

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 kwietnia 2023 roku

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział II Cywilny Odwoławczy Przewodniczący Sędzia Marcin Miczke

Sędziowie Karolina Obrębska

Rafał Kubiak

Protokolant p. o. stażysty Weronika Czyżniewska po rozpoznaniu 23 marca 2023 roku w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa E. W.

przeciwko M. J. (1) i A. J.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

na skutek apelacji pozwanego A. J.

od wyroku Sądu Rejonowego Poznań - Grunwald i Jeżyce w Poznaniu z 28 września 2022 roku

sygn. I C 1474/21

1. zmienia zaskarżony wyrok:

a. w pkt II. w ten sposób, że powództwo oddala,

b. w pkt III. w ten sposób, że zasądza od powódki na rzecz pozwanego A. J. 5.417 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego,

2. zasądza od powódki na rzecz pozwanego A. J. 4.700 zł tytułem zwrotu

kosztów procesu za postępowanie apelacyjne.

Karolina Obrębska Marcin Miczke Rafał Kubiak

UZASADNIENIE

E. W. wniosła o usunięcie niezgodności pomiędzy stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej KW nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy(...)w P. dla nieruchomości lokalowej położonej w P. przy ul. (...), mieszkanie nr (...) a rzeczywistym stanem prawnym przez wykreślenie w dziale II tej księgi jako właścicieli pozwanych M. J. (1) oraz A. J. i wpisanie w tym dziale powódki E. W. w części $\frac{3}{4}$ i M. J. (1) w części $\frac{1}{4}$ oraz obciążenie pozwanego kosztami procesu i kosztami zastępstwa prawnego przy uwzględnieniu podwójnej stawki minimalnej opłaty adwokackiej. Powódka uzasadniała powództwo pozornością umowy sprzedaży własnościowego prawa do wymienionego lokalu mieszkalnego z 6.11.2003 r.

W odpowiedzi na pozew M. J. (1) oświadczyła, że uznaje powództwo.

W odpowiedzi na pozew pozwany A. J. wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki na swoją rzecz zwrotu kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych. Zaprzeczył pozorności umowy z 6.11.2003 r.

Wyrokiem z 28.09.2022 r. Sąd Rejonowy Poznań-Grunwald i Jeżyce w Poznaniu w pkt 1. odmówił odrzucenia pozwu, w pkt 2. nakazał, aby w księdze wieczystej KW nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy(...) w P. (...) dla nieruchomości lokalowej położonej w P. przy ul. (...), mieszkanie nr (...) – w dziale II w miejsce wpisu prawa własności M. J. (1) i A. J. dokonano wpisu prawa własności powódki E. W. w $\frac{3}{4}$ części i pozwanej M. J. (1) w $\frac{1}{4}$ części, w pkt 3. kosztami procesu obciążył pozwanych w całości i z tego tytułu zasądził od pozwanych na rzecz powódki kwotę 7.400,00 złotych tytułem kosztów procesu, a w tym kwotę 5.400,00 złotych kosztów zastępstwa procesowego, z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia uprawomocnienia się niniejszego wyroku do dnia zapłaty.

Pozwany A. J. zaskarżył wyrok Sądu Rejonowego w całości. Apelację zawarł w dwóch pismach procesowych, z których jedno sporządziła jego pełnomocnik adwokat E. K., drugą osobiście pozwany.

W apelacji sporządzonej przez pełnomocnika pozwany zarzucił Sądowi Rejonowemu:

- naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na treść zaskarżonego orzeczenia:

a) art. 366 k.p.c. poprzez dokonanie ustaleń i ocen prawnych sprzecznych z prawomocnie osądzoną sprawą, która rozpoznawana była przez Sąd Rejonowy Poznań - Grunwald i Jeżyce w Poznaniu pod sygnaturą akt I C 2616/19,

b) art. 271¹ k.p.c. w zw. z art. 303 k.p.c. poprzez przesłuchanie powódki na piśmie,

c) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dowolną, sprzeczną z zasadami logiki i w oderwaniu od całego zebranego w sprawie materiału dowodowego, ocenę dowodu z przesłuchania stron i uznanie za wiarygodne relacji powódki i pozwanej M. J. (1) w zakresie braku zapłaty ceny za nabywany lokal przy jednoczesnym bezzasadnym odmówieniu wiary treści przesłuchania pozwanego A. J. i oparciu ustaleń faktycznych w części na transkrypcji nagrania wypowiedzi pozwanego podczas konsultacji z prawnikiem w dniu 3 listopada 2016 r. bez uwzględnienia stanu psychicznego i emocjonalnego A. J., w jakim znajdował się w tamtym czasie,

d) art. 235¹ § 1 i 2 k.p.c. poprzez bezzasadne, bez wydania stosowanego postanowienia, pominięcie dowodu z nagrania fragmentu rozmowy telefonicznej pozwanej M. J. (1) z G. J. przeprowadzonej w sierpniu 2016 r. przedłożonego wraz z jego transkrypcją w ramach wniosku dowodowego pozwanego z dnia 25 maja 2022 r.,

e) art. 105 § 1 k.p.c. poprzez zasądzenie od pozwanych na rzecz powódki zwrotu kosztów procesu bez podziału na części równe.

Pozwany wniósł o przeprowadzenie dowodu z dokumentów:

1) odpisu pisma (...) z dnia 5 lutego 2020 r.,

2) dokumentacji z leczenia w okresie od sierpnia 2016 r. do kwietnia 2017 r.,

3) zaświadczenia lekarskiego z dnia 4 grudnia 2018 r.,

4) zaświadczenia (...) w S. z dnia 19 kwietnia 2017 r.,

5) opinii psychologicznej z dnia 25 kwietnia 2017 r.,

dla wykazania złego stanu emocjonalnego i psychicznego pozwanego A. J. podczas konsultacji z prawnikiem w dniu 3 listopada 2016 r., pozostawiania w tym czasie przez pozwanego pod opieką psychiatry i psychologa.

Pozwany wniósł o przeprowadzenie dowodu z nagrania fragmentu rozmowy telefonicznej pozwanej M. J. (1) z G. J. przeprowadzonej w sierpniu 2016r., dla wykazania faktu, że pozwana M. J. (1) traktowała lokal przy ul. (...) w P. jako składnik majątku wspólnego należącego do niej i do pozwanego A. J..

Pozwany wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku przez oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego zwrotu kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego w tym postępowaniu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu apelacji pozwany wskazał, że co prawda pozew nie powinien zostać odrzucony z uwagi na odmienne żądanie od tego zgłoszonego w poprzedniej sprawie między stronami, to jednak pewne elementy stanu faktycznego dotyczące istoty sprawy zostały już osądzone przez sąd w poprzedniej sprawie i nie jest możliwa ich odmienna ocena w kolejnej sprawie. Są one objęte powagą rzeczy osądzonej. W sprawie I C 2616/19, które dotyczyło tego samego stosunku prawnego, co sprawa niniejsza, dokonano już oceny ważności umowy sprzedaży z dnia 6 listopada 2003 r. zawartej w formie aktu notarialnego Repertorium A numer (...). Od czasu wydania wyroku z dnia 9 lipca 2020 r. przez Sąd Rejonowy w sprawie I C 2616/19 nie doszło do zmiany okoliczności faktycznych i prawnych, która pozwalałaby na dokonanie odmiennej oceny zarzucanej przez stronę powodową rzekomej pozorności umowy przenoszącej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego na pozwanych. Te ustalenia korzystają z powagi rzeczy osądzonej, w związku z czym wydanie zaskarżonego wyroku w oparciu o ustalenia odmienne narusza rażąco przepis art. 366 k.p.c.

Pozwany zanegował przesłuchanie powódki w formie pisemnej. Wskazał na ułomności przesłuchania na piśmie oraz na to, że wątpliwa jest sama dopuszczalność przesłuchania stron w tej formie. Zdaniem pozwanego przesłuchanie jest węższą kategorią niż złożenie zeznań, które może nastąpić w różny sposób. Poza tym art. 505²⁵ § 2 k.p.c. nadal wyraźnie przewiduje możliwość przesłuchania strony na piśmie, chociaż jednocześnie, w związku z dodaniem art. 271¹ k.p.c., uchylono art. 505²⁵ § 1 k.p.c., co zdaje się wskazywać, że strona nie może złożyć zeznań na piśmie w innym postępowaniu niż w europejskim postępowaniu w sprawie drobnych roszczeń. Także w postępowaniu nieprocesowym sąd może zażądać złożenia wyjaśnień na piśmie, ale tylko od osób, które nie są uczestnikami (art. 515 k.p.c.). Nadto Sąd Rejonowy jedną ze stron kwestionowanej umowy sprzedaży (sprzedającą) przesłuchał w formie pisemnej, natomiast kupujących w tradycyjnej formie - bezpośrednio przed Sądem, co narusza także równowagę stron i de facto pozbawiło pozwanego możliwości obrony jego praw.

Pozwany raz jeszcze odniósł się do zeznań stron i do motywów zawarcia umowy z 2003 roku. Podkreślił, że strony miały wolę sprzedaży i do zawarcia takiej umowy doszło. Pozwany stwierdził, że z faktu, że w domu pozwanych gotówka była przechowywana w ograniczonych ilościach nie można wysnuć logicznie wniosku, że pozwani w dniu poprzedzającym dokonanie sprzedaży nie mogli mieć przygotowanej kwoty 122.100 złotych na zapłatę powódce i jej mężowi. To powódka i pozwana M. J. (1) powinny udowodnić, że takiej gotówki w domu tego dnia nie było. To M. J. (1) zarządzała finansami w małżeństwie pozwanych, a wykazanie wypłaty gotówki z banku w 2003 r. obecnie nie było możliwe jakimkolwiek dokumentem, z uwagi na upływ czasu na jaki przepisy prawa obligują banki do przechowywania historii transakcji. Pozwani nie przechowywali gotówki w sejfie (w istocie w kasetce), ale w szafie w pokoju. Nie obciążało też pozwanego udowodnienie, w jaki sposób powódka i jej mąż wydatkowali środki uzyskane ze sprzedaży ich mieszkania. Na pozorność umowy nie wskazują takie fakty, jak dalsze zamieszkiwanie małżonków W. w lokalu czy brak planów wyprowadzenia się z mieszkania. Od początku inwestycji pozwanych oczywistym dla obu stron transakcji było, że małżonkowie W. nie zmienią miejsca zamieszkania i nadal będą korzystali z lokalu przy ul. (...) w P.. Zawierając umowę sprzedaży strony pozostawały w tak bliskich i serdecznych relacjach, że nie było konieczności zabezpieczenia prawa powódki i jej męża do zamieszkiwania w mieszkaniu pozwanych. Po dokonanej transakcji małżonkowie W. korzystali z lokalu na zasadzie umowy użyczenia, co było oczywiste dla obu stron umowy. Nie ma znaczenia dla pozorności to, że M. J. (1) jest jedyną córką małżonków W. i w związku z tym i tak w drodze spadkobrania otrzymałaby prawo własności przedmiotowego lokalu. Nie jest też tak, że to wyłącznie małżonkowie W. ponosili wszelkie koszty związane z utrzymaniem lokalu przy ul. (...) w P.. Twierdzenie to nie zostało w żaden sposób

wykazane. W rzeczywistości to pozwani opłacali podatek od nieruchomości, abonament za telewizję kablową, a także częściowo finansowali prace remontowe w mieszkaniu (wymiana i montaż muszli), wyposażyli w meble jeden z pokoi.

Pozwany wyjaśnił, że skorzystał z porady prawników, co do której rozmowę nagrał, aby zorientować się w swojej sytuacji prawnej. Przyszedł w poczuciu zagrożenia ze strony żony, która, jak niespodziewanie to odkrył, od wielu miesięcy przygotowywała się z całą bezwzględnością do zerwania małżeństwa. Jej celem było przejęcie jak największej części dorobku małżonków. Rozmowa była chaotyczna, pozwany nie miał ze sobą żadnych dokumentów, był przejęty i rozżalony. Ocena Sądu, w tym użyte przez pozwanego sformułowanie o darowiźnie, nie uwzględnia podnoszonego przez pozwanego w trakcie jego przesłuchania złego stanu psychicznego, w jakim znajdował się w 2016 r. A. J., wywołanego zachowaniem żony. Pozwany powołał dokumenty na okoliczność jego stanu psychicznego tłumacząc, że potrzeba powołania powyższych dowodów powstała dopiero po zapoznaniu się z uzasadnieniem zaskarżonego wyroku, z którego wynika, że Sąd Rejonowy oceniając nagrane wypowiedzi pozwanego nie wziął pod uwagę wszystkich okoliczności, w jakich zostały one użyte.

Pozwany wytknął Sądowi Rejonowemu, że ten w żaden sposób nie odniósł się do bezspornej okoliczności, jaką było zawieranie przez pozwanych trzykrotnie umów dotyczących ich majątku wspólnego i rozporządzanie nieruchomością nabytą od powódki i jej męża. Każda z tych umów miała formę aktu notarialnego i w każdej z tych umów strony wskazywały, że nieruchomość będąca przedmiotem niniejszego postępowania stanowi ich własność. Umowy te zawierane były kilka lat po zawarciu umowy sprzedaży. Trudno o bardziej wiarygodny dowód tego, że pozwani czuli się właścicielami mieszkania w P..

Sąd Rejonowy, pomimo nie wydania stosownego postanowienia, o jakim mowa w art. 253² § 2 k.p.c., bezzasadnie nie przyjął za podstawę ustaleń faktycznych dowodu z rozmowy telefonicznej, jaką w sierpniu 2016 r. pozwana M. J. (1) przeprowadziła z byłą żoną pozwanego G. J.. Z rozmowy tej - wbrew zeznaniom pozwanej - jednoznacznie wynika, że M. J. (1) traktowała mieszkanie w P. jako składnik majątku wspólnego należącego do niej i A. J..

Pozwany wytknął także Sądowi Rejonowemu, że w swoich rozważaniach pominął istotę faktu ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własność na rzecz M. J. (1) i A. J. w trybie art. 17¹⁴ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, mocą umowy z dnia 27 maja 2009 r. zawartą przez pozwanych ze Spółdzielnią Mieszkaniową (...) w P.. Nie ma bowiem znaczenia, kto był inicjatorem tej umowy, a istotne jest, kto był jej stroną. Stroną byli małżonkowie J., a nie powódka. Skoro Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w P. przeniosła na rzecz pozwanych prawo własności lokalu, brak jest podstaw do ustalenia, że jego właścicielem jest E. W. i M. J. (1). E. W., ani jej zmarłemu mężowi nigdy nie przysługiwało prawo odrębnej własności lokalu. Nawet gdyby niesłusznie przyjąć, że umowa sprzedaży z dnia 6 listopada 2003 r. jest nieważna, to prawo odrębnej własności lokalu nie zostało przez pozwanych nabyte od małżonków W., a umową z dnia 27 maja 2009 r. od Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P., której ważności nikt nie zakwestionował. Pozwany podkreślił, że powódka i M. J. (1) przez wiele lat nie kwestionowały ważności umowy sprzedaży z dnia 6 listopada 2003 r. kwestionowanie ważności umowy pojawiło się dopiero w sprawie o podział majątku wspólnego pozwanych.

Zdaniem pozwanego Sąd Rejonowy rozstrzygnął błędnie o zwrocie kosztów procesu na rzecz powódki. Nie zastosował bowiem przepisu art. 105 § 1 k.p.c., zgodnie z którym współuczestnicy sporu zwracają koszty procesu w częściach równych. Tymczasem z treści punktu III wyroku nie wynika w jakich częściach każdy z pozwanych został obciążony kosztami procesu.

W apelacji sporządzonej osobiście pozwany szeroko skomentował uzasadnienie Sądu Rejonowego, odnosząc się do cytowanych fragmentów. Przedstawił swoje stanowisko odnośnie motywów zawraca umowy z 2003 roku, zapłaty ceny sprzedaży, nagrań rozmowy telefonicznej jego dwóch byłych już żon, nagrania swojej rozmowy z prawnikami i swojego stanu psychicznego, przechowywania gotówki w mieszkaniu pozwanych i wiarygodności zeznań stron.

Powódka w odpowiedzi na apelację wniosła o jej oddalenie oraz zasądzenie od pozwanego A. J. na swoją rzecz zwrotu kosztów zastępstwa procesowego za II instancję w wysokości dwukrotności stawki minimalnej. Pozwana wniosła o

oddalenie wniosków dowodowych zawartych w apelacji. Wytknęła pozwanemu brak zarzutu z art.162 k.p.c. co do postanowienia Sądu o przesłuchaniu powódki na piśmie. Zanegowała zasadność argumentów o naruszeniu przez Sad I instancji art.366 k.p.c. Podzieliła ocenę dowodów tego Sądu Rejonowego. Powtórzyła argumentację przemawiającą za pozornością umowy, a przywołaną w I instancji, odwołując się przede wszystkim do zeznań swoich i Córki oraz dowodu nagrania rozmowy pozwanego z prawnikami z 2016 r., ale także dokumentów przywołanych w I instancji. Wskazała, że twierdzenia pozwanego o jego złym stanie psychicznym w czasie nagrania rozmowy z prawnikami nie wytrzymują krytyki, a dowody na okoliczność stanu psychicznego są spóźnione. Odnośnie umów dotyczących mieszkania, a zawieranych przez pozwaną powódka wskazała, że były one traktowane przez pozwaną instrumentalnie, miały chronić lokal przed utratą. Odnośnie umowy z 2009 roku ustanowienia odrębnej własności lokalu i jej przeniesienia na pozwaną powódka wyjaśniła, że do jej zawarcia doszło bez wiedzy Spółdzielni o nieważności umowy z 2003 roku. Dla powódki oczywiste jest więc, że każda następna umowa przenosi swe skutki na prawowitych właścicieli prawa, czyli małżonków W., a obecnie na powódkę i pozwaną. Nie ma zatem potrzeby podważania wpisu do księgi wieczystej na podstawie umowy z 2009 roku, gdyż ich „sukcesorem” jest powódka i pozwana. Inaczej nie można byłoby osiągnąć celu płynącego z podstawy prawnej dochodzonego roszczenia.

Pozwana M. J. (1) na rozprawie poparła stanowisko wyrażone w odpowiedzi na apelację swojej Matki.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Sąd Okręgowy podziela ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego i przyjmuje za własne (art.382 k.p.c.), za wyjątkiem tego, że M. J. (1) zaproponowała fikcyjny zakup mieszkania rodziców, że cena zakupu nie została sprzedającym wręczona oraz, że wniosek do Spółdzielni Mieszkaniowej o przekształcenie własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu złożyła powódka, a nie małżonkowie J.. Odnośnie pierwszej okoliczności, czyli propozycji fikcyjnego kupna mieszkania rodziców Sąd Rejonowy powołał jako dowody odpis księgi wieczystej i akt notarialny. Treści tych dokumentów w żaden sposób nie wskazują na „fikcyjny” (prawdopodobnie Sąd Rejonowy miał na myśli pozorny, bo termin „fikcyjny” nie występuje w języku prawnym w odniesieniu do przepisów adekwatnych do niniejszej sprawy) charakter umowy z 2003 roku. Wszak z aktu notarialnego wynika, że strony zawarły umowę sprzedaży, a cena została zapłacona. Z odpisu księgi wieczystej fakt wymienionej propozycji w sposób oczywisty nie wynika. Sąd Rejonowy innych dowodów co do tego faktu nie powołał. Brak wiarygodnego dowodu odnośnie tego, że M. J. (1) zaproponowała w 2003 roku fikcyjny (pozorny) zakup mieszkania od rodziców. Nie są takim dowodem zeznania powódki i pozwanej, bo w okolicznościach sprawy to dowody niewiarygodne i słabe. Brak innych dowodów wskazujących na taką właśnie propozycję. To, że celem zawartej umowy było uzyskanie korzyści finansowych z lokaty oraz ulgi podatkowej, nie przesądza, że umowa sprzedaży była pozorna. O tym niżej.

Drugi fakt odnoszący się do zapłaty ceny zostanie omówiony odrębnie.

Trzeci fakt dotyczy wniosku do Spółdzielni Mieszkaniowej o przekształcenie własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu. Powódka nie mogła złożyć skutecznego wniosku, bo nie była w tym czasie właścicielem lokalu wpisanym do księgi wieczystej ani członkiem Spółdzielni. Jej wniosek nie odniósłby żadnych skutków prawnych. Pomoc powódki sprowadzała się co najwyżej do napisania wniosku i dostarczenia do Spółdzielni. Wniosek podpisać musieli jednak małżonkowie J.. Z nimi następnie Spółdzielnia korespondowała w sprawie przekształcenia prawa (k.89 pismo z 26.01.2004 r.) i nimi zawarła umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności. Wniosek złożyła więc nie powódka, ale małżonkowie J.. Pomoc powódki w sporządzeniu i fizycznym dostarczeniu wniosku była naturalna, skoro powódka mieszkała w P., a pozwani w S., a strony miały do siebie ogromne zaufanie.

Ocena dowodów Sądu Rejonowego jest prawidłowa odnośnie większości ustalonych faktów, bo w istocie były niesporne. Nie jest natomiast prawidłowa odnośnie trzech wyżej powołanych faktów, a nadto odnośnie dowodu z zapisu nagrania rozmowy pozwanego z prawnikami. Dowód z zapisu nagrania nie został w istocie przeprowadzony przez Sąd Rejonowy, a nadto dowód ten jako uzyskany i wykorzystany sprzecznie z prawem nie może być dopuszczony w procesie, o czym niżej.

Sąd Rejonowy nieprawidłowo zastosował prawo materialne. Weryfikacja części wadliwie ustalonych przez Sąd Rejonowy faktów w połączeniu z pozostałymi faktami ustalonymi przez ten Sąd, a przyjętymi przez Sąd Okręgowy jako własne, nadto mając na uwadze wszystkie okoliczności sprawy i ocenę dowodów dokonaną przez Sąd Okręgowy nie pozwalają na wniosek o pozorności umowy sprzedaży z 2003 roku. Sąd Rejonowy nieprawidłowo zatem zastosował art.83 § 1 k.c. Sąd Rejonowy nie miał także refleksji odnośnie tego, czy i jaki wpływ na zapisy w księdze wieczystej mają kolejne rozrządzenia prawem, przede wszystkim przekształcenie własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu w odrębną własność lokalu i zapisanie tego prawa w księdze wieczystej, a tym samym wygaśnięcie własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, następnie umowa o rozdzielnosci i majątkowej i podziale majątku wspólnego oraz umowa o rozwiązaniu umowy o rozdzielnosci majątkowej i umowa o rozszerzeniu wspólności majątkowej. Sąd Rejonowy nie zastanowił się nad rodzajem prawa wpisanego aktualnie do księgi wieczyste (odrębna własność lokalu) w kontekście skutków ewentualnej pozorności umowy dotyczącej innego prawa – własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu. Takiej refleksji nie miała też powódka na etapie formułowania żądania i w toku I instancji, która z twierdzenia o pozorności umowy sprzedaży własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu wywodziła swoje prawa (i następców prawnych męża) do innego prawa – odrębnej własności lokalu. Argumenty wskazane w tym zakresie w odpowiedzi na apelację nie są argumentacją prawną, nie dowodują się do przepisów prawa i ich wykładni i są oczywiście bezzasadne.

W sprawie o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym sąd jest związany żądaniem pozwu (uchwała Składu Siedmiu Sędziów Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 18.05.2010 r., III CZP 134/09). Żądanie uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym rozpoznawane jest w postępowaniu procesowym, w którym znajduje zastosowanie art. 321 § 1 k.p.c. Oznacza to, że sąd w takiej sprawie związany jest żądaniem pozwu i nie może go uwzględnić, jeśli stwierdzi, że oczekiwane przez powoda wpisy bądź wykreślenia dokonane w księdze lub księgach wieczystych nie spowodują, że treść tej księgi lub ksiąg będzie oddawała aktualny na datę zamknięcia rozprawy stan prawny nieruchomości. (uzasadnienie wyroku SN z 22.06.2018 r., II CSK 64/18)

Doktryna prawa cywilnego z szerokim odwołaniem do orzeczeń Sądu Najwyższego wskazuje jednoznacznie, że treść żądania musi precyzyjnie wskazywać, na czym polega niezgodność między stanem formalnoprawnym (wynikającym z księgi) a stanem materialnoprawnym (rzeczywistym stanem prawnym) w zakresie rodzaju i rozmiarów niezgodności. W pozwie należy również określić sposób usunięcia niezgodności, tzn. wskazanie treści wpisu, który ma być zamieszczony w księdze wieczystej na miejsce wpisu niezgodnego z rzeczywistym stanem prawnym. Sąd nie może uwzględnić powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej, jeżeli rzeczywisty stan prawny nieruchomości nie jest tożsamy ze stanem prawnym wskazanym przez powoda, w szczególności gdy różnica dotyczy rodzaju lub rozmiarów praw podlegających wpisowi w księdze na miejsce wpisów niezgodnych z rzeczywistym stanem prawnym. Może jedynie korygować nieprecyzyjne sformułowanie pozwu lub inne oczywiste niedokładności. Sąd nie może jednak wyjść poza ramy powództwa, czyli przedmiot żądania obejmujący podmiotowe i przedmiotowe elementy konkretnego stosunku prawnorzeczowego. Prowadziłoby to do wyrokowania ponad żądanie, a w świetle art. 10 KWU nie ma podstaw do pomijania regulacji z art. 321 § 1 KPC. Przyjąć zatem należy, że jeżeli postulowana przez powoda treść wpisu, który miałby być – zgodnie z żądaniem pozwu – zamieszczony na miejsce wpisu niezgodnego, nie odpowiada rzeczywistemu stanowi prawnemu, powództwo powinno być oddalone, nawet wówczas, gdy wpisy wynikające z księgi wieczystej nie będą odpowiadać stanowi materialnoprawnemu (K. Osajda Komentarz do art.10 KWuH tezy III. 15 i 16 i cytowane szeroko orzeczenia SN oraz poglądy innych komentatorów, Legalis)

Niezgodność stanu prawnego wynikającego z księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym może dotyczyć przedmiotu prawa oraz osób, którym prawo przysługuje. Stwierdzenie nieważności umowy sprzedaży z 2003 roku, nawet, jeśli taka ocena byłaby usprawiedliwiona, nie ma wpływu na dalsze czynności prawne dotyczące lokalu. W 2009 roku spółdzielcze prawo własnościowe do lokalu wygasło w drodze konfuzji, bowiem doszło do jego przekształcenia w trybie art.17⁴ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Doszło do ustanowienia przez Spółdzielnię Mieszkaniową (jako właściciela nieruchomości) odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość na rzecz M. J. (1) i A. J.. Małżonkowie W. nigdy nie byli uprawnionymi do odrębnej własności lokalu. Nie przedstawili żadnego dowodu, że oni albo następcy prawni z tytułu spadkobrania po S. W. nabyli to prawo i

należy powódkę i spadkobierców S. W. wpisać jako właścicieli tego właśnie prawa. Koncepcja zaprezentowana przez powódkę w odpowiedzi na apelację, że nieważność umowy sprzedaży z 2003 roku „przenosi swe skutki na prawowitych właścicieli prawa” jest niezrozumiała, prawniczo błędna i jako taka musi zostać odrzucona.

Małżonkom W. przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a nie odrębna własność lokalu. Powódka nie przedstawiła w I instancji jakichkolwiek twierdzeń o tym, że nieważność umowy z 2003 roku ma wpływ na ważność dalszych czynności prawnych, w tym przede wszystkim umowy z 2009 roku o wyodrębnieniu lokalu i przeniesieniu własności na rzecz małżonków J.. Gdyby hipotetycznie kolejne rozrządzenia okazały się nieważne, to powódka i następcy prawni S. W. powinni przede wszystkim oprzeć powództwo o te twierdzenia faktyczne, które byłyby podstawą do takich wniosków, po drugie powinni żądać wykreślenia prawa odrębnej własności lokalu i zamknięcia księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości lokalowej. Z tym zdają się współgrać twierdzenia powódki o instrumentalnym charakterze dalszych rozrządzeń oraz twierdzenia pozwanej M. J. (1) o ich pozornym charakterze. Skoro jednak tak, to odrębna własność lokalu nigdy by nie powstała, zatem powódka i następcy prawni S. W. nie mogą żądać wpisania ich do księgi wieczystej jako uprawnionych do tego prawa. Sąd Najwyższy wskazywał, że usunięcie niezgodności między stanem jawnym z księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym może polegać na wykreśleniu prawa i zamknięciu księgi wieczystej w postępowaniu wieczystoksięgowym, jeżeli okaże się, że prawo takie nie powstało (zob. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 19 marca 2008 r., V CSK 482/07, z dnia 7 listopada 2008 r., IV CSK 264/08 - nie publ. oraz uchwała Sądu Najwyższego z dnia 29 lutego 1996 r., III CZP 19/06, OSNC 1996, Nr 5, poz. 73). Bowiem jedynie gdy dochodzi do przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność (nieruchomość lokalową), to z art.24¹ ust.2 UKWiH wynika, że księga wieczysta prowadzona dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się księgą wieczystą dla nieruchomości, a zgodnie z ust.3. właściciel nieruchomości w wypadkach, o których mowa w ust. 2, jest obowiązany do ujawnienia w księdze wieczystej swego prawa oraz danych do oznaczenia nieruchomości. Nie ma jednak przepisu odwrotnego, czyli, że księga prowadzona dla nieruchomości lokalowej przekształca się w księgę dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Nawet, gdyby tak było, to żądanie pozwu i tak powinno opiewać na zmianę treści prawa na własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu.

Nie można kwalifikować żądania pozwu jako nadającego się jedynie do skorygowania oczywistej niedokładności. Chodzi wszak o przedmiotowo odrębne prawa. Po drugie byłoby to sprzeczne z wolą powódki, która dąży do wpisania siebie i następców prawnych męża jako uprawnionych do odrębnej własności lokalu. Powódka potwierdziła to w odpowiedzi na apelację. Twierdzi w niej, że do zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jej własności na pozwanych w 2009 roku doszło bez wiedzy Spółdzielni o nieważności umowy z 2003 roku. Zdaniem powódki oczywiste jest, że każda następna umowa przenosi swe skutki na prawowitych właścicieli prawa, czyli małżonków W., a obecnie na powódkę i pozwaną. Nie ma zatem potrzeby podważania wpisu do księgi wieczystej na podstawie umowy z 2009 roku, gdyż ich „sukcesorem” jest powódka i pozwana. Inaczej nie można byłoby osiągnąć celu płynącego z podstawy prawnej dochodzonego roszczenia. Zatem powódka uważa, że powinna być wpisana wespół z następcami prawnymi S. W. do księgi wieczystej jako uprawniona do odrębnej własności lokalu. Nie wskazuje jednak na żadne zdarzenie prawne, z którym można byłoby łączyć nabycie prawa odrębnej własności lokalu przez nią i następców jej męża. Wszak prawo nabyli pozwani małżonkowie J. na podstawie umowy ze Spółdzielnią Mieszkaniową. Nie ma żadnego prawnego uzasadnienia twierdzenie, że z nieważności jednej umowy wynikają ważne skutki dla kolejno zawieranych umów. Nieważność umowy może co najwyżej skazić nieważnością kolejne umowy, ale nie może im przydać waloru ważności. Może być nadto tak, że nieważność jednej umowy nie ma wpływu na ważność kolejnych. Przy pierwszym wariantcie wracamy do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, bo odrębna własność na skutek nieważności umowy z 2009 roku nie powstałaby, a konsekwentnie dalsze rozrządzenia prawem obejmujące jedynie pierwotnie uprawnionych małżonków J. nie miałyby żadnego skutku. W takim razie powódka nie mogłaby domagać się wpisania jej i następców prawnych S. W. do księgi wieczystej obejmującej prawo odrębnej własności lokalu. W drugim wariantcie powódka powinna udowodnić zdarzenie prawne, na podstawie którego nabyła odrębną własność lokalu, aby domagać się wpisu siebie i następców męża do księgi wieczystej. Żadnego takiego dowodu powódka nie przeprowadziła.

Podsumowując ten wątek należy stwierdzić, że nawet udowodnienie pozorności umowy sprzedaży z 2003 roku nie prowadziłyby do uwzględnienia żądania pozwu. Jeśli bowiem kolejne rozrządzenia prawem okazałyby się nieważne, to żądanie powinno opiewać na wykreślenie małżonków J. jako uprawnionych do nieruchomości lokalowej i zamknięcie księgi wieczystej. Powódka nie udowodniła nieważności umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności przez Spółdzielnię na pozwanych (nawet takich twierdzeń nie formułowała), a nadto, że zaistniało zdarzenie prawne, na podstawie którego nabyła wraz z następcami prawnymi męża prawo odrębnej własności lokalu i że wpis tego prawa ma małżonków J. jest błędny. Powódka nie udowodniła więc, że stan prawny zapisany w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości lokalowej oznaczonej Kw (...) jest niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym.

Powódka nie udowodniła także pozorności umowy sprzedaży z 2003 roku. Aby jednak do tego wniosku dojść, należy dokonać prawidłowej, zgodnej z art.233 § 1 k.p.c. oceny dowodów, a nadto przesądzić, które dowody nie mogą być wzięte pod uwagę do ustalenia faktów.

W pierwszej kolejności trzeba jednak przesądzić, że Sąd Rejonowy nie naruszył art.366 k.p.c. Zgodnie z tym przepisem wyrok prawomocny ma powagę rzeczy osądzonej tylko co do tego, co w związku z podstawą sporu stanowiło przedmiot rozstrzygnięcia, a ponadto tylko między tymi samymi stronami. Jak wskazuje się w doktrynie i orzecznictwie SN, powagą rzeczy osądzonej objęte jest w zasadzie tylko rozstrzygnięcie zawarte w sentencji wyroku, nie zaś jego uzasadnienie. Zakres prawomocności wynikać powinien wprost z wyroku, a uzasadnienie może dookreślać te ramy. Motywy orzeczenia mogą jednak stanowić konieczne uzupełnienie rozstrzygnięcia, niezbędne dla wyjaśnienia jego zakresu. W szczególności, powagą rzeczy osądzonej mogą być objęte ustalenia faktyczne w takim zakresie, w jakim indywidualizują sentencję jako rozstrzygnięcie o przedmiocie sporu i w jakim określają one istotę danego stosunku prawnego. Chodzi jednak tylko o elementy uzasadnienia dotyczące rozstrzygnięcia co do istoty sprawy, w których sąd wypowiada się w sposób stanowczy, autorytarny o żądaniu, zwłaszcza wtedy, gdy powództwo zostało w całości lub części oddalone. Wówczas również one będą korzystać z powagi rzeczy osądzonej. Dla oceny granic przedmiotowych powagi rzeczy osądzonej istotny jest stan sprawy z chwili zamknięcia rozprawy (art. 316 § 1 KPC). (tak np. Marszałkowska-Krześ tezy 5-7 do art.366 KPC Komentarz Legalis). W przypadku sprawy I C 2616/19 liczy się chwila zamknięcia rozprawy przed sądem II instancji (w sprawie II Ca 1034/20). Sąd II instancji w modelu apelacji pełnej samodzielnie bowiem ustala fakty i ocenia dowody. Sąd Okręgowy rozpoznając apelację w sprawie I C 2616/19 i orzekając w sprawie II Ca 1034/20 oddalił apelację nie dlatego, że podzielił ustalenia faktyczne odnoszące się do okoliczności zawarcia umowy i świadczące o pozorności umowy sprzedaży. O tych faktach i ich prawnej ocenie w ogóle się nie wypowiedział. Sąd Okręgowy oddalił apelację dlatego, że ocenił, że samo żądanie pozwu zostało tak sformułowane, że nie usuwałoby ewentualnej niezgodności między treścią księgi a rzeczywistym stanem prawnym. Dlatego w niniejszej sprawie otwarte było powoływanie się raz jeszcze na okoliczności wskazujące na pozorność umowy z 2003 roku i obowiązek sądu ich oceny.

Sąd Okręgowy oddalił wnioski dowodowe z dokumentów dołączonych do apelacji sporządzonych przez pełnomocnika pozwanego i samego pozwanego na podstawie art.368 § 1² w zw. z art.381 k.p.c. Mogły zostać zgłoszone w I instancji, a usprawiedliwieniem do ich zgłoszenia w postępowaniu apelacyjnym nie może być treść uzasadnienia Sądu I instancji. Oddalenie wniosków dowodowych nie dotyczy protokołów rozpraw w sprawie I C 2616/19, bo te jako dołączone do akt niniejszej sprawy stanowiły dowód już w postępowaniu w I instancji bez wydawania odrębnego postanowienia – art.243² k.p.c.

Sąd Okręgowy oddalił wniosek o przeprowadzenie dowodu z nagrania rozmowy pozwanej z G. J.. Rację ma Sąd Rejonowy, że dowód ten został uzyskany niezgodnie z prawem, a pozwany A. J. popełnił przestępstwo z art.267 § 3 k.k., nadto naruszył tajemnicę komunikowania się z art.49 Konstytucji RP, tym samym prawo do prywatności osób trzecich z art.47 Konstytucji. Nie ma jednak racji Sąd I instancji, że prawo do sądu, wyrażone w art.45 Konstytucji RP, usprawiedliwia naruszanie dóbr osobistych innych osób i prowadzenie dowodów uzyskanych w taki sposób przed sądem. Sąd Rejonowy słusznie zdyskwalifikował dowód z nagrania rozmowy pomiędzy byłymi żonami pozwanego, ale

nie miał tej refleksji odnośnie pozyskanego przez pozwaną dowodu z nagrania rozmowy pozwanego z prawnikami. Rozmowy, w której pozwana nie uczestniczyła i którą nie miała prawa rozporządzać.

Prawo do prywatności, chronione jest już na poziomie Konstytucji RP (art.47) oraz w innych aktach prawnych (np. art.8 Konwencji o ochronie praw człowieka i podstawowych wolności, art.17 Międzynarodowego Paktu Praw Obywatelskich i Politycznych, art.7 Karty praw podstawowych Unii Europejskiej). Nie wdając się w rozważania filozoficzno-prawne można z grubsza stwierdzić, że chodzi o życie prywatne, a nie publiczne. Chodzi o tę sferę funkcjonowania osoby fizycznej, w której ma ona prawo do bycia pozostawioną samą (right to be let alone). Chodzi w tym zakresie między innymi o ochronę informacji o osobie (art.51 Konstytucji RP, np. M. Safjan Komentarz do art.47 Konstytucji RP tezy w podrozdziale B. Legalis)

Zakres ochrony wynikającej z art.49 Konstytucji RP (tajemnica komunikowania się i korespondencji) nie dotyczy nagrania rozmowy przez jej uczestnika. Jak wskazuje się w podsumowaniu analizy w Komentarzu Błaszczaka do art.49 (publ. Legalis, teza 94): „każdy z interlokutorów jest uprawniony do dysponowania treścią rozmowy i o danej rozmowie może opowiedzieć osobom trzecim oraz o jej treści zeznawać w postępowaniu przed sądem. Nie ma bowiem konieczności, aby interlokutor informował drugiego interlokutora o tym, że rozmowa jest nagrywana, ponieważ nie ma potrzeby otrzymania zgody na jej utrwalenie. Nagranie zdarzenia (w tym rozmowy) przez osobę będącą jego uczestnikiem jest udokumentowaniem w formie zmaterializowanej jego przebiegu. W związku z tym dowód z nagrania wizualnego i dźwiękowego, który jest pozyskany przez jednego z uczestników rozmowy bez wiedzy drugiego, nie godzi w prawo do tajemnicy komunikowania się ani korespondencji, zatem nie jest dowodem bezprawnie pozyskanym. (podobnie Komentarz do art.49 Konstytucji RP Safjan teza 2 Legalis, także Wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku - I Wydział Cywilny z dnia 31 grudnia 2012 r. I ACa 504/11, także uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 22 kwietnia 2016 r. II CSK 478/15)

Inaczej przedstawia się kwestia pozyskania bądź wykorzystania nagrania rozmowy osób trzecich. Nagrania wizualne i dźwiękowe utrwalane przez osoby trzecie, a nie interlokutorów, nie są zgodne z prawem pod kątem normy konstytucyjnej z art. 49 Konstytucji RP. Argumentem opowiadającym się za taką oceną jest brak uprawnienia osób trzecich do dysponowania treścią komunikatu. Odmienna ocena byłaby sprzeczna z normą konstytucyjną z art. 49 Konstytucji RP, z przepisem art. 23 KC w zakresie ochrony korespondencji oraz z przepisem art. 159 ust. 1 i 2 PrTelekom oraz przepisem art. 267 KK. Jako dowód bezprawny, naruszający prawo do prywatności sensu stricto (ochrona życia prywatnego zagwarantowana w art. 47 Konstytucji RP), należy uznać dowód z dokumentu prywatnego – w tym nagrań z zapisu dźwięku, obrazu, dźwięku i obrazu, fotografii – pozyskany bez prawa do ich dostępu i bez zgody posiadacza określonego dokumentu. Dobrym przykładem jest kradzież prywatnych dokumentów lub wejście do prywatnego komputera celem zaboru znajdujących się w nim plików lub dostępu do poczty elektronicznej. Nie ma przy tym znaczenia, kto dokonuje zabrania dokumentu: strona, uczestnik postępowania nieprocesowego czy osoba trzecia. Jeśli ktoś pozyskuje środek dowodowy, nie mając uprawnienia dostępu do niego, to taki sposób uzyskania środka dowodowego jest sprzeczny z prawem do ochrony życia prywatnego. Takie zachowanie może również wypełniać znamiona czynów zabronionych przeciwko mieniu, np. przestępstwa kradzieży, kradzieży z włamaniem. (Błaszczak Komentarz do art.49 Konstytucji RP tezy 95, 97 i 98, Legalis) Komentator dochodzi do wniosku, że kategoria dowodu bezprawnego obejmująca dowód uzyskany sprzecznie z normami chroniącymi prawa człowieka ma bardzo szeroki zakres. Do tej grupy dowodów należy zaliczyć wszystkie przypadki pozyskiwania materiału dowodowego w sposób niezgodny z prawem i z wolnościami człowieka zagwarantowanymi w Konstytucji RP, ale także w innych aktach prawa międzynarodowego czy europejskiego, nadto z naruszeniem art.23 k.c. czy w warunkach przestępstwa z art.267 § 3 k.k. Prawa i wolności człowieka wywodzą się ze wspólnego pnia, jakim jest godność ludzka. W związku z tym w celach systematyzacji zasadne jest wyszczególnienie kategorii dowodów, które zostały pozyskane w sposób bezpośrednio i pośrednio naruszający godność ludzką. Do tej drugiej grupy komentator słusznie zaliczył te, które zostały uzyskane z jednoczesnym naruszeniem szeroko rozumianej sfery prywatności obejmującej takie dobra jak: tajemnica komunikowania się i tajemnica korespondencji, ochrona życia prywatnego, rodzinnego i osobistego, nienaruszalność mieszkania i nietykalność mieszkania, wizerunek, cześć, dobre imię. Tajemnica komunikowania się i korespondencji zapewnia ochronę zapoznania się z przekazywanymi informacjami przez osoby trzecie niebędące rozmówcami, sąd

uczestnicy procesu komunikacyjnego oraz nadawca i adresat korespondencji mają prawo do dysponowania określoną informacją. Dowodem bezprawnym jest więc dowód pozyskany przez osobę trzecią niebędącą uczestnikiem procesu komunikacyjnego bądź nadawcą lub adresatem korespondencji. Jeśli zdobycie dowodu nastąpi z miejsca prywatnego, do którego nie jest uprawniona osoba pozyskująca dowód, to wówczas można stwierdzić, że została naruszona nietykalność i nienaruszalność mieszkania. Jako dowód sprzeczny z prawem do prywatności należy uznać także dowód z dokumentu prywatnego, w tym nagrań z zapisu dźwięku, obrazu, dźwięku i obrazu, fotografii, pozyskany bez prawa do ich dostępu i bez zgody posiadacza określonego dokumentu. (...) (teza 101 do art.49 Konstytucji RP Komentarz Błaszczak podsumowanie)

Pozwana weszła w posiadanie nagrania rozmowy pozwanego z prawnikami, w której nie uczestniczyła i którą nie miała prawa dysponować i wykorzystała nagranie w sprawie cywilnej, udzielając go powódce celem przeprowadzenia dowodu w procesie, popierając ten wniosek dowodowy. Pozwany zeznał, że nagranie wykradła mu pozwana z komputera. Pozwana twierdziła, że komputer był wspólny, a nagranie znalazła przypadkowo i je zgrała. Nawet zatem przyjmując twierdzenie pozwanej, to nie miała ona prawa do zgrania nagrania, bo nie była jego posiadaczem i osobą uprawnioną do jego posiadania i do dysponowania nim. Złamała więc art.47 i 49 Konstytucji RP. Nie ma znaczenia, czy pozwana popełniła przy tym przestępstwo z art.267 § 1 k.k. (do stwierdzenia tego brak dostatecznych dowodów, okoliczność, czy pozwana przełamala zabezpieczenie komputera czy pliku na dysku wspólnego urządzenia nie zostały wyświetlone). Pozwana pozyskała jednak dowód sprzecznie z prawem i sprzecznie z nim rozporządziła nagraniem, udzielając je powódce i popierając wniosek dowodowy o jego odtworzenie w procesie. Dowód uzyskany i wykorzystany sprzecznie z prawem powinien zostać pominięty. Art.235² k.p.c. wymienia jedynie przykładowo przypadki pominięcia dowodu.

W tej sprawie wystąpiły inne jeszcze błędy Sądu Rejonowego, związane z tym środkiem dowodowym. Sąd Rejonowy przyjął nagranie jako dowód, ale tego dowodu nie przeprowadził. W uzasadnieniu jako podstawę ustaleń powołał kartę 61 akt, a więc kopertę zawierającą nośnik z zapisem rozmowy. Dowód z dokumentu w postaci nośnika zawierającego zapis dźwięku (dokumentu, bo chodzi o nośnik informacji umożliwiający jej odtworzenie, w rozmowie zawarta jest informacja, a więc intelektualna treść) przeprowadza się na podstawie art.308 k.p.c. Nie dotyczy go więc art.243² k.p.c. (także teza C.4 Komentarz do art.243² KPC pod red. Ryłskiego, Legalis) Sąd Rejonowy winien więc, na podstawie przepisów o dowodach z oględzin (art.292 i następne k.p.c.), odtworzyć zapis nagrania. Brak postanowienia sądu o przeprowadzeniu tego dowodu oraz brak przeprowadzenia dowodu skutkuje tym, że w zakresie zapisu dźwięku nie ma znaczenia brak zarzutu z art.162 k.p.c. Zastosowanie tego przepisu, zwrócenie sądowi uwagi na uchybienie przepisom postępowania jest możliwe jedynie w razie pozytywnej wypowiedzi sądu co do dowodu albo w razie fizycznego przeprowadzenia dowodu. W apelacji możliwe było więc podniesienie zarzutu naruszenia przepisów procesowych dotyczących dowodu z nagrania zapisu dźwięku rozmowy pozwanego A. J. z prawnikami. Zarzut taki został zawarty w apelacji w części, w jakiej sporządził ją A. J.. Wskazał on bowiem na str.3 pisma procesowego swojego autorstwa wchodzącego w skład apelacji na niezrozumiałe podejście Sądu Rejonowego do obydwu nagrań, to jest skorzystanie z jednego z nich (rozmowy pozwanego z prawnikami) do ustalenia faktów i odrzucenia drugiego. Jednocześnie brak przeprowadzenia dowodu przez Sąd I instancji skutkuje tym, że nie mógł on stanowić podstawy ustalenia faktów.

Co ciekawe, pozwana w zeznaniach oraz w piśmie z 20.06.2022 r. słusznie sprzeciwia się przeprowadzeniu dowodu z nagrania jej rozmowy z pierwszą żoną pozwanego z uwagi na brak zgody uczestników rozmowy oraz zasady demokratycznego państwa prawnego. Refleksji tej nie ma jednak w odniesieniu do rozmowy pozwanego z prawnikami. Rozmowy tej co prawda sama nie utrwaliła, ale weszła w jej posiadanie bez zgody pozwanego, nie wspominając o prawnikach, których głosy zostały utwalone na nagraniu i zadysponowała nagraniem na rzecz kolejnej osoby trzeciej – swojej matki w celu użycia go jako dowodu w postępowaniu cywilnym, mimo, że nie miała uprawnienia ani do pozyskania nagrania, ani do zadysponowania nim.

Sąd Rejonowy jako podstawę ustalenia faktu powołał się na zapis nagrania, a nie jego transkrypcję, która została dołączona do akt poprzedniej sprawy I C 2616/19. Transkrypcja nagrania to jedynie wysłownienie zapisu, dowodem jest sam zapis rozmowy. Bez zapisu rozmowy transkrypcja nie ma samodzielnego bytu. Zdyskwalifikowanie zapisu

rozmowy jako dowodu w postępowaniu dyskwalifikuje transkrypcję. W innym wypadku doprowadziłoby to do ominięcia przepisów o dowodach i sposobach ich przeprowadzania oraz wydania postanowienia o przeprowadzeniu dowodu, skoro nie dotyczy on dokumentu tekstowego.

Sąd Rejonowy wskazał wreszcie, że słowa dotyczące twierdzeń pozwanego A. J. o darowiźnie przez rodziców mieszkania, jakie padają w nagraniu, są niesporne między stronami. A. J. nie kwestionował nagrania rozmowy z prawnikami, nie kwestionował, że użył słów o darowiźnie. Jednakże dyskwalifikacja zapisu dźwięku rozmowy pozwanego z prawnikami jako dowodu uzyskanego przez pozwaną G. J. sprzecznie z prawem, zadysponowanie nim przez przekazanie matce i wykorzystanie przez powódkę w procesie nie pozwala na dokonanie ustaleń co do treści zapisu na podstawie bezspornych twierdzeń stron.

Gdyby nawet argumentować odmiennie, czyli na rzecz dokonania ustaleń w zakresie, w jakim twierdzenia A. J. o darowiźnie są bezsporne (a więc w zakresie jednego zdania przytoczonego w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku) to okazuje się, że otrzymujemy wypowiedź wyjętą z kontekstu (rozmowy ponad dwugodzinnej) wypowiedź osoby, która nie jest prawnikiem. Nie wiemy, w jaki sposób rozmowa dalej przebiegała, czy pozwany przedstawił akt notarialny, który przecież opiewa na sprzedaż, czy doszło do dalszych wyjaśnień odnośnie treści zawartej w 2003 roku umowy i użytego sformułowania o owej darowiźnie. Równie dobrze sformułowanie takie mogło funkcjonować w oficjalnym obiegu rodzinnym z przyczyn wskazanych przez pozwanego. Zauważyć trzeba, że twierdzenie o darowiźnie wskazuje na to, że strony chciały przenieść własność, bo darowizna tę własność przecież przenosi. Według natomiast powódki w tej sprawie i w sprawie I C 2616/19 strony miały wolę nie wywołania w ogóle skutków prawnych. Powódka i M. J. (1) podkreślały, że to mieszkanie było „materialnie” małżonków W.. Zatem nazywanie umowy darowizną mogłoby świadczyć nie o tym, że strony nie miały woli przeniesienia własności i zawarcia umowy sprzedaży, ale o tym, że ostatecznie cena mogła nie zostać zapłacona. Sąd Najwyższy rozpoznając sprawę o stanie faktycznym bardzo zbliżonym do stanu faktycznego niniejszej sprawy (postanowienie SN z dnia 22 maja 2020 r. IV CSK 749/19) stwierdził, że okoliczność, że określona w umowie sprzedaży cena nie została faktycznie zapłacona przez kupującego, pomimo potwierdzenia w akcie notarialnym przez sprzedawcę, że to nastąpiło, nie uzasadnia jeszcze tezy, iż umowa sprzedaży miała charakter pozorny i nie wyklucza dochodzenia przez sprzedawcę od kupującego zapłaty, wszak kwestia przekazania środków pieniężnych podlega ogólnym regułom dowodzenia. Oświadczenie w przedmiocie otrzymania ceny sprzedaży nie jest elementem, który kreuje akt notarialny jako dokument urzędowy. To samo dotyczy oświadczenia o pochodzeniu środków pieniężnych na pokrycie tej ceny.

Jasne jest, że fakt zapłaty ceny może być podważany i nie prowadzi to do obejścia art.247 k.p.c. Nie chodzi bowiem o ustalenie ceny jako elementu przedmiotowo istotnego umowy sprzedaży, ale o wykonanie zobowiązania przez kupującego. Chodzi o to, że sam w sobie brak zapłaty ceny nie świadczy o pozorności umowy sprzedaży, ale o niewykonaniu zobowiązania. Inna będzie sytuacja, gdy dowody i okoliczności sprawy wskazują, że samo zawarcie umowy sprzedaży było pozorne, bo albo strony w ogóle nie miały woli przeniesienia własności, albo zamierzały zawrzeć inną umowę np. darowizny. Tyle tylko, że twierdzenia powódki rozjeżdżają się w tym zakresie z argumentami używanymi na uzasadnieniu powództwa, co utwierdza w przekonaniu o ich instrumentalnym przywoływaniu. Jeśli bowiem strony miałyby wolę zawarcia umowy darowizny, to okazałoby się, że miały wolę przeniesienia własności, co jest sprzeczne z twierdzeniami pozwu (i w sprawie poprzedniej) o braku w ogóle woli przeniesienia własności. Z kolei wola przeniesienia własności wynika wprost z aktu notarialnego, jak i z zachowania stron. Powódka przez okres około trzynastu lat (od 2003 do 2016 r.) nie kwestionowała prawa pozwanych do lokalu, nie kwestionowała ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia tej własności na pozwanych (o czym wiedziała), nie kwestionowała także dalszych czynności rozporządzających lokalem, na skutek których przez pewien czas jego jedynym właścicielem stał się pozwany A. J.. Powódka zaczęła kwestionować umowę z 2003 roku, gdy jej córka poróżniła się z mężem. W tym kontekście koniunkturalne twierdzenia powódki o braku woli przeniesienia własności lokalu w 2003 roku, w tym zawarcia umowy sprzedaży, nie mają jakichkolwiek podstaw.

Ocena dowodów musi być poprzedzona oceną zarzutu naruszenia przez Sąd Rejonowy art. 271¹ k.p.c. w zw. z art. 233 k.p.c. poprzez przesłuchanie powódki na piśmie. Zarzut nie może być podniesiony, gdyż pozwany nie złożył

zastrzeżenia z art.162 k.p.c. do postanowienia Sądu o formie przesłuchania. Na rozprawie 23.03.2022 r. pełnomocnik pozwanego sam wskazał, że złoży pytania do pozwanej, a było to już po doręczeniu postanowienia o dopuszczeniu dowodu zeznań powódki na piśmie.

Dyskwalifikując dowody z zapisów nagrań, pozostają do oceny dowody z zeznań stron oraz dokumenty. Chodzi o ocenę dowodów z punktu widzenia faktów istotnych dla rozstrzygnięcia, czyli twierdzeń powódki o pozorności umowy. Powódka twierdziła, że cena sprzedaży nie została zapłacona, co ma świadczyć, w kontekście rzeczywistych intencji i woli stron oraz treści ich potajemnego porozumienia, o pozorności umowy sprzedaży.

Odnosnie zatem zapłaty ceny trzeba wyjść od treści aktu notarialnego z 2003 r. Zawarte jest w nim oświadczenie podpisane przez strony umowy, w tym powódkę i pozwanych, że cena została zapłacona. Oświadczenie strony w akcie notarialnym nie jest oświadczeniem organu (tutaj notariusza), więc nie ma przymiotu zgodności z prawdą z art.252 k.p.c. Jak wskazał trafnie Sąd Najwyższy w wyroku Izby Cywilnej z dnia 9 sierpnia 2019 r. II CSK 341/18) „Domniemanie zgodności z prawdą w wypadku aktu notarialnego odnosi się do tej jego części, w której notariusz stwierdza określone okoliczności, w tym fakt złożenia przez podmioty biorące udział w akcie oświadczeń woli lub wiedzy o określonej treści. Gdy chodzi o oświadczenia wiedzy podmiotów biorących udział w akcie, domniemanie to rozciąga się tylko na fakt złożenia oświadczeń wiedzy o danej treści, nie obejmuje jednak kwestii, czy treść ta jest zgodna z prawdą, gdyż nie są to oświadczenia notariusza jako osoby sporządzającej taki akt, lecz tych podmiotów.” Zatem w zakresie, w jakim akt notarialny zawiera oświadczenia stron czynności prawnej, to oświadczenia te mają charakter konstytutywny i kreują czynność prawną, a nie sprawozdawczy, potwierdzający stan rzeczy. Jednakże oświadczenia o tym, że cena została zapłacona, ma charakter potwierdzenia faktu, który miał zaistnieć przed podpisaniem aktu. Strona może udowodniać okoliczność przeciwną (że cena nie została zapłacona), ale musi to wykazać zgodnie z art.3 i 232 k.p.c. ze skutkiem z art.6 k.c.

Pokwitowanie (art. 462 § 1 KC) jest oświadczeniem wiedzy niewpływającym na ukształtowanie stosunku zobowiązaniowego. Jego funkcją jest ułatwienie dłużnikowi udowodnienia, że spełnił świadczenie, może być jednak zakwestionowane. Podważenie prawdziwości oświadczenia zawartego w pokwitowaniu może być dokonane wszelkimi środkami dowodowymi, bez ograniczeń przewidzianych w art. 247 KPC. Pokwitowanie stanowi potwierdzenie wykonania - jest ono źródłem wynikającego z jego treści domniemania, że świadczenie zostało spełnione (art. 462 KC). Z punktu widzenia prawa procesowego, co do zasady, pokwitowanie jest dokumentem prywatnym w rozumieniu art. 245 KPC i jako takie potwierdza jedynie, że osoba, która je podpisała złożyła tej treści oświadczenie. Nie jest dowodem rzeczywistego stanu rzeczy, dłużnik może dowodzić i twierdzić, że treść złożonych oświadczeń nie odpowiada prawdzie. Ograniczenia dowodowe, przewidziane w art. 247 KPC obejmują jedynie dokument urzędowy obejmujący czynność prawną, natomiast nie dotyczą dokumentu narratywnego zawierającego oświadczenie wiedzy, a więc dowodzenie jego niezgodności z prawdą może być przeprowadzone wszelkimi środkami dowodowymi. Pokwitowanie jako fakt podlega ocenie w kategoriach prawdy i fałszu, do której nie mają zastosowania zasady przewidziane w art. 65 KC.(postanowienie Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 18 stycznia 2022 r. I CSK 31/22)

Jak wyżej wskazano, nie chodzi o ustalenie ceny sprzedaży jako elementu przedmiotowo istotnego umowy, ale o fakt zapłaty ceny. Dowód, że cena nie została zapłacona, obciążał powódkę (art.253 zdanie pierwsze k.p.c.). Powódka tego nie udowodniła.

Nie mogą stanowić wiarygodnego dowodu zeznania samej powódki i pozwanej M. J. (1). Zeznania stron, z jednej strony powódki i jej córki, z drugiej strony pozwanego są sprzeczne. Nie dysponujemy zeznaniami S. W., gdyż od wielu lat nie żyje. Dowód z zeznań stron zainteresowanych w korzystnym dla nich rozstrzygnięciu sprawy należy oceniać bardzo ostrożnie. Zeznania powódki i pozwanej są sprzeczne z treścią oświadczenia zawartego w akcie notarialnym o zapłacie ceny, które to oświadczenie osoby te podpisały. Zanegowanie tego oświadczenia przez proste zeznanie, że kilkanaście lat temu było inaczej, to słaby i niewiarygodny dowód. Powódka i jej córka nie podnosiły twierdzeń o braku zapłaty ceny przez trzynaście lat. Twierdzenia te pojawiły się dopiero, gdy małżonkowie J. poróżnili się, a pozwana podjęła decyzję o rozwodzie. Pojawiły się dlatego, że rzutują na stan majątkowy powódki i pozwanej, na skład majątku dzielonego w sprawie między pozwanymi o podział majątku wspólnego. Te motywy są ewidentne.

Twierdzenia te pojawiły się mimo, że własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu wygasło w drodze konfuzji (art.247 k.c.), że powstało nowe prawo do lokalu, że pozwani dokonywali dalszych rozporządzeń prawem, co prawda bez przenoszenia go na osoby trzecie, ale rozporządzeń, których powódka nie kwestionowała. Do tego zeznania samej powódki są wewnętrznie sprzeczne w zakresie wiedzy o dokonywanych rozporządzeniach prawem, nadto częściowo sprzeczne z zeznaniami pozwanej M. J. (1). Wynika to z protokołów rozpraw z 20.03.2020 i 29.06.2020 r. w sprawie I C 2616/19 oraz z zeznań na piśmie złożonych w tej sprawie. Powódka w pierwszej sprawie zeznała (k.122): „ja nic o tym nie wiem, że mieszkanie było przedmiotem obrotu i uzgodnień pomiędzy córką a zięciem”. Pozwana natomiast w tej sprawie zeznała, że oboje prowadzili rozmowy z rodzicami w 2011 roku przy okazji zawierania umowy o podział majątku wspólnego, że w 2011 mama wiedziała, że są jakieś umowy majątkowej małżeńskie, wiedziała o umowie o podział majątku (k.320). Powódka natomiast zeznała (k.238), że w 2011 roku wystąpiły kłopoty w spółce córki. Wówczas M. i jej mąż zawarli umowy pozorne, przenosząc nieruchomości na A. J. na wypadek problemów finansowych. Przez okres roku A. J. był formalnym właścicielem mieszkania. Zeznała „nie miałam nic przeciwko tej czynności, ponieważ ufałam, że A. J. ze swoją żoną robią to, co najlepsze dla rodziny.” Dalej oświadczyła, że wiedziała o umowach z 2011 i 2012 roku o rozdzielności majątkowej. O wszystkim ją informowali i prosili, aby się nie denerwowała. Sprzeczność zeznań powódki złożonych w sprawie I C 2616/19 i w sprawie niniejszej oraz częściowa sprzeczność tych zeznań z zeznaniami pozwanej jest oczywista. Takie podejście do zeznań wskazuje na ich instrumentalne traktowanie. Podobnie, jak aktualne podejście do wszystkich rozporządzeń prawem do mieszkania. Pozwana nazywa je wprost pozornymi, powódka twierdzi o instrumentalnym traktowaniu umów. Pozwana M. J. (1) zeznała w niniejszej sprawie (k.318v-319), że wszystkie umowy traktuje jako pozorne, ale jednocześnie zeznała, że te umowy przenosiły własność. Powódka i pozwana formułują więc twierdzenia zupełnie dowolne, które w danym momencie mogą przynieść im według ich oceny i rozeznania korzyść, bez odniesienia do faktów i znaczenia podejmowanych w rzeczywistości działań. To wskazuje na zupełny brak wiarygodności ich zeznań.

Odnośnie motywów zawarcia umowy sprzedaży z 2003 roku to nie ma sporu, co pozwani chcieli osiągnąć. Chodziło o korzyści finansowe z likwidowanej lokaty, ich osiągnięcie było uzależnione od nabycia mieszkania. Nie ma sporu co do tego, że małżonkowie chcieli nabyć mieszkanie i za to zapłacić. Bezsporne jest bowiem, że jakiś czas poszukiwali odpowiedniego do kupna mieszkania. Małżonkowie dysponowali pieniędzmi na nabycie lokalu. Odnośnie motywów zawarcia umowy sprzedaży powódka z sprawie I C 2616/20 zeznała (k.120): „wspólnie uzgodniliśmy, że sprzedamy mieszkanie im; wspólnie przyjęliśmy, że to umowa pozorna i że po ich załatwieniu spraw finansowych z powrotem w księdze wieczystej pojawi się nazwisko W.”, dalej (k.122) „w 2007 roku sprawy były załatwione; oni dalej milczeli, ale myśmy opierali się na zaufaniu”. (k.122). Nazwisko W. nigdy nie pojawiło się w księdze wieczystej, prawo własnościowe wygasło, pojawiło się nowe prawo, pozwani dokonywali rozrządzeń, a małżonkowie W., a potem sama powódka przez kilkanaście lat nie czynili niczego, aby nazwisko W. pojawiło się w księdze wieczystej. Powódka podjęła kroki dopiero wtedy, gdy rozpoczął się konflikt między pozwanymi i walka o majątek.

Wolę zawarcia umowy sprzedaży ze skutkiem przeniesienia własności potwierdziła pozwana M. J. (1), dokonując rozrządzeń prawem do mieszkania. Mianowicie złożyła z mężem wnioski do Spółdzielni o ustanowienie na ich rzecz odrębnej własności lokalu, przystąpiła z mężem do aktu, nabyła nowe prawo, a stare (spółdzielcze własnościowe prawo) wygasło. Następnie pozwana wraz z mężem dokonywała dalszych czynności. W tym w drodze podziału majątku wspólnego swój udział w mieszkaniu przeniosła na pozwanego. Umowy nie były, jak określają powódka i pozwana, „fikcyjne”, czyli pozorne, bo gdyby takie były w zamyśle dokonujących, to małżonkowie J. nie osiągnęliby celów, do których dążyli, a które były związane z prowadzoną przez pozwaną spółką. Jak to bywa w tego typu sprawach, chodziło o to, aby majątek nie został zlicytowany na poczet długów z działalności gospodarczej. Zresztą pozwana zeznała, że umowa pozorna przeniosła własność. Umowa pozorna nie mogłaby własności przenieść, nadto wywołać skutku w postaci ochrony majątku przed potencjalnymi wierzycielami spółki. To pokazuje, jak pozwana manipuluje twierdzeniami o pozorności umów w zależności od potrzeby chwili, nadto nie bardzo potrafi odróżnić pozorność umowy od celu zawieranych umów. O tym, że małżonkowie J. nie traktowali umowy podziału majątku jako pozornej świadczy to, że w następstwie kolejnej umowy zlikwidowali rozdzielność i rozszerzyli wspólność na majątek nabyty w drodze umowy o podziale majątku. Gdyby umowa o podziale majątku i poprzedzająca ją umowa o rozdzielności

majątkowej były pozorne, a więc nieważne, także umowa likwidująca rozdzielną i rozszerzającą majątek wspólny nie osiągnęłyby skutku.

Celem umowy sprzedaży było uzyskanie przez pozwanych korzyści finansowych. Instrumentem, który miał temu służyć, był wybór umowy sprzedaży. Skutkiem przeniesienia własności. Tylko ten rodzaj umowy gwarantował osiągnięcie celu. Strony wybrały umowę sprzedaży, taką literalnie zawarły, jej skutków przez kilkanaście lat nie kwestionowały. Słusznie zresztą, bo twierdzenia o braku woli zawarcia umowy mogłyby stanowić podstawę do przypisania im przestępstwa oszustwa i wyłudzenia środków pieniężnych. Chodziło przy tym, według zeznań pozwanego, nie tylko o korzyści wynikające z lokaty bankowej, ale też o ulgę podatkową, a więc należności publicznoprawne.

Zeznania stron odnośnie braku zapłaty ceny nie są więc wiarygodne. Ocena zeznań musi brać pod uwagę okoliczności sprawy, w tym wpis w akcie notarialnym o zapłacie ceny, brak kwestionowania zapłaty ceny i skutków umowy przez kilkanaście lat, kolejne rozporządzenia lokalem, motywy, jakimi kierują się powódka i pozwana w tym procesie, sprzeczności ich zeznań. Od umowy sprzedaży do zeznań w pierwszej sprawie minęło 16-17 lat, w drugiej sprawie prawie 20 lat. Stąd drobne nieścisłości czy brak pamięci o szczegółach pozostać musi bez znaczenia. Powódka i pozwana starały się jednak niejako przyłapać pozwanego na takich nieścisłościach i jeśli uznały, że przyłapały, starały się je podkreślać i nadawać im wymiar decydujący o prawdomówności pozwanego. Widać to odnośnie zeznań pozwanego o tym, że pieniądze były trzymane w domu w szafie w przedpokoju. Rację ma pozwany, że w części papierowej protokołu rozprawy z 3.06.2022 r. pod znacznikiem czasu 2.15.02 jest błąd. Z nagrania dźwięku wynika, że pozwany zeznał, że pieniądze włożyli do szafy „w naszym pokoju, do bieliźniarki, tam czekały do następnego dnia”. Te zeznania są spójne z zeznaniami pozwanego w sprawie I C 2616/19 na rozprawie 29.06.2020 r. (k.145v tych akt). Pozwany nie zeznał więc, że pieniądze były trzymane w szafie w przedpokoju, ale w szafie w naszym pokoju. Nie ma więc racji pozwana M. J. (1) z uporem wytykając rzekomą niekonsekwencję. Protokół rozprawy składa się z zapisu obrazu i dźwięku i z protokołu papierowego skróconego - art.158 k.p.c.) Wszystkie elementy protokołu składają się na ten urzędowy dokument. Wzrost urzędowy ma także nagranie audio i video. W sytuacji sprzeczności zapisu dźwięku z treścią protokołu papierowego decyduje zapis dźwięku, bo jest pierwotny, pochodzi od składającego oświadczenie czy zeznanie. Bez znaczenia pozostaje w takiej sytuacji brak sprostowania protokołu papierowego.

Odnośnie przechowywania pieniędzy w domu powódka twierdzi, że z protokołów rozpraw w sprawach II Ns 569/19 (z 28.10.2020 r.) i I C 2616/19 (29.06.2020 r.) wynika, że pozwany zeznał, że w domu przechowywali kilkadziesiąt tysięcy złotych. Z tego wyprowadza wniosek, że nie przechowywali kwoty ceny, a więc 122.000 zł, a to zdaniem powódki przeczy, że cena została zapłacona. Tyle tylko, że przytaczane zeznanie jest wyrwane z kontekstu i nie dowodzi, że tego dnia małżonkowie J. nie przygotowali kwoty 122.000 zł. Trzymanie w domu z reguły określonych kwot pieniężnych nie wyklucza przygotowania i przechowania w domu kwoty wyższej. To, że małżonkowie inwestowali zarobione pieniądze także nie świadczy o tym, że nie mieli kwoty na zakup mieszkania. Tego typu argumenty podnoszone po kilkunastu latach od daty czynności są po pierwsze trudne do weryfikacji, po drugie musiałyby istnieć mocne i przekonujące dowody, żeby mogły zostać uznane za udowodnione.

Powódka powołała w pozwie szereg okoliczności mających świadczyć o pozorności umowy, o braku zapłaty ceny, która miała o owej pozorności świadczyć. Okoliczności wskazane w pkt 1-5 uzasadnienia pozwu nie świadczą o braku zapłaty ceny. Małżonkowie J. weszli w posiadanie mieszkania po nabyciu, bo sposoby przeniesienia posiadania to także wydanie dokumentów pozwalających na rozporządzanie rzeczą (art.348 k.c.). Nadto przeniesienie posiadania samoistnego może nastąpić także w ten sposób, że dotychczasowy posiadacz samoistny zachowa rzecz w swoim władaniu jako posiadacz zależny albo jako dzierżyciel na podstawie stosunku prawnego, który strony jednocześnie ustalą (art.349k.c.) Pozostawanie zbywców w lokalu, osób najbliższych i umożliwianie im dalszego korzystania z mieszkania było uzasadnione stosunkami rodzinnymi i bardzo bliskimi relacjami oraz zaufaniem. Celem zakupu mieszkania przez pozwanych było uzyskanie korzyści finansowych związanych z lokatą bankową i ulgą budowlaną, a nie korzystanie z niego. Małżonkowie J. nie zamierzali z lokalu korzystać, godzili się na dalsze korzystanie z lokalu przez rodziców. A skoro rodzice z niego korzystali, to i ponosili koszty tego korzystania, co jest przy użyczeniu oczywiste. Kwestia z kolei braku interesu w sprzedaży mieszkania nie ma znaczenia, bo małżonkowie W. na te sprzedaż

się zdecydowali. Jednocześnie z niczego nie wynika, aby pokazywali na zewnątrz chęć wykonywania uprawnień właścicielskich. Przeciwnie, rozporządzeń prawem dokonywali tylko pozwani. Deklarowane przez powódkę zaufanie do córki i zięcia mogło ją skłonić właśnie do sprzedaży mieszkania (wszak chodziło o zaufanie pełne, stosunki rodzinne były nienaganne), a nie do pozorowania tej sprzedaży. Skoro stosunki rodzinne były tak dobre, to nie dziwi brak ustanowienia np. służebności mieszkania. Brak zabezpieczenia prawa można traktować jako wyraz braku zapobiegliwości sprzedawców, ale w okolicznościach sprawy uzasadniony zaufaniem do kupujących. W sytuacjach rodzinnych to logiczne i zgodne z doświadczeniem życiowym. Te dobre relacje stron właśnie wskazują na takie uzgodnienia. Mając na uwadze twierdzenia powódki i pozwanej widać, że te same fakty można po kilkunastu latach od transakcji użyć do uzasadnienia twierdzeń zgoła przeciwnych, bez naruszenia reguł logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego. Można więc twierdzić, że zaufanie było tak duże, że strony nie miały woli sprzedaży. Tyle tylko, że twierdzenia przeciwne są bardziej prawdopodobne, przemawiają za nimi doświadczenie życiowe i logika rozumowania oraz okoliczności sprawy. To prowadzi do wniosku, że w takiej sytuacji dowody na brak woli obu stron umowy sprzedaży przeniesienia własności w drodze sprzedaży musiałyby być mocne i wiarygodne, aby przekonać sąd o pozorności umowy. W tej sprawie takich dowodów nie ma. Potwierdzeniem natomiast woli sprzedaży mieszkania i przeniesienia jego własności jest treść umowy oraz czynności dokonywane później, na które zwrócił uwagę Sąd Rejonowy w pierwszej sprawie I C 2616/19. Chodzi o wystąpienie małżonków J. do Spółdzielni o ustanowienie na ich rzecz jako uprawnionych do spółdzielczego własnościowego prawa do mieszkania - prawa odrębnej własności lokalu, zawarcie umowy ze Spółdzielnią i przeniesienie na ich rzecz nowo wykreowanego prawa odrębnej własności lokalu, następnie kolejne rozporządzenia prawem, przy braku jakiegokolwiek reakcji ze strony powódki. Dodać trzeba, że z wnioskiem do Spółdzielni wystąpili małżonkowie J., z nimi Spółdzielnia korespondowała (k.89 pismo Spółdzielni do M. J. (1) i A. J., zawarcie w 2009 r. umowy z pozwanymi). Pomoc powódki sprowadzała się najwyżej do sporządzenia wniosku i do dostarczenia go do Spółdzielni, ale już nie do jego podpisania i realizacji roszczeń.

Powódka powołała się na dokumenty w postaci listów i oświadczeń sporządzonych przez siebie po kilkunastu latach od transakcji. Przedstawiła je przy pozwie. Opisuje w nich swoją sytuację, motywację stron umowy sprzedaży z 2003 roku i kwestię braku zapłaty ceny. Tyle tylko, że pisma te powstały już po tym, jak małżonkowie J. się poróżnili i skonfliktowali. Z zeznań powódki (na piśmie) wynika, że konflikt z zięciem rozpoczął się od Świąt Bożego Narodzenia 2016 roku. (np. k.336) Jednak konflikt ten rozpoczął się wcześniej, skoro pozwany został skazany z art.267 § 3 k.k. za podkładanie urządzeń nagrywających i rejestrowanie rozmów osób trzecich za okres od czerwca 2016 roku. Zatem wszystkie twierdzenia powódki, kreowane pisma, listy itp. sporządzone przynajmniej od czerwca 2016 roku nie są wiarygodne, bo nakierowane na osiągnięcie swojego i córki interesu majątkowego w sytuacji konfliktu z zięciem. Powódka na przykładzie „listu do wnuka” z 2017 r. próbuje przedstawić ten dokument jako obiektywny, bo niezwiązany z niniejszym postępowaniem. To słaba i nieprzekonująca narracja, bo istotne jest nie to, czy dokument dotyczy bezpośrednio procesu sądowego, ale to, kiedy powstał.

Treść pisma z 12.08.2019 r. i odpowiedzi pozwanej z 20.08.2019 r. w sposób oczywisty niczego nie dowodzą. Chyba tylko tego, że kolejny raz powódka i pozwana instrumentalnie traktują prawo, skoro przeniesienie własności lokalu uznałyby za uzasadnione, skuteczne i ważne, co razi w kontekście żądania sformułowanego w niniejsze sprawie. Powódka w oświadczeniu z 6.08.2019 r. (k.28-34, przedłożone przy pozwie) w jego końcowej części wskazała, że „zgodnie z wolą jej i męża mieszkanie po ich śmierci miało przypaść wnukowi M. J. (2), oczywiście przy założeniu, że wnuk dożyje otwarcia spadku, a rodzina M., A. i M. będzie zgodnie funkcjonować, a w razie braku tejże zgodności, jako że „koszula bliższa ciału” mieszkanie to w takich okolicznościach miało przypaść mej córce M..” Trudno stwierdzić, w jaki sposób powódka chciała ten cel osiągnąć, skoro wyzbywszy się mieszkania nie mogła z mężem przekazać mieszkania wnukowi ani czynnością inter vivos, ani mortis causa. Jedynym wytłumaczeniem jest to, że mieszkanie zostanie „przepisane”, jak się to potocznie mówi, na wnuka przez jego rodziców, bo takie były uzgodnienia małżonków W. z małżonkami J.. To jednakże wskazuje na wolę sprzedaży mieszkania w 2003 roku, a więc na brak pozorności zbycia.

Pozorność z art.83 § 1 k.c. to rozbieżność między wolą a jej wyrazem. Zachodzi, gdy mimo podjęcia zachowania, które obiektywnie wyraża zamiar wywołania pewnego skutku prawnego, składający oświadczenie nie chce tego skutku

wywoływać. Po drugie, składający oświadczenie chce stworzyć wrażenie, że skutek prawny jego zachowania ma powstać. Działanie „dla pozorów” jest bowiem działaniem celowym, nakierowanym na wytworzenie fałszywego obrazu rzeczywistości, a przez to wywołanie określonego przekonania innych osób. Po trzecie zamiar pozorny musi być wyrażony drugiej stronie, która ma tego świadomość i się na to zgadza. (Machnikowski tezy IV. 4-7 do art.83 KC Komentarz Legalis) Powódka nie udowodniła (art.3 i 232 zdanie pierwsze k.p.c.) faktów, które przemawiałyby za spełnieniem się którejkolwiek z przesłanek pozorności umowy sprzedaży.

Jak wskazuje się w doktrynie i orzecznictwie, przydatnym testem dla ustalenia pozorności jest pytanie, czy realizacja zamiaru strony składającej oświadczenie wymaga tego, by było ono skuteczne. Jeżeli tak, nie jest to oświadczenie pozorne. (Machnikowski teza 5 do art.83 KC Komentarz Legalis) Strony umowy z 2003 roku chciały wywołać skutek sprzedaży, bo jedynie tak mogły osiągnąć cel w postaci uzyskania przez pozwanych dodatkowych środków pieniężnych z likwidowanej lokaty bankowej oraz korzyści w postaci ulgi podatkowej.

Wskazuje się dalej, że takim testem na weryfikację woli wyrażonej w umowie jest zachowanie stron po jej zawarciu, w tym dokonywanie rozporządzenia prawem. Podejmowane przez pozwanych działania w tym zakresie, to jest nabycie odrębnej własności lokalu, wygaśnięcie spółdzielczego prawa do lokalu, dalsze rozporządzenia prawem odrębnej własności lokalu, przy zupełnej bierności powódki przez trzynastcie lat od umowy sprzedaży mieszkania wskazują jednoznacznie, że strony wyraziły w umowie zgodny zamiar sprzedaży prawa własnościowego do mieszkania.

Powódka nie udowodniła, że oświadczenie o zapłacie ceny zawarte w akcie notarialnym jest niezgodne z prawdą. Zgodnie z art.253 zdanie pierwsze k.c. to ją obciążało udowodnienie faktu przeciwnego, niż poświadczony w akcie notarialnym. Nie udowodniła więc okoliczności, która mogłaby ewentualnie ważyć na ocenie pozorności umowy. Trzeba jednak jeszcze raz podkreślić, że powódka nie twierdziła, aby strony chciały zawrzeć umowę darowizny, ale twierdziła, że w ogóle nie chciały wywołać skutków prawnych. Skoro tak, to ewentualny brak formy dla darowizny (w myśl aktualnych poglądów, że czynności prawne, dla których ważności wymagana jest forma szczególna, w praktyce nie mogą być skutecznie dokonane jako czynności ukryte, bo treść czynności pozornej nie zostaje w całości wyrażona w formie szczególnej np. Machnikowski Komentarz do art.83 KC tezy V. 5 Legalis) nie ma znaczenia, bo ani powódka o darowiznie nie twierdziła, ani też ustalone fakty i okoliczności sprawy na nią nie wskazują. Z kolei brak zapłaty ceny, jeśli miałby miejsce (czego powódka nie udowodniła), sam w sobie nie świadczyłby o pozorności umowy, bo chodziłoby jedynie o brak wykonania zobowiązania.

Podsumowując, powództwo jest niezasadne już z tej przyczyny, że tak sformułowanie nie doprowadziłoby do uzgodnienia treści księgi z rzeczywistym stanem prawnym nawet przy przyjęciu udowodnienia pozorności umowy z 2003 roku. Po drugie powódka nie udowodniła także tego, że umowa z 2003 roku została zawarta dla pozorów.

Apelacja okazała się zasadna, wyrok Sądu Rejonowego jako wadliwy podlegał zmianie, a powództwo jako niezasadne oddaleniu na podstawie art.386 § 1 k.p.c.

Koszty procesu w I instancji na podstawie art.98 § 1 i 3 k.p.c. ponosi powódka, bo przegrała w całości. Podobnie w postępowaniu apelacyjnym na podstawie art.89 § 1 i 3 w zw. z art.391 § 1 k.p.c. Powódka ma obowiązek zwrócić pozwanemu A. J. wynagrodzenie adwokata w kwocie 5.400 zł na podstawie § 2 pkt 7 i § 5 pkt 8) rozporządzenia MS w sprawie opłat za czynności adwokackie z dnia 22 października 2015 r. (Dz.U. z 2015 r. poz. 1800) i 17 zł opłaty skarbowej od pełnomocnictwa oraz za II instancję opłatę od apelacji 2.000 zł plus wynagrodzenie adwokata 2.700 zł na podstawie § 2 pkt 7, § 5 pkt 8) i § 10 ust.1 pkt 1) cytowanego rozporządzenia.

Karolina Obrębska Marcin Miczke Rafał Kubiak