

Sygn. akt I ACa 257/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 sierpnia 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący SSA Jolanta Grzegorzcyk

Sędziowie SA Anna Cesarz

SA Dariusz Limiera (spr.)

Protokolant stażysta Lidia Milczarek

po rozpoznaniu w dniu 25 sierpnia 2015 r. w Łodzi na rozprawie

sprawy z powództwa **H. O. i J. O.**

przeciwko **I. G. i P. G.**

o ustalenie nieważności umowy

na skutek apelacji pozwanego P. G.

od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi

z dnia 24 października 2014 r. sygn. akt I C 423/14

1. oddala apelację,

2. zasądza od P. G. na rzecz H. O. i J. O. kwotę 5.400 (pięć tysięcy czterysta) zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Sygnatura akt I ACa 257/15

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 24 października 2014 roku, wydanym w sprawie

z powództwa H. O. i J. O. przeciwko I. G.

i P. G. o ustalenie, Sąd Okręgowy w Łodzi:

- w punkcie 1 ustalił, że umowa sprzedaży wraz z oświadczeniem o ustanowieniu prawa pierwokupu - udziału 1/2 części w samodzielnym lokalu mieszkalnym numer (...) położonym w Ł. przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...) wraz

z udziałem wynoszącym 1/4 części w nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...) - zawarta

w dniu 21 września 2012 r. w formie aktu notarialnego przed notariuszem E. S., Repertorium A nr 3556/2012 jest nieważna;

- w punkcie 2 zasądził solidarnie od I. G. i P. G. na rzecz H. O. i J. O. kwotę 7217 złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania;

- w punkcie 3 nakazał pobrać solidarnie od pozwanych I. G. i P. G. na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Łodzi kwotę 11.900 złotych tytułem zwrotu nieuiszczonych kosztów sądowych.

Powyższe rozstrzygnięcia zapadły na podstawie następujących ustaleń i rozważań Sądu I instancji:

Pozwani I. G. i P. G. po zawarciu związku małżeńskiego zakupili lokal mieszkalny położony w Ł. przy ul. (...) (akt notarialny Rep. A Nr (...)), którego sprzedaży dokonali w dniu 28 października 2010 roku za cenę 243.500 złotych (akt notarialny Rep. A Nr (...)). Sprzedaży tego lokalu dokonali w związku z otrzymaniem przez pozwanego od jego rodziców darowizny, którą wraz z pozwaną przeznaczyli na zakup nieruchomości gruntowej w J. z zamiarem budowy domu.

Pozwani rozpoczęli budowę domu w J. w 2009 roku. W dniu 31 listopada 2010 roku wprowadzili się do domu, który wymagał wykończenia m.in.

w zakresie kuchni. Do tego momentu koszt budowy domu wyniósł około 500.000 złotych (ze środków uzyskanych ze sprzedaży mieszkania przy ul. (...) oraz darowizny od rodziców pozwanego). Pieniądze na budowę domu pozwani pożyczali również od powodów i rodziców pozwanego.

Powodowie zamieszkiwali i zamieszkują w lokalu mieszkalnym położonym w Ł. przy ul. (...).

Ze względu na dokonanie sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego w Ł. przy ul. (...) przed upływem 5 lat od daty jego zakupu, pozwani byli zobowiązani do zapłaty w ciągu 2 lat od daty sprzedaży tego lokalu podatku od dochodu uzyskanego z tej sprzedaży, w kwocie około 40.000 złotych.

Informację dotyczącą rozliczenia ulgi mieszkaniowej w okresie dwóch lat od dnia sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego w Ł. przy ul. (...), pozwani złożyli do Urzędu Skarbowego w Ł. w kwietniu 2011 roku.

Pozwany przekonywał powodów by zawarli z nim i jego żoną fikcyjną umowę sprzedaży, na mocy której I. G. i P. G. mieliby nabyć od H. O. i J. O. udział wynoszący 1/2 części w samodzielnym lokalu mieszkalnym nr (...) wraz z udziałem wynoszącym 1/4 części w nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...), za cenę 238.000 złotych. Pozwany uzasadniał to potrzebą uniknięcia zapłaty podatku od dochodu uzyskanego ze sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego w Ł. przy ul. (...). P. G. od czerwca 2012 roku wielokrotnie przyjeżdżał do powodów z prośbą o wyrażenie zgody na dokonanie w/w czynności prawnej. Również rodzice pozwanego kierowali te prośby wobec powodów. W rozmowie

z powodami pozwany twierdził, iż pozwani zostaną pozbawieni domu w J., że pozwana I. G. będzie zmuszona wrócić do mieszkania rodziców, jeśli nie uzyskają od nich pomocy. Początkowo powodowie zaproponowali, iż zaciągną kredyt w kwocie 40.000 złotych z zamiarem przeznaczenia tej kwoty na pokrycie podatku pozwanych. Pozwany nie chciał na to wyrazić zgody. Powodowie zgodzili się ostatecznie ze względu na więzi emocjonalne z córką i jej mężem. Pozwana I. G. również namawiała rodziców na zawarcie fikcyjnej umowy sprzedaży.

Dom w J. był wówczas w trakcie wykańczania, pozwany pracował w P. w firmie (...) za wynagrodzeniem w wysokości około 6.000 złotych netto miesięcznie. Pozwana nie pracowała. Pozwani utrzymywali syna w wieku 21 lat, korzystali z pomocy finansowej rodziców pozwanego.

Na dokończenie budowy domu pozwani otrzymali pieniądze od powodów oraz rodziców pozwanego. Nie posiadali własnych oszczędności.

Pozwany dopełnił wszelkich formalności związanych z zawarciem umowy sprzedaży przedmiotowego lokalu, ustalił cenę sprzedaży oraz umówił termin zawarcia umowy sprzedaży przedmiotowego lokalu u notariusza.

W dniu 21 września 2012 roku doszło pomiędzy stronami do podpisania umowy sprzedaży wraz z oświadczeniem o ustanowieniu prawa pierwokupu, w formie aktu notarialnego sporządzonego przez notariusza E. S. w Kancelarii Notarialnej

w Ł., rep. A nr 3556/2012 udziału wynoszącego $\frac{1}{2}$ części w samodzielny lokal mieszkalny nr (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi- Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą oznaczoną numerem (...), wraz z udziałem wynoszącym $\frac{1}{4}$ części w nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi- Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą oznaczoną numerem (...), za cenę 238.000 złotych. W § 4 umowy strony oświadczyły, iż cena zapłaty w kwocie 238.000 złotych została zapłacona przez pozwanych gotówką przed podpisaniem niniejszego aktu, której odbiór pozwani kwitują.

W § 6 umowy strony zgodnie oświadczyły, iż pozwani będą korzystali na zasadzie wyłączności z części lokalu nr (...) położonego na parterze budynku a powodowie będą korzystali na zasadzie wyłączności z części lokalu nr (...) położonego na pierwszym piętrze budynku.

Pozwani nie zapłacili powodom ceny nabycia lokalu mieszkalnego położonego w Ł. przy ul. (...). Powodowie nie ustalali ceny, o jej wysokości dowiedzieli się w dniu zawarcia umowy. Powodowie chcieli pomóc córce i zięciowi w uzyskaniu ulgi podatkowej. Zamiarem stron nie była rzeczywista sprzedaż udziału w lokalu.

Na podstawie przedmiotowej umowy pozwani uzyskali ulgę podatkową w Urzędzie Skarbowym Ł. w Ł.. W toku postępowania podatkowego stwierdzono, iż przychód uzyskany ze sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego w Ł. przy ul. (...) został w całości wydatkowany na własne cele mieszkaniowe, a zatem nic nie podlega opodatkowaniu z uwagi na brak dochodu.

O fakcie zawarcia przedmiotowej umowy P. O. powziął wiadomość dopiero w 2014 roku, przed terminem rozprawy toczącego się między stronami postępowania w sprawie o rozwód; uprzednio odradzał rodzicom podjęcie tej decyzji.

Po zawarciu przedmiotowej umowy powodowie nadal zamieszkiwali w objętym tą umową lokalu mieszkalnym oraz uiszczali opłaty związane z utrzymaniem lokalu. Pozwani nigdy nie zamieszkali w przedmiotowej nieruchomości. Pozwana pomieszkiwała okresowo z uwagi na konflikt osobisty z pozwanym.

Pismem z dnia 10 kwietnia 2013 roku pozwany wezwał powodów do opuszczenia przedmiotowego lokalu mieszkalnego co do parteru budynku i zajęcia lokalu położonego na pierwszym piętrze budynku do dnia 30 kwietnia 2013 roku – pod rygorem naliczenia czynszu najmu za przedmiotowy lokal w kwocie po 3.900 złotych miesięcznie poczynając od dnia 1 maja 2013 roku.

Pozwani I. G. i P. G. są małżeństwem, lecz toczy się między nimi postępowanie w sprawie o rozwód. Aktualnie pozwani pozostają w konflikcie. Dom pozwanych w J. nadal jest niewykończony.

Na prośbę pozwanej względem pozwanego o zrezygnowanie przez niego z prawa do lokalu przy ul. (...), pozwany wyrażał zgodę pod warunkiem zrezygnowania przez pozwaną z prawa do domu w J..

Stan faktyczny w sprawie Sąd Okręgowy ustalił na podstawie zeznań powódki, pozwanej, świadka P. O. i częściowo zeznań pozwanego oraz powołanych dokumentów. Odmówił wiary twierdzeniom pozwanego co do tego, że rzeczywistym zamiarem stron były objęte istotne elementy umowy sprzedaży tj. zobowiązanie się powodów do przeniesienia prawa własności na pozwanych oraz zobowiązanie się pozwanych do zapłacenia umówionej ceny. Powyższe twierdzenie stoi, zdaniem Sądu I instancji, w sprzeczności z pozostałym zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym w postaci zeznań powódki, pozwanej i świadka P. O., zgodnie

z którymi strony wiedziały, iż w istocie umowa ta ma nie wywołać określonych w niej skutków. Pozwany nie był w stanie uzasadnić po co wraz z żoną mieliby kupować od jej rodziców udział w nieruchomości i wyzbywać się środków pieniężnych tak potrzebnych na wykończenie domu w J.. Pozwany odmówił odpowiedzi na pytania zmierzające do ustalenia czy małżonkowie posiadali środki finansowe pozwalające na zapłatę ceny powodom. W ocenie Sądu I instancji, sprzeczne z zasadami logicznego rozumowania byłoby zawarcie umowy sprzedaży i wyzbycie się środków pieniężnych (jako ceny sprzedaży), które mogłyby być przeznaczone na pokrycie kosztów dokończenia budowy wspólnego domu pozwanych w J..

Ponadto Sąd Okręgowy odmówił wiary zeznaniom pozwanego w części, w której twierdził, iż jest w posiadaniu faktur VAT dokumentujących koszty budowy domu

w J. w wysokości wystarczającej do skorzystania z ulgi podatkowej. Powyższe twierdzenie nie tylko nie znajduje potwierdzenia w pozostałym zgromadzonym

w sprawie materiale dowodowym w postaci zeznań powódki, pozwanej i świadka P. O., zaświadczenia z Urzędu Skarbowego o skorzystaniu przez pozwanych z ulgi podatkowej, ale i koreluje z okolicznością w postaci nieprzedłożenia przez pozwanego przedmiotowych faktur VAT. Jako niewiarygodne Sąd I instancji ocenił zeznania pozwanego w zakresie w jakim twierdził, iż wszelkich rozmów z powodami i kwestii formalnych związanych z zawarciem przedmiotowej umowy sprzedaży (za wyjątkiem umówienia terminu zawarcia umowy u notariusza) dopełniła pozwana. Powyższe twierdzenie pozwanego stoi bowiem w sprzeczności z pozostałym zgromadzonym

w sprawie materiałem dowodowym w postaci zeznań powódki, pozwanej i świadka P. O., zgodnie z którymi pozwany usilnie zabiegał o zawarcie przedmiotowej umowy. Ponadto jak zeznał sam pozwany, był u powodów, zawoził do nich pozwaną, podejmował z powodami różne tematy. Zdaniem Sądu Okręgowego, jeśli faktycznie byłoby tak jak twierdzi pozwany, iż wszelkimi finansami zajmowała się pozwana, nic nie stałoby na przeszkodzie wyjawieniu przez niego kwestii finansowych (ewentualnych oszczędności, wysokości otrzymanej darowizny itp.). Wątpliwości Sądu Okręgowego wzbudziło również zeznanie pozwanego w zakresie, w jakim twierdził, iż nie pamięta kto dostarczył notariuszowi dokumenty.

Sąd Okręgowy oddalił wniosek pełnomocnika pozwanego o zobowiązanie strony powodowej do złożenia oryginałów załączonych do pozwu dokumentów poświadczonych za zgodność w postaci faktur VAT i dokumentów WZ, uznając go za niezasadny i zmierzający do przedłużenia postępowania w sprawie. Jak wskazał sam pełnomocnik pozwanego, dokumenty te, których prawdziwości nie zakwestionował, nie mają związku z przedmiotową sprawą. Sąd I instancji oddalił również wniosek pełnomocnika pozwanego o załączenie dokumentów z akt karnych uznając, iż nie dotyczy okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy (art.227 k.p.c.).

Przy tak ustalonym stanie faktycznym, Sąd Okręgowy uznał powództwo za zasadne i uwzględnił je w całości. Zaznaczył w pierwszej kolejności, że uznanie powództwa przez pozwaną bez zgody pozwanego nie było skuteczne, wobec tego, że po tej stronie procesu współuczestnictwo miało charakter jednolity (art.72 § 2 k.p.c.).

Jako podstawę procesową zgłoszonego przez stronę powodową żądania ustalenia nieważności umowy sprzedaży Sąd I instancji wskazał art. 189 k.p.c. Zaznaczył, że powództwo o ustalenie istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa może być uwzględnione tylko wtedy, gdy są spełnione łącznie dwie przesłanki. Po pierwsze, po stronie powodowej musi występować interes prawny w żądaniu ustalenia. Przesłanka ta warunkuje określony skutek powództwa, decydując

o dopuszczalności badania i ustalania prawdziwości twierdzeń powoda. Po drugie, stronę powodową obciąża obowiązek wykazania prawdziwości twierdzeń o tym, iż dany stosunek prawny lub prawo rzeczywiście istnieje lub nie istnieje.

Zdaniem Sądu I instancji, uchylenie się od skutków materialnoprawnych umowy sprzedaży nieruchomości zawartej w formie aktu notarialnego następuje na drodze powództwa o ustalenie nieważności umowy (art. 189 k.p.c.). W procesie takim strona może wskazywać na wady oświadczenia woli (art. 82 i nast. k.c.), bądź wykazywać -

z powołaniem się na przepisy prawa materialnego - że umowa jako czynność prawna jest nieważna z przyczyn wskazanych w art. 58 k.c. W ocenie Sądu I instancji, strona powodowa ma interes prawny w zgłoszeniu żądania ustalenia, ponieważ istniejąca i zagwarantowana autorytetem notariusza umowa tworzy stan niepewności co do jej aktualnej sytuacji prawnej.

Powołując się na zgromadzony w sprawie materiał dowodowy Sąd Okręgowy wywiódł, iż zarówno oświadczenia woli pozwanych I. G. i P. G. jak i oświadczenia powodów H. O. i J. O. zawarte w przedmiotowej umowie sprzedaży dotknięte są wadą w postaci uregulowanej w art. 83 k.c. pozorności. Umowa sprzedaży jest zatem nieważna, lecz z innych przyczyn niż wskazywali powodowie, którzy powoływali się na art. 58 k.c. i zamiar obejścia prawa w celu uzyskania ulgi podatkowej.

Odwołując się do poglądów wyrażanych w orzecznictwie, Sąd Okręgowy stwierdził, iż zasadniczo pozorność umowy na podstawie art. 83 § 1 k.c. wyklucza się z nieważnością umowy na podstawie art. 58 § 1 k.c., jednak nie występuje bezwzględnie alternatywa rozłączna, albowiem uprawnione jest również stanowisko, które dopuszcza niejako równolegle pozorność umowy zawartej w celu obejścia ustawy. Umowa formalnie może nie sprzeciwiać ustawie, jednak może być zawarta w celu obejścia ustawy i z tej przyczyny jest nieważna (art. 58 § 1 k.c.). Nawet formalnie poprawna realizacja umowy w efekcie może zmierzać do obejścia prawa. Zastosowanie klauzuli nieważności z art. 58 § 1 k.c. jest szczególne (wyjątkowe), a zarazem szerokie, gdyż ocenie poddaje się skutki różnych zdarzeń i czynności prawnych. Działanie pozorne strony często składa się na obejście prawa (art. 58 § 1 kc).

Jak podkreślił Sąd Okręgowy, istotą pozorności jest złożenie przez strony zgodnych oświadczeń woli, bez zamiaru wywołania skutków prawnych z tych oświadczeń wynikających oraz z faktem ich złożenia związanych. Zdaniem Sądu I instancji, dokonane ustalenia faktyczne wskazują, że nie było zamiarem stron rzeczywiste przeniesienie własności udziału w lokalu oraz zapłata ceny ustalonej w umowie. Zaznaczono, że pozwani w 2009 roku rozpoczęli budowę domu w J., do którego wprowadzili się niedługo po sprzedaży mieszkania położonego przy ul. (...) w Ł., za cenę 243.500 złotych, tj. w listopadzie 2010 roku. Przy czym budowa domu w momencie wprowadzki nie została ukończona, a dom jest nadal w trakcie budowy, pozwani zaś są w trakcie postępowania w sprawie o rozwód. Środki pieniężne na budowę domu w J. pozwani uzyskali min. ze sprzedaży mieszkania przy ul. (...) w Ł.. Nadto jak wynika z ustaleń, w chwili wprowadzki pozwanych do domu w J., nie posiadali oni oszczędności, dalsze koszty budowy domu były przez nich ponoszone z pomocą powodów oraz rodziców pozwanego. Również w chwili zawarcia przedmiotowej umowy sprzedaży części nieruchomości przy ul. (...) w Ł. tj. w dniu 21 września 2012 roku pozwani nie posiadali oszczędności, które pozwoliłyby im na uiszczenie podatku dochodowego od dochodu z odpłatnego nabycia nieruchomości (w wysokości około 40.000 złotych), a tym bardziej na pokrycie ceny zakupu części nieruchomości przy ul. (...) w Ł.. Natomiast pozwany od czerwca 2012 roku przyjeżdżał do powodów w celu namówienia ich do zawarcia umowy sprzedaży.

Sąd Okręgowy stwierdził, że zamiarem pozwanych była chęć skorzystania z ulgi podatkowej, a nie chęć wywołania skutku umowy sprzedaży nieruchomości w postaci odpłatnego przeniesienia własności nieruchomości. Pozwani nie uiszcili ceny za sprzedaż mieszkania, nie zamieszkali w zakupionym mieszkaniu i nie ponosili opłat związanych z utrzymaniem tego mieszkania, w którym do tej pory zamieszkują powodowie i uiszczają opłaty związane z jego utrzymaniem. Konsekwencją zawarcia przez strony umowy sprzedaży przedmiotowego lokalu było skorzystanie przez pozwanych (w tym pozwaną) z ulgi podatkowej. Powodowie z uwagi na więzy emocjonalne z córką chcieli pomóc jej i zięciowi.

Złożenie oświadczenia w formie aktu notarialnego nie stanowi, w ocenie Sądu I instancji ani dowodu, ani nawet domniemania braku pozorności. Sąd Okręgowy podzielił stanowisko judykatury, że art. 247 k.p.c. nie dotyczy

zagadnienia, czy to co strony oświadczyły w umowie, jest prawdą oraz, że przepis ten nie wyłącza dowodu ze świadków lub z przesłuchania stron dla wykazania pozorności umowy.

Powyższe okoliczności przemawiają zdaniem Sądu I instancji za przyjęciem, iż oświadczenia woli będące przedmiotem niniejszego postępowania złożone przez strony są pozorne w rozumieniu art. 83 § 1 zd. 1 k.c., co doprowadziło do uwzględnienia powództwa poprzez rozstrzygnięcie zawarte w punkcie I zaskarżonego wyroku.

O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł kierując się zasadą odpowiedzialności za wynik procesu i na podstawie przepisu art. 98 § 1 k.p.c. zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 7.217 złotych tytułem zwrotu poniesionych przez niego kosztów procesu, w tym kwotę 7.200 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego oraz kwotę 17 złotych tytułem zwrotu kosztów opłaty skarbowej od udzielonego pełnomocnictwa.

Na podstawie przepisu art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. nr 167, poz. 1398 ze zm.) w zw. z art. 98 §1 k.p.c., Sąd I instancji nakazał pobrać od pozwanych solidarnie na rzecz Skarbu Państwa reprezentowanego przez Sąd Okręgowy w Łodzi kwotę 11.900 złotych tytułem zwrotu nieuiszczonych kosztów sądowych (opłaty sądowej).

Od tego wyroku apelację wywiódł pozwany P. G., zaskarżając orzeczenie w całości i zarzucając mu:

1. niewyjaśnienie wszystkich okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy wskutek naruszenia przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy, a mianowicie:

a. art. 247 k.p.c. w zw. z art. 74 k.c. oraz art. 236 k.p.c. poprzez dopuszczenie dowodu z zeznań świadka P. O., który zeznawał na okoliczności, dotyczące osnowy dokumentu sprzedaży w sytuacji kiedy, jak sam przyznał, dowiedział się o umowie w późniejszym okresie, tj. przed rozwodem i w sytuacji, kiedy dowód ten z uwagi na ww. przepis art. 247 k.p.c. był w niniejszej sprawie niedopuszczalny. A także poprzez dopuszczenie dowodu z przesłuchania stron przeciwko osnowie dokumentu w sytuacji, kiedy dowód ten z uwagi na ww. przepis art. 247 k.p.c. był w niniejszej sprawie niedopuszczalny,

b. 244 § 1 k.p.c. poprzez uznanie, iż akt notarialny umowy sprzedaży nie stanowił dowodu na to, co zostało w nim urzędowo zaświadczone,

c. art. 217 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. oraz w zw. z art. 328 § 2 k.p.c. poprzez oddalenie zgłoszonego w piśmie pełnomocnika pozwanego z dnia 30 lipca 2014 r. wniosku o dopuszczenie dowodu z wymienionych w nim kart nr 69, lloa, 132, 134, 135 z akt postępowania karnego sygn. I Ds 214/13, zgłoszonego w celu wykazania braku wiarygodności powodów, pozwanej i świadka P. O. w związku z powołaniem się na to, iż dowód jest nieistotny i wpłynie na przedłużenie postępowania,

d. art. 217 § 2 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez niewydanie postanowienia, niezasadnie pomijając, tj. milcząco, wnioski dowodowy w przedmiocie złożonych dokumentów w postaci decyzji o warunkach zabudowy, wydanej na rzecz P. W. - córki świadka P. O. oraz złożonego od tej decyzji odwołania pozwanego P. G., zgłoszonych w celu wykazania interesu świadka

w negatywnym rozstrzygnięciu dla pozwanego,

e. art. 328 § 2 k.p.c. poprzez brak odniesienia się w ogóle do problematyki dowodu w zakresie decyzji o warunkach zabudowy, wydanej na rzecz P. W. - córki świadka P. O. oraz złożonego od tej decyzji odwołania pozwanego P. G., a także wezwania pozwanego do uiszczenia czynszu przez powodów,

f. art. 3 i art. 6 § 2 k.p.c., tj. zasady kontradiktoryjności, przejawiające się w uwzględnieniu jedynie dowodów zgłoszonych przez powodów i bezzasadnym pominięciu wyżej wymienionych w pkt 1) dowodów, jak i nieustosunkowaniu się przez Sąd do powołanych przez pozwanego w trakcie rozprawy w dniu 10 października 2014 r. dowodów w postaci decyzji o warunkach zabudowy, wydanej na rzecz P. W. - córki świadka P. O.

oraz złożonego od tej decyzji odwołania pozwanego P. G., wskazujących na motywację świadka do składania zeznań niekorzystnych dla pozwanego;

2. sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału wskutek naruszenia przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy, a mianowicie naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie oceny dowodów w sposób:

a. niewszechstronny, co przejawiało się w pominięciu dowodów z dokumentów, tj. ww. w pkt 1) dowodów, jak i decyzji o warunkach zabudowy, wydanej na rzecz P. W. - córki świadka P. O. oraz złożonego od tej decyzji odwołania pozwanego P. G., a także wezwania pozwanego do uiszczenia czynszu przez powodów,

b. sprzeczny z zasadami doświadczenia życiowego poprzez oparcie rozstrzygnięcia na dowodach w postaci zeznań świadków i wyjaśnień stron wyraźnie zainteresowanych w takim ukształtowaniu stosunków prawnych, które będzie jak najmniej korzystne dla pozwanego, a także wskazanie że zakup nieruchomości był nieuzasadniony gospodarczo,

c. nasuwający zastrzeżenia z punktu widzenia zasad logicznego rozumowania, co przejawiało się w:

- przyjęciu, iż pozwani nigdy nie zamieszkali w nieruchomości przy ul. (...) i nie interesowali się nią w sytuacji, kiedy pozwana zamieszkiwała tam okresowo, a ponadto przez określony czas zamieszkiwał tam syn pozwanych, pozwany zaś podjął czynności zmierzające do legalizacji samowoli budowlanych zaistniałych na wskazanej nieruchomości,

- uwzględnieniu zeznań świadka P. O. w zakresie dotyczącym okoliczności umowy sprzedaży nieruchomości w sytuacji kiedy, jak sam przyznał, wiadomość o zawarciu takiej umowy powziął w późniejszym okresie,

- uwzględnieniu, jako spójnych, sprzecznych ze sobą wyjaśnień stron - powódki H. O. i pozwanej I. G. w zakresie okoliczności faktycznych istniejących przed zawarciem umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości;

3. naruszenie prawa materialnego:

a. przepisu art. 83 § 1 k.c. poprzez przyjęcie, iż oświadczenia woli złożone przez strony niniejszego postępowania podczas zawierania ww. umowy sprzedaży nieruchomości były pozorne,

b. przepisu art. 73 § 2 k.c. w zw. z art. 158 k.c. poprzez przyjęcie, iż umowa sprzedaży udziału 1/2 części w samodzielnym lokalu mieszkalnym nr (...) położonym w Ł. przy ul. (...) (Kw nr (...)) wraz z udziałem wynoszącym 1/2 części nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze Kw (...), zawarta w przepisanej wskazanymi uregulowaniami formie, jest nieważna,

c. przepisu art. 5 ustawy o księgach wieczystych i hipotece poprzez przyjęcie iż nie doszło do sprzedaży ww. nieruchomości, co jest niezgodne z prawami ujawnionymi w prowadzonej dla niej księdze wieczystej, objętej rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych.

W konkluzji skarżący wniósł o:

1. rozpoznanie, w trybie art 380 k.p.c., przez Sąd II instancji tych postanowień Sądu I instancji, które nie podlegały zaskarżeniu w drodze zażalenia, a miały wpływ na rozstrzygnięcie sprawy,

2. zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od strony przeciwnej na rzecz pozwanego kosztów postępowania za I instancję według norm przepisanych, a na wypadek nie podzielenia przez Sąd odwoławczy zdania skarżącego co do zaistnienia okoliczności uzasadniających wydanie rozstrzygnięcia reformatoryjnego, o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania,

3. zasądzenie od powodów na rzecz pozwanego kosztów postępowania apelacyjnego.

Na rozprawie apelacyjnej pozwany popierał apelację, a pozwana wniosła o jej oddalenie. Powodowie wniesli o oddalenie apelacji oraz o zasądzenie kosztów zastępstwa według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna.

W pierwszej kolejności należy się odnieść do zarzutów dotyczących naruszenia prawa procesowego, bowiem zarzuty naruszenia prawa materialnego mogą być właściwie ocenione tylko na tle prawidłowo ustalonego stanu faktycznego.

Najdalej idącym w tym zakresie zastrzeżeniem pozwanego było niewyjaśnienie wszystkich okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy. Podkreślić

w tym miejscu trzeba, że granice procesu cywilnego określa strona powodowa poddając pod osąd określone fakty, z których wywodzi skutki prawne, a także przeciwnik procesowy, zwalczając zaistnienie tych okoliczności lub przedstawiając zdarzenia niwelujące konsekwencje udowodnionych przez powoda faktów. Z kolei kontradiktoryjność procesu oraz obowiązek zapewnienia stronom możliwości obrony swoich praw pozwala przewodniczącemu zamknąć rozprawę, gdy wskazane, istotne dla sprawy dowody zostały przeprowadzone, a strony miały sposobność wyrażenia swojego stanowiska. Powyższe obowiązki nałożone na organy procesowe nie oznaczają jednak przyznania nieograniczonej swobody przy oferowaniu twierdzeń i dowodów przez strony. Zgodnie z art. 227 k.p.c. przedmiotem dowodu mogą być wyłącznie fakty mające istotne znaczenie w świetle podstawy faktycznej i prawnej sprawy. Przepis ten przewiduje więc uprawnienie sądu do selekcji zgłaszanych dowodów jako skutku dokonanej oceny istotności okoliczności faktycznych, których wykazaniu dowody te mają służyć. Dowody, które nie odpowiadają tym kryteriom sąd jest uprawniony pominąć (art. 217 § 2 k.p.c. w zw. 227 k.p.c.) – por. wyroki Sądu Apelacyjnego w Łodzi: z dnia 4 września 2014 r., I ACa 1577/13, opubl. w systemie informatycznym Lex pod nr (...) i z dnia z dnia 27 listopada 2014 r., I ACa 773/14, opubl. w Lex pod nr (...).

W ocenie Sądu Apelacyjnego, Sąd I instancji, dochował nakazów płynących z wyżej opisanych zasad.

Twierdzenia pozwu w niniejszej sprawie opierały się na założeniu, że strony umowy z dnia 21 września 2012 roku dokonały pozorowanej sprzedaży, składając zgodne oświadczenia woli w dyskrecji i zaufaniu. Sąd Okręgowy, czyniąc ustalenia

w zakresie faktu, że strony umowy zamierzały nie wywołać skutków prawnych wynikających ze złożonych oświadczeń, oparł się w znacznej części na dowodach ze źródeł osobowych, nie naruszając jednak zakazów przewidzianych w art. 247 k.p.c.

w zw. z art. 74 k.c. i art. 236 k.p.c. oraz art. 244 k.p.c.

Sąd Apelacyjny podziela wprawdzie zapatrywanie, iż notarialna umowa sprzedaży jest dokumentem urzędowym, do którego mają zastosowanie przepisy kodeksu postępowania cywilnego o dokumentach. Ze względu na to, że jest ona dokumentem obejmującym czynność prawną, odnoszą się do niej ograniczenia przewidziane w art. 247 k.p.c. w zakresie prowadzenia, pomiędzy uczestnikami czynności, dowodu z zeznań świadków lub przesłuchania stron przeciwko osnowie lub ponad osnowę dokumentu. Oznacza to, że uczestnik czynności nie może dowodzić, że danego oświadczenia nie złożył lub że złożone przez niego oświadczenie miało inną treść; innymi słowy niedopuszczalne jest prowadzenie dowodu zmierzającego do wykazania oświadczenia woli niezgodnego z treścią (osnową) dokumentu.

Skarżący w swojej argumentacji nie dostrzega jednak, że ani powodowie ani pozwana, będący uczestnikami umowy sprzedaży udziału w nieruchomości, twierdzeń tego rodzaju w ogóle nie zgłaszali. Dowodu takiego nie dopuścił również ani nie przeprowadził Sąd. Zupełnie inną kwestią jest natomiast ustalenie okoliczności złożenia oświadczenia woli, także na podstawie przesłuchania strony, które stanowi dopuszczalny element w procesie jego wykładni. Wobec

tego, że nie został przeprowadzony dowód, ani nie były czynione żadne ustalenia dotyczące treści oświadczenia innego, niż zawarte w akcie notarialnym, zarzut naruszenia art. 247 k.p.c. był nieuzasadniony.

Chybiony jest także zarzut naruszenia art. 244 § 1 k.p.c. przez odmówienie mocy dowodowej dokumentowi urzędowemu, którym jest notarialna umowa sprzedaży. Moc dowodowa dokumentu urzędowego wynikająca z art. 244 § 1 k.p.c., przy uwzględnieniu art. 252 k.p.c., polega na domniemaniu zgodności z prawdą oświadczenia uprawnionego organu, zawartego w pochodzącym od niego dokumencie. Z zasady dotyczy to dokumentów o charakterze sprawozdawczym (informującym, zaświadczającym, zawierającym oświadczenie wiedzy), a nie dokumentów o charakterze konstytutywnym (stanowiącym, rozporządzającym), zawierających oświadczenia woli; do tych drugich zalicza się zaś niewątpliwie notarialna umowa sprzedaży (por. postanowienia Sądu Najwyższego: z dnia 28 czerwca 2000 r., IV CKN 1083/00, opubl. w Lex pod nr (...) i z dnia 8 grudnia 2011 r., IV CSK 180/11, opubl. w Lex pod nr (...)). Można w tej sytuacji dodać tylko, że w umowie nic nie zostało zaświadczone przez powołany do tego organ w znaczeniu, o którym mowa w art. 244 § 1 k.p.c. W szczególności zapłata ceny nabycia udziału w nieruchomości nie nastąpiła

w obecności notariusza. Z treści aktu notarialnego wynikało jedynie, że stawające strony złożyły oświadczenia wiedzy, jakoby cena została uiszczona przez pozwaną, co nie wykluczało przeprowadzenia dowodu podważającego treść ówczesnych oświadczeń.

W odniesieniu do kluczowych dla rozstrzygnięcia kwestii, zarzuty skarżącego nie zdołały natomiast podważyć przeprowadzonej przez Sąd I instancji oceny materiału dowodowego. Przede wszystkim Sąd ten nie pominął ewentualnego zainteresowania wynikiem postępowania zarówno powodów, pozwanej, jak i przesłuchanego świadka. Zaoferowane przez skarżącego dowody z dokumentów, w postaci decyzji o warunkach zabudowy, wydanej na rzecz P. W. – córki P. O. oraz złożonego od tej decyzji odwołania pozwanego, nie mogły wpłynąć na ocenę wartości dowodowej wypowiedzi świadka. Nie ulega bowiem żadnej wątpliwości, że ewentualne uwzględnienie powództwa umożliwiłoby powodom ponowne i nieskrępowane dysponowanie udziałem w nieruchomości, jak i wykonywanie władczych wobec niej uprawnień, w tym również na udzielenie zgody na przeprowadzenie aktywności budowlanej. Z dowodu w postaci odwołania od decyzji, złożonego przez P. G. wynika jedynie, że nie wyraził on zgody na taką inicjatywę, co w wysoce prawdopodobnym stopniu doprowadziło do konfliktu z bratem pozwanej.

Skarżący nie wykazał jednak, aby zainteresowanie zarówno powodów, pozwanej, jak i świadka wynikiem postępowania wpłynęło na jakość zeznań, składanych przez nich w niniejszej sprawie. Informacje pozyskane z dokumentów znajdujących się w aktach postępowania przygotowawczego I Ds 214/13 mogłyby jedynie wskazywać na brak prawdziwości wymienionych źródeł dowodowych w toku składania relacji dotyczącej zupełnie odmiennych okoliczności. Skarżący nie podnosił natomiast, jakoby kwestia pozorności umowy sprzedaży miała jakiegokolwiek znaczenie dla oceny wypełnienia znamion przestępstwa znęcania i była badana przez organy postępowania przygotowawczego. Bezspornym pomiędzy stronami był zaś fakt, że już w czasie składania zawiadomienia o podejrzeniu popełnienia przestępstwa relacje pomiędzy powodami, pozwaną oraz świadkiem z jednej strony a pozwanym z drugiej strony, uległy pogorszeniu.

Kwestią posiadającą istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia pozostawała natomiast jakość tych kontaktów i wzajemne nastawienie stron w okresie poprzedzającym zawarcie podważonej umowy sprzedaży. W tym zakresie konieczną była szczegółowa weryfikacja wersji przedstawianej przez każdą ze stron, przy uwzględnieniu dostrzegalnej sprzeczności interesów oraz deklarowanego przez powodów dyskretnego charakteru podejmowanych działań. Sąd I instancji wywiązał się z tego obowiązku

w sposób rzetelny. Skarżący nie zdołał w szczególności wykazać, aby ocena wiarygodności i mocy dowodów nastąpiła z naruszeniem powszechnie przyjętych kryteriów to jest zgodności z doświadczeniem życiowym lub innymi źródłami wiedzy, poprawności logicznej i prawdopodobieństwa wersji.

Sąd Apelacyjny podziela w pełni zapatrywanie, że depozycje powodów, pozwanej i jej brata tworzyły logiczną całość, a zaprezentowany przez nich przebieg zdarzeń znajdował potwierdzenie w dowodzie o obiektywnym charakterze, jakim jest informacja Naczelnika Urzędu Skarbowego Ł.. Wynikało z niej, że pozwani zgłosili organowi podatkowemu

wydatkowanie łącznie kwoty 238.000 złotych plus koszty aktu notarialnego 6.492,15 złotych, jako pochodzące ze zbycia mieszkania i pozyskali w ten sposób zwolnienie od podatku dochodowego na podstawie art. 21 ust.1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Porównanie ceny uzyskanej przez pozwanych ze sprzedaży mieszkania przy ul. (...) lok. 13 w Ł. (243.500 złotych) oraz ceny nabycia udziału w nieruchomości od powodów, wykazuje przy tym niemal całkowitą zbieżność, co stanowiło już pewną poszlakę, przemawiającą na przyjęciem, że zawarcie umowy z dnia 21 września 2012 roku umotywowane było przede wszystkim chęcią uniknięcia obciążeń fiskalnych.

Nie sposób było wprawdzie wykluczać, że strony niniejszego procesu, w ramach swobody umów, mogły zdecydować się na dostosowanie ceny, w szczególności do możliwości finansowych pozwanych. Zeznania pozwanego dotyczące okoliczności zawarcia kwestionowanej umowy okazały się jednak nielogiczne, nie tylko z przyczyn wskazanych w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia. P. G. z jednej strony twierdził, że w tamtym okresie czasu, niezależnie od ceny nabycia nieruchomości powodów, pozwani dysponowali środkami finansowymi, które mogli przeznaczyć na koszty budowy domu w J., a wspomniane koszty wykazać w toku postępowania podatkowego w celu skorzystania ze zwolnienia związanego z wydatkami mieszkaniowymi. Zaznaczał, że te środki finansowe pochodzić miałyby z darowizn dokonywanych na jego rzecz. Pozwany nie wskazał jednak wysokości środków pozyskanych z darowizn, a nawet szczegółowych źródeł ich pochodzenia. Odmawiając udzielenia odpowiedzi na pytania w tej części, P. G. w sposób zupełnie niezrozumiały powoływał się zresztą na rzekome zagrożenia dla swoich interesów majątkowych, które to zagrożenia miałyby wynikać z faktu przekazania tych informacji. Taka teza jest tymczasem całkowicie nieprawdopodobna. Przeciwnie, gdyby zakładać, że pozwany dysponował środkami finansowymi pochodzącymi z darowizn na jego rzecz i przeznaczał je z żoną na budowę domu, to w ewentualnym sporze o podział majątku wspólnego mógłby powoływać się na dokonywanie nakładów z majątku osobistego na majątek wspólny. Pomiędzy pozwanymi toczy się aktualnie postępowanie w sprawie

o rozwód, a P. G. nie ukrywał swojego nastawienia do żony i członków jej rodziny macierzystej. Powinien zatem mieć już elementarną świadomość ewentualnych następstw rozwiązania małżeństwa dla sytuacji majątkowej każdego z pozwanych, tym bardziej, że w sprawie niniejszej był reprezentowany przez fachowego pełnomocnika.

Sąd Okręgowy nie zbagatelizował również znaczenia informacji płynących

z dowodu w postaci wezwania do zapłaty, trafnie uznając, że nie miały one znaczenia dla rekonstrukcji stanu świadomości i zamiarów stron w chwili składania oświadczeń woli w dniu 21 września 2012 roku. Z treści powołanego dokumentu, jak i zeznań samego pozwanego wynika, że dopiero po roku zażądał on określonego zachowania od powodów, wcześniej akceptując ich obecność w całym budynku i korzystanie

z nieruchomości w takim zakresie, w jakim miało to miejsce przed dniem 21 września 2012 roku. Wytworzenie wspomnianego wezwania, jak i jego treść, uzależnione były wyłącznie od woli samego P. G., co skarżący pośrednio potwierdził

w uzasadnieniu apelacji. W ocenie Sądu odwoławczego, taka aktywność pozwanego znajdowała swoją genezę właśnie w pogorszeniu relacji z pozostałymi uczestnikami kwestionowanej czynności prawnej. W ten bowiem sposób pozwany zmanifestował wykonywanie uprawnień właścicielskich, z których wcześniej nie zdecydował się korzystać. Niezależnie od tego, czy ówczesną intencją pozwanego było jedynie stworzenie dolegliwości dla powodów poprzez wywołanie u nich stanu obawy, czy też wytworzenie dowodu na potrzeby ewentualnych przyszłych postępowań, stwierdzić należy, że zmanifestowana zmiana świadomości pozwanego nie może podważać ustaleń co do jego zamiarów w chwili składania oświadczenia o nabyciu udziału w nieruchomości.

Potwierdzeniem deklarowanego przez P. G. stanu świadomości

i zamiarów stron w chwili dokonywania kwestionowanej czynności prawnej, nie był również fakt okresowego zamieszkiwania pozwanej i syna pozwanych w budynku znajdującym się na działce przy ulicy (...). Z zeznań powódki i pozwanej wynikało bowiem, że takie zdarzenia nie stanowiły realizacji uprawnień właścicielskich do korzystania ze znajdującego się tam lokalu, lecz poprzedzone były każdorazową zgodą powodów i wynikały z niechęci I. G. i jej syna do wspólnego przebywania z pozwanym.

W zeznaniach pozwanego znalazły się także oczywiste sprzeczności dotyczące przebiegu przygotowań do zawarcia umowy. Pozwany początkowo stanowczo stwierdził, jakoby załatwianiem formalności zajmować miała się wyłącznie jego żona,

a on jedynie umówił wizytę u notariusza. Następnie zaś P. G. zaznaczył, że nie pamięta nawet, kto dostarczył notariuszowi dokumenty. Taka treść relacji pozwanego wskazuje, że starał się on po pierwsze zataić swój aktywny i wiodący udział

w działaniach poprzedzających zawarcie umowy. Przede wszystkim jednak zupełnie niezrozumiałym jest jego ówczesny brak zainteresowania faktem zapłaty ceny przez żonę na rzecz teściów. Z jednej strony P. G. twierdził, jakoby już przed zawarciem kwestionowanej umowy sprzedaży ukształtowało się w jego świadomości przekonanie o tym, że P. O. „zagarnia cały W.”, a nabycie działki miało być przy tym korzystną inwestycją. Pozwany starał się tymczasem przedstawić swoją żonę jako wyłącznie odpowiedzialną i kompetentną w najistotniejszej sferze przygotowań do zawarcia umowy - zapłacie ceny powodom. Nawet jednak przy założeniu, że doszłoby do takiego podziału obowiązków, nie sposób równocześnie zakładać, że P. G. nie zweryfikowałby faktu przekazania tak znacznej sumy pieniężnej, tym bardziej że zapłata, wobec braku jakiegokolwiek dowodu dokonania jej bezgotówkowo, wiązałaby się chociażby z koniecznością przetransportowania znacznej ilości banknotów.

Jakkolwiek nie sposób kwestionować, że nabycie od powodów udziału

w nieruchomości doprowadziłoby do powiększenia wspólnego majątku pozwanych

i byłoby nawet z obiektywnego punktu widzenia działaniem korzystnym, to Sąd Okręgowy przy rekompozycji stanu faktycznego obowiązany był uwzględnić również niepodważane przez żadną ze stron okoliczności dotyczące przebiegu inwestycji, przeprowadzanej przez pozwanych w J.. Ewentualne ustalenie, że mogliby oni skorzystać ze zwolnienia podatkowego z tytułu poniesienia wydatków na budowę własnego domu, zaprzeczaloby przecież twierdzeniom pozwu, że zdziałania umowa sprzedaży miała na celu wygenerowanie dowodu potwierdzającego poniesienie nieistniejącego kosztu. Pozwani nie przedstawili jednak dowodów na okoliczność wydatkowania po dniu 28 października 2010 roku sum na materiały i pracę związane

z budową własnego domu w wysokości odpowiadającej cenie sprzedaży mieszkania przy ul. (...). Z tego zaniechania nie sposób jest wprawdzie wyciągać wniosku, że takich działań pozwani rzeczywiście nie podejmowali. Jednakże bierność pozwanego na etapie inicjatywy dowodowej i treść jego zeznań uprawdopodobniają założenie, że małżonkowie G. albo przeznaczyli środki pochodzące ze sprzedaży własnego mieszkania na bieżącą konsumpcję lub spłatę zobowiązań albo nie dysponowali dowodami, które mogłyby im posłużyć

w postępowaniu podatkowym jako potwierdzenie wydatków poniesionych na własne cele mieszkaniowe z przychodu z odpłatnego zbycia mieszkania.

Sprzeczności w zeznaniach powódki i pozwanej, dotyczące dochodów osiągniętych przez pozwanego, nie dyskwalifikowały zaś relacji obydwu wymienionych kobiet odnośnie okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy – w szczególności sytuacji finansowej rodziny pozwanych. Depozycje H. O., jakoby P. G. nic wówczas nie zarabiał były niewiarygodne, pozwani dysponowali bardziej szczegółowymi informacjami w analizowanym zakresie i to ich relacja stanowiła podstawę dokonanych ustaleń faktycznych. Na treść wypowiedzi powódki, oprócz braku bieżącego wglądu w sytuację finansową rodziny córki, wpłynęło też niewątpliwe

i nieskrywane nastawienie do pozwanego oraz chęć przedstawienia jego osoby

w negatywnym sposób. Wyżej opisane sprzeczności nie miały jednak znaczenia dla oceny poprawności ustaleń w przedmiocie zdolności ekonomicznych rodziny pozwanych do poniesienia wydatków zarówno na zakup udziału w nieruchomości, jak i na koszty budowy domu w J..

Ostatecznie zatem Sąd Apelacyjny zaakceptował zapatrywanie, że analizowana umowa o sprzedaży z dnia 21 września 2012 roku została zawarta dla pozorów, a każda

z jej stron w chwili składania przed notariuszem oświadczeń działała z zamiarem, aby czynność prawna nie wywołała skutków w niej literalnie wskazanych. Pomimo bowiem, iż strony tego formalnie nie uzewnętrzniły, celem złożenia oświadczeń było jedynie wygenerowanie dokumentu umowy i skorzystanie z możliwości uniknięcia obowiązku podatkowego. Nie było natomiast ich celem ani powstanie zobowiązania do przeniesienia własności udziału w

nieruchomości, ani powstanie zobowiązania do zapłaty ceny. Samo skorzystanie z prawnie dozwolonej możliwości uniknięcia zapłacenia należnego podatku nie jest sprzeczne z prawem. Natomiast stworzenie pozoru czynności prawnej, która w sposób nieuprawniony pozwoli podatnikowi na ominięcie obowiązku podatkowego, niewątpliwie zmierza do obejścia ustawy. Pozwani w istocie nie mogli skorzystać ze zwolnienia podatkowego, gdyż nie spełnili wymaganych przepisami fiskalnymi warunków. Przede wszystkim nie wydatkowali środków na zakup udziału w mieszkaniu. Nie byli więc uprawnieni do przedstawiania tej okoliczności organom skarbowym. Sporna pozorna umowa umożliwiła wprowadzenie

w błąd te organy i niezgodne z prawem uniknięcie zapłacenia należnego podatku (przy założeniu braku wykazania poniesienia takich wydatków w innej formie, czego pozwany nie udowodnił). Oznacza to, że prawidłowo Sąd Okręgowy uznał, że spełnione zostały przesłanki z art.83 k.c. i pozorna umowa stron jest nieważna.

Przedstawiona wyżej umowa była zatem nieważna z uwagi na pozorność składających się na nią oświadczeń woli. Sąd Okręgowy przedstawił w tym zakresie klarowny i czytelny wywód, którego nie zdołały podważyć podniesione przez pozwanego zarzuty naruszenia przepisów art. 73 § 2 k.c. w zw. z art. 158 k.c. oraz art. 83 k.c.

Skarżący powołał się ponadto na rzekomą niezgodność poczynionych ustaleń faktycznych z prawami ujawnionymi w prowadzonej dla nieruchomości księdze wieczystej, objętej rękojmą wiary publicznej ksiąg wieczystych. Chybiony jest jednak zarzut naruszenia w ten sposób przepisu art. 5 ustawy o księgach wieczystych i hipotece (dalej „u.k.w. i h.”). Żadna ze stron nie powoływała się przeciw na fakt, jakoby od chwili dokonania wpisu w księdze wieczystej prawa własności na rzecz małżonków G., osoba trzecia przez czynność prawną z którymkolwiek z pozwanych nabyła własność lub inne prawo do tej nieruchomości. Intencje, które można wydedukować z argumentacji skarżącego wskazują raczej na podniesienie zarzutu nieuwzględnienia domniemania wiarygodności ksiąg wieczystych (art. 3 u.k.w. i h.). Pomiędzy stronami bezspornym pozostawało, że małżonkowie G. w chwili wytoczenia powództwa byli ujawnieni w księdze wieczystej nr (...) jako uprawnieni z tytułu udziałów w prawach własności lokalu i nieruchomości gruntowej.

Z treści ostatnio wymienionego przepisu płyną jednak domniemania, które mają charakter wrzuszalnych, zatem mogą być one obalone przez przeciwstawienie im dowodu przeciwnego w postępowaniu o ustalenie. Na istnienie takiego uprawnienia

w sposób jednoznaczny wskazuje zresztą art. 10 u.k.w. i h.

W konsekwencji, mając na uwadze powyższe rozważania, na podstawie art. 385 k.p.c. Sąd Apelacyjny oddalił apelację pozwanego jako bezzasadną, uznając zgłoszone zarzuty naruszenia prawa procesowego, jak i naruszenia prawa materialnego jedynie za wyraz gołosłownej polemiki z celną oceną zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, jak również trafnyymi rozważaniami Sądu I instancji.

Wynik postępowania apelacyjnego nakłada na pozwanego obowiązek zwrotu powodowi poniesionych na tym etapie kosztów w całości. Zaskarżone rozstrzygnięcie, jak i argumentacja podniesiona w pisemnych motywach wyroku Sądu Okręgowego, stanowiły dla P. G. wystarczającą wskazówkę bezzasadności podjętej obrony. Nie sposób stwierdzić, że w obecnym stadium procesu pojawiły się nowe, nieznane dotąd okoliczności pozwalające na zastosowanie zasady słuszności przy orzekaniu o kosztach procesu. Dlatego też, na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw.

z art. 391 § 1 k.p.c., Sąd Apelacyjny zasądził od P. G. na rzecz H. O. i J. O. kwotę 5.400 złotych odpowiadającą wynagrodzeniu pełnomocnika w wysokości określonej przez § 6 ust. 1 pkt 7 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 461 ze zm.).