



Sygn. akt IV CK 684/04

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 kwietnia 2005 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Tadeusz Żyznowski (przewodniczący)

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz (sprawozdawca)

SSN Bronisław Czech

w sprawie z powództwa H. K. i J. K.

przeciwko M. B. i K. K.

o ustalenie,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 13 kwietnia 2005 r., kasacji powodów od wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 24 czerwca 2004 r., sygn. akt I ACa (...),

oddala kasację.

Uzasadnienie

Wyrokiem z dnia 30 grudnia 2003 r. Sąd Okręgowy w G. oddalił powództwo H. K. i J. K. przeciwko M. B. i K. K. o ustalenie nieważności umowy sprzedaży nieruchomości, dokonanej przez pełnomocnika.

Powodowie wywodzili, że nie umocowali swego pełnomocnika do sprzedaży w ich imieniu spornej nieruchomości. Ponadto wskazywali, że w dniu zawarcia umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości pełnomocnictwo wygasło wskutek śmierci jednego z mocodawców.

Z dokonanych ustaleń wynika, że w dniu 20 sierpnia 1997 r. G. K., H. K., J. K. i T. K. udzielili M. B. notarialnego pełnomocnictwa między innymi do zbycia na warunkach i za cenę według uznania pełnomocnika stanowiącej ich własność nieruchomości, w tym spornej działki. W dniu 27 lipca 2001 r. zmarł jeden z mocodawców, T. K., którego spadkobiercami są powodowie. Już po jego śmierci, w dniu 22 sierpnia 2001 r., pozwany M. B., działając jako pełnomocnik współwłaścicieli, zbył nieruchomość na rzecz pozwanego K. K. Nabywca nie wiedział o śmierci T. K., powodowie nie wykazali zaś okoliczności świadczących o tym, że mógł się o tym fakcie z łatwością dowiedzieć.

W ocenie Sądu Okręgowego nie zostały spełnione warunki pozwalające na ustalenie nieważności umowy sprzedaży. Pozwany M. B. działał w granicach udzielonego mu pełnomocnictwa, a śmierć jednego z mocodawców nie miała wpływu na ważność umowy, co wynika z okoliczności jej zawarcia i treści art. 105 k.c.

Apelację powodów oddalił Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 24 czerwca 2004 r. Sąd drugiej instancji podzielił poczynione ustalenia, a podnoszony przez powodów w apelacji zarzut pozorności umowy uznał za spóźniony, a ponadto nieudowodniony.

Wyrok Sądu Apelacyjnego zaskarżyli kasacją powodowie, jako podstawę kasacyjną wskazując naruszenie prawa materialnego przez niewłaściwe zastosowanie art. 105 k.c. oraz błędną wykładnię art. 58 k.c. i art. 83 k.c. W konkluzji wnosili o uchylenie zaskarżonego wyroku oraz poprzedzającego go wyroku Sądu pierwszej instancji i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Kasacja nie jest zasadna. Należy przede wszystkim zwrócić uwagę, że wobec oparcia jej tylko na podstawie naruszenia prawa materialnego (art. 393¹ pkt 1 k.p.c.), ustalony w sprawie stan faktyczny jest dla Sądu Najwyższego wiążący (art. 393¹¹ § 2 k.p.c.). Oznacza to, że nie można skutecznie wykazywać w kasacji naruszenia prawa materialnego wadliwością ustaleń faktycznych. Jak to wielokrotnie wyjaśniał Sąd Najwyższy, naruszenie prawa materialnego poprzez błędną wykładnię normy prawnej polega na jej wadliwym rozumieniu, zaś poprzez wadliwe zastosowanie – na tzw. błędzie subsumpcji, to jest na uznaniu, że ustalony w sprawie stan faktyczny odpowiada bądź nie odpowiada hipotetycznemu stanowi faktycznemu objętemu dyspozycją normy prawnej. Naruszenie prawa materialnego nie może natomiast polegać na wadliwych ustaleniach faktycznych, te bowiem zwalczać można w kasacji tylko poprzez wykazanie – w ramach drugiej podstawy kasacyjnej - mającego wpływ na treść orzeczenia naruszenia stosownych przepisów natury procesowej. Jeżeli zatem skarżący podnoszą

w kasacji, że Sąd drugiej instancji naruszył art. 105 k.c. uznając umowę sprzedaży za ważną w sytuacji, w której nabywca nieruchomości, pozwany K. K. wiedział, bądź mógł się z łatwością dowiedzieć, o śmierci jednego z mocodawców, a zatem o wygaśnięciu w tej części pełnomocnictwa udzielonego pozwanemu M. B., to zarzuty te są bezskuteczne, skoro w sprawie dokonano ustaleń przeciwnych. Przy ustaleniu zatem, że nie występują przesłanki określone w art. 105 k.c. uznanie przez Sąd Apelacyjny, że umowa sprzedaży nieruchomości dokonana w granicach pierwotnego umocowania, ale po wygaśnięciu pełnomocnictwa udzielonego przez T. K. jest ważna, nie może być ocenione jako naruszające ten przepis poprzez błędną wykładnię, bądź przez wadliwe zastosowanie. Na marginesie trzeba zwrócić uwagę, że T. K. był tylko jednym ze współwłaścicieli przedmiotowej nieruchomości, zaś pozostali w dacie zawarcia umowy sprzedaży żyli i nie odwołali pełnomocnictwa, brak więc było podstaw do domagania się uznania umowy za nieważną w całości.

W kasacji podniesiony został również zarzut naruszenia art. 58 i 83 k.c. polegający na uznaniu umowy za ważną, pomimo jej pozorności, o czym świadczy zaniżenie ceny sprzedaży. Także ten zarzut jest nietrafny. Należy jednak przyznać, że kwestia, czy zaniżenie ceny w umowie sprzedaży nieruchomości stanowi o pozorności umowy (art. 83 § 1 k.c.), wywoływała spory zarówno w doktrynie, jak i w orzecznictwie. 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 odnośnie do sprzedaży oznaczonej rzeczy za oznaczoną cenę, w rzeczywistości ukryły przez to czynność o odmiennej treści, polegającą na sprzedaży tej rzeczy za inną cenę. Forma czynności prawnej pozostała zaś ta sama, co umożliwia prowadzenie dowodu z zeznań świadków na okoliczność rzeczywistej ceny bez naruszenia ograniczeń określonych w art. 247 k.p.c. Przyjęto zatem pogląd o „użyczeniu” formy czynności prawnej zatajonej przez czynność prawną ujawnioną. Tego poglądu Sąd Najwyższy w obecnym składzie nie podziela. Pozorność czynności prawnej istnieje wtedy, gdy strony stwarzają pozór dokonania jednej czynności prawnej, podczas gdy w rzeczywistości dokonują innej czynności prawnej (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. W wypadku wskazania w umowie innej ceny niż rzeczywiście zapłacona, dochodzi jedynie do zatajenia części wzajemnego świadczenia,

sama zaś czynność prawna (umowa sprzedaży) pozostaje ta sama. Zaniżenie zaś ceny przedmiotu sprzedaży nie może być uznane za taką wadę umowy, która powoduje jej nieważność (por. wyrok SN z dnia 17 grudnia 1998 r., II CKN 849/97, OSNC 1999 r., nr 7-8, poz. 128).

Odmienne stanowisko Sądu Najwyższego, przedstawione w powołanym na wstępie wyroku, a także we wcześniejszej uchwale Całej Izby Cywilnej z dnia 21 lipca 1954 r., I CO 22/54 (OSN 1955, poz. 1) oraz w uchwale z dnia 20 października 1966 r., III CZP 83/66 (OSNC 1967, 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.). W okresie powojennym w orzecznictwie i literaturze przedmiotu dopuszczano liberalizację tego przepisu w imię dążenia do prawdy obiektywnej. Prowadzenie dowodu przeciw lub ponad osnowę dokumentu, jakim jest niewątpliwie akt notarialny, dopuszczalne jest jednak w świetle art. 247 k.p.c. w ściśle określonych i nieprzekraczalnych granicach, to jest, 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. Przypomnieć trzeba, że kasacja nie zarzuca naruszenia przepisów proceduralnych, nie ma więc żadnych podstaw do rozważań, czy przesłanki z art. 247 k.p.c. zostały spełnione.

Należy też zauważyć, że w najnowszym orzecznictwie Sądu Najwyższego wskazano, 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 może 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, nr 9, poz. 135, wyrok z dnia 12 października 2001 r., V CKN 631/00, OSNC 2002, nr 7-8, poz. 91, wyrok z dnia 27 kwietnia 2004 r., II CK 191/03, nie publ.). Stanowisko przedstawione w tych orzeczeniach należy podzielić, bowiem cena sprzedaży nieruchomości stanowi niewątpliwie istotny składnik umowy, stanowiąc obok określenia stron umowy i jej przedmiotu *essentialia negotii* (art. 535 k.c.). Jeżeli zatem ustawa uzależnia ważność umowy od zachowania formy notarialnej (art. 158 k.c.), to w formie tej musi być wyrażona co najmniej istotna treść umowy, w tym także cena. W konsekwencji należy uznać, że zatajenie w umowie rzeczywistej ceny sprzedaży (jeżeli istotnie miało to

miejsce, czego jednak w stanie faktycznym sprawy nie ustalono) nie świadczy o prowadzącej do nieważności pozorności umowy.

Wobec powyższego orzeczono jak w sentencji na podstawie art. 393¹² k.p.c. w brzmieniu obowiązującym przed wejściem w życie ustawy z dnia 22 grudnia 2004 r. o zmianie ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy - Prawo o ustroju sądów powszechnych (Dz. U. 2005 r. Nr 13, poz. 98), a to wobec brzmienia art. 3 tej ustawy.