



Sygn. akt IV CK 630/04

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 marca 2005 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Irena Gromska-Szuster (przewodniczący)

SSN Bronisław Czech (sprawozdawca)

SSN Henryk Pietrkowski

w sprawie z powództwa H. S. i M. S.

przeciwko P. L. i K. L.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 8 marca 2005 r., kasacji powodów od wyroku Sądu Okręgowego w B. z dnia 22 kwietnia 2004 r., sygn. akt II Ca (...),

uchyla zaskarżony wyrok i sprawę przekazuje Sądowi Okręgowemu w B. do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach procesu za instancję kasacyjną.

Uzasadnienie

Powodowie domagali się zasądzenia od pozwanych kwoty 13.000 zł tytułem zwrotu nadpłaconej ceny zakupionego od nich lokalu mieszkalnego, stanowiącego odrębną nieruchomość lokalową.

Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa, twierdząc, że cała wpłacona przez powodów kwota 34.000 zł stanowiła cenę za lokal.

Sąd Rejonowy w B. wyrokiem z 12 lutego 2004 roku oddalił powództwo i orzekł o kosztach procesu.

Sąd ten ustalił, że 1 sierpnia 2003 roku strony zawarły w formie aktu notarialnego umowę sprzedaży, na mocy której powodowie nabyli od P. L. lokal mieszkalny numer 1 o powierzchni użytkowej 25,92 m², znajdujący się w domu wielomieszkalnym przy ulicy K. w S. W akcie notarialnym cena tego mieszkania została określona na 21.000 złotych, a strony oświadczyły, że kwota ta w całości została opłacona w dniu sporządzenia umowy. Dzień przed zawarciem tej umowy K. L. otrzymała od powoda gotówką kwotę 13.000 zł na poczet ceny lokalu, na co wystawiła pokwitowanie. W tym samym dniu z konta powodów na konto pozwanego przelana została kwota 19.000 zł. Formularz polecenia przelewu został wypełniony przez pozwaną i podpisany przez powoda. W dniu, w którym powodowie otrzymali klucze do kupionego mieszkania wpłacili dodatkowo na rzecz pozwanych kwotę 2.000 zł. Powodowie twierdzili, że umówioną ceną za mieszkanie była kwota 21.000 złotych, jak to zapisano w akcie notarialnym, pozwani zaś - że ostateczną umówioną ceną była kwota 34.000 zł. Sąd Rejonowy, przy ocenie wiarygodności twierdzeń stron, powołując się na art. 65 § 2 k.c., badał zamiar stron i cele umowy, nie poprzestając na jej literalnym brzmieniu. Wskazał, że fakt uiszczenia niemal jednocześnie kwoty 13.000 zł gotówką i 19.000 zł przelewem przemawia za twierdzeniami pozwanych, iż powodem podania w akcie notarialnym ceny o 13.000 zł niższej była chęć zmniejszenia ponoszonych przy zakupie opłat. Powołał się przy tym na różnice pomiędzy zeznaniami powodów co do tej kwestii, sprzeczność zeznań powódki z zeznaniami pozwanej, a także brak logicznego wytłumaczenia podpisania polecenia przelewu przez powoda przy twierdzeniach jego żony, że nie uzgadniano dokonania przelewu jakiegokolwiek kwoty. Za niewiarygodne Sąd uznał też jej wyjaśnienia, że zawierając umowę notarialną nie wiedziała o dokonanym przelewie. Zdaniem Sądu Rejonowego za przyjęciem jako rzeczywiście umówionej ceny kwoty 21.000 zł, oprócz literalnej treści aktu notarialnego, przemawiają wyłącznie niespójne i często niezgodne ze sobą zeznania powodów. Nie znalazły przy tym potwierdzenia ich wywody, że pozwani w ogłoszeniach prasowych podawali cenę przedmiotowego mieszkania niższą od 36.000 zł. Sąd uznał, iż umowa sprzedaży tego mieszkania przez powodów nie może być uznana za dowód, że strony procesu ustaliły cenę

mieszkania na 21.000 zł, a z twierdzeń powodów wynika, że chcieli oni szybko zbyć ten lokal, co mogłoby ich skłonić do ustalenia stosunkowo niskiej ceny lub jej zniżenia na potrzeby aktu notarialnego. Za wiarygodne Sąd Rejonowy uznał twierdzenia pozwanych, iż rzeczywistą ceną była kwota 34.000 zł.

Apelację powodów oddalił Sąd Okręgowy w B. wyrokiem zaskarżonym kasacją. Sąd ten podzielił ustalenia Sądu Rejonowego i dokonaną przez niego ocenę dowodów oraz przyjął, że przeprowadzenie dowodów na okoliczność faktycznej ceny sprzedaży mieszkania nie narusza art. 247 k.p.c.

Powodowie w kasacji zarzucili naruszenie:

1. prawa materialnego polegające na niewłaściwym zastosowaniu art. 65 § 2 k.c. zamiast zastosowania art. 405 i 411 k.c. wyrażające się w tym, że „Sąd ustalił inną cenę sprzedaży mieszkania niż to oświadczyły strony postępowania w zawartej między nimi umowie sporządzonej w formie aktu notarialnego”,

2. prawa procesowego, a to art. 247. k.p.c. przez „przeprowadzenie wbrew wskazanej w przepisie normie prawnej dowodu ze świadków, którzy nie byli świadkami ani ustalenia ceny, ani jej zapłaty - przeciwko podstawie dokumentu obejmującego czynność prawną”.

Wskazując na powyższe podstawy wnieśli o uchylenie zaskarżonego wyroku w części oddalającej apelację oraz orzekającej o kosztach za instancję apelacyjną i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania oraz „zasądzenie od pozwanych na rzecz pełnomocnika Anny Czerniawskiej kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu za zastępstwo procesowe w postępowaniu kasacyjnym, bądź nakazanie wypłacenia z tego tytułu kosztów zastępstwa ze Skarbu Państwa według norm przepisanych na podstawie załączonego wniosku.”

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Wykładni art. 247 k.p.c. wywoływała spory zarówno w doktrynie, jak i w orzecnictwie.

W wyroku z dnia 18 marca 1966 r. II CR 123/66 (OSNC 1967 r., nr 2, poz. 22) Sąd Najwyższy uznał, że umowa sprzedaży, w której kontrahenci wskazali cenę sprzedanego przedmiotu odmienną od rzeczywiście umówionej, jest umową pozorną. W uzasadnieniu wskazano, że strony składając oświadczenie woli co do sprzedaży określonego przedmiotu za określoną cenę, ukryły przez to czynność o odmiennej treści, polegającą na sprzedaży tego przedmiotu za inną cenę. Forma czynności prawnej pozostała ta sama, co stanowi o możliwości prowadzenia dowodu z zeznań

świadców na okoliczność rzeczywistej ceny, bez naruszenia ograniczeń określonych w art. 247 k.p.c. Przyjęto pogląd o „użyczeniu” formy czynności prawnej zatajonej przez czynność prawną ujawnioną. Sąd Najwyższy w obecnym składzie przedstawionego poglądu nie podziela. Pozorność czynności prawnej, czyli tzw. czynności prawnej dyssymulowanej, istnieje wtedy, gdy strony stwarzają pozór dokonania jednej czynności prawnej, podczas gdy w rzeczywistości dokonują innej czynności (np. zawierają umowę darowizny, gdy w rzeczywistości chodzi o sprzedaż). Istnieje zatem taka sytuacja, w której element ujawniony stanowi inny typ umowy, niż element ukryty. Tymczasem, w wypadku wskazania w umowie innej ceny niż rzeczywiście zapłacona, dochodzi do zatajenia tylko części wzajemnego świadczenia, sama zaś czynność prawna (umowa sprzedaży) pozostaje ta sama. Gdyby uznać, że czynność ta ukrywa inną, dyssymulowaną czynność prawną, to ta inna czynność prawna również musiałaby być zawarta w formie aktu notarialnego, w przeciwnym bowiem razie byłaby nieważna. Trudno zaś uznać, że zaniżenie ceny przedmiotu sprzedaży stanowi taką wadę umowy, która powoduje jej nieważność (por. wyrok SN z dnia 17 grudnia 1998 r., II CKN 849/98, OSNC 1999 r., nr 7 – 8, poz. 128).

Odmienne stanowisko w orzecznictwie Sądu Najwyższego, przedstawione w powołanej wyżej wyroku II CR 123/66, a także we wcześniejszej uchwale Całej Izby Cywilnej z dnia 21 lipca 1954 r. I CO 22/54 (OSN 1955 r., poz. 1) oraz w uchwale z dnia 20 października 1966 r. III CZP 83/66 (OSNC 1967 r., nr 7 – 8, poz. 119) służyło wykazaniu dopuszczalności prowadzenia w procesie cywilnym dowodu ze świadków i przesłuchania stron na okoliczność rzeczywiście zapłaconej ceny (art. 247 k.p.c.). Takiego stanowiska nie można jednak podzielić. Przypomnieć należy, że w okresie przedwojennym kodeks postępowania cywilnego w ogóle wyłączał dowód przeciw lub ponad osnowę dokumentu pomiędzy uczestnikami czynności prawnej (art. 256 d.k.p.c.). W okresie powojennym w orzecznictwie i literaturze przedmiotu dopuszczano liberalizację tego przepisu w imię dążenia do prawdy obiektywnej. Liberalizacja ta znalazła wyraz w art. 247 k.p.c., który dopuszcza dowód przeciw lub ponad osnowę dokumentu, jednak w ściśle określonych i nieprzekraczalnych granicach – gdy nie prowadzi to do obejścia przepisów o formie zastrzeżonej pod rygorem nieważności, oraz gdy ze względu na szczególne okoliczności sprawy sąd uzna to za potrzebne. Zasadą zatem jest niedopuszczalność prowadzenia takiego dowodu, a jego dopuszczenie wyjątkiem,

gdy zachodzą kumulatywnie określone w przepisie przesłanki. Jak trafnie zarzuca skarżąca, Sądy obu instancji nie wskazały przyczyn, dla których szczególne okoliczności sprawy uzasadniać miały dopuszczenie dowodu z zeznań świadków na okoliczność rzeczywiście zapłaconej ceny i już tylko z tego względu dopuszczenie na tę okoliczność dowodu z zeznań świadków budzi zasadnicze zastrzeżenia. Nie można też uznać, że prowadzenie tego rodzaju dowodów nie prowadzi do obejścia przepisów o formie zastrzeżonej pod rygorem nieważności.

W najnowszym orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjęto, że zawarte w akcie notarialnym oświadczenie woli w zakresie ceny, jako składowy element umowy, której ważność ustawa uzależnia od zachowania formy notarialnej (art. 158 k.c.), nie mogą być podważane, bowiem prowadzi to do obejścia przepisów o formie zastrzeżonej pod rygorem nieważności w rozumieniu art. 247 k.p.c. (por. wyrok z dnia 7 sierpnia 1997 r., I CKN 214/97, nie publ., postanowienie z dnia 7 stycznia 1998 r., III CKN 307/97, OSNC 1998 r., nr 9, poz. 135, wyrok z dnia 12 października 2001 r., V CKN 631/00, OSNC 2002 r., nr 7 – 8, poz. 91, wyrok z dnia 27 kwietnia 2004 r., II CK 191/03, nie publ.). Cena sprzedaży nieruchomości stanowi niewątpliwie istotny składnik umowy, stanowiąc obok określenia stron umowy i przedmiotu jej *essentialia negotii* (art. 535 k.c.). Skoro zatem ustawa uzależnia ważność umowy od zachowania formy notarialnej (art. 158 k.c.), to znaczy, że w tej formie musi być określona co najmniej istotna treść umowy. Nie można więc uznać, by podważanie jednego z istotnych elementów umowy, jakim jest cena sprzedaży i wykazywanie, że cena umówiona była inna niż ujawniona w akcie, a tym samym wyrażona w innej formie niż notarialna, nie stanowiło obejścia przepisów o formie zastrzeżonej pod rygorem nieważności. Z tych też względów należy uznać zarzut naruszenia art. 247 k.p.c. za zasadny. Zwrócić też należy uwagę, że w orzecznictwie Sądu Najwyższego wskazano, iż opieranie ustaleń na dowodach przeprowadzonych z naruszeniem art. 74 k.c. jest niedopuszczalne i taki dowód winien być przez sąd drugiej instancji rozpoznający apelację pominięty (por. wyrok z dnia 8 maja 2001 r., IV CKN 290/00, OSNC 2002 r., nr 1, poz. 119). Ta sama uwaga dotyczy dowodu dopuszczonego z naruszeniem art. 247 k.p.c.

W tej sytuacji bezprzedmiotowy jest zarzut naruszenia art. 65 § 2 k.c., a ocena naruszenia art. 405 i 411 k.c. byłaby przedwczesna, skoro brak ustaleń okoliczności o jakich mowa w art. 411 k.c.

Sąd Najwyższy, mając powyższe na uwadze, orzekł jak w sentencji (art. 393¹³ k.p.c. i art. 108 § 2 k.p.c. w zw. z art. 393¹⁹ i 391 k.p.c. w brzmieniu sprzed 6 lutego 2005 r.).