

Sygn. akt V ACa 569/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 listopada 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku V Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSA Anna Daniszewska

Sędziowie: SA Mariusz Wicki

SO (del.) Leszek Jantowski (spr.)

Protokolant: stażysta Dorota Fiertek

po rozpoznaniu w dniu 14 listopada 2018 r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa A. K. (1) i P. K.

przeciwko A. K. (2)

o ustalenie

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w B.

z dnia 4 czerwca 2018 r., sygn. akt I C 332/16

I. oddala apelację;

II. zasądza od powodów na rzecz pozwanej kwotę 4.050 (cztery tysiące pięćdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym;

III. zasądza od Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w B. na rzecz radcy prawnego K. K. kwotę 2.700 (dwa tysiące siedemset) złotych powiększoną o należną stawkę podatku od towarów i usług tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powodom z urzędu w postępowaniu apelacyjnym;

IV. nie obciąża powodów kosztami sądowymi w postępowaniu apelacyjnym.

SSO (del.) Leszek Jantowski SSA Anna Daniszewska SSA Mariusz Wicki

Na oryginale właściwe podpisy.

Sygn. akt V ACa 569/18

UZASADNIENIE

Powodowie A. K. (1) i P. K. wnieśli pozew przeciwko A. K. (2), w którym domagali się ustalenia nieważności umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego, położonego w Ł. przy ul. (...) - lecia (...) - zawartej w dniu 17 listopada 2005r. (akt notarialny Rep A nr (...), sporządzonego przed notariuszem M. T.).

Strona powodowa podkreśliła że interes prawny w ustaleniu nieważności przedmiotowej umowy, wiąże się z faktem, iż pozwana darowała sporną nieruchomość swoim rodzicom, którzy wystąpili z powództwem eksmisyjnym przeciwko A. K. (1) zamieszkującemu w spornym lokalu.

W odpowiedzi na pozew pozwana A. K. (2) wniosła o oddalenie powództwa, podnosząc między innymi zarzut przedawnienia roszczenia.

Wyrokiem z dnia 4 czerwca 2018 r. Sąd Okręgowy w B.:

1. oddalił powództwo;

2. zasądził od powodów na rzecz pozwanej kwotę (...) .200 zł. (siedem tysięcy

dwieście) tytułem zwrotu kosztów procesu;

3. zasądził od Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w B. na rzecz Kancelarii radcy prawnego K. K. w B. kwotę 3.600 zł (trzy tysiące sześćset) powiększoną o należny podatek vat tytułem nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powodom z urzędu;

4. kosztami sądowymi od których zwolnieni byli powodowie obciążą Skarb Państwa.

Powyższe rozstrzygnięcie zostało oparte na następujących ustaleniach i rozważaniach:

Pozwana jest byłą żoną powoda P. K.. W czasach gdy powód i pozwana byli jeszcze narzeczeństwem, powód popadł w zadłużenie w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą. W tym czasie także A. K. (1) i jego żona pozostawali w złej sytuacji materialnej - nie posiadali zdolności kredytowej. Dochodziło do sytuacji w których pozwana zaciągała niewielkie kredyty i środki z nich przekazywała A. K. (1) i jego żonie, którzy następnie płacili raty kredytów. Cała rodzina starała się pomóc finansowo P. K..

Powód A. K. (1) wraz z żoną zwrócili się do pozwanej z ofertą sprzedaży części nieruchomości. Pozwana zdecydowała się na zakup mieszkania, chcąc pomóc rodzinie K.. Pozwana uważała, że transakcja tego typu jest dla niej bezpieczna, zwłaszcza że wówczas była narzeczoną powoda P. K.. Dokonując ustnych ustaleń dotyczących sprzedaży mieszkania strony postanowiły, że A. K. (1) wraz z rodziną będzie mógł nadal zamieszkiwać w spornym lokalu, płacąc raty kredytu. Początkowo rata ta wynosiła 400 zł.

W dniu 10 listopada 2005 r. pozwana zawarła z (...) Bankiem S.A. umowę kredytu na kwotę 142.816,74 zł indeksowanego kursem (...). Kredyt miał zostać przeznaczony na pokrycie części kosztów zakupu nieruchomości mieszkalnej - lokalu położonego w Ł., przy ul. (...). (...) - w kwocie 93.000 zł oraz na spłatę zobowiązań kredytobiorcy wskazanych w umowie.

W dniu 17 listopada 2005 r. A. K. (1) i J. K. (1) zawarli z A. P. (1) umowę sprzedaży lokalu, po uprzednim ustanowieniu odrębnej własności lokalu. A. K. (1) i J. K. (1) ustanowili odrębną własność lokalu mieszkalnego, oznaczonego numerem 1, znajdującego się w budynku mieszkalno - użytkowym, położonym w Ł., przy ulicy (...), pod numerem (...) wraz z przynależnym do tego lokalu udziałem wynoszącym (...) części w częściach

wspólnych budynku, dla której Sąd Rejonowy w (...) prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...). Następnie prawo własności powyżej wskazanego lokalu mieszkalnego zostało sprzedane A. P. (2). Cenę sprzedaży stanowiła kwota 140.000 zł, co do której strony wskazały, że kwota 47.000 zł została już zapłacona, a pozostała kwota 93.000 zł płatna miała być bez odsetek według oświadczenia nabywczy z kredytu jej udzielonego przez (...) Bank S.A. w G. do dnia 24 listopada

2005r., za zgodą zbywców na konto prowadzone na imię i nazwisko J. K. (2) o nr (...). Strony aktu wskazały, że wydanie przedmiotu umowy w posiadanie nabywczyni nastąpi w dniu podpisania umowy.

Notariusz przed którym sporządzona została sporna umowa sprzedaży nieruchomości zawsze wyjaśnia wątpliwości stron aktu. Jeśli istnieją niewyjaśnione kwestie do sporządzenia aktu nie dochodzi, tak samo dzieje się gdy notariusz poweźmie wątpliwości co do świadomości i rzeczywistej woli stron. Sąd Okręgowy ustalił, że pozwana w dniu 16 listopada 2005r. uzyskała kredyt w (...) w wysokości 142.816,74 zł. Celem przyznanego kredytu była spłata następujących zobowiązań finansowych na cel mieszkaniowy: - 37.244,69 CHF na rachunek J. K. (2) (...);

- 6.647,58 CHF na rachunek (...) Banku S.A.;
- 4.772,53 CHF na rachunek (...) Bank S.A.;
- (...).292,74 CHF na rachunek (...) S.A.

J. K. (2) otrzymał środki pieniężne w wysokości 93.000 zł. Środki te przekazane zostały P. K. na spłatę jego zadłużenia i na dofinansowanie jego nowej działalności gospodarczej.

Ojciec pozwanej, po dokonaniu transakcji ok. 2007/2008r., mówił o tym że córka zakupiła część kamienicy. W 2006 r. i w 2008 r. A. K. (1) prowadził z władzami miasta rozmowy dotyczące pozyskania dotacji na nieruchomość (remont elewacji), w obrębie której znajduje się wyodrębniony sporny lokal mieszkalny i zawarł porozumienie w tym zakresie.

W spornym lokalu zamieszkiwał A. K. (1) wraz z żoną. Pozwana

nigdy tam nie zamieszkała. Powodowie nie płacili regularnie rat kredytu hipotecznego, kredyt spłacała pozwana przekazując pieniądze stronie powodowej. Ostatecznie, z uwagi na nieterminowe płatności bank wypowiedział kredyt hipoteczny. Pozwana musiała zapłacić całość wymagalnej kwoty. W spłacie kredytu pozwanej pomogli rodzice. Zaległości powstały także w płatności czynszu za lokal mieszkalny. Pozwana opłacała podatek od nieruchomości. Pozwana i syn powoda rozwiedli się w styczniu 2016r.

Pismem z dnia 22 grudnia 2009r. Bank wypowiedział pozwanej umowę kredytu z dnia 10 listopada 2005 r. nr (...) i wezwał do zapłaty w terminie 30 dni kwoty 54.751,08 CHF. Ostatecznie przedmiotowa umowa kredytu uległa rozwiązaniu na skutek całkowitej spłaty wynikającego z niej zadłużenia przez pozwaną.

W dniu 2 września 2014r. pozwana darowała przedmiotowy lokal swoim rodzicom S. i M. małżonkom P..

Gdy do powodów zgłosił się nowy właściciel mieszkania - ojciec powódki, że strony A. K. (1) padła propozycja odkupienia mieszkania. A. K. (1) nie udostępnił S. P. mieszkania, podkreślał że czuje się właścicielem.

W Sądzie Rejonowym w (...), pod sygnaturą akt I C (...) toczy się sprawa z powództwa M. P. i S. P. przeciwko A. K. (1) o eksmisję i zapłatę.

Oceniając zebrany w sprawie materiał dowodowy Sąd I instancji za niewiarygodne uznał zeznania świadka J. K. (2) w zakresie, w jakim twierdził, że strony rzeczywiście nie zawarły umowy sprzedaży nieruchomości i że żadna część pieniędzy stanowiących cenę nabycia nie trafiła do A. K. (1) i jego żony. Co istotne świadek nie był obecny przy zawarciu umowy sprzedaży, o rzekomych ustaleniach dotyczących pozorności słyszał jedynie w późniejszym terminie.

Sąd Okręgowy nie dał wiary twierdzeniom powoda, że to pracownik banku wskazał, iż skutecznym rozwiązaniem trudnej sytuacji majątkowej będzie zawarcie fikcyjnej umowy sprzedaży nieruchomości z osobą zaufaną i takie wskazówki legły u podstaw zawarcia spornej umowy. Powód wskazywał

tylko na nazwisko rzekomego pracownika banku, mimo czynności podjętych przez Sąd nie udało się ustalić personaliów domniemanego świadka. Niewiarygodne także były twierdzenia powoda, że nie otrzymał pieniędzy ze

sprzedaży nieruchomości. Stały one w sprzeczności z treścią aktu notarialnego, a także dokumentami bankowymi świadczącymi o tym, że środki przelane zostały zgodnie z dyspozycją A. K. (1) wyrażoną w umowie sprzedaży.

Dla Sądu istotnym było, że powód wskazał, iż nie rozmawiał z pozwaną o rzekomej pozorności kredytu i że to syn powoda miał rozmawiać z pozwaną. Powód wskazał, że nie czynił z pozwaną żadnych uzgodnień.

Sąd nie dał wiary zeznaniom powoda P. K., że pozwana miała wiedzę o fikcyjności umowy. Zdaniem Sądu I instancji twierdzenia takie nie znajdują potwierdzenia w żadnych dowodach, a co więcej sprzeczne są z doświadczeniem życiowym i przesłankami racjonalności. Mimo iż sama pozwana wskazywała, że chciała pomóc rodzinie powodów, to jednak zaciąganie znacznych zobowiązań finansowych dla pozoru jawi się jako skrajnie nieracjonalne i ryzykowne, zwłaszcza, że na chwilę zawarcia umowy kredytu pozwana nie była formalnie związana z powodem - nie była jego żoną i nie miała gwarancji, że faktycznie kredyt będzie spłacany przez powodów. Z drugiej strony jako racjonalne i zgodne z zasadami doświadczenia życiowego Sąd uznał zeznania pozwanej, która stwierdziła, iż przyszłość swojej rodziny wiązała z większymi potrzebami mieszkaniowymi, nadto Sąd zauważył, iż mieszkanie to po ślubie i tak pozostałoby w rodzinie K..

Sąd Okręgowy pominął zeznania świadka A. W. i E. M. z uwagi na brak ich wpływu na rozstrzygnięcie. Zeznania świadka E. M. w zakresie, w jakim twierdziła, że faktycznie nie doszło do sprzedaży nieruchomości sprzeczne były z treścią dokumentu urzędowego. Jako nieprzydatny dla rozstrzygnięcia Sąd uznał także dowód z nagrania rozmowy z dnia 19 września 2014 r. pomiędzy S. P., A. K. (3) i A. K. (1). Nagranie nie stanowiło zapisu rozmowy stron kwestionowanej czynności prawnej, ponadto z rozmowy tej jasno wynika, iż S. P. proponuje odsprzedaż mieszkania, na co A. K. (1) wyraża zgodę. Żadne wypowiedzi tej rozmowy nie uzasadniają twierdzeń strony

powodowej o pozorności zawartej umowy. Również bezzasadne byłoby przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego, który miałby odczytać całość nagrania rozmowy, gdyż powód nie wskazał jaką konkretnie okoliczność chciałby udowodnić, zwłaszcza, iż przedłożył całość stenogramów z rozmowy.

Sąd oddalił także wniosek o zawieszenie postępowania z uwagi na toczące się postępowanie karne, gdyż taka okoliczność nie została w sprawie wykazana.

Przechodząc do rozważań Sąd I instancji podkreślił na wstępie, że cywilnoprawne roszczenia niemajątkowe nie ulegają przedawnieniu (art. 117 § 1 k.c. a contrario) - dlatego zarzut podniesiony przez stronę pozwaną nie mógł okazać się skutecznym.

Dalej wskazał, że podstawą prawną żądania stanowił art. 189 k.p.c. i podkreślił, iż podstawową przesłanką merytoryczną powództwa o ustalenie jest istnienie interesu prawnego powoda

w żądaniu ustalenia istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego. Interes prawny w rozumieniu art. 189 k.p.c. istnieje tylko wtedy, gdy powód w potrzebie ochrony swej sfery prawnej, uczynić może zadość przez samo ustalenie istnienia bądź nieistnienia stosunku prawnego lub prawa. W konsekwencji przyjęć należy, że interes taki nie występuje, gdy możliwe jest wytoczenie powództwa o świadczenie, chyba że ze spornego stosunku prawnego wynikają dalsze skutki, których dochodzenie w drodze powództwa o świadczenie nie jest możliwe lub aktualne. Oczywistym przy tym jest, że interes prawny musi występować w relacji do strony pozwanej. Dla ustalenia, że powód posiada interes prawny istotne jest to, aby rozstrzygnięcie wydane w oparciu o art. 189 k.p.c. gwarantowało powodowi skuteczną ochronę jego interesów. Wyrok ustalający musi więc być zdalny do tego, aby definitywnie zakończyć spór stron co do prawa czy stosunku prawnego.

Zdaniem Sądu Okręgowego okoliczności sprawy przemawiały za uznaniem istnienia interesu prawnego w wytoczeniu powództwa stronie pozwanej. Rozstrzygnięcie w sprawie odnosi się do sfery własności strony powodowej i ewentualnych praw bądź ich braku do spornej nieruchomości i płynących z tego konsekwencji.

Sąd I instancji rozważając podaną przez stronę powodową przyczynę

nieważności przedmiotowej umowy w postaci pozorności, w pierwszej kolejności odwołał się do treści art. 535 k.c. Przytoczył także treść art. 155 § 1 k.c., zgodnie z którym umowa sprzedaży rzeczy określonej co do tożsamości przenosi własność na nabywcę, chyba że przepis szczególny albo same strony postanowią inaczej.

Sąd uznał, że w przedmiotowej sprawie nie zachodzą żadne okoliczności, które uzasadniałyby stwierdzenie, że własność nieruchomości nie przeszła na pozwaną z chwilą podpisania aktu notarialnego. Umowa sprzedaży rzeczy określonej co do tożsamości ma charakter konsensualny, co oznacza, że do jej zawarcia ze skutkiem prawnym w postaci przeniesienia własności wystarcza złożenie zgodnych i niewadliwych oświadczeń woli przez obie strony. Nie jest natomiast istotne, czy zostanie zapłacona przy zawarciu umowy cena, ani czy rzecz zostanie wydana. Wskutek zawarcia umowy sprzedaży następuje przejście prawa własności rzeczy do majątku nabywcy, zaś po stronie obu kontrahentów powstają określone roszczenia - dla nabywcy o wydanie przedmiotu umowy w odpowiednim stanie, a dla sprzedawcy - o zapłatę ceny. Sąd zwrócił uwagę, że z aktu notarialnego wynika, iż cena została uiszczona - w części przed zawarciem przedmiotowego aktu notarialnego. Dokumenty bankowe i zeznania świadka J. K. (2) wskazują, że także pozostała część ceny została uiszczona - z zaciągniętego przez pozwaną kredytu, zgodnie z wolą zbywców, na konto J. K. (2).

Sąd podkreślił, że dla uznania czynności prawnej za pozorną niezbędne jest, aby adresat oświadczenia woli zgadzał się na pozorność. Zgoda musi być wyraźna i nie budzić żadnych wątpliwości. W orzecznictwie podkreśla się, że nieważność czynności prawnej z powodu pozorności złożonego oświadczenia woli może być stwierdzona tylko wówczas, gdy brak zamiaru wywołania skutków prawnych został przejawiony wobec drugiej strony tej czynności otwarcie tak, że miała ona pełną świadomość co do pozorności złożonego wobec niej oświadczenia woli i co do rzeczywistej woli jej kontrahenta i w pełni się z tym zgadza. Warunek zgody wskazuje na konieczność porozumienia między stronami co do dokonania czynności pozornej. Nie wystarczy, że na podstawie okoliczności adresat mógł się domyślać, iż składający oświadczenie woli nie traktuje go poważnie, podobnie jak nie można by postawić mu

zarzutu, że przy dołożeniu należytej staranności mógł się o tym dowiedzieć. Wymóg zgody oznacza, że adresat musi mieć pozytywną wiadomość o tym, że oświadczenie nie ma wywołać tych skutków prawnych, jakie normalnie z niego wypływają, i ponadto na stan taki musi wyrazić niebudzącą wątpliwości zgodę. Zgoda drugiej strony na pozorność musi być uprzednia w stosunku do pozornego oświadczenia woli, a zatem powinna być wyrażona najpóźniej w chwili dokonywania czynności prawnej. Badając wolę stron (pozorność) należy uwzględnić okoliczności poprzedzające zawarcie umowy jak również występujące później.

W ocenie Sądu Okręgowego ustalone w sprawie okoliczności nie potwierdzają pozorności zawartej między stronami umowy sprzedaży. Żadna z okoliczności przytoczonych w pozwie nie podważa kauzy umowy zawartej w dniu 17 listopada 2005r., ani nie wskazuje, że pozwana nie miała woli zawarcia umowy lub też że oświadczenia stron zawarte w akcie notarialnym złożone zostały dla ukrycia innej czynności prawnej. O pozorności nie może świadczyć okoliczność, iż na nieruchomości będącej przedmiotem umowy pozwana nie zamieszkuje, a lokal nadal zajmowany jest przez powoda. Także fakt, iż pozwana zgodziła się nabyć nieruchomość na prośbę zbywców, mając na uwadze ich potrzeby majątkowe, nie świadczy o pozorności czynności prawnej. Pozwana wskazała racjonalnie, iż myślała o zabezpieczeniu potrzeb mieszkaniowych swojej przyszłej rodziny, ponadto z pisma A. K. (1) skierowanego do Rady Powiatu (...) z dnia 15 grudnia 2006 r. wynika jasno, iż powód chce odkupić sprzedaną nieruchomość.

W konsekwencji Sąd Okręgowy stwierdził, że umowa sprzedaży z dnia 17 listopada 2005 r. zawarta w formie aktu notarialnego jest umową ważną bowiem wola stron umowy sprzedaży odpowiadała istotnym postanowieniom tej umowy określonym w art. 535 k.c. Z tych też względów oddalono powództwo.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. Powodowie w całości przegrali proces, stąd zasądzono od nich na rzecz pozwanej zwrot całości kosztów procesu, na które złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika ustalone w oparciu o § 2 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności adwokackie

(Dz.U.2015.1800 z dnia 2015.11.05).

Z uwagi na ustanowienie dla strony powodowej pełnomocnika z urzędu, Sąd orzekł o należnym mu wynagrodzeniu na podstawie § 8 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu, powiększając przyznaną stawkę o należną kwotę podatku VAT.

Kosztami sądowymi od których strona powodowa została zwolniona, Sąd obciążył Skarb Państwa.

Apelację od powyższego wyroku wywiedli powodowie reprezentowani przez pełnomocnika z urzędu, zaskarżając go w całości.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzucili naruszenie przepisów prawa procesowego, które miało istotny wpływ na wynik sprawy tj.: naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez:

a) nieprawidłowe założenie, że treść zawartej przez strony w formie aktu notarialnego umowy sprzedaży oddaje wiernie ostateczną i właściwą wolę Stron,

b) pominięcie okoliczności faktycznych jakie miały miejsce przed i po zawarciu ww. umowy przy ustalaniu stanu faktycznego w niniejszej sprawie,

c) dokonanie jednostronnej oceny dowodów z przesłuchania stron, bez ich wszechstronnego rozważenia w kontekście pozostałych ustalonych w sprawie okoliczności faktycznych, a także danie w całości wiary zeznaniom Pozwanej mimo, że z pozostałych dowodów przeprowadzonych w sprawie wynikało, iż nie zasługiwały one na uwzględnienie,

d) pominięcie dowodów z dokumentów przedłożonych przez Powodów do akt sprawy w piśmie procesowym z dnia 24 lutego 2017 roku i ich nieuwzględnienie przy dokonywaniu ustaleń faktycznych w niniejszej sprawie,

które doprowadziło do wadliwego ustalenia, iż strony nie zawarły umowy

sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) znajdującego się w budynku mieszkalnym przy ul. (...) (...) (...) w Ł. z dnia 17 listopada 2005 roku dla pozor, a w konsekwencji, że nie zachodzi nieważność ww. umowy na podstawie art. 83 § 1 ustawy Kodeks cywilny, podczas gdy prawidłowa i wszechstronna ocena przeprowadzonych w sprawie dowodów prowadzi do wniosku, że oświadczenie woli Stron miało charakter pozorny, co obie Strony akceptowały zawierając zakwestionowaną umowę sprzedaży, a rzeczywistym celem zawarcia ww. umowy było uzyskanie środków finansowych na spłatę zobowiązań powoda P. K. a nie przeniesienie własności ww. lokalu na pozwaną, o czym pozwana od początku wiedziała i na co się godziła.

Wskazując na powyższe zarzuty skarżący wnieśli o:

1) zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa w całości, ewentualnie przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I Instancji,

2) zmianę orzeczenia o kosztach postępowania pierwszoinstancyjnego zgodnie z wynikiem sprawy, tj. zasądzenie od Pozwanej na rzecz Powodów ww. kosztów według norm prawem przepisanych,

3) zasądzenie od Pozwanej na rzecz Powodów kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym według norm prawem przepisanych,

a także - z ostrożności procesowej, na wypadek oddalenia niniejszej apelacji - o:

4) zmianę pkt 2 zaskarżonego wyroku poprzez nieobciążanie Powodów kosztami postępowania pierwszoinstancyjnego z uwagi na ich trudną sytuację materialną i osobistą wykazaną w toku niniejszego postępowania,

5) nieobciążanie Powodów kosztami postępowania apelacyjnego ze względów jak wyżej.

W uzupełnienie apelacji (k.396-404) powodowie zarzucili Sądowi I instancji błąd w ustaleniach faktycznych stanowiących podstawę wydania zaskarżonego wyroku polegający na wadliwym uznaniu, iż przedmiotowa umowa nie została zawarta jedynie dla pozoru.

W odpowiedzi na apelację (k.414-415) pozwana wniosła o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny ustalił i zważył co następuje:

Na wstępie należy wyjaśnić, że apelacja powodów wniesiona przez ich pełnomocnika oraz uzupełnienie apelacji złożone bezpośrednio przez powodów były traktowane jako jeden środek zaskarżenia, jedna apelacja.

Apelacja ta nie była uzasadniona, jakkolwiek podstawa prawna rozstrzygnięcia była odmienna od przyjętej przez Sąd I instancji.

Na wstępie należy podkreślić, że w aktualnie obowiązującym modelu postępowania apelacyjnego sąd drugiej instancji, wskutek zaskarżenia apelacją wyroku sądu pierwszej instancji, rozpoznaje sprawę merytorycznie w granicach zaskarżenia. Dokonuje własnych ustaleń faktycznych prowadząc lub ponawiając dowody albo poprzestając na zaaprobowanym materiale zebranym w pierwszej instancji. Jest związany zarzutami procesowymi przedstawionymi w apelacji, jeżeli są dopuszczalne, zaś z urzędu bierze pod uwagę nieważność postępowania. Co istotne, sąd odwoławczy samodzielnie także ustala podstawę materialnoprawną orzeczenia niezależnie od zarzutów podniesionych w apelacji i orzeka co do istoty sprawy stosownie do wyników postępowania.

Przenosząc to na grunt niniejszej sprawy Sąd Apelacyjny podziela i przyjmuje za własne ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy co do zawarcia przez pozwaną w dniu 10 listopada 2005 r. umowy kredytowej z (...) Bankiem S.A. na kwotę 142.816,74 zł indeksowanego kursem (...), z przeznaczeniem na pokrycie części kosztów zakupu nieruchomości mieszkalnej - lokalu położonego w Ł., przy ul. (...). (...) - w kwocie 93.000 zł oraz na spłatę zobowiązań kredytobiorcy wskazanych w umowie. Podziela także ustalenia dotyczące zawarcia w dniu 17 listopada 2005 r. A. K. (1) i J. K. (1) z A. P. (1) umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego, oznaczonego numerem 1, znajdującego się w budynku mieszkalno - użytkowym, położonym w Ł., przy ulicy (...), pod numerem (...) wraz z przynależnym do tego lokalu udziałem wynoszącym

(...) części w częściach wspólnych budynku, dla której Sąd Rejonowy w (...) prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...), a także ustalenia dotyczące treści tej umowy zawarte w akcie notarialnym.

Sąd Apelacyjny podziela również i przyjmuje za własne ustalenia Sądu I instancji odnośnie tego, że pozwana w dniu 16 listopada 2005 r. uzyskała kredyt we frankach szwajcarskich odpowiadający kwocie 142.816,74 zł oraz przeznaczenia tych środków. Podziela także ustalenia co do tego, że w przedmiotowym lokalu zamieszkiwał A. K. (1) wraz z żoną, zaś pozwana nigdy tam nie zamieszkała, a także co do wypowiedzenia przez bank pismem z dnia 22 grudnia 2009 r. umowy kredytu i jej rozwiązaniu na skutek całkowitej spłaty kredytu. Sąd podziela także i przyjmuje za własne ustalenia co do tego, że w dniu 2 września 2014r. pozwana darowała przedmiotowy lokal swoim rodzicom S. i M. małżonkom P..

W ocenie Sadu Apelacyjnego pozostałe ustalenia faktyczne w niniejszej sprawie nie miały istotnego znaczenia z punktu widzenia oceny zasadności zgłoszonego przez powodów żądania.

Słusznie bowiem zwrócił uwagę Sąd Okręgowy, że materialnoprawną podstawą żądania była art. 189 k.p.c. oraz, że podstawową przesłanką merytoryczną powództwa o ustalenie jest istnienie interesu prawnego w żądaniu ustalenia

istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego. Prawidłowo także wskazał Sąd Okręgowy, że interes prawny w rozumieniu art. 189 k.p.c. istnieje tylko wtedy, gdy powód ochronę swojej sfery prawnej może uzyskać przez samo ustalenie istnienia bądź nieistnienia stosunku prawnego lub prawa. Innymi słowy dla ustalenia, że powód posiada interes prawny istotne jest to, aby rozstrzygnięcie wydane w oparciu o art. 189 k.p.c. gwarantowało powodowi skuteczną ochronę jego interesów. Słusznie zatem podkreślił Sąd I instancji, iż wyrok ustalający musi więc być zdalny do tego, aby definitywnie zakończyć spór stron co do prawa czy stosunku prawnego. Trafnie także przyjął Sąd Okręgowy, że taki interes prawny nie występuje, gdy możliwe jest wytoczenie powództwa o świadczenie, chyba że ze spornego stosunku prawnego wynikają dalsze skutki, których dochodzenie w drodze powództwa o świadczenie nie jest możliwe lub aktualne.

W ocenie Sądu Apelacyjnego Sąd Okręgowy błędnie jednak

przyjął, że po stronie powodów występował interes prawny w rozumieniu art.189 k.p.c. w ustaleniu nieważności przedmiotowej umowy sprzedaży. Sąd I instancji pominął bowiem, że powodowie swój interes prawny w ustaleniu nieważności przedmiotowej umowy upatrywali w tym, że pozwana darowała przedmiotową nieruchomość swoim rodzicom, którzy następnie zgłosili żądanie eksmisji powoda A. K. (1). Powodowie kwestionowali skuteczność tego rozporządzenia podnosząc, że pozwana nie była właścicielem lokalu w związku z tym nie mogła nim rozporządzić. Powodowie twierdzili, że są właścicielami przedmiotowego lokalu – powód A. K. (1) dlatego, że umowa była nieważna, zaś powód P. K. dlatego, że jest spadkobiercą matki J. K. (1). Z niekwestionowanych ustaleń wynika przy tym, że aktualnym właścicielem lokalu nie jest pozwana lecz jej rodzice M. P. oraz S. P..

W tej sytuacji faktycznej i prawnej zdaniem Sądu Apelacyjnego powodowie nie mieli interesu prawnego w ustaleniu nieważności przedmiotowej umowy sprzedaży. Sąd Apelacyjny podziela bowiem stanowisko wyrażone w orzecznictwie, według którego powód nie ma interesu prawnego w ustaleniu na podstawie art. 189 k.p.c., jeżeli służy mu żądanie dalej idące.

Takim żądaniem jest powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, które nie jest szczególnym rodzajem powództwa o ustalenie, ale powództwem służącym zaspokojeniu roszczenia typu rzeczowego (actio in rem), przy pomocy którego powód domaga się nie tylko ustalenia prawa lub stosunku prawnego, lecz także wydania orzeczenia zastępującego oświadczenie woli osoby błędnie wpisanej do księgi wieczystej. Sytuacja, w której powód może wystąpić z żądaniem uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, co do zasady wyklucza możliwość przyjęcia, że ma on interes prawny zgłoszeniu żądania ustalania prawa własności nieruchomości, której stan prawny jest przedmiotem sporu (por. wyrok SN z 11 grudnia 2007 r., II CSK 361/17, LEX nr 412964 oraz wyrok SN z 19 listopada 2004 r., II CSK 152/04 LEX nr 512049). Jeżeli więc powodowie inicjując niniejszy proces zmierzali do przywrócenia im prawa własności do przedmiotowego lokalu mieszkalnego, to z dalej idącym powództwem było

roszczenie z art.10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t. jedn. Dz.U. z 2016 r. poz.790 z póź. zm.).

Wprawdzie nie można wykluczyć, że podstawą wpisu w księdze wieczystej usuwającego niezgodność między treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości, może być wyrok ustalający nieważność umowy na podstawie art. 189 k.p.c. w zw. z art. 58 k.c., jednakże warunkiem sine qua non jest to, aby w chwili rozpoznawania wniosku o wpis (wykreślenie dotychczasowego wpisu) rzeczywisty stan prawny nieruchomości był zgodny ze stanem wynikającym z wpisu dokonanego przed zawarciem tej umowy (por. wyrok SN z dnia 20 października 2011 r. IV CSK 13/11, LEX nr 11111005, także wyrok SN z dnia 12 grudnia 2017 r. IV CSK 718/16, LEX nr 2439127). Innymi słowy można by uznać istnienie interesu prawnego powodów w ustaleniu nieważności umowy sprzedaży nieruchomości, gdyby wpisanym w księdze wieczystej właścicielem była nadal pozwana, na podstawie kwestionowanej umowy sprzedaży; w takiej sytuacji, gdyby ustalona została nieważność umowy, odpadłaby podstawa prawna wpisu pozwanej jako właściciela i powodowie mogliby skutecznie żądać wykreślenia wpisu pozwanej w księdze wieczystej. Pozwana jednak rozporządziła własnością lokalu i jej wpisanymi w księdze wieczystej właścicielami są obecnie M. i

S. małżonkowie P.. Powództwo o ustalenie nieważności umowy nie umożliwiło zatem ochrony interesu prawnego powodów, bo nawet po ewentualnym uwzględnieniu powództwa o ustalenie musieliby wnieść dodatkowo powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym w celu ewentualnego ujawnienia prawa własności do nieruchomości, skoro twierdzą, iż są jej właścicielami,

Uznanie, że powodowie nie mieli interesu prawnego, o którym mowa w art.189 k.p.c. do wytoczenia powództwa o ustalenie nieważności umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego stanowiło samodzielną i wystarczającą podstawę do oddalenia tego rodzaju powództwa.

Poza zakresem zatem oceny Sądu Apelacyjnego pozostawały zarzuty apelacji odnoszące się do zagadnienia pozorności przedmiotowej umowy. Rozstrzygnięcie tej kwestii nie było konieczne dla rozpoznania sprawy, skoro powództwo a limine winno podlegać oddaleniu.

Z tych też względów, pomimo częściowo błędnego uzasadnienia, rozstrzygnięcie Sądu Okręgowego odpowiadało prawu.

Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny na podstawie wyżej cytowanych przepisów oraz art. 385 k.p.c. oddalił apelację.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono zgodnie z wyrażoną w art.98 k.p.c. zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania. Skoro apelacja została oddalona Sąd zasądził od powodów na rzecz pozwanej zwrot kosztów zastępstwa procesowego, którego wysokość ustalona została w oparciu o §2 pkt 6 w zw. z §10 ust.1 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. poz.1800 z póź. zm.). Podkreślenia wymaga, że zwolnienie od kosztów sądowych nie oznacza automatycznie zwolnienia od obowiązku zwrócenia drugiej stronie kosztów pełnomocnika (art. 108 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, t. jedn. Dz.U. z 2016 r. poz.623 póź. zm.)

Jednocześnie Sąd zasądził od Skarbu Państwa na rzecz pełnomocnika z urzędu powodów koszty nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu, których wysokość ustalona została na podstawie § 8 pkt 6 w zw. z § 16 ust.1 pkt.2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu (Dz.U. poz.1715).

O kosztach sądowych w postępowaniu apelacyjnym Sąd orzekł na podstawie art.102 k.p.c., odstępując od obciążania nimi powodów.