

Sygn. akt I ACa 309/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 lipca 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Ewa Tkocz
Sędziowie :	SA Piotr Wójtowicz SO del. Tomasz Ślęzak (spr.)
Protokolant :	Magdalena Bezak

po rozpoznaniu w dniu 29 lipca 2014 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa I. G. i Z. P.

przeciwko A. W.

o stwierdzenie nieważności umowy

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Katowicach

z dnia 30 stycznia 2014 r., sygn. akt II C 814/13,

1) zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

a) oddala powództwo,

b) zasądza od każdego z powodów na rzecz pozwanej po 1 800 (tysiąc osiemset) złotych tytułem kosztów procesu;

2) zasądza od każdego z powodów na rzecz pozwanej po 3 800 (trzy tysiące osiemset) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

I ACa 309/14

## UZASADNIENIE

Powodowie I. G. i Z. P. w pozwie skierowanym przeciwko A. W. i D. S. domagali się stwierdzenia nieważności umowy sprzedaży zawartej w dniu 8. 09. 2011 r. przed notariuszem J. M. w B. za nr rep. (...) przedmiotem której było przeniesienie własności nieruchomości położonej w B..

W uzasadnieniu powodowie podali, że pozwana A. W. nabyła nieruchomość za znacznie zniżoną cenę określoną na 30.000 złotych, podczas gdy wartość tej nieruchomości wynosiła 128.375 zł, a dodatkowo należała na sprzedaż wykorzystując krytyczną sytuację materialną matki powodów D. S., która była ich pełnomocnikiem. Wskazali również, że wprawdzie formalnie nie odwołali tego pełnomocnictwa, jednak oświadczyli matce osobiście i telefonicznie, że nie zgadzają się na sprzedaż nieruchomości. W związku z tym wnosili o rozwiązanie umowy sprzedaży, a także domagali się zwrotu na rzecz pozwanej przez D. S. faktycznie pobranej kwoty 80.000 złotych.

W odpowiedzi na pozew A. W. wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powodów solidarnie kosztów postępowania. Zaprzeczyła twierdzeniom powodów, iż nabyła nieruchomość po znacznie zaniżonej cenie, gdyż łącznie uiściła tytułem zapłaty kwotę 80.000 złotych, a z operatu szacunkowego sporządzonego dla celów podatkowych wynika, że wartość nieruchomości wynosiła 93.700 złotych, a nie 128 tysięcy złotych jak twierdziła strona powodowa. Jej zdaniem umowa sprzedaży była ważna, gdyż powodowie byli prawidłowo reprezentowani przez pełnomocnika, pełnomocnik posiadał całkowitą swobodę do ustalenia ceny sprzedaży i osoby nabywcy, a także do odbioru ceny, tym bardziej, że powodowie w pozwie sami przyznali, iż pełnomocnictwa nie zostały odwołane. Zniżenie ceny sprzedaży, podanej w umowie nie jest zaś takiego rodzaju wadą umowy, która powodowałaby jej nieważność. Zaprzeczyła również jakoby wykorzystywała krytyczną sytuację materialną pozwanej D. S., czy ponaglała ją do niezwłocznej sprzedaży nieruchomości lub aby pełnomocnik powodów działał pod wpływem błędu lub groźby.

Pozwana D. S. zmarła w toku procesu i ostatecznie, po cofnięciu pozwu ze zrzeczeniem się roszczenia w tym zakresie, postępowanie zostało umorzone w stosunku do następców prawnych tej pozwanej.

Wyrokiem z dnia 30.01.2014 r. Sąd Okręgowy w Katowicach stwierdził, że umowa sprzedaży nieruchomości położonej w B., składającej się z działki nr (...) zawarta w formie aktu notarialnego w dniu 8. 09. 2011 r. przed notariuszem J. M. w B. za nr rep(...) jest nieważna i orzekł o kosztach procesu.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że powodowie byli współwłaścicielami po 1/2 części nieruchomości położonej w B., dla której prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w B. księga wieczysta (...). Ponieważ około 2005 r. wyjechali oboje za granicę i nie nosili się z zamiarem powrotu do Polski postanowili tę nieruchomość sprzedać. Udzielili w tym celu swojej matce D. S. pełnomocnictwa do dysponowania pod każdym tytułem prawnym ich udziałami w nieruchomości tj. dokonania umowy darowizny, sprzedaży, warunkowej umowy sprzedaży i przeniesienia własności na rzecz dowolnych osób i za dowolną cenę, podpisania stosownego aktu notarialnego, odbioru i pokwitowania ceny, wydania przedmiotu umowy nabywcy oraz dokonania innych czynności, jakie mogą okazać się konieczne w związku z pełnomocnictwem. Pełnomocnictwa zostały sporządzone przez notariuszy z inicjatywy samych powodów, bez obecności D. S., a przed podpisaniem zostały im odczytane. Pozwana A. W. o możliwości nabycia działki dowiedziała się przypadkowo i ponieważ działka pozwanej się podobała, jej mąż poszedł do mieszkania D. S. zapytać o szczegóły. Dzwonił także do dziadka powodów, który stwierdził, że cena wynosi 60.000, ale nie złotych tylko euro. Pozwana i jej mąż uznali tak określoną cenę za zbyt wygórowaną i odstąpili od zamiaru kupienia tej nieruchomości. Po upływie kilkunastu dni kontaktu z pozwaną zaczęła szukać D. S., występując z propozycją negocjacji ceny. Rozmowy prowadził mąż pozwanej M. W. i ostatecznie cena została ustalona na 80.000 złotych zamiast pierwotnie żądanych 100.000 zł. Pozwana i jej mąż mieli bowiem 30.000 złotych oszczędności, a 50.000 złotych miał dołożyć ojciec pozwanej, z tym, iż działka miała zostać nabyta tylko przez A. W. do jej majątku. W czasie pobytu w kancelarii notarialnej w celu podpisania umowy, pozwana rozmawiała z D. S., która zapewniała ją, iż jest pełnomocnikiem swoich dzieci oraz, że przekaże im pieniądze.

W dniu 8.09.2011 r. przed notariuszem J. M. została sporządzona umowa sprzedaży nieruchomości położonej w B., składającej się z działki nr (...) za kwotę 30.000 złotych, przy czym powodowie jako właściciele byli reprezentowani przez swoją matkę D. S. jako ich pełnomocnika. Pełnomocnik oświadczył, że mocodawcy żyją i pełnomocnictwa nie zmienili ani nie odwołali. Pełnomocnictwa ani zachowanie się pełnomocnika nie wzbudziły także wątpliwości notariusza, przed którym składane były oświadczenia woli. Przed zawarciem umowy A. W. przekazała D. S. 30.000 złotych, natomiast w późniejszym terminie 50.000 złotych – łącznie 80.000 złotych. Naczelnik Urzędu Skarbowego w B., po wstępnej ocenie wartości rynkowej nieruchomości podanej w umowie, wszczął wobec A. W. postępowanie podatkowe, które zostało zakończone decyzją z dn. 20.03.2012 r., określającą zobowiązanie podatkowe w podatku

od czynności cywilnoprawnych. Podstawą wymiaru tego podatku była ustalona w oparciu o operat szacunkowy wartość rynkowa nieruchomości w wysokości 93.700 złotych. Pozwana A. W. została ujawniona w księdze wieczystej prowadzonej dla spornej nieruchomości przez Sąd Rejonowy w B. jako jej właściciel na podstawie umowy z dn. 8.09.2011 r.

W oparciu o te ustalenia Sąd Okręgowy, wymieniając kwestie które stanowią istotę sporu w tej sprawie, a mianowicie czy pełnomocnictwo udzielone przez powodów D. S. zostało odwołane lub zmienione, czy w chwili zawierania umowy ich matka jako pełnomocnik działa w stanie wyłączającym świadome lub swobodne podjęcie decyzji i wyrażenie woli i wreszcie, czy ze względu na wskazaną w akcie notarialnym cenę umowa nie była pozorna. Na dwie pierwsze z tych kwestii Sąd ten udzielił odpowiedzi negatywnych, rozważając natomiast kwestie pozorności umowy (art. 83 § 1 k.c.) uznał, powołując się na poglądy doktryny i judykatury, że umowa sprzedaży nieruchomości o która chodzi w tej sprawie jest nieważna. Zdaniem Sądu pierwszej instancji, ponieważ cena sprzedaży nieruchomości stanowi istotny składnik umowy, stanowiąc obok określenia stron umowy i przedmiotu jej essentialia negotii, a ustawa uzależnia ważność umowy od zachowania formy notarialnej (art. 158 k.c.), to znaczy, że w tej formie musi być określona co najmniej istotna treść umowy. Nie można więc uznać, by podważanie jednego z istotnych elementów umowy, jakim jest cena sprzedaży i wykazywanie, że cena umówiona była inna niż ujawniona w akcie, a tym samym wyrażona w innej formie niż notarialna, nie stanowiło obejścia przepisów o formie zastrzeżonej pod rygorem nieważności. Pomiędzy pozwaną, a D. S. jako pełnomocnikiem powodów faktycznie doszło do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości za 80.000 złotych, ale ta umowa przenosząca własność nieruchomości nastąpiła bez zachowania formy aktu notarialnego, co stanowi wadę czynności prowadzącą do jej nieważności. Nieważna była również umowa dotycząca sprzedaży nieruchomości za kwotę 30.000 złotych, znajdująca wprawdzie odzwierciedlenie w sporządzonym akcie notarialnym, jednakże nie odpowiadająca prawdziwym oświadczeniom woli stron.

W apelacji od tego wyroku pozwana zarzuciła: naruszenie prawa materialnego - art. 83 § 1 k.c. poprzez błędne przyjęcie, że przez wskazanie w umowie sprzedaży innej ceny niż rzeczywiście zapłacona mamy do czynienia z czynnością pozorną; art. 158 k.c. w związku z art. 535 k.c. poprzez błędne przyjęcie, że zaniżenie ceny przedmiotu sprzedaży stanowi obejście przepisów o formie zastrzeżonej pod rygorem nieważności oraz naruszenie prawa procesowego - art. 247 k.p.c. w związku z art. 328 § 2 k.p.c. poprzez oparcie ustaleń faktycznych dotyczących ceny sprzedaży nieruchomości na niedopuszczalnym dowodzie z zeznań świadków i przesłuchania stron przeciwko osnowie dokumentu. Powołując się na te zarzuty, pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa i zasądzenie od powodów kosztów postępowania lub o uchylenie tego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

W odpowiedzi na apelację powodowie wniesli o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje.

Apelacja zasługuje na uwzględnienie.

Za uzasadniony uznać bowiem należy jej zarzut naruszenia prawa materialnego, w szczególności art. 83 § 1 k.c., poprzez uznanie pozorności umowy sprzedaży nieruchomości położonej w B., składającej się z działki nr (...), zawartej w dniu 8.09. 2011 r., a co za tym idzie nieważności tej umowy.

Jak już wyżej wskazano, Sąd Okręgowy wywiódł nieważność tej umowy opierając się na poglądach doktryny z których wynika, że przy symulacji względnej mamy do czynienia z dwiema odrębnymi czynnościami prawnymi. Według tych poglądów oznacza to, że w przypadku niezachowania dla czynności prawnej dysymulowanej formy zastrzeżonej pod rygorem nieważności zarówno czynność pozorna, jak i ukryta pod nią są nieważne, choć przyczyna nieważności każdej z nich jest inna. W przypadku symulacji względnej mamy do czynienia z dwiema odrębnymi czynnościami prawnymi - bezwzględnie nieważną czynnością symulowaną i czynnością dysymulowaną, która może być ważna albo nieważna. W stosunku do tej drugiej czynności może zachodzić sytuacja, że niektóre z jej postanowień pozostaną ważne, inne zaś dotknięte będą nieważnością. Nie można jednak mówić, iż przepis art. 83 § 1 zd. 2 k.c., dopuszczający ważność czynności dysymulowanej, jest przepisem uchylającym przewidzianą w art. 83 § 1 zd. 1 k.c. dla czynności symulowanej

sankcję nieważności bezwzględnej. Stąd też forma szczególna zachowana dla czynności symulowanej nie może być przenoszona na czynność dysymulowaną. Wskazany został tutaj pogląd wyrażony w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 12. 10. 2001 r., V CKN 631/00, OSNC 2002, nr 7-8, poz. 91.

Sąd Apelacyjny tego zapatrywania nie podziela uznając, że symulacja względna, o jaką tutaj miałyby chodzić, zakłada istnienie dwóch rodzajowo różnych czynności prawnych i wówczas tylko jedna z nich, jako czynność symulowana, może ukrywać, będąc zawartą dla pozorów, drugą czynność - dysymulowaną. Można to zobrazować tym klasycznym i powtarzanym w literaturze prawniczej, a także w judykaturze przykładem, kiedy zawarcie umowy darowizny w rzeczywistości ukrywa umowę sprzedaży, bo za przedmiot darowizny, wymieniony w tej umowie, obdarowany zapłacił ustaloną między stronami cenę lub odwrotnie, kiedy umowa sprzedaży w istocie jest darowizną, bo pomimo określenia w niej ceny przeniesienie własności odbyło się pod tytułem darmym. Natomiast gdy czynnością dysymulowaną miałyby być ta sama rodzajowo czynność jak czynność, która miałyby być uznana za pozorną, a zatem, jak w okolicznościach tej sprawy umowa sprzedaży nieruchomości, nie ma zastosowania art. 83 § 1 k.c., nie ma bowiem w ogóle symulacji. Umowa sprzedaży jest ważna, zawiera wszystkie przedmiotowo istotne elementy, w tym cenę i, o ile oświadczenia woli w niej zawarte nie są dotknięte innymi wadami, a w tej sprawie jak słusznie wskazał Sąd Okręgowy nie są, stwierdzenie jej nieważności nie jest uzasadnione. Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 8.03.2005 r. (IV CK 630/04, lex 277091) pozorność czynności prawnej, czyli tzw. czynności prawnej dysymulowanej, istnieje wtedy, gdy strony stwarzają pozór dokonania jednej czynności prawnej, podczas gdy w rzeczywistości dokonują innej czynności (tu ten właśnie przykład - zawierają umowę darowizny, gdy w rzeczywistości chodzi o sprzedaż). Istnieje zatem taka sytuacja, w której element ujawniony stanowi inny typ umowy, niż element ukryty. Tymczasem, w wypadku wskazania w umowie innej ceny niż rzeczywiście zapłacona, dochodzi do zatajenia tylko części wzajemnego świadczenia, sama zaś czynność prawna (umowa sprzedaży) pozostaje ta sama i trudno uznać, że zniżenie ceny przedmiotu sprzedaży stanowi taką wadę umowy, która powoduje jej nieważność. Również we wcześniejszym wyroku z dnia 17 grudnia 1998 r. (II CKN 849/98, OSNC 1999 r., nr 7-8, poz. 128), Sąd Najwyższy wyraził pogląd, że zniżenie ceny nie prowadzi w prostej konsekwencji do nieważności umowy. W warunkach gospodarki rynkowej, w której popyt i podaż są dominującymi czynnikami kształtowania cen, rodzi się potrzeba szerokiej ochrony umów w imię stabilizacji stosunków ekonomicznych. W sytuacjach ekstremalnych natomiast dysproporcja świadczeń nie pozbawia kontrahenta środków pozwalających wymusić ekwiwalentność tych świadczeń, np. na podstawie art. 388 k.c.

Te poglądy powinny być podstawą oceny okoliczności sprawy niniejszej. W istocie pozwana zapłaciła bowiem przecież za nieruchomość nabytą od powodów, w których imieniu działał ich pełnomocnik, 80 000 złotych. Ta okoliczność była między stronami bezsporna i rozważania dotyczące przeprowadzenia dowodów z przesłuchania świadków i stron w tym przedmiocie, co miałyby być korzystaniem z dowodów osobowych ponad ośnowę dokumentu (art. 247 k.p.c.) są o tyle bezprzedmiotowe, że fakt otrzymania przez pełnomocnika powodów tych 80 000 złotych, jako cenę za ich działkę przyznali oni sami już w pozwie, podnosząc tylko, że matka im nie przekazała tych pieniędzy, co jest już innym zagadnieniem. Niezależnie od tego w aktach sprawy znajduje się dokument potwierdzający zapłatę tej kwoty (karta 64). Jest to kwota, którą także teraz można uznać za zbliżoną do wartości rynkowej nieruchomości sprzedanej, skoro wycena nieruchomości dokonana przez Urząd Skarbowy dla celów podatkowych bezpośrednio po zawarciu umowy wskazywała na kwotę około 93 000 złotych. Przede wszystkim jednak, powodowie udzielili swojej matce ważnych pełnomocnictw do sprzedaży ich nieruchomości, które nie zostały odwołane, pomimo że mieli taką możliwość, i w tych pełnomocnictwach pozostawili pełnomocnikowi dowolność w ustaleniu ceny. Gdyby zatem, przyjmując hipotetycznie, rzeczywista cena była tą określoną w akcie notarialnym, czyli wynosiła 30 000 złotych, to umowa sprzedaży nieruchomości, o którą tu chodzi, byłaby ważna bez cienia wątpliwości, a jedynie pozostawałaby kwestia ekwiwalentności świadczeń, na co zwrócił uwagę Sąd Najwyższy w ostatnim z przywołanych orzeczeń. Dlatego także spoglądając z tego punktu widzenia, który wkracza już w sferę ocen wpływających także z klauzul generalnych, w tym szczególnie zasad współżycia społecznego, należy uznać, że stwierdzenie nieważności umowy sprzedaży nieruchomości zawartej między stronami, pozostawałoby w sprzeczności z poczuciem sprawiedliwości.

Z tych względów Sąd Apelacyjny, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok i oddalił powództwo oraz orzekł o kosztach procesu w postępowaniu pierwszoinstancyjnym poprzez zasądzenie od każdego z powodów

na rzecz pozwanej po 1 800 złotych z tytułu zwrotu kosztów zastępstwa procesowego (art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w związku z § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu), o kosztach postępowania apelacyjnego rozstrzygając w oparciu o przepisy art. 98 § 1 i 3 w związku z § 6 pkt 6 i § 13 ust. 1 pkt 2 wymienionego rozporządzenia.