

Sygn. akt VI ACa 516/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 lutego 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SA – Jacek Sadowski

Sędzia SA – Małgorzata Borkowska

Sędzia SO del. – Jolanta Pyźlak (spr.)

Protokolant: – sekr. sąd. Mariola Frąckiewicz

po rozpoznaniu w dniu 5 lutego 2015 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa R. B.

przeciwko Ł. G. i K. G.

o ustalenie nieważności umowy

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Okręgowego Warszawa- Praga w Warszawie

z dnia 13 grudnia 2013 r.

sygn. akt III C 236/12

I. zmienia zaskarżony wyrok w całości w ten sposób, że powództwo oddala i nie obciąża powódki kosztami procesu;

II. nie obciąża powódki kosztami postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt VI ACa 516/14

UZASADNIENIE

Powódka R. B. w pozwie z dnia 16 lutego 2012 roku wnosila o unieważnienie aktu notarialnego sporządzonego w dniu 18 sierpnia 2012 roku w Kancelarii Notarialnej D. C. w W. Repertorium A (...) dotyczącego sprzedaży nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny, składający się z dwóch pokoi, kuchni, korytarza i łazienki, do którego przynależy piwnica, usytuowany na drugiej kondygnacji budynku przy ul. (...) w O., o łącznej powierzchni 46,07 m², dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Otwocku prowadzi księgę wieczystą (...) z powodu wady oświadczenia woli określonej w art. 83 ust. 1 Kodeksu cywilnego, gdyż faktycznie została zawarta umowa pożyczki w kwocie 25.000 zł za pośrednictwem firmy (...) oferującej pożyczki pod zastaw nieruchomości.

W piśmie procesowym z dnia 30 maja 2012 roku powódka sprecyzowała żądanie pozwu i wnosila o ustalenie, że umowa sprzedaży nieruchomości zawarta w formie aktu notarialnego z dnia 18 sierpnia 2011 roku Repertorium A nr (...) przed asesorem notarialnym M. k., zastępcą D. C., notariusza w W., stanowiącej lokal mieszkalny oznaczony

numerem (...), składający się z dwóch pokoi, kuchni, korytarza i łazienki, do którego przynależy piwnica, usytuowany na drugiej kondygnacji budynku przy ul. (...) w O., o łącznej powierzchni użytkowej 46,07 m⁽²⁾, dla której Sąd Rejonowy w Otwocku prowadzi księgę wieczystą (...) jest nieważna. Wnosiła także o zasądzenie kosztów procesu.

Pozwani Ł. G. i K. G. wnosili o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów od powódki na ich rzecz.

Wyrokiem z dnia 13 grudnia 2013r. w sprawie o sygn. akt III C 236/12 Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie w pkt 1 ustalił, że umowa zawarta w dniu 18 sierpnia 2011 roku, w formie aktu notarialnego przed asesorem notarialnym M. K. w W. Repertorium A nr (...), sprzedaży nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny numer (...), składający się z dwóch pokoi, kuchni, korytarza i łazienki, do którego przynależy piwnica, usytuowany na drugiej kondygnacji budynku przy ul. (...) w O., wraz z udziałem (...) części w nieruchomości wspólnej, o łącznej powierzchni użytkowej 46,07 m², dla której Sąd Rejonowy w Otwocku prowadzi księgę wieczystą numer (...) - jest nieważna; w pkt 2 zasądził od pozwanych Ł. G. i K. G. solidarnie na rzecz powódki R. B. kwotę 4 617 zł tytułem zwrotu kosztów procesu oraz w pkt 3 nakazał pobrać od pozwanych Ł. G. i K. G. solidarnie na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie kwotę 3 750 zł tytułem brakującej opłaty sądowej.

Swoje rozstrzygnięcie **Sąd Okręgowy** oparł na następujących ustaleniach faktycznych:

Powódka była właścicielką lokalu mieszkalnego numer (...), stanowiącego odrębną nieruchomość, składającego się z dwóch pokoi, kuchni, korytarza i łazienki, z przynależnością piwnicy, usytuowanego na drugiej kondygnacji budynku przy ul. (...) w O., o łącznej powierzchni użytkowej 46,07 m⁽²⁾, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Otwocku prowadzi księgę wieczystą (...) – okoliczność bezsporna, umowa przeniesienia własności lokalu k. 7-10. W celu udzielenia pomocy znajomemu, powódka uzyskała kredyty w dniu 21 lipca 2011 roku w (...) i w dniu 15 lipca 2011 roku w (...). Dalszych kredytów banki nie zgodziły się powódce udzielić, a potrzebowała jeszcze kwotę 25 000 zł. Poprzez wyszukiwarkę internetową powódka znalazła firmę o nazwie (...), która ogłaszała szybkie pożyczki pod zastaw między innymi mieszkań i samochodów oraz na przełomie lipca i sierpnia 2011 roku nawiązała kontakt z przedstawicielem firmy (...). D. N. przekonał powódkę, że jedyną możliwością uzyskania kredytu jest zawarcie umowy sprzedaży mieszkania z „inwestorem”, który wręczy powódce kwotę pożyczki 25 000 zł. Druga umowa, nazwana przedwstępną umową kupna-sprzedaży mieszkania, miała być zawarta tego samego dnia a mieszkanie ponownie przeniesione na powódkę po spłacie przez nią pożyczki. D. N. po kilku dniach telefonicznie zawiadomił powódkę, że jest przygotowana umowa w kancelarii notarialnej. W dniu 18 sierpnia 2011 roku powódka w kancelarii notarialnej notariusza D. C. po raz pierwszy zobaczyła pozwanych, od których przy zawarciu umowy sprzedaży swojego lokalu otrzymała kwotę 25 000 zł. Po wyjściu sporządzającego umowę w formie aktu notarialnego asesora notarialnego M. K., w siedzibie kancelarii D. N. przedstawił powódce i pozwanemu Ł. G. do podpisu przygotowaną w formie pisemnej umowę przedwstępną kupna – sprzedaży prawa własności lokalu. Powódka i pozwany podpisali umowę, a D. N. wpisał własnoręcznie wypełnione długopisem elementy umowy i przekonał powódkę, że jest to korzystna umowa do odzyskania mieszkania po wpłaceniu kwoty pożyczki oraz co miesiąc naliczanych kosztów jej uzyskania w kwocie 2 000 zł za każdy miesiąc do zapłaty. W dniu 21 lutego 2012 roku powódka ustaliła telefonicznie z D. N., że po odbiór pieniędzy gotówką przyjedzie pozwany, powódka przybyła do baru przy budynku (...) na ul. (...) w W. i wręczyła pozwanemu kwotę 20 000 zł. Pozwany był w towarzystwie swojego krewnego S. W., którego powódka rozpoznała jako tego, który później stał się właścicielem jej mieszkania. Pozwany przeliczył pieniądze, odmówił jednak stanowczo wydania powódce pokwitowania przyjęcia kwoty 20 000 zł. D. N., do którego powódka zwróciła się o umożliwienie spłaty pożyczki oświadczył, że nie jest już tym zainteresowany, gdyż ma mieszkanie. Pozwani udzielili D. N. pełnomocnictwa do zarządu i administrowania lokalem mieszkalnym nr (...) przy ul. (...) w O. z określeniem szerokiego zakresu działania pełnomocnika, pełnomocnictwo to zostało złożone w spółdzielni mieszkaniowej. W maju 2012 roku pozwany wspólnie z D. N. podjęli działania zmierzające do usunięcia powódki siłą z mieszkania, powódka została zmuszona do opuszczenia lokalu w dniu 2 czerwca 2012 roku. W dniu 31 maja 2012 roku pozwani sprzedali umową zawartą w formie aktu notarialnego lokal mieszkalny numer (...) stanowiący odrębną nieruchomość położoną w O. przy ul. (...) S. W. i jego żonie. W dniu 2 sierpnia 2012 roku S. W. i jego żona sprzedali mieszkanie T. I..

Sąd Okręgowy wskazał, iż powództwo jest uzasadnione, bowiem oświadczenie woli zawarte w przedmiotowej umowie kupna - sprzedaży zostało złożone dla pozorów. Wada określona w art. 83 k.c. polegająca na niezgodności między aktem woli, a jej przejawem na zewnątrz, obejmuje dwa stany faktyczne: oświadczenie woli złożone drugiej stronie za jej zgodą dla pozorów albo w ogóle nie ma wywołać skutków prawnych, albo ma wprawdzie wywołać skutki prawne, ale inne niż te, które wynikają z treści czynności prawnej. W pierwszym wypadku czynność prawna zawierająca pozorne oświadczenie woli jest bezwzględnie nieważna, w drugim – jej ważność jest oceniana według właściwości ukrytej czynności prawnej. Oświadczenie woli złożone jest dla pozorów wtedy, gdy z góry powziętym zamiarem stron jest brak woli wywołania skutków prawnych, przy jednoczesnej chęci wprowadzenia innych osób (lub organów) w błąd co do dokonania określonej czynności prawnej. Strony udają więc, że dokonują jakiejś czynności prawnej, a pozornie ma miejsce wtedy, gdy pod pozorowaną czynnością prawną nic się nie kryje, jak i wtedy, gdy czynność pozorna ma na celu ukrycie innej rzeczywistej i zamierzonej czynności prawnej – art. 83 § 1 k.c. Oświadczenie woli stron nie może wywoływać skutków prawnych odpowiadających jego treści, ponieważ same strony tego nie chcą. Zamiar niewywołania skutków prawnych lub wywołania skutków innych, niż wynikające z treści czynności prawnej, musi być oświadczony wobec drugiej strony otwarcie, tak aby miała ona pełną świadomość co do pozorności złożonego wobec niej oświadczenia woli i co do rzeczywistej woli jej kontrahenta i aby się w pełni na to zgadzała.

Sąd Okręgowy uznał, iż stan faktyczny w niniejszej sprawie odnosi się do złożenia oświadczenia woli drugiej stronie za jej zgodą dla pozorów, które to oświadczenie ma wprawdzie wywołać skutki prawne, ale inne niż te, które wynikają z treści czynności prawnej. W tym wypadku ważność czynności prawnej zawierającej pozorne oświadczenie woli jest oceniana według właściwości ukrytej czynności prawnej. Ta ukryta czynność prawna musi być uznana za nieważną w rozumieniu art. 58 § 1 k.c., gdyż była oszustwem, a więc czynnością sprzeczną z ustawą. Pozwani umówili się, że pożyczą powódce 25 000 zł, a po 6 miesiącach powódka zwróci im kwotę 37 000 zł. Pozwani działając w porozumieniu z D. N. wyludzili od powódki mieszkanie pod pozorem udzielenia pożyczki pod zastaw mieszkania i nie zamierzali przyjąć spłaty pożyczki. Zawierając w dniu 18 sierpnia 2011 roku umowę sprzedaży powódka i pozwani dokonali czynności pozornej, która nie miała wywołać określonych w umowie sprzedaży skutków, a inne skutki – udzielenie powódce pożyczki w kwocie 25 000 zł z terminem zwrotu do 20 lutego 2012 roku z jednoczesnym ustanowieniem zastawu na nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny. Powódka oraz pozwani mieli pełną świadomość pozorności czynności prawnej tj. umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego należącego do powódki.

Sąd Okręgowy wskazał przy tym, iż dał wiarę zeznaniom powódki w całości. Wyjaśnił, iż wprawdzie nie są mu znane przyczyny dla których powódka okazała się osobą tak łatwowierną, ale o tej ułomności powódki zorientowali się pozwani oraz ich znajomy D. N.. Jest logiczne, że powódka nie znała pozwanych, skoro wszystkie ustalenia przed zawarciem umowy w formie aktu notarialnego prowadziła z D. N.. To jemu pokazywała fotografie swojego mieszkania, nie wpuszczając go do domu. Pozwani nie mogli odwiedzać powódki, przed zawarciem umowy, gdyż nie wystawiała mieszkania na sprzedaż. Jej mieszkanie nie miało być sprzedane, a miało być zastawione dla uzyskania pożyczki w kwocie 25 000 zł. Powódka dopiero podczas przygotowania do podpisania aktu notarialnego u notariusza poznała pozwanych, którzy przynieśli jej 25 000 zł i z którymi powódka oraz D. N. uzgadniali warunki spłaty pożyczki, a ponadto przed opuszczeniem siedziby kancelarii notarialnej powódka i pozwany podpisali „umowę przedwstępną kupna-sprzedaży prawa własności do lokalu”. Pozwany zeznał, że powódka po zawarciu umowy wieczorem powódka przyjechała do domu pozwanych, powiedziała, że się rozmyśliła i przywiozła 50 000 zł z rzekomo otrzymanych przy zakupie 95 000 zł. Zdaniem Sądu Okręgowego tym zeznaniom nie można dać wiary. Gdyby powódka istotnie sprzedała mieszkanie pozwany, a następnie tego samego dnia rozmyśliła się i przywiozła pozwanemu kwotę 50 000 zł, a nie całą otrzymaną przy zawarciu umowy, to nie byłoby podstaw do podpisania umowy przedwstępnej z terminem zawarcia umowy właściwej do 20 lutego 2012 roku. Nie było podstaw do zawarcia jakiegokolwiek innej umowy, skoro powódka nie zwróciła rzekomo otrzymanej ceny 95 000 zł. Pozwany nie zainteresował się także ewentualną wpłatą do depozytu sądowego zwróconych mu 50 000 zł, skoro nie doszło do powrotnego przeniesienia własności mieszkania na powódkę. Pozwani zatem mieliby kupić mieszkanie za 45 000 zł, a mimo to bezwzględnie wyrzucili powódkę z tego mieszkania. Zeznali także, że sprzedali je dalej, gdyż niewiele zarobili na transakcji oraz mieli kłopot z powódką. Zdaniem Sądu Okręgowego zeznania pozwanych są niezgodne z doświadczeniem życiowym i są niewiarygodne. Pozwany przyznał, że nie wypełniał umowy przedwstępnej, a tylko podpisał oraz, że umowa

była podpisana u niego w domu. Jednocześnie powódka zeznała, że także nie ona wypełniała umowę. Skoro tak to wiarygodne są zeznania powódki, że umowę wypełnił D. N. w siedzibie notariusza. Wiarygodne są zeznania powódki, że D. N. w obecności pozwanych przekonał powódkę o zabezpieczeniu jej interesów po podpisaniu umowy przedwstępnej. Powódka nie dociekała tego, że umowa nie zawarta w formie aktu notarialnego nie ma skutku silniejszego określonego w art. 390 § 2 k.c. Była przekonana, że na podstawie umowy przedwstępnej będzie mogła odzyskać mieszkanie zwracając uprzednio pożyczoną kwotę. Sąd pierwszej instancji dał wiarę zeznaniom powódki, że w lutym 2012 roku przekazała gotówką pozwanemu kwotę 20 000 zł tytułem zwrotu części pożyczki oraz że pozwany odmówił wydania powódce pokwitowania i wówczas od D. N. dowiedziała się, że nie odzyska już mieszkania. O z góry powziętym zamiarze pozbawienia powódki mieszkania świadczą działania pozwanych oraz działających wraz z nimi – D. N. i S. W.. Ponadto istotne jest, zdaniem Sądu Okręgowego, powiązanie D. N. z firmą (...) oraz istnienie tej firmy na stronach internetowych m.in. (...), potwierdzenie numeru telefonu na stronie oraz podanego przez powódkę do kontaktu z D. N.. Sąd Okręgowy ustalił również, iż pracownik firmy (...) D. N. zniknął i jego miejsce pobytu nie jest znane. Te wszystkie okoliczności czynią zeznania powódki wiarygodnymi. Pozwany wraz z S. W. sforsowali drzwi mieszkania, niszczyli je, zastraszyli powódkę i jej syna, a ostatecznie 2 czerwca D. N. kierował przymusowym usunięciem powódki z mieszkania. Także fakt sprzedaży w dniu 31 maja 2012 roku mieszkania przez pozwanych małżonkom W., a następnie w dniu 2 sierpnia 2012 roku sprzedaży przez W. innemu nabywcy. Sąd Okręgowy nie dał wiary zeznaniom świadka S. W.. Świadek, który jest powinowatym pozwanej, działał w porozumieniu z pozwanymi na niekorzyść powódki i jest oczywistym, że nie zeznawał na niekorzyść pozwanych, ani swoją. Po 21 lutego 2012 roku powódka wiedziała, że pozwani nie zamierzają dotrzymać warunków umowy ukrytej pod czynnością pozorną. Pozwani działali w porozumieniu z S. W., który był mężem siostry pozwanej K. G.. Wszyscy działali w porozumieniu z D. N., którego pozwani ustanowili swoim pełnomocnikiem do zarządu i administrowania mieszkaniem nr (...) przy ul. (...), należącego uprzednio do powódki. Gdyby pozwani nie znali bliżej D. N., jak zeznawali, i nie działali z nim w porozumieniu to nie ustanawialiby go pełnomocnikiem z szerokimi uprawnieniami. Osób bliżej nieznaną nie ustanawia się administratorami i zarządcami majątku. Wiarygodne są zatem nie zeznania pozwanych, a zeznania powódki co do powiązań pozwanych i D. N. z firmą (...). To ta firma zaoferowała powódce kontakt z D. N., a ten wskazał pozwanych jako „inwestorów” pożyczki w kwocie 25 000 zł. To D. N. wspólnie z pozwanymi przekonali powódkę, że aby otrzymać pożyczkę 25 000 zł, którą to kwotę wręczyła powódce pozwana K. G., musi podpisać umowę sprzedaży mieszkania.

Zdaniem Sądu I instancji zмова stron umowy co do tego, że pod umową sprzedaży kryła się pożyczka udzielona powódce w kwocie 25 000 zł była w tych okolicznościach niewątpliwa. Umowa pożyczki, której warunków pozwani nie zamierzali dotrzymać, gdyż przyjęli od powódki kwotę 20 000 zł bez pokwitowania i zaprzeczali otrzymaniu takiej kwoty jest nieważna, gdyż okazała się zawarta dla oszustwa. Pozwani bez woli i zgody powódki pozbawili ją mieszkania wykorzystując pozorną czynność prawną – umowę sprzedaży. Sąd Okręgowy dał wiarę zeznaniom powódki, które potwierdziła świadek T. G., o zaufaniu jakim powódka początkowo obdarzała organizatora udzielenia jej pożyczki D. N. i pozwanych. To zaufanie stało się przyczyną braku ostrożności powódki przy negocjacjach z pozwanymi i D. N.. Także co do załamania nerwowego powódki kiedy okazało się, że pozwany oraz D. N. zaczęli grozić powódce, pozwany przewiercił zamek, zniszczył drzwi, okna. Powódka zeznała, że potrzebowała pilnie pożyczyc 25 000 zł, a nie miała już zdolności kredytowej w bankach. W takiej sytuacji nawet osoba z wyższym magisterskim wykształceniem stała się łatwą ofiarą D. N. i pozwanych. Nie przewidziała podstępny w uzgadnianiu pozornej umowy sprzedaży. Wierzyła naiwnie w zapewnienia D. N. oraz „inwestorów”, że po spłacie pożyczki własność mieszkania ponownie będzie przedmiotem umowy przeniesienia własności, tym razem powrotnie na jej rzecz. Nie zorientowała się, że do udzielenia pożyczki pod zastaw nieruchomości nie jest potrzebna sprzedaż tej nieruchomości. Powódka nie mogła stanowczo sprzedać mieszkania nie tylko dlatego, że tam mieszkała, ale także dlatego, że nie miała takiego zamiaru. Nie otrzymała od pozwanych ceny nabycia, wpisanej w umowę. Otrzymała pożyczkę, bo taka umowa istotnie została zawarta jako ukryta pod umową sprzedaży.

Sąd okręgowy wskazał też, iż nieistotne dla rozstrzygnięcia było ustalenie rynkowej ceny tej nieruchomości – art. 227 k.p.c., gdyż strony nie zawarły ważnej umowy sprzedaży nieruchomości za cenę niższą niż rynkowa, dlatego też Sąd oddalił wniosek powódki o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność ceny rynkowej nieruchomości.

Sąd Okręgowy wskazał, iż powódka domagała się ustalenia na zasadzie art. 189 k.p.c., że umowa sprzedaży nieruchomości zawarta w dniu 18 sierpnia 2011 roku jest nieważna. Powódka ma interes prawny w ustaleniu nieważności umowy, która zawarta dla pozorów jest na podstawie art. 83 § 1 k.c. jest nieważna.

O kosztach Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. Brakującą część opłaty sądowej, od uiszczenia której powódka była zwolniona Sąd pobrał od pozwanych na zasadzie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. Nr 167, poz. 1398 ze zm.) w związku z art. 98 § 1 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wnieśli pozwani podnosząc następujące zarzuty:

1. naruszenia art. 233§1 k.p.c. polegającego na:

- nieuzasadnionym ustaleniu stanu faktycznego wyłącznie w oparciu o zeznania powódki,
- niepoprawnej logicznie ocenie materiału dowodowego przez ustalenie, iż powódka padła ofiarą oszustwa, podczas gdy prawidłowa analiza materiału dowodowego, w szczególności zeznań stron i treści zawartych umów powinna prowadzić do wniosku, iż stroną, której można przypisać usiłowanie oszustwa jest powódka;
- nieuzasadnionym uznaniu, iż pozwani działali w porozumieniu z D. N. w celu wyłudzenia od powódki mieszkania, podczas gdy materiał dowodowy zgromadzony w sprawie nie daje podstaw do tak kategorycznego wniosku, zdaniem pozwanych - całkowicie fałszywego,
- ocenie materiału dowodowego sprzecznie z zasadami doświadczenia życiowego, w szczególności w zakresie usprawiedliwienia poczynań powódki, będącej osobą z wyższym wykształceniem ekonomicznym, jej naiwnością oraz łatwowiernością, również w zakresie nieznanomości skutków oświadczeń składanych w formie aktu notarialnego;

2. naruszenie art. 328 §2 k.p.c. polegające na:

- niewyjaśnieniu podstawy prawnej wyroku – tj. niewyjaśnieniu na czym polega interes prawny powódki w ustaleniu nieważności umowy sprzedaży zawartej w dniu 18 sierpnia 2011r.;
- niewyjaśnieniu przyczyn, dla których Sąd I instancji prowadził wbrew treści art. 247 k.p.c. postępowanie dowodowe przeciwko osnowie dokumentu urzędowego, jakim jest przedmiotowy akt notarialny;
- niewyjaśnienie dlaczego Sąd pierwszej instancji uznał za nieprawdziwe oświadczenie woli powódki zawarte w akcie notarialnym z 18 sierpnia 2011r., że otrzymała cenę sprzedaży mieszkania w kwocie 95 000 zł,
- niewyjaśnienie dlaczego Sąd I instancji dał wiarę powódce przy jednoczesnym ustaleniu, iż przed notariuszem oświadczyła, iż otrzymała kwotę 95 000 zł od pozwanych;

3. naruszenie art. 83§1 k.c. przez jego niewłaściwe zastosowanie.

W konsekwencji skarżący wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanych kosztów procesu za obie instancje, ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania. W apelacji zawarty był także wniosek dowodowy o przesłuchanie świadka D. N., który następnie został cofnięty.

Powódka wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym. Wniosła też o dopuszczenie dowodu z aktu oskarżenia i dokumentów z akt XVIII K 1/15 Sądu Okręgowego w Warszawie na okoliczność pozorności umowy sprzedaży.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanych zasługuje na uwzględnienie, ale jedynie niektóre podniesione w niej zarzuty są zasadne.

W szczególności nie jest zasadny zarzut naruszenia art. 233 §1 k.p.c. Zgodnie z tym przepisem Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Naruszenie reguł swobodnej oceny dowodów nie może być utożsamiane z błędnymi ustaleniami faktycznymi. Jak podkreślono w orzecznictwie, błędne ustalenia faktyczne mogą jedynie być, ale nie muszą, skutkiem nieprawidłowej oceny materiału dowodowego (zob. wyrok SA w Poznaniu z dnia 27 listopada 2007 r., I ACa 882/07, Lex nr 466439). W konsekwencji, dla skuteczności zarzutu naruszenia art. 233 § 1 nie można poprzestać na stwierdzeniu, że dokonane ustalenia faktyczne są wadliwe, odnosząc się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżącego odpowiada rzeczywistości. Niezbędne jest wskazanie przyczyn, które dyskwalifikują postępowanie sądu w zakresie ustaleń. Do naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c. mogłoby dojść tylko wówczas, gdyby skarżący wykazał uchybienie podstawowym regułom służącym ocenie wiarygodności i mocy poszczególnych dowodów, tj. regułom logicznego myślenia, zasadzie doświadczenia życiowego i właściwego kojarzenia faktów. Sąd Okręgowy oparł się na zeznaniach powódki, szczegółowo uzasadniając dokonaną ocenę przeprowadzonych w sprawie dowodów. Sam fakt, że powódka ma wyższe wykształcenie nie podważa tej oceny, podobnie fakt, iż jej działanie można ocenić obecnie jako naiwne i nieracjonalne. Specyficzne jest to, że pozwany w swoich zeznaniach wskazywał, iż jego zamiarem było zawarcie umowy kupna sprzedaży, zaś zawarcie drugiej umowy – umowy przedwstępnej kupna – sprzedaży nieruchomości wynikało z faktu, iż po sprzedaży powódka rozmyśliła się i przyjechała do niego przywożąc część zapłaconej jej wcześniej kwoty, tymczasem w apelacji pozwany faktycznie przyznaje, iż obydwie umowy były od razu zaplanowane jako forma przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie, co tym bardziej potwierdza wersję powódki. Apelacja nie zawiera przekonujących argumentów, iż dokonana przez Sąd Okręgowy ocena zeznań stron narusza zasady wskazane w art. 233§1 k.p.c.

Należy zwrócić uwagę na fakt, iż akt notarialny nie jest dokumentem, przeciwko któremu nie można prowadzi postępowania dowodowego, na co wskazuje chociażby art. 252 k.p.c. Wprawdzie zgodnie z art. 247 k.p.c. 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, jednakże zgodnie z ugruntowanym orzecznictwem przepis ten nie stanowi przeszkody w dowodzeniu wad oświadczeń woli złożonych w formie pisemnej. Wszystkie wady oświadczenia woli, w tym również pozorność, mogą być dowodzone wszelkimi środkami dowodowymi, gdyż tych okoliczności art. 247 k.p.c. w ogóle nie dotyczy (tak Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 20 września 1938 r., C. II. 462/38, Zbiór Urzędowy OSN 1939, poz. 256; uchwała całej Izby Cywilnej SN z dnia 21 lipca 1954 r., I CO 22/54, OSN 1955, nr 1, poz. 1; wyrok SN z dnia 18 marca 1966 r., II CR 123/66, OSNCP 1967, nr 2, poz. 22., wyrok Sądu Apelacyjnego w Lublinie z 13 marca 2013r. I ACa 773/12 LEX nr 1306003). W orzecznictwie wskazuje się również, iż przepis ten nie dotyczy także badania okoliczności, w jakich doszło do zawarcia umowy oraz warunków sporządzenia dokumentu, jak również kwestii wykładni złożonych oświadczeń woli. Te okoliczności mogą być dowodzone wszelkimi środkami dowodowymi. Należy także zwrócić uwagę na fakt, iż przewidziane w Kodeksie cywilnym wymaganie formy pisemnej dla celów dowodowych odnosi się do czynności prawnej, a nie do jej wykonania. Wykonanie zobowiązania nie jest czynnością prawną, dowodzenie więc tego faktu nie podlega restrykcjom przewidzianym w art. 247 (tak SN w wyroku z dnia 23 kwietnia 1976 r., III CRN 46/76, OSPiKA 1977, z. 2, poz. 29). W niniejszej sprawie dopuszczalne było zatem prowadzenie postępowania dowodowego na okoliczność pozorności umowy; nadto brak jest podstaw, aby przypisać Sądowi Okręgowemu naruszenie art. 247 k.p.c. skutek prowadzenia postępowania dowodowego na okoliczność czy powódka otrzymała wskazaną w akcie notarialnym kwotę 95 000 zł.

Reasumując: nie jest zasadny ani zarzut naruszenia art. 247 k.p.c., ani też zarzut naruszenia art. 233§1 k.p.c. Sąd Okręgowy wyprowadził z zebranego materiału dowodowego wnioski logicznie poprawne i zgodne z zasadami doświadczenia życiowego. W orzecznictwie wskazuje się, iż sam fakt, iż tego samego materiału dałoby się wysnuć równie logiczne i zgodne z zasadami doświadczenia życiowego wnioski odmienne, nie podważa tej oceny. Tylko w przypadku wykazania, że brak jest powiązania, w świetle kryteriów wskazanych w tym ostatnim przepisie, przyjętych wniosków z zebrany materiał dowodowy, możliwe jest skuteczne podważenie oceny dowodów dokonanej przez sąd; nie jest tu wystarczająca sama polemika naprowadzająca wnioski odmienne, lecz wymagane jest

wskazanie, w czym wyraża się brak logiki lub uchybienie regułom doświadczenia życiowego w przyjęciu wniosków kwestionowanych. Nie zostało to w niniejszej sprawie wykazane. Sąd Apelacyjny co do zasady podziela ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego (za wyjątkiem ustalenia, iż zamiarem stron było obciążenie nieruchomości zastawem na zabezpieczenie umowy pożyczki oraz co do istnienia interesu prawnego) i dokonana przez Sąd ten ocena materiału dowodowego.

Zasadny jest zarzut naruszenia art. 328§1 k.p.c. jednakże wyłącznie w odniesieniu do braku wskazania przez Sąd pierwszej instancji na czym polega interes prawny powódki w domaganiu się ustalenia nieważności przedmiotowej umowy. W odniesieniu do pozostałych wskazanych w apelacji kwestii uzasadnienie spełnia wymogi w art. 328§1 k.p.c. i poddaje się kontroli instancyjnej. W tym natomiast przypadku Sąd Okręgowy ograniczył się do stwierdzenia, iż powódka posiada interes prawny w rozumieniu art. 189 k.p.c. nie wskazując jednak w czym on się wyraża. Jednakże pomimo tych braków, mając na uwadze fakt, iż Sąd drugiej instancji jest również sądem merytorycznym, a strony wypowiedziały się w tej kwestii, możliwe jest poczynienie ustaleń w tym zakresie i dokonanie ich oceny prawnej również na etapie postępowania apelacyjnego. Jak wynika z oświadczeń złożonych na rozprawie przed Sądem Apelacyjnym strona powodowa swój interes prawny wywodziła z chęci uzyskania rozstrzygnięcia ułatwiającego jej dochodzenie innych roszczeń od kolejnego nabywcy lokalu, ewentualnie innych roszczeń od pozwanych.

Zgodnie z art. 189 k.p.c. powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Interes prawny jest materialnoprawną przesłanką powództwa o ustalenie. W orzecznictwie i doktrynie wskazuje się, iż przez interes prawny w procesie cywilnym należy rozumieć obiektywną w świetle obowiązujących przepisów prawnych, to jest wywołaną rzeczywistym narażeniem lub zagrożeniem określonej sfery prawnej, potrzebę uzyskania określonej treści wyroku. Ukształtowany jest pogląd stwierdzający, iż interes prawny istnieje tylko wtedy, gdy powód potrzebie ochrony prawnej swej sfery prawnej uczynić może zadość przez samo ustalenie istnienia bądź nieistnienia stosunku prawnego lub prawa. Konsekwencją tego poglądu jest również dalszy utrwalony pogląd, że interes ten nie istnieje wówczas, gdy już jest możliwe wytoczenie powództwa o świadczenie, chyba że ze spornego stosunku prawnego wynikają jeszcze dalsze skutki, których dochodzenie w drodze powództwa o świadczenie nie jest możliwe lub nie jest jeszcze aktualne (wyrok SN z dnia 30 października 1990 r., I CR 649/90, Lex nr 158145). Możliwość dochodzenia przez powoda świadczeń z określonego stosunku prawnego wyklucza istnienie interesu prawnego w ustaleniu tego stosunku, należy przypisać znaczenie zasady, od której wprowadzie istnieją wyjątki, jednakże skuteczne powołanie się na interes prawny wymaga wykazania, iż oczekiwane rozstrzygnięcie wywoła takie skutki w stosunkach między stronami, w następstwie których ich sytuacja prawna zostanie określona jednoznacznie i tym samym wyeliminowane zostanie, wynikające z błędnego przekonania co do przysługiwania powodowi określonych uprawnień, ryzyko naruszenia w przyszłości jego praw. W przypadku gdy dojdzie już do naruszenia prawa, w związku z którym powodowi służy roszczenie o świadczenie (danie, czynienie, zaniechanie, znoszenie), wyłączona jest możliwość skutecznego wystąpienia z powództwem o ustalenie, skoro sfera podlegająca ochronie jest w takiej sytuacji szersza, a rozstrzygnięcie o różnicy zdań w stanowiskach stron nabiera charakteru przesłankowego.

W niniejszej sprawie istotny dla rozstrzygnięcia jest fakt, iż przedmiotowy lokal został zbyty osobom trzecim w drodze kolejnych czynności prawnych. W księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości jako właściciele nieruchomości nie są już wpisani pozwani, lecz zupełnie inne osoby, nie będące stroną przedmiotowej umowy sprzedaży. Chroni ich rękojmią dobrej wiary ksiąg wieczystych przewidziana w art. 5 ustawy z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. 2013 poz. 707) (dalej jako: kkw). Wyrok stwierdzający nieważność przedmiotowej czynności prawnej nie będzie mógł zatem stanowić podstawy ponownego wpisu powódki jako właściciela lokalu. Wyrok sądu stwierdzający nieważność czynności prawnej, na podstawie której ujawniono w księdze wieczystej prawo własności nieruchomości może być uznany za orzeczenie wykazujące niezgodność, o której mowa w art. 31 ust. 2 kkw i może stanowić podstawę wpisu potrzebnego do usunięcia niegodności między treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości, tylko wtedy gdy w chwili rozpoznania wniosku o wpis (wykreślnie dotychczasowego wpisu) rzeczywisty stan prawny nieruchomości jest zgodny ze stanem wynikającym z wpisu dokonanego przed zawarciem tej umowy (tak SA Warszawie w wyroku z dnia 23 maja 2014r. I ACa 1793/13). Taka sytuacja w

niniejszej sprawie nie zachodzi; powództwo o ustalenie nie stanowi zatem obiektywnie skutecznej drogi ochrony praw powoda. Podobny pogląd wyraził Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z 15 maja 2013r. III CSK 254/12 LEX Nr 1353202): wyrok ustalający nieważność umowy może być orzeczeniem stwierdzającym niezgodność stanu prawnego wynikającego z księgi ze stanem rzeczywistym, pod warunkiem, że wpisy w księdze nie wykazują dalszych przejść prawa własności, a więc, że ujawniony stan jest następstwem wpisu dokonanego na podstawie umowy uznanej za nieważną. W takim wypadku ustalenie nieważności umowy wyjaśnia stan prawny, ponieważ przesądza, że wpis nabywcy dokonany został nieprawidłowo i wówczas do wykreślenia tego wpisu nie jest konieczne korzystanie przez właściciela z drogi przewidzianej w art. 10 ustawy. Jeżeli jednak po zawarciu umowy, której ważność jest podważana w drodze powództwa o ustalenie, nastąpiło kolejne rozporządzenie i w księdze wieczystej figuruje następny nabywca, ustalenie nieważności wcześniejszej umowy nie przesądza o ważności tej, która stała się podstawą aktualnego wpisu i nie wystarczy do przywrócenia stanu księgi "o dwa kroki wstecz", co oznacza, że powództwo o ustalenie nie stanowi obiektywnie skutecznej drogi ochrony praw powoda". Sąd Apelacyjny w obecnym składzie pogląd ten podziela. Nieważność umowy jest faktem obiektywnym, który może być przesłanką oceny w każdym postępowaniu. Wyrok ustalający nieważność może jedynie stan ten stwierdzić, ale go nie tworzy. Interes prawny nie może wyrażać się w chęci uzyskania dowodów dla innego postępowania. Powódka może wystąpić przeciwko nabywcy lokalu ze stosownym powództwem mającym na celu odzyskanie lokalu, czy przeciwko pozwanym np. z roszczeniami odszkodowawczymi i tam dowodzić nieważności umowy, niezależnie od jej podstawy prawnej (art. 58 k.c. czy art. 83 k.c.)

Należy też zauważyć, iż zbycie lokalu osobom trzecim zostało dokonane już po wniesieniu pozwu w niniejszej sprawie. Zgodnie z art. 192 pkt 3 k.p.c. zbycie w toku sprawy rzeczy lub prawa, objętych sporem, nie ma wpływu na dalszy bieg sprawy; nabywca może jednak wejść na miejsce zbywcy za zezwoleniem strony przeciwnej. Jednakże przepis ten nie ma zastosowania w niniejszej sprawie, bowiem przedmiotem niniejszej sprawy jest konkretna umowa z udziałem pozwanych, a nie samo prawo własności; z uwagi na ochronę nabywcy przewidzianą w art. 5 kkw wyrok ten nie mógłby wprost odnieść skutku przeciwko nabywcy lokalu. Interes prawny jako przesłanka materialnoprawna powództwa o ustalenie musi być badany na datę zamknięcia rozprawy zgodnie z art. 316§1 k.c.

Tym samym uznając, iż powódka posiada interes prawny w ustaleniu nieważności umowy Sąd pierwszej instancji dopuścił się naruszenia prawa materialnego tj. art. 189 k.p.c.

Odnosząc się do pozostałych zarzutów apelacji należy wskazać, iż zasadnie skarżący wskazuje, iż celem umowy nie mogło być ustanowienie zastawu na nieruchomości, bowiem zastaw może być ustanawiany na rzeczach ruchomych, a nie nieruchomościach (art. 306 k.c.). Mimo to prawidłowo Sąd Okręgowy uznał, iż w niniejszej sprawie ma zastosowanie art. 83 k.c. Uzgodnionym zamiarem stron było zawarcie umowy pożyczki i jej zabezpieczenie, ale nie definitywna umowa sprzedaży mieszkania za cenę wskazaną w akcie. Przewidzianą art. 83 § 1 k.c. wadę pozorności oświadczenia woli wyznaczają zachodzące łącznie elementy obejmujące oświadczenie woli złożone drugiej stronie jedynie dla pozoru oraz zgodę odbiorcy tego oświadczenia (tak: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 września 2011 r. III CSK 349/10, LEX nr 1044016). Takie okoliczności zostały udowodnione w niniejszym postępowaniu: wykazano, iż w rzeczywistości strony jedynie pozorowały zawarcie umowy sprzedaży, ukrywając pod nią całkiem inny skutek prawny tj. umowę pożyczki z jednoczesnym przewłaszczeniem własności nieruchomości na zabezpieczenie. Wprawdzie zarówno przy przewłaszczeniu za zabezpieczenie, jak i umowie sprzedaży dochodzi do przeniesienia prawa własności, jednakże inny jest skutek tego przeniesienia (w pierwszej umowie przeniesienie nie ma cechy ostateczności) i inne jest też świadczenie wzajemne. A zatem skoro uzgodnionym zamiarem stron było czasowe przewłaszczenie nieruchomości jako zabezpieczenia pożyczki, to należy uznać, iż uzgodnione było niewywarcie skutku w postaci definitywnego przeniesienia prawa własności w drodze umowy sprzedaży, jak i istnienia obowiązku zapłaty ceny sprzedaży. Czynność w postaci umowy kupna - sprzedaży lokalu ukrywała w istocie pożyczkę. Nie wyklucza to istnienia innych utajonych przed powódką zamiarów pozwanych przejęcia jej lokalu za niewielką kwotę, co jednak nie jest cechą pozorności, lecz może stanowić wyraz czynu niedozwolonego. Jeśli intencją stron było zawarcie umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie, to taka umowa powinna określać cel przewłaszczenia jako cause zabezpieczenia oraz zastrzeżenie o zwrotnym przeniesieniu prawa własności na przywłaszczającego przez wierzyciela w przypadku spłaty zobowiązania (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie 25 czerwca 2014r. I ACa 215/14 Lex nr 1499043). Przedmiotowa umowa

takich ustaleń nie zawierała, a zatem nie można uznać, aby również czynność ukryta została zawarta w sposób ważny i skuteczny. Ponadto przedmiotowa pożyczka miała charakter pożyczki lichwiarskiej, skoro odsetki wynosiły 2000 zł miesięcznie, co naruszało bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa (art. 359§2¹ k.c.).

Strona powodowa złożyła na rozprawie apelacyjnej wnioski dowodowe z postaci dokumentów z akt postępowania karnego na okoliczność pozorności umowy: jednakże pozorność umowy jest oceną prawną, zaś przedmiotem dowodu mają być fakty istotne dla rozstrzygnięcia, stąd też z uwagi na nieprawidłowe sformułowanie wniosku Sąd Apelacyjny oddalił ten wniosek.

Wobec zmiany zaskarżonego wyroku, należało też zmienić orzeczenie o kosztach. Jednakże mimo faktu, iż powódka jest osobą przegrywającą proces, Sąd Apelacyjny uznał, iż w niniejszej sprawie zachodzą przesłanki z art. 102 k.p.c. biorąc pod uwagę fakt, iż powództwo zostało oddalone z tej tylko przyczyny, iż w toku procesu pozwani dokonali dalszego zbycia nieruchomości, takie działanie nie zasługuje na aprobatę w świetle zasad współżycia społecznego.

Mając na uwadze powyższe, na podstawie art. 386§1 k.p.c. Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji. O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono również na podstawie art. 102 k.p.c. mając na uwadze wyżej przedstawione okoliczności.