

Sygn. akt I Ca 145/17

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 czerwca 2017 r.

Sąd Okręgowy w Ostrołęce Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Monika Strzyżewska

Sędziowie: SO Tomasz Deptuła

SO Małgorzata Mikos-Bednarz (spr.)

Protokolant: sekr. sądowy Monika Iwańska

po rozpoznaniu w dniu 14 czerwca 2017 r. w Ostrołęce

na rozprawie sprawy

z powództwa Z. S. i A. S.

przeciwko Ł. A. i S. A.

o usunięcie niezgodności między treścią Księgi Wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym

na skutek apelacji powodów od wyroku Sądu Rejonowego w Przasnyszu

z dnia 30 grudnia 2016 r., sygn. akt I C 752/15

orzeka:

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że nadaje mu nową treść:

1) „uzgadnia z rzeczywistym stanem prawnym treść Księgi Wieczystej (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Przasnyszu dla nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym (...) o powierzchni 0,0900 ha położonej w D. poprzez wykreślenie z działu II przedmiotowej księgi właścicieli- S. A. (córki M. i M.) oraz Ł. A. (syna L. i H.) na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej i nakazuje wpisanie jako właścicieli- A. S. (córki S. i M.) oraz Z. S. (syna F. i K.) na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej;

2) zasądza od pozwanych Ł. A. i S. A. na rzecz powodów Z. S. i A. S. kwotę 8.124,30 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 7.200 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego;

3) pozostałą nieuiszczoną opłatę sądową od pozwu przejmuje na rachunek Skarbu Państwa”;

II. zasądza od pozwanych Ł. A. i S. A. na rzecz powodów Z. S. i A. S. kwotę 1.850 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego, w tym kwotę 1.350 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego za II instancję;

III. pozostałą nieuiszczoną opłatę sądową od apelacji przejmuje na rachunek Skarbu Państwa.

Tomasz Deptuła Monika Strzyżewska Małgorzata Mikos-Bednarz

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 30 grudnia 2016 r. Sąd Rejonowy w Przasnyszu oddalił powództwo Z. S. i A. S. o uzgodnienie z rzeczywistym stanem prawnym treści księgi wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Przasnyszu dla nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym (...), o powierzchni 0,0900 ha, położonej w D., przez wykreślenie w dziale II ww. księgi wpisanych jako właściciele - S. A. oraz Ł. A. na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej i wpisanie jako właściciele A. S. oraz Z. S. na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej oraz zasądził od powodów na rzecz pozwanych Ł. A. i S. A. kwotę 7.200 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Podstawą powyższego rozstrzygnięcia były następujące ustalenia faktyczne i wyrażone na ich gruncie oceny prawne:

Pozwana jest siostrzenicą powódki. Po zawarciu małżeństwa z Ł. A. zaczęli wspólnie poszukiwać domu w celu nabycia i zamieszkania w nim. Powodowie wyrazili chęć sprzedaży swojej nieruchomości i zaproponowali to pozwanym. W dniu 16.02.2012 r. powodowie i pozwani stawili się w Kancelarii Notarialnej Notariusza Z. B. w M. i zawarli umowę sprzedaży przedmiotowej nieruchomości za cenę 50.000 zł. Przy zawarciu umowy pozwani wypłacili powodom kwotę 1.000 zł, resztę ceny tj. 49.000 zł przekazali za pośrednictwem (...) S.A. Oddziału w P. z udzielonego pozwanym kredytu. Kwota ta wpłynęła na rachunek bankowy powoda Z. S. w Banku Spółdzielczym w K., po czym została powrotnie przelana na rachunek bankowy w (...) S.A. Oddziale w P. należący do pozwanego Ł. A.. Z ustaleń Sądu Rejonowego wynika, że czynność zwrotu ceny była realizacją zawartej przez strony dodatkowej umowy ustnej, w ramach której strony ustaliły, że pozwani wykończą poddasze domu posadowionego na nabytej od powodów nieruchomości i zamieszkają tam obok powodów, którzy mieli pozostać na parterze domu i aby pozwani mieli środki na wykończenie poddasza, zwrotnie przekazano im kwotę 49.000 zł.

W ramach ustaleń faktycznych Sąd Rejonowy przyjął, że pozwani spłacili istniejące zadłużenie powodów w ZUS oraz z tytułu podatków w Urzędzie Gminy w K..

Pozwani zakupili także materiały budowlane, które złożyli na posesji nabytej od powodów. Dobre początkowo stosunki uległy znacznemu pogorszeniu i pozwani nie podjęli wcześniej zamierzonych prac wykończeniowych poddasza domu. Zakupione materiały zabrali z posesji zamieszkałej przez powodów. Sami zamieszkali na nieodległej nieruchomości we wsi D., którą wynajęli. Zakupione materiały budowlane najpierw złożyli na zakupionej w międzyczasie innej działce, a później sprzedali. Od powodów pisemnie zażądali zapłaty zaległego i bieżącego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości i wezwali również powodów do opuszczenia nieruchomości w terminie do 30.06.2015 r.

Powodowie zaś wystosowali do pozwanych oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego 16.02.2012r. w formie aktu notarialnego umowy sprzedaży i wezwali jednocześnie pozwanych do stawienia się u notariusza w celu zawarcia umowy zwrotnego przeniesienia nieruchomości, odmawiając jednocześnie zapłaty jakichkolwiek pieniędzy na rzecz pozwanych.

Sąd Rejonowy ustali również, że przeciwko powodowi i pozwanym toczyło się postępowanie egzekucyjne prowadzone przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Przasnyszu T. I., z wniosku wierzyciela (...) Finanse S.A. we W., sygn. akt Km 491/15, na podstawie tytułu wykonawczego w postaci nakazu zapłaty wydanego przez Sąd Rejonowy w Przasnyszu w sprawie sygn. akt I Nc 783/14. A także, że powódka została prawomocnie skazana przez Sąd Rejonowy w Przasnyszu, wyrokiem wydanym w dniu 24.02.2016 r. w sprawie sygn. akt II K 503/15, za czyn polegający na tym, że w dniu 01.08.2012 r. w miejscowości D. podrobiła podpisy S. A. i Ł. A. na zobowiązaniu do spłaty zadłużenia wynikającego z nakazu zapłaty sygn. akt Nc 2968/10 z dnia 8 marca 2010r..

W oparciu o powyższe ustalenia faktyczne Sąd I instancji zważył, że zgłoszone w niniejszej sprawie żądanie jest nieuzasadnione i podlega oddaleniu w całości na podstawie art. 10 ust.1 ustawy z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece. Powołując się na treść art. 83 § 1 k.c. stwierdził, że powodowie dążąc do uwzględnienia swojego pozwu powinni wykazać, że pozwani wiedząc o pozornym charakterze oświadczenia powodów, wyrazili na

to zgodę. Sąd Rejonowy poprzestał na stwierdzeniu, że pozwani zaprzeczyli, aby wiedzieli o pozornym charakterze oświadczenia powodów, a tym bardziej aby wyrażali na taką pozorność zgodę. Jako istotne Sąd Rejonowy ocenił to, że umowa sprzedaży z dnia 16.02.2012 r. została sporządzona przez notariusza i podpisana przez strony, ale została też wykonana bowiem powodowie otrzymali umówioną cenę w postaci gotówki (1.000 zł) oraz przelewu z banku (...) S.A. (49.000 zł). A to, że potem powodowie zwrotnie na rzecz pozwanych zadysponowali kwotą 49.000 zł w ocenie Sądu I instancji faktu tego nie zmienia, stwierdzając tylko, że było to zapewne wynikiem innej (dodatkowej) umowy ustnej pomiędzy stronami o przeznaczeniu tych środków na wykończenie poddasza domu. O braku pozorności w ocenie Sądu Rejonowego ma świadczyć fakt, że pozwani podjęli czynności zmierzające do objęcia w posiadanie zakupionej nieruchomości tj. zakupili i złożyli na niej materiały budowlane z zamiarem wykorzystania ich na wykończenie poddasza domu, wybudowali fragment ogrodzenia, zaczęli ponosić daniny publicznoprawne należne od tej nieruchomości.

Sąd Rejonowy dał wiarę zeznaniom pozwanych (bez ich głębszej analizy), co do zeznań powodów uznał je za całkowicie pozbawione wiarygodności, uzasadniając to tym, że w dacie zawarcia przedmiotowej umowy obydwójce byli osobami w sile wieku i mogli zasadnie zakładać, że jeszcze przez wiele lat będą samodzielni i opieka innych (młodszych) osób nie będzie im konieczna, ponadto ewentualną zgodę pozwanych na tak długoletnią opiekę i pokrywanie świadczeń dożywotnich Sąd Rejonowy ocenił jako zachowanie skrajnie nieracjonalnym.

O kosztach procesu w niniejszej sprawie rozstrzygnięto w myśl art. 98 k.p.c.

Obszerną apelację od powyższego wyroku w imieniu powodów wniósł ich pełnomocnik. Zaskarżając wyrok w całości i zarzucił:

1. sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego w skutek naruszenia przepisów postępowania tj. art. 233 § 1 k.p.c. przez dokonanie oceny materiału dowodowego w sposób:

niewszechstronny i wybiórczy bowiem z pominięciem:

A)

- zeznań pozwanych i wyjaśnień składanych w toku informacyjnego słuchania stron, w których pozwani wskazywali, że „była umowa, że jeżeli będziemy się dogadywać to powodowie będą sobie mieszkać na dole na parterze, a my sobie na górze wyremontujemy. My nawet nie chcieliśmy, żeby powodowie się wyprowadzili, mieli tam dalej mieszkać. Było mówione, że jeśli będziemy się dogadywać, to dopiszemy im służebność mieszkania na parterze” czy, że „powodowie mieli dalej mieszkać w tym mieszkaniu bezpłatnie, taki był nasz zamiar przed zawarciem tej umowy”, a także zeznań pozwanej, że „na górze nie ma warunków, żeby tam od razu zamieszkać. My planowaliśmy remont tej góry. My nie mieliśmy pieniędzy na remont góry”,

- potwierdzenia przekazu pieniędzy na rachunku bankowym z dnia 24 lutego 2012 r.

a w skutek tego wadliwe przyjęcie przez Sąd, że:

a) powodowie wyrazili chęć sprzedaży swojej nieruchomości, a pozwani nie wiedzieli o pozorności oświadczenia woli powodów,

b) przekazanie pieniędzy w kwocie 49.000 zł przez powodów pozwany przelewem z dnia 24 lutego 2012 r. stanowiło wyraz zawarcia i zrealizowania dodatkowej umowy ustnej, w ramach której strony uzgodniły, że pozwani wykończą poddasze domu i zamieszkają tam obok powodów, a powodowie na ten cel przekazali pozwany środki,

w sytuacji gdy treść zeznań samych pozwanych potwierdza, że jeszcze przed zawarciem pozornej umowy sprzedaży zamiarem stron było to, że powodowie mieli dalej mieszkać w mieszkaniu bezpłatnie na parterze, a o ile inicjatywa transakcji wyszła ze strony powodów to było to inicjatywa umowy dożywocia, czego strony zaniechały dążąc do uzyskania przez pozwanych środków na remont z ceny sprzedaży, co przesądza o ukryciu i wiadomej obu stronom

umowy woli zawarcia ukrytej umowy dożywocia lub co najmniej ewentualnie służebności mieszkania w miejsce pozorowanej umowy sprzedaży, zwłaszcza w kontekście braku środków finansowych po stronie pozwanej na remont i konieczności zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości, by z ceny przekazanej przez bank pozwani wyremontowali górę zapewniając powodom w to miejsce prawo do zamieszkiwania dożywotniego na nieruchomości;

B)

twierdzeń pozwanego, że wiedział, że powodowie mają długi i postępowania egzekucyjne i jednoczesnego w sposób sprzeczny wskazania, że „jak przyszedł do mnie nakaz, to dopiero wtedy miałem wiedzę o tych długach i postępowaniach egzekucyjnych” czy pozwanej, że „powodowie mieli komorników, jestem tego pewna”;

a wskutek tego wadliwe przyjęcie przez Sąd, że twierdzenia pozwanych o rzeczywistym zamiarze zawarcia umowy sprzedaży podyktowane było uniknięciem przez pozwanych egzekucji z nieruchomości a nadto, że zeznania pozwanych w całości zasługują na wiarę, w sytuacji gdy po pierwsze powodowie nie mieli długów grożących postępowaniem egzekucyjnym i takowe nie toczyło się względem powodów na dzień zawierania umowy sprzedaży, zatem za sprzeczne z zasadami doświadczenia życiowego i logiki należy przyjmować, że przyczyną zawarcia umowy sprzedaży były długi po stronie powodowej (co ważne, które nie istniały na dzień zawierania umowy, a także gdy nie toczyło się postępowanie egzekucyjne na dzień zawierania umowy sprzedaży) zwłaszcza, że sam pozwany w swoich twierdzeniach jest sprzeczny co do uzyskania wiedzy o postępowaniach egzekucyjnych i nie potrafi wyjaśnić przyczyny zwrotu pieniędzy pozwanym przez powodów przelewem z dnia 24 lutego 2012 r. a co uzasadnia odmowę wiarygodności twierdzeń pozwanych w całości, a nie tylko co uczynił Sąd I instancji w zakresie odmowy wiarygodności co do zwrócenia powodom następnie pieniędzy, a także zasadność przyjęcia, że rzeczywistą wolą i zamiarem stron było zawarcie umowy dożywocia zapewniającej prawo powodom dożywotniego zamieszkania i celowe zawarcie pozorowanej umowy sprzedaży aby uzyskać środki na remont,

C)

zeznań pozwanych co do ich stanu zdrowia, a wskutek tego wadliwe przyjęcie przez Sąd, że: twierdzenia powodów o rzeczywistym zamiarze zawarcia umowy dożywocia są całkowicie pozbawione wiarygodności, w sytuacji gdy stan zdrowia powodów uzasadnia konieczność pomocy zdrowotnej powodom i wskazuje na przyczynę uzgodnienia przez strony przed zawarciem umowy woli zamieszkiwania powodów na terenie parteru nieruchomości, a w konsekwencji causa zawierania ukrytej umowy dożywocia pod pozorem umowy sprzedaży.

niemający oparcia w zgromadzonym materiale dowodowym a nadto dokonany w oparciu o wadliwie i dowolnie oceniony materiał dowodowy poprzez przyjęcie przez Sąd, że:

-przekazanie pieniędzy w kwocie 49.000 zł przez powodów pozwanym przelewem z dnia 24 lutego 2012 roku stanowiło wyraz zawarcia i zrealizowania dodatkowej umowy ustnej, w ramach której strony uzgodniły, że pozwani wykończą poddasze domu i zamieszkają tam obok powodów, a powodowie na ten cele przekazali pozwanym środki w sytuacji, gdy pozwani w żadnym etapie postępowania dowodowego nie wskazywali na zawarcie innej dodatkowej umowy regulującej kwestię nakładów na nieruchomość, a sami pozwani wskazywali, że było ustalone że „będziemy się dogadywać to powodowie będą sobie mieszkać na dole na parterze, a my sobie na górze wyremontujemy. My nawet nie chcieliśmy, żeby powodowie się wyprowadzili, mieli tam dalej mieszkać. Było mówione, że jeśli będziemy się dogadywać, to dopiszemy im służebność mieszkania na parterze” czy, że „powodowie mieli dalej mieszkać w tym mieszkaniu bezpłatnie, taki był nasz zamiar przed zawarciem tej umowy”, a przekazanie pieniędzy przelewem z dnia 24 lutego 2012 r. poświadczą rzeczywistą wolę stron zawarcia jedynie pozorowanej umowy sprzedaży, tak aby pozwani następnie uzyskali cenę z przeznaczeniem na remont;

2. przekroczenie przez Sąd zasad swobodnej oceny dowodów i poczynienie ustaleń w sposób dowolny i bez oparcia w materiale dowodowym z naruszeniem art. 233 § 1 k.p.c. polegający na przyjęciu, że rzeczywistą i realną umową uzgodnioną i zgodną z wolą stron była umowa sprzedaży, a nie dożywocia ewentualnie darowizny z ustanowieniem służebności mieszkania a w konsekwencji danie wiary pozwanym w sytuacji, gdy pozwani nie potrafili wyjaśnić

skąd mieliby środki na remont nieruchomości (zwłaszcza gdy pozwana zeznała, że nie dysponowali środkami na remont, a także mieli zadłużenie już istniejące skonsolidowane następczo umową kredytu) jak nie z ceny sprzedaży sfinansowanej przez bank a której by nie było, gdyby strony zawarły umowę dożywocia i nie umówiły się na zamieszkiwanie powodów na nieruchomości co znajduje odzwierciedlenie w samych zeznaniach pozwanych, wskazujących, że jeszcze przed umową ustalone było prawo do zamieszkiwania pozwanych na parterze,

3. naruszenie przepisów postępowania tj. art. 207 § 6, art. 217 § 1 i 2, art. 227 k.p.c. poprzez bezzasadne pominięcie wniosków dowodowych powodów w postaci zobowiązania pozwanych do wyrażenia pisemnej zgody co do udzielenia informacji dotyczących umowy, w sytuacji gdy dokumenty te wykazywałyby brak zdolności kredytowej pozwanych i brak uzyskania przez pozwanych kredytu umożliwiającego remont nieruchomości i w konsekwencji causa czynności prawnej pozorowanej umowy sprzedaży,

4. naruszenie przepisów postępowania art. 328 § 2 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego i uchylenie się przez Sąd od oceny dowodów i uzasadnienia w sposób jasny wywołu prawnego, w sytuacji gdy Sąd w żaden sposób nie odniósł się do zarzutów powodów, w sposób całkowicie dowolny wyartykułował zachowanie stron jako odrębną dodatkową umowę ustną na wykończenie, co stoi w oczywistej sprzeczności z materiałem dowodowym, a uzasadnienie orzeczenia nie pozwoli na przyjęcie w jaki sposób i na jakiej podstawie Sąd takie ustalenie poczynił,

5. naruszeniem przepisów prawa materialnego poprzez ich niezastosowanie tj.: art. 83 § 1 k.c. w zw. z art. 908 § 1 i 2 k.c. poprzez jego niezastosowanie w sytuacji gdy wola stron, co wynika wprost z zeznań stron, było zamieszkiwanie powodów na terenie nieruchomości co wpisuje się w treść umowy dożywocia lub co najmniej służebności mieszkania związanej z umową dożywocia i poświadczą brak odzwierciedlenia rzeczywistej woli stron w treści umowy z dnia 16 lutego 2012 r. a także pozornie umowy sprzedaży i ukrywania przez strony rzeczywistej umowy

Wskazując na powyższe pełnomocnik powodów wniósł o:

1. zmianę wyroku przez uzgodnienie z rzeczywistym stanem prawnym treści księgi wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Przasnyszu dla przedmiotowej nieruchomości przez wykreślenie w dziale II ww. księgi figurujących jako właścicieli S. A. (córkę M. i M.) oraz Ł. A. (syna L. i H.) na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej i wpisanie jako właścicieli A. S. (córkę S. i M.) oraz Z. S. (syna F. i K.) na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej,

2. zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powodów zwrotu kosztów postępowania za I i II Instancję, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych, o ile nie zostanie złożony spis kosztów.

Na rozprawie apelacyjnej pełnomocnik powodów podtrzymał apelację oraz wniósł o zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powodów zwrotu kosztów postępowania za I i II instancję według norm przepisanych.

Pełnomocnik pozwanych wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie zwrotu kosztów zastępstwa prawnego za II instancję

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja była zasadna i skutkowałą wnioskowaną zmianą zaskarżonego orzeczenia. Podniesione w niej zarzuty były rzeczowe i trafne i w konsekwencji w postępowaniu odwoławczym należało zmienić orzeczenie w postulowanym kierunku.

W apelacji zasadnie wykazano uchybienia, przepisom prawa procesowego i materialnego, które doprowadziły do wydania wadliwego wyroku.

Zgromadzony w sprawie, przed Sądem Rejonowym materiał dowodowy, dawał pewne i jasne podstawy do tego, aby stwierdzić, że istnieje niezgodność między stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Przasnyszu dla przedmiotowej nieruchomości,

a rzeczywistym stanem prawnym. Bowiem umowa sprzedaży zawarta przez strony 16 lutego 2012 r., stanowiąca podstawę wpisu zmiany właścicieli nieruchomości, była umową pozorowaną, a przez to bezwzględnie nieważną w rozumieniu art. 83 § 1 k.c.

I do takiej konkluzji powinien dojść Sąd Rejonowy w oparciu o zgromadzony materiał dowodowy.

Za absolutnie słuszny i uprawniony należało uznać zarzut apelacji naruszenia przepisu prawa materialnego tj. art. 83 §1 kc i zarzutów naruszenia przepisu prawa procesowego tj. art. 233 §1 kpc.

Analiza materiału dowodowego, oceniona zgodnie zasadami logiki, nakazywała ustalić następujący stan faktyczny:

Pozwani, młodzi małżonkowie A., nie dysponując odpowiednimi środkami finansowymi poszukiwali sposobu na zapewnienie sobie miejsca zamieszkania. Powodowie małżonkowie S., samotni i bezdzietni, bliska rodzina pozwanych, chcąc pomóc młodemu małżeństwu w starcie życiowym i pozyskaniu środków na ten cel, w postaci zaciągnięcia kredytu hipotecznego, zgodzili się na zawarcie pozorowanej umowy sprzedaż swojej nieruchomości stanowiącej ich centrum życiowe pod zabezpieczenie hipoteczne nabywców- pozwanych. Choć zgodnym zamiarem stron było zawarcie umowy obciążliwej dającej powodom prawo dalszego zamieszkiwania na swojej nieruchomości (w postaci umowy dożywocia czy też umowy darowizny obciążonej służebnością mieszkania). Ale zawarcie takiej umowy obciążonej dożywociem czy służebnością mieszkania stanowiło dla pozwanych przeszkodę w uzyskaniu kredytu hipotecznego obciążającego nieruchomość. Jak bowiem wynika z umowy kredytu z dnia 10.02.2012r. nad którą Sąd Rejonowy nie pochylił się (umowa k.161-163) warunkiem wypłaty kredytu było m.in. przedłożenie umowy sprzedaży kredytowanej nieruchomości w formie aktu notarialnego zawierającej dane zgodnie z umową przedwstępną sprzedaży z dnia 25 stycznia 2012r.zawierającej wniosek o ujawnienie w dziale II księgi wieczystej kredytobiorcy. Ten warunek musiał być spełniony aby pozwani jako kredytobiorcy otrzymali kredyt w kwocie całkowitej 79.610,32 zł z przeznaczeniem:1) na potrzeby mieszkaniowe, 2) cel: nabycie domu jednorodzinnego, spłata zobowiązań finansowych, refinansowanie kosztów i dowolny cel.(§2 umowy kredytu). Skoro kredyt miał być zabezpieczony hipotecznie na przedmiotowej nieruchomości i część kredytu miała być przeznaczona na nabycie domu jednorodzinnego oczywistym było, że zapłata umówionej pozornie ceny miała nastąpić na rzecz powodów z uruchomionego na ten cel kredytu (o czym stanowi §4 umowy sprzedaży k.9-13). Kwota 49.000 zł wpłynęła z kredytującego banku na rachunek powoda Z. S. w dniu 22.02.2012r. A skoro była to pozorowana umowa sprzedaży (motywowana potrzebą uzyskania przez pozwanych środków finansowych) pod którą utajniono nieodpłatną umowę dożywocia czy umowę darowizny obciążanej służebnością mieszkania, bezwzględnie bowiem po upływie 2 dni tj. już 24.02.2012r.kwota ceny 49.000 zł zwrotnie została przelana na rachunek pozwanego Ł. A. (wyciąg z rachunku k. 14). Bezsporne jest, że przedmiotowa kwota miała zostać przeznaczona przez pozwanych na remont góry budynku pod własne potrzeby mieszkaniowe, bowiem powodowie mieli pozostać na nieruchomości i korzystać co najmniej z budynku mieszkalnego na dotychczasowych zasadach.

W kontekście powyższych ustaleń, słusznie zarzuca się Sądowi Rejonowemu w apelacji, że w sposób wybiórczy i niewszzechstronny ocenił wyjaśnienia strony pozwanej, którzy w trakcie procesu przyznawali, że powodowie nadal mieli zamieszkiwać na dole, zamieszkiwać bezpłatnie, nie mieli się wyprowadzać. Tak też cel ukrytej umowy, dającej powodom prawo do bezpłatnego zamieszkiwania na przedmiotowej nieruchomości odczytywali powodowie. I takie było rzeczywiste causa pozorowanej umowy sprzedaży.

Taki stan faktyczny bezsprzecznie potwierdza, że pod pozorowaną umową sprzedaży ukryto inną umowę obciążliwą, która niewątpliwie w rzeczywistości była by realizowana gdy pomiędzy stronami nie zaistniał spór. Pod umową sprzedaży za zgodą obu stron transakcji notarialnej, utajniona została umowa dożywocia bądź też umowa darowizny ze służebnością mieszkania na rzecz powodów.

W tym też zakresie należy podzielić słuszność zarzutów apelacji. A wyartykułowana w uzasadnieniu Sądu Rejonowego teza, że zwrot pozwanym kwoty 49.000 zł był wynikiem innej umowy ustnej pomiędzy stronami o przeznaczeniu tych środków na wykończenie poddasza domu, jeszcze bardziej przekonuje o pozorności umowy sprzedaży.

Zgodnie z brzmieniem przywołanego art. 83 kc, nieważne jest oświadczenie woli złożone drugiej stronie za jej zgodą dla pozorów. Jeżeli oświadczenie takie zostało złożone dla ukrycia innej czynności prawnej, ważność oświadczenia ocenia się według właściwości tej czynności.

Biorąc pod uwagę normy płynące z wyżej zacytowanego przepisu stwierdzić należy, że sankcja nieważności w niniejszej sprawie dotyczy czynności, która zawiera pozór zgodności z ustawą czyli umowy sprzedaży. Strony bowiem ukształtowały treść tej czynności formalnie zgodnie z prawem, tj. zawarły umowę sprzedaży nieruchomości w przepisanej dla tej czynności formie (forma aktu notarialnego). Uczyniły to jednak w celu niezgodnym z prawem tj. ze świadomym i za obopólnym porozumieniem ukrycia innej czynności prawnej: umowy dożywocia lub umowy darowizny obciążonej osobistą służebnością mieszkania. Wolą obu stron nie było pozbawienie powodów (pozornych zbywców), bezpośredniego władztwa nad rzeczą po zawarciu umowy. Do dnia dzisiejszego powodowie są w bezpośrednim, samoistnym posiadaniu przedmiotowej nieruchomości, której to własności pozorowaną umową sprzedaży wyzbyli się na rzecz pozwanych. Motywacja do umówienia się i zawarcia takiej pozorowanej umowy, z punktu widzenia art. 83 kc nie jest istotna i tylko marginalnie stwierdzić należy, że nastąpiło to z inicjatywy pozwanych (za akceptacją powodów), którzy aby uzyskać hipoteczny kredyt bankowy, musieli wykazać się własnością nieruchomości nieobciążonej, ani dożywociem, ani służebnością osobistą mieszkania, ani też innym wcześniejszym obciążeniem hipotecznym (stąd pomoc pozwanych w spłacie hipoteki przymusowej w kwocie około 4.000zł przed zawarciem umowy kredytu i pozorowanej umowy sprzedaży).

W kontekście powyższego i przy zasadności zarzutów apelacyjnych podkreślić trzeba, że dywagacje Sądu Rejonowego, że powodowie jako osoby stosunkowo młode (lat 44 powódka i 54 lat powód) jeszcze przez wiele lat będą samodzielni i opieka innych osób nie będzie im konieczna, a zgoda pozwanych na tak długoletnią opiekę to zachowanie skrajnie nieracjonalne, to przejaw nazbyt dowolnej interpretacji, przejaw oczywistego naruszenia art. 233 §1 kpc, niewynikającej w najmniejszym zakresie z materiału dowodowego. Zwłaszcza, że motywacji stron do zawarcia pozorowanej umowy należałoby poszukiwać w bezdzielnym powadze, chęci zapewnienia sobie wsparcia, a także niesienia pomocy siostrzenicy, więzach rodzinnych obu stron, a także ich wzajemnych relacjach oparte na głębokim zaufaniu i w konsekwencji wierze w intencje niesienia rzeczywistej wzajemnej pomocy. Pozwana – jak stwierdzali powodowie, wychowała się praktycznie u nich, powodowie mieli nadzieję, że „zostanie przy nich” i ufali jej bezgranicznie. Powodowie mieli zamiar pomóc pozwanej, ale z pozostawieniem sobie dachu nad głową, bez wyzbywania się dorobku życia. Dla urealnienia chęci wzajemnej pomocy, powodowie zgodzili się na sprzedaż z pominięciem przepisów o czynnościach, które gwarantowałyby im oczekiwaną ochroną i zabezpieczały potrzeby mieszkaniowe. Finalnie powodowie wyzbyli się nieruchomości, ale także wyzbyli się uzyskanej za nią ceny zwracając ją pozwany. Wzajemne życzliwe i rodzinne stosunki stron w dacie zawarcia umowy zezwalały na podejmowanie czynności pozornych dla ukrycia innej (utajnionych) bez obawy, że zniweczone zostaną założenia ich wspólnego porozumienia (pozyskanie przez pozwanych kredytu na fikcyjne nabycie, dalsze faktyczne władztwo powodów nad nieruchomością pomimo formalnego zbycia).

Znamiennym w sprawie jest, że okoliczności sprawy bezsprzecznie prowadzą do wniosku, że pozwani chcieli zaciągnąć kredyt hipoteczny pod nabycie przedmiotowej nieruchomości. Takiego kredytu bezsprzecznie nie uzyskaliby gdyby zawarli z powodami umowę dożywocia, bądź też w skutkach podobną umowę darowizny obciążoną osobistą służebnością mieszkania. Faktycznie pozwani nabywaliby bowiem nieruchomość (w zasadzie) bez kosztowo, co nie stanowiło podstawy czy też celu, dla którego można byłoby zaciągnąć kredyt. Tymczasem pozwani potrzebowali również funduszy na prace remontowe budynku tej części nieruchomości, na której mieli wspólnie z powodami zamieszkać. Porozumienie stron sporu pozwoliło ostatecznie pozyskać pozwany kredyt nie na nabycie nieruchomości, lecz dostosowanie jej części do własnych celów mieszkaniowych, zgodnie z ustaleniami wszystkich umawiających się stron.

Zasadny jest także zarzut naruszenia art. 328 §2 kpc bowiem z uzasadnienia zaskarżonego wyroku wynika, że Sąd Rejonowy w ogóle nie pochylił się nad tymi elementami stanu faktycznego w sprawie, które stanowiły o pozorności umowy. Uchylił się również od oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego tłumacząc fakt zwrotu

ceny nabycia pozwanym przypuszczalną „inną dodatkową umową ustną”. Tymczasem ustalenie o przeznaczeniu zwróconych pieniędzy na wykończenie poddasza tylko podkreśla pozorną umowę sprzedaży. Stanowi ono komponent porozumienia umożliwiającego przeznaczenie uzyskanego na nabycie nieruchomości kredytu, na inny cel tj. adaptację części nieruchomości dla własnych celów mieszkaniowych.

W toku postępowania strona pozwana, broniąca stanowiska, że umowa sprzedaży była umową rzeczywistą a nie pozorowaną w żaden sposób nie wykazała- poza zachowaniem formy aktu notarialnego- że realnie spełnione zostały warunki umowy sprzedaży. Elementami przedmiotowo istotnymi umowy sprzedaży jest z jednej strony przeniesienie na kupującego własności nieruchomości oraz jej wydanie nabywcy, zaś z drugiej strony zapłata ceny kupującemu. Żadne z tych warunków nie zostało spełnione. Nieruchomość nie została pozwanym wydana, powodowie nadal zamieszkują na przedmiotowej nieruchomości, powodowie nie otrzymali ceny nieruchomości, bowiem z ustalonej umownie ceny 50.000 zł, zwrócili pozwanym kwotę 49.000 zł. Pozwani w trakcie postępowania, w żaden sposób nie wykazali, że cena została powodom zwrócona w całości bądź sukcesywnie w częściach.

W konsekwencji powyższego, przy zaistnieniu przesłanek do stwierdzenia bezwzględnej nieważności umowy sprzedaży, z uwagi na jej pozorną w rozumieniu art. 83 §1 kc, należało w sposób zasadniczy zmienić negatywne rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego i żądanie pozwu uwzględnić.

Nieważność umowy sprzedaży spowodowała niezgodność pomiędzy treścią księgi wieczystej nr. (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Przasnyszu dla nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym (...), o powierzchni 0,0900 ha, położonej w D. i w oparciu o art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece należało zmienić zaskarżone orzeczenie i uzgodnić z rzeczywistym stanem prawnym treści księgi wieczystej przez wykreślenie w dziale II wpisanych jako właścicieli - S. A. oraz Ł. A. na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej i wpisanie jako właścicieli A. S. oraz Z. S. na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej.

Odnosząc się końcowo do zarzutu apelacyjnego naruszenia art. 83 §1 kc i art. 328 §2 kpc w kontekście braku w uzasadnieniu Sądu Rejonowego ustaleń i ocen czy zachowania stron mieszczą się w kategorii innej tj. umowy dożywocia czy też umowa darowizny ze służebności mieszkania, podzielać należy stanowisko apelacji, że czynności dysymulowane (ukryte) również są nieważne bowiem treść umowy nie zawiera dalszych wymagań wynikających z przepisów bezwzględnie obowiązujących w/w umów i inny jest ich reżym prawny.

W takim przypadku mamy do czynienia z dwoma oświadczeniami woli tj. pozornym (symulowanym) oraz ukrytym (dysymulowanym).

Przyjmuje się w orzecznictwie, że jeżeli pozorne oświadczenie woli złożone zostało w celu ukrycia innej czynności, nieważność czynności pozornej nie oznacza automatycznie ważności czynności ukrytej, bowiem dla ważności umowy ukrytej koniecznym jest aby pozorowana czynność odpowiadała wszelkim dalszym wymaganiom wynikającym z przepisów bezwzględnie obowiązujących, inne są bowiem elementy przedmiotowo istotne umowy sprzedaży, a inne umowy dożywocia czy darowizny obciążonej służebnością osobistą mieszkania.

W tym zakresie podzielić należy stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w uchwale z dnia 22 maja 2009r. III CZP 21/09, w której stwierdza się, że umowa o dożywocie ukryta pod pozorną umową sprzedaży nieruchomości zawarta w formie aktu notarialnego jest nieważna, jeśli istotne postanowienia umowy o dożywocie nie zostały objęte tą formą szczególną; czy też w uchwale z dnia 9 grudnia 2011r. III CZP 79/11 w której stwierdza się, że nieważna jest umowa darowizny nieruchomości ukryta pod pozorną umową sprzedaży tej nieruchomości.

Podzielić należy powyższe stanowisko orzecnicze, dodatkowo wsparte najnowszym wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 15 lutego 2017r. w sprawie II CSK 246/16, wskazujące, że umowy ukryte (utajnione) nie zasługują na walor ważności i uzupełniająco stwierdzić tylko należy, że przeciwnie stanowisko stanowiłoby zachętę do dokonywania czynności prawnych pozornych.

Czynność ukryta jest bowiem inną czynnością prawną niż czynność pozorna. Podobne uwagi należy odnieść także do umowy dożywocia, która to dla swych skutków wymaga zachowania wymogu aktu notarialnego (dotyczy wszak przeniesienia własności nieruchomości). W takiej sytuacji uznaje się, że umowa o dożywocie ukryta pod pozorną umową sprzedaży nieruchomości zawartą w formie aktu notarialnego jest nieważna, jeżeli istotne postanowienia umowy o dożywocie nie zostały objęte tą formą szczególną (wyrok z dnia 12.10.2001 r. V CKN 631/00, powoływana uchwała z dnia 22.05.2009 r. III CZP 21/09).

Biorąc pod uwagę powyższe, zaskarżony wyrok podlegał zasadniczej zmianie zgodnie z żądaniem pozwu, usuwając tym samym ujawnioną niezgodność między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej, a rzeczywistym stanem prawnym, wynikającą z nieważnej umowy sprzedaży nieruchomości.

O czym orzeczono na podstawie art. 386 § 1 k.p.c.

Naturalną konsekwencją uwzględniania wniosku apelacyjnego było obciążenie pozwanych powstałymi kosztami procesu za I i II Instancję zgodnie z art. 98 i 99 w zw. z art. 391 k.p.c. – tj. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy.

Biorąc pod uwagę trudną sytuację materialną pozwanych (wynikającą z wcześniej rozpoznawanego wniosku o ustanowienie pełnomocnika z urzędu) Sąd postanowił przejąć koszt opłaty sądowej od pozwu jak i opłaty od apelacji (od której powodowie byli zwolnieni) na rachunek Skarbu Państwa w kwotach po 9.500 zł (łącznie 19.000 zł). W ostatecznym rozrachunku zmieniając wyrok I instancji zasądzić należało od pozwanych na rzecz powodów kwotę 8.124,30 zł tytułem zwrotu kosztów procesu

(wynikającą ze spisu kosztów), w tym kwotę 7.200 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego; zaś za II instancję kwotę 1.850 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego, w tym kwotę 1.350 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego za II instancję (§ 5 ust. 6 w zw. z § 2 pkt 6 i § 10 ust. 1 pkt 1 obowiązującej w dacie wniesienia apelacji taksy radcowskiej).

Mając powyższe na uwadze należało zmienić zaskarżony wyrok w postulowanym w apelacji kierunku, w oparciu o art. 386 §1 kpc.

Monika Strzyżewska Małgorzata Mikos – Bednarz Tomasz Deptuła