

Sygn. akt I ACa 1018/12

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 grudnia 2012 r.

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

Przewodniczący:	SSA Elżbieta Fijałkowska
Sędziowie:	SA Marek Górecki (spr.) SA Roman Stachowiak
Protokolant:	st.sekr.sąd. Monika Ćwirko

po rozpoznaniu w dniu 13 grudnia 2012 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **T. O. i B. O.**

przeciwko **R. R. (1)**

o ustalenie

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 27 czerwca 2012 r., sygn. akt XII C 2197/11

1. **oddala apelację;**

2. **przyznaje adwokat B. W. od Skarbu Państwa (Sąd Okręgowy w Poznaniu) kwotę 3 321 zł (brutto) tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powodom z urzędu w postępowaniu apelacyjnym.**

Elżbieta Fijałkowska Marek Górecki Roman Stachowiak

I ACa 1018/12

## UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 17 listopada 2011 r. powodowie T. O. i B. O. wnieśli o ustalenie, że umowa sprzedaży zawarta w dniu 27 listopada 2008 r. przed notariuszem J. B. pomiędzy powodami a pozwanym R. R. (1), dotycząca sprzedaży nieruchomości położonej w miejscowości Z., dla której Sąd Rejonowy w Środzie Wlkp. prowadzi księgę wieczystą o nr KW (...) (...)i KW (...) (...) jest nieważna. Powodowie wnieśli też o ustalenie, że nieważna jest również

przedwstępna umowa sprzedaży tej nieruchomości zawarta między stronami w dniu 4 grudnia 2008 r. Wskazali, że są to czynności prawne pozorne ukrywające umowę pożyczki.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości i obciążenie powodów kosztami postępowania.

Wyrokiem z dnia 27 czerwca 2012 Sąd Okręgowy w Poznaniu powództwo oddalił i rozstrzygnął o kosztach procesu.

Podstawą tego orzeczenia są następujące ustalenia faktyczne. T. O. i B. O. są małżeństwem. Powód, od kwietnia 2004 r. był zatrudniony w należącym do pozwanego R. R. (1) Przedsiębiorstwie (...) z siedzibą w Z.. Od maja 2007 r. do końca maja 2008 r. powódka była zatrudniona w założonym przez pozwanego wydawnictwie gazety lokalnej (...). W listopadzie 2008 r. powódka poinformowała pozwanego o groźbie utraty mieszkania, z uwagi na bardzo trudną sytuację finansową i poprosiła go o pożyczanie kwoty 110.000 zł, którą małżonkowie chcieli przeznaczyć na spłatę długów. Pozwany wiedząc o trudnej sytuacji finansowej powodów odmówił udzielenia pożyczki. Powódka jeszcze kilkakrotnie przychodziła do pozwanego w tej sprawie. Pozwany zaoferował powodowi inne rozwiązanie. Zaproponował, że odkupi od powodów mieszkanie, które na okres 3 lat pozostawi do ich dyspozycji, z możliwością odkupu. Strony ustaliły, że cena za mieszkanie wyniesie 140.000 zł, z czego powodowie otrzymają 110.000 zł, natomiast pozostałe 30.000 zł zostanie przeznaczone przez pozwanego na niezbędny remont dachu, przy czym kwota ta będzie stanowić udział własny powodów w momencie odkupu mieszkania. Strony oszacowały wstępnie remont na kwotę 35.000 zł. Po zawarciu umowy sprzedaży nieruchomości strony

miały zawrzeć przedwstępną umowę odsprzedaży, tak aby powodowie mogli odzyskać mieszkanie po zwrocie kwoty przekazanej im przez pozwanego, powiększonej o 12 % w skali roku. Odkupienie nieruchomości miało nastąpić po upływie 3 lat ze środków pochodzących z zaciągniętego przez powodów kredytu.

W dniu 27 listopada 2008 r. doszło do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości, której stronami byli - powodowie po stronie sprzedającego i pozwany jako kupujący. Przedmiotem sprzedaży był lokal mieszkalny nr (...) stanowiący odrębną własność, położony w budynku nr (...) w miejscowości Z. o łącznej pow. 163,44 m<sup>2</sup> z 3 piwnicami, dla którego Sąd Rejonowy w Środzie Wlkp. prowadzi księgę wieczystą o nr KW (...).(…) oraz związany z nim udział we współwłasności gruntu i częściach wspólnych nieruchomości wynoszący (...), objęty księgą KW (...).(…). Cena sprzedaży została ustalona na kwotę 140.000 zł płatną: w zakresie kwoty 10.000 zł gotówką w dniu zawarcia umowy, w zakresie kwoty 100.000 zł przelewem na rachunek bankowy powodów w dniu zawarcia umowy, a w zakresie pozostałych 30.000 zł do 31 marca 2009 r.

W § 5 umowy sprzedający zobowiązali się wydać kupującemu lokal do 27 listopada 2011 r., a w § 7 kupujący ustanowił na rzecz sprzedających prawo pierwokupu i odkupu lokalu przez okres 3 lat.

W dniu 4 grudnia 2008 r., pomiędzy powodami jako zobowiązanymi do nabycia i pozwanym jako zobowiązanym do sprzedaży, doszło do zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości, nabytej przez pozwanego na mocy umowy z dnia 27 listopada 2008 r.

W § 3 umowy strony uzgodniły, że cena za nabycie powyższego lokalu i udziału w nieruchomości wynosić będzie - 156.800 zł, jeżeli do zawarcia umowy dojdzie do dnia 31 grudnia 2009 r., 173.600 zł jeżeli do zawarcia umowy dojdzie do 31 grudnia 2010 r., 190.400 zł jeżeli do zawarcia umowy dojdzie do 31 grudnia 2009r. W § 4 umowy strony uzgodniły, że przyrzeczoną umowę sprzedaży zawrą najpóźniej w terminie do dnia 31 grudnia 2011 r. Na podstawie aktu notarialnego z dnia 27 listopada 2008 r. Sąd Rejonowy w Środzie Wielkopolskiej wpisał powoda w dziele II księgi wieczystej nr Kw (...) jako właściciela, a w dziale II księgi wieczystej nr Kw (...) jako współwłaściciela w 757/1000 części nieruchomości.

W dniu 23 lipca 2010 r. pozwany zawarł porozumienie z Gminą Ś., dotyczące remontu dachu budynku, w którym położony jest przedmiotowy lokal, w którym

zobowiązał się do przeprowadzenia remontu dachu, za kwotę nieprzekraczającą 106.456,49 zł, a Gmina zobowiązała się do partycypowania w kosztach remontu w kwocie odpowiadającej wysokości udziału ww. nieruchomości tj. 24,3 % należności za remont. Pozwany zlecił remont dachu na przedmiotowym budynku za kwotę łącznie wynoszącą 57.543,44 zł, z czego Gmina Ś. W. zwróciła około 20.000 zł.

Przez okres trzech lat od zawarcia umowy sprzedaży małżonkowie nieodpłatnie korzystali z nieruchomości, którą zbyli na rzecz pozwanego na mocy umowy sprzedaży z 27 listopada 2008 r. Pod koniec tego okresu pozwany zaczął przyjeżdżać do domu powodów i pytać o to, czy starają się o pieniądze celem zwrócenia mu kwoty przekazanej z tytułu ceny kupna mieszkania. Pozwany sugerował powodce, że powinna znaleźć sobie pracę, „ogarnąć się i zabrać za zarabianie pieniędzy”. W rozmowach tych pozwany wskazywał, że chodzi mu o zwrot pożyczonych pieniędzy, mając na myśli kwotę jaką przekazał powodom z tytułu ceny kupna mieszkania.

W dniu 12 września 2011 r. R. R. (1) rozwiązał z powodem T. O. stosunek pracy, podając jako przyczynę likwidację stanowiska pracy. Umowa o pracę została rozwiązana z zachowaniem 3 miesięcznego terminu wypowiedzenia.

Małżonkowie O. nie dysponują środkami na odkupienie lokalu, dlatego nie przystąpili do zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży nieruchomości. Na gruncie ustalonych okoliczności faktycznych Sąd Okręgowy uznał powództwo za bezzasadne.

Powołując się na art. 189 kpc wskazał, że strona może żądać ustalenia przez Sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Oczywisty jest przy tym interes prawny strony umowy zarzucającej, że jej oświadczenie dotknięte jest wadą.

Strona powodowa podniosła, że oświadczenia woli w umowach, których sprawa dotyczy złożone zostały dla pozor. Istota pozorności oświadczenia woli wyraża się najogólniej rzecz biorąc w tym, że jest ono symulowane, co oznacza, że strony próbują wywołać wobec osób trzecich rzeczywiste, prawdziwe przeświadczenie, że ich zamiarem jest wywołanie skutków prawnych, objętych treścią ich oświadczeń woli, ponadto między stronami musi istnieć tajne, niedostępne osobom trzecim porozumienie, że te oświadczenia woli nie mają wywołać zwykłych skutków prawnych (akt konfidencji). Brak zamiaru wywołania skutków prawnych musi zostać przejawiony wobec drugiej strony czynności

prawnej tak otwarcie, aby miała ona pełną świadomość co do pozorności złożonego wobec niej oświadczenia woli i co do rzeczywistej woli jej kontrahenta i w pełni się z tym zgadzała. Brak któregośkolwiek z tych elementów wyłącza zaistnienie pozorności. Oba akty - pozorna czynność prawna i akt konfidencji muszą być ze sobą intelektualnie i czasowo powiązane; jedno zdarzenie musi zawierać w sobie dokonanie czynności prawnej pozornej, jawnej dla <sup>1</sup> osób trzecich i zawarcie aktu konfidencjonalnego. Nie można zatem przyjąć, że czynnością pozorną jest czynność prawna, którą strony zawarły w rzeczywistym zamiarze wywołania skutków prawnych, a następnie powzięły wolę odwrócenia jej skutków prawnych, „upozornienia”, „dewalidacji” tej czynności. Niezgodność rzeczywistego zamiaru stron z treścią czynności prawnej musi odnosić się do jej skuteczności prawnej, woli powołania do życia określonego stosunku prawnego. Nie powoduje pozorności wskazanie przez strony fałszywych pobudek, daty lub miejsca zawarcia umowy, powołanie się na nieprawdziwe fakty, wadliwe nazwanie umowy lub poszczególnych praw i obowiązków.

Gdy dłużnik przenosi na wierzyciela własność rzeczy w celu zabezpieczenia wierzytelności wynikającej z umowy pożyczki, z zastrzeżeniem, że po jej spłacie wierzyciel dokona powrotnego przeniesienia własności rzeczy na dłużnika - wobec osób trzecich wierzyciel występuje jako podmiot, któremu przysługuje nieograniczone prawo własności rzeczy - natomiast ze stosunku wewnętrznego (obligacyjnego) pomiędzy wierzycielem a dłużnikiem wynikają ograniczenia przysługującego mu prawa własności w postaci roszczenia o przeniesienie własności na dłużnika. Nie jest to jednak czynność prawna pozorna ponieważ strony rzeczywiście chcą, aby wierzyciel stał się właścicielem rzeczy. Skutek przy tym, tzw. powierniczym przeniesieniu własności, jest objęty wolą stron, a jedynie występuje tu szczególny rodzaj causa przysporzenia (causa cavendi), podczas gdy przy pozorności brak jest woli wywołania zwykłych skutków

prawnych czynności, a jedynie zamiar wytworzenia przekonania u osób trzecich, że taki skutek powstaje. Pozorność charakteryzuje się natomiast tym, że brak jest *causa* dla czynności prawnej pozornej.

Splata kredytu (pożyczki) nie jest warunkiem, lecz przesłanką, której powstanie daje dłużnikowi uprawnienie do żądania od wierzyciela spełnienia uzasadnionego zobowiązaniem obowiązku oświadczenia woli przeniesienia na niego z powrotem własności nieruchomości w ramach umowy czysto zobowiązującej. Przeniesienie przez dłużnika na rzecz wierzyciela własności nieruchomości na zabezpieczenie wierzytelności nie oznacza, że nie jest możliwe

przywrócenie w zakresie stosunków własnościowych stanu poprzedniego po wygaśnięciu

wierzytelności. Wygaśnięcie wierzytelności sprawia, że odpada prawna przyczyna (*causa*) świadczenia, które staje się świadczeniem nienależnym w rozumieniu art. 410 § 2 kc. W związku z przewłaszczeniem dochodzi najczęściej do zawarcia przez wierzyciela i dłużnika umowy, w której - jak w sprawie obecnie rozpoznawanej - wierzyciel zobowiązuje się do przeniesienia z powrotem na dłużnika własności nieruchomości (umowy przedwstępnej sprzedaży) oraz do ograniczeń przy korzystaniu z uprawnień właścicielskich.

W ocenie Sądu nie nasuwa wątpliwości dopuszczalność umowy zawartej przez strony w świetle obowiązujących przepisów. Okoliczności sprawy wskazują, że intencją stron było przeniesienie własności mieszkania należącego do powodów na pozwanego, za określoną cenę, z możliwością odzyskania go przez małżonków O. w oparciu o ustanowione prawo odkupu i umowę przedwstępną sprzedaży z 4 grudnia 2008 r. Co istotne powodowie nie kwestionowali tego, że uzyskali za mieszkanie cenę ekwiwalentną do własności sprzedanej nieruchomości oraz że pieniądze te zachowali. W drodze zobowiązania wierzyciela (pозwanego), powodowie zapewnili sobie możliwość odzyskania prawa własności nieruchomości - po spłacie uzyskanych od pozwanego pieniędzy, w kwocie powiększonej o ustalony procent. Tak sformułowana umowa dawała powodom możliwość szybkiego dysponowania gotówką na spłatę bieżących długów, a zarazem możliwość dysponowania mieszkaniem w okresie ustalonych trzech lat i zgromadzenia w tym czasie środków na odkupienie mieszkania. W ocenie Sądu umowy zawarte przez strony nie są w żaden sposób sprzeczne z prawem.

Nie zasługują też na uwzględnienie twierdzenia powodów, jakoby działania pozwanego - który zwolnił powoda z pracy - uniemożliwiło uzyskanie dłużnikom środków na odkupienie przedmiotowej nieruchomości. Okoliczność ta nie zadecydowała sama w sobie o tym, że powodowie nagle i nieodwracalnie utracili możliwość odzyskania sprzedanego mieszkania, poza tym pozostawała bez wpływu na ważność umowy zawartej w 2008 r. Z tych też powodów powództwo w sprawie podlegało oddaleniu. Wyrok ten zaskarżyli powodowie w części oddalającej powództwo, zarzucając:

- sprzeczność poczynionych ustaleń faktycznych ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym, a to poprzez przyjęcie, iż umowa sprzedaży nieruchomości z dnia 27 listopada 2008 roku, zawarta między stronami, nie miała charakteru umowy pozornej - w konsekwencji odmowę uwzględnienia żądania uznania jej za nieważną,

- naruszenie art. 156 kc poprzez jego niezastosowanie i uznanie, iż umowa sprzedaży nieruchomości z dnia 27 listopada 2008 roku nosiła znamiona umowy fidejucjarnego przeniesienia własności (przewłaszczenie na zabezpieczenie), pomimo iż z jej treści jednoznacznie wynikało, że jako przyczynę rozporządzenia rzeczą strony wskazały zobowiązanie wynikające z umowy sprzedaży (*causa obligandi vel acquirendi*), które nie jest podstawą dokonywania czynności prawnych zabezpieczających, opartych na *causae cavendi*. Wskazując na te zarzuty powodowie wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez ustalenie, że umowa sprzedaży przedmiotowej nieruchomości, zawarta między stronami w dniu 27 listopada 2008 r. jest nieważna oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu przed Sądem pierwszej instancji, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego - według norm przepisanych. Ewentualnie wnieśli o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania. Nadto wnieśli o zasądzenie od pozwanego kosztów postępowania w instancji odwoławczej, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego - według norm przepisanych, względnie o zasądzenie od Skarbu Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej powodom z urzędu w instancji odwoławczej.

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

Apelacja powodów nie zasługiwała na uwzględnienie. Sąd Apelacyjny podziela w pełni ustalenia faktyczne Sądu I instancji i przyjmuje je jako swoje własne.

Zarzuty podniesione w apelacji nie zasługiwały na uwzględnienie. Nie zachodzi bowiem zarzucana w apelacji sprzeczność poczynionych ustaleń faktycznych ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym.

Prawidłowo bowiem przyjął Sąd Okręgowy, iż zawarta między stronami umowa sprzedaży nieruchomości nie miała charakteru umowy pozornej.

Oceniając bowiem zgromadzony materiał dowodowy z zachowaniem reguł z art. 233 § 1 kpc, Sąd Okręgowy miał pełne podstawy do uznania, że zawarta umowa sprzedaży nieruchomości nie była pozorna.

Wbrew twierdzeniom powodów nie była to umowa pożyczki. Przy czynności pozornej obie strony nie mają zamiaru wywołania skutków prawnych zawieranej czynności prawnej.

Tutaj zaś taka sytuacja nie zachodziła. Z zeznań obydwu stron wynika jasno, iż strony zmierzały do rzeczywistego przeniesienia własności nieruchomości.

Świadczą o tym dobitnie zeznania powoda, który wprost zeznał, iż „...pozwany będzie mógł zrobić co chciał z naszym mieszkaniem, bo został jego właścicielem” (k.132), „... ja zdawałem sobie sprawę, że po podpisaniu aktu notarialnego, właścicielem nieruchomości został pan R.” /k. 132/, oraz zeznania powódki „... dlatego przystaliśmy na tę proponowaną umowę, ja co chwilę pytałam, czy na pewno będę mogła mieszkanie odkupić, czy mieszkanie znowu będzie moje” (k.138), „zależało nam żeby to mieszkanie odkupić” (k.134).

Treść tych zeznań jednoznacznie wskazuje, iż powodowie chcieli przenieść własność nieruchomości na pozwanego, zapewniając sobie możliwość odkupu nieruchomości w określonym czasie za określoną cenę.

Nie można więc przyjąć, że strony nie miały zamiaru przeniesienia własności nieruchomości.

Strony miały taki zamiar i oczywistym dla stron było, iż pozwany stanie się właścicielem nieruchomości.

Jednocześnie zaś strony zgodnie przewidziały i postanowiły, iż powodowie będą mieli możliwość odkupu przedmiotowej nieruchomości.

Skoro strony zastrzegły możliwość odkupu, to musiały sobie zdawać sprawę, iż własność nieruchomości przeszła na pozwanego, z możliwością odkupu. Oznacza to, że zdawały sobie sprawę i chciały by pozwany stał się właścicielem nieruchomości, a jedynie by spoczywały na nim obowiązki wobec nich.

Nie można więc twierdzić, by strony miały jedynie zamiar wywołania u osób trzecich przekonania, iż zmierzają do wywołania zwykłych skutków czynności prawnej.

Strony już w samej umowie sprzedaży nieruchomości jak i w umowie przedwstępnej przewidziały możliwość odkupu nieruchomości.

Takie zastrzeżenie podyktowane było tym, iż powodowie nie posiadali środków finansowych na spłatę zadłużenia. Bezsporne jest, iż z racji swej sytuacji finansowej nie mogli uzyskać ani pożyczki ani kredytu w banku, czy to u osób trzecich.

Zdecydowali się więc na sprzedaż mieszkania - mając jednak zagwarantowane trzyletnie bezpłatne zamieszkiwanie w nim - by za otrzymane pieniądze ze sprzedaży mieszkania spłacić bieżące zadłużenie i uzyskać możliwość zgromadzenia środków na odkupienie mieszkania.

Tak też wynika z zeznań powodów, iż podejmowali starania w celu uzyskania środków na odkupienie mieszkania. Ostatecznie jednak nie zgromadzili środków by dokonać odkupu mieszkania i nie przystąpili do umowy przyrzeczonej. Nie może być mowy o pozorności kwestionowanej umowy, skoro obie strony rzeczywiście chciały, by pozwany stał się właścicielem nieruchomości z możliwością jej odkupu przez powodów w określonym czasie i na określonych warunkach.

Należy też dodatkowo zauważyć, że gdy umowa jest przez obie strony wykonywana, nie może być mowy o jej pozorności (por. wyrok SN z 19.01.2010 r., I UK 261/09, Lex nr 577825).

Niewątpliwie zaś umowa sprzedaży nieruchomości została przez obie strony wykonana. Powodowie przenieśli własność nieruchomości na pozwanego, a pozwany przekazał na rzecz powodów umówioną cenę.

Biorąc powyższe pod uwagę zarzut powodów odnośnie sprzeczności ustaleń ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym nie zasługiwał na uwzględnienie. Za bezzasadny uznać także należało zarzut naruszenia prawa materialnego tj. art. 156 kc poprzez jego niezastosowanie.

Sąd Okręgowy nie przyjął bowiem wbrew twierdzeniom powodów, iż zawarta umowa była umową fiducyjnego przeniesienia własności.

Sąd Okręgowy czynił w tej mierze rozważania czysto teoretyczne, więc rozważania dotyczące naruszenia art. 156 kc są bezprzedmiotowe.

W tym stanie rzeczy Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 kpc apelację powodów jako bezzasadna oddalił.

Na podstawie zaś § 19 ust. pkt. 1 w zw. z § 6 pkt. 6 i § 2 pkt. 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. nr 163, poz. 1348 z późn. zm.) przyznano adwokatowi powodów koszty pomocy prawnej udzielonej z urzędu w postępowaniu apelacyjnym.

Elżbieta Fijałkowska Marek Górecki Roman Stachowiak