

Sygn. akt I ACa 542/11

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 marca 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Edyta Buczkowska – Żuk
Sędziowie:	SSA Małgorzata Gawinek (spr.) SSO del. Violetta Osińska
Protokolant:	sekr. sądowy Justyna Kotlicka

po rozpoznaniu w dniu 21 marca 2013 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa J. R. (1)

przeciwko R. R.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 1 marca 2011 r., sygn. akt I C 1097/10

oddala apelację.

SSO del. V. Osińska SSA E. Buczkowska – Żuk SSA M. Gawinek

Sygn. akt I ACa 542/11

UZASADNIENIE

Powódka J. R. (1) w pozwie z dnia 15 czerwca 2007 roku wniosła o unieważnienie umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 17 lipca 2002 roku, której stronami była powódka i jej były mąż J. R. (2) - jako sprzedający oraz córka R. R. - jako kupująca oraz o ustalenie, że powódka jest właścicielem tej nieruchomości (k.50). Nadto, w piśmie z dnia 13 kwietnia 2009 roku powódka wniosła o zapłatę kwoty 130.000 złotych. Ostatecznie na rozprawie w dniu 18 sierpnia 2010 roku powódka cofnęła powództwo w zakresie żądania unieważnienia umowy domagając się jedynie zapłaty 130.000 złotych.

Powódka podała, że wraz z byłym mężem J. R. (2) była współwłaścicielką mieszkania przy ulicy (...) w S. (adres doprecyzowany w piśmie z dnia 25 czerwca 2008 roku - k.77 i 78). W 2002 roku mieszkanie to zostało sprzedane córce J. R. (2) i powódki. J. R. (1) oświadczyła, że córka jako kupująca, wbrew temu, co zostało stwierdzone w akcie

notarialnym, nie zapłaciła ceny mieszkania. Powódka oświadczyła, że jest nieprawdopodobnym uiszczenie ceny z uwagi na pokrewieństwo, nieposiadanie przez córkę odpowiednich środków oraz zwyczaj nie żądania zapłaty od dzieci. Powódka stwierdziła, że na skierowanie przeciwko córce powództwa zdecydowała się po tym, jak została przez nią wymeldowana ze sprzedanego mieszkania. Żądanie zapłaty powódka uzasadniła faktem sprzedaży mieszkania przez pozwaną w trakcie tego procesu, za cenę 130.000 zł.

Pozwana R. R. wniosła o oddalenie powództwa w całości.

Podniosła, że nabyła od rodziców mieszkanie. Rodzice byli jego współwłaścicielami w udziałach po 1/2 każde. Pozwana zwróciła uwagę na fakt, że jej matka, z którą nie utrzymuje kontaktów, zdecydowała się na kwestionowanie umowy dopiero po śmierci J. R. (2).

Wyrokiem z dnia 1 marca 2011r. Sąd Okręgowy w Szczecinie w punkcie 1 zasądził od pozwanej R. R. na rzecz powódki J. R. (1) kwotę 65.000 zł, w punkcie 2 umorzył postępowanie w zakresie żądania ustalenia, w punkcie 3 oddalił powództwo w pozostałym zakresie, w punkcie 4 i 5 orzekł o kosztach postępowania.

Orzeczenie powyższe zapadło w oparciu o następujące ustalenia faktyczne:

Na mocy wyroku Sądu Rejonowego w Szczecinie z dnia 28 listopada 1986 roku małżeństwo J. R. (1) i J. R. (2) zostało rozwiązane przez rozwód. W wyroku Sąd orzekł o sposobie korzystania przez byłych małżonków ze wspólnego mieszkania. Po rozwiązaniu małżeństwa byli małżonkowie dokonali zamiany tego mieszkania, znajdującego się przy ulicy (...) w S. na mieszkanie przy ulicy (...) w S.. J. R. (1) po zamianie przeprowadziła się na działkę rekreacyjną na ulicy (...) w S..

W dniu 17 lipca 2002 roku na prośbę córki R. R. J. R. (1) i J. R. (2) zawarli z nią umowę sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego numer (...) wraz z wkładem budowlanym, znajdującego się w budynku położonym w S. przy ulicy (...). Lokal mieszkalny był w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S.. Jako cenę sprzedaży strony podały kwotę 55.000 złotych. Sprzedający oświadczyli do aktu notarialnego, że cena została już zapłacona i skwitowali jej odbiór. Do zawarcia umowy doszło z inicjatywy pozwanej, która chcąc uniknąć zapłaty podatku dotyczącego sprzedaży innego lokalu musiała się wylegitymować faktem nabycia kolejnego.

R. R. nie zapłaciła umówionej ceny ani przed, ani też po dacie zawarcia umowy. J. R. (1) i J. R. (2) nie mieli dochodzić i nie dochodzili od córki zapłaty ceny, ponieważ uzgodnili z nią, że będą mogli dożywotnio korzystać z tego mieszkania, co dla J. R. (1) było istotne w okresie zimowym. Dowodem dla rodziców istnienia prawa do korzystania z mieszkania miało być zameldowanie w tym lokalu.

Po śmierci J. R. (2) 21 kwietnia 2007 roku R. R. wymeldowała swoją matkę J. R. (1) z mieszkania przy ulicy (...) w S., a następnie już po wniesieniu powództwa przez J. R. (1) - sprzedała mieszkanie za kwotę 130.000 złotych.

Sąd Okręgowy stwierdził, że spór w niniejszej sprawie dotyczył wykonania przez pozwaną R. R. umowy sprzedaży z dnia 17 lipca 2002 roku.

Sąd Okręgowy wskazując na ustawową możliwość przeprowadzenia dowodu z przesłuchania świadków lub stron ponad osnowę dokumentu (art. 247 kpc) doszedł do przekonania, że w sprawie zachodzą kumulatywnie obie przesłanki wskazane w art. 247 kpc pozwalające na przeprowadzenie dowodu z zeznań świadków oraz wyjaśnień powódki na okoliczności dotyczące zapłacenia ceny. Zdaniem Sądu Okręgowego przywołane dowody nie prowadzą do obejścia formy zastrzeżonej pod rygorem nieważności, ponieważ zmierzają one do wykazania nieprawdziwości oświadczeń stron, nie zaprzeczając jednocześnie lub uzupełniając treści tych oświadczeń. Sąd stwierdził, że każde oświadczenie ze swej istoty może być zgodne albo niezgodne z rzeczywistym stanem rzeczy. Akt notarialny służy jedynie ustaleniu w sposób pewny treści oświadczeń nie ma natomiast mocy gwarantować, że oświadczenia te są prawdziwe. W przeciwnym razie uznać należałoby, że każda umowa zawarta w formie aktu notarialnego zawiera postanowienia zgodne z rzeczywistością, co w sposób automatyczny eliminowałoby kwestię pozorności umowy.

Według Sądu orzekającego w pierwszej instancji rozważania na temat istnienia umowy dysymulowanej byłyby w tych okolicznościach niecelowe, ponieważ przyjąć by należało, że umowa jest zawsze taka, jaka wynika z treści aktu notarialnego, chyba że istniałaby inna umowa dotycząca tego samego przedmiotu, co jest w praktyce raczej mało prawdopodobne. Z tych powodów Sąd Okręgowy nie podzielił stanowiska wyrażonego w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 19 listopada 2002 roku (IV CKN 1464/00), iż oświadczenie woli zawarte w akcie notarialnym (...) dotyczące wysokości ceny i jej uiszczenia, jako składowe elementy treści dokonanej przez strony czynności prawnej - której ważność ustawa (art. 158 kc) uzależnia od zachowania formy aktu notarialnego - nie mogą być podważane w drodze prowadzenia dowodów z przesłuchania świadków czy stron, gdyż prowadziłoby to do obejścia przepisów o formie zastrzeżonej pod rygorem nieważności w rozumieniu art. 247 kpc. W przedmiotowej sprawie akt notarialny potwierdza, że sprzedający oświadczyli, iż cena została zapłacona i fakt złożenia oświadczenia o tej treści jest niepodważalny. Osobną kwestią jest czy sprzedający, w tym powódka, złożyli oświadczenie odpowiadające prawdzie. Ta okoliczność zdaniem Sądu Okręgowego może i powinna być badana.

W ocenie Sądu Okręgowego treść § 4 umowy z dnia 7 lipca 2002 roku jest niezgodna z prawdą. Wniosek ten wynika z analizy treści przeprowadzonych w toku postępowania dowodów z zeznań świadków oraz wyjaśnień powódki, które zostały poddane szczegółowej analizie przez Sąd pierwszej instancji. Na podstawie przeprowadzonych dowodów Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że ich treść zawiera rozbieżności, co do przyczyn niezapłacenia ceny, jednak sam fakt braku zapłaty jest zgodnie potwierdzony. Z uwagi na powyższe Sąd Okręgowy ocenił wskazane dowody, co do okoliczności braku zapłaty ceny jako prawdziwe. Podając, że zarówno świadek D. H., jak i powódka, zgodnie zeznały, że pozwana obiecała rodzicom możliwość zamieszkiwania w sprzedanym jej mieszkaniu, aż do ich śmierci. O prawdziwości tych twierdzeń świadczy bezsporna okoliczność, że J. R. (2) faktycznie mieszkał w przedmiotowym lokalu po zawarciu umowy z pozwaną, a J. R. (1) była tam zameldowana. Świadek D. H. zeznała, że jej siostra kupiła fikcyjnie mieszkanie od rodziców. Powódka natomiast wyjaśniła, że zawarta umowa sprzedaży „to było takie fałszywe przepisanie”.

Sąd Okręgowy przywołując treść art. 535 kc, wskazał że przez umowę sprzedaży sprzedawca zobowiązuje się przenieść na kupującego własność rzeczy i wydać mu rzecz, a kupujący zobowiązuje się rzecz odebrać i zapłacić sprzedawcy cenę. W ocenie Sądu jest okolicznością niewątpliwą że J. R. (2) i J. R. (1) nie oczekiwali od swej córki R. R. zapłaty ceny podanej w umowie z dnia 17 lipca 2002 roku i fakt ten był wiadomy obu stronom umowy. Natomiast chcieli pomóc córce i zależało im na możliwości korzystania z mieszkania, gdyż w ten sposób zaspokajane były w części ich potrzeby mieszkaniowe. Z tej przyczyny rzeczywista wola stron nie odpowiadała warunkom umowy sprzedaży, której istotne elementy wskazane zostały w art. 535 kc, a umowa z dnia 17 lipca 2002 roku, nazwana umową sprzedaży, jedynie ukrywała umowę faktycznie zawartą. Sąd pierwszej instancji przytoczył też przepis art. 83 § 1 kc, podając że nieważne jest oświadczenie woli złożone drugiej stronie za jej zgodą dla pozorów, a jeżeli oświadczenie takie zostało złożone dla ukrycia innej czynności prawnej, ważność oświadczenia ocenia się według właściwości tej czynności.

W ocenie Sądu Okręgowego umowa sprzedaży ma charakter pozorny. J. R. (2) i J. R. (1) faktycznie przenieśli na swą córkę R. R. prawo do mieszkania, jednak nie za cenę 55.000 złotych. Motywem ich działania była chęć pomocy swemu dziecku, choć faktycznie nie orientowali się, na czym ta pomoc ma polegać - działali w zaufaniu do córki. W zamian za uzyskanie prawa do mieszkania pozwana zobowiązała się umożliwić rodzicom dożywotnie korzystanie z niego. W ocenie Sądu Okręgowego J. R. (2) i J. R. (1) nie zgodziliby się przenieść na pozwaną prawa do mieszkania, gdyby ta nie oświadczyła im, że będą mogli dożywotnio korzystać z tego mieszkania. Był to zatem warunek konieczny dojścia umowy do skutku, bez którego nie była by zawarta. Sąd stwierdził zatem, że konsekwencją pozorności umowy sprzedaży jest jej nieważność. W ocenie Sądu pierwszej instancji umowa dysymulowana winna być uznana za ważną i wiążącą strony. Przedstawiciele doktryny powołując się na orzecznictwo Sądu Najwyższego wskazują że gdy czynność pozorna ukrywa inną czynność, która nie jest ani zakazana, ani sprzeczna z zasadami współżycia społecznego, to prawo nie odmawia jej skuteczności. Ocena ważności czynności prawnej następuje także pod kątem widzenia zachowania wymaganej formy (por. orz. SN: z dnia 22 października 1956 r., II CR 557/55, NP 1957, nr 9, s. 118; z dnia 16 marca 1955 r., 3 C 2100/54, NP 1955, nr 9, s. 106). (Piasecki Kazimierz komentarz Zakamycze 2003 Komentarz do art.83 kodeksu

cywilny, [w:] Piasecki K. prof. dr hab., Kodeks cywilny. Komentarz. Księga pierwsza. Część ogólna. Komputerowy system informacji prawnej LEX, teza 7.)

Według Sądu Okręgowego J. R. (2) i J. R. (1) zachowując formę aktu notarialnego faktycznie darowali córce R. R. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego. Pozwana w zamian ustanowiła dla swych rodziców dożywotnią „służebność” mieszkania. Biorąc pod uwagę zasadę swobody umów wyrażoną w art. 353⁽¹⁾kc, Sąd uznał, że strony mogły w ten sposób ułożyć łączący ich stosunek prawny. R. R. wywiązała się z umowy jedynie wobec J. R. (2), natomiast wobec matki, umowy nie dotrzymała. Wobec wymeldowanie powódki z lokalu mieszkalnego i sprzedaży prawa do niego, R. R. pozbawiła się możliwości nie tylko wykonania umowy w zakresie jej utajonych postanowień, lecz również wobec nieważności umowy sprzedaży - zwrotu świadczenia wzajemnego w naturze.

Sąd Okręgowy stwierdził zatem, że zgodnie z art. 493 § 1 k.c. jeżeli jedno ze świadczeń wzajemnych stało się niemożliwe wskutek okoliczności, za które ponosi odpowiedzialność strona zobowiązana, druga strona może, według swego wyboru, albo żądać naprawienia szkody wynikłej z niewykonania zobowiązania, albo od umowy odstąpić. Art. 494 kc stanowi natomiast, że strona, która odstępuje od umowy wzajemnej, obowiązana jest zwrócić drugiej stronie wszystko, co otrzymała od niej na mocy umowy; może żądać nie tylko zwrotu tego, co świadczyła, lecz również naprawienia szkody wynikłej z niewykonania zobowiązania.

Sąd podał, że powódka żądała zasądzenia na swą rzecz ceny, jaką pozwana uzyskała za prawo do mieszkania. W ocenie Sądu pierwszej instancji żądanie to było jedynie w części zasadne, jako że jest okolicznością bezsporną, że powódka partycypowała w prawie do lokalu mieszkalnego w połowie. Powódka podała w swych wyjaśnieniach, że ustaliła, iż cena jaką uzyskała pozwana przy sprzedaży prawa do lokalu mieszkalnego wyniosła 130.000 złotych. Informacja ta nie została zaprzeczona przez pozwaną i z tej przyczyny Sąd uznał ją za prawdziwą.

Wobec powyższego Sąd Okręgowy zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 65.000 złotych, oddalając powództwo o zapite w pozostałym zakresie.

Wobec cofnięcia powództwa, co do żądania unieważnienia umowy, Sąd umorzył postępowanie co do tego żądania.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 100 kpc.

Apelację od powyższego wyroku złożyła strona pozwana zaskarżając go w części zasadzającej świadczenie na rzecz powódki oraz w części orzekającej o kosztach postępowania (tj. co do punktu 1, 4 i 5 wyroku).

Zaskarżonemu wyrokowi zarzuciła:

- naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów poprzez poczynienie ustaleń faktycznych w sprawie na podstawie dowodu z zeznań świadka J. C., który zdaniem pozwanej cierpi na dolegliwości psychiczne i przebywa w „więzieniu” oraz na zeznaniach D. H., która jako córka J. R. (2) jest jego spadkobiercą i ma interes w korzystnym rozstrzygnięciu sprawy na rzecz powódki;
- naruszenie art. 247 kpc poprzez przeprowadzenie dowodu z zeznań świadków i powódki ponad osnowę dokumentu;
- naruszenie prawa strony do udziału w sprawie poprzez uniemożliwienie wypowiedzenia się pozwanej w sprawie;
- brak uiszczenia ceny przez J. R. (1) za mieszkanie przy ulicy (...) w S..

Wskazane wyżej zarzuty zostały następnie rozwinięte w treści uzasadnienia oraz w kolejnych pismach pozwanej. Pozwana wskazała na istniejący pomiędzy nią a J. C. konflikt dotyczący zarówno zgłoszenia przez R. R. podejrzenia popełnienia przestępstwa przez J. C., jak i konflikt na tle majątkowym. Ponadto pozwana wskazywała na odległość czasową pomiędzy zawarciem przedmiotowej umowy sprzedaży mieszkania, a datą wniesienia pozwu, która zdaniem pozwanej ma związek czasowy i logiczny ze śmiercią J. R. (2).

Przy tak sprecyzowanych zarzutach pozwana wniosła o oddalenie powództwa i obciążenie powódki kosztami postępowania w całości.

Powódka wniosła o jej oddalenie wskazując na poprawność merytoryczną wyroku Sądu pierwszej instancji.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej okazała się niezasadna.

Sąd odwoławczy podziela istotne dla rozstrzygnięcia ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd pierwszej instancji i przyjmuje je za własne. Podziela też stanowisko Sądu Okręgowego o dopuszczalności ustalania w tym procesie prawdziwości oświadczeń złożonych w formie aktu notarialnego, w celu ustalenia czy złożone przed notariuszem oświadczenia nie mają charakteru czynności prawnych pozornych. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, Sąd pierwszej instancji doszedł też do słusznego wniosku, że umowa sprzedaży z dnia 17 lipca 2002 roku była umową nieważną z uwagi na jej pozorność. Dostrzeżone natomiast przez Sąd odwoławczy błędy Sądu Okręgowego, co zostanie przedstawione poniżej, nie stanowią podstawy do ingerencji przez Sąd odwoławczy w treść zaskarżonego orzeczenia w postulowanym przez pozwaną kierunku, bowiem zaskarżone orzeczenie ostatecznie odpowiada prawu.

Zważywszy, że wadliwość wydanego rozstrzygnięcia, zdaniem strony pozwanej, stanowiła skutek błędów Sądu pierwszej instancji przy określaniu zakresu postępowania dowodowego oraz oceny materiału dowodowego, a o prawidłowości zastosowania norm prawa materialnego należy rozstrzygać po stwierdzeniu, że nie miały miejsca uchybienia przy ustalaniu istotnych dla rozstrzygnięcia faktów, w pierwszej kolejności należało ocenić prawidłowość procedowania Sądu Okręgowego w zakresie postępowania dowodowego.

Wskazać przy tym należy, że Sąd odwoławczy, niezależnie od tego, czy prowadzi sam postępowanie dowodowe, czy jedynie weryfikuje ustalenia faktyczne dokonane przez sąd pierwszej instancji, ma obowiązek samodzielnej oceny materiału dowodowego zebranego w sprawie. Jednakże - jak wielokrotnie wyjaśniano w orzecznictwie Sądu Najwyższego - zarzut naruszenia art. 233 § 1 kpc może być uznany za zasadny jedynie w wypadku wykazania, że ocena materiału dowodowego jest rażąco wadliwa czy w sposób oczywisty błędna, dokonana z przekroczeniem granic swobodnego przekonania sędziowskiego, wyznaczonych w tym przepisie. Sąd drugiej instancji ocenia bowiem legalność oceny dokonanej przez Sąd Okręgowy, czyli bada czy zostały zachowane kryteria określone w art. 233 § 1 kpc. Należy zatem mieć na uwadze, że - co do zasady - Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału, dokonując wyboru określonych środków dowodowych. Jeżeli z danego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena Sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona tylko wtedy gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub, gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo - skutkowych (por. przykładowo postanowienie z dnia 11 stycznia 2001 r., I CKN 1072/99, Prok. i Pr. 2001 r., nr 5, poz. 33, postanowienie z dnia 17 maja 2000 r., I CKN 1114/99, nie publ., wyrok z dnia 14 stycznia 2000 r., I CKN 1169/99, OSNC 2000 r., nr 7-8, poz. 139,).

Zdaniem Sądu Apelacyjnego ocena dowodów dokonana przez Sąd pierwszej instancji w przedmiotowej sprawie nie narusza, ani reguł logicznego myślenia, ani zasad doświadczenia życiowego czy właściwego kojarzenia faktów. Nie sposób również przypisać Sądowi błędu w ocenie mocy poszczególnych dowodów. Zaznaczyć przy tym należy, że Sąd orzekający w pierwszej instancji - oceniając pojedyncze dowody - zgodnie z przepisem art. 233 § 1 kpc - odniósł ich znaczenie do całego, zebranego w sprawie materiału dowodowego. Podkreślić też trzeba, że sam fakt pozostawiania przez świadków w relacjach rodzinnych ze stronami, a priori, nie przesądza o pozbawieniu zeznań tych świadków przymiotu wiarygodności, w każdej konkretnej sprawie Sąd orzekający, w granicach swobodnej oceny dowodów, miarkuje czy fakt pozostawiania świadka ze stroną w określonych relacjach ma wpływ na jego zeznania, a jeżeli tak,

to jaki. Podobnie w przypadku zeznań stron. W każdej sprawie strona jest zainteresowana korzystnym dla siebie rozstrzygnięciem, zatem aby zeznaniom tym odmówić wiary należy stwierdzić ich sprzeczność z zasadami wiedzy, logiki czy doświadczenia życiowego, w kontekście całego materiału procesowego danej sprawy.

Sąd Apelacyjny nie stwierdza, aby taka sytuacja miała miejsce w niniejszej sprawie.

Wskazać nadto należy, co zaznaczone zostało na wstępie niniejszych rozważań, że Sąd odwoławczy podziela argumenty przedstawione przez Sąd pierwszej instancji odnośnie możliwości przeprowadzenia w tym procesie dowodu z zeznań świadków lub stron, celem ustalenia czy określona w akcie notarialnym z dnia 17 lipca 2002 roku umowa zawarte przez powódkę, jej byłego męża i pozwaną nie była umową pozorną. Streszczenie stanowiska Sądu Okręgowego we wstępnej części niniejszego uzasadnienia, czyni zbędnym ponowne przytaczanie wywodów Sądu orzekającego w pierwszej instancji. Podkreślić jedynie można, że z przeprowadzonych dowodów wynika, że zamiarem stron tej umowy (zarówno J. R. (1) i J. R. (2), jak i R. R.) nie było odpłatne przeniesienie przez rodziców pozwanej na jej rzecz tego prawa. Jak prawidłowo ustala Sąd Okręgowy, nie tylko nie doszło nigdy do zapłaty przez R. R. kwoty 55 000 zł na rzecz J. R. (1) i J. R. (2), ale przede wszystkim ani J. R. (1) i J. R. (2) nie oczekiwali jakiegokolwiek zapłaty, ani też R. R. nie zamierzała im za to mieszkanie płacić. Uzasadnienie przyjęcia takiego rozwiązania chęcią pomocy córce – zarówno przez powódkę, jak i przez J. R. (2) pozostają w realiach tej sprawy w zgodzie z doświadczeniem życiowym. Zwrócić bowiem trzeba uwagę, że choć pozwana wskazuje na nienajlepsze relacje z matką, to nie zaprzeczyła, że powódka i jej były mąż również w inny sposób pomagali pozwanej, np. J. R. (1) i J. R. (2) wzięli kredyt w swoim imieniu, ale z przeznaczeniem na potrzeby pozwanej oraz że część tego kredytu pozostała do spłacenia po śmierci J. R. (2), spłacała powódka. Podobnie jak opiekowanie się przez powódkę w czasie wakacji córką pozwanej.

Dodać należy, że z oświadczenia złożonego przez strony umowy zawartej w formie aktu notarialnego nie wynika, że zapłata nastąpiła przed notariuszem, tylko że strony oświadczyły, że cena została już zapłacona, a sprzedający kwitując, czyli potwierdzają jedynie to że ją otrzymali.

Nie sposób przy tym pominąć, że pozwana nawet nie przedstawiła twierdzeń, co do okoliczności, w których przekazała rodzicom kwotę wskazaną w akcie notarialnym. A w kontekście podnoszonych przez nią również w apelacji zarzutów odnośnie braku podstaw do żądania przez powódkę należności za mieszkanie przy Rynkowej, z tej przyczyny, że choć pozwana potwierdza, że powódka miała udział w prawie do tego mieszkania w 1/2, to uważa że powódka nie poniosła nań żadnych nakładów, co w ocenie pozwanej stanowi o tym, że powódka nie może żądać od niej zapłaty za to mieszkanie, uznać należy że pozwana potwierdza, że nie było mowy o zapłacie przez nią ceny za ten lokal.

W tej kwestii dodać przede wszystkim należy, że relacje majątkowe pomiędzy J. R. (1) i J. R. (2), którzy byli współwłaścicielami tego mieszkania pozostają bez znaczenia dla pozwanej jako nabywcy tego lokalu. Niezależnie od tego zwrócić należy uwagę, że w sprawie bezsporne jest (nadtó wynika z prawomocnego wyroku sądu), że małżeństwo J. R. (1) i J. R. (2) zostało rozwiązane przez rozwód wyrokiem Sądu Rejonowego w S. z dnia 28 listopada 1986 roku oraz że w dniu rozvodu posiadali oni wspólne mieszkania położone w S. przy ulicy (...). Po rozwiązaniu małżeństwa J. R. (1) z J. R. (2) pomiędzy stronami nie został przeprowadzony podział majątku wspólnego. W tym stanie rzeczy uznać należało, że zgodnie z przepisami art. 42 i 43 § 1 kro wprowadzającymi domniemanie równych udziałów w majątku wspólnym posiadali oni udziały po 1/2 w tym majątku. W konsekwencji uznać należało, że J. R. (1) i J. R. (2) również w nabytym w drodze zamiany mieszkania przy ulicy (...), na mieszkanie położone przy ulicy (...) w S. posiadali udziały po 1/2. Zaznaczyć przy tym należy, że sam fakt posiadania przez J. R. (1) w prawie do lokalu mieszkalnego przy ulicy (...) udziału w 1/2 nie był kwestionowany przez pozwaną, a wręcz przeciwnie sama pozwana w toku postępowania przed Sądem pierwszej instancji wskazywała, że powódce przysługiwał udział w 1/2. A brak podstaw do zobowiązania się przez pozwaną do zapłaty na rzecz powódki połowy ceny za mieszkanie, a tym samym brak podstaw do spełnienia tego świadczenia przez pozwaną wywodziła ona z faktu nie regulowania przez powódkę opłat za bieżące korzystanie z objętego pierwotnie ustawową wspólnością majątkową J. R. (1) i J. R. (2) mieszkania przy (...) oraz z nie poczynienia przez powódkę nakładów na nabycie tego mieszkania. Tymczasem kwestia nakładów na majątek wspólny byłych małżonków w czasie trwania ich małżeństwa, jak już wcześniej wskazywano, pozostaje bez znaczenia dla pozwanej jako nabywcy mieszkania przy ul. (...). Pomijając, że twierdzeń tych pozwana w tym procesie nie wykazała.

Odnosząc się do zarzutów pozwanej co do braku podstaw do czynienia ustaleń w oparciu o zeznania świadków J. C. i D. H. stwierdzić należy, że Sąd Apelacyjny nie znalazł podstaw do zdyskwalifikowania tych zeznań. Co do świadka J. C. pozwana nie wykazała, aby z przyczyn zdrowotnych nie był w stanie złożyć rzetelnych zeznań. Same twierdzenia pozwanej o chorobie psychicznej świadka, w dodatku nie poparte żadnymi dowodami nie mogą skutkować uznaniem, że zeznawał on niezgodnie z prawdą. Ponadto pozwana nawet nie wykazała na jakiej podstawie twierdzi, że ewentualna choroba psychiczna świadka ma wpływ na jego zeznania. Nie bez znaczenia jest również okoliczność, że pozwana powyższy zarzut podnosi dopiero w apelacji. Za zasadne nie mogły być również uznane pozostałe zarzuty kierowane pod adresem świadka J. C. albowiem nie zostały one wykazane przez pozwaną. Pomiędzy pozwaną a świadkiem J. C. istnieje sytuacja konfliktowa, jednakże sama ta okoliczność nie oznacza, że świadek zeznawał nieprawdę. Podnoszona przez pozwaną okoliczność, że świadek J. C. widział ją kilka razy w życiu również nie miała żadnego znaczenia dla ustalenia okoliczności istotnych w sprawie. Dla przedmiotowego postępowania istotne było bowiem ustalenie czy świadek J. C. miał kontakt z J. R. (2). Niezależnie od tej kwestii stwierdzić należy, że wbrew stanowisku pozwanej, zeznania świadka J. C. nie miały kluczowego znaczenia w sprawie.

Odnosząc się do zarzutów dotyczących wiarygodności zeznań świadka D. H. należy stwierdzić, na co wcześniej wskazywano, że w sytuacji zeznawania członków rodziny w toku procesu zawsze pomiędzy tymi osobami, a stronami procesu będą istnieć jakieś związki oraz zwykle będą one zainteresowane rozstrzygnięciem sporu na korzyść jednej ze stron. Świadek D. H. jest blisko spokrewniona zarówno z powódką (córka powódki), jak i z pozwaną (siostra pozwanej). Ponadto jak wskazuje pozwana świadek D. H. nie ma dobrych relacji z pozwaną R., natomiast ma dobry kontakt z powódką (co potwierdza też złożona do akt poza procesowa korespondencja). Wszystkie te okoliczności nie oznaczają automatycznie, że świadek będzie zeznawał nieprawdę na niekorzyść pozwanej. Pozwana winna wykazać że uznanie tych zeznań przez Sąd Okręgowy jako wiarygodnych w kontekście całego materiału zgromadzonego w aktach sprawy, ze wskazaniem konkretnych okoliczności o tym świadczących, pozostaje w sprzeczności z wyznacznikami z art. 233§ 1 kpc. Stronniczości tego świadka nie można wywodzić też z faktu, że jest spadkobiercą J. R. (2). Z postawy zaprezentowanej przez tego świadka wynika, że sprzeciwia się niedochowaniu przez pozwaną umowy w stosunku do matki, a nie że podejmuje jakikolwiek czynności zmierzające do powiększenia masy spadkowej po ojcu. Zatem również ten zarzut należało uznać za niezasadny.

Sąd Apelacyjny za wiarygodne uznał twierdzenia powódki, która nie koloryzowała swoich relacji ani z pozwaną, ani z byłym mężem. A już tylko świetle podanych przez nią, niezaprzeczonych przez pozwaną faktów (w szczególności, co do zameldowania powódki w mieszkaniu przy ul. (...), korzystania przez powódkę za życia J. R. (2) ze skrzynki na listy przypisanej do tego mieszkania, pomocy pozwanej przez powódkę w uzyskaniu kredytu, czy przebywania w czasie wakacji u powódki córki pozwanej) uznać należy, że podane przez powódkę twierdzenia o braku od początku pomiędzy stronami umowy z 17 lipca 2002 roku woli aby pozwana miała świadczyć na rzecz J. R. (1) i J. R. (2) jakiegokolwiek środków tytułem ceny, są wiarygodne. Powódka zeznała przed Sądem pierwszej instancji, że kierowała się chęcią pomocy córce, nie orientując się nawet specjalnie co do szczegółów. To twierdzenie koreluje z zeznaniami świadka D. H., odnośnie przystąpienia do umowy z 17 lipca 2002 roku przez rodziców na prośbę pozwanej, która była zainteresowana wykazaniem w Urzędzie Skarbowym, że środki uzyskane ze sprzedaży swojego mieszkania przeznaczyła na zakup kolejnego, co zwalniało ją z obowiązku uiszczenia podatku od pierwotnej transakcji. Istotne jest przy tym to, że pozwana nie zaprzeczyła że przed zawarciem umowy z 17 lipca 2020 roku sprzedała inne mieszkanie, nie twierdziła też, że od tamtej transakcji zapłaciła podatek, czy że z innych przyczyn został z tego podatku zwolniona. Co w kontekście bezspornego faktu, że pozwana po nabyciu mieszkania przy Rynkowej ani nie zamierzała w nim mieszkać, ani użytkować tego lokalu w żaden inny sposób, pozostawiając jednocześnie w tym zakresie taki stan, co do sposobu korzystania z tego mieszkania przez rodziców, jak przed zawarciem umowy, czyni wiarygodnymi twierdzenia powódki, o rzeczywistej woli stron, przy zawieraniu umowy z 17 lipca 2002 roku.

Także podnoszony przez pozwaną argument, że powódka dopiero po śmierci J. R. (2) podjęła działania zmierzające do zwalczania umowy z 17 lipca 2002 roku, potwierdza tylko stanowisko powódki, o treści rzeczywistej umowy stron, w tym umowie co do możliwości i zakresu korzystania z mieszkania przy ul. (...) przez J. R. (1) i J. R. (2). Pozwana po śmierci J. R. (2) wymeldowała powódkę z mieszkania przy ulicy (...) w S. oraz uniemożliwiła jej odbieranie

korrespondencji. Do czasu zatem przestrzegania przez pozwaną postanowień rzeczywistej umowy stron, powódka nie miała potrzeby podejmowania jakichkolwiek działań zmierzających do ochrony jej praw, jako że z umówionych przez strony praw mogła korzystać. Dopiero pozostające w sprzeczności z tą umową działania podjęte przez pozwaną po śmierci J. R. (2) wywołały potrzebę podjęcia przez powódkę działań zmierzających do ochrony jej prawa, czego skutkiem jest wszczęcie niniejszego sporu.

Mając na uwadze przedstawione wyżej kwestie stwierdzić należało, że Sąd pierwszej instancji wyprowadził prawidłowy wniosek, że umowa sprzedaży z dnia 17 lipca 2002 roku zawarta w formie aktu notarialnego jest umową nieważną albowiem rzeczywista wola stron umowy sprzedaży nie odpowiadała istotnym postanowieniom tej umowy określonym w art. 535 kc. J. R. (1) i J. R. (2) oraz R. R. nie zamierzali zawrzeć odpłatnej transakcji. J. R. (1) i J. R. (2) chcieli jedynie pomóc córce, pozostając przy dotychczasowym sposobie korzystania z mieszkania. A okres po zawarciu tej umowy, do śmierci J. R. (2) potwierdza taką wolę stron, co do rzeczywistych warunków umowy. W tej sytuacji należało uznać, że sprzedaż z dnia 17 lipca 2002 roku miała charakter umowy pozornej, co w świetle art. 83 §1 kc oznacza że umowa ta była nieważna.

W ocenie Sądu Apelacyjnego pod pozorną umową sprzedaży w rzeczywistości została ukryta inna umowa, zbliżona do umowy dożywocia. Elementy przedmiotowo istotne dla zawarcia umowy dożywocia zostały sprecyzowane w art. 908 kc. Jak zasadnie przyjmuje się w orzecznictwie Sądu Najwyższego umowa o dożywocie ukryta pod pozorną umową sprzedaży nieruchomości zawartą w formie aktu notarialnego jest nieważna, jeżeli istotne postanowienia umowy o dożywocie nie zostały objęte tą formą szczególną (por. uchwała Sądu Najwyższego z 22 maja 2009r., III CZP 21/09, OSNC 2010/1/13, Biul.SN 2009/5/8). Sprzedaż nieruchomości i umowa dożywocia to dwie różne umowy. Elementami przedmiotowo istotnymi sprzedaży jest zobowiązanie się sprzedawcy do przeniesienia na kupującego własności rzeczy i jej wydania oraz zobowiązanie kupującego do zapłaty ceny. Z kolei umowa dożywocia wymaga zobowiązania się właściciela nieruchomości do przeniesienia jej własności na nabywcę, który zobowiązuje się zapewnić zbywcy lub osobie bliskiej dożywnie utrzymanie (przy tym zakres tych obowiązków strony mogą określić umownie). W sytuacji, w której istotne postanowienia umowy dożywocia nie są objęte formą zastrzeżoną ad solemnitatem, gdyż w formie aktu notarialnego strony złożyły pozorne, a więc nieważne, oświadczenia odpowiadające treści umowy sprzedaży, to również umowę ukrytą uznać należy za nieważną w świetle art. 158 kc..

Jak wcześniej wskazano, w rozpatrywanej sprawie zamiarem stron nie było zobowiązanie pozwanej R. R. do zapłaty ceny kupna. Ponadto J. R. (1) i J. R. (2) w zamian za przeniesienie własności nieruchomości chcieli mieć zapewnioną możliwość korzystania z mieszkania, (każdy z nich w innym zakresie) jednakże stosowane zobowiązanie R. R. nie zostało zawarte w formie aktu notarialnego. W tej sytuacji należy uznać, że również umowa zawarta pomiędzy stronami pod pozorną umową sprzedaży jest nieważna, albowiem jej istotne postanowienia nie zostały objęte formą aktu notarialnego.

Reasumując stwierdzić należy, że w tej sprawie istotne pozostaje, że zgromadzony w sprawie materiał procesowy uzasadnia stwierdzenie, że nieważna była umowa sprzedaży oraz że brak jest podstaw do wyprowadzenia wniosku, że umowa ukryta pod umową pozorną stanowiła podstawę nabycia przez pozwaną prawa do mieszkania przy Rynkowej.

Wobec natomiast stwierdzenia nieważności umowy sprzedaży kwestią Sądu było dokonanie wzajemnych rozliczeń pomiędzy stronami i w tym zakresie Sąd Apelacyjny koryguje stanowisko Sądu pierwszej instancji wskazując, że rozliczenie to winno nastąpić przy uwzględnieniu unormowań z art. 410 § 1 i 2 kc, w świetle których świadczenie jest nienależne, jeżeli czynność prawna zobowiązująca do świadczenia była nieważna i nie stała się ważna po spełnieniu świadczenia, a do świadczenia nienależnego stosuje się przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu. Zgodnie natomiast z art. 405 kc kto bez podstawy prawnej uzyskał korzyść majątkową kosztem innej osoby, obowiązany jest do wydania korzyści w naturze, a gdyby to nie było możliwe, do zwrotu jej wartości. Art. 406 kc wskazuje, że obowiązek wydania korzyści obejmuje nie tylko korzyść bezpośrednio uzyskaną, lecz także wszystko, co w razie zbycia, utraty lub uszkodzenia zostało uzyskane w zamian tej korzyści albo jako naprawienie szkody.

Powódka J. R. (1) spełniła świadczenie polegające na przeniesieniu własnościowego prawa do lokalu na rzecz pozwanej R. R. na podstawie umowy sprzedaży, która była nieważna, a zatem spełniła świadczenie nienależne. W konsekwencji pozwana obowiązana jest do zwrotu uzyskanej korzyści zgodnie z art. 405 kc i 406 kc w zw. z art. 410 § 1 kc. W toku postępowania przed Sądem pierwszej instancji pozwana bowiem zbyła to prawo na rzecz osoby trzeciej za cenę 130.000 zł. Zważywszy, że powódce w spółdzielczym prawie do lokalu mieszkalnego przy ulicy (...) w S. przysługiwał udział w wysokości 1/2, orzeczenie Sądu Okręgowego przyznające powódce połowę wartości kwoty uzyskanej przez pozwaną ze sprzedaży, jest prawidłowe. Dodać też trzeba, że pozwana zawierając umowę sprzedaży mieszkania przy ulicy (...) w S., w trakcie sporu o stwierdzenie nieważności umowy, mocą której nabyła to mieszkanie, powinna się liczyć z obowiązkiem zwrotu powódce równowartości jej udziału. Subiektywne przekonanie pozwanej, że powódce nie się za to mieszkanie nie należy, pozostaje bez znaczenia dla rozstrzygnięcia w sprawie.

Kierując się wskazanymi wyżej względami Sąd odwoławczy na podstawie art. 385 kpc oddalił apelację pozwanej.

Wskazać przy tym należy, że w toku postępowania odwoławczego Sąd podjął działania mające na celu umożliwienie pozwanej R. R. złożenia zeznań w sprawie. Pozwana bowiem podniosła w apelacji, że nie stawiała się na rozprawę na której miała być przesłuchana przez Sąd Okręgowy, z uwagi na zbyt dużą odległość pomiędzy miejscem jej zamieszkania a orzekającym w sprawie Sądem. W tym celu przeprowadzono dowód z przesłuchania R. R. przy użyciu urządzeń technicznych umożliwiających dokonanie tej czynności na odległość (art. 235 § 2 kpc). Pozwana jednak wniosła o powtórzenie tego dowodu bezpośrednio przed Sądem Apelacyjnym w Szczecinie. Złożyła przy tym zwolnienie od lekarza psychiatry, z którego to zwolnienia wynikało, że obejmuje ono dzień, w którym było przeprowadzane przesłuchanie pozwanej. Pozwana wskazała też że początkowo czuła się dobrze więc nie informowała Sądu o zwolnieniu lekarskim, jednak z uwagi na przeprowadzenie przesłuchania w drodze teletransmisji i związane z tym opóźnione docierania głosu jej kondycja psychofizyczna uległa pogorszeniu. Wniosła też o przesłuchanie jej bezpośrednio przed Sądem Apelacyjnym w Szczecinie.

Sąd zatem pouczył pozwaną o treści art. 214⁽¹⁾ §1 kpc, w myśl którego usprawiedliwienie niestawiennictwa z powodu choroby stron, ich przedstawicieli ustawowych, pełnomocników, świadków i innych uczestników postępowania, wymaga przedstawienia zaświadczenia potwierdzającego niemożność stawienia się na wezwanie lub zawiadomienie sądu, wystawionego przez lekarza sądowego, wskazując że w przyszłości honorowane będą tylko takie zaświadczenia lekarskie. Mając na uwadze, że pozwana nie była o tym pouczona na wcześniejszym etapie postępowania Sąd postanowił powtórzyć dowód z przesłuchania pozwanej i uwzględniając jej wniosek wyznaczył w tym celu rozprawę na dzień 25 października 2012 roku, wzywając nań strony pod rygorem pominięcia dowodu. W dniu 24 października 2012 roku pozwana złożyła wniosek o wyłączenie sędziego sprawozdawcy, co spowodowało zdjęcie tej sprawy z wokandy. Po prawomocnym oddaleniu tego wniosku, wyznaczony został kolejny termin rozprawy, na który po raz kolejny zostały wezwane strony pod rygorem pominięcia dowodu. Dzień przed rozprawę do akt sprawy wpłynęło pismo pozwanej, w którym wskazując na niewystarczające udowodnienie przez powódkę żądania pozwu i ponawiając wcześniej zgłaszane w postępowaniu drugoinstancyjnym argumenty na poparcie wniosków apelacji o zamianę zaskarżonego orzeczenia i oddalenie powództwa – złożyła wniosek o odrzucenie pozwu. Pozwana nie stawiała się na rozprawę w dniu 21 marca 2013 roku i nie usprawiedliwiła swojej nieobecności. Sąd Apelacyjny zatem po przeprowadzeniu dowodu z uzupełniającego przesłuchania powódki zamknął rozprawę i odroczył ogłoszenie orzeczenie w sprawie na dzień 27 marca 2013 roku. Na posiedzeniu tym ogłosił postanowienie o oddaleniu wniosku pozwanej o odrzuceniu pozwu oraz wyrok, którym oddalił apelację pozwanej. Po zamknięciu rozprawy, dzień przed ogłoszeniem ww. orzeczeń do akt sprawy wpłynął wniosek pozwanej o otwarcie rozprawy na nowo ze wskazaniem, że pozwana chciałaby złożyć w sprawie zeznania, ale jako osoby samotnie wychowującej dziecko nie stać ją na dwukrotny przyjazd w jednym miesiącu z K. do S., a 13 marca 2013 roku była już w S. na sprawie o alimenty na rzecz swojej córki. Pozwana przy tym stwierdziła że uważa że jej obecność na rozprawie przed Sądem Apelacyjnym nie była konieczna, co wywodziła z faktu, że złożyła wniosek o odrzucenie pozwu, którego to rozstrzygnięcie przez Sąd – jak wnosić należy z twierdzeń pozwanej - otworzyłoby możliwość zaskarżenia postanowienia wydanego w wyniku rozpoznania tego wniosku, co uniemożliwiłoby zakończenie niniejszego procesu na tej rozprawie. Pozwana załączyła kserokopie pisma zawierającego stwierdzenie jej obecności w Sądzie Rejonowym w S. w 13 marca 2013 roku oraz zaświadczenia że

pozostaje na leczeniu w Klinice Psychiatrii w K. od 24 lutego 2012 roku (z nieczytelnym oznaczeniem daty wystawienia miesiąca).

W ocenie Sądu Apelacyjnego w sprawie po zamknięciu rozprawy w dniu 21 marca 2013 roku nie ujawniły się istotne okoliczności stanowiące – świetle art. 316 § 2 kpc – podstawę do otwarcia rozprawy na nowo. Ujawnienie to musi mieć charakter obiektywny i musi odnosić się do okoliczności istotnych w sprawie.

W niniejszym postępowaniu tymczasem pozwana otrzymała wezwanie na rozprawę w dniu 12 marca 2013 roku zatem już wówczas wiedziała że w dniu 13 marca 2013 roku będzie uczestniczyła w rozprawie przed innym Sądem Rejonowym w S., nie złożyła jednak w tym zakresie żadnych wniosków. Uznać zatem należy, że podnoszone przez nią po zamknięciu rozprawy okoliczności o niemożności uczestniczenia w dwóch różnych terminach w rozprawach w S. z podawanych przez pozwaną przyczyn, nie stanowiły rzeczywistej przeszkody jej niestawiennictwa przed Sądem Apelacyjnym w Szczecinie. Także z treści zaświadczenia o leczeniu się przez pozwaną w Klinice Psychiatrii w K. od 24 lutego 2012 roku, nie wynika że nie mogła uczestniczyć w rozprawie w dniu 21 marca 2013 roku. Pomijając przy tym, że zaświadczenie to nie odpowiada wymogom z art. 214⁽¹⁾ §1 kpc. Z treści pisma pozwanej wnosić natomiast należy, że faktyczną przyczyną jej niestawiennictwa było uznanie, że w dniu 21 marca 2013 roku rozprawa nie zostanie zamknięta, co pozwana wywodziła z możliwości zaskarżenia postanowienia wydanego w wyniku jej wniosku o odrzucenie pozwu. Zważywszy, że błędna ocena sytuacji procesowej przez stronę nie stanowi ujawnionej po zamknięciu rozprawy istotnej okoliczności w sprawie, a że tylko z taką przepis art.316 § 2 kpc wiąże możliwość otwarcia na nowo rozprawy, Sąd się nie przychylił do wniosku pozwanej.

Dla porządku dodać należy, że wniosek pozwanej o odrzuceniu pozwu oddalony został na posiedzeniu jawnym w dniu 27 marca 2013 roku z uwagi na oczywisty brak ustawowych przesłanek, w szczególności określonych w art. 199 kpc. Nadto wskazać trzeba, że od postanowienia tego nie przysługuje żaden z przewidzianych dla orzeczeń sądu drugiej instancji środków odwoławczy - ani skarga kasacyjna (art. 398¹ §1 kpc), ani zażalenie do Sądu Najwyższego (art. 394¹ kpc) ani też zażalenie do innego składu sądu odwoławczego (art. 394¹ kpc). Przy tym nawet przy rozpoznaniu tego rodzaju wniosku przez sąd pierwszej instancji, w świetle przepisu art. 222 kpc samo wydanie postanowienia, co do zasady, nie wstrzymuje rozpoznania sprawy.

Violetta Osińska Edyta Buczkowska – Żuk Małgorzata Gawinek