

Sygn. akt I ACa 679/12

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 października 2012 r.

**Sąd Apelacyjny w Poznaniu, I Wydział Cywilny** w składzie:

Przewodniczący:	SSA Bogusława Żuber
Sędziowie:	SA Jan Futro SA Mariola Głowacka (spr.)
Protokolant:	st.sekr.sądowy Kinga Kwiatkowska

po rozpoznaniu w dniu 30 października 2012 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **J. K.**

przeciwko **K. L.**

o stwierdzenie nieważności oświadczenia woli

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 11 maja 2012 r., sygn. akt I C 278/11

1. oddała apelację;

2. zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 2.700 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym;

3. przyznaje adwokat C. R. od Skarbu Państwa (Sąd Okręgowy

w Poznaniu) kwotę 3.321 zł tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powodowi w postępowaniu apelacyjnym.

/-/Mariola Głowacka /-/Bogusława Żuber /-/Jan Futro

Sygn. akt I ACa 679/12

## UZASADNIENIE

Powodowie D. K. i J. K. pozwem skierowanym przeciwko K. L. wnieśli o ustalenie nieważności umowy sprzedaży nieruchomości położonej w S. przy ulicy (...), zawartej dnia 30 września 2003r. z pozwaną K. L. i sporządzonej w

formie aktu notarialnego Repertorium A numer (...) przez notariusza E. K. (1) prowadzącą Kancelarię Notarialną w N. z uwagi na pozorną wymienioną czynność prawną. Powodowie wnieśli nadto o zasądzenie od pozwanej na ich rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

Pozwana K. L. w odpowiedzi na pozew z dnia 5 listopada 2011r. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powodów na rzecz pozwanej zwrot kosztów procesu.

Sąd Okręgowy w Poznaniu wyrokiem z dnia 11 maja 2012r. oddalił powództwo, nieuiszczonymi kosztami sądowymi obciążył Skarb Państwa, kosztami procesu obciążył powoda i z tego tytułu zasądził od powoda na rzecz pozwanej kwotę 3.617 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego, zasądził od Skarbu Państwa (Sąd Okręgowy w Poznaniu) na rzecz adwokata C. R. kwotę 4.428 zł brutto tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powodowi z urzędu.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że powód J. K. pierwszy związek małżeński zawarł z D. K.. Drugi związek małżeński, w dniu 9 lutego 2002r., J. K. zawarł z I. S.. Powód wraz z pierwszą żoną pozostawał współwłaścicielem nieruchomości położonej w S. przy ul. (...). Po zawarciu drugiego małżeństwa powód i jego małżonka mieli problemy finansowe. Przeciwnie J. K. komornik sądowy prowadził postępowanie egzekucyjne. J. K. i I. S. podejmowali próby pożyczania pieniędzy od rodziny i znajomych. Pożyczki odmówili im zarówno D. O. (z uwagi na zaciągnięty uprzednio wysoki kredyt hipoteczny), jak i M. K.. Kwotę 5.000 zł pożyczyl natomiast powodowi i jego drugiej żonie J. W.. Wymieniona suma nie rozwiązywała jednak problemów finansowych powoda i jego małżonki. D. O., córka drugiej żony powoda, zaproponowała małżonkom, aby zwrócili się o pomoc finansową do syna I. R. (obecnie noszącego nazwisko K.). I. S. skontaktowała się telefonicznie z synem informując go o problemach finansowych. K. L. - konkubina R. K. dysponowała znaczną ilością wolnych środków po sprzedaży stanowiącego jej własność mieszkania. Powód i I. S. uzgodnili z pozwaną, że kupi ona nieruchomość położoną w S. przy ul. (...) stanowiącą współwłasność J. K. i jego pierwszej żony D. K.. Cenę sprzedaży nieruchomości ustalono na kwotę 100.000 zł. Część wymienionej ceny pozwana zobowiązała się zapłacić do rąk powoda gotówką, a pozostałą część miała przekazać na konto komornika sądowego. Uzgodnienia dotyczące zawarcia umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości prowadzone były głównie pomiędzy I. S. a jej synem. Uczestniczył w nich także J. K.. Powód i jego druga małżonka nie proponowali pozwanej zawarcia umowy pożyczki. Nie prowadzono również rozmów odnośnie późniejszego przeniesienia własności spornej nieruchomości z powrotem na rzecz powoda. Strony poprzez zawarcie umowy nie zamierzały wywołać innych skutków, aniżeli wynikające z umowy sprzedaży nieruchomości. Oświadczenie woli pozwanej K. L. nie zostało złożone dla pozorów. Nie wyraziła ona również zgody na złożenie oświadczenia dla pozorów przez powoda J. K..

Sąd pierwszej instancji ustalił, że w dniu 30 września 2003r. w formie aktu notarialnego Repertorium A nr 2860/2003 przed notariuszem E. K. (1) prowadzącą Kancelarię Notarialną w N. została zawarta umowa sprzedaży na mocy której D. K. i J. K. sprzedali K. L. prawo użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...) o powierzchni 643 m<sup>2</sup> położonej w S. przy ul. (...) oraz prawo własności posadowionych na tej działce dwóch budynków mieszkalnych i garażu. Cenę sprzedaży strony ustaliły na kwotę 100.000 zł. Na poczet ceny, przed zawarciem umowy, kupująca K. L. zapłaciła sprzedającym kwotę 85.000 zł. Pozostałą kwotę 15.000 zł kupująca zobowiązała się wpłacić na konto Komornika Sądowego Rewiru VIII przy Sądzie Rejonowym w Szczecinie w związku ze sprawą o sygn. akt VIII KM 175/97 do dnia 1 października 2003r. i w zakresie tego zobowiązania poddała się egzekucji z art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. Sprzedający zobowiązali się do wydania przedmiotu umowy w posiadanie kupującej w terminie do dnia 30 października 2003r. i w zakresie tego zobowiązania poddali się egzekucji z art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. W księdze wieczystej Kw nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Szczecinie dla nieruchomości położonej w S. przy ul. (...) jako właścicielka nieruchomości figuruje K. L.. Podstawę wpisu pozwanej stanowiła umowa sprzedaży nieruchomości zawarta w dniu 30 września 2003r. w formie aktu notarialnego nr Repertorium A 2860/2003 przed notariuszem E. K. (2) prowadzącą Kancelarię Notarialną w N.. Postanowieniem z dnia 12 września 2005r. Sąd Rejonowy w Szczecinie nadał klauzulę wykonalności w/w aktowi notarialnemu z dnia 30 września 2003r. Repertorium A nr 2860/2003 sporządzonemu przed notariuszem E. K. (1) w § 5, co do obowiązku wydania przez dłużników D. K. i J. K. wierzycielowi K. L. nieruchomości i praw opisanych w § 3 aktu. Postanowieniem Sądu Rejonowego w Szczecinie z dnia 3 kwietnia 2006r. zażalenie dłużnika J. K. na postanowienie Sądu Rejonowego w Szczecinie z dnia 12 września 2005r. zostało

odrzucone. W dniu 24 września 2005r. w formie aktu notarialnego Repertorium A nr 9017/2005 sporządzonego przez notariusza A. S. prowadzącą Kancelarię Notarialną w Poznaniu, K. L. zawarła z I. P. i K. P. przedwstępna umowę sprzedaży nieruchomości dla której Sąd Rejonowy w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...). Strony zobowiązały się jednocześnie do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży najpóźniej do dnia 30 kwietnia 2006r. W dniu 16 listopada 2005r. do Prokuratury Rejonowej S.-Zachód w S. wpłynęło zawiadomienie I. S. o podejrzeniu popełnienia przestępstwa przez R. S. i K. L., dotyczącego działalności firmy (...) w S.. W dniu 4 stycznia 2006r. K. L. wytoczyła powództwo przeciwko I. S. i K. K. o wydanie nieruchomości w postaci działki gruntu o nr ewidencyjnym (...) oddanej w użytkowanie wieczyste wraz z zabudowanym na tej działce budynkiem mieszkalnym stanowiącym odrębną nieruchomość, położonej w S. przy ul. (...) dla której Sąd Rejonowy w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą (...). W odpowiedzi na pozew pozwani wnieśli o oddalenie powództwa w całości.

Sąd pierwszej instancji jako spóźnione na podstawie art. 207 § 3 k.p.c. oddalił wnioski dowodowe powoda o przesłuchanie w charakterze świadków K. K. i D. K. oraz o przeprowadzenie dowodu z dokumentów złożonych na rozprawie w dniu 27 kwietnia 2012r. w postaci oświadczenia Banku dla pożyczkobiorcy do wniesienia wniosku o wpis hipoteki kaucyjnej z dnia 12 stycznia 2004r., pełnomocnictwa procesowego ogólnego udzielonego przez Zarząd Banku (...) Spółki Akcyjnej z dnia 1 października 2003r., wniosku o wpis hipoteki kaucyjnej, dowodów wpłat, pisma Komisariatu Policji K.- G.. Sąd wskazał, że zarządzeniem Przewodniczącego z dnia 22 listopada 2011r. zobowiązano pełnomocnika powoda i pozwaną do złożenia w terminie 7 dni wszystkich twierdzeń, zarzutów i wniosków dowodowych pod rygorem utraty ich powołania. Na wniosek pełnomocnika powoda zawarty w piśmie z dnia 30 listopada 2011r. Przewodniczący zarządzeniem z dnia 1 grudnia 2011r. przedłużył w/w termin do dnia 27 grudnia 2011r. Wnioski dowodowe zostały zgłoszone dopiero na rozprawie w dniu 27 kwietnia 2012r. przy czym pełnomocnik powoda na tym posiedzeniu nie wskazał żadnych okoliczności przemawiających za uznaniem, że potrzeba powołania dowodu z zeznań w/w osób oraz z dokumentów powstała dopiero na etapie złożenia wniosku dowodowego. W konsekwencji Sąd uznał wnioski dowodowe zgłoszone na rozprawie w dniu 27 kwietnia 2012r. za spóźnione. Sąd pominął dowód z przesłuchania powoda w charakterze strony, gdyż pomimo doręczenia J. K., w trybie awizo, w dniu 21 marca 2012r. wezwania na rozprawę w dniu 27 kwietnia 2012r. powód nie stawiał się na to posiedzenie.

Sąd pierwszej instancji uznał, że powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Sąd podkreślił, że powód domagał się ustalenia nieważności umowy sprzedaży nieruchomości położonej w S. przy ulicy (...) zawartej dnia 30 września 2003r. z pozwaną K. L., sporządzonej w formie aktu notarialnego Repertorium A numer (...) przez notariusza E. K. (1), prowadzącą Kancelarię Notarialną w N. z uwagi na pozorność wymienionej czynności prawnej.

Sąd pierwszej instancji wskazał, że materialno prawną podstawę tak skonstruowanego roszczenia stanowi przepis art. 189 k.p.c w myśl którego powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Brzmienie cytowanego przepisu prowadzi do wniosku, iż podstawową przesłanką jaką winien wykazać powód domagający się ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, jest istnienie interesu prawnego w wytoczeniu powództwa. Powództwo oparte na treści przepisu art. 189 k.p.c. będzie oddalone przede wszystkim, jeżeli powód nie ma interesu prawnego do jego wytoczenia, ale także, jeżeli interes taki istnieje, ale twierdzenie powoda o istnieniu lub nieistnieniu stosunku prawnego okaże się bezzasadne (vide: P. Telenga [w:] A. Jakubecki, J. Bodio, T. Demendecki, O. Marcewicz, P. Telenga, M.P. Wójcik „Kodeks postępowania cywilnego Komentarz” LEX 2011, w Systemie Informacji Prawnej LEX; komentarz do art. 189 k.p.c). Pojęcie interesu prawnego nie zostało zdefiniowane przez ustawodawcę. W judykaturze ugruntowane jest stanowisko, że interes prawny jest obiektywną potrzebą uzyskania konkretnej ochrony wywołaną rzeczywistym naruszeniem albo zagrożeniem sfery prawnej podmiotu prawa cywilnego (vide: wyroki Sądu Najwyższego z 19 lutego 2002r. IV CKN 769/00, OSNC 2003/1/13 i z 15 października 2002r. II CKN 833/00, LEX nr 483288). Powszechnie przyjmuje się, że interes prawny zachodzi wówczas, jeżeli sam skutek, jaki wywoła uprawomocnienie się wyroku ustalającego zapewni powodowi ochronę jego prawnie chronionych interesów, czyli definitywnie zakończy spór istniejący lub prewencyjnie zapobiegnie powstaniu takiego sporu w przyszłości. Istnienie interesu prawnego jest kwestionowane przede wszystkim w tych sytuacjach w których występuje równocześnie także inna forma

ochrony praw powoda. Powszechnie jest zapatrywanie, że możliwość wytoczenia powództwa o zasądzenie świadczeń pieniężnych lub niepieniężnych wyklucza po stronie powoda istnienie interesu prawnego w wytoczeniu powództwa o ustalenie naruszonego prawa lub stosunku prawnego (vide: orzeczenia Sądu Najwyższego z 13 kwietnia 1965r. II CR 266/64, Lex Polonica nr 325924; z dnia 18 grudnia 1968r. I PR 290/68, Lex Polonica nr 317392; z 7 kwietnia 2010r. II PK 342/09, OSNP 2011/19-20/247 oraz wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 13 kwietnia 2011r. I ACa 261/11, LEX nr 898641). Wskazane stanowisko opiera się na założeniach, że wydanie wyroku zasądzającego możliwe jest, jeżeli także ustalona zostanie legitymacja czynna powoda oraz, iż wyrok tylko ustalający istnienie stosunku prawnego nie zapewni ostatecznej ochrony prawnej, ponieważ nie jest - w przeciwieństwie do wyroków zasądzających - wykonalny na drodze egzekucji sądowej. W związku z powyższym brak interesu prawnego w uzyskaniu orzeczenia ustalającego prawo lub stosunek prawny ma miejsce wtedy, gdy te okoliczności faktyczne, na tle których powód występuje z żądaniem, uzasadniają wystąpienie z żądaniem zmierzającym do zaspokojenia roszczenia, o którym powód twierdzi, że mu przysługuje. W sytuacji zatem, gdy powód może żądać świadczenia lub uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nie ma on interesu prawnego w żądaniu ustalenia stosunku prawnego lub prawa (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 marca 2011r. I CSK 351/10, LEX nr 785272).

Sąd pierwszej instancji odnosząc powyższe do okoliczności rozpoznawanej sprawy uznał, że powód nie wykazał interesu prawnego w wytoczeniu powództwa o ustalenie nieważności umowy sprzedaży nieruchomości zawartej w formie aktu notarialnego dnia 30 września 2003r. Repertorium A 2860/2003. Przesłanka ta stanowi okoliczność niezbędną do uwzględnienia powództwa o ustalenie w rozumieniu art. 6 k.c., a - zgodnie ze wskazanym przepisem - ciężar wykazania jej istnienia spoczywa na powodzie (vide: wyroki Sądu Najwyższego z 30 listopada 2000r. I CKN 903/00, LEX nr 512061 oraz z dnia 9 lipca 2009r. III CSK 182/09, LEX nr 530573). Z materiału dowodowego zgromadzonego w przedmiotowym postępowaniu wynika, że w treści księgi wieczystej Kw nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Szczecinie dla nieruchomości położonej przy ul. (...) w S., jako właścicielka wskazanej nieruchomości figuruje pozwana K. L.. Zdaniem Sądu powodowi przysługuje dalej idący środek ochrony jego praw w postaci powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, opartego na treści art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2001r. Nr 124, poz. 1361 ze zm.). Stosownie do treści art. 3 ust. 1 wskazanej ustawy wpis do księgi wieczystej prawa własności korzysta z domniemania zgodności stanu ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości. Jest to jednak domniemanie o charakterze wzruszalnym, zaś właściwym postępowaniem służącym jego obaleniu jest powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. W toku wspomnianego postępowania kognicja sądu rozpoznającego sprawę będzie nadto obejmowała kwestię ważności umowy stanowiącej podstawę wpisu prawa własności pozwanej. W wyniku procesu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (w przypadku uwzględnienia powództwa J. K.) nastąpiłoby ostateczne uregulowanie statusu prawnego spornej nieruchomości poprzez wykreślenie prawa własności pozwanej i wpisanie prawa własności nieruchomości na rzecz powoda. Sąd podkreślił, że w judykaturze ugruntowane jest stanowisko, że w sytuacji, gdy powód może żądać uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nie ma on interesu prawnego w żądaniu ustalenia stosunku prawnego lub prawa (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 marca 2011r. I CSK 351/10, LEX nr 785272 oraz postanowienie Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 24 lutego 2010r. I ACa 105/10, LEX nr 818294). W orzecznictwie Sądu Najwyższego wskazuje się, że powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nie jest szczególnym rodzajem powództwa o ustalenia, ale powództwem służącym zaspokojeniu roszczenia typu rzeczowego (actio in rem) przy pomocy którego powód domaga się nie tylko ustalenia prawa lub stosunku prawnego, lecz także wydania orzeczenia zastępującego oświadczenie woli osoby błędnie wpisanej do księgi wieczystej (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 grudnia 2007r. II CSK 361/07, nie publ. oraz uchwała Sądu Najwyższego z dnia 15 marca 2006r. III CZP 106/05, OSNC 2006/10/160). Dodatkowo, z samej istoty postępowania o usunięcie niezgodności, wynika, że nie może ono być poddane żadnym ograniczeniom co do zdarzeń, których ocena mogłaby prowadzić do dokonania w księdze wieczystej wpisu odzwierciedlającego rzeczywiste i aktualne prawo. Zmierza ono wprost do usunięcia ściśle przedmiotowo określonego stanu niepewności i w tym wyraża się jego odmiennosc w stosunku do postępowania wszczętego powództwem z art. 189 k.p.c. W ocenie Sądu ochronie interesu strony zmierzającej do usunięcia niezgodności wpisu w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym służy wyłącznie art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Sąd sięganie w takich wypadkach do rozwiązania

konfliktu na gruncie art. 189 k.p.c. uznał za chybione (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 lutego 2003r. V CKN 1614/00, LEX nr 83826). W konsekwencji Sąd uznał, że powodowi przysługuje dalej idący środek ochrony jego praw w postaci powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Przysługiwanie stronie roszczenia o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, ze względu na charakter tego roszczenia, wyłącza natomiast jej interes prawny w wytoczeniu powództwa o ustalenie istnienia lub nieistnienia prawa lub stosunku prawnego. Stąd wobec braku uprzedniego zainicjowania wskazanego procesu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, już tylko ze wskazanych powyżej względów, powództwo J. K. podlegało oddaleniu.

Sąd pierwszej instancji dodatkowo podkreślił, że znane są mu poglądy pojawiające się w najnowszym orzecznictwie Sądu Najwyższego w myśl których podstawą wpisu w księdze wieczystej usuwającego niezgodność, może być wyrok ustalający nieważność umowy stosownie do art. 189 k.p.c. w zw. z art. 58 k.c. na podstawie którego dokonano wpisu nowego właściciela nieruchomości. W ocenie Sądu Najwyższego wyrok sądu stwierdzający nieważność umowy, na podstawie której ujawniono w księdze wieczystej prawo własności nieruchomości, może stanowić podstawę wpisu potrzebnego do usunięcia niezgodności między treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości, jeżeli w chwili rozpoznawania wniosku o wpis (wykreślenie dotychczasowego wpisu) rzeczywisty stan prawny nieruchomości jest zgodny ze stanem wynikającym z wpisu dokonanego przed zawarciem tej umowy. Brak interesu prawnego w wytoczeniu powództwa o ustalenie nieważności umowy zachodziłby natomiast wówczas, gdyby rzeczywisty stan prawny nieruchomości po uwzględnieniu tego powództwa nie odpowiadał już stanowi prawnemu, jaki był ujawniony w księdze wieczystej przed zawarciem kwestionowanej umowy (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 października 2011r. IV CSK 13/11, LEX nr 1111005).

Sąd pierwszej instancji wskazał, że nawet gdyby przyjąć, iż powód miał interes prawny w wytoczeniu powództwa o ustalenie nieważności umowy sprzedaży nieruchomości zawartej dnia 30 września 2003r., to nie wykazał on w toku niniejszego postępowania pozorności wspomnianej czynności prawnej.

Stosownie do treści art. 83 § 1 k.c. nieważne jest oświadczenie woli złożone drugiej stronie za jej zgodą dla pozorów. Jeżeli oświadczenie takie zostało złożone dla ukrycia innej czynności prawnej, ważność oświadczenia ocenia się według właściwości tej czynności. Brzmienie wskazanego przepisu wskazuje, iż czynność prawna pozorna została zdefiniowana poprzez określenie trzech niezbędnych elementów: oświadczenie musi być złożone tylko dla pozorów, oświadczenie musi być złożone drugiej stronie, adresat oświadczenia woli musi zgadzać się na dokonanie czynności prawnej jedynie dla pozorów. Wskazane elementy muszą wystąpić łącznie, a brak któregokolwiek z nich nie pozwala na uznanie czynności prawnej za dokonaną jedynie dla pozorów. W doktrynie wyróżnia się dwie postacie pozorowości: pozorowość czystą zwaną też bezwzględną lub absolutną, kiedy to strony dokonując czynności prawnej nie mają zamiaru wywołania żadnych skutków prawnych oraz pozorowość kwalifikowaną względną zwaną też relatywną. Strony zawierają w takim przypadku czynność prawną pozorną tzw. symulowaną dla ukrycia innej, rzeczywiście przez te strony zamierzonej i dokonanej (czynność ukryta tzw. dysymulowana). Rzeczywistym zamiarem stron jest wywołanie innych skutków prawnych niż wynikałoby to z treści ujawnionych oświadczeń. Dyspozycja art. 83 § 1 zdanie drugie k.c. znajdzie przy tym zastosowanie, jeżeli zostaną spełnione łącznie cztery podstawowe warunki: strony są zgodne co do tego, czego oczekują w rzeczywistości, tzn. są zgodne co do tego, jakie skutki prawne chcą wywołać swoimi oświadczeniami, akt dysymulowany, ukryty musi być współczesny z aktem ujawnianym (tzw. jednoczesność intelektualna) tzn. strony w chwili dokonywania czynności pozornej wiedzą dokładnie, co naprawdę oświadczenia ich znaczą, czynność ukryta jest treściowo różna od pozornej i akt wyrażający prawdziwą wolę stron ma pozostać w ukryciu, nie może być ujawniony na zewnątrz (vide: B. Lewaszkiewicz-Petrykowska [w:] M. Pyziak-Szafnicka (red.), B. Giesen, W. J. Katner, P. Książak, B. Lewaszkiewicz-Petrykowska, R. Majda, E. Michniewicz-Broda, T. Pajor, U. Promińska, W. Robaczyński, M. Serwach, Z. Świdorski, M. Wojewoda „Kodeks cywilny Część ogólna Komentarz” LEX 2009, w Systemie Informacji Prawnej LEX; komentarz do art. 83 k.c). W każdym przypadku do przyjęcia pozorowości niezbędne jest ustalenie, że obie strony złożyły oświadczenia woli mając pełną zgodną świadomość braku zamiaru wywołania jakichkolwiek skutków prawnych albo, że zgodnym, z góry powziętym zamiarem stron, było dokonanie czynności pozornej w celu ukrycia innej zamierzonej czynności. Tylko pozytywne ustalenia faktyczne w tym zakresie

uprawniją do przyjęcia sankcji bezwzględnej nieważności umowy (vide: uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 3 marca 2006r. II CK 428/05, LEX nr 180195).

Sąd pierwszej instancji odnosząc powyższe do okoliczności rozpoznawanej sprawy wskazał, że z treści pozwu inicjującego przedmiotowe postępowanie wynika, iż powód nieważności kwestionowanej czynności prawnej upatruje w zgodnym zamiarze stron ukrycia, pod pozorem umowy sprzedaży nieruchomości, innej czynności prawnej w postaci umowy pożyczki z jednoczesnym przewłaszczeniem własności nieruchomości na zabezpieczenie takiej umowy. Zdaniem Sądu zgromadzony w przedmiotowym postępowaniu materiał dowodowy prowadzi do wniosku, że strona powodowa nie wykazała istnienia wszystkich elementów definiujących czynność prawną pozorną. O ile bowiem z treści pozwu (oraz zeznań świadka D. O.) można wywieść istnienie po stronie J. K. zamiaru złożenia oświadczenia woli dla pozorów, o tyle zebrane w sprawie dowody, nie pozwalają na ustalenie, że po stronie pozwanej istniała zgoda na złożenie takiego oświadczenia woli. K. L. wyjaśniła, że strony nie prowadziły żadnych rozmów na temat zawarcia umowy pożyczki. Co więcej pozwana podniosła, że nie wyraziłaby zgody na zawarcie tego rodzaju umowy. Słuchani w toku przedmiotowego postępowania świadkowie J. W. i M. K. nie posiadali żadnej wiedzy odnośnie treści zawartej pomiędzy stronami umowy sprzedaży, ani uzgodnień poprzedzających jej zawarcie. W uzgodnieniach tych nie uczestniczyła również świadek D. O.. Przewidzianą art. 83 § 1 k.c. wadę pozorności oświadczenia woli wyznaczają natomiast, jak wskazano powyżej, zachodzące łącznie elementy obejmujące oświadczenie woli złożone drugiej stronie jedynie dla pozorów oraz zgodę odbiorcy tego oświadczenia (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 września 2011r. III CSK 349/10, LEX nr 1044016). Wymóg zgody oznacza zaś, iż adresat musi mieć pozytywną wiadomość o tym, że oświadczenie nie ma wywołać tych skutków prawnych jakie normalnie z niego wypływają i ponadto na stan taki musi wyrazić niebudzącą wątpliwości zgodę. Zakwestionowanie nabycia prawa własności nieruchomości w drodze umowy sprzedaży wymagałoby zatem udowodnienia, że obie strony tej czynności były zgodne co do tego, iż w rzeczywistości jedynie pozorują zawarcie umowy sprzedaży, ukrywając pod nią całkiem inny skutek prawny (w analizowanym przypadku umowę pożyczki z jednoczesnym przewłaszczeniem własności nieruchomości na zabezpieczenie). Nie stanowi natomiast pozorności tzw. *reservatio mentalis* - zastrzeżenie potajemne polegające na złożeniu oświadczenia woli bez zamiaru wywołania skutków prawnych, jednakże bez powiadomienia o tym drugiej strony - kontrahenta (vide: B. Lewaszkiewicz-Petrykowska [w:] M. Pyziak - Szafnicka (red.), B. Giesen, W. J. Katner, P. Księżak, B. Lewaszkiewicz-Petrykowska, R. Majda, E. Michniewicz-Broda, T. Pajor, U. Promińska, W. Robaczyński, M. Serwach, Z. Świdorski, M. Wojewoda „Kodeks cywilny Część ogólna Komentarz” LEX 2009, w Systemie Informacji Prawnej LEX; komentarz do art. 83 k.c.). Dla przyjęcia, że doszło do dokonania czynności prawnej dla pozorów nie wystarczy zatem ustalenie, iż jedna ze stron umowy nie miała zamiaru wywołania skutków prawnych, ale nie powiadomiła o tym drugiej strony. Nawet jeśli zatem powód faktycznie nie miał zamiaru wywołania skutków właściwych dla umowy sprzedaży, stwierdzenia tej okoliczności nie sposób uznać za wystarczające dla ustalenia nieważności analizowanej umowy.

Sąd pierwszej instancji podkreślił, że pozorność czynności prawnej może być dowodzona wszystkimi środkami dowodowymi (zeznaniem świadków, przesłuchaniem stron itp.) także wówczas, gdy czynność pozorna została stwierdzona dokumentem. W przedmiotowej sprawie strona powodowa, poza zeznaniami wskazanymi powyżej świadków, nie zaferowała natomiast żadnych dowodów wykazujących pozorność kwestionowanej czynności prawnej w postaci umowy sprzedaży nieruchomości zawartej w dniu 30 września 2003r. Z okoliczności przedmiotowej sprawy nie wynika, by pomiędzy zbywcami nieruchomości (powodem J. K. i jego pierwszą żoną D. K.) a pozwaną K. L. (jako nabywcą) występował z góry powzięty zgodny zamiar braku woli wywołania zawieraną umową innych skutków prawnych, aniżeli skutki właściwe dla umowy sprzedaży. Ciężar dowodu istnienia tego rodzaju porozumienia stron umowy sprzedaży spoczywał na powodzie, który z tego faktu wywodził określone skutki prawne. Nieprzeprowadzenie na tę okoliczność dowodu, w myśl reguły wynikającej z treści art. 6 k.c., wyłącza możliwość uznania spornej umowy za nieważną. Sąd wskazał, że przez umowę sprzedaży, zgodnie z normą zawartą w treści przepisu art. 535 k.c., sprzedawca zobowiązuje się przenieść na kupującego własność rzeczy i wydać mu rzecz, a kupujący zobowiązuje się rzecz odebrać i zapłacić sprzedawcy cenę. W myśl natomiast dyspozycji art. 155 § 1 k.c. umowa sprzedaży nieruchomości przenosi własność na nabywcę chyba, że przepis szczególny albo same strony postanowią inaczej. Zdaniem Sądu w przedmiotowej sprawie nie zachodzą żadne okoliczności, które uzasadniałyby stwierdzenie, że własność spornej

nieruchomości nie przeszła na pozwaną jako nabywcę z chwilą zawarcia umowy sprzedaży tj., że zamiarem stron umowy nie było wywołanie skutków prawnych, jakie prawo łączy z tego typu i treścią złożonego oświadczenia. W ocenie Sądu żadnego znaczenia dla oceny ważności przedmiotowej umowy sprzedaży nieruchomości nie może mieć - akcentowana przez stronę powodową - kwestia uiszczenia ceny. Umowa sprzedaży ma charakter konsensualny, co oznacza, że do jej zawarcia ze skutkiem prawnym w postaci przeniesienia własności wystarcza złożenie zgodnych i niewadliwych oświadczeń woli przez obie strony. Nie jest natomiast istotne czy przy zawarciu umowy zostanie zapłacona cena. W treści umowy zawartej dnia 30 września 2003r. powód oświadczył, że przed zawarciem umowy otrzymał od pozwanej kwotę 85.000 zł na poczet ceny sprzedaży. Z uwagi na zawarcie wskazanej umowy w formie aktu notarialnego, zgodnie z treścią art. 244 k.p.c., dokument ten korzysta z domniemania zgodności z prawdą tego, co zostało w nim urzędowo zaświadczone. Stosownie do art. 2 § 2 ustawy z dnia 14 lutego 1991r. Prawo o notariacie (t.j. Dz. U. z 2008r. Nr 189, poz. 1158 ze zm.) czynności notarialne, dokonane przez notariusza zgodnie z prawem, mają charakter dokumentu urzędowego. Wskazane domniemanie ma co prawda charakter domniemania wzruszalnego, jednakże strona, która zaprzecza prawdziwości dokumentu urzędowego albo twierdzi, że zawarte w nim oświadczenia organu, od którego dokument ten pochodzi, są niezgodne z prawdą, powinna okoliczności te udowodnić (art. 252 k.p.c.). W okolicznościach rozpoznawanej sprawy strona powodowa nie zdołała wykazać, by oświadczenie o zapłaceniu ceny sprzedaży nieruchomości zawarte w treści umowy było niezgodne z prawdą. W świetle twierdzeń zawartych w samym pozwie nie mogło nadto budzić wątpliwości, iż pozwana zapłaciła także pozostałą część ceny na rachunek komornika sądowego.

Apelację od powyższego wyroku wniósł powód J. K. zaskarżając wyrok w całości. Powód zarzucił:

- 1) naruszenie przepisów postępowania cywilnego wynikające z błędnej wykładni art. 189 k.p.c. i w konsekwencji poprzez błędne uznanie, iż powód nie wykazał interesu prawnego w wytoczeniu powództwa,
- 2) naruszenie przepisów postępowania cywilnego poprzez uznanie, iż roszczenie z art. 10 ustawy z 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece tj. powództwa o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej, a rzeczywistym stanem prawnym, prowadzi (bez względu na pozostałe okoliczności sprawy) do braku interesu prawnego powoda w dochodzeniu roszczenia na podstawie art. 189 k.p.c.,
- 3) naruszenie art. 321 k.p.c. poprzez nierozpoznanie istoty sprawy- nierozważenie czy ustalony w sprawie stan faktyczny uzasadnia uwzględnienie powództwa w oparciu o art. 10 ustawy z 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece tj. powództwa o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej, a rzeczywistym stanem prawnym.

Wskazując na powyższe zarzuty powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości oraz zasądzenie od Skarbu Państwa kosztów zastępstwa adwokackiego - nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powodowi z urzędu w postępowaniu odwoławczym według norm przepisanych.

Pozwana na rozprawie apelacyjnej w dniu 30 października 2012r. wniosła o oddalenie apelacji powoda oraz o zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów zastępstwa procesowego za postępowanie apelacyjne.

### **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.**

Apelacja powoda nie zasługiwała na uwzględnienie.

Bezasadny okazał się zarzut naruszenia przez Sąd pierwszej instancji art. 189 k.p.c. i w konsekwencji art. 10 w/w ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

Sąd Apelacyjny podziela stanowisko Sądu pierwszej instancji wyrażone w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku wraz z przedstawioną na jego poparcie argumentacją Sądu Najwyższego, że w przypadku, gdy powodowi przysługuje dalej idący środek ochrony jego praw, to jest powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym z art. 10 cyt. ustawy o księgach wieczystych i hipotece, nie ma on interesu prawnego w żądaniu ustalenia

stosunku prawnego w rozumieniu art. 189 k.p.c. Kwestia nieważności spornej umowy sprzedaży nieruchomości byłaby w tym postępowaniu przesłanką wstępną. Jednocześnie stwierdzić należy, że stan faktyczny sprawy zakończonej powołanym przez Sąd Okręgowy wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 20 października 2011r. IV CSK 13/11 (opubl. Legalis) w którym wyrażony został pogląd, że podstawą wpisu w księdze wieczystej usuwającego niezgodność między treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym może być wyrok ustalający nieważność umowy na podstawie art. 189 k.p.c. w zw. z art. 58 k.c. na podstawie której dokonano wpisu nowego właściciela nieruchomości, różni się w sposób zasadniczy od rozstrzyganej sprawy. W niniejszej sprawie powód jest osobą uprawnioną do złożenia wniosku o wpis do księgi wieczystej określoną w art. 626<sup>2</sup> § 5 k.p.c. (vide: uchwała Sądu Najwyższego z dnia 17 czerwca 2003r. III CZP 31/2003, Biuletyn Sądu Najwyższego 2003/6 str. 5). Przed zawarciem kwestionowanej w pozwie umowy sprzedaży był on bowiem współwłaścicielem nieruchomości objętej tą umową. W ocenie Sądu Apelacyjnego przedstawione wyżej stanowisko Sądu Najwyższego należy podzielić jedynie w przypadkach, gdy powód nie ma uprawnienia do złożenia wniosku na podstawie art. 626<sup>2</sup> § 5 k.p.c. ze względu na przywołany przez Sąd Okręgowy i powszechnie przyjmowany w judykaturze pogląd, że jeśli powodowi przysługuje dalej idący środek ochrony jego praw, wtedy nie ma on interesu prawnego w rozumieniu art. 189 k.p.c., co prowadzi w konsekwencji do oddalenia powództwa.

Sąd Apelacyjny podziela również uznanie Sądu pierwszej instancji, że powód nie wykazał, aby sporna umowa sprzedaży z dnia 30 września 2003r. była nieważna z przyczyn określonych w art. 83 k.c. Podkreślić należy, że powód zarówno w apelacji jak i na rozprawie apelacyjnej w dniu 30 października 2012r. do rozważań Sądu pierwszej instancji dotyczących nie wykazania pozorności umowy sprzedaży w ogóle się nie odniósł, nie zgłosił jakichkolwiek zarzutów, twierdzeń.

Wskazać należy, że w apelacji nie zostały podniesione zarzuty naruszenia postępowania, których uwzględnienie skutkowałoby przyjęciem wadliwego ustalenia przez Sąd pierwszej instancji stanu faktycznego. Skarżący w apelacji zdaje się nie zauważać, że nawet przy przyjęciu, iż powód ma interes prawny w wytoczeniu powództwa w rozumieniu art. 189 k.p.c. powinien wykazać przesłanki konieczne do uznania, że zawarta pomiędzy stronami umowa sprzedaży miała charakter pozorny ukrywając umowę pożyczki, której zabezpieczeniem było przewłaszczenie nieruchomości położonej w S. przy ul. (...). Stwierdzić należy, że wada oświadczenia woli określona w art. 83 k.c. wyraża się w braku zamiaru wywołania skutków prawnych przy jednoczesnym zamiarze stworzenia okoliczności mających na celu zmylenie osób trzecich, przy czym założeniem unormowania jest zgoda drugiej osoby na złożenie takiego oświadczenia woli. W wyroku z dnia 25 lutego 1998r. II CKN 816/97 (opubl. Legalis) Sąd Najwyższy podkreślił, że pozornosc wchodzi w rachubę tylko wtedy, gdy brak zamiaru wywołania skutków prawnych został wobec drugiej strony oświadczony otwarcie, tak, że miała ona pełną świadomość co do pozorności złożonego wobec niej oświadczenia woli i co do rzeczywistej woli jej kontrahenta oraz w pełni się z tym zgadzała. Nie powoduje więc skutków określonych w art. 83 k.c. symulacja jednostronna (zastrzeżenie potajemne), która polega na tym, że ten kto składa oświadczenie woli wprawdzie nie ma zamiaru wywołania skutków prawnych, ale nie ujawnia tego zamiaru drugiej stronie (vide: „Kodeks cywilny Komentarz do art. 1-449<sup>10</sup> Tom I Red. prof. dr hab. Krzysztof Pietrzykowski, Rok wydania 2011, Wydawnictwo C.H.Beck, Wydanie 6, komentarz do art. 83 k.c.).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt rozstrzyganej sprawy stwierdzić należy, że skarżący nie wykazał, zgodnie ze spoczywającym na nim na podstawie art. 6 k.c. i art. 232 zdanie pierwsze k.p.c. ciężarze dowodu, aby pozwana w chwili zawierania spornej umowy sprzedaży miała świadomość, że powód chce zawrzeć w istocie umowę pożyczki z jednoczesnym przewłaszczeniem własności nieruchomości na zabezpieczenie takiej umowy, a tym bardziej, że wyrażała na to zgodę. Ustalony w sprawie stan faktyczny pozwala na jednoznaczne ustalenie, że powód mający trudności finansowe i jego pierwsza małżonka D. K. jako współwłaściciele nieruchomości przenieśli jej własność na pozwaną po uiszczeniu przez nią ceny w wysokości 100.000 zł. W treści umowy zawarte zostało również pokwitowanie odbioru kwoty 85.000 zł uiszczonej na poczet ceny. Pozostałą kwotę 15.000 zł pozwana zobowiązała się wpłacić na konto komornika sądowego. Zeznania D. O., J. W. oraz M. K. są wiarygodne w zakresie w którym zgodnie podali, że powód i I. S. mieli problemy finansowe. W związku z długami zwrócili się do świadków o udzielenie pożyczki w kwocie 15.000 zł proponując jako zabezpieczenie „zastaw domu”. Powyższa okoliczność przemawia przeciwko twierdzeniom



powoda zaprezentowanym w toku postępowania. Zadłużenie w wysokości 15.000 zł odpowiada bowiem reszcie ceny za nieruchomości, którą pozwana zobowiązała się przekazać komornikowi sądowemu. Skarżący nie wykazał, aby ciężące na nim zadłużenie, na chwilę zawarcia umowy, było wyższe. W konsekwencji uzasadnione jest przyjęcie, przy uwzględnieniu zeznań R. K. i wyjaśnień pozwanej, iż kwota 15.000 zł o której pożyczanie powód zwracał się do większej liczby osób, była wystarczająca na spłatę ciężącego na nim zadłużenia. Stanowiła ona jedynie 15% ceny sprzedawanej nieruchomości. Podkreślić należy, że nic nie stało na przeszkodzie, aby powód przeniósł na pozwaną przykładowo udział we współwłasności nieruchomości, czy zabezpieczył wierzycelność z tytułu zawarcia umowy pożyczki poprzez obciążenie nieruchomości hipoteką. W konsekwencji wobec nieudowodnienia przez powoda, że sporna umowy sprzedaży nieruchomości była zawarta dla pozorów w rozumieniu art. 83 § 1 k.c. zasadnie Sąd pierwszej instancji oddalił powództwo.

Sąd pierwszej instancji postanowieniem wydanym na rozprawie w dniu 27 kwietnia 2012r. na podstawie art. 302 § 1 k.p.c. pominął dowód z przesłuchania powoda w charakterze strony z uwagi na jego nieusprawiedliwione niestawiennictwo (vide: k. 500 akt). Pełnomocnicy powoda obecni na tej rozprawie nie zwrócili uwagi Sądowi pierwszej instancji, w trybie art. 162 k.p.c., na uchybienie przepisom postępowania i nie wnieśli o wpisanie zastrzeżenia do protokołu. Możliwość zgłoszenia zastrzeżeń do czynności Sądu w trybie przewidzianym w art. 162 k.p.c. obejmuje również postanowienia, które mogą być zmienione lub uchylone stosownie do okoliczności w tym m.in. postanowienia o odmowie przeprowadzenia dowodu (vide: wyrok Sądu Najwyższego z 8 kwietnia 2010r. II PK 127/09 LEX nr 987029). Celem regulacji zawartej w art. 162 k.p.c. jest m.in. zapobieganie nielojalności procesowej przez zobligowanie stron do zwracania na bieżąco uwagi Sądu na uchybienia procesowe w celu ich niezwłocznego wyeliminowania i niedopuszczenie do celowego tolerowania przez strony takich uchybień z zamiarem późniejszego wykorzystania ich w środkach odwoławczych (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 lutego 2010r. V CSK 234/09, LEX nr 589836). Strona nie może skutecznie zarzucać w apelacji uchybienia przez Sąd pierwszej instancji przepisom postępowania polegającego na wydaniu postanowienia, które może być zmienione lub uchylone stosownie do okoliczności, jeżeli nie zwróciła uwagi Sądu na to uchybienie w toku posiedzenia, chyba, że niezgłoszenie zastrzeżenia nastąpiło bez jej winy (vide: uchwała Sądu Najwyższego z dnia 27 października 2005r. III CZP 55/05 LEX nr 156982). Zarówno w apelacji jak i na rozprawie apelacyjnej w dniu 30 października 2012r. powód w ogóle nie odniósł się do kwestii niezgłoszenia zastrzeżenia do postanowienia Sądu z dnia 27 kwietnia 2012r., w tych warunkach brak jest podstaw do uznania, że niezgłoszenie zastrzeżenia nastąpiło bez winy powoda. Podkreślić dodatkowo należy, że wbrew zarzutowi przytoczonemu w piśmie procesowym nadanym w dniu 25 września 2012r. złożonym w toku postępowania apelacyjnego powód na rozprawę w dniu 27 kwietnia 2012r. został wezwany zarządzeniem doręczonym w trybie awizo. W świetle niezgłoszenia przez pełnomocników powoda zastrzeżenia do postanowienia Sądu z dnia 27 kwietnia 2012r., którym pominięto dowód z przesłuchania J. K. w charakterze strony, brak było podstaw do uwzględnienia wniosku powoda o słuchanie w charakterze świadków I. S. i C. R. na fakty wskazane w w/w piśmie.

Ustalenia poczynione przez Sąd pierwszej instancji, jako znajdujące uzasadnienie w materiale zgromadzonym w aktach sprawy, Sąd Apelacyjny przyjmuje za własne, a wnioski z nich płynące aprobuje. Biorąc powyższe pod rozwagę na podstawie art. 385 k.p.c. apelację powoda oddalono.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono stosownie do art. 98 § 1 i 3 k.p.c., art. 108 § 1 k.p.c. oraz § 6 pkt 6, § 13 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1348) obciążając nimi powoda.

/-/M. Głowacka /-/ B. Żuber /-/ J. Futro