

Sygn. akt I ACa 769/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 lutego 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Beata Wojtasiak (spr.)
Sędziowie	:	SA Jadwiga Chojnowska SO del. Bogusław Suter
Protokolant	:	Izabela Lach

po rozpoznaniu w dniu 11 lutego 2015 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa **S. W. i D. W.**

przeciwko **M. S.**

**o pozbawienie wykonalności tytułu wykonawczego**

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Olsztynie

z dnia 28 maja 2014 r. sygn. akt I C 280/13

I. **oddala apelację;**

II. **zasądza od powodów solidarnie na rzecz pozwanej kwotę 2.700 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.**

### UZASADNIENIE

Powodowie S. W. i D. W. wnieśli pozew przeciwko M. S. o pozbawienie wykonalności aktu notarialnego z 26 września 2007 r. w części, tj. w zakresie, w jakim powodowie są zobowiązani do zapłaty na rzecz pozwanej kwoty 163.750 złotych oraz o zasądzenie kosztów procesu.

Pozwana M. S. wniosła o oddalenie powództwa.

**Sąd Okręgowy w Olsztynie wyrokiem z dnia 28 maja 2014 roku oddalił powództwo i zasądził od powodów na rzecz pozwanej kwotę 3.617 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.**

U podstaw powyższego orzeczenia znalazły się następujące ustalenia faktyczne:

Powodowie byli właścicielami na prawach wspólności ustawowej nieruchomości rolnej niezabudowanej, oznaczonej jako działka nr (...) o powierzchni 4,46 ha położonej w B., gmina J. oraz nieruchomości rolnej zabudowanej oznaczonej jako działka nr (...) o łącznej powierzchni 17,37 ha. (...) były obciążone hipotekami na rzecz Gminy J., Banku Spółdzielczego w S. i Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego. Powodowie podjęli decyzję o sprzedaży nieruchomości o numerze działki (...) i części działki nr (...) (wydzielonej z działki nr (...)). Na prośbę powoda S. F. umieścił ogłoszenie w Gazecie (...) o sprzedaży przedmiotowej nieruchomości. Zgłosili się wówczas do powodów pozwana i jej mąż R. S.. Strony doszły do porozumienia co do istotnych elementów umowy sprzedaży.

W dniu 6 kwietnia 2007r. powodowie i pozwana oraz jej mąż R. S. zawarli przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości rolnej o numerze działki (...) o powierzchni 4,46 ha i zabudowanej części działki rolnej nr (...) o powierzchni 9,56 ha za cenę 550.000 złotych. Strony umowy zobowiązały się zawrzeć umowę przyrzeczoną w terminie do dnia 31 maja 2007r. Tytułem zadatku została zapłacona kwota 217.500 złotych. Kupujący zobowiązali się do czasu zawarcia umowy warunkowej do zapłaty kolejnej kwoty 122.500 złotych, zaś płatność pozostałej do zapłaty kwoty w wysokości 210.000 złotych miała zostać określona w umowie przenoszącej prawo własności. Sprzedający do tego czasu zobowiązali się spłacić wszystkie zadłużenia zabezpieczone hipotekami na przedmiotowych nieruchomościach

Już po zawarciu umowy przedwstępnej z 6 kwietnia 2007 r. pozwana i jej mąż zapłacili dodatkowo powodom, na poczet ceny nabycia, kwoty: 10.000 zł, 5.000 zł, 100.000 zł (w tym 75.000 zł na rzecz wierzyciela powodów) i 81.028,71 zł (płatne także wierzycielowi powodów), łącznie 196.028,71 zł.

W dniu 26 września 2007r. powodowie oraz R. i M. małżonkowie S. zawarli warunkową umowę sprzedaży nieruchomości rolnej o numerze działki (...) o powierzchni 4,46 ha i zabudowanej części działki rolnej nr (...) o powierzchni 9,56 ha w wykonaniu umowy przedwstępnej z 6 kwietnia 2007r. W umowie jej strony ustaliły cenę nabycia na kwotę 550.000 zł i oświadczyły, że kwota 327.500,-zł została zapłacona, zaś płatność pozostałej do zapłaty ceny sprzedaży w wysokości 222.500 zł zostanie określona w umowie przenoszącej prawo własności. Umowa została zawarta pod warunkiem, że Agencja Nieruchomości Rolnych nie wykona prawa pierwokupu. Strony postanowiły, że zawarcie umowy przenoszącej własność nieruchomości nastąpi w terminie miesiąca od otrzymania oświadczenia Agencji Nieruchomości Rolnych o nie skorzystaniu z prawa pierwokupu. Strony ustaliły także, że w przypadku nie dojścia do zawarcia umowy przenoszącej prawo własności przedmiotowej nieruchomości powodowie zobowiązują się zwrócić kupującemu otrzymana część ceny sprzedaży w kwocie 327.500 zł w terminie 7 dni od daty wezwania i co do obowiązku zwrotu tej kwoty powodowie poddają się rygorowi egzekucji wprost z tego aktu stosownie do art. 777 § 1 pkt. 4 k.p.c.

Pismem z dnia 29 października 2007r. (...)w O. złożyła oświadczenie, że nie skorzysta z prawa pierwokupu nieruchomości będącej przedmiotem warunkowej umowy sprzedaży z 26 września 2007r.

Do podpisania umowy przenoszącej własność przedmiotowej nieruchomości ostatecznie nie doszło. Obie strony wysyłały wezwania do stawienia się w kancelariach notarialnych zarówno w S., jak i w W., pomimo kilkukrotnych spotkań umowa nie została podpisana.

W okresie od 7 września 2007r. do 26 września 2008r. powód wpłacił do (...) w S. Oddział w (...) kwotę 52.930,37 zł tytułem odsetek od posiadanych zobowiązań kredytowych w kwocie 52.930,37 zł.

W dniu 15 września 2008r. powodowie wpłacili do(...) w S. kwotę 8.201,14 zł tytułem zaległych składek na ubezpieczenie społeczne. W dniu 22 listopada 2010r. powód spłacił w całości pożyczkę udzieloną mu przez (...) (...) im. (...). (...) A., w tym kwotę 1096,13 zł odsetek zwykłych i 52,90 zł odsetek karnych, zaś w dniu 14 listopada 2011r. spłacił kolejną pożyczkę, w tym odsetki zwykłe w wysokości 4.645,03 zł i odsetki karne w wysokości 229,23 zł.

Do listopada 2009r. powodowie spłacili swoje zobowiązania, jednak w tym czasie nastąpił rozkład związku małżeńskiego pozwanej i jej męża, którzy zamierzali scedować swoje prawa wynikające z umowy warunkowej na

inne osoby. To również nie zostało sfinalizowane. Jeszcze pismem z dnia 11 października 2010r. pozwana i jej mąż wezwali powodów do stawienia się w Kancelarii Notarialnej w W. celem zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości. Powodowie stawili się, jednak do zawarcia umowy również wówczas nie doszło. W dniu 12 listopada 2010r. zmarł mąż pozwanej.

W dniu 30 grudnia 2011r. powodowie zawarli umowę przeniesienia własności nieruchomości, będącej przedmiotem umowy warunkowej z 26 września 2007r., na rzecz nowych nabywców za cenę sprzedaży 530.000,-zł.

Postanowieniem z dnia 22 lutego 2013r. Sąd Rejonowy w Szczytnie, na wniosek pozwanej, nadał aktowi notarialnemu z dnia 26 września 2007r. klauzulę wykonalności na rzecz pozwanej przeciwko powodom, co do obowiązku zapłaty kwoty 163.750 zł. Na wniosek pozwanej komornik sądowy przy Sądzie Rejonowym w Szczytnie wszczął egzekucję z nieruchomości powodów, położonej w B..

Mając na uwadze poczynione ustalenia faktyczne, Sąd Okręgowy w kontekście przepisu art. 840 § 1 pkt 1 k.p.c. poddał analizie żądanie powodów, którzy twierdzili, że oświadczenia woli złożone w akcie notarialnym z dnia 26 września 2007 roku były pozorne co do ceny nabycia nieruchomości i skutkowały nieważnością czynności prawnej, w tym też nieważnością oświadczenia o poddaniu się egzekucji w zakresie dochodzonej pozwem kwoty.

Zdaniem Sądu Okręgowego przeprowadzone w niniejszej sprawie postępowanie dowodowe, nie wykazało jednak, aby oświadczenia stron złożone przy zawieraniu warunkowej umowy sprzedaży z 26 września 2007r. były złożone jedynie dla pozorów. Opierając się na zeznaniach świadków, Sąd ten przyjął, zgodną wolą obu stron było wywołanie skutku w postaci przeniesienia prawa własności nieruchomości rolnej o numerze działki (...) o powierzchni 4,46 ha i zabudowanej części działki rolnej nr (...) o powierzchni 9,56 ha, położonej w B., gmina J..

Sąd I instancji zauważył, że ustalenie w umowie w formie aktu notarialnego innej ceny niż rzeczywiście zapłacona nie stanowi podstawy do uznania całej czynności prawnej za nieważną. Sąd powołał się przy tym na orzecznictwo Sądu Najwyższego, zgodnie z którym oświadczenia woli zawarte w akcie notarialnym w zakresie dotyczącym ceny stanowią istotny element treści czynności prawnej, której ważność ustawa uzależnia od zachowania formy notarialnej i nie mogą być wyrażone w innej, aniżeli notarialna formie, pod rygorem nieważności (por. wyroki Sądu Najwyższego z 27.04.2004r., II CK 191/03 i 08.03.2005r., IV CK 630/04). Stąd też uznał, że umowa aktu notarialnego jest ważna, a zatem nie zachodziły przesłanki przewidziane w art. 840 § 1 pkt. 1 k.p.c. pozbawienia wykonalności tytułu wykonawczego, tj. aktu notarialnego z 26 września 2007r. zaopatrzonego w sądową klauzulę wykonalności, co do zapłaty kwoty 163.750,-zł..

Tym niemniej – niejako na marginesie - Sąd Okręgowy stwierdził, że z protokołu ze spotkania stron w Kancelarii Notarialnej wynikało, że były one zgodne, iż do zapłaty pozostała kwota 217.500 zł, co w zestawieniu z kwotą wskazaną przez powodów jako rzeczywiście otrzymaną, tj. 132.500 zł, stanowi łącznie 350.000 zł. Nadto powodowie zbyli przedmiotową nieruchomość innym nabywcom za cenę 530.000 zł, co mogłoby wskazywać, że strony niniejszego procesu ustaliły jednak cenę wynikającą z aktu notarialnego z 26 września 2007r.

Sąd Okręgowy nie uwzględnił także zarzutu podniesionego przez powodów, dotyczącego potrącenia kwoty 63.750 zł z wierzytelnością pozwanej dochodzoną w postępowaniu egzekucyjnym. W ocenie Sądu przeprowadzone w sprawie postępowanie dowodowe nie wykazało aby do zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości nie doszło z wyłącznej winy pozwanej i jej męża oraz związku przyczynowego pomiędzy poniesionymi przez powodów wydatkami a zachowaniem pozwanej. Powodowie nie udowodnili także szkody w postaci różnicy w cenie budowy domu w kwocie 20.000 zł.

Analizując zeznania świadków w niniejszej sprawie, Sąd Okręgowy co do zasady dał im wiarę. Świadczyli zgodnie z posiadaną wiedzą, opisywali przebieg zdarzeń, w których uczestniczyli. Natomiast co do ocen wyrażonych przez świadków oraz okoliczności znanych im jedynie z przekazów stron Sąd uznał je za niejednoznaczne i budzące wątpliwości i dlatego nie mogące stanowić podstawy do ustaleń faktycznych w sprawie.

Sąd oddalił wnioski powodów o zawieszenie niniejszego postępowania z uwagi na toczące się postępowanie karne, bowiem jego wynik nie miałby znaczenia w niniejszej sprawie. Z uwagi bowiem na brak pozorności czynności prawnej, nawet przy innej cenie wynikającej z umowy, a innej rzeczywiście zapłaconej, nie została spełniona przesłanka stanowiąca podstawę żądania pozwu. Tak więc wynik postępowania karnego nie wpłynąłby na rozstrzygnięcie w niniejszej sprawie.

Natomiast dowody złożone przez powodów na rozprawie w dniu 21 maja 2014r. Sąd I instancji oddalił jako spóźnione (art. 207 § 6 k.p.c.) i jednocześnie nie mające znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

W tych warunkach, mając na uwadze wskazane wyżej okoliczności, Sąd Okręgowy uznał żądanie powodów za nieuzasadnione i powództwo oddalił w całości.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z § 6 pkt. 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2002 r. Nr 163, poz. 1349 ze zm.).

**Powodowie zaskarżyli powyższy wyrok w części tj. w punkcie I w zakresie oddalenia powództwa o pozbawieniem wykonalności aktu notarialnego co do kwoty 100.000 złotych oraz co do punktu II w całości.**

**Wyrokowi temu zarzucili:**

1. **naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 83 § 1 k.c. poprzez jego niezastosowanie, będące konsekwencją przyjęcia, iż ustalenie w umowie sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego innej ceny niż rzeczywiście zapłacona nie stanowi podstawy do uznania całej czynności prawnej za nieważną w sytuacji, gdy cena stanowi element przedmiotowo istotny umowy sprzedaży, zaś strony złożyły pozorne oświadczenia w tym zakresie znacznie zawyżając wysokość ceny, a zatem pod pozorem zawartej w formie aktu notarialnego umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 26 września 2007 roku za kwotę 550.000 złotych ukrył mowę sprzedaży przedmiotowej nieruchomości za kwotę 350.000 złotych, tym samym ukryta cena sprzedaży została ustalona między stornami czynności pozornej bez zachowania formy aktu notarialnego co prowadzi do nieważności czynności prawnej,**

2. **naruszenie przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na treść wyroku tj.:**

- **art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dowolną ocenę zgromadzonego w niniejszej sprawie materiału dowodowego w postaci zeznań świadka E. K., D. B., W. B., P. K., S. F. oraz przesłuchania stron, a także odręcznych notatek sporządzonych przez R. S., jak również protokołu ze spotkania storn w Kancelarii Notarialnej w dniu 25 września 2008 roku a w konsekwencji przyjęcie, że z jednej strony zachodzą wątpliwości co do rzeczywistej ceny nabycia nieruchomości, z drugiej zaś ostatecznie powodowie zbyli przedmiotową nieruchomość dla innych nabywców za kwotę 530.000 złotych co mogłoby wskazywać, iż strony ustaliły cenę sprzedaży wynikającą z aktu notarialnego z dnia 26 września 2007 roku w sytuacji gdy prawidłowa ocena zgromadzonego w niniejszej sprawie materiału dowodowego prowadzi do jednoznacznego wniosku, iż cena przedmiotowej nieruchomości została znacznie zawyżona na prośbę pozwanej i jej męża, co świadczy o pozorności oświadczeń storn w tym zakresie,**

- **art. 328 § 2 k.p.c. poprzez niewskazanie w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, czy w oparciu o zebrany w sprawie materiał dowodowy doszło do pozornego uzgodnienia między stornami wysokości ceny sprzedaży nieruchomości w kacie notarialnym z dnia 26 września 2007 roku, a poprzestanie jedynie na stwierdzeniu, iż zachodzą wątpliwości co do rzeczywistej ceny sprzedaży**

**oraz poprzez ogólne odniesienie się do oceny zeznań świadków i poprzestanie na stwierdzeniu, iż co do zasady Sąd dał im wiarę, poza ocenami wyrażonymi przez świadków oraz okolicznościami znanymi im z przekazu stron oraz całkowite pominięcie oceny zeznań złożonych przez strony, co w sposób istotny utrudnia przeprowadzenie kontroli instancyjnej, jak również prowadzi do wniosku, iż Sąd nie dokonał wszechstronnego rozważenia całokształtu zgromadzonego w niniejszej sprawie materiału dowodowego.**

**Mając na uwadze powyższe, wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku pozbawienie wykonalności tytułu wykonawczego w części w zakresie w jakim powodowie są zobowiązani do zapłaty na rzecz pozwanej kwoty 100.000 złotych oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz powodów kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.**

**Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

**Apelacja nie jest zasadna.**

Sąd Apelacyjny aprobuje ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego w zakresie zawarcia przez strony umów w formie aktów notarialnych w dniach 6.04.2007 roku i 26.09.2007 roku, treści porozumienia wyrażonego w aktach, w tym treści oświadczenia powodów o poddaniu się egzekucji w umowie z dnia 26.09.2007 roku. Słuszna też była konkluzja, wyrażona przez Sąd I instancji, że umowa stron z dnia 26.09.2007 roku nie mogła być uznana za nieważną z tej tylko przyczyny, iż wskazana w niej cena sprzedaży nieruchomości była odmienna od ustalonej; w efekcie zasadnie Sąd ten uznał, że nie mogło być uwzględnione wytoczone przez powodów powództwo przeciwegzekucyjne.

Na etapie postępowania apelacyjnego nie było już kwestionowane przez powodów stanowisko Sądu I instancji co do tego, że nie ziszcili się przesłanki do dokonania potrącenia ich wierzytelności (63.750 złotych) z częścią wierzytelności pozwanej (przy czym w.p.z. w apelacji ograniczona została do 100.000 złotych), zaś zasadniczy spór sprowadzał się do wykazywania nieważności aktu notarialnego, stanowiącego tytuł wykonawczy, bowiem w ocenie skarżących przeprowadzone postępowanie dowodowe wykazało pozorność ceny sprzedaży opisanej w akcie. Na wstępie podkreślenia jednak wymaga, że dowodzenie – wbrew treści aktu notarialnego – ceny sprzedaży innej, niż w akcie wyrażona, było w tej sprawie niedopuszczalne z uwagi na obowiązujące zakazy dowodowe. Kluczowy w tej kwestii przepis art. 247 k.p.c. stanowi, że 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.

Uznać zatem należy, że prowadzenie przez Sąd Okręgowy postępowania nakierowanego na ustalenie woli stron wbrew treści aktu – przy zastrzeżonej ustawowo formie notarialnej dla umów przenoszących własność nieruchomości - było niedopuszczalne więc i analiza wyników tego postępowania była zbędna. Z tej przyczyny pozbawiony znaczenia był zawarty w apelacji zarzut naruszenia art. 233 k.p.c., uzasadniany przez skarżących tym, że Sąd I instancji nie omówił i nie ocenił przeprowadzonych dowodów z zeznań świadków.

Przypomnienia w tym miejscu wymaga, że w judykaturze ostatecznie przyjęto stanowczo - zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 marca 2005 roku, IV CK 630/04, Lex 277091- iż podważanie ceny z aktu sprzedaży i wykazywanie, że cena umówiona była inną niż ujawniona w akcie notarialnym stanowi obejście przepisów o formie zastrzeżonej pod rygorem nieważności i przez to jest niedopuszczalne. W wyroku tym Sąd Najwyższy wyraźnie odstąpił od tezy wyrażonej uprzednio (w wyroku z 16.03.1966 r. II CR 123/66), według której pozorność czynności prawnej, stwierdzonej dokumentem, może być udowodnione za pomocą zeznań świadków i przesłuchania stron również pomiędzy uczestnikami tej czynności, motywując odmienną tamtego poglądu odmiennym stanem prawnym, obowiązującym pod rządem d. k.p.c.

Powyżej zaprezentowane stanowisko jest przy tym konsekwencją wcześniej prezentowanych przez Sąd Najwyższy poglądów orzeczniczych, zapoczątkowanych wyrokiem z dnia 7 sierpnia 1997 roku (I CKN 214/97, LEX nr 457999), w

którym Sąd ten wskazał, że oświadczenia woli zawarte w akcie notarialnym w zakresie dotyczącym ceny, jako składowy element treści działanej przez strony czynności prawnej, której ważność ustawa uzależnia od zachowania formy notarialnej (art. 158 k.c.), nie mogą być podważane w drodze prowadzenia dowodów z przesłuchania świadków lub stron, gdyż prowadziłyby to do obejścia przepisów o formie zastrzeżonej pod rygorem nieważności w rozumieniu art. 247 k.p.c. Ta sama argumentacja jurystyczna legła u podstaw wyroku z dnia 27 kwietnia 2004 roku w sprawie II CK 191/03 (LEX nr 399727) i innych orzeczeń (zob. w szczególności postanowienie z dnia 7 stycznia 1998 r., III CKN 307/97, OSNC 1998 r., nr 9, poz. 135, wyrok z dnia 12 października 2001 r., V CKN 631/00, OSNC 2002 r., nr 7-8, poz. 91, wyrok z dnia 27 kwietnia 2004 r., II CK 191/03, niepubl.).

Powyższe stanowisko zostało też przyjęte przez sądy powszechne. Sąd Apelacyjny w Łodzi w wyroku z dnia 15 września 2009 roku w sprawie IACa 427/09 wskazał, że nie jest dopuszczalne dowodzenie w procesie, w drodze zeznań świadków lub z przesłuchania storn, zarówno faktu ustalenia odmiennej niż wynika to z aktu notarialnego ceny sprzedaży nieruchomości, jak i zawarcia przez strony umowy o przejęcie długu, którego wartość miała stanowić część ceny zbywanej nieruchomości (Lex nr 1117895).

Aprobując ten nurt w orzecznictwie zgodzić się należy z poglądem, że cena sprzedaży nieruchomości stanowi niewątpliwie istotny składnik umowy, stanowiąc obok określenia stron umowy i przedmiotu jej essentialia negotii (art. 535 k.c.). Skoro zatem ustawa uzależnia ważność umowy od zachowania formy notarialnej (art. 158 k.c.), to znaczy, że w tej formie musi być określona co najmniej istotna treść umowy. Nie można więc uznać, by podważanie jednego z istotnych elementów umowy, jakim jest cena sprzedaży i wykazywanie, że cena umówiona była inna niż ujawniona w akcie, a tym samym wyrażona w innej formie niż notarialna, nie stanowiło obejścia przepisów o formie zastrzeżonej pod rygorem nieważności.

W judykaturze przyjmuje się też konsekwentnie, że nawet ewidentne wskazanie w akcie notarialnym ceny innej od rzeczywiście ustalonej nie może prowadzić do przyjęcia pozorności umowy i jej nieważności. W przywołanym powyżej wyroku z dnia 8 marca 2005 roku w sprawie IV CK 630/04 (Lex nr 277091) Sąd Najwyższy wskazał, że pozorność czynności prawnej, czyli tzw. czynności prawnej dyssymulowanej, istnieje wtedy, gdy strony stwarzają pozór dokonania jednej czynności prawnej, podczas gdy w rzeczywistości dokonują innej czynności (np. zawierają umowę darowizny, gdy w rzeczywistości chodzi o sprzedaż). Istnieje zatem taka sytuacja, w której element ujawniony stanowi inny typ umowy, niż element ukryty. Tymczasem, w wypadku wskazania w umowie innej ceny niż rzeczywiście zapłacona, dochodzi do zatajenia tylko części wzajemnego świadczenia, sama zaś czynność prawna (umowa sprzedaży) pozostaje ta sama. Gdyby uznać, że czynność ta ukrywa inną, dyssymulowaną czynność prawną, to ta inna czynność prawna również musiałaby być zawarta w formie aktu notarialnego, w przeciwnym bowiem razie byłaby nieważna. Trudno zaś uznać, że zaniżenie ceny przedmiotu sprzedaży stanowi taką wadę umowy, która powoduje jej nieważność. Także w wyroku z dnia 8 października 2009 roku w sprawie III CSK 153/09 (niepubl.) Sąd Najwyższy potwierdził, że wskazanie przez strony w umowie pisemnej odmiennej od rzeczywiście ustalonej ceny sprzedaży nie wywołuje skutku pozorności, a w konsekwencji jej nieważności. Cena typizuje umowę sprzedaży już przez sam fakt jej oznaczenia. Samo oznaczenie ceny z punktu widzenia ważności umowy ma charakter drugorzędny, co wynika z unormowań zawartych w art. 535 i 536 k.c.. Ocena ważności umowy jest kwestią prawną, a nie elementem stanu faktycznego. Sąd ten powtórzył, że w wypadku wskazania w umowie innej ceny niż rzeczywiście zapłacona dochodzi jedynie do zatajenia części wzajemnego świadczenia, sam zaś czynność prawna (umowa sprzedaży) pozostaje ta sama. Zaniżenie zaś ceny przedmiotu sprzedaży nie może być uznane za taką wadę umowy, która powoduje jej nieważność ( zob też wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 kwietnia 2005 roku, IV CK 684/04, Lex nr 284205).

W świetle tego, co zostało powiedziane powyżej niemożliwe było uznanie w sprawie niniejszej, że umowa zawarta pomiędzy stronami w formie aktu notarialnego była umową pozorną, i że zaistniała podstawa do wytoczenia powództwa przeciwegzekucyjnego, skierowanego przeciwko temu aktowi notarialnemu.

Apelacja powodów podlegała zatem oddaleniu w oparciu o przepis art. 385

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono jak w punkcie II wyroku na podstawie art. 98 k.p.c. w związku z § 6 pkt 6 i § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 490).