

Sygn. akt I ACa 741/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 grudnia 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Ewa Jastrzębska (spr.)
Sędziowie :	SA Lucyna Świdorska-Pilis SO del. Tomasz Tatarczyk
Protokolant :	Anna Wieczorek

po rozpoznaniu w dniu 15 grudnia 2017 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa K. K. (1)

przeciwko I. Ł. i K. Ł.

o ustalenie nieważności umowy sprzedaży

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Bielsku-Białej

z dnia 2 lutego 2017 r., sygn. akt I C 48/16

1) oddala apelację;

2) zasądza od powoda solidarnie na rzecz pozwanych 8 100 (osiem tysięcy sto) złotych z tytułu kosztów postępowania apelacyjnego.

SSO del. Tomasz Tatarczyk	SSA Ewa Jastrzębska	SSA Lucyna Świdorska-Pilis
---------------------------	---------------------	----------------------------

Sygn. akt I ACa 741/17

## UZASADNIENIE

Powód K. K. (1) w dniu 2 grudnia 2015 r. wniósł przeciwko K. Ł. i I. Ł. pozew domagając się, po sprecyzowaniu żądania, ustalenia nieważności zawartej w formie aktu notarialnego umowy sprzedaży zabudowanej nieruchomości położonej

w B. przy ul. (...), składającej się z działki ewidencyjnej nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej prowadzi księgę wieczystą nr (...), a także zasądzenia od pozwanych na rzecz powoda kosztów postępowania.

W uzasadnieniu podniósł, że roszczenie oparte jest na art. 83 § 1 k.c., pozwani zawarli z Z. K. (1) w dniu 26 listopada 2009 r. pozorną umowę sprzedaży nieruchomości położonej w B. przy ul. (...), wola stron było ukrycie pod tą umową sprzedaży umowy dożywocia, aby pozbawić powoda, jako jedyne spadkobiercy Z. K. (1) możliwości odziedziczenia majątku po ojcu. Zdaniem powoda na pozorność umowy wskazuje to, że: cena sprzedaży 180.000 zł jest rażąco zaniżona w stosunku do wartości rynkowej nieruchomości, pozwani w ogóle nie zamieszkują w nabytym budynku, w którym aż do śmierci mieszkał Z. K. (1), wątpliwości budzi też rozliczenie zadatku, który według kwestionowanej umowy miał być wpłacony w wysokości 47.000 zł, a faktycznie zostały dokonane wpłaty na łączną sumę 34.500 zł, ponadto reszta kwoty miała zostać wpłacona w wysokości

133.000 zł, a wpłacona została jedynie suma 100.000 zł. Zdaniem powoda pozwani nie dysponowali całą kwotą 180.000 zł i dokonywali wpłat w częściach, wypłacając, a następnie wpłacając te same pieniądze. Na rachunku bankowym Z. K. (1) w kwietniu 2015 r. znajdowała się jedynie kwota 70 zł, co zdaniem powoda było zastanawiające, na jaki cel w tak krótkim czasie mógł starszy mężczyzna przeznaczyć pieniądze ze sprzedaży. Podniósł też, że relacje powoda i jego rodziny były dobre, a po 2009 r. ochłodziły się, powód nie był poinformowany o udarze mózgu ojca, a także o sprzedaży nieruchomości

z 26 listopada 2009 r., o której dowiedział się dopiero po śmierci ojca. Powołał się także na fakt, iż przekazał Z. K. (1) swoją część spadku po matce na zakup nieruchomości przy ul. (...) w B. i otrzymał zapewnienie od ojca, że w przyszłości odziedziczy po nim jako jedyny spadkobierca cały zgromadzony majątek, w tym tę nieruchomość, zatem złamanie tego słowa mogło wynikać z presji wywieranej na niego przez M. Ł. (1), która mogła przy tym wykorzystać stan zdrowotny i bezradność Z. K. (1).

Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda na ich rzecz kosztów procesu.

Zarzucili, że kupili nieruchomość i zapłacili za nią, nic nie wiedzieli o ewentualnych ustaleniach między powodem, a jego ojcem odnośnie przekazania majątku na rzecz powoda.

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 2 lutego 2017r. Sąd Okręgowy w Bielsku – Białej :

1. oddalił powództwo;

2. zasądził od powoda solidarnie na rzecz pozwanych kwotę 7.217 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu ustalił sąd pierwszej instancji, iż w dniu 23 października 2009 r. I. Ł. i K. Ł. zawarli z Z. K. (1) w zwykłej formie pisemnej (z datą pewną od 26 października

2009 r.) umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości o pow. 822 m<sup>2</sup>, zabudowanej budynkiem mieszkalnym, położonej przy ul. (...)

14 w B., dla której Sąd Rejonowy w (...) prowadzi księgę wieczystą nr (...). Strony zobowiązały się zawrzeć do dnia 30 listopada 2009 r. umowę sprzedaży nieruchomości za cenę 180.000 zł. Strony oświadczyły, że w dniu podpisania umowy przedwstępnej I. Ł.

i K. Ł. przekazali Z. K. (1) kwotę 47.000 zł tytułem zadatku na poczet ceny zakupu, a pozostała kwota 133.000 zł zostanie przekazana poprzez przelew na rachunek (...)

w terminie 3 dni od daty podpisania aktu notarialnego.

(umowa przedwstępna sprzedaży z 23.10.2009 r. – k. 48-49; odpis poświadczenia okazania dokumentu sporządzonego przez notariusza L. U. rep. A nr 24130/2009 – k. 50).

W wykonaniu powyższej umowy przedwstępnej Z. K. (1) i I. Ł., działając za zgodą męża K. Ł., zawarli w dniu 26 listopada 2009 r. w formie aktu notarialnego sporządzonego przez notariusza R. J. w jego Kancelarii Notarialnej w B. umowę sprzedaży powyższej nieruchomości za cenę 180.000 zł, przy czym nabycie przez I. Ł. nastąpiło do majątku wspólnego jej i jej męża K. Ł.. Strony stwierdziły w umowie, że I. i K. małżonkowie Ł. zapłacili już Z. K. (1) zadatek

w kwocie 47.000 zł zaliczony na poczet ceny, a resztę ceny, to jest kwotę 133.000 zł I. Ł. zobowiązała się zapłacić sprzedającemu w terminie do 3 dni od dnia zawarcia umowy w formie przelewu na rachunek bankowy należący do sprzedającego

o numerze (...). Jednocześnie strony w umowie wniosły o wykreślenie z księgi wieczystej obejmującej przedmiotową nieruchomość hipotek, które wygasły wskutek spłaty zabezpieczonych wierzytelności (ustanowionych na rzecz (...) Banku (...) S.A., Centrum (...) Sp. z o.o.) lub zrzeczenia się zabezpieczenia i wyrażenia zgody na wykreślenie (ustanowionej na rzecz K. Ż.).

(odpis aktu notarialnego sporządzonego przez notariusza R. J. w jego Kancelarii Notarialnej w B. z 26.11.2009 r., rep. A nr 2423/2009

– k. 51-56).

I. Ł. i K. Ł. dokonali przelewów bankowych na wskazany w umowie przedwstępnej i umowie sprzedaży rachunek bankowy Z. K. (1):

- w dniu 27 września 2009 r. – 5.500 zł (tytułem zadatku na zakup nieruchomości) – z rachunku I. Ł.,
- w dniu 19 października 2009 r. – 6.000 zł (tytułem zadatku na zakup nieruchomości) – z rachunku I. Ł.,
- w dniu 11 listopada 2009 r. – 23.000 zł (tytułem zadatku na zakup nieruchomości) – z rachunku I. Ł. i K. Ł.,
- w dniu 26 listopada 2009 r. – 100.000 zł (tytułem zakupu nieruchomości) – z rachunku I. Ł. i K. Ł.,
- w dniu 23 czerwca 2010 r. – 5.000 zł (tytułem wpłaty 50% zaległości) – z rachunku I. Ł.,
- w dniu 2 sierpnia 2010 r. – 5.000 zł (tytułem wpłaty ostatniej zaległości) – z rachunku I. Ł..

(wydruki elektronicznych potwierdzeń przelewów – k. 57-60, 88-89).

W zakresie reszty ceny Z. K. (1) złożył oświadczenie, w którym wskazał, że I. i K. Ł. zapłacili pełną kwotę 180.000 zł za zakup nieruchomości położonej w B. przy ul. (...), część kwoty została przelana na jego konto, a część otrzymał w formie gotówkowej.

(oświadczenie Z. K. (1) – k. 61; zeznania świadka M. Ł. (1) – nagranie audiowizualne z rozprawy z dnia 2 czerwca 2016 r.; zeznania pozwanego K. Ł. - nagranie audiowizualne z rozprawy z dnia 19 stycznia 2017 r.; zeznania pozwanej I. Ł. - nagranie audiowizualne z rozprawy z dnia 19 stycznia 2017 r.).

Strony ustnie uzgodniły, że kwota 10.000 zł, która ostatecznie została uiszczona dwoma przelewami bankowymi w dniach 23 czerwca 2010 r. i 2 sierpnia

2010 r., zostanie zapłacona w terminie późniejszym niż wynikający z umowy sprzedaży (do 3 dni od dnia zawarcia umowy). Pozwani nie przewidzieli bowiem, że obciążą ich dodatkowe koszty związane ze sprzedażą.

(zeznania pozwanej I. Ł. - nagranie audiowizualne z rozprawy z dnia 19 stycznia 2017 r.).

I. Ł. zaciągnęła w dniu 10 listopada 2009 r. w (...) Banku (...) S.A. kredyt gotówkowy P. w wysokości 40.000 zł, który spłaciła w dniu 5 kwietnia 2011 r.

(uwierzytelniona kopia zaświadczenia (...) S.A. – k. 100).

Dochody K. Ł. i I. Ł. w 2009 r. były wysokie, gdyż wynosiły około 15.000 zł miesięcznie. Mieli oszczędności.

(zeznania pozwanego K. Ł. - nagranie audiowizualne z rozprawy z dnia 19 stycznia 2017 r.; zeznania pozwanej I. Ł. - nagranie audiowizualne z rozprawy z dnia 19 stycznia 2017 r.).

Z rachunku bankowego Z. K. (1) nr (...), na który były wpłacane pieniądze tytułem ceny sprzedaży nieruchomości M. Ł. (1) dokonała wypłat w łącznej kwocie blisko 90.000 zł, a wypłaty były dokonywane często zaraz po ich wpłacie przez K. i I. Ł.. Z rachunku wypłat dokonywał także Z. K. (1), choć w znacznie mniejszej wysokości. Z rachunku tego zostały przelane środki pieniężne na rachunek firmowy Przedsiębiorstwa Produkcyjno – Handlowego Spółki Cywilnej Z. K. (1), M. Ł. (1) ((...) S.C.) nr (...) w łącznej wysokości 24.100 zł, a także na rachunek oszczędnościowy Z. K. (1) nr (...) w wysokości blisko 15.000 zł. Z rachunku firmowego M. Ł. (1) podejmowała pieniądze w okresie od listopada 2009 r. do maja 2010 r. w wysokości przekraczającej 14.000 zł. Także bezpośrednio z rachunku oszczędnościowego lub z rachunku firmowego, na który została przelana część pieniędzy, M. Ł. (1) podjęła prawie 14.000 zł.

(historia rachunku bankowego Z. K. (1) nr (...) – k. 151-157; historia rachunku bankowego (...) S.C. nr (...) – k. 164-191; historia rachunku bankowego – konto oszczędnościowe Z. K. (1) nr (...) – k. 158-163).

Decyzją z 1 sierpnia 2011 r. Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego w B. określił wysokość zobowiązania podatkowego w podatku od czynności cywilnoprawnych w kwocie 4.492 zł wskazując w uzasadnieniu, że podstawę opodatkowania stanowi wartość rynkowa rzeczy, a stawka podatku wynosi 2%, przy czym Organ podatkowy wezwał stronę kupującą do podwyższenia wartości nabytej nieruchomości, określając wartość nieruchomości na kwotę 224.580 zł, na co I. Ł. i K. Ł. wyrazili zgodę.

(uwierzytelniona kopia decyzji Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego w B. z 01.08.2011 r. – k. 96-97).

Z. K. (1) od 1999 r. pobierał emeryturę, która co roku ulegała zwiększeniu w wyniku waloryzacji, przy czym do końca 2008 r. nie przekraczała 1.000 zł, od marca 2009 r. wynosiła 1.170,03 zł, a w następnych latach ulegała zwiększeniu aż do kwoty 1.444,54 zł od marca 2015 r.

(zaświadczenie ZUS z 20.10.2016 r. – k. 261).

Z. K. (1) w październiku 2014 r. doznał udaru niedokrwienego mózgu, w przebiegu którego doznał niedowładu twarzowo-ramiennego strony prawej, wymagającego hospitalizacji w okresie od 16 grudnia 2014 r. do 13 stycznia 2015 r. Prowadzona rehabilitacja przynosiła skutki. W lipcu 2015 r. przeszedł zawał serca, który skutkował jego śmiercią. Z. K. (1) cierpiał także na nadciśnienie tętnicze i cukrzycę typu 2, w 2009 r. przeszedł leczenie prostaty. Od około 2000 r. zaczął mu się pogarszać wzrok. Miał także kilka razy złamane kości.

(karta informacyjna ze Szpitala Wojewódzkiego w B. z 05.08.2015 r. – k. 114-115; karta informacyjna leczenia szpitalnego ze Szpitala (...) w W.-B. z 13.01.2015 r. – k. 116-117; karta informacyjna leczenia szpitalnego ze Szpitala (...) w W.-B. z 10.10.2014 r. – k. 118; zeznania świadka M. Ł. (1) – nagranie audiowizualne z rozprawy z dnia 2 czerwca 2016 r.; zeznania świadka T. K. (1) – nagranie audiowizualne z rozprawy z dnia 14 lipca 2016 r.; zeznania świadka J. D. - nagranie audiowizualne z rozprawy Sądu Rejonowego dla Warszawy-Żoliborza w W. z dnia 18 października 2016 r.; zeznania powoda - nagranie audiowizualne z rozprawy z dnia 19 stycznia 2017 r.).

Relacje powoda K. K. (1) z ojcem Z. K. (1) do 2009 r. były poprawne, a jedynie powód i M. Ł. (1) nie darzyli się dużą sympatią. Dochodziło jednak już wtedy do nieporozumień między powodem a Z. K. (1), które dotyczyły nie zwracania przez Z. K. (1) pożyczonych pieniędzy czy zabrania przez niego mebli

z mieszkania w S. do domu w B., co skutkowało koniecznością załatwienia nowych mebli przez powoda. W 2009 r. powód i jego żona poprosili Z. K. (1) o pokrycie skórą ich kompletu wypoczynkowego. Z. K. (1) wziął od nich 1.500 zł na kupno skóry, ale okazało się, że jej nie kupił i nie pokrył nią mebli, a jedynie pomalował je farbą, przez co je zniszczył. Jednocześnie Z. K. (1) nie chciał oddać pieniędzy. Wówczas doszło do pogorszenia relacji powoda K. K. (1) z ojcem Z. K. (1). Od tego czasu nie kontaktowali się osobiście ze sobą, a jedynie rozmawiali przez telefon, choć rzadko. Z. K. (1) nie chciał, aby powód wraz z rodziną przyjeżdżał do niego i M. Ł. (1), tłumacząc to tym, że jego konkubina nie będzie im usługiwać. Odmawiał przyjazdu do niego wnuczek, tłumacząc to wyjściem w góry. Jedynie córka powoda - J. w lecie 2014 r. odwiedziła Z. K. (1) wraz z dwójką dzieci - prawnuków Z. K. (1), z czego się ucieszył. Powód nie został poinformowany o udarze mózgu ojca.

(zeznania świadka M. Ł. (1) – nagranie audiowizualne z rozprawy z dnia 2 czerwca 2016 r.; zeznania świadka T. K. (1) – nagranie audiowizualne z rozprawy z dnia 14 lipca 2016 r.; zeznania świadka J. D. - nagranie audiowizualne z rozprawy Sądu Rejonowego dla Warszawy-Żoliborza w W. z dnia 18 października 2016 r.; zeznania powoda – nagranie audiowizualne z rozprawy z dnia 19 stycznia 2017 r.; zeznania pozwanej I. Ł. - nagranie audiowizualne z rozprawy z dnia 19 stycznia 2017 r.).

Z. K. (1) chciał być pochowany w grobie, w którym spoczywała jego żona. Jednak nie było to możliwe, ponieważ nie zostało opłacone miejsce w tym grobie. Dlatego ustalono, że będzie pochowany w grobie rodziców M. Ł. (1). Powód nie przyszedł na pogrzeb do kościoła ani na grób, ani na uroczystość pogrzebową, ponieważ nie chciał się widzieć z konkubiną ojca – M. Ł. (1) i jej rodziną. Na grób przyszedł dopiero po zakończeniu pogrzebu. Wcześniej podpisał zgodę na wypłacenie M. Ł. (1) zasiłku pogrzebowego.

(zeznania świadka M. Ł. (1) – nagranie audiowizualne z rozprawy z dnia 2 czerwca 2016 r.; zeznania świadka T. K. (1) - nagranie audiowizualne z rozprawy z dnia 14 lipca 2016 r.; zeznania świadka J. D. - nagranie audiowizualne z rozprawy Sądu Rejonowego dla (...) w W. z dnia 18 października 2016 r.; zeznania powoda – nagranie audiowizualne z rozprawy z dnia 19 stycznia 2017 r.).

Postanowieniem z dnia 31 sierpnia 2015 r. w sprawie II Ns 2363/15 Sąd Rejonowy w (...) stwierdził, że spadek po Z. K. (1) zmarłym 27 lipca 2015 r. w B. na podstawie ustawy nabyli syn K. K. (1) w całości wprost.

(kopia postanowienia Sądu Rejonowego w(...))z 31.08.2015 r.  
II Ns 2363/15 – k. 81).

Z. K. (1), po śmierci żony w 1977 r., od 1980 r. pozostawał w związku z M. Ł. (1), która w 1981 r. zamieszkała w nieruchomości położonej przy ul. (...) w B.. Z. K. (1) mieszkał wówczas w mieszkaniu w S., a w 1985 r. wyprowadził się i zamieszkał z M. Ł. (1) w powyższej nieruchomości. M. Ł. (1) mieszka tam do chwili obecnej. Po wyprowadzce Z. K. (1) z mieszkania w S., które nabył w spadku po swojej żonie, a matce powoda – E. K., mieszkał w nim K. K. (1) wraz z żoną i córkami, choć musiał zaopatrzyć mieszkanie w nowe meble, ponieważ dotychczasowe meble Z. K. (1) zabrał ze sobą do B..

(zeznania świadka M. Ł. (1) – nagranie audiowizualne z rozprawy z dnia 2 czerwca 2016 r.; zeznania świadka T. K. (1) – nagranie audiowizualne z rozprawy z dnia 14 lipca 2016 r.; zeznania świadka J. D. - nagranie audiowizualne z rozprawy Sądu Rejonowego dla (...) w W. z dnia 18 października 2016 r.; zeznania powoda –nagranie audiowizualne z rozprawy z dnia 19 stycznia 2017 r.).

M. Ł. (1) gotowała obiady dla Z. K. (1). W czasie choroby opiekowała się nim.

(zeznania świadka J. D. - nagranie audiowizualne z rozprawy Sądu Rejonowego dla (...) w W. z dnia 18 października 2016 r.; zeznania powoda - nagranie audiowizualne z rozprawy z dnia 19 stycznia 2017 r.; zeznania pozwanego K. Ł. - nagranie audiowizualne z rozprawy z dnia 19 stycznia 2017 r.)

Z. K. (1) od 1985 r. prowadził wraz z M. Ł. (1) działalność gospodarczą – zakład kaletniczy w nieruchomości przy ul. (...) 14 w B.. W dniu 19 marca 2001 r. wraz M. Ł. (1) zarejestrował działalność jako prowadzoną w formie spółki cywilnej, jednak większość czynności związanych z tą działalnością wykonywał osobiście Z. K. (1). M. Ł. (1) zajmowała się finansami firmy. W tym okresie, od około 2000 r., działalność ta przestała być dochodowa, sklepy przestały odbierać ich wyroby i musieli zmienić przedmiot działalności na handel hurtowy, przedsiębiorstwo produkcyjno-handlowe, czy nawet produkcję gastronomiczną

– sękaczy. Ostatecznie nie doszło do rozpoczęcia produkcji sękaczy. Zmiana przedmiotu działalności wymagała inwestycji w wysokości około 30.000 zł.

W 2011 r. Z. K. (1) zaczął produkcję koszul i zabawek. W dniu

20 stycznia 2012 r. w ewidencji dodany został przedmiot działalności m.in. dotyczący sprzedaży hurtowej skór. Kolejne zmiany w ewidencji zostały dokonane w dniu 27 czerwca 2013 r., 6 sierpnia 2014 r. poprzez dodanie nowych przedmiotów działalności. Działalność była faktycznie prowadzona do października 2014 r., kiedy Z. K. (1) doznał udaru mózgu,

a zawieszona w ewidencji działalności gospodarczej została w dniu 1 lutego 2015 r.

(wydruki elektroniczne z (...) k. 101, 252-263; zeznania świadka M. Ł. (1) – nagranie audiowizualne z rozprawy z dnia 2 czerwca 2016 r.; zeznania świadka T. K. (1) - nagranie audiowizualne z rozprawy z dnia 14 lipca 2016 r.; zeznania powoda - nagranie audiowizualne z rozprawy z dnia 19 stycznia 2017 r.; zeznania pozwanego K. Ł. - nagranie audiowizualne z rozprawy z dnia 19 stycznia 2017 r.; zeznania pozwanej I. Ł. - nagranie audiowizualne z rozprawy z dnia 19 stycznia 2017 r.).

Od 2000 r. Z. K. (1) na prowadzenie działalności gospodarczej często pożyczał pieniądze od rodziny, w tym od syna K. K. (1) i jego żony, których jednak nigdy nie zwracał. Pożyczki wynosiły po 700 – 1.000 zł, a nawet 5.000 zł. Około 2005-2006 r. Z. K. (1) chciał pożyczyć od syna i jego żony kwotę 4.000 zł na zakup skóry, na "intratny interes", ale powód odmówił, twierdząc, że nie dysponują taką sumą. Z. K. (1) w 1996 r. pożyczył także pieniądze od pozwanych, których nigdy nie oddał.

(zeznania świadka T. K. (1) – nagranie audiowizualne z rozprawy z dnia 14 lipca 2016 r.; zeznania powoda - nagranie audiowizualne z rozprawy z dnia 19 stycznia 2017 r.; zeznania pozwanej I. Ł. – nagranie audiowizualne z rozprawy z dnia 19 stycznia 2017 r.).

Pieniądze ze sprzedaży nieruchomości Z. K. (1) przeznaczył częściowo na prowadzenie działalności gospodarczej, w tym na zmianę przedmiotu tej działalności, a także na koszty utrzymania.

(zeznania świadka M. Ł. (1) – nagranie audiowizualne z rozprawy z dnia 2 czerwca 2016 r.).

Zamiarem stron umowy sprzedaży z 26 listopada 2009 r. było to, aby Z. K. (1) i M. Ł. (1) mogli nadal mieszkać w sprzedanym domu do końca swoich dni, a także prowadzić tam działalność gospodarczą.

(zeznania świadka M. Ł. (1) – nagranie audiowizualne z rozprawy z dnia 2 czerwca 2016 r.; zeznania pozwanego K. Ł. - nagranie audiowizualne z rozprawy z dnia 19 stycznia 2017 r.; zeznania pozwanej I. Ł. - nagranie audiowizualne z rozprawy z dnia 19 stycznia 2017 r.).

W wykonaniu tego zamiaru strony umowy zawarły umowę użyczenia, na podstawie której Z. K. (1) i M. Ł. (1) mogli mieszkać

w sprzedanej nieruchomości z obowiązkiem ponoszenia kosztów utrzymania domu.

(zeznania świadka M. Ł. (1) – nagranie audiowizualne z rozprawy z dnia 2 czerwca 2016 r.; zeznania pozwanego K. Ł. – nagranie audiowizualne z rozprawy z dnia 19 stycznia 2017 r.).

Po śmierci Z. K. (1) pozwani K. Ł. i I. Ł. przeprowadzili remont domu. Dom został pomalowany, wytapetowany, wykonano ścianę działową w celu poprawy wydajności ogrzewania.

(zeznania pozwanego K. Ł. - nagranie audiowizualne z rozprawy z dnia 19 stycznia 2017 r.).

Powyższy stan faktyczny Sąd pierwszej ustalił na podstawie wskazanych powyżej dokumentów, które Sąd uznał zgodnie z art. 244 k.p.c. i art. 245 k.p.c., a których treść nie budzi wątpliwości i która nie była kwestionowana przez strony.

Sąd ten wziął pod uwagę również zeznania świadków i stron, które w zasadniczej części w zakresie poczynionych ustaleń były ze sobą zgodne i stanowiły potwierdzenie lub uzupełnienie dowodów z dokumentów.

Powyżej wskazane dowody były wystarczające do poczynienia ustaleń niezbędnych do rozstrzygnięcia sprawy zgodnie z art. 227 k.p.c. W świetle zgromadzonego materiału dowodowego sąd pierwszej instancji uznał, iż nie było zasadne analizowanie dokonywanych wpłat i wypłat z pozostałych rachunków bankowych wnioskowanych przez powoda, gdyż nie mogło prowadzić to do ustalenia, czy cena sprzedaży nieruchomości była faktycznie uiszczona przez pozwanych. Natomiast ta okoliczność wynika z analizy wpłat dokonywanych w formie przelewów bankowych dokonywanych z rachunku pozwanych na rachunek Z. K. (1).

Zdaniem sądu pierwszej instancji powództwo nie jest zasadne. Żądanie pozwu opiera się na twierdzeniu, że przedmiotowa umowa sprzedaży nieruchomości została zawarta przez strony dla pozorów, a wolą stron było ukrycie pod umową sprzedaży umowy dożywocia. Pozorność określona została w art. 83 § 1 k.c., który stanowi, że „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.” Zatem dla oceny, czy przedmiotowa umowa została zawarta dla pozorów, niezbędne jest zbadanie, czy strony zawierając tę umowę, próbowały wywołać wobec osób trzecich rzeczywiste, prawdziwe przeświadczenie, że ich zamiarem jest wywołanie skutków prawnych, objętych treścią ich oświadczeń woli, a więc sprzedaż nieruchomości, a nadto czy istniało pomiędzy nimi tajne, niedostępne osobom trzecim porozumienie, że złożone oświadczenia woli nie mają wywołać zwykłych skutków prawnych, to jest, że zamiar wyrażony w treści oświadczeń woli nie istniał lub że zamiar ten był inny niż ujawniony w oświadczeniach (umowa dożywocia).

Uznał sąd pierwszej instancji, iż w związku z tym, że konsekwencją zawarcia umowy dla pozorów jest nieważność tej umowy, stronie przysługuje roszczenie o ustalenie, zgodnie z art. 189 k.p.c., zgodnie z którym powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny.

Wskazał sąd pierwszej instancji, iż nie jest uzasadnione w okolicznościach niniejszej sprawy stanowisko powoda, że umowa sprzedaży nieruchomości miała na celu pozbawienie go możliwości nabycia w drodze spadkobrania majątku po ojcu, a faktyczną czynnością prawną, którą strony chciały dokonać w celu osiągnięcia powyższych celów była umowa dożywocia. Ocena okoliczności sprawy prowadzi bowiem do wniosku, że brak jest podstaw do uznania, że strony umowy sprzedaży nie chciały zawrzeć tej umowy, a faktycznie chciały zawrzeć umowę dożywocia, to jest, że chciały wywołać tylko przeświadczenie, że ich zamiarem jest zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości, a faktycznie ich zamiarem było zawarcie umowy dożywocia.

Chybiony jest podnoszony przez skarżącego zarzut rażącego zaniżenia ceny sprzedaży. Przede wszystkim cena ta została zweryfikowana przez organ podatkowy dla celów podatkowych. Wprawdzie organ ten zakwestionował wskazaną wartość 180.000 zł, ale określona przez niego cena rynkowa 224.580 zł nie odbiega od niej znacznie, to jest w takim zakresie, aby uzasadniona była ocena rażącej dysproporcji między wartością rynkową a ceną sprzedaży.

Co więcej, jak wskazywali pozwani, niższa cena może wynikać z tego, że zamiarem stron było, aby Z. K. (1) i M. Ł. (1) mieszkali

w nabytym przez pozwanych domu aż do śmierci i mogli tam prowadzić działalność gospodarczą, co uniemożliwiało pozwany przez ten czas swobodne dysponowanie nabytą nieruchomością.

Odnosząc się zarzutu powoda, że cała cena nie została zapłacona przez pozwanych, wskazał sąd pierwszej instancji, że z przelewów bankowych oraz pisemnego oświadczenia Z. K. (1), a także zeznań świadka M. Ł. (1) i pozwanych, wynika że całość ceny została zapłacona. Jedynie część zadatku w wysokości 35.500 zł została zapłacona gotówką. Nie znajduje oparcia w żadnym dowodzie twierdzenie, iż pozwani nie dysponowali kwotą 180.000 zł. W czasie, kiedy doszło do zawarcia kwestionowanej umowy, pozwani zarabiali około 15.000 zł, co pozwoliło im na poczynienie pewnych oszczędności, które mogły zostać przeznaczone na poczet zadatku i ceny sprzedaży. Ponadto pozwana na podstawie umowy z dnia 10 listopada 2009 r., a więc zawartej bezpośrednio przed zawarciem umowy sprzedaży, uzyskała kredyt w wysokości 40.000 zł. Oznacza to, że pozwani mogli dysponować całością kwoty 180.000 zł. Podkreślił sąd pierwszej instancji, że ostatnia kwota 10.000 zł została zapłacona w dwóch ratach dopiero po około pół roku od ustalonego w umowie terminu, co przemawia za wiarygodnością twierdzeń pozwanych, iż wpłacali pieniądze w ramach swoich możliwości finansowych. Gdyby było inaczej, jak twierdzi powód, to jest, że pozwani wpłacali Z. K. (1) pieniądze, które wcześniej od niego otrzymali, nie doszłoby do sytuacji, że zwlekaliby pół roku z uiszczeniem kwoty 10.000 zł. Na brak środków pieniężnych pozwanych na uiszczenie ceny nie wskazuje analiza historii rachunku bankowego Z. K. (1), na który powołuje się powód. Wprawdzie z jego rachunku bankowego niedługo po otrzymaniu wpłat za nieruchomość były dokonywane wypłaty przez M. Ł. (1) oraz dokonywane były przelewy na rachunek bankowy przeznaczony do prowadzenia działalności gospodarczej Z. K. (2) i M. Ł. (1), które M. Ł. (1) także częściowo wypłacała, to jednak mogły one być przeznaczane na prowadzenie niedochodowej działalności gospodarczej lub spłatę długów. Należy zaznaczyć, że M. Ł. (1) prowadziła oficjalnie działalność razem z Z. K. (1) i zajmowała się finansami firmy. Mogła zatem dysponować tymi pieniędzmi. Ponadto pieniądze nie musiały faktycznie trafić na rachunek firmowy, aby wykluczyć ich przeznaczenie np. na cele działalności gospodarczej poprzez spłatę długów, przystosowanie pomieszczeń do nowej działalności. Dokonywane wypłaty zbiegły się bowiem w czasie ze znacznym pogorszeniem się sytuacji finansowej związanej z prowadzoną działalnością.

Dowodem na twierdzenie powoda, iż pozwani nie dysponowali wystarczającymi pieniędzmi na zakup nieruchomości i dokonywali wpłat tych samych środków finansowych, które wcześniej zwracała im M. Ł. (1), nie jest okoliczność, iż na rachunku bankowym Z. K. (1) w kwietniu 2015 r. znajdowała się jedynie kwota 70 zł. Z dowodów z zeznań świadka M. Ł. (1) oraz pozwanych wynika, że Z. K. (1) szczególnie od 2010 r. miał problemy z prowadzoną działalnością gospodarczą. Przejawem tego było nawet to, że na prowadzenie tej działalności pożyczal pieniądze od rodziny, w tym od pozwanych, których następnie nie zwracał. Próby zmiany przedmiotu działalności, które wymagały sporych nakładów finansowych, a które zakończyły się niepowodzeniem, skutkowały powstawaniem strat, które Z. K. (1) mógł pokryć z uzyskanej ceny sprzedaży nieruchomości. Ponadto część ceny otrzymanej w czasie zawierania umowy przedwstępnej w wysokości 47.000 zł mogła być przeznaczona na wykreślenie hipotek, a do wykreślenia których faktycznie doszło bezpośrednio przed zawarciem przyrzeczonej umowy sprzedaży.

Zdaniem sądu pierwszej instancji na pozorność umowy sprzedaży nieruchomości nie wskazuje zachowanie M. Ł. (1). Powód nie wykazał, aby M. Ł. (1) jako konkubina Z. K. (1) wpływała na niego w ten sposób, że zrezygnował on z zachowania w swoim majątku nieruchomości do chwili swojej śmierci, uniemożliwiając tym nabycie jej w drodze spadkobrania przez powoda. W tym zakresie przedstawione zostały jedynie twierdzenia powoda. Dowody nie potwierdzają jednak tej okoliczności. Należy zatem przyjąć, że Z. K. (1) był niezależny w podejmowanych decyzjach. Poza tym, nawet, gdyby dokonał sprzedaży nieruchomości za sugestią M. Ł. (1), to nie wskazuje to na to, aby sprzedaż była czynnością pozorną. Należy mieć przy tym na uwadze, że M. Ł. (1) nie była stroną umowy sprzedaży. Twierdzenie powoda opiera się zatem na założeniu, że działała ona w porozumieniu z pozwany, a ci w porozumieniu z Z. K. (1). Taka konstrukcja nie znajduje jednak potwierdzenia w dowodach.

Zdaniem sądu pierwszej instancji na pozorność umowy sprzedaży nie wskazuje również charakter relacji łączących powoda z ojcem Z. K. (1). Wprawdzie relacje te w 2009 r. uległy pogorszeniu, co potwierdził sam powód (powód nie

był nawet na wspólnych uroczystościach pogrzebowych ojca), to jednak także ta okoliczność nie wskazuje na zawarcie umowy sprzedaży dla pozorów. Może co najwyżej wskazywać na to, że ojciec powoda nie miał już zamiaru zatrzymania nieruchomości dla powoda. Relacje Z. K. (1)

z powodem i jego rodziną nie były jednak relacjami charakteryzującymi się wrogością. Z. K. (1) przyjął bowiem w lecie 2014 r. wnuczkę J. wraz z dwoma prawnukami, a z którego spotkania się cieszył.

Podobnie ocenił sąd pierwszej instancji nienajlepsze relacje powoda i jego rodziny z konkubinią Z. M. Ł.. Relacje te nie wskazują na to, że M. Ł. (1) zabiegała u Z. K. (1), aby zawarł umowę pozorną jej synowi i synowej, to jest pozwanym. Nieporozumienie w zakresie miejsca pochówku ojca powoda nie wynikało ze sporu powoda z M. Ł. (1) co do tego miejsca, ale z faktu, że pochowanie Z. K. (1) w grobie jego żony było niemożliwe z przyczyn formalnych (miejsce nie zostało opłacone), a ponadto doszło ostatecznie do porozumienia, iż ojciec powoda zostanie pochowany w grobie rodziców M. Ł. (1).

Wskazał także sąd pierwszej instancji, iż ze zgromadzonego materiału nie można wyciągnąć wniosku, iż M. Ł. (1) miała wpływ na Z. K. (1) tak dalece idący, że wykonywał on jej polecenia, bądź też jego stan zdrowia umysłowego pozwalał jej na taką ingerencję w działania Z. K. (1). Z. K. (1) w 2009 r., kiedy doszło do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości miał kłopoty zdrowotne jedynie w sferze somatycznej,

w tym nadciśnienie tętnicze, cukrzycę, pogarszał mu się wzrok oraz przeszedł leczenie prostaty. Doznawał również złamań kości. Udar niedokrwienny mózgu, który wpływał na jego funkcjonowanie i ewentualnie na zdolność do rozpoznawania znaczenia czynności prawnych miał miejsce dopiero w 2014 r.,

a więc około 5 lat po zawarciu kwestionowanej umowy. Na stosunkowy dobry stan zdrowia powoda wskazuje fakt prowadzenia przez niego działalności gospodarczej aż do 2014 r.

Oznacza to jednocześnie zdaniem sądu pierwszej instancji, że oświadczenie woli Z. K. (1) w zakresie sprzedaży nieruchomości nie może być podważone w oparciu o ustalone okoliczności niniejszej sprawy w odniesieniu do wady oświadczenia woli, o której mowa w art. 82 k.c., który stanowi, że nieważne jest oświadczenie woli złożone przez osobę, która z jakichkolwiek powodów znajdowała się w stanie wyłączającym świadome albo swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli.

Oceniając zasadność powództwa odniósł się także sąd pierwszej instancji do twierdzeń powoda, iż zamiarem stron umowy z dnia 26 listopada 2009 r. było zawarcie umowy dożywocia, ukrytej pod umową sprzedaży. Twierdzenie te nie znajdują oparcia w materiale dowodowym. W szczególności ani z treści powyższej umowy, ani z faktycznie wykonywanych przez strony tej umowy czynności i ich zachowań, nie wynika, aby ich zamiarem było zawarcie umowy dożywocia.

Do essentialia negotii umowy dożywocia zaliczyć należy nie tylko przeniesienie własności nieruchomości, ale także zapewnienie zbywcy dożywotniego utrzymania, w tym przyjęcie go jako domownika, dostarczanie mu wyżywienia, ubrania, mieszkania, światła i opału, zapewnienie u odpowiedniej pomocy

i pielęgnacji w chorobie oraz sprawienie mu własnym kosztem pogrzebu odpowiadającego zwyczajom miejscowym (art. 908 § 1 k.c.). W niniejszej sprawie nabywcami nieruchomości są pozwani, którzy w żaden sposób nie wykonywali powyżej wskazanych świadczeń na rzecz Z. K. (1). Ponadto Z. K. (1) w czasie zawierania umowy sprzedaży z 26 listopada 2009 r. nie wymagał opieki. Był on wówczas aktywny nie tylko w życiu prywatnym, ale także zawodowo, prowadząc cały czas działalność gospodarczą. Jego stan zdrowia pogorszył się znacznie dopiero w 2014 r., gdy doznał udaru mózgu. Wówczas rzeczywiście wymagał rehabilitacji i opieki, ale doznanie przez Z. K. (1) udaru w 2009 r. nie do przewidzenia. Należy również wskazać, że M. Ł. (1) gotowała Z. K. (1) obiady i opiekowała się nim w czasie choroby. Nie można tego jednak ocenić jako wykonywanie świadczeń określonych w art. 908 § 1 k.c., gdyż po pierwsze M. Ł. (1) nie była stroną umowy z dnia 26 listopada 2009 r., a więc żadne obowiązki nie mogły zostać na nią nałożone, a po drugie była ona w wieloletnim związku z Z. K. (1) (od 1980 r.), co uzasadniało sprawowanie dla niego pomocy.

Podsumowując, wobec bezzasadności żądania ustalenia nieważności umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 26 listopada 2009 r., sąd pierwszej instancji powództwo oddalił.

O kosztach procesu Sąd orzekł w punkcie 2. wyroku, zasądzając od powoda solidarnie na rzecz pozwanych kwotę 7.217 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, zgodnie z art. 98 § 1 i 3 k.p.c., § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. Nr 163, poz. 1348; z późn. zm.).

Od wyroku tego wniósł apelację powód.

Zaskarżył wyrok w całości.

Zarzucał, iż sąd przy wydaniu wyroku sąd pierwszej instancji naruszył:

1. przepisy postępowania mające wpływ na treść wyroku a to:

a) art. 233 § 1 k.p.c. przez dokonanie wybiórczej, sprzecznej z zasadami logiki i doświadczenia życiowego oceny materiału dowodowego i uznanie, że Z. K. (1) i pozwani zawarli ważną umowę sprzedaży, podczas gdy całokształt okoliczności faktycznych wskazanych w sprawie a to:

- nieprawdziwe oświadczenie co do wysokości wpłaconego zadatku,
- znacznie zaniżona cena sprzedaży,
- nie wpłacenie całej umówionej ceny sprzedaży,
- natychmiastowa niemal wypłata uiszczony części ceny sprzedaży,
- przeznaczenie środków uzyskanych ze sprzedaży na niewiadomy cel, na pewno nie na rozszerzeniu czy przeprofilowanie działalności gospodarczej,
- dokonanie przez pozwanych zakupu nieruchomości zupełnie im nieprzydatnej, niemożliwej do potraktowania jako lokata kapitału,
- chęć zapewnienia przede wszystkim M. Ł. (1) miejsca zamieszkania,
- niechęć do rozliczenia się ze mną ze spadku po E. K.,
- wkręcenie w stosunek sprzedaży elementów w praktyce obrotu nie występujących, świadczą dobitnie o nieważności pozornej i mający na celu obejście prawa umowie sprzedaży, która powinna być przez sąd unieważniona,

b) art. 233 § 1 k.p.c. przez nieuwzględnieniem wniosku dowodowego o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność wyceny wartości nieruchomości, która to okoliczność dla ustalenia pozorności umowy sprzedaży miała istotne znaczenie,

2. naruszenie przepisów prawa materialnego, a to:

a) art. 58 § 1 k.c. przez jego niezastosowanie i uznanie, że w sprawie nie mamy do czynienia z umową sprzedaży mającą na celu obejście prawa, podczas gdy całokształt materiału dowodowego wskazuje niezbicie, że strony umowa sprzedaży zawarły, aby obejść przepisy ustawy o dziedziczeniu oraz podatkach,

b) art. 65 § 2 k.c. przez jego niezastosowanie i nie wzięcie pod uwagę motywu zawarcia umowy, a w konsekwencji uznanie, że zasadnicze znaczenie ma jedynie literalna treść umowy, a nie faktyczne jej wykonywanie,

c) art. 77 § 1 k.c. przez jego niezastosowanie i uznanie, że prawnie skutecznie było rzekome uregulowanie ceny sprzedaży w inny sposób niż poprzez dokonanie przelewu na rachunek bankowy kupujących,

d) art. 83 § 1 k.c. przez jego niezastosowanie i uznanie, że w sprawie nie mamy do czynienia z pozorną umową sprzedaży, podczas gdy całokształt materiału dowodowego wskazuje dobitnie na wniosek o pozorności umowy sprzedaży,

e) art. 535 § 1 k.c. przez jego błędne zastosowanie i uznanie, że za sprzedaż uchodzić może umowa, w której sprzedawca nigdy nie wydaje ani nawet nie ma zamiaru wydać rzeczy kupującemu.

Zarzucał także, że stan zdrowia ojca, którego wynikiem były zaburzenia świadomości został dowolnie zinterpretowany i nie wzięty pod uwagę przez sąd pierwszej instancji.

Powołując się na powyższe zarzuty wnosił o uchylenie zaskarżonego wyroku przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania ewentualnie o zmianę zaskarżonego wyroku przez uwzględnienie powództwa oraz zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kosztów procesu.

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

Apelacja powoda zasadna nie jest i skutku odnieść nie może gdyż zaskarżony wyrok jest trafny. Wbrew podnoszonym przez skarżącego zarzutom w okolicznościach niniejszej sprawy nie sposób dopatrzeć się pozorności umowy sprzedaży.

Chybiony jest podnoszony przez skarżącego zarzut naruszenia art.

233 §1 kpc przez dokonanie wybiórczej, sprzecznej z zasadami logiki

i doświadczenia życiowego oceny materiału dowodowego . Na wstępie wskazać trzeba, że ustaleń faktycznych dokonuje sąd pierwszej instancji, natomiast Sąd Apelacyjny może takich ustaleń nie podzielić tylko wtedy, gdy sąd pierwszej instancji przekroczy zasadę swobodnej oceny dowodów, przy czym do podważenia oceny materiału dowodowego dokonanej przez sąd pierwszej instancji nie jest wystarczające przekonanie strony o innej, niż przyjął to sąd, wadze poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż dokonana przez sąd.

W wyroku z dnia 27.09. 2002r., II CKN 817/00,( legalis) Sąd Najwyższy wskazał, że jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów (art. 233 § 1 kpc) i musi się ostać choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Tylko w przypadku, 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 to przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona. Takich natomiast zarzutów sądowi pierwszej instancji postawić nie można. Sąd pierwszej instancji dokonał bowiem prawidłowych ustaleń faktycznych i wszechstronnie rozważył zebrany w sprawie materiał dowodowy. Dokonując ustaleń faktycznych wskazał jakie fakty na podstawie jakich dowodów ustalił. Podkreślić trzeba, że prawdziwości dokumentów prywatnych i urzędowych, na których sąd pierwszej instancji opierał swoje ustalenia powód nie kwestionował. Prawidłowo Sąd pierwszej instancji dał wiarę zeznaniom przesłuchanych

w sprawie świadków, gdyż ich zeznania są jasne, logiczne i spójne i mają oparcie w zebranych w sprawie materiale dowodowym, trafnie dał też wiarę zeznaniom pozwanych jako z nimi zgodnych. Rację ma też, wbrew zarzutom skarżącego sąd pierwszej instancji, iż nie było podstaw do analizowania dokonywanych wpłat

i wypłat z rachunków bankowych wskazywanych przez powoda, gdyż nie mogło to doprowadzić do ustalenia czy cena sprzedaży została faktycznie uiszczona, skoro okoliczność ta wynikała z analizy wpłat na rachunek bankowy Z. K. (1), nie było też podstaw do dopuszczania dowodu z opinii biegłego celem dokonania wyceny sprzedanej nieruchomości, skoro dokonana została wycena przez Urząd Skarbowy.

Z prawidłowo poczynionych ustaleń faktycznych wyciągnął sąd pierwszej instancji trafne i logiczne wnioski, a mianowicie, iż nie ma podstaw do ustalenia, że dokonana w dniu 26 listopada 2016r. umowa sprzedaży była umową pozorną.

Na wstępie wskazać trzeba, że zgodnie z 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. Z mocy § 2 tegoż artykułu pozorność oświadczenia woli nie ma wpływu na skuteczność odpłatnej czynności prawnej, dokonanej na podstawie pozornego oświadczenia, jeżeli skutek tej czynności osoba trzecia nabywa prawo lub zostaje zwolniona od obowiązku, chyba że działała w złej wierze.

Podnieść też trzeba, że o pozorności danej umowy decydują trzy elementy, które muszą wystąpić łącznie: oświadczenie woli musi być złożone tylko dla pozorów, oświadczenie woli musi być złożone drugiej stronie, adresat oświadczenia woli musi zgadzać się na dokonanie czynności prawnej jedynie dla pozorów. Pozorność polega na tym, że strony umawiają się, że złożone co najmniej przez jedną z nich oświadczenie woli nie wywrze wyrażonych w nim skutków prawnych. Zatem, przy dokonywaniu czynności pozornej konieczny jest udział przynajmniej dwóch stron. Jest to pierwszy i podstawowy element pozorności. Pozorność oświadczenia woli należy do sfery faktów, a na tym, kto się na tę wadę powołuje, spoczywa ciężar dowodu, że strony złożyły w porozumieniu pozorne oświadczenia. Sąd Najwyższy wielokrotnie wypowiadał pogląd, że pozorność umowy jest okolicznością faktyczną i jako taka podlega ustaleniu przez sądy merytoryczne (por. np. wyr. SN z 27.7.2000 r., IV CKN 91/00, Legalis; wyr. SN z 26.1.2011 r., I UK 281/10, MoP 2011, Nr 7, s. 338; oraz Kodeks cywilny. Tom I. Komentarz, red. prof. dr hab. Maciej Gutowski, 2016, Wydawnictwo: C.H.Beck)

Pozwani będący stroną umowy sprzedaży zaprzeczyli aby umowa sprzedaży nieruchomości była umową pozorną, druga strona umowy – ojciec powoda nie żyje. Rację ma więc sąd pierwszej instancji, iż to na powodzie spoczywał obowiązek wykazania, że zawarta w dniu 26 listopada 2009r. umowa sprzedaży pomiędzy jego zmarłym ojcem Z. K. (1),

a pozwany była umową pozorną, mającą na celu pozbawienie go spadku po ojcu. Wbrew zarzutom zawartym w apelacji powód obowiązkowi temu nie sprostał.

Na wstępie wskazać trzeba, że powód domaga się stwierdzenia nieważności umowy w oparciu o art. 83 kc, zatem zawarte w apelacji zarzuty, iż Z. K. (1) był z powodu choroby powodującej wyłączenie świadomości i nacisków konkubiny całkowicie od niej uzależniony, co doprowadziło do zawarcia takiej umowy – pozostają bez znaczenia dla rozstrzygnięcia apelacji albowiem takie okoliczności mogłyby być przez sąd badane tylko w wypadku gdyby powód powoływał się na art. 82kc, czyli na stan wyłączający świadome lub swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli, a powód żądał ustalenia nieważności w oparciu o pozorność. Na marginesie jedynie wskazać trzeba, że powód na rozprawie w dniu 19 stycznia 2017 r. zeznał, iż nigdy u ojca nie stwierdził zaburzeń psychicznych i nie można mieć wątpliwości co do stanu psychicznego ojca.

Chybiony jest podnoszony przez skarżącego zarzut jakoby o pozorności umowy sprzedaży miało świadczyć rażąco zaniżenie ceny sprzedaży.

Przede nie ma podstaw do przyjęcia, że istotnie cena sprzedaży została rażąco zaniżona. Nie było też, wbrew zarzutom skarżącego potrzeby dopuszczania dowodu z opinii biegłego na tę okoliczność. Wskazać bowiem trzeba, że cena ta została zweryfikowana przez organ podatkowy dla celów podatkowych. Wprawdzie organ ten zakwestionował wskazaną wartość 180.000 zł, ale określona przez niego cena rynkowa wynosiła 224.580 zł, a zatem brak jest podstaw do przyjęcia, że cena istotnie była rażąco zaniżona. Bowiem o tym, czy istnieje rażąca dysproporcja między świadczeniami obydwu stron, decyduje obiektywna wartość świadczeń, a nie subiektywne poczucie stron (tak trafnie wyr. SA w Białymstoku z 27.10.2004 r., I ACa 530/04, OSA 2005, Nr 9, poz. 37). Oceny, czy mamy do czynienia z rażąco dysproporcją świadczeń, należy dokonywać z uwzględnieniem całokształtu okoliczności dotyczących zarówno samego zawarcia umowy, jak i uwarunkowań pozostających poza treścią stosunku prawnego. W odniesieniu do ceny w umowie sprzedaży istotne znaczenie ma zestawienie ceny przewidzianej w umowie i ceny rynkowej, przy czym konieczne może być również uwzględnienie negocjacji stron w tym zakresie (zob. wyr. SN z 8.10.2009 r., II CSK 160/09, Legalis). W praktyce sądy przyjmują, że rażąca dysproporcja zachodzi, gdy cena jest co najmniej dwukrotnie niższa (patrz. Kodeks cywilny. Komentarz do art. 388 kc, red. dr hab. Konrad Osajda, 2017, wydawnictwo: C.H.Beck). Nadto, jak wskazywali pozwani, niższa cena wynikała z faktu, że zamiarem stron było, aby Z. K. (1) i M. Ł. (1) mieszkali

w nabytym przez pozwanych domu aż do śmierci i mogli tam prowadzić działalność gospodarczą, co uniemożliwiało pozwany przez ten czas swobodne dysponowanie nabytą nieruchomością. Nadto fakt, że nieruchomość mogłaby zostać sprzedana za wyższą cenę, niż wskazana w umowie nie świadczy w ocenie Sądu Apelacyjnego, iż była to umowa pozorna.

Chybiony jest także podnoszony przez skarżącego zarzut, iż o pozorności umowy świadczy fakt, że nie została zapłacona cała cena sprzedaży. Po pierwsze zebrany w sprawie materiał dowodowy nie daje podstaw do przyjęcia, że cała cena umowy nie została zapłacona. Nie przekroczył sąd pierwszej instancji zasady swobodnej oceny dowodów ustalając na podstawie złożonych do akt przelewów bankowych oraz pisemnego oświadczenia Z. K. (1), a także zeznań świadka M. Ł. (1) i pozwanych, że całość ceny została zapłacona. Wskazać trzeba, że jedynie część zadatku w wysokości 35.500 zł została zapłacona gotówką. Nadto wbrew zarzutom skarżącego nie ma obowiązku dokonywania zapłaty na rachunek bankowy. Nie znajdują oparcia w zebranych w sprawie materiale dowodowym zarzuty powoda, iż pozwani nie dysponowali kwotą 180.000 zł. Trafnie ustala sąd pierwszej instancji, iż w czasie, kiedy doszło do zawarcia kwestionowanej umowy, pozwani zarabiali około 15.000 zł, co pozwoliło im na poczynienie oszczędności, które mogły zostać przeznaczone na poczet zadatku

i ceny sprzedaży. Ponadto pozwana na podstawie umowy z dnia 10 listopada

2009 r., a więc zawartej bezpośrednio przed zawarciem umowy sprzedaży, uzyskała kredyt w wysokości 40.000 zł. Nadto ostatnia kwota 10.000 zł została zapłacona w dwóch ratach dopiero po około pół roku od ustalonego w umowie terminu, co przemawia za wiarygodnością twierdzeń pozwanych, iż wpłacali pieniądze w ramach swoich możliwości finansowych. Chybione są zarzuty powoda, iż pozwani wpłacali Z. K. (1) pieniądze, które wcześniej od niego otrzymali, bowiem wtedy zapłaciliby całość ceny w krótkim czasie i nie doszłoby do sytuacji, że zwlekaliby pół roku z uiszczeniem kwoty 10.000 zł. Wbrew zarzutom skarżącego analiza rachunku Z. K. (1) wskazuje, że środki pieniężne tytułem ceny za nieruchomość wpływały na jego konto. Wprawdzie z jego rachunku bankowego niedługo po otrzymaniu wpłat za nieruchomość były dokonywane wypłaty przez M. Ł. (1) oraz dokonywane były przelewy na rachunek bankowy przeznaczony do prowadzenia działalności gospodarczej Z. K. (1) i M. Ł. (1), które M. Ł. (1) także częściowo wypłacała, to jednakże nie sposób przyjąć aby wpłacone przez siebie kwoty pozwani otrzymywali

z powrotem, wiarygodne są bowiem zeznania M. Ł. (1), że pieniądze były przeznaczone na prowadzenie niedochodowej działalności gospodarczej i spłatę długów, bowiem św. M. Ł. (1) prowadziła oficjalnie działalność razem

z Z. K. (1) i zajmowała się finansami firmy. Podkreślić trzeba, że sprzedaż nieruchomości i wypłata uiszczanych przez pozwanych kwot za nabycie nieruchomości dokonane były w czasie gdy doszło do znacznego pogorszenia się sytuacji finansowej ojca powoda, dlatego też zasadnie przyjmuje sąd pierwszej instancji, sprzedaż domu pozwany była w części podyktowana kłopotami finansowymi Z. K. (1), co wynika z zeznań świadka M. Ł. (1) i pozwanych.

Chybione są zarzuty, iż dowodem na to, że św. M. Ł. (1) wypłacała wpłacone wcześniej przez pozwanych na konto Z. K. (1) środki

i przekazywała je pozwany jest okoliczność, że na rachunku bankowym Z. K. (1) w kwietniu 2015 r. znajdowała się jedynie kwota 70 zł. Podkreślić trzeba, że powód sprawdził stan konta zmarłego ojca dopiero 6 lat po zawarciu umowy. Z zebranego natomiast w sprawie materiału wynika, iż Z. K. (1) miał kłopoty finansowe związane przede wszystkim z prowadzoną działalnością gospodarczą. Wynika to z zeznań św. M. Ł. (1) i pozwanych. Świadczy o tym także fakt, że na prowadzenie tej działalności pożyczał pieniądze od rodziny, w tym nie tylko od pozwanych lecz także i od powoda, których następnie nie zwracał. Próby zmiany przedmiotu działalności, które wymagały sporych nakładów finansowych, a które zakończyły się niepowodzeniem, skutkowały powstawaniem strat, które Z. K. (1) mógł pokryć z uzyskanej ceny sprzedaży nieruchomości. Ponadto część ceny otrzymanej w czasie zawierania umowy przedwstępnej w wysokości 47.000 zł mogła być przeznaczona na wykreślenie hipotek, a do wykreślenia których faktycznie doszło bezpośrednio przed zawarciem przyrzeczonej umowy sprzedaży. Wskazać też trzeba, że Z. K. (1) osiągał duże przychody z działalności gospodarczej w latach 80 – tych ubiegłego wieku, a w zmienionych warunkach społeczno – gospodarczych działalność ta nie przynosiła już dochodu. Nadto był w podeszłym wieku (urodził się (...)) i od 1999 r. pobierał emeryturę w niskich kwotach, do 2009r poniżej 1000zł brutto miesięcznie, bezpośrednio przed śmiercią w wysokości zaledwie 1.444zł brutto. Sam powód przyznaje, że ojciec po 2000r starał się od niego pożyczać pieniądze i kilka razy mu pożyczył, a ojciec oddawał tylko część. Zeznając na rozprawie w dniu 19 stycznia 2017 r. powód przyznał,

że pożyczki, których udzielał ojcu „miały iść na cel działalności gospodarczej” bo „ta działalność generowała jakieś problemy finansowe”, a „po roku 2000 raczej nie przynosiła korzyści”. Zatem fakt, że na koncie ojca 6 lat po zawarciu umowy nie było żadnych środków, a powód nadal dostaje wezwania do zapłaty długów ojca nie świadczy, wbrew zarzutom skarżącego o pozorności umowy sprzedaży.

Trafnie też wskazał sąd pierwszej instancji, iż o pozorności umowy sprzedaży nieruchomości nie może świadczyć zachowanie M. Ł. (1). Powód nie wykazał, aby M. Ł. (1) jako konkubina Z. K. (1) wpływała na niego w ten sposób, że zrezygnował on z zachowania w swoim majątku nieruchomości do chwili swojej śmierci, uniemożliwiając tym nabycie jej w drodze spadkobrania przez powoda. Ponadto, nawet gdyby ojciec powoda dokonał sprzedaży nieruchomości za sugestią M. Ł. (1), nie jest to podstawa do stwierdzenia pozorności umowy sprzedaży. Pozorność polega bowiem na tym, że strony umowy umawiają się, iż złożone co najmniej przez jedną z nich oświadczenie woli nie wywrze wyrażonych w nim skutków prawnych, zatem przy dokonywaniu czynności pozornej konieczny jest udział obu stron umowy, a nie osoby trzeciej. Rację ma natomiast sąd pierwszej instancji, iż zebrany w sprawie materiał dowodowy nie daje podstaw do przyjęcia, że M. Ł. (2) działała w porozumieniu z pozwanymi, a ci w porozumieniu z Z. K. (1).

Wbrew zarzutom skarżącego o pozorności umowy nie może świadczyć fakt, że ojciec powoda chciał zapewnić swej długoletniej konkubinie i sobie mieszkania aż do śmierci, skoro kupujący na taki warunek przystali, gdyż chcieli zapewnić matce mieszkanie. Fakt, że ojciec powoda nie zachował domu dla powoda lecz go sprzedał również nie świadczy o pozorności umowy. Zarzuty o nie rozliczeniu się ze spadku po matce powoda nie mają znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

Chybione są także zarzuty, iż o pozorności umowy świadczy fakt, że pozwanym nieruchomość była zupełnie niepotrzebna, nie chcieli w niej zamieszkać, w ogóle nie została im wydana. Wskazać trzeba, że umowa sprzedaży (535 § 1 kc) jest umową konsensualną. W zakresie skutków obligacyjnych umowa ta dochodzi do skutku mocą samego porozumienia stron (solo consensu), bez konieczności dokonywania jakichkolwiek czynności realnych. Tym samym z chwilą złożenia zgodnych oświadczeń woli w zakresie zawarcia umowy sprzedaży każda ze stron uzyskuje odpowiednie rozwiązanie w stosunku do drugiej strony. Przeniesienie własności (o ile nie następuje z mocy prawa) i wydanie rzeczy, jak również odebranie rzeczy i zapłata ceny są jedynie przejawem wykonania umowy przez strony; nie warunkują natomiast w żadnym wypadku jej ważności lub skuteczności (W.J. Katner, w: System PrPryw, t. 7, 2011, Nb 20, s. 13; Z. Banaszczyk, w: Pietrzykowski, Komentarz, 2015, t. II, art. 535, Nb 10). Skoro więc umowa sprzedaży nieruchomości została zawarta, to doszła do skutku mocą samego porozumienia stron umowy. Nie ma też podstaw do podzielenia zarzutu powoda, iż o pozorności umowy miałby świadczyć fakt, że nieruchomość jest im nieprzydatna. Trudno bowiem podzielić stanowisko skarżącego, że kupno nieruchomości nie stanowi lokaty kapitału. Nadto, nawet gdyby celem zakupu nieruchomości była też chęć zapewnienia matce mieszkania nie świadczy to, wbrew zarzutom skarżącego o pozorności umowy.

Podsumowując, rację ma sąd pierwszej instancji, że powód nie wykazał, iż umowa sprzedaży nieruchomości była umową pozorną, zatem trafnie powództwo oddalił. W związku z powyższym apelację jako pozbawioną uzasadnionych podstaw należało oddalić na mocy art. 385 kpc.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na mocy art. 98 kpc oraz § 1 pkt 7 w zw. z § 10 ust 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22.10. 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. z 2016r., poz. 1668). Nie znalazł natomiast Sąd Apelacyjny podstaw do zastosowania art. 102 kpc i odstąpienia od obciążania powoda kosztami postępowania apelacyjnego, mimo jego trudnej sytuacji materialnej albowiem pozwani koszty te ponieśli, a powód znał motyw, którymi kierował się sąd pierwszej instancji oddalając powództwo, wnosząc więc apelację musiał liczyć się z możliwością przegranej i w konsekwencji z obowiązkiem zwrotu kosztów pozwanym.

SSO del. Tomasz Tatarczyk	SSA Ewa Jastrzębska	SSA Lucyna Świdorska-Pilis