

Glosa
do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 12 października 2001 r.
V CKN 631/00¹

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.).

I. Komentowane orzeczenie dotyczy złożonej problematyki pozorności w umowach przenoszących własność nieruchomości. Zagadnienie to doczekało się kilku poważnych opracowań². Wypowiadał się na ten temat także Sąd Najwyższy³. Glosowany wyrok wydaje się być jednak sygnałem radykalnego zwrotu w poglądach Sądu Najwyższego na tę kwestię. I już ze względu na to zasługuje na uwagę.

II. Stan faktyczny sprawy nie był zbyt skomplikowany. Strony zawarły w dniu 19 października 1995 r. w formie aktu notarialnego umowę darowizny, na mocy której powódka przeniosła na pozwanych własność nieruchomości. W tym samym dniu został sporządzony dokument podpisany przez pozwanych, w którym zobowiązali się zapłacić powódce kwotę 15.000 zł. Ponadto przed zawarciem umowy darowizny pozwani wręczyli powódce kwotę 5.000 zł. Kwoty te miały stanowić cenę „darowanej” nieruchomości.

¹ Orzeczenie opublikowane w OSNIC 2002, nr 7-8, poz. 91.

² Zob. m.in. E. D r o z d, *Pozorność w umowach przenoszących własność nieruchomości*, Studia Cywilistyczne 1974, t. XXII; M. K ę p i ń s k i, *Pozorność w umowach o przeniesienie własności nieruchomości*, NP 1969, nr 9; S. B r e y e r, *Z problematyki pozorności w obrocie nieruchomościami*, NP 1976, Nr 11.

³ Zob. m.in. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 marca 1955 r. III Cr 2100/54, NP 1955, nr 9; orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 22 października 1956 r. II CR 557/55, NP 1957, nr 9; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 maja 1983 r. II CR 32/83, LEX nr 8539.

III. Sąd okręgowy, jako sąd drugiej instancji, uznał umowę darowizny za czynność pozorną, ukrywającą umowę sprzedaży nieruchomości, i w konsekwencji nieważną (art. 83 § 1 zd. 1 k.c.⁴). Jednocześnie Sąd ten orzekł, że ważna jest ukryta umowa sprzedaży (art. 83 § 1 zd. 2 k.c.). Według niego ukryta umowa sprzedaży nieruchomości spełnia wymóg formy aktu notarialnego, ponieważ w formie tej została zawarta umowa pozorna. Orzeczenie sądu okręgowego zostało zaskarżone do Sądu Najwyższego przez pozwanych.

IV. Sąd Najwyższy uznał, że zaskarżone orzeczenie narusza art.73 § 2 k.c. w związku z art.158 k.c. Zdaniem Sądu Najwyższego, ukryta czynność prawna, aby była ważna, musi spełniać zarówno przesłanki ważności przewidziane dla każdej czynności prawnej, jak i przesłanki ważności przewidziane dla tego rodzaju czynności prawnych, do których czynność ukryta należy. W przedmiotowej sprawie ukryta umowa sprzedaży nieruchomości powinna więc być dla swej ważności zawarta w formie aktu notarialnego.

Sąd Najwyższy rozważył jednak, czy dla zachowania formy aktu notarialnego w odniesieniu do czynności ukrytej nie może mieć znaczenia fakt sporządzenia w tej formie czynności pozornej. Według Sądu Najwyższego, fakt zawarcia umowy pozornej w formie aktu notarialnego nie oznacza, że zachowana została forma aktu notarialnego wymagana dla umowy ukrytej. Pogląd przeciwny pozostaje w sprzeczności z art. 83 § 1 zd.2 k.c. Przepis ten stanowi, że czynność prawna pozorna i czynność prawna ukryta to dwie odrębne czynności prawne. „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”⁵.

Również wykładnia funkcjonalna nie przemawia, według Sądu Najwyższego, za poglądem odmiennym. Uznanie umowy ukrytej za ważną, mimo niezawarcia jej w wymaganej przez ustawę formie szczególnej, stoi

⁴ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. (Dz.U. Nr 16, poz. 93 ze zm.), dalej jako k.c.

⁵ OSNC 2002, nr 7-8, poz. 91, s. 45.

w sprzeczności z celem zastrzeżenia dla określonych czynności prawnych formy szczególnej.

V. Niniejszą glosę wypada zacząć od krótkiego przedstawienia instytucji pozorności. Pozorność jest uregulowana jako jedna z czterech wad oświadczenia woli. Ustawodawca poświęcił jej jeden przepis – art. 83 k.c. Zgodnie z brzmieniem zd. 1 § 1 tego przepisu, istotą pozorności jest brak zamiaru wywołania skutku prawnego oświadczenia woli kierowanego do adresata, przy jego jednoczesnej zgodzie na to⁶.

Może się jednak zdarzyć tak, że pod pozornymi oświadczeniami⁷ kryją się rzeczywiste oświadczenia, np. strony ujawniają wobec osób trzecich, że zawarły umowę sprzedaży, która na mocy ich porozumienia nie ma wywoływać skutków prawnych, ukrywając umowę darowizny. Mamy wówczas do czynienia z tzw. pozornością złożoną. I o ile oświadczenia pozorne są nieważne (art. 83 § 1 zd. 1 k.c.)⁸, to powstaje pytanie, co dzieje się z rzeczywistymi oświadczeniami.

Kwestię tę reguluje zd. 2 § 1 art. 83 k.c.: „Jeżeli oświadczenie takie zostało złożone dla ukrycia innej czynności prawnej, ważność oświadczenia ocenia się według właściwości tej czynności prawnej”. Przepis ten jest niefortunnie sformułowany, ponieważ nie mówi wyraźnie o tym, czy właściwości czynności ukrytej decydują o ważności oświadczeń pozornych, czy ukrytych. Jednak przyjęcie, że chodzi tu o oświadczenia pozorne prowadzi do nonsensu: nieważne oświadczenia pozorne miałyby być ważne ze względu na to, że spełnione są przesłanki ważności czynności prawnej ukrytej. A zatem to ważność czynności ukrytej będzie zależała od jej właściwości, tzn. od spełnienia przez nią przesłanek ważności⁹. Przesłanki

⁶ Sformułowanie to oddaje sens tzw. pozorności prostej; zob. Z. Radwański, *Prawo cywilne – część ogólna*, Warszawa 1993, s. 170-171; tenże, [w:] *System prawa prywatnego*, t. II, Warszawa 2002, s. 385; B. Lewaszkiewicz-Petrykowska, [w:] *System prawa cywilnego*, Wrocław-Warszawa-Kraków-Gdańsk-Łódź 1985, s. 659-662; A. Wolter, J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo cywilne. Zarys części ogólnej*, Warszawa 1999, s. 305.

⁷ Bądź oświadczeniem w przypadku jednostronnej czynności prawnej.

⁸ Zob. Z. Radwański, [w:] *System prawa...*, s. 387.

⁹ Tak m.in. B. Lewaszkiewicz-Petrykowska, [w:] *System...*, s. 664; A. Wolter, J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo cywilne...*, s. 306; Z. Radwański, *Prawo cywilne...*, s. 171-172; zob. jednak Z. Radwański, [w:] *System prawa...*, s. 391. Odmienne M. Kępiński, *Pozorność w umowach...*, s. 1374.

te można różnie klasyfikować. Na potrzeby glosy zostanie przyjęty następujący ich podział:

- zdolność prawna i zdolność do czynności prawnych osób składających oświadczenia woli,
- brak wad oświadczeń woli,
- odpowiednia treść oświadczeń woli,
- odpowiednia forma oświadczeń woli.

Ta ostatnia przesłanka ma największe znaczenie w wypadku pozorności w umowach przenoszących własność nieruchomości.

W obrocie nieruchomościami bardzo często dochodzi do sytuacji, w których strony zawierają w formie aktu notarialnego umowę określonego typu, która w rzeczywistości ukrywa umowę innego typu, np. strony zawierają w formie aktu notarialnego pozorną umowę darowizny nieruchomości, która ukrywa umowę sprzedaży tej nieruchomości¹⁰. Umowa zawarta w formie aktu notarialnego jest nieważna, ponieważ jest pozorna (art. 83 § 1 zd. 1 k.c.). A co z umowa ukryta? Jej ważność zależy od jej właściwości. A jedną z nich jest forma aktu notarialnego (art. 158 k.c.). Zatem ukryta umowa będzie również nieważna z uwagi na niezachowanie formy aktu notarialnego (art. 73 § 2 k.c.)¹¹.

Odmienne stanowisko zajęła judykatura. Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 16 marca 1955 r. stwierdził wprawdzie, że jeżeli oświadczenie pozorne złożono dla ukrycia innej czynności prawnej, ważność oświadczenia ocenia się według natury tej czynności, ale zarazem przeszedł do porządku dziennego nad brakiem wymaganej przez ustawę formy aktu notarialnego w przypadku czynności prawnej ukrytej. Uznał czynność ukrytą za ważną, mimo że nie spełniała jednej z przesłanek ważności. Nie podał też **żadnych** argumentów, które miałyby przemawiać za takim rozwiązaniem¹². Ta linia

¹⁰ Równie częste w praktyce spotyka się przypadki odwrotne, kiedy w formie aktu notarialnego zostaje zawarta pozorna umowa sprzedaży, ukrywająca umowę darowizny. Z reguły jest to motywowane względami podatkowymi; zob. M. Kępiński, *Pozorność w umowach...*, s. 1377.

¹¹ Tak E. Drodz, *Pozorność w umowach...*, s. 70.

¹² Zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 marca 1955 r. III Cr.2100/54, NP 1955, nr 9, s. 108. Orzeczenie to zapadło pod rządem ustawy z dnia 18 lipca 1950 r. – Przepisy ogólne prawa cywilnego (Dz.U. Nr 34, poz. 311 ze zm). Obowiązujący wówczas art. 70 tego aktu, regulujący zagadnienie pozorności, miał brzmienie zbliżone do obecnie obowiązującego art. 83 k.c. Stanowisko to zostało podtrzymane w orzeczeniu Sądu Najwyższego z dnia 22 października 1956 r. II CR 557/55, NP 1957, nr 9, s. 120.

orzecznictwa została utrwalona po wejściu w życie kodeksu cywilnego, a wyrazem panowania powyższego poglądu w judykaturze stało się kolejne orzeczenie Sądu Najwyższego na ten temat. W wyroku z dnia 26 maja 1983 r. SN stwierdził bowiem, że „forma notarialna umowy pozornej służy jednocześnie umowie ukrytej”¹³. Stanowisko judykatury zostało zaaprobowane przez część doktryny, która podjęła wysiłki zmierzające do jego uzasadnienia.

Próbę taką podjął M. Kępiński. U podstaw jego wywodu legło założenie, że zd. 2 § 1 art. 83 k.c. nie przesądza o tym, że na gruncie pozorności złożonej mamy do czynienia z dwiema czynnościami prawnymi. Jego zdaniem, w przypadku pozorności złożonej występuje tylko jedna czynność prawna. Według niego dochodzi do skutku tylko czynność prawna „ukryta”, a oświadczenia „pozorne” konstytuują zewnętrzny stan faktyczny czynności prawnej, która jest jednolita, ale podzielna. Ukryta część czynności prawnej wyraża rzeczywistą wolę stron, a jej zewnętrznym przejawem są oświadczenia ujawnione, które wprowadzają czynność prawną w życie¹⁴. Stąd wystarczy, że oświadczenia ujawnione znajdą wyraz w formie aktu notarialnego, aby nakaz tej formy został zachowany¹⁵.

Inne uzasadnienie ważności czynności prawnej ukrytej, wymagającej formy aktu notarialnego, podał S. Breyer. Przyjął on, że art. 58 § 1 k.c. wyraźnie nawiązuje do art. 83 § 1 k.c., dopuszczając wyjątek od zasady nieważności czynności prawnej sprzecznej z ustawą. Wyjątek ten polegać ma na tym, że w miejsce nieważnych postanowień czynności wchodzą odpowiednie przepisy ustawy¹⁶. Twierdził również, że za przyjęciem, że dla ważności czynności ukrytej, dla której ustawa wymaga formy szczególnej, wystarcza dokonanie w tej formie czynności pozornej, przemawia szczególniey związek umowy pozornej z ukrytą. Związek ten sprawia, że obie czynności prawne wzajemnie się uzupełniają i łącznie podlegają przesłankom z art. 155 i 158 k.c.¹⁷

¹³ Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 maja 1983 r. II CR 32/83, LEX nr 8539.

¹⁴ M. Kępiński, *Pozorność w umowach...*, s. 1375; tenże, *Glosa do wyroku z dnia 26 maja 1983 r.*, NP 1985, nr 2, s. 120-121; podobnie Z. Radwański, [w:] *System prawa...*, s. 390-391.

¹⁵ M. Kępiński, *Pozorność w umowach...*, s. 1377; por. Z. Radwański, [w:] *System prawa...*, s. 392.

¹⁶ S. Breyer, *Przeniesienie własności nieruchomości*, Warszawa 1971, s. 81-82.

¹⁷ S. Breyer, *Z problematyki...*, s. 1508.

Żaden z zaprezentowanych poglądów nie nadaje się do obrony. Koncepcja M. Kępińskiego, jak trafnie podkreślił E. Drozd, pozostaje w rażącej sprzeczności z treścią art. 83 § 1 zd. 2 k.c., gdzie wyraźnie mowa jest o dwu czynnościach prawnych¹⁸. Nic nie wyjaśnia w tej mierze twierdzenie M. Kępińskiego, że „termin „inna czynność prawna” został użyty (...) dla zaznaczenia, że element ukryty ma mieć inną treść niż element ujawniony”¹⁹. Wykaże to konkretny przykład. Można przyjąć, że „element ukryty” to oświadczenia woli stron, składające się na umowę darowizny nieruchomości, zaś „element ujawniony” to oświadczenia woli składające się na umowę sprzedaży tej samej nieruchomości. „Element ukryty” ma inną treść niż „element ujawniony”. I to właśnie treść „elementu ukrytego” decyduje o tym, że jest on inną czynnością prawną.

Także pogląd S. Breyera nie zasługuje na aprobatę. Po pierwsze, art. 58 § 1 k.c. nie dotyczy w ogóle czynności prawnych pozornych. Czynności te nie są nieważne z uwagi na ich sprzeczność z ustawą albo ze względu na to, że mają na celu obejście ustawy. Czynności te są nieważne, ponieważ w ogóle miały nie wywoływać skutków prawnych – po prostu były symulowane. Po drugie, art. 83 § 1 k.c. wcale nie wprowadza w miejsce nieważnych oświadczeń pozornych przepisów ustawy. Przepis ten przewiduje, że w przypadku pozorności złożonej ważne mogą być oświadczenia ukryte, o ile spełniają przewidziane dla nich przesłanki ważności²⁰. Również teza S. Breyera (powołana przez Sąd Najwyższy w wyroku z 1983 r.) o „użyczeniu” przez umowę pozorną formy dla umowy ukrytej z uwagi na ich szczególny związek nie zasługuje na uznanie. Każda czynność prawna jest dokonywana w pewnej formie²¹. Jeżeli strony zawierają pozorną umowę darowizny nieruchomości, ukrywającą sprzedaż tejże nieruchomości, to każda z tych umów ma własną, określoną formę. Twierdzenie, że forma nadana umowie darowizny rozciąga się na umowę sprzedaży pozbawione jest podstaw prawnych. Nie uzasadnia go faktyczny „szczególny” związek

¹⁸ E. Drozd, *Pozorność w umowach...*, s. 73; zob. jednak Z. Radwański, [w:] *System prawa...*, s. 390-391.

¹⁹ M. Kępiński, *Glosa...*, s. 121.

²⁰ Tak E. Drozd, *Pozorność w umowach...*, s. 73. Pogląd Breyera odrzucił też M. Kępiński, *Pozorność w umowach...*, s. 1376.

²¹ Oczywiście mam tu na myśli najbardziej ogólne pojęcie formy, jako każdy sposób wyrażenia oświadczenia woli.

umowy pozornej z umową ukrytą. „Szczególnie” związki występują między różnymi czynnościami prawnymi. Na przykład szczególna więź łączy umowę zobowiązującą do przeniesienia własności nieruchomości z zawieraną w jej wykonaniu umową przenoszącą własność tejże rzeczy (art. 156, 157 § 2, 158 k.c.). Obie umowy wymagają formy aktu notarialnego (art. 158 k.c.). Można sobie wyobrazić, że strony zawierają w formie aktu notarialnego umowę zobowiązującą do przeniesienia własności nieruchomości. Następnie w jej wykonaniu zawierają umowę przenoszącą własność, ale w formie pisemnej. Czy forma umowy zobowiązującej rozciąga się na umowę rozporządzającą z uwagi na szczególny związek istniejący między nimi? Oczywiście, nie. Podobnie jest w przypadku umowy pozornej i umowy ukrytej. Ponadto należy jeszcze zwrócić uwagę na to, że oświadczenia woli pozorne są zawsze nieważne. Tym bardziej nie można więc mówić, że nieważna czynność prawna „użycza” formy, w której została dokonana, innej czynności prawnej²².

Oprócz tego, jak trafnie zauważył Sąd Najwyższy, brak jest argumentów natury funkcjonalnej przemawiających za uznaniem ukrytej umowy darowizny czy sprzedaży nieruchomości za ważną²³.

Wydaje się zatem, że w przypadku pozorności w umowach przenoszących własność nieruchomości czynność prawna ukryta będzie nieważna. Czynność taka bowiem, jak już dobitnie wskazano w literaturze, nie będzie spełniała jednej z przesłanek jej ważności: zastrzeżonej przez ustawę formy szczególnej w postaci formy aktu notarialnego²⁴. Stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w glosowanym orzeczeniu należy więc uznać za trafne.

Marek Watrakiewicz

²² Tak trafnie M. Kępiński, *Glosa...*, s. 120; odmiennie S. Rudnicki, [w:] S. Dmowski, S. Rudnicki, *Komentarz do kodeksu cywilnego*. Księga pierwsza. *Cześć ogólna*, Warszawa 1998, s. 210-211. Zdaniem tego autora, w przypadku ukrycia pod umową darowizny nieruchomości umowy sprzedaży tejże rzeczy (albo odwrotnie) zarówno dla jednej, jak i dla drugiej czynności zachowana jest forma aktu notarialnego.

²³ Można natomiast podać szereg argumentów natury funkcjonalnej, przemawiających za uznaniem umowy ukrytej za nieważną, z uwagi na cele zastrzeżenia dla określonych czynności formy szczególnej; zob. E. Drozd, *Pozorność w umowach...*, s. 84-86.

²⁴ Tak E. Drozd, *Pozorność w umowach...*, s. 70-71.