

Sygn. akt I ACa 306/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 lipca 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Tomasz Ślęzak
Sędziowie :	SA Lucyna Świdorska-Pilis (spr.) SO del. Ewa Solecka
Protokolant :	Małgorzata Korszun

po rozpoznaniu w dniu 14 lipca 2015r.

na rozprawie

sprawy z powództwa S. A.

przeciwko D. G.

o ustalenie nieważności umowy

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Bielsku-Białej

z dnia 26 czerwca 2014r., sygn. akt I C 16/14,

- 1) oddala apelację;
- 2) nie obciąża pozwanej kosztami postępowania apelacyjnego.

SSO del. Ewa Solecka	SSA Tomasz Ślęzak	SSA Lucyna Świdorska-Pilis
----------------------	-------------------	----------------------------

I ACa 306/15

## UZASADNIENIE

Powód S. A. domagał się stwierdzenia nieważności umowy sprzedaży nieruchomości objętej księgą wieczystą KW nr (...) Sądu Rejonowego w B., położonej w B. przy ulicy (...), zawartej pomiędzy stronami w dniu 8 lipca 2009 r. oraz umowy przedwstępnej sprzedaży z dnia 16 lipca 2003 r.

W uzasadnieniu żądania powód wskazywał, że strony od 2000 roku żyły w konkubinacie, mieszkając od 24 grudnia 2001 r. w domu powoda. Strony posiadają wspólne dziecko. Powód prowadził działalność gospodarczą, a w 2003 roku miał problemy finansowe. Wówczas uzgodnił z pozwaną, że zawrą pozorną umowę sprzedaży domu, aby w razie kłopotów finansowych uniknąć ewentualnej egzekucji z nieruchomości. Drugą przyczyną zawarcia umowy była obawa pozwanej, że gdyby powodowi coś się stało, dom odziedziczyliby w 2/3 synowie powoda z pierwszego małżeństwa. W związku z tym powód zawarł z pozwaną w dniu 8 lipca 2009 r., w wykonaniu umowy przedwstępnej, pozorną umowę sprzedaży nieruchomości. Wskazał, że nie miał żadnego powodu, żeby sprzedawać dom konkubinie, z którą dzielił wspólne życie, która była na jego utrzymaniu i z którą miał dziecko.

Pozwana D. G. wносиła o oddalenie powództwa, zaprzeczając aby zawarta przez strony umowa była pozorna i wskazując, że strony realnie chciały przenieść własność nieruchomości na pozwaną. Twierdziła w szczególności, że z oszczędności zgromadzonych z tytułu zatrudnienia, dochodów z wynajmu, sprzedaży akcji pracowniczych oraz pożyczek dysponowała środkami na zakup nieruchomości, a ponadto od około 2000 roku inwestowała w przedmiotową nieruchomość. Cena sprzedaży, zgodnie z oświadczeniami zawartymi w aktach notarialnych, została powodowi zapłacona.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w B. ustalił, że umowa sprzedaży nieruchomości objętej Księgą Wieczystą (...) Sądu Rejonowego w B. zawarta przez strony w dniu 8 lipca 2009 r. przed notariuszem A. Z. Rep. (...) oraz umowa przedwstępna z dnia 16 lipca 2003 r., zawarta przez strony przed asesorem notarialnym A. W. Rep.(...) są nieważne; zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 3 600 zł tytułem zwrotu kosztów procesu i nakazał pobrać od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa- Sądu Okręgowego w Bielsku Białej kwotę 9 500 zł tytułem opłaty od pozwu, od uiszczenia której powód był zwolniony.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że strony nawiązały bliższą znajomość w 1998 r., po zakończeniu przez pozwaną związku ze Z. S.. Pozwana żyła wówczas skromnie, ponieważ robiła remont swego domu. Pozwana od 16 grudnia 1991 r. do 31 maja 2006 r. była zatrudniona w pełnym wymiarze czasu pracy w Banku (...) S.A., przy czym w okresie od 26 lutego 2003 r. do 24 listopada 2005 r. przebywała na urlopie wychowawczym. Jej zarobki brutto wyniosły 600 000 zł w 1991 r., 25 520.000 zł w 1992 r., 27 246 000 zł w 1993 r., 41 394 300 zł w 1994 r., 6 325 zł w 1995 r., 9 998 zł w 1996 r., 12198,20 zł w 1997 r., 16 098,06 zł w 1998 r., 15 401,98 zł w 1999 r. Od marca 2000 r. pozwana otrzymywała miesięczne wynagrodzenie w wysokości 1 650 zł, a od marca 2001 r. wynosiło ono 1 750 zł miesięcznie. W czasie urlopu wychowawczego otrzymywała świadczenia pieniężne z MOPS. Pozwana D. G. w dniu 26 stycznia 1999 r. nieodpłatnie nabyła od Skarbu Państwa 845 akcji spółki (...) S.A. – (...) S.A., każda o wartości nominalnej 1 zł. 200 powyższych akcji pozwana sprzedała w dniu 23 czerwca 2000 r. za cenę 10 306,35 zł, następnie 200 akcji sprzedała w dniu 9 listopada 2000 r. za cenę 10 524,70 zł, a 445 powyższych akcji pozwana zbyła w dniu 4 stycznia 2001 r. za cenę 27 812,50 zł. Powód sfinansował pozwanej zakup samochodu marki D. (...), gdyż pozwana w 2000 r. przyczyniła się finansowo do przyspieszenia wykończenia domu przez powoda. W 2000 r. pozwana dokonała zakupów wyposażenia domowego za kwotę 30,50 zł, w 2001 r. na łączną kwotę 24 000,46 zł, w 2005 r. na kwotę 3 990 zł, a w 2010 r. na łączną kwotę 4 959 zł. W 2001 r. powód całkowicie wykończył budowany od lat 90-tych dom za pieniądze uzyskane z pożyczki i strony się do niego wprowadziły. Wówczas urodziła się ich córka. W 2002 r. pozwana wzięła kredyt na rozbudowę swojego domu. W dniu 4 lutego 2002 r. uzyskała pożyczkę z zakładowego funduszu świadczeń socjalnych w wysokości 30 000 zł na 5 lat na rozbudowę domu jednorodzinnego. Pozwana w dniu 4 grudnia 2003 r. sprzedała niezabudowaną nieruchomość za cenę 25 000 zł. W 2003 r. powód zaczął mieć problemy finansowe i w 2004 r. zakończył dotychczasową działalność gospodarczą, którą prowadził z B. Z.. Wówczas nie była prowadzona egzekucja komornicza, gdyż doszło do ugody z firmą windykacyjną. Z tej przyczyny, to jest braku środków finansowych, powód na przełomie 2003 r. i 2004 r. zrezygnował z rozpoczęcia nowej działalności gospodarczej, którą chciał prowadzić ze swoim kolegą M. K.. W 2002 r. z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej wykazał przychód w wysokości 29 826 zł, przy czym koszty uzyskania przychodu wyniosły 13 655,81 zł i w efekcie powód zadeklarował dochód w wysokości 16 170,19 zł. Natomiast w roku 2003 r. z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej wykazał przychód w wysokości 260 291,90 zł, przy czym koszty uzyskania przychodu wyniosły 269 380,37 zł i w efekcie powód zadeklarował stratę w wysokości 8 458,47 zł. Powód chciał przenieść własność swej nieruchomości, jednakże nie chciał

zawrzeć umowy darowizny na rzecz córki, gdyż bał się o podważenie takiej umowy przez wierzycieli. Nie chciał także zawrzeć formalnej umowy darowizny przenoszącej nieruchomość na rzecz konkubiny (pозwanej) z uwagi na wysokie obciążenie podatkowe. Dlatego strony uzgodniły, że powód fikcyjnie sprzeda nieruchomość pozwanej. Po tej transakcji strony zamierzały dalej tam mieszkać. Pozwana obawiała się, że w razie braku przeniesienia własności nieruchomości na jej rzecz całą nieruchomość przejąliby spadkobiercy powoda, to jest jego 2 synów i córka stron. Strony w formie aktu notarialnego zawarły umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości objętej księgą wieczystą nr KW (...), na mocy której pozwana zobowiązała się kupić od powoda tę nieruchomość do dnia 10 lipca 2009 r. za cenę 190 000 zł, a powód zobowiązał się ją sprzedać. W 2009 r. powód znowu zaczął mieć problemy finansowe, nie płacił terminowo podatków. Powód w dniu 25 stycznia 2008 r. zawarł z Funduszem (...) umowę pożyczki nr (...) w wysokości 22 120 zł na okres do dnia 25 stycznia 2010 r. Powód także w dniu 1 grudnia 2009 r. zawarł z Funduszem (...) umowę pożyczki nr (...) w wysokości 22 069,28 zł na okres do dnia 4 grudnia 2011 r. Powód w dniu 1 lutego 2008 r. zawarł z (...) Bank S.A. (później (...) Bank S.A.) umowę kredytu w rachunku bieżącym nr (...) na sfinansowanie bieżącej działalności gospodarczej, która następnie została zmieniona aneksem nr (...) z dnia 11 września 2008 r. poprzez ustalenie kredytu odnawialnego do wysokości 100 000 zł na okres od 11 września 2008 r. do 31 stycznia 2009 r., aneksem nr (...) z dnia 21 stycznia 2009 r. poprzez określenie okresu przyznania kredytu od 1 lutego 2009 r. do 31 stycznia 2010 r., aneksem nr (...) z dnia 4 lutego 2010 r. poprzez ustalenie wysokości kredytu odnawialnego do wysokości 77 000 zł na okres od 1 lutego 2010 r. do 31 stycznia 2011 r. Powód w dniu 10 marca 2009 r. zawarł z (...) Bank S.A. (później (...) Bank S.A.) umowę rachunku oszczędnościowo-rozliczeniowego nr (...). Powód S. A. w dniu 8 czerwca 2009 r. zawarł z (...) Bank S.A. (później (...) Bank S.A.) umowę kredytu konsumpcyjnego gotówkowego nr (...), na mocy której uzyskał kredyt w wysokości 30 612,24 zł na okres od 8 czerwca 2009 r. do 15 czerwca 2011 r. Przyrzeczoną umowę sprzedaży nieruchomości strony zawarły w dniu 8 lipca 2009 r. w formie aktu notarialnego, w którym S. A. oświadczył, że cenę sprzedaży w wysokości 190 000 zł otrzymał przed zawarciem tej umowy. Na dzień 6 lipca 2012 r. miał zaległości wobec Urzędu Skarbowego w wysokości 36882,90 zł. Z tytułu zaległości powód pismem z dnia 8 października 2012 r. został wezwany przez (...) Bank S.A. do zapłaty kwoty 22 750,43 zł. Powód S. A. także pismem z dnia 8 października 2012 r. został wezwany przez (...) Bank S.A. do zapłaty kwoty 10 183,98 zł tytułem spłaty zadłużenia z karty kredytowej. Przeciwno S. A. pismem Komornika z dnia 29 listopada 2011 r. zostało wszczęte postępowanie egzekucyjne należności głównej w kwocie 54 273,09 zł wraz z odsetkami naliczonymi do dnia 29 listopada 2011 r. w wysokości 11 887,38 zł z wniosku (...) Bank S.A. toczące się pod sygn. KM 4130/11. Wcześniej przeciwko powodowi nie toczyło się postępowanie egzekucyjne. Postanowieniem z dnia 8 lutego 2013 r. w sprawie KM 335/12 postępowanie egzekucyjne dotyczące kwoty 26 097,27 zł prowadzone z wniosku wierzyciela (...) Bank (...) SA zostało umorzone z uwagi na bezskuteczność egzekucji. Pozwana w rzeczywistości nie zapłaciła powodowi ceny sprzedaży. Po sprzedaży nieruchomości powód cały czas czuł się właścicielem. Miał do pozwanej pełne zaufanie, gdyż pozwana zapewniała go, że go nie zostawi. Pozwana D. G. w dniu 21 lipca 2009 r. została wpisana do księgi wieczystej jako właściciel nieruchomości w miejsce pozwanego S. A..

W ocenie Sądu pierwszej instancji umowa sprzedaży nieruchomości miała na celu uniknięcie ewentualnej egzekucji z tej nieruchomości, a ponadto przyczyną jej zawarcia była obawa pozwanej, że gdyby powodowi coś się stało, dom odziedziczyliby w 2/3 synowie powoda z pierwszego małżeństwa. Natomiast faktyczną czynnością prawną, której strony rzeczywiście dokonały dla osiągnięcia powyższych celów była umowa darowizny. W niniejszej sprawie forma aktu notarialnego została zachowana dla czynności prawnej pozornej - umowy sprzedaży nieruchomości i nie może być używana dla ukrytego oświadczenia woli nieodpłatnego przeniesienia jej własności. Wprawdzie obydwie czynności - pozorna i ukryta - dotyczą tych samych podmiotów i tej samej nieruchomości, niemniej dokonane przez strony ukryte oświadczenie woli o nieodpłatnym przeniesieniu jej własności nie zostało wyrażone z zachowaniem formy ad solemnitatem (art. 158 kc). Zgoda na utrzymywanie ważności czynności prawnej z ukrytym oświadczeniem woli - jeśli czynność prawna pozorna została dokonana w formie szczególnej przewidzianej dla czynności ukrytej - stanowiłaby obejście przepisów o skutkach zastrzeżenia formy ad solemnitatem.

Od powyższego rozstrzygnięcia apelację złożyła pozwana, wnosząc o jego zmianę i oddalenie powództwa. Jako żądanie ewentualne zgłoszony został wniosek o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania. Nadto pozwana wniosła o zasądzenie kosztów procesu za obie instancje.

Skarżąca zarzucała:

1) naruszenie przepisów prawa materialnego, a to:

- art. 6 kc poprzez uznanie, iż ciężar dowodu w zakresie zapłaty ceny nabycia nieruchomości nr (...) spoczywa na pozwanej, pomimo posiadania przez nią pokwitowania spełnienia świadczenia pieniężnego zawartego w umowie notarialnej z dnia 16 lipca 2003 r. (Rep. (...)), oraz z dnia 8 lipca 2009 r. (Rep. (...));

- art. 189 kpc poprzez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, iż powód posiada interes prawny w wytoczeniu powództwa o ustalenie nieważności umowy sprzedaży nieruchomości objętej księgą wieczystą (...) zawartej w dniu 08.07.2009 przed notariuszem A. Z. Rep. (...) oraz umowy przedwstępnej z dnia 16.07.2003 r. zawartej przez strony przed asesorem notarialnym A. W. Rep. (...);

**2) naruszenie przepisów postępowania mających wpływ na treść rozstrzygnięcia, a to :**

- art. 232 kpc poprzez uznanie, iż powód wykazał istnienie przesłanek uznania czynności prawnej za pozorną, tj. iż wykazał, że pozwana wiedziała o pozorności dokonanych czynności prawnych i się na nią godziła;

- art. 233 § 1 kpc poprzez błędną, sprzeczną z zasadami logiki i doświadczenia życiowego ocenę materiału dowodowego oraz braku wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego, konsekwencją czego są wadliwe ustalenia faktyczne stanowiące podstawę rozstrzygnięcia;

- art. 247 kpc poprzez dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z zeznań powoda S. A., z zeznań świadków B. K., M. K., W. O., B. Z. przeciwko treści aktów notarialnych z dnia 16 lipca 2003 r. oraz z dnia 8 lipca 2009 r. na okoliczność braku otrzymania przez powoda ceny sprzedaży wynikającej z w/w umów,

- art. 321 kpc poprzez wyjście przez Sąd Okręgowy poza przedmiot, który był objęty żądaniem pozwu, poprzez przyjęcie, iż przyczyną pozorności wskazanych wyżej umów jest zawarcie przez strony ukrytej umowy darowizny, ukrytej pod pozorną umowę sprzedaży, podczas gdy powód podnosił, iż pozorność zaskarżonych umów wynikała z faktu, iż nigdy nie towarzyszył mu zamiar wyzbycia się własności nieruchomości, a przeniesienie jej na pozwaną miało charakter fikcyjny i zostało dokonane wyłącznie w celu uniknięcia egzekucji komorniczych,

- art. 328 § 2 kpc poprzez wewnętrzną sprzeczność uzasadnienia wyroku polegająca na przyjęciu, iż po zawarciu umów z pozwaną powód nadal czuł się właścicielem nieruchomości, z jednoczesnym uznaniem, iż zamiarem powoda było zawarcie umowy darowizny, wobec czego nie jest wiadome, jaki stan faktyczny został ustalony przez Sąd;

- art. 109 § 1 kpc w zw. z art. 98 § 1 i 3 kpc i art. 99 kpc poprzez ich zastosowanie i orzeczenie o kosztach procesu stanowiących koszty zastępstwa procesowego, w sytuacji gdy nie został złożony przez pełnomocnika wniosek o przyznanie przedmiotowych kosztów na rzecz powoda;

**3) sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego :**

- poprzez przyjęcie, iż rzeczywistym zamiarem stron umowy z dnia r. (Rep. (...)), oraz z dnia 08.07.2009 r. (Rep. (...)) było zawarcie ukrytej umowy darowizny pod pozorem umowy sprzedaży.

Powód w odpowiedzi na apelację wnosił o jej oddalenie. Nadto pełnomocnik powoda z urzędu złożył wniosek o przyznanie kosztów pomocy prawnej, oświadczając, że nie zostały one pokryte przez powoda.

o Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej nie może odnieść skutku.

W pierwszej kolejności należy odnieść się do zarzutów naruszenia prawa procesowego w zakresie dopuszczalności przeprowadzenia dowodów na okoliczność zapłaty przez pozwaną ceny sprzedaży nieruchomości oraz korelującego z

nim art. 6 kc odnoszącego się do rozkładu ciężaru dowodowego. Rację ma skarżąca, że w myśl art. 6 kc to na powódzie spoczywał ciężar udowodnienia faktu, że umowa miała charakter pozorny, co sprowadzało się do wykazania, że pozwana nie uściła ceny sprzedaży, co stanowi podstawowy element tej umowy. Obowiązkowi temu powód sprostał, co zostanie omówione poniżej.

Z powyższym zarzutem łączy się zarzut naruszenia art. 247 kpc poprzez dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z zeznań powoda i świadków przeciwko treści aktów notarialnych z dnia 16 lipca 2003 r. oraz z dnia 8 lipca 2009 r. na okoliczność braku otrzymania przez powoda zapłaty za przedmiot umowy. Zgodnie z powołaną normą dowód ze świadków lub z przesłuchania stron przeciwko osnowie lub ponad osnowę dokumentu obejmującego czynność prawną może być dopuszczony między uczestnikami tej czynności tylko w wypadkach, gdy nie doprowadzi to do obejścia przepisów o formie zastrzeżonej pod rygorem nieważności i gdy ze względu na szczególne okoliczności sprawy sąd uzna to za konieczne.

W świetle orzecznictwa dowodem przeciwko osnowie dokumentu jest ten, który zmierza do wykazania oświadczeń woli sprzecznych z treścią dokumentu (por. orzeczenie SN z dnia 18 lipca 1997 r., II CKN 215/97, niepubl.). Natomiast dowód ponad osnowę dokumentu służy wykazaniu niekompletności dokumentu (co do złożonego, aczkolwiek nieujętego w dokumencie innego oświadczenia); por. uzasadnienie wyroku SN z dnia 29 stycznia 2002 r., V CKN 679/00, LEX nr 54342. Zob. również m.in. orzeczenie SN z dnia 9 czerwca 1962 r., IV CR 758/61, OSNC 1963, nr 6, poz. 136. Przeprowadzenie takich dowodów jest dopuszczalne gdy nie doprowadzi to do obejścia przepisów o formie zastrzeżonej pod rygorem nieważności i sąd uzna to za konieczne – obie te przesłanki muszą zachodzić kumulatywnie. Doprowadzenie do obejścia przepisów o formie zastrzeżonej pod rygorem nieważności, to sytuacja gdy pragnie się wykazać, że dany dokument zawierał inne oświadczenia (przeciw osnowie), czy też dodatkowe oświadczenia (ponad osnowę) celem wykazania czynności prawnej dla której przewidziana była inna forma i to pod rygorem nieważności. Z tego typu sytuacją nie mamy do czynienia. Zachodzi też i druga konieczna przesłanka – uznanie przeprowadzenia takowych dowodów za konieczne. Skarżąca popada tu w sprzeczność, podając z jednej strony, że to na powódzie spoczywał ciężar dowodzenia faktu, że pozwana nie uściła ceny sprzedaży, a z drugiej, że postępowanie dowodowe na tą okoliczność było niedopuszczalne. To czy pozwana uściła cenę sprzedaży stanowiło istotę sporu, dlatego też przesłanka konieczności została spełniona. W orzecznictwie przyjęte jest też, że pozorność czynności prawnej stwierdzonej dokumentem może być udowodniona za pomocą zeznań świadków i przesłuchania stron również między uczestnikami tej czynności. Pozorność jest bowiem wadą oświadczenia woli, a wady oświadczenia woli mogą być udowodnione wszelkimi środkami i dlatego ograniczenia dowodowe przewidziane w art. 247 kpc nie mają tu zastosowania. W tej materii zapadła uchwała całej Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z dnia 21 lipca 1954 r. (I CO 22/54, OSN 1955 r., poz. 1), dotycząca tegoż zagadnienia na podstawie dawnego kpc - według której "pozorność czynności prawnej stwierdzonej dokumentem może być udowodniona za pomocą zeznań świadków i przesłuchania stron również między uczestnikami tej czynności". Uchwała ta ma nadal zastosowanie, bowiem Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 18 marca 1966 r., (II CR 123/66, OSNC 1967, Nr 2, poz. 22) stwierdził, że cyt. uchwała całej Izby Cywilnej z dnia 21 lipca 1954 r. jest aktualna również pod rządem nowego kodeksu postępowania cywilnego (podobnie wyrok Sądu Apelacyjnego w Lublinie z dnia 13 marca 2013 r. I ACa 773/12). Odmienne argumentacja prowadziłaby do w konsekwencji do tego, że żadna umowa zawarta w formie aktu notarialnego nie mogłaby być wzruszoną poprzez osobowe źródła dowodowe.

Nadto przyjmuje się, iż ograniczenia wynikające z omawianego przepisu nie znajdują zastosowania w kwestii badania zgodności z prawdą oświadczenia ujętego w dokumencie, jak też autentyczności takiego dokumentu (por. m.in. orzeczenie SN z dnia 9 czerwca 1962 r., IV CR 758/61, OSNC 1963, nr 6, poz. 136; wyrok SN z dnia 13 listopada 1973 r., I CR 678/73, LEX nr 7335) - tymczasem w umowie z dnia 16 lipca 2003 r. stwierdzono jedynie, że powód „kwituje odbiór całej powyższej ceny” a w umowie z dnia 8 lipca 2009 r. w §3 podane zostało, że „sprzedający potwierdza zapłatę przez kupującą całej ceny sprzedaży”. Były to jedynie oświadczenia stron, dotyczące faktów mających miejsce poza siedzibą sporządzenia aktu notarialnego, bowiem w żadnym z aktów nie zostało podane, że kwota wręczona została w obecności notariusza. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 4 czerwca 2014 r. (II CSK 460/13 LEX nr 1493916) pokwitowanie stanowi potwierdzenie wykonania - jest ono źródłem wynikającego z jego treści domniemania,

że świadczenie zostało spełnione (art. 462 kc). Z punktu widzenia prawa procesowego, co do zasady, pokwitowanie jest dokumentem prywatnym w rozumieniu art. 245 kpc i jako taki potwierdza jedynie, że osoba, która je podpisała złożyła tej treści oświadczenie. Nie jest dowodem rzeczywistego stanu rzeczy, strona może zatem dowodzić i twierdzić, że treść złożonych oświadczeń nie odpowiada prawdzie.

Nie jest zasadny zarzut naruszenia art. 321 kpc zarzucający wyjście przez Sąd Okręgowy poza przedmiot, który był objęty żądaniem pozwu, poprzez przyjęcie, iż przyczyną pozorności wskazanych wyżej umów jest zawarcie przez strony ukrytej umowy darowizny, ukrytej pod pozorną umowę sprzedaży, podczas gdy powód podnosił, iż pozorność zaskarżonych umów wynikała z faktu, iż nigdy nie towarzyszył mu zamiar wyzbycia się własności nieruchomości. Zgodnie z treścią art. 321 kpc § 1 kpc sąd nie może wyrokować co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem, ani zasądzać ponad żądanie. Zakaz orzekania ponad żądanie odnosi się bądź do samego żądania (petitum), bądź do jego podstawy faktycznej (causa petendi). Utrwalone też jest i stanowisko, że określone w pozwie żądanie jest zindywidualizowane przytoczonymi przez powoda okolicznościami faktycznymi (art. 187 kpc). Przepisy prawa materialnego określone przez powoda, jako podłoże jego żądań, nie wiążą sądu i mogą być przezeń pominięte przy wydawaniu orzeczenia co do istoty sporu. Konstrukcja podstawy prawnej rozstrzygnięcia należy bowiem do sądu, ten bowiem stosuje prawo materialne. Powód domagał się ustalenia nieważności umowy i takie żądanie zostało uwzględnione. Jako podstawę faktyczną powód powoływał się na pozorność umowy tj. na fakt, że zamiarem stron nie była sprzedaż przedmiotowej nieruchomości, a w szczególności że pozwana nie dokonała zapłaty. Fakty te Sąd uznał za wykazane. To, że Sąd ocenił, że pod pozorną umową ukrywała się inna umowa mogłoby prowadzić do oddalenia powództwa w sytuacji gdyby ukryta umowa była umową ważną. W takiej sytuacji po pierwsze Sąd wyszedłby ponad podstawę faktyczną, a ponadto powód nie posiadałby interesu prawnego w powództwie o ustalenie nieważności umowy, o czym niżej.

Kwestia czy w sytuacji zaistnienia wady oświadczenia woli przy zawarciu umowy dotyczącej przeniesienia własności nieruchomości właściwym jest powództwo o ustalenie nieważności umowy, czy też dalej idące (np. o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym) jest dyskusyjna. W wyroku z dnia 15 marca 2002 II CKN 919/99 Sąd Najwyższy wyjaśnił, że skuteczne powołanie się na interes prawny wymaga wykazania, iż oczekiwane rozstrzygnięcie wywoła takie skutki w stosunkach między stronami, w następstwie których ich sytuacja prawna zostanie określona jednoznacznie i tym samym wyeliminowane zostanie, wynikające z błędnego przekonania co do przysługiwania powodowi określonych uprawnień, ryzyko naruszenia w przyszłości jego praw. W przypadku gdy dojdzie już do naruszenia prawa, w związku z którym powodowie służy roszczenie o świadczenie (danie, czynienie, zaniechanie, znoszenie) wyłączona jest możliwość skutecznego wystąpienia z powództwem o ustalenie, skoro sfera podlegająca ochronie jest w takiej sytuacji szersza, a rozstrzygnięcie o różnicy zdań w stanowiskach stron nabiera charakteru przesłankowego. Sąd Apelacyjny konsekwentnie (wyroki Sądu Apelacyjnego w Katowicach: I ACa 246/15, I ACa 597/14, I ACa 520/13, i ACa 370/14) przychyliła się do stanowiska, znajdującego potwierdzenie w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 25 sierpnia 2011 r. (II CSK 665/10), stanowiącego, że wyrok sądu stwierdzający nieważność umowy, na podstawie której ujawniono w księdze wieczystej prawo własności nieruchomości jest orzeczeniem wykazującym niezgodność, o której mowa w art. 31 ust. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn.: Dz. U. z 2001 r., Nr 124, poz. 1361 ze zm.) i 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. Innymi słowy w sytuacji, gdy nawet doszło do wpisu nowych właścicieli do księgi wieczystej (co zazwyczaj ma miejsce, bowiem notariusze w umowach zawierają wnioski o dokonanie wpisów w księgach wieczystych), gdy na skutek stwierdzenia nieważności umowy stan powstaje taki sam stan prawny jaki miał miejsce przed dokonaniem nieważnej umowy, istnieje interes prawny w tak skonstruowanym powództwie, bowiem na podstawie takiego wyroku ustalającego nieważność umowy sąd wieczystoksięgowy jest władnym do dokonania wpisu prawa własności według stanu prawnego sprzed nieważnej umowy. Istotną rzeczą dla ustalenia interesu prawnego jest to, czy na podstawie pozytywnego orzeczenia powód zaspokoi swe roszczenie, czy będzie zmuszonym do wytaczania kolejnego powództwa. Wyrok stwierdzający nieważność umowy sprzedaży stanowi podstawę wpisu w księdze wieczystej poprzedniego stanu prawnego, zatem nie

ma potrzeby wnoszenia kolejnego powództwa, istnieje więc interes prawny. Inaczej ma się sytuacja gdy na podstawie nieważnej czynności prawnej wpis w księdze wieczystej miał charakter konstytutywny – w takiej sytuacji dla obalenia go nie wystarczy zniwelowanie jego podstawy materialnoprawnej, konieczne jest bowiem obalenie także samego wpisu i w takich przypadkach właściwym jest powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Z tego typu sytuacją też nie mamy do czynienia, jako że kwestionowana umowa była umową sprzedaży, a dokonany na jej podstawie wpis w księdze wieczystej miał charakter deklaratoryjny. Powód ma również interes prawny w stwierdzeniu nieważności umowy przedwstępnej, gdyż w przypadku pozostawienia jej w obrocie prawnym pozwanej przysługiwałyby roszczenia przewidziane w art. 390 kc.

W tym miejscu należy poruszyć podnoszoną w apelacji kwestię przyjęcia przez Sąd pierwszej instancji, że pod czynnością symulowaną ukryta była umowa dysymulowana - darowizna. Otóż gdyby czynność ukryta (umowa darowizny) była umową ważną powód nie posiadałby interesu prawnego w tak sformułowanym powództwie. Wyrok ustalający nieważność umowy nie mógłby stanowić podstawy dla „powrotnego” wpisu powoda jako właściciela, a gdyby tak się stało doprowadziłoby to do niezgodności między księgą wieczystą a rzeczywistym stanem prawnym, co jest niedopuszczalne. Problem ten o tyle nie ma znaczenia, jako że utrwalone jest w orzecznictwie stanowisko zaprezentowane przez Sąd pierwszej instancji, że ukryta pod pozorną umową sprzedaży nieruchomości darowizna (bądź na odwrót, bądź też i inna umowa przenosząca własność nieruchomości) nie czyni zadość wymaganiu formy aktu notarialnego (art. 158 zdanie pierwsze kc) także wtedy, gdy w formie tej nastąpiła umowa pozorna. Umowa taka jest zawsze nieważna - art. 73 § 2 zdanie pierwsze kc (uchwała Sadu Najwyższego z 9 grudnia 2011 r. III CZP 79/11, wyrok Sądu Najwyższego z 12 października 2001 V CKN 631/00, uchwała Sądu Najwyższego z 22 maja 2009 r. III CZP 21/09). Dlatego też w rozpoznawanej sprawie istotne było jedynie to, czy umowa sprzedaży nieruchomości była nieważna jako pozorna.

W apelacji postawione zostały zarzuty poczynienia przez Sąd pierwszej instancji nieprawidłowych ustaleń faktycznych. Zarzuty te przybrały formę „sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego poprzez przyjęcie, iż rzeczywistym zamiarem stron umowy z dnia 16 lipca 2003 r. (...), oraz z dnia 08.07.2009 r. (...) było zawarcie ukrytej umowy darowizny pod pozorem umowy sprzedaży” „błędną, sprzeczną z zasadami logiki i doświadczenia życiowego ocenę materiału dowodowego oraz braku wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego, konsekwencją czego są wadliwe ustalenia faktyczne stanowiące podstawę rozstrzygnięcia”. Skoro zarzuty dotyczące dokonanych ustaleń zostały postawione, sąd odwoławczy ma obowiązek ustosunkowania się do ustalonego stanu faktycznego.

Sąd pierwszej instancji ustalił prawidłowy stan faktyczny. Ustalenia wynikają z faktów niespornych (zawierane umowy, czasokres wspólnego pożycia stron, pozyskiwane dochody, wydatki, fakty wynikające z przedłożonych dokumentów) oraz prawidłowo zinterpretowanych zeznań licznych stających świadków. Uzasadnienie wyroku w części omawiającej ocenę zeznań stających świadków odpowiada wymaganiom konstrukcyjnym uzasadnienia orzeczenia z art. 328§2 kpc, a sama ocena dokonana została zgodnie z wytycznymi zawartymi w art. 233§1 kpc. W żadnym wypadku nie można przyjąć, że Sąd wyszedł poza granice procesowe, stając się „jawnym stronnikiem powoda” (K-224) czy też, że dopuścił się wręcz „manipulacji” (K- 226), nie mówiąc już o tym, że tego typu określenia nie przystoją fachowemu pełnomocnikowi strony.

Kluczową kwestią dla rozstrzygnięcia niniejszego sporu było poczynienie ustaleń, czy pozwana zapłaciła powodowi kwotę 190 000 zł. W tym zakresie Sąd Apelacyjny pozwala sobie powielić ocenę zeznań poczynioną przez Sąd pierwszej instancji. Wersja przedstawiana przez pozwaną przeczy zasadom logiki i doświadczenia życiowego. Oddawanie powodowi wszystkich zarobionych pieniędzy, czy gromadzenie ich w szafie, pożyczka od osoby trzeciej - bez udokumentowania dysponowania środkami pieniężnymi w jakiegokolwiek formie (poza sprzedażą akcji i nabyciem wyposażenia domowego), przy jednoczesnym wykonywaniu robót remontowych w swoim domu, przy dopasowywaniu faktów do daty umowy przedwstępnej (rzekoma pożyczka od p. S.), nie mogą przekonywać jako wiarygodne przedstawienie faktów. Brak jest także podstaw do przyjęcia racjonalnych podstaw do zawarcia realnej umowy sprzedaży pomiędzy osobami funkcjonującymi jak małżeństwo w nieformalnym związku partnerskim. Prawidłowo też Sąd pierwszej instancji odmówił wiary zeznaniom części świadków, czy też ocenił te zeznania jako nie wnoszące

istotnych ustaleń. Zeznania świadka B. K. nie stanowiły podstawy do czynienia ustaleń dotyczących okoliczności sprzedaży przedmiotowej nieruchomości, gdyż nie miała ona wiedzy na temat istotnych szczegółów, podobnie zeznania M. K. w części dotyczącej przyczyny zawarcia kwestionowanej umowy była jedynie ogólna i uzyskana wyłącznie od strony sporu – powoda. Świadek I. D. miała jedynie informacje od powoda, że to on finansował pokrycie potrzeb swoich i pozwanej. Nieprzydatne dla czynienia ustaleń faktycznych były też zeznania świadka A. M., która zeznała tylko, że powód powiedział jej, iż pozwana ma dom i jest zabezpieczona. Również zeznania świadka K. G. (1) wynikały z informacji uzyskanych od innych osób. W pełni prawidłowo Sąd nie dał wiary świadkowi K. G. (2) w części dotyczącej przekazania powodowi przez pozwaną wszystkich swoich oszczędności w celu wykończenia przez niego domu. Te okoliczności wskazane w zeznaniach tego świadka były zgodne z twierdzeniami pozwanej, a więc córki świadka, co sprawiało wrażenie, iż zostały wcześniej uzgodnione i przygotowane. Nadto przekazanie oszczędności w celu wykończenia domu, w którym dana osoba ma zamieszkać nie jest jednoznaczne z uiszczeniem ceny zakupu tego domu. Słusznie odmówił Sąd wiary zeznaniom świadka Z. S., byłego konkubenta pozwanej, co do tego, że w latach 90-tych, w ciągu 3 lat, darował pozwanej pieniądze w kwocie łącznej 30-40 tysięcy złotych. Twierdzenie, że motywem takiego działania była chęć zabezpieczenia ich wspólnej przyszłości, gdyż on by roztrwonił pieniądze, a następnie nie domagał się nawet zwrotu części tej kwoty, jest nieprawdopodobne w świetle zasad doświadczenia życiowego. Również prawidłowo Sąd nie dał wiary świadkowi A. S., co do okoliczności, że pożyczył pozwanej pieniądze w kwocie 30 000 zł. A. S., pomimo, że podaje się za przyjaciela pozwanej, w momencie rzekomej pożyczki znał pozwaną z zajęć jogi. Udzielenie zatem pożyczki we wskazanej wysokości bez żadnego zabezpieczenia i wyłącznie w formie ustnej, w dalece wątpliwych okolicznościach, byłoby co najmniej nieracjonalne. Na niewiarygodność zeznań świadka wskazuje dodatkowo rzekomy motyw udzielenia pożyczki, to jest spełnianie próśb o pożyczkę z uwagi na dobroć świadka. Prawidłowo przedstawił i zanalizował Sąd pierwszej instancji wykaz dochodów stron, uzyskiwanych pożyczek czy kredytów oraz długów. Okoliczności te wynikały z niekwestionowanych dokumentów.

Z przedstawionych względów Sąd Apelacyjny podziela ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd pierwszej instancji (z jednym wyjątkiem) i przyjmuje je za własne.

Sąd Apelacyjny nie podziela ustalenia, że zamiarem stron było zawarcie umowy darowizny. Ustalenie tegoż nie miało znaczenia, jako że (zob. wyżej) ukryta pod pozorną sprzedażą darowizna i tak byłaby umową nieważną. Nadto w rozpoznawanej sytuacji ów zamiar jest rzeczą trudno uchwytną dla wykazania. Na pewno zamiarem pozwanej było stanie się właścicielem nieruchomości, a tym samym zabezpieczenie na przyszłość praw jej córki, kosztem synów powoda. Zamiar powoda był nakierowany raczej na wyzbycie się substratu, do którego mogłaby być skierowana ewentualna egzekucja, bowiem parał się licznymi zajęciami i interesami, niekoniecznie z pewnym zyskiem. W sytuacji pozostawania z pozwaną w konkubinacie umowa nie zmieniała jego sytuacji, nadal czuł się samoistnym posiadaczem nieruchomości, która w dodatku była „bezpieczna”. W tym miejscu Sąd Apelacyjny ustosunkowuje się do zarzutu apelacji, jakoby Sąd naruszył treść art. 328 § 2 kpc poprzez wewnętrzną sprzeczność uzasadnienia wyroku polegająca na przyjęciu, iż po zawarciu umów z pozwaną powód nadal czuł się właścicielem nieruchomości, z jednoczesnym uznaniem, iż zamiarem powoda było zawarcie umowy darowizny. Określenie Sądu uznać należy jedynie jako nieprecyzyjne – powód, jako osoba mająca do czynienia z czynnościami prawnymi, z pewnością miał świadomość, że formalnie nie jest już właścicielem nieruchomości. Nie zmieniało to jednak jego faktycznego nastawienia i zachowania jako samoistnego posiadacza, czy współposiadacza i tak właściwie należałoby ocenić zachowanie powoda po zawarciu umowy przenoszącej własność.

Na zakończenie tego tematu Sąd Apelacyjny wskazuje, że – wbrew zarzutom apelacji – powód sprostował obowiązkowi wykazania, że pozwana nie uiszczała ceny sprzedaży (art. 6 kc). Nie są słuszne twierdzenia, że na pozwaną przerzucony został obowiązek wykazywania tezy odwrotnej. Powód na poparcie swoich twierdzeń wskazał, że dochody pozwanej nie pozwalały na poczynienie oszczędności i twierdzenie to zostało wykazane. Pozwana natomiast nie wykazała, by jej dodatkowe źródła zasobów pieniężnych pozwoliły uzupełnić skromne dochody, tak by móc w roku 2003 r. wręczyć powodowi kwotę 190 000 zł.



Mimo, że apelacja nie stawia zarzutów naruszenia prawa materialnego (poza naruszeniem art. 6 kc), obowiązkiem Sądu odwoławczego jako sądu meriti jest również i ocena prawidłowości zastosowania prawa materialnego.

Zgodnie z treścią art. 83 § 1 kc 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. Oświadczenie woli złożone jest dla pozorów wtedy, gdy z góry powziętym zamiarem stron jest brak woli wywołania skutków prawnych, przy jednoczesnej chęci wprowadzenia innych osób (lub organów władzy) w błąd co do rzekomego dokonania określonej czynności prawnej. Strony udają, że dokonują jakiejś czynności prawnej. Zwykła pozorność ma miejsce wtedy, gdy pod pozorowaną czynnością prawną poza tym nic się nie kryje np. w celu pozbycia się wartościowego składnika majątkowego po to aby uchronić się od egzekucji. Często istnieje tzw. pozorność kwalifikowana, gdy strony w rzeczywistości ukrywają pod pozorną czynnością inną czynność. W wyroku z dnia 23 czerwca 1986 r. (I CR 45/86) Sąd Najwyższy zdefiniował pozorność jako „wadę oświadczenia woli polegającą na niezgodności między aktem woli a jego przejawem na zewnątrz”. W rozpoznawanej sprawie kluczowe znaczenie dla oceny czy kwestionowane umowy były pozorne, miało ustalenie czy pozwana zapłaciła powodowi kwotę 190 000 zł. W tym miejscu Sąd Apelacyjny podziela trafne rozważania Sądu pierwszej instancji poczynione na bazie ustalonego stanu faktycznego. Do wniosku, że strony nie chciały zawrzeć umowy sprzedaży prowadzi przede wszystkim to, że od 1998 r. pozostawały w związku konkubenckim, a więc istniały pomiędzy nimi bardzo bliskie stosunki, zbliżone do stosunków małżeńskich. Niewątpliwie pozwana przyczyniała się finansowo do inwestowania w dom powoda i wspólne życie, co wskazywałoby na długoterminne plany i chęć wspólnego spędzania życia oraz traktowanie finansów stron jako wspólnej całości. Nie można jednak przyjąć, żeby pozwana kupowała w ten sposób od powoda nieruchomości (płaciła powodowi za nią), w której wspólnie mieszkali razem z dzieckiem.

Ponadto, jak wskazano powyżej, w pełni prawidłowo Sąd nie dał wiary zeznaniom pozwanej w części dotyczącej zbierania przez nią pieniędzy na zakup od powoda nieruchomości i przekazywanie ich w całości powodowi. Zestawiając jej zeznania z pozostałymi dowodami, należy przyjąć, że pozwana przyczyniała się do współfinansowania wykończenia domu powoda w 2001 r. W szczególności z przedstawionych w sprawie faktur VAT wynika, że dokonywała ona zakupów wyposażenia domowego głównie w 2001 r., a więc w czasie, gdy powód wykańczał dom, ale też w czasie, gdy pozwana wykonywała roboty budowlane na swojej nieruchomości. Należy więc uznać, że posiadane środki pieniężne przeznaczała na swoją nieruchomość i także na prace wykończeniowe i wyposażenie nieruchomości powoda.

Z materiału dowodowego wynika, że pozwana posiadała środki pieniężne. Mianowicie ze sprzedaży łącznie 845 akcji spółki (...) S.A. w 2000 r. i 2001 r. uzyskała razem 48 643,55 zł. W 2003 r. (po zawarciu umowy przedwstępnej) sprzedała natomiast niezabudowaną nieruchomość za 25 000 zł. W 2002 r. uzyskała także pożyczkę z zakładowego funduszu świadczeń socjalnych w wysokości 30 000 zł, a także kredyt na rozbudowę swojego domu. Nie wynika z tego jednak, aby pozwana w lipcu 2003 r. mogła posiadać wolne oszczędności w wysokości 190 000 zł, nawet jeśli weźmie się pod uwagę, że miała dochód także z pracy. Nieruchomość pozwanej sprzedana została po zawarciu umowy przedwstępnej, w której zaznaczono, że powód kwituje odbiór całej sumy zapłaty. Zarobki uzyskiwane przez pozwaną nie były na tyle wysokie (zazwyczaj poniżej przeciętnego wynagrodzenia), aby możliwe było czynienie oszczędności w dużych kwotach. Kredyt uzyskany w 2002 r. i pożyczka uzyskana w 2003 r. miały być przeznaczone na rozbudowę domu, która w istocie miała miejsce. Suma 24 000,46 zł przeznaczona została na zakup wyposażenia domu. W roku 2003 pozwana liczyła lat 32 – była więc osobą stosunkowo młodą, a poza wykazanymi dochodami, co do których prawidłowo odniósł się Sąd pierwszej instancji jako niewystarczających dla zgromadzenia kwoty 190 000 zł, nie zostało wykazane, by uzyskała jakikolwiek spadek czy darowiznę.

W konkluzji należy zatem stwierdzić, że pozwana nie tylko nie mogła zebrać we wskazanym okresie 190 000 zł, ale także, aby całość swoich dochodów miała „dać” powodowi w ramach przedwstępnej umowy sprzedaży, bo jak wskazano powyżej, część dochodów przeznaczona została na inne cele. Wskazane okoliczności potwierdzają stanowisko powoda, że strony nie miały zamiaru zawrzeć umowy przedwstępnej, a następnie umowy sprzedaży nieruchomości objętej księgą wieczystą nr KW (...). Obie umowy - z analogicznych przyczyn - uznać należy za pozorne.

Za przyjęciem, że umowa przedwstępna i umowa sprzedaży były pozorne świadczy jeszcze i jeden aspekt, częściowo zauważony przez Sąd pierwszej instancji – długi odstęp czasu między umową przedwstępną a przyrzeczoną oraz fakt zapłaty całej sumy przy umowie przedwstępnej, co jest sprzeczne z istotą tej umowy, gdzie zazwyczaj wpłacany jest jedynie zadatek (art. 394 kc). Zgodnie z art. 4 ust. 1 i art. 7 ust. 1 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (tekst jedn.: Dz. U. z 2010 r. Nr 101, poz. 649 ze zm.) przy umowie sprzedaży podatek wynosi 2% i ciąży na kupującym natomiast przy zawarciu umowy darowizny pozwana, jako osoba należąca do III grupy podatkowej, miałaby obowiązek zapłacić 20% podatku, a to na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r., poz. 86). Znacznie więc korzystniejsze dla formalnej zmiany właściciela nieruchomości (do czego dążyły strony), było zawarcie umowy sprzedaży. Nadto pozwana jako osoba nie posiadająca dochodów na nabycie nieruchomości za kwotę 190 000 zł, nie chcąc się narazić na konsekwencje wynikające z posiadania przychodów nie znajdujących pokrycia w ujawnionych źródłach lub pochodzących ze źródeł nieujawnionych, a to na podstawie art. 20 ust 3 ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (tekst jedn.: Dz. U. z 2012 r., poz. 361 ze zm.) zawarła umowę przedwstępną w której podane zostało, że uiściła całą kwotę. Umowa przedwstępna, jako umowa nie rodząca obowiązku podatkowego, nie była przedstawiana Urzędowi Skarbowemu – zgodnie bowiem z art. 3 ust 2 cyt. ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych, jeżeli zawarcie umowy przenoszącej własność następuje w wykonaniu zobowiązania wynikającego z uprzednio zawartej umowy zobowiązującej do przeniesienia własności, obowiązek podatkowy powstaje z chwilą zawarcia umowy przenoszącej własność. Po przedstawieniu umowy po 9 latach roszczenie z art. 20 ust 3 uległo przedawnieniu, a to na podstawie art. 70 ordynacji podatkowej (tekst jedn.: Dz.U. z 2012 r. poz. 749 ze zm.). Zawierając pozorną umowę sprzedaży i to po 9 latach od rzekomej zapłaty ceny, strony po pierwsze obciążone zostały niskim podatkiem, a po wtóre pozwana uchroniona została od podatku od dochodów pochodzących ze źródeł nieujawnionych (wynoszącego aż 75% - art. 30 ust. 1 pkt 7 w zw. z art. 20 ust. 3 cyt. ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych), których w istocie nie posiadała i nie byłaby w stanie wykazać.

Jak już zostało podniesione wyżej - w świetle linii orzeczniczej stanowiącej, że ukryta pod pozorną umową przenoszącą własność nieruchomości dyssymulowana umowa przenosząca własność jest umowa nieważną - zbędnym stało się czynienie rozważań co do tego, czy mamy do czynienia z pozornością kwalifikowaną (zob. wyżej), gdyż dla uwzględnienia powództwa wystarczające było jedynie ustalenie nieważności czynności symulowanej.

Sąd Apelacyjny oddalił wnioski dowodowe zawarte w apelacji o dopuszczenie dowodów dokumentu przelewu kwoty 15 000 zł z dnia 18 lutego 2010 r. i dokumentu przelewu kwoty 15 000 zł z dnia 8 marca 2010 r. na okoliczność, iż świadek A. S. w okresie późniejszym również udzielał powodowi i pozwanej pożyczek bez sporządzania formy pisemnej oraz bez żądania zabezpieczenia jako spóźniony. Nie stanowi wykazania przez stronę potrzeby późniejszego zgłoszenia dowodu zapoznanie się z treścią motywów zaskarżonego wyroku. Sąd Apelacyjny oddalił również wniosek dowodowy o dopuszczenie czytelnych dokumentów, które pominął Sąd pierwszej instancji, jako spóźniony i irrelevantny. Strona i to działająca przy pomocy fachowego pełnomocnika, winna dostarczać jako materiał dowodowy takie dokumenty, które są możliwe do odczytania. Ponadto przyjęte zostało, że pozwana dokonywała zakupów na wyposażenie domu, a fakt dołączenia dodatkowych faktur na kwoty 132,85 zł, 100,05 zł i 68,31 zł nie zmienia powyżej poczynionych rozważań.

Z przedstawionych względów na podstawie art. 385 kpc apelację oddalono.

Orzeczenie w przedmiocie kosztów procesu za instancję odwoławczą uzasadniają normy art. 108§1 kpc i art. 102 kpc. Powód wprawdzie reprezentowany był przez pełnomocnika z urzędu, jednakże jest stroną, która wygrała proces. Rozdział 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu (Dz. U. Nr 97, poz. 888 ze zmianami) dotyczy kosztów nieopłaconych, a zatem takich, których nie ma obowiązku uiścić przeciwnik procesowy strony zastępowanej przez pełnomocnika z urzędu. Dotyczy to zatem sytuacji, gdy strona zastępowana przez pełnomocnika z urzędu przegrywa proces, czy też inne postępowanie. W sytuacji natomiast, gdy jest stroną wygraną stosuje się normalne zasady postępowania w zakresie zasądzenia kosztów

procesu. Zaznaczyć też należy, iż oznacza to że koszty te zasądza się nie na rzecz pełnomocnika z urzędu lecz na rzecz strony wygrywającej, co też prawidłowo uczynił Sąd pierwszej instancji.

W kodeksie postępowania cywilnego przewidziano możliwość odstąpienia od ogólnej zasady odpowiedzialności finansowej za wynik procesu w przypadku zaistnienia w sprawie szczególnych okoliczności. Stosownie bowiem do treści art. 102 kpc w wypadkach szczególnie uzasadnionych Sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Ocena, czy te szczególnie uzasadnione wypadki wystąpiły należy do władzy dyskrecyjnej orzekającego Sądu i wymaga wszechstronnego rozważenia okoliczności rozpoznawanej sprawy. Przy ocenie przesłanek z art. 102 kpc należy przede wszystkim wziąć pod uwagę podstawę oddalenia żądania, zgodność zamiarów stron w sprawach dotyczących stosunku prawnego, który może być ukształtowany tylko wyrokiem, szczególną zawilść lub precedensowy charakter sprawy albo subiektywne przekonanie powoda co do zasadności zgłoszonego roszczenia oraz sytuację materialną strony. W ocenie Sądu Apelacyjnego w niniejszej sprawie zachodzą podstawy dla nieobciążenia pozwanej kosztami postępowania apelacyjnego. Całokształt okoliczności towarzyszących świadczy o dużym i subiektywnym poczuciu przez pozwaną krzywdy. Przyczyną uwzględnienia powództwa było ustalenie okoliczności, których pomysłodawcą w przeszłości był zapewne w dużej mierze powód. Tylko z uwagi na rozpad istniejącego związku stron obecnie podnoszone są i ujawniane owe zaszczości. Nie bez znaczenia jest też i sytuacja materialna pozwanej - postanowieniem z dnia 27 lutego 2015 r. została ona zwolniona od opłaty od apelacji, co świadczy o słabej kondycji finansowej. Nie można również przyjąć, że wywiedzenie niniejszej apelacji stanowiło wyraz nieuzasadnionej postawy roszczeniowej – pozwana walczy o prawo do nieruchomości, która została na nią przepisana gdy pożycie układało się zgodnie, w której mieszka wraz ze wspólnym dzieckiem stron, a wiele prawnych aspektów sprawy miało charakter kontrowersyjny.

SSO Ewa Solecka SSA Tomasz Ślęzak SSA Lucyna Świdarska-Pilis