

## **Uchwała z dnia 22 maja 2009 r., III CZP 21/09**

*Sędzia SN Grzegorz Misiurek (przewodniczący)*

*Sędzia SN Krzysztof Strzelczyk*

*Sędzia SN Katarzyna Tyczka-Rote (sprawozdawca)*

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa Niny S. przeciwko Jerzemu S. i Mirosławie S. o ustalenie i o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli, po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym w dniu 22 maja 2009 r. zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Apelacyjny w Białymstoku postanowieniem z dnia 12 lutego 2009 r.:

„Czy pozorna umowa sprzedaży nieruchomości zawarta w formie aktu notarialnego, może być uznana, na podstawie art. 83 § 1 zdanie drugie kodeksu cywilnego, za innego rodzaju ważną umowę przenoszącą własność nieruchomości (umowę o dożywocie)?”

podjął uchwałę:

**Umowa o dożywocie ukryta pod pozorną umową sprzedaży nieruchomości zawartą w formie aktu notarialnego jest nieważna, jeżeli istotne postanowienia umowy o dożywocie nie zostały objęte tą formą szczególną.**

### **Uzasadnienie**

Powódka Nina S. zawarła z pozwanymi Jerzym S. i Mirosławą S. w formie aktu notarialnego umowę sprzedaży nieruchomości za cenę 30 000 zł, którą kupujący mieli zapłacić powódce w dniu podpisania umowy. Jednocześnie kupujący oświadczyli, że oddają sprzedającej w bezpłatne dożywotnie użyczenie dom mieszkalny, stanowiący część składową nabywanej nieruchomości. Strony nie miały jednak zamiaru zawrzeć umowy sprzedaży, nie przewidywały bowiem odpłatności za nieruchomość. Rzeczywistym ich celem, jak ustalił Sąd Okręgowy, było zawarcie umowy o dożywocie. W tym czasie powódka była chora i potrzebowała opieki, którą

pozwani zobowiązali się jej zapewnić. Powódka wytoczyła powództwo o stwierdzenie nieważności umowy sprzedaży i zobowiązanie pozwanych do złożenia oświadczenia woli o zwrotnym przeniesieniu własności nieruchomości, podnosząc, że była to czynność pozorna.

Sąd Okręgowy oddalił powództwo, przyjmując, że pod pozorną umową sprzedaży ukryta była umowa o dożywocie, ważna ze względu na dochowanie zastrzeżonej pod rygorem nieważności formy aktu notarialnego dla czynności pozornej.

Sąd Apelacyjny, rozpatrując sprawę na skutek wniesionej przez powódkę apelacji, powziął wątpliwość dotyczącą prawidłowości wykładni i zastosowania przez Sąd Okręgowy art. 83 § 1 zdanie drugie k.c., którą ujął w przedstawionym zagadnieniu prawnym. (...)

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Pozorność oświadczenia woli polega na świadomym złożeniu przez strony czynności prawnej, a przynajmniej jedną z nich, oświadczenia woli, co do którego strony tej czynności uzgodniły, że nie wywoła ono skutków prawnych, lecz będzie jedynie stwarzało fikcję skutecznego dokonania wynikającej z niego czynności. Tradycyjnie pozorność określana jest jako założona przez strony niezgodność między aktem woli a jej przejawem na zewnątrz (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 23 czerwca 1986 r., I CR 45/86, nie publ i z dnia 12 lipca 2002 r., V CKN 1547/00, nie publ.). Konstrukcja i konsekwencje prawne symulowanego oświadczenia woli uregulowane zostały w kodeksie cywilnym wśród przepisów odnoszących się do wad oświadczeń woli. Według art. 83 § 1 k.c., pozorna czynność prawna wymaga łącznego wystąpienia trzech elementów: oświadczenie woli musi być złożone drugiej stronie tylko dla pozorów, a adresat oświadczenia musi zgadzać się na jedynie pozorne dokonanie czynności prawnej (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 5 października 2006 r., I UK 120/06, OSNP 2007, nr 19-20, poz. 294, z dnia 18 maja 2006 r., II UK 164/05, "Praca i Zabezpieczenie Społeczne" 2006, nr 9, s. 33, i z dnia 18 marca 2004 r., III CK 456/02, nie publ.).

Omawiany przepis normuje dwie sytuacje. Pierwszą jest pozorność określana jako bezwzględna lub zwykła, która ma miejsce wtedy, gdy strony nie miały zamiaru wywołać żadnych skutków prawnych. Drugą jest pozorność nazywana względną lub kwalifikowaną; w tym wypadku strony pod czynnością pozorną ukrywają inne, rzeczywiste oświadczenie woli (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 4 stycznia

2008 r., I UK 223/07, nie publ., z dnia 27 września 2000 r., II UKN 744/99, OSNAPUS 2002, nr 8, poz. 194 i z dnia 7 marca 2007 r., II CSK 478/06, nie publ.). Pozorności czynności nie wyklucza dokonanie jej w formie aktu notarialnego (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 maja 2007 r., I CSK 70/07, nie publ.).

O kwalifikowanej pozorności czynności prawnej można mówić jedynie wtedy, gdy zgodną wolą stron jest wyrażenie na zewnątrz innej jej treści niż ta, która kształtuje umowę ukrytą. Nie jest zatem pozorna umowa, w której strony złożyły oświadczenia nieoddające należyście ich zgodnego zamiaru. W tym wypadku nie zachodzi dwuwarstwowość uzgodnień stron, a ustalenie właściwego znaczenia oświadczeń woli wymaga jedynie przeprowadzenia ich wykładni (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 lutego 2006 r., V CSK 129/05, nie publ.).

Odpowiadającym woli stron skutkiem pozornego oświadczenia woli jest jego nieważność (art. 83 § 1 zdanie pierwsze k.c.), natomiast czynność ukryta pod pozornym oświadczeniem woli może być ważna, jeżeli spełnione zostaną wymagania stawiane w art. 83 § 1 zdanie drugie k.c., a zatem jeżeli wynika to z właściwości tej czynności. Zagadnienie przedstawione przez Sąd Okręgowy dotyczy wykładni w zakresie wymagań koniecznych do uznania ważności czynności ukrytej, dla której przepisy zastrzegły konieczność złożenia oświadczeń woli w formie aktu notarialnego *ad solemnitatem*, a ściśle wpływu na ważność czynności ukrytej zachowana wymaganej dla niej formy przy dokonywaniu czynności pozornej.

Jak trafnie zwrócił uwagę Sąd Apelacyjny, w nauce i orzecznictwie art. 83 § 1 zdanie drugie k.c. wykładany jest rozbieżnie. Wątpliwości rozpoczynają się od oceny, czy przepis ten zakłada istnienie dwóch czynności prawnych (pozornej i ukrytej), czy też mówi o jednej, połączonej czynności, w której nieważna jest tylko część oświadczenia woli, zastąpionego przez oświadczenie nieujawnione. Zwolennicy koncepcji dwóch czynności upatrują argumentów wspierających ich pogląd w wyróżnieniu w omawianym przepisie czynności pozornej i ukrytej. Przeciwnicy zwracają uwagę, że przepis nie mówi o dwóch czynnościach, lecz o oświadczeniu woli (pozornym) i czynności prawnej (ukrytej), a spojrzenie na praktykę składania oświadczeń pozornych potwierdza wspólność elementów czynności pozorowanej i utajnianej; czynności te najczęściej dotyczą tego samego przedmiotu, różnice odnoszą się natomiast do ukształtowania treści stosunku prawnego.

Odmienne założenia teoretyczne znalazły także swój wyraz w zapatrywaniach prezentowanych w orzecznictwie. W wyroku z dnia 26 maja 1983 r., II CR 32/83 ("Nowe Prawo" 1985, nr 2, s. 116) Sąd Najwyższy przyjął, że art. 83 § 1 zdanie drugie k.c. dotyczy dwóch czynności, jednak powiązanych ze sobą. W wyroku z dnia 12 października 2001 r., V CKN 631/00 (OSNC 2002, nr 7-8, poz. 91) wyraźnie opowiedział się za poglądem, że art. 83 § 1 zd. 2 k.c. mówi o dwóch odrębnych czynnościach prawnych – pozornej i ukrytej. Podobnie orzekł w wyroku z dnia 27 kwietnia 2004 r., II CK 191/03 (nie publ.), natomiast w orzeczeniu z dnia 25 października 2006 r., III CSK 214/06 (nie publ.) opowiedział się za stanowiskiem o jednej czynności połączonej, w której zachowują ważność te elementy ujawnionego na zewnątrz, pozornego oświadczenia woli, które da się pogodzić z postanowieniami ukrytymi. W orzeczeniu tym zwrócono uwagę, że przy innym założeniu oświadczenie utajnione nie mogłoby konstituować odrębnej czynności prawnej z braku minimalnych elementów koniecznych do określenia wynikających z niego skutków prawnych. Za drogę do rozwiązania tego dylematu Sąd Najwyższy uznał zastosowanie reguły wykładni oświadczeń woli i ustalenie w ten sposób treści oświadczeń stron, które kreują czynność prawną ukrytą wśród elementów wspólnych połączonej czynności.

Zajęcie stanowiska w tym sporze jest potrzebne, gdyż stanowi podbudowę odpowiedzi na pytanie o kryteria oceny ważności oświadczenia ukrytego, a w konsekwencji ważności utajnionej czynności prawnej ze względu na wymagania odnoszące się do jej formy. Przy koncepcji odrębności czynności pozornej i czynności ukrytej trudno poszukiwać związku pomiędzy formą w jakiej dopełniono czynności pozornej a formą czynności ukrytej, natomiast konstrukcja jednej czynności połączonej powstała właśnie w celu uzasadnienia takiego związku, chociaż – jak podkreśla się w literaturze – i w tym wypadku nie jest to zapatrywanie jednoznaczne i strukturalnie czyste.

We wcześniejszym orzecznictwie Sądu Najwyższego utrwalił się pogląd, że forma aktu notarialnego umowy pozornej służy jednocześnie umowie ukrytej, do zachowania formy aktu notarialnego wymaganej dla umowy ukrytej wystarcza zatem zawarcie w tej formie umowy pozornej (zob. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 26 maja 1983 r., II CR 32/83, z dnia 18 marca 1966 r., II CR 123/66 oraz z dnia 16 marca 1955 r., III CR 2100/54, OSN 1956, nr 1, poz. 13). Pogląd ten został szerzej umotywowany jedynie w uzasadnieniu wyroku z dnia 26 maja 1983 r.,

dotyczącym wypadku, w którym strony pod pozorną umową długoletniej dzierżawy ukryły umowę sprzedaży nieruchomości. Sąd Najwyższy stwierdził, że umowa pozorna i umowa ukryta stanowią dwie czynności prawne, są jednak ze sobą powiązane, ponieważ dotyczą tych samych podmiotów i identycznego przedmiotu. Łącznie spełniają one przesłanki wymagane dla przeniesienia własności i to właśnie uzasadnia przyjęcie, że forma notarialna umowy pozornej służy jednocześnie umowie ukrytej. W orzeczeniu tym zatem o posłużeniu się formą czynności pozornej zdecydowała jedynie podmiotowo-przedmiotowa łączność między czynnościami, a nie treść oświadczeń złożonych w wymaganej formie.

Stanowisko to zakwestionował Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 12 października 2001 r., V CKN 634/00, podnosząc, że często było ono przyjmowane bez głębszego uzasadnienia. Stwierdził, że czynność pozorna i czynność ukryta są odrębnymi czynnościami prawnymi, co powoduje, że „użyczenie” przez czynność pozorną formy czynności ukrytej musiałoby mieć podstawę w specjalnym przepisie. Zwrócił także uwagę, że „ratowanie” ważności ukrytej czynności prawnej, któremu służyła koncepcja o „użyczeniu” jej formy czynności pozornej, nie urzeczywistnia celów leżących u podstaw zastrzeżenia formy aktu notarialnego dla czynności ukrytej. Pogląd ten został przyjęty także w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 27 kwietnia 2004 r., II CK 191/03 (nie publ.), wydanym w sprawie, w której strony wskazały w umowie notarialnej sprzedaży nieruchomości inną cenę, niż rzeczywiście przez nie uzgodniona. W rozważaniach znalazło się stwierdzenie, że konsekwencją przyjęcia w tym wypadku, iż w formie notarialnej zawarta została czynność pozorna, ukrywająca inną, dyssymulowaną czynność prawną, byłaby nieważność tej innej czynności z powodu niezachowania formy aktu notarialnego, skoro bowiem ustawa uzależnia ważność takiej umowy od zachowania formy notarialnej (art. 158 k.c.), to w tej formie musi być określona co najmniej istotna treść umowy.

W doktrynie i w orzecznictwie panuje zgoda co do tego, że ocena czynności ukrytej pod kątem zgodności z „właściwością” czynności obejmuje również badanie, czy czynność ta została dokonana w przewidzianej przez prawo formie, co – w wypadku czynności obejmujących zobowiązanie do przeniesienia własności nieruchomości i przeniesienie jej własności – oznacza formę aktu notarialnego.

Sąd Najwyższy w obecnym składzie przychylił się do wykładni art. 83 § 1 k.c. przyjmującej, że przepis ten w zdaniu drugim normuje dwie warstwy stosunków

prawnych, z których każdy zachowuje odrębność. Pozorne oświadczenie woli określa treść czynności, która z woli stron ma charakter fikcyjny i z tego powodu jest bezwzględnie nieważne w całości. Taki wniosek płynie z zestawienia zdania pierwszego ze zdaniem drugim tego przepisu; pozorne oświadczenie woli ma "udawać", że kreuje rzeczywisty stosunek prawny, oceniane z zewnątrz buduje więc kompletną czynność prawną. Jeżeli jednak oświadczenie takie zostało złożone dla ukrycia innej czynności, to ważność oświadczenia ocenia się według właściwości tej czynności. Ocena ta nie dotyczy jednak oświadczenia pozornego, którego los wyznacza wola stron i art. 83 § 1 zdanie pierwsze k.c., lecz oświadczenia tajnego, stanowiącego składnik utajnionej czynności prawnej. Niewątpliwie pomiędzy tymi czynnościami zawsze występuje więź podmiotowa (tożsamość stron) i w praktyce też w zasadzie zawsze dotyczą one tego samego przedmiotu. Nie jest przy tym przekonywujący argument, że bez elementów podmiotowych i przedmiotowych zaczerpniętych z czynności pozornej czynność ukryta byłaby niekompletna, elementy te bowiem są objęte porozumieniem tajnym i oczywiste dla jego stron. Konsekwencją przyjętego stanowiska jest wniosek, że czynność ukryta jako odrębna nie może korzystać z formy prawnej w jakiej dokonano czynności pozornej. Dopuszczenie takiej możliwości wymagałoby ustanowienia stosownej podstawy prawnej (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 października 2001 r., V CKN 631/00, nie publ.).

Także przyjęcie za podstawę rozważań koncepcji jednej połączonej czynności prawnej nie prowadzi do odmiennych wniosków. Ocena zachowania wymaganej w art. 158 k.c. formy aktu notarialnego dla czynności ukrytej w sytuacji, w której w tej formie dopełniona została czynność pozorna nadal wypada negatywnie. Pomijając trudność związaną z uzasadnieniem jednoczesnej nieważności oświadczeń złożonych jako pozorne i ich ważności jako składników czynności ukrytej, pozostaje do rozwiązania problem nieobjęcia formą aktu notarialnego oświadczeń decydujących o odmiennym kształcie czynności ukrytej w stosunku do czynności pozornej. W akcie notarialnym znajduje odbicie treść czynności, która z woli stron nie ma uzyskać skuteczności prawnej, brak natomiast tych elementów, które mają pozostać ukrytym porozumieniem stron. Tymczasem do zachowania formy czynności prawnej konieczne jest, aby w tej formie złożone zostały oświadczenia obejmujące przynajmniej elementy przedmiotowo istotne danego typu czynności. Forma aktu notarialnego jest formą zastrzeżoną pod rygorem nieważności (art. 73 §

2 k.c.), przewidzianą przez ustawodawcę dla czynności prawnych mających istotne znaczenie dla obrotu, ponieważ – ze względu na sporządzenie dokumentu przez notariusza – zapewnia wysoki stopień pewności wywołania zamierzonych skutków prawnych (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 19 lipca 2001 r., III CZP 36/01, OSNC 2002, nr 1, poz. 7). Akt notarialny, zgodnie z art. 2 § 2 Pr.not., ma charakter dokumentu urzędowego i korzysta z domniemania autentyczności oraz zgodności z prawdą zawartych w nim oświadczeń (art. 244 § 1 k.p.c.).

Zgodnie z art. 92 § 1 pkt 5 i § 3 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie (jedn. tekst: Dz.U. z 2008 r. Nr 189, poz. 1158 ze zm. – dalej: „Pr.not.”), akt notarialny powinien zawierać złożone przed notariuszem oświadczenia stron, z powołaniem się w razie potrzeby na okazane przy akcie dokumenty, przy czym jeśli akt dotyczy czynności prawnej, powinien zawierać treści istotne dla tej czynności. Z kolei art. 94 § 1 Pr.not. zobowiązuje notariusza nie tylko do dopilnowania, aby przed podpisaniem akt został odczytany stronom, ale także ustalenia, że osoby biorące udział w czynności rozumieją treść oraz znaczenie aktu, a akt jest zgodny z ich wolą. Jeżeli strony czynności nie złożyły oświadczeń woli notariuszowi, nie została zachowana forma aktu notarialnego.

Koncepcje zakładające, że oświadczenia ujawnione są zewnętrznym przejawem rzeczywistej, ukrytej woli stron, a art. 83 § 1 zdanie drugie k.c. stanowi nieznaczny wyłom w oddziaływaniu art. 158 k.c., czy też że zastosowanie znaleźć może przewidziana w art. 58 § 1 k.c. możliwość zastąpienia nieważnych postanowień czynności przepisami ustawy, który – w powiązaniu z art. 83 § 1 zdanie drugie k.c. – umożliwi włączenie do umowy elementu utajnionego, budzą poważne zastrzeżenia. Treść art. 83 § 1 zdanie drugie k.c., nakazującego oceniać ważność czynności ukrytej według jej właściwości nie zawiera żadnej wzmianki pozwalającej wnioskować, że zezwala on na rozluźnienie wymagań formalnych w odniesieniu do takiej czynności. Trudno przy tym wskazać wartości przemawiające za szczególną ochroną czynności ukrywanej przez strony. Powoływana w dawniejszym orzecznictwie jako argument dążność do ratowania pewności obrotu nie jest przekonująca, jeżeli miałyby prowadzić do sankcjonowania czynności o niejasnej treści, często podejmowanych tajnie dlatego, by uniknąć obciążeń fiskalnych. Jak trafnie zauważył Sąd Okręgowy, celem postawienia najwyżej sformalizowanych wymagań czynnościom obejmującym obrót nieruchomościami jest zapewnienie pewności tego obrotu. Do tych założeń nie przystaje wykładnia

popierająca ważność czynności podejmowanych w ukryciu i bez dochowania odpowiedniej formy.

Odnosząc te rozważania do zagadnienia przedstawionego przez Sąd Okręgowy należy stwierdzić, że nie może budzić wątpliwości, iż sprzedaż nieruchomości i umowa dożywocia to dwie różne umowy. Elementami przedmiotowo istotnymi sprzedaży jest zobowiązanie się sprzedawcy do przeniesienia na kupującego własności rzeczy i jej wydania oraz zobowiązanie kupującego do zapłaty ceny. Z kolei umowa dożywocia wymaga zobowiązania się właściciela nieruchomości do przeniesienia jej własności na nabywcę, który zobowiązuje się zapewnić zbywcy lub osobie bliskiej dożywnie utrzymanie. W sytuacji, w której istotne postanowienia umowy dożywocia nie są objęte formą zastrzeżoną *ad solemnitatem*, gdyż w formie aktu notarialnego strony złożyły pozorne, a więc nieważne, oświadczenia odpowiadające treści umowy sprzedaży, to umowa taka nie może być uznana za ważną umowę dożywocia.

Z tych względów podjęto uchwałę, jak na wstępie.