

Wyrok z dnia 12 października 2001 r., V CKN 631/00

Ukryta pod pozorną darowizną umowa sprzedaży nieruchomości nie czyni zadość wymaganiu formy aktu notarialnego (art. 158 zdanie pierwsze k.c.) dla umowy sprzedaży także wtedy, gdy w formie tej nastąpiła pozorna darowizna. Umowa taka jest zawsze nieważna (art. 73 § 2 zdanie pierwsze k.c.).

Sędzia SN Stanisław Dąbrowski (przewodniczący)

Sędzia SN Kazimierz Zawada (sprawozdawca)

Sędzia SA Krystyna Bilewicz

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa Stefanii F. przeciwko Ludwikowi F. i Brygidzie F. o zapłatę, po rozpoznaniu w Izbie Cywilnej w dniu 12 października 2001 r. na rozprawie kasacji pozwanych od wyroku Sądu Okręgowego w Katowicach z dnia 26 marca 1999 r.

uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu w Katowicach do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy oddalił apelację pozwanych od wyroku Sądu Rejonowego w Zabrze z dnia 10 czerwca 1998 r., zasądzającego od nich solidarnie na rzecz powódki kwotę 12 500 zł z odsetkami ustawowymi.

Z ustaleń stanowiących podstawę zaskarżonego wyroku wynika, że strony zawarły w dniu 19 października 1995 r. umowę w formie aktu notarialnego nazwaną darowizną; przedmiotem darowizny na rzecz pozwanych (syna i synowej powódki) była zabudowana nieruchomość położona w Z. przy ul. Ł. nr 8. Z dnia 19 października 1995 r. pochodzi też podpisany przez pozwanych dokument, obejmujący ich oświadczenie spisane przez powódkę, w którym zobowiązali się zapłacić powódce w okresie jednego i pół roku sumę 15 000 zł. Przed zawarciem

notarialnej umowy pozwani wręczyli powódce 500 zł, a w dniu jej zawarcia 4500 zł, później zaś, w różnych terminach, łącznie 2500 zł. Prywatny dokument sporządzony dnia 19 października 1995 r. wyrażał pozostającą w tym czasie do uiszczenia przez pozwanych część ceny za nieruchomość przy ul. Ł. nr 8. Powódka, oceniając wartość tej nieruchomości na 20 000 zł, uwzględniła w sporządzonym dokumencie otrzymaną już od pozwanych sumę i określiła wysokość ich zobowiązania na 15 000 zł.

Sąd Okręgowy – podobnie jak Sąd Rejonowy – uznał darowiznę nieruchomości, o którą toczy się spór, za pozorną czynność ukrywającą sprzedaż tej nieruchomości. W konsekwencji ocenił pierwszą z tych umów (darowiznę nieruchomości) jako nieważną (art. 83 § 1 zdanie 1 k.c.), drugą natomiast (sprzedaż nieruchomości) uznał za ważną (art. 83 § 1 zdanie 2 k.c.). Zdaniem Sądu Okręgowego, ukryta sprzedaż odpowiada w szczególności wymaganiom dotyczącym formy (art. 158 k.c.), dlatego, że w przewidzianej w art. 158 k.c. formie aktu notarialnego została zawarta pozorna darowizna. W związku z tym, że pozwani uiszcili powódce w terminie z należnej jej jeszcze kwoty 15 000 zł jedynie 2500 zł, uzasadnione było zasądzenie od nich reszty tej kwoty, tj. sumy 12 500 zł.

W skardze kasacyjnej pozwani powołali się na naruszenie przez Sąd Okręgowy art. 58 § 1 oraz art. 73 § 2 w związku z art. 158 k.c.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Uzasadniając naruszenie art. 58 § 1 k.c., pozwani odwołali się do swych wcześniejszych twierdzeń, kwestionujących podpisanie przez nich w dniu 19 października 1995 r. dokumentu stwierdzającego zobowiązanie do zapłacenia powódce 15 000 zł. Postawili w związku z tym także pytanie o celowość pozorowania umowy darowizny i ukrywania pod nią sprzedaży, skoro nie było żadnych przeszkód do zawarcia w formie aktu notarialnego umowy sprzedaży.

Tak ujęty zarzut naruszenia art. 58 § 1 k.c. nie może odnieść skutku, gdyż w istocie zmierza do podważenia dokonanych w sprawie ustaleń faktycznych bez wykazania, że ustalenia te nastąpiły z naruszeniem właściwych przepisów postępowania lub reguł wykładni oświadczeń woli (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 1997 r., I CKN 51/96, OSNC 1997, nr 6-7, poz. 79, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 maja 2000 r., III CKN 416/98, OSNC 2000, nr 12, poz. 220

oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 października 2001 r., IV CKN 144/00, OSNC 2001, nr 4, poz. 60). Trafnie natomiast pozwani zarzucili Sądowi Okręgowemu naruszenie art. 73 § 2 w związku z art. 158 k.c. przez przyjęcie, że umowa sprzedaży ukryta pod pozorną umową darowizny czyni zadość przesłance formy.

W myśl art. 83 § 1 zdanie 2 k.c., ważność ukrytej (dyssymulowanej) czynności prawnej ocenia się według właściwości tej czynności. Czynność ukryta, aby była ważna, musi zatem odpowiadać zarówno przesłankom ważności przewidzianym dla ogółu czynności prawnych, jak i przesłankom ważności przewidzianym dla tego rodzaju czynności prawnych, do której ona należy. W konsekwencji, za nieodzowne dla ważności dyssymulowanej umowy sprzedaży nieruchomości trzeba uznać zawarcie tej umowy w formie aktu notarialnego (art. 158 zdanie 1 w związku z art. 73 § 2 k.c.). W formie tej powinny być wyrażone – według najbardziej liberalnego zapatrywania – co najmniej elementy przedmiotowo istotne, tj. zobowiązanie się sprzedawcy do przeniesienia własności oznaczonej nieruchomości oraz zobowiązanie się kupującego do zapłaty oznaczonej ceny.

Z całą pewnością wymaganie to nie zostało spełnione w odniesieniu do oświadczenia pozwanych zawierającego ich zobowiązanie do zapłacenia powódce ceny. Konsekwentnie więc należałoby przyjąć, że nie doszło do zachowania formy aktu notarialnego dla umowy sprzedaży nieruchomości ukrytej pod pozorną umową darowizny zawartą przez strony w dniu 19 października 1995 r. Przed sformułowaniem w tym względzie ostatecznej oceny, należy jednak jeszcze rozważyć kwestię, czy dla zachowanie formy aktu notarialnego w odniesieniu do czynności ukrytej nie może mieć znaczenia fakt sporządzenia w tej formie czynności pozornej.

Co do tej kwestii zarysowały się dwa stanowiska.

Według przeważającego w piśmiennictwa poglądu, który znalazł wyraz także w orzecznictwie (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 maja 1983 r., II CR 32/83, „Nowe Prawo” 1985, nr 2, s. 116), forma aktu notarialnego umowy pozornej służy jednocześnie umowie ukrytej; dla zachowania formy aktu notarialnego wymaganej dla umowy ukrytej wystarcza zatem zawarcie w tej formie umowy pozornej (zob. także wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 marca 1955 r., III CR 2100/54, OSNCP 1956, nr 1, poz. 13 oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 marca 1966 r., II CR

123/66, OSNCP 1967, nr 2, poz. 22).

W opozycji do powyższego poglądu pozostaje zapatrywanie wyrażone w literaturze przedmiotu, zgodnie z którym, dokonanie czynności pozornej w formie aktu notarialnego nie daje podstaw do stwierdzenia zachowania tej formy dla czynności ukrytej. Czynności prawne, dla których wymagana jest forma szczególna pod rygorem nieważności, nie mogą być nigdy ważne jako czynności ukryte, ponieważ w wymaganej formie powinny być wyrażone nie jakiegokolwiek oświadczenia, lecz te, które mają wywołać skutek prawny.

Pierwsze stanowisko, mimo dość szerokiej jego aprobaty, nasuwa zastrzeżenia.

Przed wszystkim zauważyć należy, że niekiedy przyjmuje się je bez uzasadnienia, jedynie z odwołaniem się do samej, przewidzianej w ustawie możliwości uznania czynności ukrytej za ważną (tak w szczególności wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 marca 1955, III CR 2100/54 oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 marca 1966 r., II CR 123/66, OSNCP 1967, nr 2, poz. 22).

Argument, zgodnie z którym czynność pozorna miałaby niejako „użyczać” swej formy, czy też „służyć nią” czynności ukrytej, jest nie do pogodzenia z założeniem regulacji zawartej w art. 83 § 1 zdanie 2 k.c., a uprzednio w art. 70 § 2 p.o.p.c. i art. 34 § 2 k.z. (wzorowanym na § 117 ust. 2 kodeksu cywilnego niemieckiego oraz § 916 ust. 1 zdanie 2 kodeksu cywilnego austriackiego). Według tej regulacji – co wynika już z jej brzmienia i jest niemal powszechnie przyjmowane w piśmiennictwie oraz orzecznictwie – czynność pozorna i czynność ukryta są odrębnymi czynnościami prawnymi. W sytuacji więc, gdy czynność ukryta jest „inną czynnością” w stosunku do czynności pozornej i gdy ważność czynności ukrytej ocenia się według jej właściwości, rozwiązanie polegające na „użyczeniu” przez czynność pozorną swej formy, czy też „służeniu nią” czynności ukrytej musiałoby mieć podstawę w specjalnym przepisie, stanowiącym wyjątek od zasady, zgodnie z którą czynność pozorna i czynność ukryta są odrębnymi czynnościami prawnymi.

To nie mające uzasadnienia w wykładni językowej art. 83 § 1 zdanie drugie k.c. stanowisko jest w istocie przejawem bardzo liberalnego podejścia do przepisów o formie czynności prawnej. Zmierza do „ratowania” ważności ukrytej czynności prawnej, mimo nie zawarcia jej w wymaganej dla niej formie aktu notarialnego.

Powód, dla którego się to czyni, trudno jednak usprawiedliwić także w płaszczyźnie funkcjonalnej. Należy podkreślić, że z dokonaniem czynności pozornej w formie aktu notarialnego nie łączy się urzeczywistnienie celów przyświecających zastrzeżeniu formy aktu notarialnego dla czynności ukrytej. Kwestionowane stanowisko w zakresie, w jakim odrzuca przewidziane w art. 247 k.p.c. ograniczenia dowodowe przy ustalaniu ceny nieruchomości będącej przedmiotem ukrytej sprzedaży, uniemożliwia zarówno kontrolę nad obrotem nieruchomościami, jak i zapewnienie należytej ochrony interesów stron transakcji tego obrotu oraz osób trzecich.

Wspomniane liberalne podejście do przepisów o formie czynności prawnej stanowi wyraz szerszej tendencji, która do niedawna przejawiała się także na tle art. 246 k.p.c. i art. 74 k.c. Dokonana jednak z dniem 1 lipca 1996 r. reforma postępowania cywilnego powinna spowodować odwrócenie tej tendencji (zob. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 maja 2001 r., IV CKN 290/00, OSNC 2002, nr 1, poz. 9).

Poczynione uwagi skłaniają do opowiedzenia się za stanowiskiem, że ukryta pod pozorną darowizną umowa sprzedaży nieruchomości nie czyni zadość wymaganiu formy aktu notarialnego (art. 158 zdanie 1 k.c.) także wtedy, gdy w formie tej nastąpiła pozorna darowizna; jest więc zawsze nieważna (art. 73 § 2 zdanie 1 k.c.).

Zajęte stanowisko prowadzi oczywiście do zacieśnienia zakresu czynności prawnych, które mogą być uznane za ważne w świetle art. 83 § 1 zdanie 2 k.c., ale nie pozbawia tego przepisu praktycznego znaczenia. Zachowa on je w pełni w odniesieniu do tych czynności prawnych, dla których nie jest wymagana forma szczególna pod rygorem nieważności.

Z przytoczonych powodów, Sąd Najwyższy orzekł na podstawie art. 393¹³ § 1 k.p.c., jak w sentencji.