

Sygnatura akt II Ca 1583/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 listopada 2016 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Beata Tabaka
Sędziowie:	SO Barbara Kursa SO Zbigniew Zgud (sprawozdawca)

Protokolant: starszy protokolant sądowy A. Z.

po rozpoznaniu w dniu 30 listopada 2016 r. w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa E. K.

przeciwko M. K. (1) i K. K.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego dla Krakowa – Krowodrzy w Krakowie

z dnia 27 kwietnia 2015 r., sygnatura akt I C 1625/14/K

1. oddala apelację;

2. przyznaje od Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Krakowa Krowodrzy w Krakowie na rzecz adwokata J. Z. kwotę 2214 zł (dwa tysiące dwieście czternaście złotych) brutto tytułem wynagrodzenia za pomoc prawną udzieloną powódce z urzędu w postępowaniu odwoławczym;

3. zasądza od powódki na rzecz pozwanych solidarnie kwotę 2700 zł (dwa tysiące siedemset złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

SSO Zbigniew Zgud SSO Beata Tabaka SSO Barbara Kursa

## UZASADNIENIE

**wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 30 listopada 2016 r.**

Powódka E. K. domagała się uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym poprzez wpisanie w dziale II księgi wieczystej nr (...) jako współwłaścicieli działki nr (...) powódki E. K. wraz z pozwany M. K. (1)

na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej oraz o zasądzenie kosztów postępowania. Na uzasadnienie żądania pozwu powódka podała, że zawarła związek małżeński z pozwanym w dniu 7 lipca 1975 r. Pozwany zabrał wszystkie oszczędności zgromadzone przez oboje małżonków. Widnieje on jako jedyny właściciel domu i działki wskazanej w pozwie, którą to nieruchomości małżonkowie nabyli od ciotek pozwanego za środki pochodzące ze sprzedaży mieszkania powódki, już po zawarciu związku małżeńskiego.

W odpowiedzi na pozew pozwany M. K. (1) wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów postępowania. Na uzasadnienie swego stanowiska pozwany podał, że jest wyłącznym właścicielem działki nr (...) objętej księgą wieczystą (...). Podniósł, że nabył przedmiotową działkę w drodze darowizny od swojej matki J. K.. Matka otrzymała zaś przedmiotową działkę od swoich siostr: H. W., F. P. i K. Z.. Argumentował, że skoro przejście własności nastąpiło w drodze darowizny, nie wiadomo jakim tytułem miała nastąpić zapłata od powódki na rzecz siostr matki pozwanego kwestionując przy tym twierdzenie powódki o wycofaniu środków na wkład mieszkaniowy. Zarzucił, że powódka nie wskazała, na jakiej podstawie miałoby jej przysługiwać prawo współwłasności przedmiotowej nieruchomości. Pozwany zaprzeczył, by powódka sprawowała opiekę nad H. K. i utrzymywała ją podkreślając, że były one ze sobą skłócone. Wskazał, że H. K. otrzymywała emeryturę, z której zaspokajała swoje potrzeby, a do ostatnich dni życia była samodzielna i nie wymagała pomocy.

Wezwany do udziału w sprawie K. K. wniósł o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z dnia 27 kwietnia 2015 roku, wydanym w sprawie sygn. akt I C 1625/14/K Sąd Rejonowy dla Krakowa – Krowodrzy w Krakowie oddalił powództwo oraz rozsądził o kosztach postępowania.

Powyższy wyrok zapadł w oparciu o następujący stan faktyczny oraz rozważania:

E. K. i M. K. (1) zawarli związek małżeński w dniu 7 lipca 1975 r. w K.. Małżeństwo nie zostało do tej pory rozwiązane przez rozwód. K. K. jest synem M. K. (1) i E. K..

Pozwany M. K. (1) zawarł ze swoją matką J. K. oraz jej siostrami: H. K., K. Z., F. P. umowę darowizny, na mocy której nabył własność przedmiotowej nieruchomości. Na podstawie darowizny dokonano wpisu własności na rzecz M. K. (1) w dziale II księgi wieczystej nr (...). Umowa została sporządzona w formie aktu notarialnego w dniu 11 lutego 1986 r.

W 1988 r. K. Z. i F. P. powódka przekazała środki pieniężne w bliżej nieokreślonej kwocie między 13 – 20 tys. zł. Powódka decyzję o przekazaniu wskazanej kwoty podjęła dobrowolnie, chcąc odwdziżyć się siostrze matki pozwanego za darowane udziały w nieruchomości. Przekazanie udziałów przez ww. osoby nie było jednak warunkowane zapłatą. O wysokości przekazanych środków zdecydowała powódka.

Aktualnie właścicielem nieruchomości ujawnionym w dziale II w księdze wieczystej nr (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych dla nieruchomości składającej się z działki nr (...) wpisany jest K. K.. Podstawą wpisu jest umowa darowizny zawarta między M. K. (1) a K. K., sporządzona w dniu 17 października 2014 r. przed notariuszem S. S. w K..

W dniu 06 kwietnia 1977 r. powódka E. K. została przyjęta w poczet członków Spółdzielni Mieszkaniowej im. (...). K. w związku z dokonaną zamianą mieszkania, na mieszkanie przy ul. (...). W związku z tym na konto powódki został przeksięgowany wkład mieszkaniowy w wysokości 13.646 zł.

Powyższy stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił na podstawie dokumentów urzędowych w postaci wydruków z elektronicznej księgi wieczystej, uwierzytelnionej kopii aktu notarialnego i zaświadczenia spółdzielni. Sąd zaznaczył, że powódka w toku postępowania podnosiła, że umowa z dnia 11 lutego 1986 r miała charakter pozorny jednak okoliczności tej nie wykazała w toku postępowania. Sąd dokonał także ustaleń na podstawie zeznań G. B., K. J. i A. K.. Świadkowie zgodnie zeznawali co do faktu, iż powódka przekazała K. Z. i F. P. pewną kwotę pieniędzy w 1988 r., a więc w 2 lata po dokonaniu darowizny nieruchomości. W tym zakresie Sąd dał wiarę zeznaniom świadków, choć okoliczność ta nie miała wpływu na ocenę skuteczności umowy darowizny z dnia 11 lutego 1986 r. Sąd odmówił wiary zeznaniom

świadców w pozostałym zakresie, gdyż były one niespójne i wewnętrznie sprzeczne. W szczególności nie można było w sposób jednoznaczny ustalić, jaka dokładnie kwota pieniędzy została przekazana. Sąd pominął zeznania ww. świadków co do okoliczności sprawowania opieki nad H. K., gdyż okoliczności te były nieistotne dla rozstrzygnięcia. Sąd dał także wiarę świadkom L. P. i M. K. (2) w zakresie w jakim twierdzili, że udziały w nieruchomości przy ul. (...) zostały M. K. (1) przekazane na podstawie umowy darowizny i że K. Z. i F. P. nie zostały przekazane jakiegokolwiek środków w zamian za przeniesienie tych udziałów. Twierdzenia te były zbieżne z ustalonymi okolicznościami stanu faktycznego albowiem przekazanie środków ww. osobom przez E. K. nie stanowiło ekwiwalentu i warunku przeniesienia udziałów na rzecz M. K. (1), a tylko dobrą wolę powódki, która chciała odwdziżyć się za przekazane udziały. Zeznania wskazanych świadków w ocenie Sądu były zatem niewiarygodne w takim zakresie, w jakim twierdzili, że powódka nigdy nie przekazała K. Z. i F. P. jakiegokolwiek środków. Sąd pominął dowód z zeznań świadka M. K. (2) w pozostałym zakresie, gdyż jej zeznania ogniskowały się wokół okoliczności dotyczących opieki nad H. K., co było irrelewantne dla sprawy. Sąd pominął także przy czynieniu ustaleń zeznania świadka M. B., która nie wniosła nic istotnego do sprawy. Sąd pominął dowód z opinii biegłego ds. szacowania nieruchomości, gdyż strony zgodnie przyznały, że wartość nieruchomości wynosi 2 miliony zł. Sąd pominął dowód z przesłuchania stron, bowiem nie pozostały niewyjaśnione okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia sprawy, co stanowi przesłankę do przesłuchania stron zgodnie z art. 299 k.p.c.

Mając powyższe na uwadze, Sąd I instancji ocenił, iż powództwo nie mogło być uwzględnione. W ocenie Sądu istotnym w sprawie był przede wszystkim aktualny stan prawny nieruchomości na datę wydania orzeczenia. Wobec treści żądania pozwu, dokonanie ustaleń faktycznych w zakresie pozorności umowy darowizny z dnia 11 lutego 1986 r. miało mniejsze znaczenie dla rozstrzygnięcia. Sąd podkreślił, że niezależnie od tego czy przedmiotowa nieruchomość stanowiła majątek wspólny E. i M. K. (1) na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej czy też majątek osobisty M. K. (1), aktualny stan prawny nieruchomości nigdy nie mógłby zostać wyrażony w księdze wieczystej w taki sposób jaki domagała się tego powódka. Gdyby przedmiotowa nieruchomość (przy przyjęciu pozorności umowy darowizny z dnia 11.02.1986 r.) stanowiła majątek wspólny E. i M. K. (1), darowizna przedmiotowej nieruchomości tylko przez pozwanego M. K. (1) na rzecz K. K. dotknięta byłaby wadą nieważności wobec braku wyrażenia zgody przez powódkę (art. 37 § 2 k.r.o.). Zgodnie z art. 37 § 1 ust 1 k.r.o. dla przeniesienia własności nieruchomości przez jednego z małżonków konieczna jest zgodna drugiego małżonka. Zgoda ta winna zostać wyrażona w formie aktu notarialnego. Tymczasem postawa powódki, która domagała się uzgodnienia treści księgi wieczystej ewidentnie wskazuje, że powódka takiej woli i zgody nie wyrażała, tym bardziej w przepisanej do tego formie. Żądanie pozwu w kształcie wynikającym z treści pisma z dnia 3 kwietnia 2015 r. nie odzwierciedlałoby zatem rzeczywistego i aktualnego stanu prawnego przedmiotowej nieruchomości. Przyjmując bowiem, że darowizna przedmiotowej nieruchomości była czynnością nieważną, współwłaścicielami przedmiotowej nieruchomości nadal pozostawaliby M. i E. K. na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej, skoro do dnia wydania orzeczenia małżeństwo stron nie zostało rozwiązane przez rozwód. Sąd podkreślił, że wspólność jest formą bezudziałową, co wynika z treści art. 31 k.r.o. w zw. z art. 196 k.c. (współwłasność łączna), a nadto a contrario z art. 46 k.r.o.

W kwestii zarzutu pozorności umowy darowizny z dnia 11 lutego 1986 r. Sąd wskazał na następujące okoliczności. Fakt dokonania darowania bliżej nieokreślonych środków pieniężnych na rzecz K. Z. i F. P., które wcześniej dokonały na jego rzecz darowizny posiadanych udziałów w przedmiotowej nieruchomości, nie wpływa na rozstrzygnięcie w danej sprawie, gdyż nie świadczy o pozorności umowy darowizny z dnia 11 lutego 1986 r. Przekazanie udziałów przez ww. osoby nastąpiło nieodpłatnie. Przekazanie pewnej kwoty na rzecz tych osób miało miejsce dopiero dwa lata po sporządzeniu umowy darowizny. Żaden ze świadków, ani sama powódka, nie podnosiła, że zapłata była warunkiem koniecznym zawarcia umowy darowizny. Sąd zaznaczył, że powódka przekazała bliżej niesprecyzowaną kwotę pieniężną z własnej, nieprzymuszonej woli, chcąc niejako odwdziżyć się K. Z. i F. P. za przekazane wcześniej udziały w nieruchomości. Ani zbywcy udziałów, ani też nabywca nieruchomości w dacie zawarcia umowy z dnia 11 lutego 1986 r. nie mieli woli odpłatnego rozporządzenia przedmiotowymi udziałami, uzyskania ekwiwalentu za dokonaną czynność. Dlatego w ocenie Sądu umowa ta nie miała charakteru pozornego. Późniejsza dobrowolna zapłata przez powódkę nie mogła więc wpłynąć na wolę darczyńców i ocenę tej woli w dacie zawarcia czynności. W opinii Sądu, aby przyjąć takie twierdzenie za prawdziwe, powódka musiałaby wykazać, że w dacie zawarcia umowy strony umówiły się co do ceny nieruchomości, tzn. że przeniesienie udziałów w nieruchomości na rzecz M. K. (1) miało się

odbyć odpłatnie, za umówiony wcześniej ekwiwalent pieniężny. Powódka okoliczności takich jednak nie wykazała pomimo spoczywającym na niej w tym zakresie ciężarze dowodu (art. 6 k.c.). Z twierdzeń pozwu jak i wszystkich przesłuchanych świadków wynikało, że bliżej nieokreślona pula pieniężna została przekazana dwóm z sióstr matki M. K. (1) tylko z własnej nieprzymuszonej woli powódki, która czuła się zobowiązana wobec darczyńców w związku z przeniesieniem udziałów w nieruchomości w sposób nieodpłatny. To powódka także zdecydowała o tym jaką kwotę pieniężną z tego tytułu przekazać niektórym z darczyńców, w dwa lata później, po zawarciu umowy darowizny. W ocenie Sądu z dokonanych ustaleń nie wynikało także, aby taki odroczony termin zapłaty był przez strony umowy z dnia 11 lutego 1986 r. ustalony, a tym bardziej aby strony umawiały się co do wysokości kwoty pieniężnej należnej K. Z. i F. P. z tego tytułu. Dodatkowo okoliczności i wysokość przekazanych środków F. P. i K. Z. nie zostały zdaniem Sądu wykazane.

W konsekwencji Sąd I instancji przyjął, iż umowa z dnia 11 lutego 1986 r. nie miała charakteru pozornego, a tym samym że właścicielem przedmiotowej nieruchomości był M. K. (1) (bo w samej umowie darowizny darczyńcy nie postanowili inaczej – art. 33 pkt. 2 k.r.o.) i nieruchomość ta stanowiła jego majątek osobisty co powoduje, że czynność z dnia 17 października 2014 r. jest ważna i aktualnym właścicielem przedmiotowej nieruchomości jest K. K..

O kosztach Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 98 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu.

Apelację od powyższego wyroku złożyła powódka zaskarżając go w całości i zarzucając:

1. naruszenie przepisów postępowania, które to miały wpływ na treść wydanego w sprawie orzeczenia, a to:

- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędne przyjęcie, iż powódka nie traktowała jak współwłaściciela, a zatem nie wyraziła zgody na fakt obdarowania swojego syna - K. K. połową udziału w przedmiotowej nieruchomości, co wyraziła poprzez fakt jego wezwania do udziału w sprawie w charakterze pozwanego w miejsce dotychczasowego pozwanego M. K. (1),
- art. 233 § 1 k.p.c. - poprzez błędne przyjęcie, iż umowa darowizny z dnia 11 lutego 1986 roku nie była umową pozorną, ukrywając umowę sprzedaży, w sytuacji gdy za fakt przekazania udziału w przedmiotowej (...) przez K. Z. i F. P., te otrzymały ekwiwalent pieniężny ze środków pochodzących z majątku odrębnego powódki, a także, iż przekazanie pieniędzy przez powódkę było przekazaniem „z wdzięczności” a nie za fakt przeniesienia własności nieruchomości,
- art. 299 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. - poprzez oddalenie dowodu z przesłuchania stron oraz oddalenia dowodu z przesłuchania M. K. (1), pomimo, iż istniały ku temu istotne okoliczności dotyczące motywu i czasookresu przekazania pieniędzy tytułem przeniesienia własności udziałów w przedmiotowej nieruchomości na mocy umowy z dnia 11 lutego 1986 roku co wpłynęło na przyjęcie, iż umowa darowizny z 1986 roku nie była umową pozorną;

2. naruszenie przepisów prawa materialnego, a to:

- art. 10 ukwł - poprzez uznanie, iż nie zachodzą podstawy do uzgodnienia treści księgi wieczystej, w ten sposób by wpisać jako współwłaściciela powódkę w udziale wynoszącym 1/2 w prawie własności nieruchomości składającej się z zabudowanej działki nr (...) objętej księgą wieczystą nr (...), w sytuacji gdy powódka domaga się wpisania jej udziału w 1/2 części, pomimo że przedmiotowa nieruchomość została skutecznie darowana K. K., gdyż powódka wyraziła zgodę na fakt jej darowania, albowiem uznała go jako współwłaściciela o udziale wynoszącym 1/2 całości i wezwała go do udziału w sprawie w charakterze pozwanego, a nadto umowa darowizny z 11 lutego 1986 r była umową nieodpłatną pozorną, albowiem za przekazane udziału powódka zapłaciła środkami pochodzącymi z jej majątku osobistego,
- art. 65 k.c. - poprzez błędne uznanie, iż czynność wezwania do udziału w sprawie, wskazanie jako pozwanego K. K., domaganie się uzgodnienia treści księgi wieczystej w ten sposób by pozostawić K. K. 1/2 część w przedmiotowej

nieruchomości nie stanowi wyraźnego wyrażenia zgody przez współmałżonka na dokonanie darowizny w części, na jaką została wyrażona zgoda przez drugiego małżonka;

Mając powyższe na uwadze skarżąca wniosła o zmianę poprzez uzgodnienie treści księgi wieczystej w ten sposób, aby w dziale II księgi wieczystej o nr (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Podgórze w Krakowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych dla nieruchomości gruntowej - działki nr (...) w podrubryce 2.2.5 - osoba fizyczna, zmieniając dotychczasowy wpis, wpisać jako współwłaścicielkę E. K. w 1/2 części i odpowiednio zmniejszyć udział K. K. do 1/2 udziału w prawie oraz o zasądzenie zwrotu kosztów postępowania według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację, pozwani wnieśli o jej oddalenie oraz o zasądzenie kosztów według norm przepisanych.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Stan faktyczny sprawy w zakresie ustalenia, iż E. K. i M. K. (1) zawarli związek małżeński w dniu 7 lipca 1975 r. w K. oraz, że pozwany M. K. (1) zawarł ze swoją matką J. K. oraz jej siostrami: H. K., K. Z., F. P. umowę darowizny, na mocy której nabył własność nieruchomości stanowiącej działkę (...) nie jest kwestionowany w apelacji. Podobnie jak ustalenie, że na podstawie darowizny dokonano wpisu własności na rzecz M. K. (1) w dziale II księgi wieczystej nr (...). Umowa została sporządzona w formie aktu notarialnego w dniu 11 lutego 1986 r. Dalej, nie kwestionuje się ustalenia, że aktualnie właścicielem nieruchomości ujawnionym w dziale II w księdze wieczystej nr (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych dla nieruchomości składającej się z działki nr (...) wpisany jest K. K.. Podstawą wpisu jest umowa darowizny zawarta między M. K. (1) a K. K., sporządzona w dniu 17 października 2014 r. przed notariuszem S. S. w K..

Te niekwestionowane w apelacji ustalenia są wystarczające dla rozpoznania sprawy a Sąd Okręgowy przyjmuje je za podstawę rozstrzygnięcia.

Podstawą powództwa o ustalenie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym jest art. 10 ust. 1 u.k.w.h. Zgodnie z tym przepisem w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym osoba, której prawo nie jest wpisane lub jest wpisane błędnie albo jest dotknięte wpisem nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia, może żądać usunięcia niezgodności. Wynika stąd wprost, że z żądaniem uzgodnienia treści księgi wieczystej może skutecznie wystąpić jedynie ten, którego prawo winno być w księdze wieczystej ujawnione. W zakresie wpisów w księdze II dotyczy to właściciela nieruchomości. Powódka konstruuje swoje żądanie wskazując, że winna być uwidoczniiona w księdze jako jeden ze współwłaścicieli nieruchomości. Podstawowym wymogiem uwzględnienia powództwa jest zatem w tym przypadku wykazanie, że powódka nabyła własność nieruchomości (choćby w udziale) i własność ta nadal jej przysługuje, a jedynie wpis w księdze wieczystej tego nie uwzględnia. Słusznie też Sąd Rejonowy wskazuje, że uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym może dotyczyć tylko takiego stanu prawnego, który jest aktualny na chwilę wydawania wyroku. Rzecz jednak w tym, że powódka swoje żądanie opiera na konstrukcji pozorności czynności prawnej. 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. W tym miejscu trzeba podkreślić, że zarówno umowa darowizny jak i umowa sprzedaży nieruchomości wymagają dla swojej ważności formy aktu notarialnego (art. 158 k.c.). Jest to zagadnienie kluczowe dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Szeroką i przekonującą (oraz podzielaną przez Sąd Okręgowy) wykładnię zagadnienia skutków pozorności umów, dla których ważności przepisy przewidują zachowanie formy aktu notarialnego przeprowadził Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 9 grudnia 2011 r. III CZP 79/11 (OSNC 2012 nr 6, poz. 74, str. 54, Wspólnota 2011 nr (...), str. 73, Biul. SN 2011 nr 12, Wspólnota 2012 nr (...), str. 36, Wspólnota 2012 nr (...), str. 30, OSP 2012 nr 7-8, poz. 77, str. 520, OSP 2013 nr 3, poz. 30, str. 210, Legalis nr 392319). Sąd Najwyższy wskazał, że „[w]ykładnia art. 83 § 1 k.c. wymaga przede wszystkim wyjaśnienia zawartych w nim pojęć „oświadczenie woli” i „czynność prawna” oraz określania ich wzajemnej relacji. Z końcowej części tego przepisu w brzmieniu „ważność oświadczenia ocenia się według właściwości tej czynności” wynika, że ustawodawca przyjął, iż podstawowym i koniecznym składnikiem czynności prawnej jest co najmniej jedno oświadczenie woli. W rezultacie uwzględnił tradycyjne i dominujące w

doktrynie ujęcie czynności prawnej, którą jest np. umowa sprzedaży nieruchomości wymagająca złożenia zgodnych oświadczeń woli przez sprzedawcę i kupującego, wyrażających ich wolę przejścia własności ze sprzedawcy na kupującego za odpowiednim ekwiwalentem pieniężnym w postaci ceny (art. 535 k.c.). Czynność taką stanowi również umowa darowizny nieruchomości, wymagająca złożenia oświadczenia woli przez darczyńcę o bezpłatnym przejściu jej własności na obdarowanego i oświadczenia woli o jej przyjęciu przez obdarowanego (art. 888 § 1 KC). Można więc uznać, że czynność prawna jest stanem faktycznym, na który składają się elementy określone przez normę prawną (por. art. 56 k.c.), wśród których jest przynajmniej jedno oświadczenie woli. Oświadczeniem woli jest takie zachowanie, które wyraża w sposób dostateczny zamiar wywołania skutku w postaci ustanowienia zmiany lub ustania stosunku prawnego. Wadami oświadczenia woli nie są wszystkie nieprawidłowości występujące w toku jego podejmowania i wyrażania, lecz tylko takie, które zostały uznane za wady przez ustawodawcę. Poza zakresem pojęcia wada oświadczenia woli pozostają np. nieprawidłowości dotyczące ich treści lub formy, w związku z czym zawarcie umowy przenoszącej własność nieruchomości bez zachowania formy aktu notarialnego stanowi wadę czynności prowadzącą do jej nieważności (art. 158 k.c.), ale nie jest wadą oświadczenia woli.

Pozorność występuje wtedy, gdy oświadczenie woli jest złożone drugiej stronie dla pozorów, tj. bez zamiaru wywołania skutków prawnych; druga strona musi mieć świadomość, że oświadczenie składane jest w takim celu, a także zaakceptować brak zamiaru wywołania skutków prawnych. Choć oświadczenie woli pozorne nie zmierza do wywołania skutków prawnych, to musi się charakteryzować dążeniem do stworzenia wrażenia pozorów, że zamiar taki istnieje, a składający traktuje je poważnie. W takim wypadku składający takie oświadczenie albo nie chce w ogóle wywołać skutków prawnych związanych bezpośrednio z jego złożeniem, albo chce wywołać inne niż wynikałyby ze złożonego oświadczenia. Skoro brak najistotniejszego składnika oświadczenia woli, czyli elementu tworzącego prawo, tj. zamiaru wywołania zwykłych skutków prawnych, jakie wiążą się z takim oświadczeniem, to nie jest to oświadczenie woli rzeczywiste; występuje tu tylko pozór oświadczenia woli i w konsekwencji pozór czynności prawnej. Oczywiście, sprzedaż nieruchomości w formie aktu notarialnego nie wyłącza automatycznie jej pozorności, zwłaszcza że przy oświadczeniu pozornym strony zwykle zachowują wszystkie ustawowe wymagania czynności prawnej, której to oświadczenie woli jest składnikiem, po to, aby na zewnątrz czynność symulowana funkcjonowała w obrocie i wywierała skutki prawne.

Prawo nie wymaga, aby na skutek pozorności w każdym wypadku nastąpiło wprowadzenie w błąd lub oszukanie osoby trzeciej, jest jednak konieczne, aby niewystępująca w rzeczywistości wola stron była na zewnątrz upozorowana w sposób wytwarzający przeświadczenie, że zawierająca ją czynność prawna pozorna została dokonana. Wytworzenie takiego nieprawdziwego obrazu ma dotyczyć przede wszystkim wrażenia dokonania określonej czynności prawnej, podczas gdy w rzeczywistości nic się nie zmienia w sferze prawnej stron albo zmiana ma inny charakter, niż wskazuje na to treść złożonych oświadczeń. Wyrażona w takich warunkach czynność prawna, przy spełnieniu pozostałych jej przesłanek (np. co do formy), jest czynnością pozorną ze względu na objęte nią pozorne oświadczenie woli.

Z zawartego w art. 83 § 1 k.c. wyrażenia „dla ukrycia innej czynności prawnej” wynika wprost, że pozorna czynność prawna, choć nie jest czynnością rzeczywistą, jest objęta hipotezą normy z niego wynikającej. Należy podkreślić, że przy pozorności w klasycznej postaci (bezwzględnej, absolutnej) nie występuje żadna inna czynność prawna i stwierdzenie nieważności może dotyczyć tylko czynności prawnej pozornej. Względny ten przesądza o tym, że trafny jest dominujący w doktrynie pogląd wskazujący na występowanie na gruncie art. 83 § 1 k.c. takiej, tj. pozornej, czynności prawnej.

Strony mogą jednak w porozumieniu potajemnym złożyć także oświadczenie wyrażające wolę innego uregulowania ich sfery prawnej niż to zostało ujawnione „na zewnątrz”. Taka pozorność (tzw. symulacja względna, relatywna) występuje wtedy, gdy strony zawierają czynność prawną pozorną dla ukrycia innej, rzeczywiście przez nie zamierzonej i dokonanej. Potajemne porozumienie stron jest określane jako czynność prawna ukryta lub dysymulowana. Odnosi się do niej art. 83 § 1 zdanie drugie KC, który stanowi, że jeżeli oświadczenie pozorne złożone zostało dla ukrycia innej czynności prawnej, ważność oświadczenia ocenia się według właściwości tej czynności. Trzeba przy tym wyraźnie zastrzec, że przepis ten dotyczy innej ukrytej czynności prawnej, a nie ukrycia elementu treści tej samej czynności

prawnej, np. rzeczywistej ceny w umowie sprzedaży (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 27 kwietnia 2004 r., II CK 191/03, niepubl. i z dnia 13 kwietnia 2005 r., I CK 684/04, niepubl.).

Ze wskazanych względów na gruncie wykładni językowej istnieje zatem podstawa do rozróżnienia czynności prawnej symulowanej i czynności prawnej ukrytej, będącej wyrazem rzeczywistego zamiaru stron. Tradycyjny i dominujący w doktrynie pogląd, że w tym wypadku chodzi o dwie odrębne i samodzielne czynności prawne: jedną pozorną, nieważną, i drugą, jeżeli odpowiada ustawowym przesłankom, ważną, znajduje pełne oparcie w treści wykładanego przepisu.

Pozorność jest wadą oświadczenia woli - co wynika choćby z tytułu działu IV części pierwszej kodeksu cywilnego - ustawodawca więc konsekwentnie i wyraźnie w art. 83 § 1 k.c. zdanie drugie stwierdził, że ważność oświadczenia woli jako składnika czynności ukrytej zależy od właściwości tej czynności, czyli od tego, czy zostały spełnione wszystkie przesłanki ustawowe jej skuteczności, wynikające z przepisów bezwzględnie obowiązujących. Niewątpliwie chodzi tu o wymagania zarówno co do treści, jak i formy. Ukryta czynność darowizny nieruchomości nie zachowuje formy szczególnej pod rygorem nieważności, tj. formy aktu notarialnego, i z tego względu jest nieważna (art. 158 k.c.). Jasne brzmienie tych dwu przepisów mających charakter bezwzględnie obowiązujący, wyłącza możliwość wyprowadzenia odmiennego wniosku na podstawie zasady *favor contracti* (art. 353<sup>1</sup> k.c.) lub dyrektyw dotyczących wykładni umów (art. 65 § 2 k.c.).

Nie ma podstaw do przenoszenia formy szczególnej zachowanej dla czynności symulowanej na czynność dyssymulowaną przede wszystkim z tego względu, że w pojęciu pozorności, która jest wadą oświadczenia woli, nie mieści się wadliwość czynności prawnej w postaci niezachowania formy. W omawianym wypadku forma aktu notarialnego została zachowana dla innej czynności prawnej, tj. pozornej umowy sprzedaży nieruchomości i nie może być użyzona dla ukrytego oświadczenia woli nieodpłatnego przeniesienia jej własności, gdyż ustawodawca w art. 83 § 1 k.c. zdanie drugie uzależnił jego ważność od tego, czy dyssymulowana czynność prawna, np. umowa darowizny nieruchomości, odpowiada wszystkim dalszym wymaganiom, wynikającym z przepisów bezwzględnie obowiązujących, a więc także od tego, czy została zawarta w wymaganej formie. Wprawdzie obydwie czynności - pozorna i ukryta - dotyczą tych samych podmiotów i tej samej nieruchomości, niemniej dokonane przez strony ukryte oświadczenie woli o nieodpłatnym przeniesieniu jej własności nie zostało wyrażone z zachowaniem formy *ad solemnitatem*. Należy dodać, że umowę sprzedaży różni od umowy darowizny nie tylko odpłatność charakteru czynności prawnej, ale - jak trafnie podniesiono w literaturze - całkiem inny reżim prawny.

Zgodnie z ujęciem bezwzględnej nieważności jako sankcji czynności prawnej, czynność nieważna nie wywołuje żadnych skutków prawnych, poza wynikającymi wprost z ustawy (por. np. art. 496 w zw. z art. 497 k.c.). Sprzeczne z tym ujęciem byłoby zatem twierdzenie, że jednak forma czynności prawnej czynności bezwzględnie nieważnej wywołuje skutki prawne jako element ważnej czynności prawnej ukrytej.

Zasadą jest dowolność formy czynności prawnej, tzn. strony samodzielnie mogą zdecydować, w jakiej formie chcą jej dokonać, niemniej nie można marginalizować znaczenia tych przypadków, w których ustawodawca zastrzegł formę szczególną, zwłaszcza pod rygorem nieważności. Takie zastrzeżenie służy bezpieczeństwu obrotu i podnosi wiarygodność dokonanej czynności prawnej, zatem zgoda na utrzymywanie ważności czynności prawnej z ukrytym oświadczeniem woli - jeśli czynność prawna pozorna została dokonana w formie szczególnej przewidzianej dla czynności ukrytej - stanowiłaby obejście przepisów o zastrzeżeniu formy *ad solemnitatem*.

Za zaprezentowanym kierunkiem wykładni przemawiają ważne argumenty systemowe wynikające z ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. - Prawo o notariacie (t.j. Dz.U. z 2008 r. Nr 189, poz. 1158 dalej: PrNot). Według art. 92 § 1 PrNot, akt notarialny ma zawierać oświadczenia stron, z powołaniem się w razie potrzeby na okazane przy akcie dokumenty, i być odczytany. Niedopuszczalne jest więc przyjęcie, że można zachować formę aktu notarialnego w sytuacji, w której strony czynności nie złożyły przed notariuszem oświadczenia woli określającego elementy przedmiotowo istotne dla zawieranej umowy. Przy odczytaniu aktu notariusz powinien się przekonać, że osoby biorące udział w czynności nie tylko dokładnie rozumieją treść i znaczenia aktu, ale że jest on zgodny z ich wolą (art. 94 § 1 PrNot). Notariusz odmawia dokonania czynności notarialnej sprzecznej z prawem (art. 81 PrNot), nie można więc zgodzić się z podniesionym w

literaturze kontrargumentem, że wyrażone stanowisko godzi w bezpieczeństwo obrotu już z tego względu, że forma aktu notarialnego z istoty swej służy temu celowi, gdyż zmusza strony do dojrzałego namysłu i zapewnia prewencyjną kontrolę dokonywanej czynności z prawem. Poza tym z aktu notarialnego jako dokumentu urzędowego (art. 2 § 2 PrNot) wynika domniemanie autentyczności i zgodności z prawdą zawartych w nim oświadczeń (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 28 czerwca 2000 r., IV CKN 1083/00). Przyjęcie stanowiska, że czynności dyssymulowane zachowują formę notarialną, jeżeli czynność pozorna była sporządzona w formie aktu notarialnego, stawiałoby pod znakiem zapytania występowanie tych domniemań.

Trzeba ponadto zwrócić uwagę, że w art. 83 § 1 k.c. została wyrażona zasada, iż czynność prawna, której składnikiem jest pozorne oświadczenie woli jest bezwzględnie nieważna. Możliwość uznania za ważną czynności ukrytej to wyjątek przewidziany przez art. 83 § 1 zdanie drugie k.c. Dokonując wykładni nie powinno się przepisów wyjątkowych wyklądać rozszerzająco. Utrzymywanie ważności czynności prawnych ukrytych, dla których dokonania nie zachowano przewidzianej formy ad solemnitatem, byłoby w istocie niedopuszczalnym poszerzeniem katalogu czynności mieszczących się w tym wyjątkowym unormowaniu. Nie można więc zgodzić się z podniesionym w literaturze argumentem, że prezentowane stanowisko pozbawia znaczenia normatywnego regulację zawartą w art. 83 § 1 zdanie drugie k.c., gdyż nie stoi ono na przeszkodzie uznaniu za ważne czynności prawnych ukrytych, odpowiadających wymogom ustawowym, dla których nie zastrzeżono formy ad solemnitatem.

Należy też zauważyć, że w literaturze podniesiono, iż każda czynność prawna przenosząca własność nieruchomości powinna w swej treści wskazywać prawdziwą causa. Jeżeli zatem dochodzi do zawarcia pozornej umowy sprzedaży, gdy w rzeczywistości - zgodnie z wolą stron - przyczyna przejścia własności jest causa donandi, to treść umowy wyrażona w formie aktu notarialnego nie zawiera prawdziwego jej stwierdzenia. Już z tego więc względu czynność ukryta jest nieważna.

Za prezentowanym kierunkiem wykładni, opartej na bezpośrednim rozumieniu art. 83 § 1 k.c., przemawiają także względy funkcjonalne. Wykładnia przepisu o pozorności jako wadzie oświadczenia woli nie może zmierzać do zachęcania do dokonywania czynności prawnych pozornych. Choć wola ukrycia konkretnej czynności prawnej przez dokonanie innej czynności została przez ustawodawcę wyjątkowo uznana za skuteczną, to należy mieć na względzie, że często w praktyce służy do celów niegodziwych, np. zawieraniu pozornych umów sprzedaży mających na celu uniknięcie obowiązku podatkowego, „pranie brudnych pieniędzy” albo skorzystanie z rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych. Z tego powodu wykładnia omawianych przepisów nie może poszerzać katalogu przypadków, w których czynność prawna ukryta jest ważna.

Trzeba też podnieść, że wykładnia art. 83 k.c. jest w zasadzie ukształtowana i jednolita. Zapoczątkował ją wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 października 2001 r., V CKN 631/00 (OSNC 2002, nr 7-8, poz. 91), potwierdzony uchwałą Sądu Najwyższego z dnia 22 maja 2009 r., III CZP 21/09 (OSNC 2010, nr 1, poz. 13). Ten kierunek judykatury spotkał się w przeważającej mierze z aprobatą w piśmiennictwie (por. także wyroki Sądu Najwyższego z dnia 13 kwietnia 2005 r., IV CK 684/04, i z dnia 27 kwietnia 2004 r., II CK 191/03).”

Jak wskazano wyżej, Sąd Okręgowy, w składzie rozpoznającym niniejszą sprawę, przyjmuje zaprezentowany wyżej kierunek wykładni. Oznacza to, że ewentualna nieważność umowy darowizny przedmiotowej nieruchomości pociągałaby za sobą nieważność ukrytej umowy sprzedaży. Poszczególne czynności prawne zawarte w formie notarialnej nie „użyczają” sobie nawzajem formy aktu notarialnego. Umowa notarialna z 11 lutego 1986 roku nie zawiera niezbędnych elementów umowy sprzedaży. Jest bowiem umową darowizny. Stwierdzenie pozorności tej umowy oznaczałoby jej nieważność z mocy art. 83 § 1 k.c. Nie oznaczałoby jednak, że ukryta pod nią umowa sprzedaży jest ważna albowiem oświadczenia o przeniesieniu własności w zamian za cenę (art. 535 k.c.) nie zostały włożone przed notariuszem. Taka umowa sprzedaży byłaby zatem nieważna z uwagi na brak wymaganej formy notarialnej (art. 158 k.c. w zw. z art. 73 § 2 k.c.). W konsekwencji umowa ta nie odnosiłaby skutku w postaci przejścia własności nieruchomości na pozwanego M. K. (1). Brak przejścia własności na rzecz pozwanego M. K. (1) oznacza z kolei brak podstaw do przyjęcia aby nieruchomość ta weszła do jego majątku wspólnego z powódką. Taka konstatacja oznacza, że niezależnie od stwierdzenia pozorności lub jego braku powództwo o uzgodnienie księgi wieczystej z rzeczywistym



stanem prawnym nie mogło być uwzględnione. Z jednej bowiem strony zakwestionowana umowa darowizny nie przenosiła własności na powódkę ani do jej majątku wspólnego ze względu na brak stosownych oświadczeń w tym przedmiocie (art. 33 pkt 2 k.r.o.), a z drugiej rzekomo ukryta umowa sprzedaży nie przenosiła w ogóle własności. W każdym przypadku powódka nie byłaby właścicielką nieruchomości i nie mogłaby domagać się ujawnienia jej własności w dziale II księgi wieczystej. Z tych względów powództwo musiało zostać oddalone a w sprawie nie doszło do naruszenia art. 10 ust. 1 u.k.w.h.

Mając powyższe na uwadze zarzuty apelacji dotyczące uchybień w zakresie przesłuchania dalszych osób i błędów w ustaleniach faktycznych nie mają znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Przedmiotowe dowody dotyczyły bowiem faktów nie mających znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Zmierzały bowiem do wykazania, że strony zawarły inną umowę niż ujęta w zakwestionowanym akcie notarialnym. Treścią tych dowodów nie można byłoby jednak wykazać zachowania formy notarialnej rzekomo ukrytej umowy sprzedaży. Ani pominięte dowody, ani inna ocena kwestii pozorności umowy nie prowadziłyby do ustalenia własności po stronie powódki, ze względu na zaprezentowane wyżej stanowisko prawne. Stanowisko to oparte jest na treści umowy z 11 lutego 1986 roku, a treść tej umowy, w rozumieniu jej treści ujętej w formę aktu notarialnego nie była kwestionowana. W takiej sytuacji bez znaczenia pozostaje zarzut naruszenia art. 65 k.c. albowiem rozstrzygające znaczenie ma nie tyle treść złożonych oświadczeń woli ale ich forma, a raczej brak odpowiedniej formy.

Zaskarżony wyrok jest zatem prawidłowy co skutkuje koniecznością oddalenia apelacji na zasadzie art. 385 k.p.c. Niezależnie bowiem od zarzutów podniesionych w apelacji, pomimo przyjęcia innej podstawy prawnej rozstrzygnięcia, nie może dojść do zmiany zaskarżonego wyroku oddalającego powództwo.

Konsekwencją oddalenia apelacji jest rozstrzygnięcie o kosztach postępowania na zasadzie odpowiedzialności za wynik postępowania (art. 98 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c.) Wobec oddalenia apelacji powódka jest stroną przegrywającą sprawę w instancji odwoławczej. Na zasądzone koszty złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika liczone od wartości przedmiotu zaskarżenia zgodnie z § 6 pkt 7 w zw. z § 7 pkt 8 i § 12 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U.2013.490 j.t.) mając na względzie, iż pozwanych reprezentował w postępowaniu odwoławczym nowy pełnomocnik a apelację wniesiono jeszcze pod rządami wskazanego Rozporządzenia.

Z kolei o kosztach pełnomocnika z urzędu orzeczono na podstawie § 6 pkt 7 w zw. z § 8 pkt 8 i § 13 ust. 1 pkt 1 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 (Dz.U.2013.461 j.t.).

SSO Barbara Kursa SSO Beata Tabaka SSO Zbigniew Zgud