



Sygn. akt II CSK 670/10

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 października 2011 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Marian Kocon (przewodniczący)

SSN Marta Romańska (sprawozdawca)

SSA Agnieszka Piotrowska

w sprawie z powództwa Gminy Miasta S.
przeciwko Czesławie C. – Ż., Wiesławowi K.
i "K." Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w S.
o stwierdzenie nieważności umowy,
po rozpoznaniu na rozprawie
w Izbie Cywilnej w dniu 7 października 2011 r.,
skargi kasacyjnej strony powodowej
od wyroku Sądu Apelacyjnego
z dnia 20 maja 2010 r.,

**uchyla zaskarżony wyrok i sprawę przekazuje Sądowi
Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania i orzeczenia o
kosztach postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Powódka - Gmina Miasto S. wniosła o stwierdzenie nieważności umowy z 15 października 2008 r., na podstawie której Czesława C.-Ż. przeniosła na Wiesława K. prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych położonych przy ul. S. w S., złożonych z działek: nr 440/34, nr 440/35 i nr 440/39, wpisanych w księgach wieczystych, prowadzonych przez Sąd Rejonowy w S., w celu zwolnienia się z długu, z uwagi na jej pozorność.

Pozwani Czesława C.-Ż. i Wiesław K. wnieśli o oddalenie powództwa.

Powódka wniosła także o stwierdzenie nieważności umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych położonych przy ul. S. w S., zawartej 5 listopada 2008 r. pomiędzy Wiesławem K. a K. Sp. z o.o. w S. i na jej wniosek do udziału w sprawie w charakterze pozwanego wezwana została K. Sp. z o.o. w S. Pozwana Spółka wniosła o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z 30 października 2009 r. Sąd Okręgowy w S. uwzględnił w całości powództwa skierowane przeciwko Czesławie C.-Ż. i Wiesławowi K. oraz K. Sp. z o.o. w S. oraz zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powoda koszty procesu.

Rozstrzygnięcie zapadło po ustaleniu, że Czesława C.-Ż. od 20 lat utrzymuje bliskie kontakty towarzyskie i zawodowe z Wiesławem K.

Umową z 14 grudnia 2001 r. powódka zawarła z Czesławą C.-Ż. umowę o oddanie w użytkowanie wieczyste niezabudowanych nieruchomości położonych w S. przy ul. S., stanowiących działki nr 440/34, nr 440/35, nr 440/39. Pozwana nabyła użytkowanie wieczyste tych gruntów w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą. Nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste jako tereny centralne miasta S. w planie zagospodarowania przestrzennego zostały uznane za miejsce koncentracji usług publicznych i komercyjnych o charakterze ogólnomiejskim oraz mieszkalnictwo śródmiejskie o średniej intensywności z usługami towarzyszącymi. Pozwana zobowiązała się rozpocząć budowę na oddanych jej w użytkowanie wieczyste gruntach w terminie 15 miesięcy od daty zawarcia umowy oraz zakończyć ją w ciągu następnych 24 miesięcy. Powódka zastrzegła sobie prawo pierwokupu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości za cenę nabycia w przypadku sprzedaży całości lub jego części osobie trzeciej w terminie 42 miesięcy od dnia zawarcia umowy. Nieruchomości zostały wydane pozwanej 1 lutego 2002 r.

W umówionym terminie pozwana nie rozpoczęła prac budowlanych. Powódka przeprowadzała kontrolę stanu nieruchomości i na wniosek pozwanej kilkakrotnie wyrażała zgodę na przesunięcie terminu rozpoczęcia prac budowlanych, ostatecznie do 31 października 2006 r.

Pozwani Wiesław K. i Czesława C.-Ż. sporządzili dokument stwierdzający warunki umowy pożyczki, którą datowali na 27 lutego 2006 r. Zgodnie z treścią tego dokumentu Wiesław K. pożyczył Czesławie C.-Ż. kwotę 350.000 zł, podlegającą wypłacie w 10 ratach z przeznaczeniem na pokrycie wydatków na prowadzoną przez nią działalność gospodarczą. Pożyczka podlegała zwrotowi do 31 grudnia 2007 r. z odsetkami w wysokości 13.5 % rocznie. Za spłatę pożyczki do kwoty 180.000 zł poręczył Bogusław S. Pozwani sporządzili zestawienie wypłaconych rat pożyczki. Umowa pożyczki w rzeczywistości nie została przez pozwanych zawarta.

Na 3 kwietnia 2008 r. Wiesław K., Czesława C.-Ż. oraz - jako poręczyciel - Bogusław S. datowali ugodę dotyczącą spełnienia przez pozwaną na rzecz pozwanego innego świadczenia w miejsce zwrotu kwoty pożyczonej jej 27 lutego 2006 r. z odsetkami i przyjęli, że pożyczkodawca zwolni pożyczkobiorcę z obowiązku zwrotu pożyczki w zamian za przeniesienie na jego rzecz prawa użytkowania wieczystego działek nr 440/34, nr 440/35, nr 440/39, położonych przy ul. S. w S. do 15 października 2008 r.

Pismem z 26 maja 2008 r., doręczonym pozwanej 29 maja 2008 r., powódka zaproponowała pozwanej rozwiązanie umowy z 14 grudnia 2001 r. ze skutkiem na 31 grudnia 2008 r.

15. października 2008 r. pozwani zawarli umowę o przeniesienie prawa użytkowania wieczystego gruntów w celu zwolnienia się przez pozwaną z zobowiązania zaciągniętego przez zawarcie umowy pożyczki z 27 lutego 2006 r. Na podstawie tej umowy pozwana w celu zwolnienia się z zobowiązania do zwrotu wierzycielowi kwoty 350.000 zł z odsetkami przeniosła na jego rzecz prawo użytkowania wieczystego nieruchomości przy ul. S. w S. Pozwany wyraził zgodę na przyjęcie innego świadczenia oraz zwolnił pozwaną z obowiązku zwrotu długu z umowy pożyczki.

15. października 2008 r. w godzinach pomiędzy 14-15 listonosz dostarczył na adres zamieszkania pozwanej przesyłkę zawierającą odpis pozwu w sprawie

o rozwiązanie umowy wieczystego użytkowania złożonego przeciwko pozwanej przez Gminę.

30. października 2008 r. pozwany został ujawniony w księdze wieczystej jako użytkownik wieczysty na podstawie umowy z 15 października 2008 r., a 5 listopada 2008 r. zawarł z Andrzejem S. umowę spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, na podstawie której założyli K. Spółkę z o.o. w organizacji w S. Wysokość kapitału zakładowego Spółki wyniosła 200.000 zł stanowiących 200 równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej 1.000 zł. Pozwany objął 190 udziałów i pokrył je wkładem niepieniężnym w postaci prawa użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiących niezabudowane i nieuzbrojone działki nr 440/39, nr 440/35 oraz nr 440/34, położone przy ul. S. w S. Wartość tego prawa określił na kwotę 190.000 zł. Andrzej S. cały swój udział w spółce pokrył wkładem pieniężnym w kwocie 10.000 zł.

Umową z 5 listopada 2008 r. pozwany, w wykonaniu zobowiązań zaciągniętych w umowie spółki, przeniósł na rzecz K. Spółki z o.o. użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiących niezabudowane działki nr 440/39, nr 440/35 i nr 440/34, położone przy ul. S. w S. 6. marca 2009 r. Spółka ujawniona została w księgach wieczystych prowadzonych dla nieruchomości jako użytkownik wieczysty. Z wnioskiem o rejestrację wystąpiła 20 marca 2009 r., a 17 kwietnia 2009 r. została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym. W maju 2009 r. jedynym wspólnikiem tej Spółki był pozwany, a prokurentem od chwili jej założenia - Cezary Ż., mąż pozwanej.

Powództwo Gminy przeciwko Czesławie C.-Ż. o rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego zostało oddalone wyrokiem z 23 marca 2009 r., który uprawomocnił się 23 lipca 2009 r., po oddaleniu apelacji Gminy przez Sąd Apelacyjny.

Zdaniem Sądu Okręgowego, powódka wykazała, że umowa z 15 października 2008 r. jest nieważna lecz nie w oparciu o przesłanki powołane przez nią w pierwszym rzędzie, to jest pozorność czynności (art. 83 k.c.) lecz z uwagi na sprzeczność umowy z prawem (art. 58 § 1 k.c.). Umowa z 15 października 2008 r. nie została zawarta dla pozoru, bo obie jej strony chciały osiągnąć skutek w postaci przeniesienia na pozwanego prawa użytkowania wieczystego gruntu. Działanie

pozwanych prowadzące do zawarcia tej umowy miało jednak na celu obejście prawa. W rzeczywistości strony dążyły do tego, by pomimo niewywiązywania się przez pozwaną z warunków, na jakich powódka ustanowiła na jej rzecz prawo użytkowania wieczystego niezabudowanych nieruchomości, prawo to nie powróciło do powódki, chociaż zaistniały ku temu przesłanki ustawowe. Możliwość ingerencji powódki w ustanowione na rzecz pozwanej użytkowanie wieczyste wynikała z podstawy umownej oraz ustawowej. Powódce przysługiwało bowiem prawo pierwokupu użytkowania wieczystego na zasadach określonych w umowie, możliwe do wykonania w terminie 42 miesiące od daty jej zawarcia, a następnie ustawowe prawo pierwokupu zastrzeżone w art. 109 ust. 1 pkt 2 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, tekst jedn. Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm., a nadto prawo rozwiązania umowy w oparciu o art. 240 k.c. na skutek wykonywania tego prawa w sposób sprzeczny z umową.

Sąd Okręgowy uznał, że pozwana zdawała sobie sprawę, że może utracić prawo użytkowania wieczystego w razie wytoczenia przez powódkę powództwa o rozwiązanie umowy na podstawie art. 240 k.c., tym bardziej, że nie była w stanie w tym czasie finansowo podołać prowadzonym przedsięwzięciom. Ta sytuacja spowodowała, że pozwana podjęła decyzję o przeniesieniu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych stanowiących własność powódki na rzecz pozwanego. Oceniając umowę z 15 października 2008 r. o przeniesienie prawa użytkowania wieczystego gruntów w celu zwolnienia się z zobowiązania, Sąd Okręgowy miał na względzie ekonomiczny cel przesunięcia dokonanego przez pozwanych, społeczno-gospodarcze przeznaczenie prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz zasady współżycia społecznego (art. 5 k.c.). Sąd wskazał, że pozwana w celu zwolnienia się z rzekomego długu zadeklarowała na rzecz pozwanego spełnienie świadczenia o znacznie niższej wartości niż wynosi sam dług oraz że zawarta przez strony umowa uniemożliwiła powódce wykonanie przysługującego jej prawa pierwokupu w myśl art. 109 ust. 1 pkt 2 u.g.n. Sporne przesunięcie majątkowe dokonane zostało zatem z naruszeniem interesu społeczno-gospodarczego powódki i w celu obejścia prawa, z zamiarem pozbawienia powódki prawa pierwokupu.

Umowę z 5 listopada 2008 r. przeniesienia użytkowania wieczystego w wykonaniu zobowiązań z umowy spółki, zawartą pomiędzy K. Sp. z o.o. w organizacji w S. a pozwanym, Sąd Okręgowy uznał także za nieważną (art. 58 § 1 k.c.) i wskazał, że Spółki przy nabyciu nie chroniła rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych. Gdyby jednak czynność uznać za odpłatną, bowiem przez jej dokonanie pozwany nabył przysporzenie w postaci udziałów w majątku Spółki, to przy ocenie, czy Spółka nabywając użytkowanie wieczyste była chroniona rękojmią dobrej wiary ksiąg wieczystych, należałoby uwzględnić relacje pomiędzy pozwanym i Spółką. Pozwanego przy ocenie czynności należy traktować jak podmiot szczególnie bliski pozwanej Spółce. Zasadne przy tym jest pominięcie prawnej odrębności Spółki w stosunku do jej jedyne go wspólnika. Pozwany jako osoba bliska Spółce w chwili nabycia przez nią użytkowania wieczystego znał fakty jednoznacznie wskazujące na nieważność umowy, na podstawie której sam nabył przeniesione na Spółkę prawo.

Wyrokiem z 20 maja 2010 r., wydanym w uwzględnieniu apelacji pozwanych, Sąd Apelacyjny zmienił wyrok Sądu Okręgowego i powództwo oddalił.

Sąd Apelacyjny za nieuzasadnione uznał zarzuty apelujących dotyczące przebiegu i wyników postępowania dowodowego przeprowadzonego w sprawie i w całości zaakceptował ustalenia faktyczne, przyjęte za podstawę rozstrzygnięcia przez Sąd Okręgowy. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, dokonanie oceny ustalonych faktów z odwołaniem się do wskazanych w art. 58 k.c. przesłanek nieważności czynności prawnych nie prowadziło do naruszenia art. 321 § 1 k.p.c., nawet jeśli w pierwszej kolejności powódka powoływała się na pozorność czynności z 15 października 2008 r., bowiem w związku z przytoczonymi faktami twierdziła także, że pozwani działali w celu obejścia prawa i uniemożliwienia jej wykonania prawa pierwokupu. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, z ustalonych faktów nie można wyprowadzić wniosku, żeby umowa z 15 października 2008 r. została zawarta przez pozwanych dla pozor u (art. 83 § 1 k.c.) ani także, żeby została zawarta w celu obejścia prawa. Umowa z 15 października 2008 r. miała cechy określone w art. 453 k.c., tj. cechy złożenia oświadczenia o przyjęciu świadczenia w miejsce wykonania innej umowy. Oświadczenie woli o zwolnieniu pozwanej z długu zostało wprowadz ie złożone przez pozwanych dla pozor u, gdyż z zebranego w sprawie

materiału dowodowego w sposób jednoznaczny wynika, że pozwani nie mieli zamiaru wywołania skutku prawnego w postaci zwolnienia pozwanej z obowiązku zwrotu pożyczki, ale strony miały zamiar przeniesienia na pozwanego prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonych w S. Samo przeniesienie prawa na inną osobę nie jest równoznaczne z zawarciem umowy sprzedaży, a tylko wówczas ze względu na przysługujące stronie powodowej prawo pierwokupu, umowa zawarta z pominięciem tego prawa byłaby nieważna. Systemowi prawnemu znanych jest szereg umów odpłatnych pozwalających na przeniesienie prawa użytkowania wieczystego na inną osobę, które nie są umową sprzedaży. Nie można także wykluczyć przeniesienia tego prawa pomiędzy pozwanymi pod tytułem darmym. Takie umowy mimo pozorności oświadczenia o zwolnieniu z długu nie są umowami nieważnymi. Obowiązkiem powódki było wykazanie, iż pozwani pod pozorem zwolnienia z długu określili cenę nabycia nieruchomości, a zamiarem pozwanej było uzyskanie tej ceny od kontrahenta. Ukrywanie umowy sprzedaży przy bardzo wysokiej wartości umownej nieruchomości byłoby irracjonalne, gdyż pozwana miała możliwość uzyskać tę samą kwotę od Gminy. Brak jest podstaw do przyjęcia, że umową ukrytą pod pozorem przeniesienia prawa w zamian za zwolnienie długu była sprzedaż. W ocenie Sądu Apelacyjnego, oświadczenie w przedmiocie przeniesienia prawa użytkowania wieczystego złożone przez Czesławę C.-Ż. i Wiesława K. odpowiadało rzeczywistemu zamiarowi stron tej czynności prawnej i nie było ono ukryte przed osobami trzecimi.

Przy tej ocenie ważności umowy z 15 października 2008 r., zdaniem Sądu Apelacyjnego, nieaktualne stały się zarzuty apelujących dotyczące rozstrzygnięcia o nieważności umowy z 5 listopada 2008 r. Niemniej jednak Sąd Apelacyjny odniósł się do nich i stwierdził, że błędnie Sąd Okresowy przyjął, iż 12 maja 2009 r. Wiesław K. był jedynym wspólnikiem pozwanej spółki oraz że pozwana Spółka jest podmiotem szczególnie mu bliskim, co uzasadniałoby przypisanie pozwanej Spółce złej wiary przy nabyciu użytkowania wieczystego. Wbrew też stanowisku Sądu Okręgowego, wniesienie przez pozwanego Wiesława K. aportu w postaci prawa użytkowania wieczystego nieruchomości niezabudowanych w zamian za objęcie udziałów w pozwanej Spółce stanowiło czynność prawną odpłatną, co wynika z samej istoty wniesienia przez wspólnika wkładu niepieniężnego w postaci prawa

majątkowego na pokrycie kapitału zakładowego i objęcie udziałów w spółce. Umowa z 5 listopada 2008 r. została zatem, zdaniem Sądu Apelacyjnego, ważnie zawarta.

Skargę kasacyjną od wyroku Sądu Apelacyjnego z 20 maja 2010 r. wniosła powódka i z powołaniem się na pierwszą podstawę kasacyjną zarzuciła, że orzeczenie to zapadło z naruszeniem prawa materialnego przez błędną wykładnię art. 58 k.c. i przyjęcie, że nie zostały zrealizowane przesłanki stwierdzenia nieważności zawartej przez pozwanych umowy z 15 października 2008 r. o przeniesienie użytkowania wieczystego nieruchomości przy ulicy S. w S. w celu zwolnienia się z długu oraz umowy przeniesienia przez pozwanego na rzecz K. sp. z o.o. w organizacji w S. prawa użytkowania wieczystego tych nieruchomości.

Powódka zarzuciła nadto, że zaskarżony wyrok zapadł z naruszeniem prawa procesowego, to jest: - art. 233 § 1 k.p.c. w związku z przekroczeniem przez Sąd Apelacyjny granic swobodnej oceny materiału dowodowego i uznaniem, że Sąd Okręgowy dokonał nieprawidłowej subsumpcji prawidłowo ustalonego stanu faktycznego; - art. 328 § 2 k.p.c. w związku z tym, że w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia Sąd Apelacyjny „wymienił elementy i twierdzenia, które nie znajdują potwierdzenia w zgromadzonym materiale dowodowym”, a „ustalenia Sądu Apelacyjnego - odmienne od ustaleń Sądu Okręgowego - miały istotny wpływ na rozstrzygnięcie w sprawie”; - art. 217 § 2 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c.

Powódka wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania względnie o uchylenie i zmianę zaskarżonego wyroku przez oddalenie apelacji pozwanych od wyroku Sądu Okręgowego.

Pozwani wniesli o oddalenie skargi kasacyjnej.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

1. Zgłoszone przez powódkę zarzuty naruszenia prawa procesowego przez Sąd drugiej instancji okazały się bezzasadne.

Stosownie do art. 398³ § 3 k.p.c. podstawą skargi kasacyjnej nie mogą być zarzuty dotyczące ustalenia faktów albo oceny dowodów. Tym samym powódka nie mogła w skardze kasacyjnej skutecznie zgłosić zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. przez przekroczenie przez Sąd Apelacyjny granic swobodnej oceny materiału

dowodowego, zwłaszcza, że wskazana przez powódkę w związku z tym zarzutem nieprawidłowa subsumpcja prawidłowo ustalonego stanu faktycznego oczywiście nie ma związku z oceną dowodów przeprowadzonych w sprawie ale ze stosowaniem prawa materialnego. Te same uwagi trzeba też odnieść do przytoczonych przez powódkę form, w jakich Sąd Apelacyjny miał naruszyć art. 328 § 2 k.p.c.

Sąd Apelacyjny nie prowadził w sprawie uzupełniającego postępowania dowodowego. W postępowaniu przed tym Sądem nie mogło zatem też dojść do naruszenia art. 217 § 2 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c.

2. Trafnie powódka zarzuca, że zaskarżony wyrok zapadł z naruszeniem prawa materialnego, to jest art. 58 k.c. W polskim prawie czynności przysparzające dzieli się na abstrakcyjne i kauzalne. Ważność czynności abstrakcyjnych nie zależy od ustalenia, dlaczego przysparzający dokonał przysporzenia, natomiast ważność czynności kauzalnej od takiego ustalenia zależy. Co do zasady, dokonanie przysporzenia powinno znaleźć szersze uzasadnienie wskazujące jego przyczynę, stanowiącą podstawę prawną przysporzenia, będącą elementem treści czynności prawnej (art. 58 k.c., art. 353¹ k.c.). Ocena ważności przysporzenia musi zatem nawiązywać do poszukiwania jego podstawy prawnej w innym wcześniejszym lub jednoczesnym zdarzeniu prawnym.

Ocena prawna sprawy przez Sąd Apelacyjny na tle zaakceptowanych przez ten Sąd ustaleń faktycznych Sądu Okręgowego, nie może się ostać. Przedmiotem rozpoznania Sądów obu instancji było zgłoszone przez powódkę żądanie ustalenia (art. 189 k.p.c.), że umowy z 15 października 2008 r. o przeniesienie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości przy ul. S. w S. w celu zwolnienia się z długu oraz umowa przeniesienia przez pozwanego na rzecz K. sp. z o.o. w organizacji w S. prawa użytkowania wieczystego tych nieruchomości są nieważne. Powódka utrzymywała, że umowa z 15 października 2008 r. zawarta została dla pozoru i w celu uniemożliwienia wykonania przysługującego jej prawa pierwokupu użytkowania wieczystego nieruchomości względnie w celu uniemożliwienia jej skutecznego zgłoszenia roszczenia o rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego zawartej z pozwaną Czesławą C.-Ż.

Umowa z 15 października 2008 r. miała wywołać skutek rozporządzający co do przysługującego Czesławie C.-Ż. prawa użytkowania wieczystego i przenieść to prawo na Wiesława K. Czynność pozwanej polegająca na złożeniu oświadczenia prowadzącego wraz z oświadczeniem Wiesława K. do zawarcia umowy miała charakter przysparzający. W umowie notarialnej z 15 października 2008 r. pozwana Czesława C.-Ż. oświadczyła, że przenosi na Wiesława K. prawo użytkowania wieczystego nieruchomości przy ul. S. w S. w celu zwolnienia się z długu z umowy pożyczki, a Wiesław K. przyjął to świadczenie w miejsce zwrotu pożyczonej kwoty i zwolnił Czesławę C.-Ż. z długu, który ta miała zaciągnąć zawierając umowę pożyczki. Taka treść oświadczeń woli została przez strony tej umowy uzewnętrzniona i stwierdzona aktem notarialnym. Powódce, tak samo jak innym uczestnikom obrotu, dostępna była wiedza wyłącznie o tym, co strony umowy zawartej w formie aktu notarialnego w dokumencie tym ujawniły. W nawiązaniu do tych okoliczności prowadziła postępowanie dowodowe.

Sąd Apelacyjny zaakceptował ustalenie Sądu Okręgowego, że Czesława C.-Ż. nie była dłużnikiem Wiesława K. z tytułu umowy pożyczki, bo taka umowa nie została przez te osoby zawarta, a dokumenty mające stwierdzać jej treść zostały przygotowane na użytek czynności dokonanej 15 października 2008 r. i w celu objaśnienia przyczyny, która miała decydować o dokonaniu rozporządzenia prawem użytkowania wieczystego. Ta przyczyna dokonania rozporządzenia prawem użytkowania wieczystego, na którą powoływali się pozwani zatem nie istniała, co powódka wykazała. Jeżeli umowa rozporządzająca prawem majątkowym nie ujawnia przyczyny przysporzenia, to można wnioskować, że zawarto ją dla pozoru albo że strony ukryły pod nią inną czynność prawną i wówczas kwestię ważności umowy ukrytej reguluje art. 83 zd. 2 k.c.

Sąd Okręgowy wykluczył możliwość przyjęcia, że umowa z 15 października 2008 r. została zawarta przez jej strony dla pozoru. Do takiego wniosku doszedł po przeanalizowaniu brzmienia art. 83 § 1 i 2 k.c. i w związku z konstatacją, że Czesława C.-Ż. i Wiesław K. niewątpliwie mieli zamiar doprowadzić do przeniesienia użytkowania wieczystego na Wiesława K., a taki skutek realizowała dokonana przez nich czynność. Tego rodzaju stwierdzenie jest oczywiście niewystarczające dla oceny ważności czynności z 15 października 2008 r., bo nie

objaśnia jej przyczyny. Czesława C.-Ż. nie przeniosła użytkowania wieczystego na Wiesława K. w celu zwolnienia się z długu z umowy pożyczki, bo nie była dłużnikiem Wiesława K. na podstawie takiego stosunku prawnego. Ani ona, ani Wiesław K. nie wskazali na inny rodzaj długu, do zwolnienia z którego miałoby prowadzić zawarcie umowy z 15 października 2008 r., a to sprawia, że rozważania Sądu Apelacyjnego na temat znaczenia art. 453 k.c. w systemie prawnym i sytuacji, gdy dochodzi do jego zastosowania nie mają przydatności w sprawie. Tak samo trzeba ocenić ogólne uwagi Sądu Apelacyjnego na temat „znanych systemowi prawnemu i możliwych do zawarcia odpłatnych umów pozwalających na przeniesienie prawa użytkowania wieczystego na inną osobę, które nie są umową sprzedaży”. W sprawie nie zostało bowiem ustalone, żeby Czesława C.-Ż. i Wiesław K. zawarli którąś z takich umów. Trzeba przy tym podkreślić, że skoro nie istniała ta przyczyna rozporządzenia prawem, którą w akcie notarialnym ujawnili oboje pozwani, to ocena ważności czynności przez nich dokonanej na podstawie art. 83 zdanie 2 k.c. byłaby możliwa wyłącznie po ujawnieniu przez nich i wykazaniu rzeczywistego zamiaru realizowanego przez dokonanie czynności. Ważność ukrytej czynności, w świetle art. 83 zdanie 2 k.c., ma być oceniona według jej właściwości, a tę właściwość mają wyjaśnić strony ukrytej czynności, gdyż im jest ona znana, a nie pozostałym uczestnikom obrotu. Nie jest obowiązkiem powódki poszukiwanie do skutku takiej przyczyny, która by mogła objaśnić czynność dokonaną przez pozwanych. Rozważania Sądu Apelacyjnego na temat tego, czy umowa z 15 października 2008 r. może ukrywać umowę sprzedaży, prowadzone w warunkach, gdy strony tej czynności deklarowały, iż umowy tego typu nie zawarły, zdają się zmierzać do oceny, czy powódka ma interes prawny w dochodzeniu zgłoszonego roszczenia, choć do jasnych wniosków w tej kwestii Sąd Apelacyjny nie doszedł.

Nie można się zgodzić ze stwierdzeniem Sądu Apelacyjnego, że skoro Czesława C.-Ż. i Wiesław K. zmierzali do przeniesienia użytkowania wieczystego na Wiesława K. i taki skutek osiągnęli przez złożenie oświadczeń z 15 października 2008 r., to przysporzenie, którego nie tłumaczy jakkolwiek przyczyna mogło być przez Czesławę C.-Ż. dokonane pod tytułem darmym. Koncepcja kauzalności czynności prawnych takie domysły wyklucza. Darowizna wymaga bowiem

wyraźnego i formalnego wyrażenia oświadczenia woli określającego nieodpłatny charakter przysporzenia, a jeżeli treści takiego oświadczenia nie da się ustalić, to rozporządzenie prawem jest nieważne z braku kauzy. Uszło przy tym uwadze Sądu Apelacyjnego, że Czesława C.-Ż. deklarowała w toku procesu, że nie miała żadnych powodów do obdarowania Wiesława K. użytkowaniem wieczystym.

Skoro uzasadnione okazały się zarzuty powódki zgłoszone w ramach pierwszej podstawy kasacyjnej, to na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. oraz art. 108 § 2 k.p.c. w zw. z art. 398²¹ k.p.c., Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji.