

Sygn. akt I ACa 728/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 listopada 2016 roku

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Wiesława Kaźmierska
Sędziowie:	SSA Danuta Jezierska SSO del. Sławomir Krajewski (spr.)
Protokolant:	sekr. sądowy Karolina Baczmaga

po rozpoznaniu w dniu 17 listopada 2016 roku na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa A. P.

przeciwko K. K.

o stwierdzenie nieważności umowy

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 27 kwietnia 2016 roku, sygn. akt I C 1219/14

1. **oddala apelację,**

2. **zasądza od powódki A. P. na rzecz pozwanego K. K. kwotę 5400 (pięć tysięcy czterysta) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

Sygn. akt I ACa 728/16

## UZASADNIENIE

Powódka A. P. wniosła o stwierdzenie nieważności umowy sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu położonego przy ul. (...) w S.; zawartej przez powódkę z pozwanym K. K. w dniu 26 czerwca 2013 roku przed notariuszem G. O., powołując się na nieważność tej umowy z uwagi na pozorność oświadczeń woli złożonych przez strony przy jej zawarciu. Jednocześnie powódka wniosła o zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki zwrotu kosztów postępowania, w tym zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych.

Pozwany K. K. w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki na jego rzecz kosztów zastępstwa prawnego w maksymalnej wysokości.

Wyrokiem z dnia 27 kwietnia 2016 roku Sąd Okręgowy w Szczecinie oddalił powództwo oraz zasądził od powódki A. P. na rzecz pozwanego K. K. kwotę 3617 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Okręgowy oparł swoje rozstrzygnięcie na ustalonym w sposób następujący stanie faktycznym:

Pozwany K. K. od wielu lat mieszka w Niemczech, w B., gdzie prowadzi działalność gospodarczą związaną z wykonywaniem prac budowlanych i remontowych.

W dniu 8 kwietnia 1999 roku w S. w kancelarii notarialnej notariusza G. O. pozwany zawarł z D. P. (1) oraz D. P. (2) w formie aktu notarialnego umowę sprzedaży (Rep. A nr (...)), na podstawie której sprzedał im prawo własności lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w S. wraz z udziałem we współwłasności budynku i w wieczystym użytkowaniu gruntu oraz prawem do stacji telefonicznej nr (...), dla którego Sąd Rejonowy w Szczecinie prowadził księgę wieczystą Kw nr (...). W umowie określono, że kupujący zapłacili pozwanemu kwotę 10.000 zł, co pozwany potwierdził, a pozostała część ceny w kwocie 40.000 zł kupujący mieli zapłacić pozwanemu do dnia 15 maja 1999 roku.

W dniu 13 grudnia 2001 roku w S. w kancelarii notarialnej notariusza D. P. (3) pozwany zawarł z B. P. oraz Z. P. w formie aktu notarialnego umowę sprzedaży (Rep. A nr (...)), na podstawie której sprzedał im prawo własności niezabudowanej działki gruntu nr (...) w S., gm. K., dla której Sąd Rejonowy w Szczecinie, Wydział XII Ksiąg Wieczystych, prowadził księgę wieczystą Kw nr (...). Zgodnie z umową pozwany otrzymał cenę sprzedaży w kwocie 55.000 zł, której odbiór w dniu sporządzania umowy potwierdził i pokwitował.

Matce powódki, B. J., przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...). W lokalu tym powódka była zameldowana na pobyt stały od dnia 19 sierpnia 1994 roku. Powódka nie zamieszkiwała w tym lokalu z matką.

W dniu (...) roku B. J. zmarła, a postanowieniem z dnia 28 lutego 2006 roku Sąd Rejonowy w Szczecinie stwierdził, iż spadek po niej na podstawie ustawy w całości nabyła powódka. W skład spadku po zmarłej B. J. wchodziło spółdzielcze lokatorskie prawo do ww. lokalu.

Pozwanemu przysługiwało prawo własności zabudowanej działki nr (...) w M., gm. K., dla której Sąd Rejonowy w Szczecinie, Zamiejscowy Wydział XX Ksiąg Wieczystych w Policach, prowadził księgę wieczystą Kw nr (...). Działka była zabudowana budynkiem mieszkalnym.

W 2004 roku przez okres kilku miesięcy powódka wraz z ówczesnym partnerem, M. O. (1), najmowała od pozwanego połowę budynku w tej nieruchomości. W drugiej połowie domu zamieszkiwał pozwany. Pomiędzy powódką, a pozwanym dochodziło do współżycia seksualnego, o czym ówczesny partner powódki nie wiedział. Pomiędzy M. O. (1), a pozwanym doszło do nieporozumień i kłótni, w związku z czym powódka i M. O. (1) wyprowadzili się.

Pozwany wyjechał wraz z ówczesną partnerką D. M. na M.. Pozwany pozostawał z nią w konkubinacie w latach 2004-2007.

W okresie pobytu na Majorce pozwany przyjechał do Polski i w dniu 24 września 2004 roku w S. w Kancelarii notarialnej notariusza G. O. zawarł z T. Z. oraz J. Z. umowę sprzedaży (Rep. A nr (...)), na podstawie której sprzedał im ww. nieruchomość za cenę sprzedaży 70.000 zł, której odbiór pozwany potwierdził w tej umowie. Pozwany po powrocie z Majorki ponownie zamieszkał w B.. Pozwany ze związku z D. M. ma syna.

Środki uzyskane ze sprzedaży nieruchomości położonej w M. pozwany przekazał na przechowanie koledze L. W.. Odebrał je dopiero w 2013 roku przed zawarciem umowy sprzedaży spornego prawa do lokalu z powódką.

W dniu 21 lipca 2003 roku pozwany otrzymał kwotę 51.996,60 euro w związku z wygraną w niemieckiej loterii L. organizowanej przez (...). Z tej kwoty pozwany kwotę 50.000 euro przewiózł w dniu 27 lipca 2003 roku do Polski, co zgłosił w Urzędzie Celnym w S..

Pozwany posiada w niemieckim Banku (...) rachunek bankowy o numerze (...). Do rachunku tego pozwany posiada kartę płatniczą.

Według stanu na dzień 27 marca 2013 roku na ww. rachunku powód posiadał środki pieniężne w kwocie 405,19 euro. Według rozliczenia przed okresem rozliczeniowym pozwany posiadał na rachunku kwotę 720,17 euro, zaś w trakcie okresu rozliczeniowego odnotowano uznania na kwotę 4887,36 euro oraz obciążenia na kwotę 5202,34 euro.

W dniu 28 marca 2013 roku pozwany wystawił L. T. rachunek na kwotę 1500 euro. Z kolei w dniu 16 maja 2013 roku pozwany wystawił J. S. rachunek na kwotę 2500 euro.

Według stanu na dzień 11 czerwca 2013 roku pozwany posiadał na ww. rachunku środki w kwocie 10.474,23 euro. Przed okresem rozliczeniowym na rachunku znajdowały się środki w kwocie 404,66 euro, a w okresie rozliczeniowym odnotowano uznania na kwotę 10.069,57 euro i nie odnotowano żadnych obciążeń.

Pomiędzy dniem 19 czerwca 2013 roku, a dniem 26 czerwca 2013 roku na rachunku bankowym pozwanego odnotowano obciążenia na łączną kwotę 4159,87 euro.

W dniu 26 czerwca 2013 roku o godz. 10:27 przy ul. (...) w B. z rachunku bankowego pozwanego za pomocą karty została wypłacona kwota 3000 euro.

W 2006 roku powódka wyszła za mąż i urodziła córkę. Powódka wraz z córką zamieszkała w lokalu mieszkalnym odziedziczonym po matce. Powódka rozwiódła się w 2011 roku.

Od lipca 2011 roku powódka pozostawała w konkubinacie z M. N. (1), z którym wspólnie w 2012 roku przeprowadziła częściowy remont mieszkania. Rozstała się z nim w kwietniu 2012 roku. W piśmie z dnia 23 kwietnia 2012 roku M. N. (1) wezwał powódkę do zapłaty kwoty 30.981,19 zł.

W okresie od ok. czerwca 2012 roku powódka przez około 3 miesiące pracowała wspólnie z R. L. w przedsiębiorstwie zajmującym się sprzedażą energii elektrycznej. Przedsiębiorstwo to zlikwidowało swój (...) oddział i wszyscy pracownicy stracili pracę. Powódka zaproponowała R. L. pomoc, oferując mu zamieszkanie w jej mieszkaniu. R. L. skorzystał z jej oferty pomocy i zamieszkał z powódką i jej córką. Wspólnie zamieszkiwali do jesieni-zimy 2014 roku.

Powódka i pozwany przez cały czas - od zapoznania się w 2004 roku - pozostawali w kontakcie osobistym i telefonicznym.

Po powrocie przez pozwanego z Majorki pozwany często przyjeżdżał z B. do S. w odwiedziny do swojego syna mieszkającego z matką D. M..

W 2010 roku powódka pomagała pozwanemu przy załatwieniu formalności administracyjnych z samochodem. W tym celu powódka zawarła w dniu 16 listopada 2010 roku umowę z M. M..

Pozwany odwiedzał niekiedy powódkę w jej mieszkaniu. Pomiędzy powódką a pozwanym przez cały okres znajomości okazjonalnie dochodziło do kontaktów seksualnych. Pozostawali ze sobą w dobrych relacjach, pozwany pomagał powódce finansowo oraz okazjonalnie kupował prezenty.

W piśmie z dnia 18 czerwca 2013 roku powódka wystąpiła do Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S. z prośbą o rozłożenie swojego długu - zaległości w opłatach za lokal mieszkalny na raty, które miałyby spłacać w miesięcznych ratach po 200 zł każda. W dniu 20 czerwca 2013 roku zadłużenie powódki wobec ww. spółdzielni mieszkaniowej stanowiło kwotę 12.107,66 zł.

M. N. (1) wystąpił przeciwko powódce z pozwem z dnia 26 kwietnia 2013 r., w którym dochodził od niej zapłaty kwoty 31.045,00 zł. W dniu 4 czerwca 2013 roku został wydany przeciwko powódce w tej sprawie nakaz zapłaty.

Po otrzymaniu nakazu zapłaty powódka - skontaktowała się w tej sprawie z pozwanym z prośbą o pomoc. Pozwany zaprowadził powódkę do znajomego prawnika B. M., prowadzącej kancelarię doradztwa prawnego. Wspólnie rozmawiali z nią o sytuacji powódki. B. M. sporządziła dla powódki projekt sprzeciwu od nakazu zapłaty. Sprzeciw ten powódka wniosła do sądu w dniu 21 czerwca 2013 roku. W sprzeciwie od nakazu zapłaty powódka wskazywała, że wraz z M. N. (1) przeprowadziła jedynie częściowy remont mieszkania. Ponadto podnosiła zarzuty, że M. N. (1) posiadał duże potrzeby erotyczne, był zazdrosny, a także, że umowa na której opierał on swoje roszczenie została przez nią podpisana wyłącznie jako dowód miłości i nie zastanawiała się nad jej treścią i nie weryfikowała kwoty. W sprzeciwie powódka napisała również, że otrzymywała od M. N. (1) różne prezenty, ponieważ chciał, aby ładnie wyglądała. W trakcie spotkania powódka rozmawiała z B. M. o możliwości zabezpieczenia mieszkania na wypadek przegranej w procesie. Powódka była wówczas w widocznym złym stanie emocjonalnym.

Powódka prosiła także B. M. o pomoc w innej sprawie. Sporządziła ona wówczas dla powódki wnioski o wydanie odpisu wyroku i uzasadnienia w innej sprawie sądowej. Pismo to powódka wniosła do sądu w dniu 22 stycznia 2014 roku.

W dniu 26 czerwca 2013 roku powódka udała się wraz z pozwanym do kancelarii notarialnej notariusza G. O., znajdującej się w S., gdzie zawarta została w formie aktu notarialnego umowa sprzedaży (Rep. A nr (...)). Na podstawie postanowień tej umowy powódka sprzedała pozwanemu spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w S. o powierzchni użytkowej 35,55 m<sup>2</sup> w Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S., a pozwany prawo to kupił. Zbycie ww. prawa obejmowało również wkład budowlany (§ 1 w zw. z § 3 umowy). W treści umowy strony oświadczyły, że prawo jest obciążone wyłącznie zadłużeniem wobec Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S. na kwotę 12.107,66 zł - według stanu na dzień 20 czerwca 2013 roku. Zadłużenie to powódka miała spłacić do dnia 30 czerwca 2014 roku (§ 2 umowy). W umowie powódka oświadczyła, że uregulowała podatek od spadków z tytułu nabycia ww. prawa i okazała zeznanie podatkowe z dnia 2 czerwca 2006 roku (§ 1 w zw. z § 2 umowy). Strony umowy podały w treści umowy cenę sprzedaży w kwocie 120.000 zł i wskazały, że powódka potwierdza odbiór całej kwoty (§ 4 umowy). Ponadto w treści umowy zawarto oświadczenie, że wydanie przedmiotu sprzedaży w stanie wolnym od osób i rzeczy w posiadanie pozwanego już nastąpiło, a powódka będzie zamieszkiwać w lokalu mieszkalnym do dnia 31 grudnia 2013 roku (§ 5 umowy). Odnotowano również w umowie, że lokal wymaga kapitalnego remontu, w tym wymiany instalacji (§ 8 umowy). W akcie notarialnym powódka i pozwany oświadczyli, że akceptują postanowienia aktu notarialnego, dokładnie rozumiejąc treść, znaczenie i skutki prawne dokonywanej czynności, zaś sam akt został odczytany, przyjęty oraz podpisany.

Niektórym znajomym powódka opowiadała, że nie dostała od pozwanego pieniędzy za sprzedaż przysługującego jej spółdzielczego własnościowego prawa do ww. lokalu, a niektórym nic nie mówiła o pieniądzach, tj. nie mówiła, aby je dostała.

W dniu 19 sierpnia 2013 roku powódka dokonała wymeldowania z pobytu stałego z lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w S. zarówno siebie, jak i swojej córki W.. Jednocześnie powódka zameldowała siebie i córkę na pobyt czasowy do dnia 21 października 2013 roku.

Powódka nadal zamieszkuje w ww. lokalu mieszkalnym wraz z córką.

Początkowo pozwany miał uiszczać opłaty na rzecz spółdzielni mieszkaniowej, a powódka miała mu przekazywać kwotę 400 zł.

W 2014 roku powódka miała samodzielnie wносить opłaty, zaś pozwanemu miała przedstawiać dowody uiszczenia tych opłat.

R. L. za pomocą programu komputerowego P. podrabiał dowody wpłaty i korzystając z komputera powódki, jej poczty e-mail oraz telefonu komórkowego przysyłał pozwanemu nieprawdziwe potwierdzenia uiszczenia opłat.

W okresie od dnia 1 lipca 2013 roku do dnia 20 października 2014 roku w Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S. powstała niedopłata z tytułu opłat eksploatacyjnych związanych z korzystaniem z lokalu nabytego przez pozwanego od powódki w kwocie 3019,85 zł.

W piśmie z dnia 29 września 2014 roku pozwany wezwał powódkę do wydania lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w S. w terminie do dnia 31 października 2014 roku, a także do zwrotu czynszu w kwocie 3096 zł za miesiące od stycznia 2014 roku do 31 października 2014 roku. W piśmie tym pozwany wskazał na możliwość wynajęcia powódce tego lokalu pod warunkiem uregulowania ww. zaległości. Pozwany poinformował, że w takim przypadku czynsz najmu będzie wynosił 1000 zł i będzie konieczne uiszczenie kaucji za 2 pełne miesiące oraz bieżący miesiąc. Na podjęcie decyzji pozwany pozostawił powódce czas do 15 października 2014 roku.

W piśmie z dnia 14 października 2014 roku powódka odpowiedziała pozwanemu, że zawarta przez nich w dniu 26 czerwca 2013 roku umowa sprzedaży była pozorna i została ona zawarta w celu uchronienia powódki przed egzekucją zaległości wobec Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S.. Powódka wskazała w piśmie, że liczy na opamiętanie pozwanego i na uregulowanie kwestii u notariusza, ponieważ pozorna umowa nie mogła przenieść na niego własności nieruchomości. Zaznaczyła także, że nie zamierza się tłumaczyć pozwanemu z opłat dokonywanych przez nią na eksploatację własnego mieszkania.

Powódka wezwała również pozwanego do zwrotu liczników zużycia gazu i energii elektrycznej, które pozwany miał ukraść w dniu 8 października.

W dniu 22 stycznia 2015 roku w S. powódka zawarła z Bankiem (...) S.A. z siedzibą we W. umowę o udzielenie kredytu i wydanie płatniczej karty kredytowej. Na podstawie ww. umowy bank udzielił powódce limitu kredytowego na okres dwóch lat na kwotę 20.000,- zł.

Powódka nadal posiada zadłużenie wobec Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S., które spłaca w ratach.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał, iż powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Sąd wskazał, że sformułowane przez powódkę roszczenie należało zakwalifikować jako roszczenie oparte na przepisie art. 189 k.p.c. i wyjaśnił, że istnienie albo nieistnienie stosunku prawnego lub prawa pozostaje w związku z przepisami prawa materialnego, a zatem musi znajdować oparcie w obowiązujących przepisach prawa, względnie umowie. Interes prawny istnieje wtedy, gdy zachodzi obiektywna potrzeba ochrony sfery prawnej powoda, a to ma miejsce w szczególności wówczas, gdy jego prawa zostały lub mogą być zagrożone albo gdy występuje stan niepewności co do istnienia lub treści praw. Tak, więc powód będzie miał interes prawny, jeżeli istnienie albo nieistnienie danego stosunku prawnego lub prawa będzie wywierało skutek na sferę jego praw i obowiązków. Istotnym kryterium dla oceny interesu prawnego jest to jaki wpływ na sytuację prawną powoda wywrze wyrok uwzględniający jego roszczenie. Obydwie wymienione przesłanki muszą wystąpić łącznie, a brak chociaż jednej z nich skutkuje koniecznością oddalenia powództwa. Przy czym ciężar udowodnienia obydwu przesłanek roszczenia na podstawie art. 189 k.p.c. spoczywał na powódce.

W wyniku rozważań nad przesłanką interesu prawnego Sąd Okręgowy ocenił, że przesłanka ta w rozpatrywanej sprawie występowała. Skoro, bowiem powódka domagała się ustalenia nieważności umowy sprzedaży własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, to uwzględnienie tego wyroku stanowiłoby podstawę do dochodzenia przez powódkę przeniesienia na nią przedmiotu rzeczonyj umowy, to znaczy unicestwienia wywołanych przez strony skutków rzeczowych takiej nieważnej umowy. W ten sposób powództwo w niniejszej sprawie miało związek ze sferą praw i obowiązków powódki, co stanowiło o jej interesie prawnym.

Rozważając kolejną z przesłanek Sąd Okręgowy miał na względzie, że powódka powoływała się na to, że jej roszczenie oparte na przepisie art. 189 k.p.c. pozostaje w związku z przepisem art. 83 § 1 k.c., a mianowicie, że przedmiotowa umowa była umową pozorną i przez to była ona nieważna.

W ocenie Sądu Okręgowego dla ustalania, czy taki stan faktyczny w niniejszej sprawie dokonano oceny zeznań świadków powołanych przez strony oraz dodatkowo w kontekście tych dowodów dowodu z przesłuchania stron, powódki A. P. i pozwanego K. K..

Zeznania świadka L. W., wnioskowanego przez pozwanego miały wykazać fakt pochodzenia części środków finansowych przeznaczonych na pokrycie ceny sprzedaży prawa do lokalu spółdzielczego należącego do powódki oraz planów pozwanego co do przeznaczenia tego lokalu. Świadek L. W. w swoich zeznaniach potwierdził, że pozwany wspominał mu o zamiarze kupna mieszkania w S.. Potwierdził też, że pozwany w 2004 roku przekazał mu w kopercie na przechowanie kwotę 70.000 zł i odebrał tę kopertę pod koniec czerwca 2013 roku. Wprawdzie świadek L. W. jest kolegą pozwanego od ponad 20 lat, jednak sam ten fakt nie daje podstaw do podważenia prawdziwości tych zeznań. Świadek w sposób stanowczy podał okoliczności przekazania mu przez pozwanego tych środków na przechowanie i powody odebrania tych środków po upływie 9 lat od ich przekazania świadkowi. Wskazywał też na inne sytuacje, kiedy to pracownik pozwanego przywoził inne pieniądze w markach, w sytuacjach kiedy to samego pozwanego nie było w S..

Również świadek D. M. jako osoba blisko związana z pozwanym w tym samym okresie, kiedy pozwany przekazał świadkowi L. W. na przechowanie kwotę 70.000 zł, nadto matka dziecka ze związku z pozwanym, w swoich zeznaniach potwierdziła wskazywany przez pozwanego zamiar nabycia lokalu mieszkalnego, a nadto sytuację zawodową i finansową pozwanego. Związek konkubencki świadka z pozwanym od wielu lat nie istnieje, jednak z uwagi na wspólne dziecko D. M. ma kontakt z pozwanym. Potwierdziła ona zatem, że należność ze sprzedaży nieruchomości w M. w okresie ich pobytu na Majorce i faktycznego trwania ich związku nieformalnego pozwany przechowywał u L. W.. W swoich zeznaniach wskazywała też na to, że pozwany miał jej proponować wspólne nabycie lokalu mieszkalnego powódki, a także na dalsze problemy z tym mieszkaniem już po jego nabyciu przez pozwanego, a mianowicie, że powódka nie chciała płacić opłat za ten lokal.

W przeważającej części nieprzydatne dla rozstrzygnięcia Sąd Okręgowy uznał zeznania świadka S. G., albowiem jak zeznała poznała powódkę "jakoś od stycznia 2014 roku", a więc około pół roku po zawarciu przedmiotowej umowy i wszelką wiedzę na temat umowy mogła powziąć wyłącznie od samej powódki lub osób postronnych, przy czym z pozwanym przed składaniem zeznań nigdy wcześniej się nie widziała, a jedynie raz odebrała połączenie od niego na telefon komórkowy powódki. Zeznania świadka częściowo przydatne dla sprawy dotyczyły informacji, że R. L. mieszkał w mieszkaniu z powódką.

Natomiast zeznania świadka P. K. (1) okazały się jedynie w niewielkim stopniu wartościowe dla sprawy, a mianowicie pozwalały na ustalenie, iż powódka mieszkała w swoim mieszkaniu, a także, że zna pozwanego z klatki schodowej, co znaczy, iż pozwany odwiedzał powódkę w przedmiotowym mieszkaniu. Świadek zeznał również, iż powódka opowiadała, że nie dostała pieniędzy za sprzedaż mieszkania. Zeznania w tej części mogły jedynie potwierdzać, iż w ten sposób powódka relacjonowała przebieg umowy sprzedaży zawartej z pozwanym, ale świadek nie był obecny przy jej sporządzaniu i nie miał wiedzy, czy jej relacja polegała na prawdzie.

W ocenie Sądu również zeznania świadka E. S. nie miały dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy większego znaczenia, albowiem nie potwierdziła ona w tych zeznaniach twierdzenia pozwanej, jakoby pozwany przyjechał po powódkę w dniu 26 czerwca 2013 roku, aby podpisali umowę, a następnie że powódka wróciła i rozmawiała z nią o umowie. O umowie, jak zeznała, rozmawiała z powódką dopiero kilka miesięcy po wizycie pozwanego w ich miejscu pracy. Świadek zeznał również, iż nie była świadkiem rozmów pomiędzy powódką i pozwanym, a nadto zeznała, że powódka nie rozmawiała z nią o pieniądzach z umowy, tzn. nie mówiła, że dostała te pieniądze. W ocenie Sądu, na podstawie zeznań tego świadka nie można przyjąć, aby powódka nie zwracała się do świadkowi ze szczegółów swojego życia.

Za nieistotne dla rozstrzygnięcia sprawy Sąd uznał okoliczności, o których wypowiadali się świadkowie P. P. oraz E. D..

Zeznania świadka B. F. okazały się w ocenie Sądu przydatne i wiarygodne jedynie w części. Świadek zeznał, co było niespójne z twierdzeniami powódki, że widziała się z powódką i pozwanym przed podpisaniem aktu notarialnego, gdy pozwany zapewniał, że ma pieniądze na opłacenie sporządzenia aktu notarialnego. Następnie, według świadka

strony pojechały i wróciły z aktem notarialnym. Z kolei powódka twierdziła, iż z pewnością celem sporządzenia aktu notarialnego wyszła z zakładu pracy, gdzie pracowała świadek E. S., która nie pamiętała takiej okoliczności.

Sąd wskazał, że niedostatecznie wiarygodne były zeznania świadka B. F., iż wiedziała o pozorności umowy, a umowa sprzedaży miała zostać zawarta pierwotnie z matką świadka, ale przebywała ona wówczas w sanatorium. Przed wszystkim zeznania te odnoszą się do rzekomej wiedzy innych osób, a matka świadka nie została w niniejszym postępowaniu powołana na świadka. Świadek zeznawała, iż była razem z powódką i córką powódki, gdy powódka udawała się do B. M., jednakże zeznała, że nie była w kancelarii, ale pozostała na placu zabaw z córką powódki. Świadek B. M. zeznała jednak, że w czerwcu 2013 roku powódka była u niej jedynie raz i to w towarzystwie pozwanego. O wizycie wraz ze świadkiem zeznała również powódka, ale nie wyjaśniała szczegółów tej wizyty i z tego względu Sąd nie dał wiary w tej kwestii zarówno świadkowi, jak i powódce. Zgodnie z zeznaniami świadka B. F. jedynie dwa razy miała rozmawiać z pozwanym, przy czym jeden raz o pracy proponowanej powódce w Niemczech, drugiego zaś spotkania świadek nie dookreśliła, a następnie zeznała, iż widziała pozwanego ostatni raz w mieszkaniu powódki już po zawarciu umowy. W związku z tym niewiarygodne okazało się, aby świadek była przy rozmowie powódki z pozwanym o zawarciu przedmiotowej umowy, ani aby widziała się z nimi przed udaniem się do kancelarii notarialnej celem sporządzenia aktu notarialnego. W pozostałym zakresie zeznania świadka nie miały istotnego znaczenia dla sprawy, a nadto w przeważającej większości opierały się na relacjach przedstawianych jej przez powódkę.

Oceniając zeznania świadka B. M. Sąd stwierdził, że były one wiarygodne. Świadek potwierdziła, że w czerwcu 2013 roku pozwany przyprowadził ją do prowadzonej przez świadka kancelarii, ponieważ pozwany wcześniej i także później korzystał z jej usług doradczych. Głównym tematem rozmowy była sprawa z powództwa M. N. (1) przeciwko powódce - w związku z nią świadek przygotowała dla powódki sprzeciw od wydanego w tej sprawie nakazu zapłaty. Świadek stanowczo zaprzeczyła, aby doradzała powódce „przepisanie mieszkania na pozwanego”.

Zeznania świadka R. L. Sąd ocenił jako tylko częściowo wiarygodne. Wiarygodności Sąd nie odmówił zeznaniom w zakresie okoliczności poznania się świadka i powódki, zamieszkiwania wspólnie z powódką, a także odwiedzin pozwanego w przedmiotowym mieszkaniu. Sąd uwzględnił stanowcze zeznania świadka, że bez wiedzy i zgody powódki wytworzył nieprawdziwe potwierdzenia wniesienia opłat oraz - korzystając z poczty e-mail i telefonu komórkowego powódki - przesyłał wiadomości do pozwanego. Sąd dał również wiarę zeznaniom świadka w zakresie, w jakim wskazywał, iż w czasie, gdy wprowadził się do mieszkania powódki (2012 roku) mieszkanie było w stanie wyremontowanym, gdyż znajdowało to poparcie w pismach związanych z powództwem M. N. (1) przeciwko powódce oraz zeznaniach innych świadków oraz powódki, jednakże w ocenie Sądu remont był jedynie częściowy, co wynikało z treści sprzeciwu od nakazu zapłaty z dnia 21 czerwca 2013 roku. Należało zauważyć również, iż świadek nie mógł mieć wiedzy o wymianie instalacji, albowiem zamieszkał u powódki dopiero po remoncie, zaś instalacja elektryczna nie jest widoczna, znajduje się pod tynkiem ścian. Sąd nie dał przy tym wiary zeznaniom świadka, że uczestniczył w rozmowach, w których ustalane było, że umowa sprzedaży będzie miała charakter pozorny oraz że takie umowy miały miejsce.

Zeznania powódki A. P. Sąd ocenił za wiarygodne jedynie w części, przy czym uwzględnienia wymagało, iż powódka była przesłuchiwana początkowo bez odebrania przyrzeczenia, a następnie po odebraniu przyrzeczenia i wówczas jej zeznania różniły się z dotychczasowymi twierdzeniami i stanowiskiem. Sąd dał wiarę zeznaniom powódki w zakresie, w jakim wyjaśniła relację z pozwanym i przebieg tej znajomości, w tym w okresie zamieszkiwania w M., zbliżeń seksualnych z pozwanym, dalszego kontynuowania znajomości przez wiele lat oraz wzajemnych relacji w kształcie jaki przedstawiła do daty zawarcia umowy sprzedaży. Sąd uwzględnił także, że prawdziwe okazało się twierdzenie powódki, iż pomagała pozwanemu w kwestii związanej z jego pojazdem, a mianowicie zawarła dla jego celów fikcyjną umowę sprzedaży. Okoliczność tą pozwany przyznał, wskazując, że chodziło jedynie o kwestie formalne, a nie o pozorne zawieranie umowy z osobą postronną. Za wiarygodne należało uznać również zeznania powódki dotyczące sporu sądowego z byłym konkubentem M. N. (1) oraz w zakresie, w jakim przyznała, że posiadała zadłużenie w Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S.. Za niewiarygodne, w ocenie Sądu, należało natomiast uznać zeznania powódki dotyczące ustaleń poczynionych z B. F. oraz jej matką w kwestii fikcyjnej sprzedaży lokalu, a także co do wspólnego udania się do kancelarii B. M. w sprawie „przepisania mieszkania na pozwanego”. Nie znalazło również potwierdzenia w materiale

zgrupowanym w sprawie zeznanie powódki o tym, że świadek E. S. miała wiedzę o pozorności umowy sprzedaży zawartej z pozwanym oraz i to, że powódka rozmawiała z nią o tym w dniu sporządzenia aktu notarialnego, gdyż okoliczności tej świadek E. S. nie potwierdziła.

W kontekście wyżej wymienionych dowodów Sąd Okręgowy dokonał oceny wiarygodności zeznań pozwanego uznając, iż zeznaniom tym nie można odmówić wiarygodności. Materiał dowodowy sprawy pozwala przyjąć, że nieprawdziwe są twierdzenia powódki, że pozwany był konkubentem jej matki, a po jej śmierci pozwany utrzymywał ten kontakt z powódką ze względu na swój sentymentalny stosunek do powódki i zapewnienia o dalszej pomocy. Powódka już jako bardzo młoda osoba utrzymywała kontakty seksualne z pozwanym, a następnie w różnych okresach i z różną częstotliwością za obopólną zgodą stron ten rodzaj znajomości z pozwanym podtrzymywała. W przeciągu długiego już okresu znajomości stron każda ze stron pozostawała w formalnych lub nieformalnych związkach z innymi osobami, a w pewnych okresach strony się spotykały i utrzymywały kontakty seksualne.

Zdaniem Sądu nie można też uznać za wykazane przez powódkę, że po zawarciu umowy sprzedaży z dnia 26 czerwca 2013 roku pozwany szykanował powódkę i zastraszał oraz zmuszał do różnych zachowań, w tym do regularnego współżycia seksualnego. Brak także w sprawie jakichkolwiek dowodów, poza twierdzeniami powódki, że pozwany wymusił na powódce wymeldowanie z pobytu stałego i zmianę zameldowania na pobyt czasowy w lokalu mieszkalnym przy ul. (...) w S..

Sąd Okręgowy uznał zgromadzone w sprawie dokumenty, poza e-mail i sms - mi mającymi pochodzić od powódki za wiarygodne i wartościowe dowodowo, gdyż nie wzbudziły one żadnych wątpliwości, a ich prawdziwość nie była kwestionowana przez strony.

Sąd wyjaśnił również, że odmówił mocy i wiarygodności dowodowej przedstawionym przez pozwanego nagraniom rozmów pozwanego z T. P., zapisanych na płycie CD, z uwagi na zasadę bezpośredniości i ustności dowodu ze świadków. Wprawdzie dowód ten został dopuszczony w sprawie z uwagi na brak możliwości przesłuchania tego świadka, jednak na zaakcentowanie zasługuje fakt, że pozwany, co wynikało z jego twierdzeń, nagrał rozmowy z T. P. bez jego wiedzy i zgody. Choć ustawodawca wyraźnie nie przewidział zakazu korzystania w procesie cywilnym z tzw. "owoców zatrutego drzewa", to Sąd w niniejszej sprawie podziela występujące w orzecznictwie stanowisko, według którego dowód taki nie powinien być podstawą rozstrzygnięcia. Ponadto przy odtwarzaniu tych nagrań na rozprawie pozwany wyjaśnił - wobec złej jakości nagrania - że nagranie to było przedtem "odszumione". W tych okolicznościach pozwany dodatkowo odebrał ww. nagraniom mocy dowodowej, albowiem z jego samych twierdzeń wynikało, że pozwany przed posłużeniem się nimi ingerował w te nagrania.

Sąd odnosząc się do zastrzeżenia do protokołu pozwanego w związku z pominięciem dowodu z przesłuchania świadka T. P. wskazał, iż przeprowadzenie tego dowodu powodowało przedłużenie postępowania.

Przenosząc powyższe rozważania i ustalenia do realiów rozpatrywanej sprawy Sąd Okręgowy przyjął, że w toku przeprowadzonego postępowania dowodowego powódka nie zdołała wykazać, że zawarta z pozwanym umowa sprzedaży z dnia 26 czerwca 2013 roku była umową pozorną.

Sąd stwierdził, że z treści aktu notarialnego sporządzonego dla tej umowy wynika, że powódka i pozwany złożyli zgodne oświadczenia woli co do przeniesienia przez powódkę na pozwanego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w S. wraz z wkładem budowlanym oraz ustalili cenę sprzedaży tego prawa na kwotę 120.000 zł i powódka potwierdziła, że całą tę kwotę otrzymała od pozwanego.

Zatem powódka nie zdołała wykazać, że oświadczenia te nie polegają na prawdzie i zmierzały jedynie do wywołania na zewnątrz, tj. u innych osób jedynie fikcji, że pozwany stał się właścicielem prawa do przedmiotowego lokalu.

Powódka nie przedstawiła w niniejszej sprawie wiarygodnych dowodów, które potwierdzałyby, że powódka nie otrzymała od pozwanego ceny jego sprzedaży. Na potwierdzenie swojego stanowiska powódka powoływała jedynie zeznania świadków, którzy nie byli świadkami sporządzenia przedmiotowej umowy, ani okoliczności poprzedzających



jej zawarcie i w większości zeznali, że to z relacji powódki czerpali informację, że pozwany nie zapłacił powódce ceny sprzedaży.

Ostatecznie nie miały również, w ocenie Sądu, istotnego znaczenia zarzuty powódki odnoszące się do braku przez pozwanego odpowiedniej kwoty środków pieniężnych na pokrycie ceny sprzedaży. Po pierwsze, powódka podpisując obecnie kwestionowany akt notarialny potwierdziła, że kwotę w nim wskazaną otrzymała. Po drugie, w tym czasie pozwany prowadził działalność gospodarczą i na jego rachunku bankowym odnotowywane były wpływy pieniężne. Zapłatę za wykonywane usługi pozwany otrzymywał również w gotówce.

Sąd podkreślił, że na powódce spoczywał zatem ciężar udowodnienia, że pozwany nie zapłacił jej ceny sprzedaży ustalonej w umowie oraz ewentualnie, że nie dysponował kwotą 120.000 zł. W ocenie Sądu, powódka w tym zakresie nie zdołała sprostować ciężarowi dowodu. Nadto powódka nie zdołała wykazać, że nieprawdziwe było oświadczenie złożone przez strony w zakresie stanu technicznego lokalu mieszkalnego.

Idąc dalej Sąd Okręgowy uznał, że nie polegało również na prawdzie twierdzenie powódki, że kwestionowana umowa sprzedaży miała uchronić jej mieszkanie przed egzekucją. Sąd miał na względzie, że powódka z własnej inicjatywy nie dochodziła uprzednio od pozwanego przeniesienia na nią rzeczonoego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Na pozorność umowy zaczęła powoływać się dopiero po wezwaniu jej przez pozwanego do wydania lokalu mieszkalnego, tj. w piśmie z dnia 14 października 2014 roku, przy czym w treści pisma powoływała się na pozorność ze względu na ochronę mieszkania przed egzekucją w związku z zadłużeniem w Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S., a nie - jak twierdziła obecnie - w związku z postępowaniem sądowym zainicjowanym przez M. N. (1). W treści umowy sprzedaży z dnia 26 czerwca 2013 roku, powódka oświadczyła, że posiada zadłużenie wobec wymienionej wyżej Spółdzielni Mieszkaniowej i zobowiązała się do spłaty tego zadłużenia, a ponadto wspólnie z pozwanym oświadczyła, że wypis aktu notarialnego można wydać tej Spółdzielni. Z tego względu, mając na względzie doświadczenie życiowe, twierdzenie o zamiarze uchronienia prawa do lokalu mieszkalnego przed egzekucją ze strony spółdzielni mieszkaniowej było w pełni nielogiczne. Nie znalazło również zdaniem Sądu potwierdzenia w materiale dowodowym sprawy twierdzenie powódki skonstruowane i podnoszone na etapie niniejszego procesu, że jednak pozorna umowa sprzedaży zawarta z pozwanym miała uchronić jej prawo do lokalu mieszkalnego przed ewentualną egzekucją w związku z powództwem wytoczonym przeciwko powódce przez byłego konkubenta M. N. (1). Zważyć należało, że powódka w reakcji na wydany w tym postępowaniu nakaz zapłaty wniosła od niego sprzeciw i kwestionowała roszczenie M. N. (1). Skoro powódka nie uznawała roszczenia M. N. (1), to zgodnie z doświadczeniem życiowym jej obawa o ewentualną, przyszłą egzekucję była w tej sytuacji bezpodstawsza, tym bardziej, że powódka nie była w stanie wyjaśnić, czy choćby w związku z tym postępowaniem sądowym doszło do zabezpieczenia dochodzonego przez M. N. (1) roszczenia na jej prawie do lokalu mieszkalnego.

Zatem powódka w toku niniejszego procesu nie zdołała wykazać, że rzeczywiście w chwili zawierania kwestionowanej umowy sprzedaży działała w obawie przed ewentualną egzekucją skierowaną do jej prawa do lokalu mieszkalnego.

Sąd zauważył również, że we wspomnianym piśmie z dnia 14 października 2014 roku powódka powoływała się właśnie na zamiar uniknięcia egzekucji roszczeń Spółdzielni Mieszkaniowej, która posiadała wobec powódki wierzytelność w kwocie ponad 12.000 zł, podczas gdy roszczenie, jakiego dochodził M. N. (1) od powódki stanowiło kwotę ponad 30.000 zł, czyli było trzykrotnie większe. Sąd uznał za sprzeczne z doświadczeniem życiowym, że powódka w korespondencji kierowanej do pozwanego, domagając się powrotnego przeniesienia na nią prawa do przedmiotowego lokalu mieszkalnego, wskazywała jako motyw zawarcia umowy chęć uniknięcia egzekucji wierzytelności Spółdzielni Mieszkaniowej, skoro zamiar ten dotyczył uniknięcia wyższej kwoty dochodzonej przez M. N. (1). W ocenie Sądu, gdyby rzeczywiście, jak twierdziła powódka, pozorność umowy miała związek z zamiarem uniknięcia ewentualnej egzekucji wierzytelności M. N. (1), to powódka w swoim piśmie do pozwanego powoływała tę okoliczność, a nie zamiar ochrony lokalu mieszkalnego przed egzekucji znacznie niższej wierzytelności Spółdzielni Mieszkaniowej, co do którego - jak wskazano - był w pełni niewiarygodny.

Sąd Okręgowy nadmienił również, że z przedłożonych przez samą powódkę dokumentów, w szczególności sprzeciwu od nakazu zapłaty z dnia 21 czerwca 2013 roku, wynika, że zarówno w tym sprzeciwie, jak i na etapie niniejszego procesu, powódka podważała autentyczność złożonych przez siebie oświadczeń - wówczas wskazywała na podpisanie umowy pożyczki jako pozornej z uwagi na uczucie żywione wówczas od M. N. (1), a obecnie - ze względu na zaufanie do pozwanego. Analogię Sąd dostrzegł również w taktyce procesowej powódki. Powyższe negatywnie wpływało na wiarygodność twierdzeń powódki.

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy stwierdził, że powódka nie zdołała wykazać, aby umowa sprzedaży z dnia 26 czerwca 2013 roku, zawarta w formie aktu notarialnego była umową pozorną, a zawarte w niej oświadczenia nie polegały na prawdzie.

Rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów procesu Sąd oparł o art. 98 § 1 i 3 k.p.c.

Apelacje od powyższego wyroku wywiodła powódka i zaskarżając wyrok w całości, wniosła o jego zmianę, poprzez uwzględnianie powództwa, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego orzeczenia i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania, oraz o zwrot kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa advokackiego według norm przepisanych.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzuciła:

1. obrazę prawa procesowego, a to art. 233 § 1 k.p.c.:

- polegającą na odmówieniu mocy dowodowej przedstawionym przez pozwanego nagraniom rozmów pozwanego ze świadkiem T. P., zapisanych na płycie CD, podczas gdy wzgląd na wszechstronną ocenę dowodów przemawiał za przyznaniem nagraniu mocy dowodowej w szczególności w części, w której T. P. wypowiadał się co do sytuacji majątkowej powódki,

- polegającą na przyjęciu za udowodniony faktu rzekomego pozostawienia przez pozwanego w depozycie L. W. kwoty 70 000 zł uzyskanej ze sprzedaży w dniu 24 września 2004 roku działki nr (...) w M. w czasie gdy przebywał z zamiarem stałego pobytu na Majorce, podczas gdy zasady doświadczenia życiowego wskazują, że człowiek który zmienia miejsce zamieszkania - w tym wyjeżdża za granicę - zabiera ze sobą niezbędny dobytek w tym posiadane środki pieniężne, co mogło mieć wpływ na wynik postępowania, albowiem pozwoliło przyjąć, że pozwany posiadał środki pieniężne niezbędne do wykonania przedmiotowej umowy,

- poprzez przeprowadzenie dowolnej, a nie swobodnej oceny dowodów w postaci wystawionych przez pozwanego rachunków na rzecz L. T. i J. S. na łączną kwotę 4000 euro i uznaniu że dowodzą one, że pozwany kwoty te otrzymał oraz, że przeznaczył je na wykonanie przedmiotowej umowy gdy rachunki te świadczą jedynie o tym, że pozwany złożył oświadczenie o treści w nich uzewnętrznionej,

2. sprzeczność istotnych ustaleń ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym:

- polegającą na przyjęciu, że powódka nie wykazała, że nie otrzymała od pozwanego kwoty 120.000 zł podczas gdy szereg świadków potwierdziło między innymi, że sytuacja materialna powódki nie uległa widocznemu polepszeniu na przełomie czerwca i lipca 2013 roku ani później,

- polegającą na przyjęciu, że pozwany posiadał środki niezbędne do wykonania przedmiotowej umowy gdy: (1) środki pochodzące ze sprzedaży nieruchomości w latach 1999-2001 nie miały związku z kwotą wydatkowaną rzekomo na wykonanie przedmiotowej umowy, a to z uwagi na upływ znacznego okresu czasu, (2) środki pochodzące ze sprzedaży nieruchomości w M. pozwany przeznaczył na wykonanie przedmiotowej umowy podczas gdy po jej sprzedaży pozwany kolejno zmieniał miejsce zamieszkania na M. i N., co niewątpliwie musiało się wiązać z koniecznością znacznych wydatków, (3) pozwany dysponował kwotą niezbędną na sfinansowanie przedmiotowej

transakcji gdy na jego rachunku bankowym w okresie bezpośrednio poprzedzającym zawarcie umowy znajdowała się kwota niewystarczająca choćby na pokrycie kosztów notarialnych.

W uzupełnieniu apelacji w piśmie w dnia 14 czerwca 2016 roku powódka dodatkowo zarzuciła Sądowi pierwszej instancji:

1. naruszenie art. 233 k.p.c. tj. przekroczenie granicy swobodnej oceny dowodów poprzez odmowę wiary R. L. oraz B. F., którzy byli bezpośrednimi świadkami rozmów z powódką na temat pozorności umowy,

2. błąd w ustaleniach faktycznych polegający na ustaleniu zeznań świadków, a szczególności L. W., B. F. oraz P. K. (1) całkowicie odmiennie, aniżeli faktycznie zeznawali świadkowie;

3. błędne przyjęcie iż :

- pozwany posiadał środki pieniężne na zakup przedmiotowego mieszkania wbrew zebranemu w sprawie materiału dowodowego wskazującego jednoznacznie , iż pozwany tychże środków nie posiadał,

- powódka otrzymała pieniądze ze sprzedaży mieszkania podczas, gdy zeznania świadka B. F., rozłożenie długu w spółdzielni na raty oraz zaciągnięcie przez powódkę kredytu jednoznacznie wskazują , iż po zawarciu umowy sprzedaży powódka nie posiadała środków na życie,

- na moment zawarcia umowy sprzedaży obawy powódki o ewentualną, przyszłą egzekucją w związku z powództwem wytoczonym przeciwko powódce przez M. N. (1) były bezpodstawne;

4. pominięcie okoliczności, iż z wyjaśnień pozwanego wynikało, iż po zawarciu umowy sprzedaży zamierzał on wyremontować przedmiotowe mieszkanie, podczas gdy z zeznań świadków P. P. oraz E. D. wynikało , iż pozwany zamierzał dokonać jego zbycia, co świadczy o okoliczności, iż pozwany nie zamierzał utrzymywać w przyszłości mieszkania.

W odpowiedzi na apelację pozwany wniósł o jej oddalenie oraz o obciążenie skarżącej kosztami postępowania odwoławczego, w tym kosztami zastępstwa procesowego pozwanego w wysokości dwukrotności stawki minimalnej w związku z koniecznością ustosunkowania się do dwóch apelacji - z czego każda z nich podnosi zarzuty innego rodzaju.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja okazała się bezzasadna i jako taka podlegała oddaleniu.

Powódka konsekwentnie – w postępowaniu przed Sądem pierwszej instancji i w postępowaniu apelacyjnym, wywodziła nieważność przedmiotowej umowy z dnia 23 czerwca 2013 roku z wady oświadczenia woli - w postaci pozorności.

Zgodnie z art. 83 § 1 k.c. 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.

Dokonując wykładni normy art. 83 k.c. należy odróżnić tzw. pozornosc zwykłą (bezwzględna), a więc sytuację, w której strony składając oświadczenie woli nie chcą wywołać żadnych skutków prawnych oraz tzw. pozornosc kwalifikowaną (względna), rozumianą jako sytuację, gdy pod oświadczeniem składającym się na czynność pozorną strony starają się ukryć inne rzeczywiste oświadczenie woli. W tym pierwszym przypadku, regulowanym w art. 83 § 1 k.c., dla uznania czynności prawnej za pozorną wystarczy wykazanie braku woli wywołania skutków prawnych przez składającego oświadczenie oraz świadomości i zgody na ten stan rzeczy po stronie kontrahenta.

W wyroku z dnia 2 marca 2016 roku, V CSK 397/15, pozornosc czysta (bezwzględna) została zdefiniowana w ten sposób, że zgodnie z art. 83 k.c. nieważne jest oświadczenie woli spełniające trzy elementy, tj. złożenia go drugiej

stronie, złożenia tylko dla pozorów, zgody adresata na dokonanie czynności prawnej. Oświadczenie złożone dla pozorów to czynność symulowana, polegająca na tym, że dokonaniu czynności prawnej towarzyszy próba wywołania u osób trzecich przeświadczenia, że zamiarem stron tej czynności jest wywołanie skutków prawnych objętych treścią ich oświadczeń woli oraz między stronami musi istnieć tajne porozumienie, że te oświadczenia woli nie mają wywołać zwykłych skutków prawnych gdyż wyrażony zamiar nie istnieje lub jest inny niż ujawniony. Pozorność czysta (bezwzględna) zachodzi gdy strony, dokonując czynności prawnej, nie mają zamiaru wywołania żadnych skutków prawnych. W ich sferze prawnej nic się nie zmienia, a celem ich zachowania jest stworzenie u innych przeświadczenia, że czynność prawna, w takiej postaci jak ujawniona, została w rzeczywistości dokonana. Oświadczenie woli stron nie może wtedy wywoływać skutków prawnych odpowiadających jego treści, ponieważ same strony tego nie chcą (por. także: wyrok Sądu Najwyższego

z dnia 13 sierpnia 2015 r., I CSK 786/14).

Jest istotnym, że zgoda drugiej strony czynności prawnej musi być wyraźna i nie budzić żadnych wątpliwości. 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 zgadzała. 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 (tak: Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 25 lutego 1998 r., sygn. akt II CKN 816/97). Pamiętać trzeba, że pozorność jest wadą, która dotyczy musi wszystkich zgodnych oświadczeń woli, wchodzących w skład czynności prawnej.

Skoro umowa jest zawarta dla pozorów, jeżeli zamiarem stron zawierających umowę jest nie wywołanie skutków prawnych odpowiadających jej treści i przy składaniu oświadczeń woli obie strony z góry zakładają, że nie będą realizowały swoich praw i obowiązków wynikających z łączącej ich umowy, to nie można przyjąć pozorności oświadczeń woli o zawarciu umowy, jeżeli była ona wykonywana. Szerzej rzecz ujmując przy badaniu woli stron (pozorność) należy uwzględnić okoliczności poprzedzające zawarcie umowy jak również występujące później (por: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 kwietnia 2010 r., V CSK 369/09; wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia z dnia 23 października 2015 roku, VI ACa 1663/14 i wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 13 grudnia 2012 r., I ACa 1018/12).

Nie może budzić wątpliwości, że pozorność czynności prawnej jest okolicznością faktyczną i podlega ustaleniu przez sąd zgodnie z zasadą określoną w art. 6 k.c. (vide: wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 19 lutego 2016 r., I ACa 740/15, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 listopada 2005 r., I CK 178/05 i wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 kwietnia 2014 r., II CSK 405/13).

Jednocześnie skoro żaden przepis nie przewiduje domniemania pozorności oświadczenia woli ciężar wykazania, iż oświadczenia woli stron w przedmiotowej umowie zostały złożone dla pozorów spoczywał w okolicznościach sprawy na powodce, która z pozorności tej czynności prawnej wywodziła dla siebie skutki prawne, w postaci nieważności umowy, czego ustalenia dochodziła.

Na koniec podkreślić należy, że pozorność czynności prawnej stwierdzonej dokumentem, może być udowodniona za pomocą zeznań świadków i przesłuchania stron również między uczestnikami tej czynności. Pozorność jest bowiem wadą oświadczenia woli, a wady oświadczenia woli mogą być udowodnione wszelkimi środkami i dlatego ograniczenia dowodowe przewidziane w art. 247 k.p.c. nie mają tu zastosowania. (por: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 marca 1966 r., V CR 123/66 i wyrok Sądu Apelacyjnego w Lublinie z dnia 13 marca 2013 r., I ACa 773/12).

Tak zakreślonym obowiązkiem dowodowym pozwana nie sprostała.

Zgodzić się należy z Sądem pierwszej instancji, że zaferowany w toku niniejszego procesu materiał dowodowy nie dawał podstaw do poczynienia ustaleń co do tego, że obie strony zawierając umowę sprzedaży z dnia 23 czerwca

2013 roku swoim zgodnym i uzewnętrznionym wobec siebie zamiarem obejmowały niewywołanie przez nią skutków prawnych.

Przed przystąpieniem do rozważań w przedmiocie zasadności zarzutów w zakresie oceny dowodów przeprowadzonej przez Sąd pierwszej instancji i w konsekwencji kwestii prawidłowości ustaleń faktycznych w sprawie, na czym koncentrowały się zarzuty skarżącej, przypomnieć trzeba, że ta w toku sprawy konsekwentnie powoływała się ona na okoliczność, że celem przedmiotowej umowy było uchronienie jej majątku, w postaci objętego umową mieszkania, od egzekucji grożącej jej za długi w stosunku do osób trzecich.

W tym zakresie podkreślić należy, że ww. zamiar dłużnika, nawet jeśli jest znany przez nabywcę nieruchomości nie przesądza o pozorności oświadczeń woli zawartych w umowie sprzedaży. Przeciwnie zgodnie z zasadami logiki i doświadczenia życiowego zbywca dążąc do uniknięcia zaspokojenia wierzycieli z nieruchomości, działa zazwyczaj właśnie w celu wywołania skutków prawnych (zmiany jej statusu właścicielskiego), na co wyraża zgodę nabywca. W takim przypadku istotą dokonywanej czynności jest dążenie do przeniesienia własności nieruchomości na rzecz nabywcy (zbycie nieruchomości).

Stąd jedynie w oparciu o opisane powyżej motywy działania (dążenie do uniemożliwienia egzekucji z nieruchomości) nie można wywodzić, aby czynność według zgodnej woli obu jej stron nie miała wywoływać skutków prawnych. Przeciwnie w takiej sytuacji strony rozporządzają nieruchomością chcąc wywołać skutek prawny pozwalający na uniknięcie egzekucji długów zbywcy z nieruchomości. Zbycie nieruchomości w takich warunkach może stanowić przesłankę do wystąpienia przez wierzyciela ze skargą pauliańską – wytoczenia powództwa w trybie art. 527 i dalszych k.c., uwzględnienie którego w żaden sposób nie wpływa na ważność czynności prawnej, tu umowy sprzedaży i jej skutek prawnorzeczowy, w postaci nabycia własności rzeczy przez osobę trzecią (o czym szerzej w dalszej części niniejszych rozważań).

Sąd Apelacyjny uznaje, że nie zasługuje na uwzględnienie zasadnicza część zarzutów apelacji, dotyczących naruszenia przez Sąd Okręgowy normy prawnej zawartej w art. 233 § 1 k.p.c.

Przede wszystkim wskazać trzeba, że w procesie cywilnym niewykluczona jest sytuacja, w której można zbudować dwa lub więcej stanów faktycznych, wzajemnie sprzecznych, które znajdą potwierdzenie w części dowodów. Jednak w ramach swobodnej oceny dowodów to Sąd orzekający jest uprawniony do wyboru jednej z nich na warunkach określonych w wyżej wskazanym przepisie art. 233 § 1 k.p.c. Zarzut naruszenia tej regulacji może być uznany za zasadny jedynie w wypadku wykazania, że ocena materiału dowodowego jest rażąco wadliwa czy w sposób oczywisty błędna, dokonana z przekroczeniem granic swobodnego przekonania sędziowskiego, wyznaczonych w tym przepisie. Sąd drugiej instancji ocenia bowiem legalność oceny dokonanej przez Sąd Okręgowy, czyli bada czy zostały zachowane kryteria określone w art. 233 § 1 k.p.c. Należy zatem mieć na uwadze, że - co do zasady - Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału, dokonując wyboru określonych środków dowodowych. Jeżeli z danego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena Sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona tylko wtedy 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 (por: przykładowo postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 11 stycznia 2001 r., I CKN 1072/99; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 maja 2000 r., I CKN 1114/99 i wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 stycznia 2000 r., I CKN 1169/99).

Takich zarzutów - w zakresie najistotniejszych dla rozstrzygnięcia kwestii, nie sposób postawić Sądowi pierwszej instancji. Dokonał on osobnej oceny każdego z przedstawionych przez strony dowodów, a następnie skonfrontował jego treść z pozostałym materiałem dowodowym. Ocena zaprezentowana w uzasadnieniu wyroku nie narusza ani zasad logicznego rozumowania, ani też zasad doświadczenia życiowego, a więc wskazanych wyżej przesłanek

swobodnej oceny dowodów. Jak wskazano powyżej, skuteczne postawienie tego zarzutu nie może polegać na zaprezentowaniu przez skarżącego stanu faktycznego przyjętego przez niego na podstawie własnej oceny dowodów; skarżący może tylko wykazywać, posługując się wyłącznie argumentami jurydycznymi, że sąd drugiej instancji rażąco naruszył ustanowione w wymienionym przepisie zasady oceny wiarygodności i mocy dowodów i że naruszenie to miało wpływ na wynik sprawy (vide: wyroki Sądu Najwyższego z: 16 grudnia 2005 r., III CK 314/05; 13 października 2004 r., III CK 245/04; 14 stycznia 2000 r., I CKN 1169/99; 10 kwietnia 2000 r., V CKN 17/00).

Analiza apelacji oraz jej uzupełnienia prowadzi do wniosku, że skarżąca w przeważającej mierze ograniczyła się do zaprezentowania właśnie postulowanego stanu faktycznego, lansowanego na etapie postępowania pierwszoinstancyjnego, przede wszystkim w przedmiocie istnienia pomiędzy stronami tajnego i zgodnego porozumienia co do braku wywołania przez umowę z dnia 23 czerwca 2013 roku skutków prawnych, w postaci przeniesienia na pozwanego spółdzielczego własnościowego prawa do objętego nią lokalu, a nadto braku środków po stronie pozwanego na zapłatę określonej umową ceny, a w konsekwencji brak jej uiszczenia na rzecz powódki, co zdaniem skarżącej także świadczy o pozorności umowy.

W tej pierwszej kwestii powódka zaoferowała dowody ze swoich zeznań świadków, którzy zasadniczo swoją wiedzę w tym przedmiocie czerpali z relacji powódki, które miała im informacje w tym przedmiocie przekazywać z różnych okresach, głównie już po zawarciu umowy.

W zakresie zeznań świadka B. F. na uwagę zasługuje okoliczność, że z jednej strony zeznawała ona, że widziała pozwanego u powódki jak mieli jechać przepisać to mieszkanie, w sytuacji gdy sama powódka twierdziła, że wyjechała w tym celu z pracy, a nie z domu.

Dodatkowo, co słusznie zauważył Sąd Okręgowy świadek wskazała, że rozmawiała z pozwanym ledwie dwa razy – jak proponował powódce pracę w Niemczech i potem jeszcze raz w mieszkaniu powódki w późniejszym czasie niż zawarcie umowy, które co więcej błędnie umiejscowiła w czasie na wrzesień – październik 2013 roku. Wskazuje to, że wbrew innemu fragmentowi swych zeznań nie mogła być bezpośrednim świadkiem uzgodnień stron co do treści umowy.

Co więcej świadek jest bliską koleżanką powódki i jest mocno zaangażowana w sprawę, o czym najlepiej świadczy fakt, że czytała pisma procesowe stron – odpowiedź na pozew. Okoliczności te, zwłaszcza pierwsza, negatywnie wpływają na ocenę wiarygodności świadka.

Jak to wyżej wywiedziono, bez przesądającego znaczenia dla sprawy pozostaje, że świadek zeznała, że to od powódki wiedziała o tym, że chce wyzbyc się mieszkania, aby uciec przez wierzycielami i o tym rozmawiały przed zawarciem przedmiotowej umowy i to świadek proponowała swoją matkę jako nabywcę, nie zaś jak przyjmował Sąd Okręgowy, że to powódka miała porozumiewać się z matką świadka, a świadek tylko wiedział o tym ze słyszenia. Dotyczy to, bowiem wyłącznie kwestii chęci wyzbycia się mieszkania, w celu wyłączenia go od egzekucji, która nie przesądza o pozorności umowy, szerzej o jej nieważności.

Słusznie również Sąd odmówił wiarygodności zeznaniom świadka R. L., już w świetle ich istotnej sprzeczności z zeznaniami samej powódki, która podawała, że musiał on wiedzieć o pozorności, on zaś wprost zeznał, że był świadkiem rozmów stron co do treści umowy i jej pozorności, na co nie powołała się nawet sama ww., a co byłoby dla niej korzystne, ze względu na bezpośredniość wiedzy świadka.

Z kolei świadek P. K. (2) podawał, że jego wiedza pochodzi od powódki – bazuje wyłącznie na jej relacjach.

Generalnie przy takim poziomie konfliktu stron, świadkowie którzy posiadają wiedzę wyłącznie z relacji stron są z zasady mało wiarygodni, gdyż strony mogą im przedstawiać okoliczności wygodne dla siebie – korzystne dla rozstrzygnięcia sprawy na ich korzyść.

W następnej kolejności zauważyć trzeba, że powódka, która w akcie notarialnym, zawierającym przedmiotową umowę sprzedaży złożyła oświadczenie wiedzy o charakterze pokwitowania ceny sprzedaży w kwocie 120.000 zł, obciążona

była także ciężarem dowodu w trybie art. 252 k.p.c., zaprzeczenia prawdziwości tego dokumentu urzędowego, w zakresie prawdziwości swego oświadczenia w tym przedmiocie.

Daleko niewystarczającym było tu powołanie się na własne zeznania, jako podmiotu bezpośrednio zainteresowanego w sprawie oraz zeznania świadków, którzy swą wiedzę w tym przedmiocie czerpali wyłącznie od pozwanej.

Sąd pierwszej instancji w tym przedmiocie niewadliwie ocenił także dowód z zeznań świadka L. W., który potwierdził, że dostał od pozwanego z 2004 roku na przechowanie kopertę z pieniędzmi i ten odebrał je w 2013 roku. Skarżąca nadmiernie eksponuje tę część zeznań ww., gdzie wskazał on, że nie liczył ile pieniędzy było w tej kopercie. Zachowanie takie nie budzi wątpliwości w relacjach pomiędzy osobami darzącymi się zaufaniem, przy uwzględnieniu dodatkowo, że nie chodziło o zapłatę świadkowi takiej kwoty, a jedynie o przechowanie koperty z pieniędzmi. Co więcej taka treść zeznań zwiększa wiarygodność świadka, który nie składał zeznań dokładnie zgodnych z wersją zdarzeń pozwanego, co rodziłoby właśnie podejrzenia, że zostały one z pozwanym uzgodnione.

Pozostając przy kwestii owych 70.000 zł zważyć trzeba, że wyjazd pozwanego na M., nie musiał u niego skutkować potrzebą zużycia także tych środków, zwłaszcza w świetle okoliczności, że w latach poprzednich 1999 - 2001 zbył również inne nieruchomości, a nadto wygrał w loterii L. w Niemczech w lipcu 2003 roku znaczną kwotę – niemal 52.000 euro. Stąd nie można uznać, że względy logiki i doświadczenia życiowego niechybnie wskazują, jak tego chce skarżąca, że owych 70.000 zł pozwany nie zostawił na przechowanie u ww. świadka, a zabrał na M..

Za przyjęciem, że powódka nie otrzymała ceny sprzedaży nie może przemawiać sam tylko wzgląd na eksponowaną przez nią jej sytuację materialną, która miała nie ulec zmianie (polepszeniu) po zawarciu przedmiotowej umowy i powódka miała nadal spłacać zadłużenie wobec spółdzielni mieszkaniowej w ratach oraz zaciągnąć kredyt o limicie 20.000 zł. Jeżeli, bowiem powódka, jak twierdzi, zbyła lokal w obawie przed egzekucją, to miała także z tych samych względów interes nie afiszować się w posiadaniem środków pieniężnych, przynajmniej do czasu zakończenia sprawy sądowej o zapłatę z powództwa przeciwko niej M. N. (1). Tak samo powódka nie mogłaby okazać, że dysponuje znacznymi środkami po tym, jak powołała się w piśmie do pozwanego z dnia 14 października 2014 roku na pozorność umowy z dnia 23 czerwca 2013 roku.

Niezależnie od powyższego podkreślenia wymaga, że okoliczność czy pozwany w rzeczywistości zapłacił powódce określoną umową cenę sprzedaży nie wpływa sama przez się na ważność przedmiotowej umowy. W wyroku z dnia 14 lutego 2008 roku, I ACa 1405/07, Sąd Apelacyjny w Gdańsku, w pełni trafnie wywiódł, że 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. Z punktu widzenia ważności umowy sprzedaży nie jest natomiast istotne, czy zostanie zapłacona przy zawarciu umowy cena, ani czy rzecz zostanie wydana, a także z czyjego majątku pochodzą środki na zapłacenie ceny i kto po zakupie będzie z woli właściciela użytkownikiem rzeczy.

Na uwagę zasługuje w tym przedmiocie okoliczność, pomijana całkowicie przez skarżącą, iż przeciwko tezie powódki, powielanej przez świadka B. F., iż pozwany miałby pokryć jedynie koszty sporządzenia umowy, w tym wynagrodzenie notariusza, świadczy dobitnie okoliczność, że w dniu zawarcia umowy pozwany w bankomacie w B. wypłacił kwotę 3000 euro, czyli w przybliżeniu 4 razy większą kwotę od pobranej przez notariusza globalnie kwoty 3197 zł. Zasady logiki przemawiają za przyjęciem, że przynajmniej nadwyżka ponad te koszty z wypłaconej wówczas kwoty trafiła do powódki.

Na marginesie dodać w tym miejscu można, iż trudno logicznie wyjaśnić dlaczego, przy założeniu pozorności umowy, pozwany miałby opłacać także koszty notarialne, gdzie zawarcie pozornej umowy leżałoby wyłącznie w interesie powódki, a koszty te nie były bardzo znaczne, niemożliwe dla niej do udźwignięcia, choćby w drodze zaciągnięcia pożyczki u znajomych, ostatecznie w firmie pożyczkowej, jakich wiele działa na rynku.

Dalej uwypuklenia wymaga, że okoliczność czy cena określona w akcie notarialnym na 120.000 zł była rzeczywiście umówioną przez strony, czy też jej wskazanie nastąpiło na tym poziomie wyłącznie w celu uniknięcia konsekwencji

przewidzianych w ustawie z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych, w postaci weryfikacji podanej wartości przez organy skarbowe, pozostaje bez znaczenia z punktu widzenia kwestii pozorności przedmiotowej czynności prawnej i nieważności umowy z mocy prawa. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 13 kwietnia 2005 roku, IV CK 684/04, wywiódł, że w wypadku wskazania w umowie innej ceny niż rzeczywiście zapłacona, dochodzi jedynie do zatajenia części wzajemnego świadczenia, sama 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, w tym w postaci pozorności. Pogląd ten został zaaprobowany w doktrynie prawa (Stanisław Rudnicki, Roman Trzaskowski, Komentarz do art. 83 k.c., Lex el., stan prawny 2014.03.01).

Ewentualna znaczna dysproporcja wartości świadczeń stron mogłaby stanowić jedną z przesłanek wyzysku normowanego w art. 388 k.c. Zaistnienie jednakże wyzysku nie stanowi o nieważności czynności prawnej z mocy prawa, a jedynie stanowi podstawę do sformułowania powództwa, względnie zarzutu procesowego, w rozpoznaniu których dochodzi do wydania wyroku o charakterze konstytutywnym. Powódka w rozpoznawanej sprawie nie domagała się jednak unieważnienia umowy w tym trybie, a jedynie ustalenia jej nieważności z mocy samego prawa – wyrokiem o charakterze deklaratoryjnym.

W świetle tych okoliczności poboczne znaczenie mają kwestie prawdziwości i wiarygodności rachunków za usługi wykonywane przez pozwanego na terenie Niemiec w 2013 roku i istnienia związanych z nimi przepływów finansowych, stanowiące przedmiot części zarzutów apelacji.

W tym miejscu podkreślenia wymaga, że brak było w sprawie podstaw do zdyskredytowania co do zasady przeprowadzonego na rozprawie w dniu 7 marca 2016 roku dowodu z nagrania przedłożonego przez pozwanego z tego tylko tytułu, że treść rozmowy z T. P. była w pewnym sensie reżyserowana przez pozwanego, który w przeciwieństwie do ww. wiedział o fakcie nagrywania rozmowy oraz samo nagranie było odszumiane, co może rodzić obawę o jego manipulację. Okoliczności takie, mogły co najwyżej rzutować na ocenę wiarygodności tego dowodu, przeprowadzanego w trybie art. 308 k.p.c.

Co istotne treść tego nagrania nie zawiera żadnych istotnych dla rozstrzygnięcia okoliczności, w tym zakresie wypowiedzi T. P., który nie został w sprawie przesłuchany w charakterze świadka – Sąd dowód ten pomógł na ww. rozprawie. Ten ostatni w trakcie swych wypowiedzi twierdził, że powódka mówiła, że pozwany nie dał jej pieniędzy za mieszkanie i że chciał jej mieszkanie zabrać, okraść ją. Okoliczności tymczasem braku zapłaty umówionej ceny nie mogą świadczyć o nieważności umowy – jej pozorności. Bez znaczenia w sprawie pozostawały także wypowiedzi T. P., gdzie odnosił się do aktualnej sytuacji majątkowej pozwanego, gdy tymczasem oceniana mogłaby być i to pobocznie tylko ta z chwili zawierania umowy, to jest z czerwca 2013 roku.

Jak to już wskazano powyżej sposób postępowania stron po zawarciu umowy i kwestia jej wykonywana także muszą być brane pod uwagę przy ocenie zaistnienia wady oświadczenia woli w postaci pozorności.

W tym zakresie Sąd prawidłowo ustalił, że początkowo pozwany miał uiszczać opłaty na rzecz spółdzielni mieszkaniowej, a powódka miała mu przekazywać kwotę 400 zł. Takie postępowanie byłoby nielogiczne w sytuacji, gdyby umowa była pozorna i powódka była nadal właścicielką lokalu. Konkretnie nawet gdyby strony chciały na zewnątrz sprawiać pozór rzeczywistego zbycia lokalu na rzecz pozwanego, to niezrozumiałym byłoby przekazywanie przez powódkę takich de facto ryczałtowych wpłat pozwanemu, który zamieszkuje w B., zamiast wpłacania bezpośrednio rzeczywistych opłat na rzecz spółdzielni, tyle, że na nazwisko pozwanego. Ustalenie takie wskazuje raczej na rzeczywisty zamiar przeniesienia spółdzielczego prawa do lokalu na rzecz pozwanego, który jak należy rozumieć - w formie pomocy udzielanej powódce wyraził zgodę na użyczenie jej lokalu, w ramach którego pozostawało ponoszenie przez nią rzeczywistych kosztów jego utrzymania – w postaci opłat eksploatacyjnych na rzecz spółdzielni mieszkaniowej. Jest to postępowanie typowe dla osób pozostających w zażyłych relacjach, gdzie zaistnieje potrzeba zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych jednej z nich przy użyciu lokalu mieszkalnego drugiej. Nie może budzić wątpliwości, że owe początkowo ryczałtowe wpłaty miały pokrywać z zasady tylko takie koszty.



W takiej sytuacji przesądzającego znaczenia w kierunku uznania przedmiotowej umowy za czynność pozorną nie może mieć okoliczność, że powódka mimo zbycia prawa do lokalu nadal w nim zamieszkiwała.

Dalej zauważyć należy, że za przyjęciem, iż wolą stron, w szczególności pozwanego, było rzeczywiste nabycie spółdzielczego prawa do przedmiotowego lokalu było jego postępowanie po tym, jak ujawniła się okoliczność, iż powódka nie uiszczala opłat eksploatacyjnych do spółdzielni (co uzgodniono w późniejszym okresie), gdzie po ujawnieniu tego faktu wezwał powódkę w piśmie z dnia 20 października 2014 roku do wydania tego lokalu, co jest typowe dla właściciela, a nie próbował doprowadzić do zapłaty tych zaległości przez powódkę do spółdzielni oraz do zawarcia umowy zwrotnego przeniesienia prawa do lokalu na powódkę, czemu na przeszkodzie nie mogła stać kwestia roszczeń M. N. (1), które były już wówczas prawomocnie osądzone w taki sposób, że jego powództwo oddalono, natomiast zadłużenie w stosunku do spółdzielni nie było znaczne, a co więcej ta wyrażała zgodę na jego spłatę w ratach i nie występowała w tym przedmiocie na drogę sądową.

W świetle już to twierdzeń powódki słusznie zauważył Sąd pierwszej instancji, iż jeżeli rzeczywistą przyczyną zawarcia przedmiotowej umowy było zadłużenie w stosunku do M. N. (1), a nie wskazane w treści umowy zadłużenie w stosunku do spółdzielni mieszkaniowej, to nie sposób logicznie wytłumaczyć z jakich przyczyn, skoro umowa miała być pozorna, powódka po wygraniu procesu z M. N. (1) nie wystąpiła do pozwanego o zawarcie umowy zwrotnego przeniesienia prawa, a na pozorność umowy, co istotne wywodzoną wyłącznie w związku z zadłużeniem w stosunku do spółdzielni, powołała się dopiero w reakcji na ww. pismo pozwanego z dnia 20 października 2014 roku.

Wreszcie wbrew twierdzeniom skarżącej o pozorności umowy nie może świadczyć eksponowana przez nią okoliczność, iż z wyjaśnień pozwanego wynikało, iż po zawarciu umowy sprzedaży zamierzał on wyremontować przedmiotowe mieszkanie, podczas gdy z zeznań świadków P. P. oraz E. D., że pozwany zamierzał dokonać jego zbycia, co świadczy o okoliczności, iż pozwany nie zamierzał utrzymywać w przyszłości mieszkania. Przyjęcie za prawdziwej tej ostatniej okoliczności tym bardziej świadczyłoby o tym, że zamiarem pozwanego było rzeczywiste nabycie prawa do lokalu.

Podsumowując Sąd Okręgowy trafnie uznał, że w okolicznościach sprawy brak jest podstaw do przyjęcia, że w umowa z dnia 23 czerwca 2013 roku dotknięta jest wadą oświadczeń woli stron, w postaci pozorności, ze skutkiem w postaci nieważności umowy.

W następnej kolejności, ze względu na to, że zakres rozpoznania sprawy przez sąd drugiej instancji wyznaczają granice apelacji, przy czym sąd nie jest związany przedstawionymi w apelacji zarzutami naruszenia prawa materialnego, wiąza go natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego, z wyjątkiem kwestii stanowiących o nieważności postępowania, które winien uwzględniać z urzędu (por: uchwała Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07), należało zbadać, czy przedmiotowa umowa nie może być w świetle ustalonego w sprawie stanu faktycznego uznana za nieważną, na podstawie innych niż objęta art. 83 § 1 k.c., norm prawnych, w szczególności zawartych w art. 58 § 1 i 2 k.c.

W pierwszej kolejności poddać należało analizie kwestię ważności umowy w kontekście wskazywanej przez powódkę okoliczności, że została ona zawarta w celu uniemożliwienia egzekucji z objętego nią spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

W tym zakresie zważyć trzeba, że co do zasady przyjmuje się, że dokonanie czynności prawnej w sposób wskazujący na popełnienie przestępstwa może w okolicznościach konkretnej sprawy świadczyć o nieważności czynności prawnej (jako sprzecznej z przepisem ustawy, w rozumieniu art. 58 § 1 k.c.). Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 28 października 2005 roku (II CK 174/05) przyjął, że czynność prawna podjęta w celu przestępczym jest nieważna. Dodatkowo w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 23 lutego 2006 roku (II CSK 101/05) wywiedzionym zostało, że czynność prawna mająca na celu obejście ustawy zawiera pozór zgodności z ustawą, ponieważ jej treść nie zawiera elementów wprost sprzecznych z ustawą, ale skutki, które wywołuje i które objęte są zamiarem stron, naruszają zakazy lub nakazy ustawowe. Chodzi tu o zakazy lub nakazy wynikające z norm bezwzględnie obowiązujących (iuris cogentis) oraz semiimperatywnych, gdyż tylko one zabraniają kształtowania stosunków prawnych w sposób z nimi niezgodny.

Funkcja art. 58 k.c. polega na tym, aby zapobiegać powstawaniu stosunków prawnych przez system prawny zakazanych. Wspomniane zakazy lub nakazy mogą wynikać z norm rangi ustawowej każdej z gałęzi prawa, także z norm prawa publicznego. Mogą to być więc również zakazy wynikające z norm prawa karnego, choć w razie ich naruszenia stosuje się w zasadzie właściwe dla nich sankcje określone w prawie karnym. Jeżeli jednak cel konkretnej normy wskazuje na to, że ma ona zapobiegać ukształtowaniu stosunku cywilnoprawnego, sprzecznego z nią, wówczas trzeba przyjąć, że przepis art. 58 § 1 k.c. znajduje zastosowanie, ponieważ działania zakazane normami prawa karnego nie mogą być przedmiotem ważnych zobowiązań podejmowanych w czynnościach cywilnoprawnych. Natomiast normy prawa karnego, które odnoszą się do czynności prawnych nie w celu zapobieżenia powstawaniu określonych stosunków cywilnoprawnych, wywołują jedynie sankcje określone we właściwych dla nich przepisach prawa karnego. Wreszcie wzgląd na ochronę interesów osób trzecich może uzasadniać uznanie czynności prawnej za nieważną z powodu jej sprzeczności z zasadami współżycia społecznego (art. 58 § 2 k.c.), za taką oceną muszą jednak przemawiać szczególne okoliczności, leżące poza zakresem działania przepisów zarówno art. 527 i nast. k.c., jak i art. 59 k.c.

W nawiązaniu do powyższego zauważyć jednak trzeba, że nie każda sprzeczność zachowania stron umowy z prawem karnym skutkować powinna nieważnością tej czynności prawnej jako sprzecznej z prawem. Przede wszystkim zwrócić należy uwagę na to, że norma art. 58 § 1 k.c. przewiduje sankcję nieważności dla czynności sprzecznej z ustawą, chyba że właściwy przepis przewiduje inny skutek. Nie można wykluczyć, że sprzeczność postępowania stron czynności prawnej z zakazem lub nakazem wynikającym z przepisów prawa karnego będzie sankcjonowana przez prawo cywilne w sposób inny, niż powodujący nieważność czynności prawnej. System prawny przewiduje inne (niż nieważność) sankcje dla czynności prawnych dłużnika dokonywanych w celu pokrzywdzenia wierzycieli. Sankcję dla tego rodzaju zachowania określa zwłaszcza norma art. 527 k.c., określająca skutek w postaci bezskuteczności względnej czynności zdziałanej in fraudem creditoris. Sankcję bezskuteczności wobec masy upadłości przewidują też np. art. 127 – 135 ustawy z 28 lutego 2003 prawo upadłościowe (Dz. U. 2015 poz. 233 ze zm.). Wreszcie sankcję taką dla czynności zmierzających do uniemożliwienia realizacji praw innych osób przewiduje np. norma art. 59 k.c. Sankcja bezskuteczności względnej określona przez powołane przepisy niewątpliwie nie może być utożsamiana z sankcją nieważności czynności prawnej o której mowa w art. 58 § 1 k.c. Czynność rozporządzająca bezskuteczna względnie (np. działania z pokrzywdzeniem wierzycieli) wywoła, bowiem skutki rozporządzające w sferze prawnej zbywcy i nabywcy, natomiast z mocy wyraźnego przepisu prawa w przypadku jej pozostanie bezskuteczna względem wierzyciela zbywcy.

Nie każde także rozporządzenie mieniem w warunkach określonych w art. 527 k.c. musi zostać zakwalifikowane jako czyn przestępczy w rozumieniu normy art. 300 § 2 k.k. W myśl tego przepisu bowiem karze podlega ten, kto, w celu udaremnienia wykonania orzeczenia sądu lub innego organu państwowego, udaremnia lub uszczupla zaspokojenie swojego wierzyciela przez to, że usuwa, ukrywa, zbywa, darowuje, niszczy, rzeczywiście lub pozornie obciąża albo uszkadza składniki swojego majątku zajęte lub zagrożone zajęciem, bądź usuwa znaki zajęcia. W świetle tej normy przestępstwem jest między innymi zbycie rzeczy zagrożonej zajęciem w celu udaremnienia wykonania orzeczenia sądu. Norma ta definiując stronę podmiotową przestępstwa wymaga więc działania celowego – z zamiarem bezpośrednim (działania „w celu udaremnienia wykonania orzeczenia”). Czynności sprawcze (strona przedmiotowa) natomiast polegać mogą między innymi na zbyciu składnika majątku (a więc na rozporządzeniu tym składnikiem na rzecz innej osoby). W orzecznictwie wyjaśniono, że przestępstwo z art. 300 § 2 k.k. jest przestępstwem materialnym co oznacza, że jego istota jest uzależniona od skutku w postaci bądź udaremnienia, bądź utrudnienia zaspokojenia roszczeń wierzyciela. Jeśli czynność rozporządzająca majątkiem dłużnika nie miała żadnego wpływu na zaspokojenie wierzyciela, to wobec braku znamienia skutku w postaci udaremnienia zaspokojenia wierzyciela nie dochodzi do popełnienia przestępstwa z art. 300 § 2 k.k. (tak: wyrok Sądu Najwyższego z 27 lutego 2002 r., V KKN 83/00). Prawo karne wymaga dla przypisania sprawstwa przestępstwa z art. 300 § 2 k.k. tego, by działanie sprawcy polegające na zbyciu składnika majątkowego wywołało skutek udaremniający egzekucję a więc – aby mienie przestało być w świetle prawa składnikiem majątku dłużnika. Jeśli czynność sprawcza miałaby polegać na zbyciu rzeczy, to znamię to zaktualizuje się, jeśli czynność prawna będąca podstawą zbycia wywoła skutki rozporządzające. Jeśli tak, to przyjąć należy, że zbycie mienia w celu udaremnienia egzekucji zrodzi odpowiedzialność karną na podstawie art. 300 § 2 k.k. dopiero wtedy gdy będzie wywoływało skutki prawne. Jeśli umowa rozporządzająca nie będzie ważna, to dłużnikowi nie można przypisać sprawstwa tego czynu. Bezzasadnym jest przyjęcie takiej wykładni normy art. 58

§1 k.c., w zw. z art. 300 § 2 k.k., która prowadziła do sytuacji, w której najpierw sąd w postępowaniu karnym, ustalając skuteczność zbycia mienia dłużnika w celu udaremnienia egzekucji karałby za popełnienie przestępstwa kierunkowego, zaś następnie sąd cywilny w oparciu o orzeczenie sądu karnego musiałby stwierdzić, że ta sama umowa (na podstawie której doszło do zbycia) jako stanowiąca przestępstwo (element czynu wypełniającego znamiona z art. 300 § 2 k.k.), dotknięta byłaby sankcją nieważności (a więc zgodnie z art. 58 § 1 k.c. nie mogłaby prowadzić do przeniesienia własności składnika majątkowego na nabywcę). Wnioski takiego rozumowania prowadziłyby do sprzeczności logicznej między orzeczeniami w dwóch postępowaniach rozstrzygającymi o ważności tej samej umowy i sugerowałyby brak spójności systemu prawnego. Jako takie nie powinny być akceptowane. To zaś stanowi dalszy argument dla uznania, że norma art. 527 k.c. stanowi przepis szczególny, o którym mowa w art. 58 § 1 k.c. dla sytuacji, w której czynność prawna stanowiąca podstawę zbycia waloru majątkowego stanowiłaby przestępstwo określone art. 300 § 1 – 3 k.k. Dodać też należy, że także w dotychczasowym orzecznictwie różnicowano sytuacje, w których norma prawa karnego (czy też szerzej norma prawa publicznego) zakazuje określonego zachowania (uznając, że wówczas czynność prawna naruszająca tego rodzaju zakaz będzie nieważna z mocy art. 58 § 1 k.c.) oraz sytuacje w której normy prawa karnego odnoszą się do czynności prawnych ale nie bezpośrednio w celu zapobieżenia powstawaniu określonych stosunków cywilnoprawnych. W tej drugiej sytuacji uznano, że normy prawa karnego powodują jedynie sankcje prawnokarne, zaś prawo cywilne określa skutki czynności w płaszczyźnie poddanej jego regulacji (por: ww. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 lutego 2006 r., II CSK 101/05). Jeżeli więc cel konkretnej normy wskazuje na to, że ma ona zapobiegać ukształtowaniu stosunku cywilnoprawnego, sprzecznego z nią, wówczas trzeba przyjąć, że przepis art. 58 § 1 k.c. znajduje zastosowanie, ponieważ zachowania zakazane normami prawa karnego nie mogą być przedmiotem ważnych zobowiązań podejmowanych w czynnościach cywilnoprawnych. W przeciwnym wypadku norma karna sankcjonowałaby określone zachowania podmiotów obrotu cywilnego jedynie w płaszczyźnie prawnokarnej, zaś sankcje cywilne określone byłyby samodzielnie przez normę prawa cywilnego.

Podsumowując co do zasady nie można uznać, by dopuszczenie się przez zbywcę przestępstwa z art. 300 § 1 – 3 k.k. skutkowało samo przez się nieważnością czynności prawnej jako sprzecznej z ustawą. Właściwą sankcją takiej czynności zgodnie z art. 58 § 1 k.c., w zw. z art. 527 k.c. będzie przede wszystkim możliwość żądania przez wierzyciela ochrony jego praw przez skargę pauliańską.

Na marginesie wskazać trzeba, że w okolicznościach sprawy tak czy inaczej nie można byłoby uznać, że doszło w drodze zawarcia przedmiotowej umowy do udaremnienia egzekucji skierowanej przeciwko powódce, skoro powództwo M. N. (1) o zapłatę zostało oddalone, a zadłużenie powódki w stosunku do spółdzielni mieszkaniowej jest spłacane w ratach i ta nie wystąpiła do sądu, jak też umowa z dnia 23 czerwca 2013 roku nie została wyrokiem konstytucyjnym, wydanym w trybie art. 527 k.c., uznana za bezskuteczną w stosunku do któregośkolwiek z wierzycieli powódki.

Kolejną konieczną do rozważania podstawą nieważności przedmiotowej czynności prawnej jest jej sprzeczność z zasadami współżycia społecznego.

W szczególności trzeba rozważyć czy umowa ta, jako mająca na celu uniemożliwienie egzekucji z nieruchomości przez wierzycieli zbywcy stanowiła działanie nielojalne wobec innych uczestników obrotu cywilnego i jako taka popadała w sprzeczność z zasadami współżycia społecznego.

Ww. wzorzec aksjologiczny mający uzasadniać zastosowanie w niniejszej sprawie normy art. 58 § 2 k.c. byłby tożsamy dla moralnego umotywowania instytucji skargi pauliańskiej. W orzecznictwie i nauce zwrócono już uwagę na to, że sprzeczność z zasadami współżycia społecznego nie zawsze powodować będzie nieważność czynności prawnej, gdyż należy brać pod uwagę, czy regulacja ustawowa nie uwzględnia już aspektu aksjologicznego, przesądzając, że czynność jest ważna. Jako przykład takiej sytuacji wskazuje się właśnie czynność dokonaną z pokrzywdzeniem wierzycieli lub zbycie rzeczy przez nieuprawnionego (por. np. P. Księżak, M. Pyziak-Szafnicka (red.), Kodeks cywilny. Komentarz. Część ogólna, wyd. LEX 2014, komentarz do art. 58 k.c. teza 52 ). Z tej też przyczyny brak podstaw do uznania, że sama sprzeczność z zasadami współżycia społecznego motywów, jakimi strony kierowały się dokonując czynności prawnej może w realiach sprawy świadczyć o jej nieważności skoro skutkiem przewidzianym dla tego rodzaju zachowania jest już sankcja z art. 527 k.c.

W orzecznictwie wyrażano też wielokrotnie pogląd, że wzgląd na ochronę interesów osób trzecich może uzasadniać uznanie czynności prawnej za nieważną z powodu jej sprzeczności z zasadami współżycia społecznego (art. 58 § 2 k.c.), mimo tego, że jednocześnie zachodzą przesłanki pozwalające uznać czynność za bezskuteczną na podstawie art. 527 kc lub 59 k.c. Podkreślano jednak zarazem, że za taką oceną muszą jednak przemawiać szczególne okoliczności, leżące poza zakresem działania przepisów zarówno art. 527 i nast. k.c. (por: ww. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 lutego 2006 r. II CSK 101/05). Oznacza to, że konkretna czynność prawna mogłaby być kwalifikowana zarówno jako wypełniająca przesłanki do zastosowania normy art. 527 k.c. jak i art. 58 § 2 k.c. Stwierdzenie nieważności takiej czynności prawnej wymaga jednak, by naruszenie zasad współżycia społecznego polegało na zachowaniu innym (naruszeniu innych zasad słuszności lub norm moralnych), niż kwalifikowane w płaszczyźnie normy art. 527 k.c.

Należy tu uwzględnić konstrukcję skargi pauliańskiej, która opiera się o (jedynie) względną bezskuteczność czynności prawnej (a więc o bezskuteczność ograniczoną podmiotowo jedynie do osoby pokrzywdzonego tą czynnością wierzyciela). Czynność prawna wywołuje natomiast skutki prawne (zwłaszcza w sferze rozporządzającej) wobec innych osób. Czynność wiąże więc zwłaszcza zarówno zbywcę jak i nabywcę oraz stanowi dla nabywcy podstawę nabycia własności rzeczy (wywołuje w płaszczyźnie rzeczowoprawnej skutki erga omnes).

Zatem w niniejszej sprawie dla przypisania nieważności czynności prawnej dokonanej w warunkach określonych normą art. 527 k.c. należałoby wykazać (poza przesłankami działania na szkodę wierzyciela) także inne (szczególne) okoliczności rzutujące na sprzeczność czynności z ustawą lub zasadami współżycia społecznego.

Takie okoliczności nie zostały przedstawione pod osąd w niniejszej sprawie. Stąd też stwierdzić należy, że sam fakt działania zbywcy nieruchomości świadomie w celu pokrzywdzenia wierzycieli nie może uzasadniać tezy o nieważności umowy sprzedaży.

Nie mogą wreszcie o sprzeczności przedmiotowej umowy z zasadami współżycia społecznego, ze skutkiem w postaci jej nieważności, stanowić także relacje stron procesu.

Nie sposób powódki uznać za osobę nieporadną, czy w sposób szczególny uzależnioną od pozwanego, z którym pozostawała w dobrych relacjach. Istotnym jest również, że przed zawarciem przedmiotowej umowy powódka mogła zasięgnąć porady prawnika – świadka B. M., w tym co do treści i skutków przedmiotowej umowy.

Na uwagę zasługuje, że powódka, także w fazie postępowania apelacyjnego, konsekwentnie wskazywała na obopólnie uzgodnioną pozorność umowy, a nie próbowała podnosić, że pozwany wykorzystał sposobność, aby jej kosztem w sposób nieekwiwalentny nabyć prawo do lokalu.

Podsumowując brak jest w sprawie podstaw do przyjęcia, że umowa stron jest nieważna także w trybie art. 58 § 1 i 2 k.c., co ostatecznie przesądzało o bezzasadności powództwa i w konsekwencji apelacji powódki.

Mając na uwadze wszystko powyższe, na podstawie art. 385 k.p.c. orzeczono jak w punkcie 1. sentencji wyroku.

Orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego zapadło na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. i art. 98 § 1 i 3 k.p.c., stosownie do reguły odpowiedzialności za wynik procesu. Wobec oddalenia apelacji powódki w całości, Sąd Apelacyjny obciążył ją obowiązkiem zwrotu kosztów procesu poniesionych przez pozwanego, na które składały się wynagrodzenia pełnomocnika procesowego – ustalone na podstawie § 10 ust. 1 pkt 2, w zw. z § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych, w brzmieniu obowiązującym do dnia 26 października 2016 roku.

W rozpoznawanej sprawie sam tylko wzgląd na to, że powódka wniosła apelację w ten sposób, że najpierw sporządził ją pierwszy z ustanowionych przez nią pełnomocników z wyboru, a następnie została ona uzupełniona przez kolejnego takiego pełnomocnika, nie może przemawiać za przyznaniem pełnomocnikowi pozwanego wynagrodzenia w stawce wyższej niż minimalna, stosownie do § 15 ust. 3 tego rozporządzenia. Dość wskazać tu, że pełnomocnik pozwanego złożył jedną odpowiedź na apelację, w której ustosunkował się do wszystkich zarzutów i twierdzeń apelującej. Również

charakter sprawy i kwestia jej zawilosci, która nie była poważna, nie mogą przemawiać za zasądzeniem na rzecz pozwanego zwrotu kosztów procesu w wysokości przewyższającej stawkę minimalną.

SSA Danuta Jezierska SSA Wiesława Kaźmierska SSO del. Sławomir Krajewski