

Sygnatura akt I C 420/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Z., dnia 6 lipca 2020 r.

Sąd Okręgowy w Zielonej Górze I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: Sędzia Danuta Sawicz-Nowacka

Protokolant: st. sekr. sąd. Barbara Majewska

po rozpoznaniu w dniu 17 czerwca 2020 r. w Zielonej Górze

na rozprawie sprawy z powództwa T. P.

przeciwko D. D. (1)

o zapłatę

1. ustala, że umowa sprzedaży zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości S., powiat (...) o numerze ewidencyjnym (...) o powierzchni 0,17 ha, dla której Sąd Rejonowy w Nowej Soli prowadzi księgę wieczystą numer (...), zawarta pomiędzy stronami w dniu 03.10.2011r. w kancelarii notarialnej J. S. rep. A numer (...), jest nieważna;
2. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 5.400 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;
3. nakazuje ściągnąć od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa (Sąd Okręgowy w Zielonej Górze kwotę 10.078,56 zł (dziesięć tysięcy siedemdziesiąt osiem 56/100 złotych) tytułem opłaty od pozwu, od której powódka była zwolniona oraz kosztów stawienia świadków.

/Danuta Sawicz-Nowacka/

Sygn. akt I C 420/17

UZASADNIENIE

Powódka T. P. pozwem z dnia 13.11.2017r., reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, wystąpiła przeciwko pozwanemu D. D. (1) o ustalenie nieważności umowy sprzedaży nieruchomości gruntowej zabudowanej, położonej w miejscowości S., powiat (...), o numerze ewidencyjnym działki (...) o powierzchni 0,17 ha, dla której Sąd Rejonowy w Nowej Soli prowadzi księgę wieczystą numer (...), zawartej w dniu 3. 10. 2011 r. w Kancelarii Notarialnej przed Notariuszem J. S., repertorium A 1715/2011 — jako czynności dokonanej dla pozoru oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazała, że w dniu 3 października 2011 r. przed notariuszem J. S., zawarła z pozwanym umowę sprzedaży nieruchomości. W dacie zawarcia umowy powódka była bardzo chora i znajdowała się w stanie niemal krytycznym. Pragnęła uregulować swoje sprawy majątkowe i przenieść majątek na córkę A. M., która wówczas się rozwodziła, a pozostawała w związku konkubenckim z pozwanym. Powódka, nie mając innego wyjścia, aby nieruchomość nie weszła do majątku wspólnego rozwodzącej się córki oraz jej męża, przy zapewnieniach pozwanego o woli dalszego przeniesienia prawa własności na córkę powódki oraz jej wnuki, zdecydowała się na zawarcie z pozwanym pozornej umowy sprzedaży (dla pozoru). Wskazała, że nigdy nie otrzymała od pozwanego jakiegokolwiek kwoty tytułem ceny za przedmiotową nieruchomość, ponadto to ona wraz z córką dokonują wszelkich opłat rachunków

związanych z nieruchomością, bo to one tam zamieszkują, pozwany w ogóle nie odwiedza nieruchomości po rozstaniu ze swoją partnerką.

Na rozprawie w dniu 25 kwietnia 2018 r. pozwany wniósł o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego (k . 110).

W piśmie procesowym z dnia 29 czerwca 2018 r. pozwany, zastępowany przez profesjonalnego pełnomocnika, zaprzeczył, aby umowa sprzedaży nieruchomości została zawarta dla pozorów i aby miał przekazać ją córce powódki oraz wnukom, a także, by w chwili zawarcia umowy sprzedaży była w tak ciężkiej sytuacji życiowej i zdrowotnej. Wskazał, że otrzymała ona pieniądze za przedmiotową nieruchomość i to wynika wprost z aktu notarialnego. Otrzymała część do ręki, a częściowo pozwany spłacił jej długi, ponadto, zainwestował w remont nieruchomości. Pozwany podał, że umowa sprzedaży nieruchomości została zawarta dlatego, że chciał on zamieszkać z córką powódki i nie chciał inwestować swoich pieniędzy w cudzą nieruchomość, zaproponował więc A. M., że odkupi nieruchomość od powódki, na co ona wyraziła zgodę.

Na dalszym etapie postępowania, strony podtrzymały swoje dotychczasowe stanowiska.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 29.08.2011 roku strony zawarły umowę przedwstępną na zakup nieruchomości bez zachowania formy notarialnej.

Dowód: umowa przedwstępna k. 203-205.

W dniu 3 października 2011 roku w Kancelarii Notarialnej w N. S. przed Notariuszem J. S. (repertorium A 1715/2011) powódka T. P. zawarła z pozwanym D. D. (1) umowę sprzedaży nieruchomości gruntowej zabudowanej, położonej w miejscowości S., powiat (...), o numerze ewidencyjnym działki (...) o powierzchni 0,17 ha, dla której Sąd Rejonowy w Nowej Soli prowadzi księgę wieczystą numer (...). W § 2 wskazano m.in., że D. D. (1) oświadcza, że otrzymał pozytywną decyzję kredytową Banku (...) S.A. Odział Operacyjny w N. S. o numerze (...) z dnia 21 września 2011 roku w sprawie udzielenia kredytu budowlanego na nabycie działki gruntu o numerze ewidencyjnym działki (...) zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny położonym w miejscowości S. oraz na refinansowanie środków własnych kredytobiorcy i remont nieruchomości. Na potwierdzenie powyższego oświadczenia okazał promesę z dnia 29.09.2011 roku o znaku (...)/WWzKD-318- (...) wydaną mu przez Bank (...) S.A. Odział Operacyjny w N. S.. W § 6 pkt. 1 wskazano, że kupujący D. D. (1) oświadcza, że kwota 100 000 zł została już przekazana sprzedającej na poczet ceny, przed podpisaniem niniejszej umowy, zaś pozostała część ceny w kwocie 100 000 złotych zobowiązuje się zapłacić z udzielonego mu na ten cel kredytu bankowego w terminie do dnia 30 listopada 2011 r. na rachunek bankowy sprzedającej. W pkt. 2 wspomnianego paragrafu, wskazano, że T. P. potwierdza przyjęcie kwoty 100 000 złotych i zalicza ją na poczet ceny, nadto wyraża zgodę na zaproponowany przez kupującego sposób zapłaty pozostałej części ceny.

Aneksem do umowy kupna – sprzedaży, sporządzonym i podpisanym miesiąc później, D. D. (1) oświadczył, że **zgodnie z ustną umową zobowiązuje się do wpisania w akcie notarialnym A. M. i jej dzieci do równego posiadania i władania działką nr (...) oraz budynkami znajdującymi się na posiadłości. Poza tymi osobami nikt nie będzie miał prawa do tej posiadłości i budynków.** Wszystkie związane zmiany będą konsultowane między D. D. (1) i A. M.. Przy składaniu tego oświadczenia obecni byli świadkowie: powódka T. P., K. P. oraz B. M..

Wcześniej, oświadczeniem z dnia 10 października 2011 r., D. D. (1) upoważnił A. M. do wszelkiej dyspozycji oraz reprezentowania go w Urzędach Gminy, Energetyce itd., wskazując ją jako „odpowiedzialną za budynek w S.”.

Dowód:

- kopia aktu notarialnego z dnia 3.10.2011 r. Rep A 1715/2011 k. 14–20,
- oświadczenie D. D. (1) k. 22,
- aneks do umowy kupno – sprzedaż k. 23–24,
- odpis aktu notarialnego wydanego przez notariusza J. S. k. 79–82,
- zeznania świadka G. M. k. 143 v–144,
- zeznania świadka K. P. k. 428–430,
- zeznania powódki k. 490–491.

Powódka przed zawarciem umowy sprzedaży rozważała dokonanie sprzedaży przedmiotowej nieruchomości przez pośrednika. Zawarła w dniu 8 października 2010 r. z G. T., prowadzącym agencję nieruchomości, umowę pośrednictwa sprzedaży (zbycia) nieruchomości do 31.12.2011 roku na zasadach wyłącznego prawa sprzedaży o nr (...). W umowie wskazano na istotną wartość tejże nieruchomości, określając ją na kwotę 398 000 zł. Nieruchomość budynkowa składa się z parteru, gdzie była sala taneczna, bufet, zaplecze, WC, kuchnia, zmywak, magazynek. Piętro z 4-ech pokoi, kuchni, łazienki, WC o łącznej powierzchni 410 m². Wcześniej w tym budynku prowadzona była dyskoteka. Dom był w złym stanie technicznym i wymagał remontu. Powódce kupno zaoferowała I. D. za kwotę 350 000 zł, przy równoczesnym ustanowieniu służebności mieszkania na rzecz powódki na wydzielonej części nieruchomości, jednakże wobec ostatecznej woli przekazania tejże nieruchomości na rzecz córki i wnuków, powódka nie przyjęła tej propozycji.

Ostatecznie musiała zapłacić też pośrednikowi wynagrodzenie w wysokości 8.000 zł, bowiem sprzedaż nastąpiła w czasie trwania umowy.

Dowód:

- umowa pośrednictwa sprzedaży nieruchomości zawartej z G. T., mapy i decyzja w sprawie podatku od nieruchomości, rachunek za prowizję za pośrednictwo k. 192-195,
- zeznania powódki k. 490v,
- zeznania świadka G. T. k. 305 v–306,
- rachunek za pośrednictwo k. 195.

Od 2011 roku, powódka zmagala się z narastającymi dolegliwościami zdrowotnymi związanymi z występującymi u niej wieloma schorzeniami w postaci: reumatoidalnego zapalenia stawów, osteoporozy, miażdżycy, guzotorbieli pomiędzy sercem a płucem, pęcherzami występującymi w całym organizmie, przebyciem operacji płuca prawego, wykryciem komórek rakowych i złamaniem (otwartym) nadgarstka, a w okresie późniejszym także i zakrzepicą, zawałem oraz zatorem płucnym. Choroba postępowała w następnych latach i powodowała liczne hospitalizacje, w tym hospitalizację w kwietniu 2013 roku z uwagi na zamierzone zatrucie lekami.

Dowód:

- dokumentacja lekarska powódki k. 25-36, 434–444,
- zeznania powódki k. 490–491.

Powódka zmagając się ze dolegliwościami zdrowotnymi, myślała, że umiera. W związku z tym, pragnęła uregulować swoje sprawy majątkowe za życia, chcąc przeniesienia ich ogółu na córkę A. M. oraz jej wnuki. W okresie zawarcia

umowy sprzedaży, córka powódki A. M. była w separacji z mężem. Nie rozwiodła się, gdyż nie miała pieniędzy na sprawę rozwodową. Powódka obawiała się, że darując córce bądź wnukom nieruchomości, ta wejdzie w skład majątku wspólnego córki i jej ówczesnego męża — D. M.. We wspomnianym okresie pozostawała w związku konkubenckim z pozwanym D. D. (1). Pozwany i A. M. nie mogli wspólnie zaciągnąć żadnego kredytu, albowiem nie mieli zdolności kredytowej, ponadto pozwany miał zadłużenie i wówczas w banku powiedziano im, że gdyby byli właścicielami jakiejś nieruchomości to można by było uzyskać kredyt.

Matka pozwanego stwierdziła, że lepiej żeby nie nabywali wspólnie nieruchomości, gdyż będzie musiała dzielić się z mężem.

Strony uzgodniły, że prawdziwą wolą powódki, jest to, aby nieruchomość należała do jej córki oraz wnuków. Pozwany zapewnił, że przeniesie prawo własności nieruchomości na zstępnych powódki, po rozwiązaniu przez rozwód małżeństwa A. i D. M.. Sprawy u notariusza załatwiał pozwany, gdyż powódka miała ogromne problemy z poruszaniem się, była po operacji ręki, miała gościec i osteoporozę. Powódka nie kontaktowała się wcześniej z żadnym prawnikiem w związku ze swoimi ograniczeniami. Ponadto, strony uzgodniły, że na nieruchomości miało być wpisane dożywocie lub służebność dla powódki, co nie zostało ujęte w umowie.

Od czasu zawarcia przez strony umowy sprzedaży, pozwany nie przeniósł prawa własności nieruchomości ani na A. M. oraz jej dzieci pomimo wielu prób i rozmów oraz założonej w 2015 roku sprawy rozwodowej.

Powódka nie otrzymała od pozwanego D. D. (1) żadnej kwoty za przedmiotową nieruchomość. Kwota 100 000 złotych, wynikająca z aktu notarialnego, nie została nigdy zapłacona powódce. Pozostała kwota 100 000 złotych, która wynikała z zawarcia przez pozwanego umowy kredytu hipotecznego, została przelana na jej konto bankowe przez bank, jednakże za zgodą powódki, wypłacona została kwota 91 000 złotych przez A. M. i przeznaczona na remont.

Pozwany otrzymał na zakup nieruchomości kredyt w Banku (...) na kwotę 250 000 złotych. Tytułem zabezpieczenia została ustanowiona hipoteka na spornej nieruchomości. Kwota 50 000 zł, pochodząca z tego kredytu przeznaczona została na spłatę pożyczki zaciągniętej wcześniej przez pozwanego u jego brata D. D. (2), który to pożyczył mu pieniądze na spłatę zobowiązań na rzecz Urzędu Gminy, Urzędu Skarbowego i Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, które to zobowiązania zabezpieczone były hipoteką na przedmiotowej nieruchomości. Tym samym, spłata hipotek, nie nastąpiła z tytułu zapłaty ceny sprzedaży nieruchomości, tylko służyła wyeliminowaniu ciężących na tej nieruchomości obciążeń hipotecznych. Kwota około 12 000 zł przeznaczona została na spłatę pożyczki udzielonej przez G. P. (syna powódki). Pozostałą część udzielonego kredytu przeznaczono na remont nieruchomości. Remont polegał na wymianie okien, zrobiony został nowy dach, nowe CO, przyłącze wody, malowanie i regipsy, zakupione zostały meble. Pozwany zrobił w nieruchomości kebab bar.

Początkowo, kredyt ten był spłacany przez pozwanego i córkę powódki — A. M.. W późniejszym okresie, po rozstaniu z A. M. w 2016 roku, pozwany zaprzestał spłaty tego zobowiązania. W miarę możliwości, raty uiszczane były przez powódkę i jej córkę, które to dążyły w ten sposób do zachowania tejże nieruchomości, zapobiegając egzekucji z niej wobec braku spłat kredytu. Wpłaty były nieregularne. Powódka wraz z córką zaciągały nowe pożyczki, aby móc uiścić niezbędne należności na rzecz banku, który udzielił pozwanemu kredytu hipotecznego obawiając się wypowiedzenia kredytu i utraty miejsca zamieszkania.

Dowód:

- dowody zakupu opału i należność w (...) k. 37-47,
- dowody wpłat spłaty kredytu na rzecz Banku (...) k. 48-52.
- umowa pożyczki zawartej pomiędzy G. P. a D. D. (3) k. 57,
- zaświadczenie i decyzja ZUS k. 64-66,

- zeznania świadka A. M. k. 110 v–112 v,
- zeznania świadka G. M. k. 143 v–144,
- faktury zakupów materiałów budowlanych i wykonanych prac k. 216-264,
- potwierdzenie opłaty od pozwu rozwodowego z lutego 2015 roku k. 200,
- zeznania świadka G. P. k. 144–144 v.,
- zeznania świadka A. P. (1) k. 144 v-145,
- zeznania świadka L. P. k. 145 v.,
- częściowe zeznania świadka Z. D. k. 146–146 v,
- częściowe zeznania świadka J. D. k. 146v-147,
- historia rachunku bankowego powódki k. 196
- umowa przedwstępna z dnia 29 sierpnia 2011 r. zawarta pomiędzy stronami k. 203–205,
- częściowe zeznania świadka D. D. (2) k. 364–365,
- zeznania świadka K. P. k. 428–430,
- zeznania powódki k. 490–491,
- częściowe zeznania pozwanego k. 502 v–503.

Na powódce ciążyą liczne zobowiązania finansowe związane głównie z kredytami i pożyczkami oraz należnością w (...) i podatkami. Od 2013 roku boryka się z trudnościami w ich spłacie. Prowadzone były przeciwko niej postępowania egzekucyjne (14 spraw egzekucyjnych u komornika L. K., w tym 3 w toku, pozostałe zakończone wskutek zapłaty).

Dowód:

- zawiadomienia oraz monity Banku (...) k. 206- 215,
- nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym z powództwa (...) przeciwko T. P.
wraz z pozwem k. 265-266,
- wezwania i zawiadomienia komornika o wszczętych egzekucjach k. 267-274,
- korespondencja i dowody spłaty zobowiązania Firmie (...) k. 275-291,
- korespondencja powódki z Urzędem Gminy w S. i zaświadczenia o stanie zaległości podatkowej
k. 292-293,
- zaświadczenie i decyzja o wymiarze podatku oraz informacji Naczelnika Urzędu Skarbowego skierowanego
do pozwanego k. 294-295, k. 298,
- informacja od Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Nowej Soli L. K. k. 509,
- informacja komornika J. M. k. 507.

Powódka dążyła do zrealizowania aneksu do umowy z 3.11.2011 roku w Kancelarii notariusza A. S. w Kancelarii Notarialnej w N. S., a następnie poprzez złożenie wniosku o zawezwanie do ugody. Obie zakończyły się niepowodzeniem. Pozwany nie chciał zawrzeć umowy, gdyż „chciał coś z tego mieć” i gdy dostał pogniecioną kartkę z oświadczeniem, że zrzeka się własności domu na rzecz T. P., stwierdził, że „z pogniezionej kartki jest niepoważne żeby u notariusza korzystać”.

Dowód:

- zeznania pozwanego k. 502,
- zeznania powódki k. 491.

Wyrokiem Sądu Okręgowego w Zielonej Górze z dnia 2.02.2015 roku doszło do rozwiązania małżeństwa A. M. z D. M. przez rozwód.

W przedmiotowej nieruchomości zamieszkuje powódka wraz z rodziną. To ona wraz z córką opłacają wszelkie rachunki związane z nieruchomością (woda, energia elektryczna itp.), dokonują również zakupu opału umożliwiającego ogrzanie budynku oraz okresowych remontów. Pozwany nie interesuje się tą nieruchomością.

Dowód:

- dowody opłat za energię k. 37–38, k. 174-188,
- dowody opłat za wodę k. 53 – 56,
- dowody opłat za zakup węgla i drzewa na opał k. 40–47,
- zeznania świadka A. M. k. 110 v –112 v,
- zeznania świadka A. P. (2) k. 144 v- 145,
- wyrok sygn. akt I 2C 1439/14 k. 201-202.

W Prokuraturze Rejonowej w Nowej Soli toczy się postępowanie z zawiadomienia T. P. o czyn z art. 286 § 1 k.k. pod sygnaturą 1 Ds. (...).2019.

Dowód:

- informacja Prokuratury Rejonowej w Nowej Soli o toczącym się postępowaniu z zawiadomienia powódki k. 445.

Sąd zważył co następuje:

Roszczenie powódki okazało się zasadne.

Kodeks cywilny w dziale IV wskazuje na wady oświadczenia woli, które powodują nieważność. Kodeks cywilny uznaje za wady oświadczenia woli wpływające na jego skuteczność prawną: brak świadomości albo swobodę powzięcia i wyrażenia woli (art. 82), pozorność oświadczenia woli, błąd co do czynności prawnej albo zniekształcenia oświadczenia woli (art. 84 i 85), podstęp (art. 86) i groźbę (art. 87 k.c.).

Art. 83 k.c. stanowi, że nieważne jest oświadczenie woli złożone drugiej stronie za jej zgodą dla pozorów. Jeżeli oświadczenie takie zostało złożone dla ukrycia innej czynności prawnej, ważność ocenia się według właściwości tej czynności.

Powódka za podstawę żądania wskazuje pozorność czynności prawnej.

Konstytutywnym elementem pozorności jest, poza brakiem woli wywołania skutków prawnych, także wiedza i zgoda obu stron czynności, że oświadczenie woli złożone zostało „dla pozorów”. Dodatkowo adresat musi nie tylko wiedzieć o braku woli, ale także pozorność złożonego oświadczenia akceptować. Działania podmiotu składającego pozorne oświadczenie woli charakteryzują dwie cechy: brak zamiaru wywołania skutków prawnych oraz zamiar „zmylenia” innych osób, ale nie adresata oświadczenia.

W orzecznictwie przyjęte jest też, że pozorność czynności prawnej stwierdzonej dokumentem może być udowodnione za pomocą zeznań świadków i przesłuchania stron również między uczestnikami tej czynności. Pozorność jest bowiem wadą oświadczenia woli, a wady oświadczenia woli mogą być udowodnione wszelkimi środkami i dlatego ograniczenia dowodowe przewidziane w art. 247 k.p.c. nie mają tu zastosowania, co wynika z uchwały całej Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z dnia 21.07.1954 r. (sygn. I Co 22/54 OSN za rok 1955 poz. I), a Uchwała ta ma zastosowanie także pod rządami nowego kodeksu postępowania cywilnego. Odmienna argumentacja prowadziła, by w konsekwencji do tego, że żadna umowa zawarta w formie aktu notarialnego nie mogłaby być wzruszona poprzez osobowe źródła dowodowe.

W ocenie Sądu powódka wykazała przed Sądem, że rzeczywistą intencją zawarcia umowy pomiędzy stronami było przeniesienie własności nieruchomości na córkę powódki oraz uzyskanie środków finansowych z banku na remont spornej nieruchomości, w której zamieszkał pozwany z partnerką.

Nie ulega wątpliwości, że świadomość prawna powódki i jej córki A. M. była bardzo niska, a wiele sformułowań i czynności wykonanych w tej sprawie potwierdzają błędne przekonanie powódki, że nie zabezpieczy lepiej córki w inny sposób niż przez fikcyjną sprzedaż nieruchomości.

Mylenie instytucji dożywocia ze służebnością, zawarcie umowy przedwstępnej bez formy notarialnej, ponadto podstawowy dowód w sprawie zatytułowany: „Aneks do umowy kupna sprzedaży”, aż w końcu nie przeprowadzenie sprawy rozwodowej, mimo długoletniej separacji córki powódki z mężem z uwagi na brak środków finansowych, w sytuacji gdy opłata od pozwu wynosiła 600 zł i została uiszczona dopiero na początku 2015 roku (sprawa wniesiona pod koniec 2014 roku).

Nie ulega wątpliwości, że stan zdrowia powódki był zły, czy zagrażał jej życiu? To nie podlegało ocenie Sądu, gdyż nie była to ostatnia wola powódki. Nie ulega wątpliwości, że pozwany i córka powódki byli w związku konkubenckim, mieszkali wspólnie w wynajętym mieszkaniu, jej córka została przedstawiona rodzicom pozwanego, a więc wszystko wskazywało na trwały związek.

Powódka obawiała się rozliczeń, w przypadku przeniesienia własności na córkę, z mężem córki, co w przypadku darowizny nie miałyby miejsca, ale w przypadku sprzedaży jej nieruchomości i poczynionych nakładów na tę nieruchomość w czasie trwania małżeństwa (do lipca 2015 roku!) pewne niebezpieczeństwo już było, gdyż małżonkowie nie mieli zniesionej wspólności majątkowej. Nie ulega wątpliwości więc, że zaufała pozwanemu i że pozwany miał świadomość fikcyjności umowy. W ocenie Sądu nie ma dowodu, poza potwierdzeniem w akcie notarialnym, że pozwany zapłacił 100 000 zł, że pozwany zapłacił za nieruchomość, gdyż pozwany nie miał pieniędzy, a jakby je miał to znalazłoby to potwierdzenie w dowodzie przelewu. Ujęte w § 6 ust. 2 umowy notarialnej potwierdzenie przyjęcia kwoty, potwierdza jedynie, że osoba która je podpisała złożyła w tej treści oświadczenie, nie jest dowodem rzeczywistego stanu rzeczy, gdyż nie zostało podane, że kwota została wręczona w obecności notariusza, stąd strona powodowa może dowodzić i twierdzić, że treść złożonych oświadczeń nie odpowiada prawdzie. Pozwany miał wykazać, że posiadał środki finansowe, nie wykazał dowodami, a zeznania słuchanych w charakterze świadków rodziców nie potwierdziły tego faktu, gdyż rodzice w swoich zeznaniach byli niekonsekwentni zeznając, że pozwany pożyczył od brata pieniądze, gdyż nie mógł wziąć kredytu, gdyż był zadłużony, a jednocześnie że miał chyba środki na koncie, skoro chciał kupić mieszkanie. Zeznania świadków J. D. i Z. D. o tyle nie wniosły nic istotnego do sprawy, że z zeznań tych wynika, że nie do końca byli zorientowani co do szczegółów z życia syna, który pracował za granicą i mieszkał z dala od nich z A. M..

Poza powyższym ustaleniem nie ulega wątpliwości, że treść oświadczenia pozwanego nazwana „Aneksem do umowy” nie mogła być żadnym aneksem, w każdym razie w tej formie i o tej treści, ale jej treść stanowi o rzeczywistej intencji i fikcyjności umowy z 3.10.2011 roku.

Pozwany oświadczył w tym piśmie, miesiąc po podpisaniu umowy notarialnej, że dotyczy „współdziału” w nieruchomości A. M. i jej dzieci, że była ustanowiona cyt.: „zgodnie z ustną umową, że zobowiązuje się do wpisania do aktu notarialnego”, a więc do przeniesienia własności.

Jego zeznania co do tego dlaczego u notariusza A. S. nie złożył stosownego oświadczenia jest pokrętna; niewiarygodna („pognieciona kartka”), a zeznania dotyczące złożenia oświadczenia (jak w „aneksie”) wręcz zabawne cyt. z karty 501v „powódka była w bardzo złym stanie, umierająca i chciałem to zrobić dla spokoju jej duszy”.

Pozwany zmienił zdanie. Stracił zainteresowanie nieruchomością, o którą dba powódka i jej córka, nawet spłacając kredyt w związku z obciążeniem nieruchomości hipoteką zabezpieczającą ten kredyt. Pozwany nie jest już w związku z A. M., formalnie pozostając właścicielem spornej nieruchomości, w której zamieszkiwał przez ponad pięć lat. Zgromadzony materiał dowodowy w sprawie wskazuje, że wersja przedstawiona przez pozwanego przeczy zasadom logiki, a przede wszystkim doświadczenia życiowego. Brak jest także podstaw do przyjęcia, że doszło by do realnej umowy w sytuacji życiowej i finansowej powódki (sprzedaż poniżej wartości całego dorobku życia, osobie obcej, bez rzeczywistej spłaty, albowiem jedynie pieniądze z kredytu w wysokości 100 000 zł, chociaż wpłynęły na konto zostały podjęte przez córkę powódki w związku z prowadzonym remontem przez konkubentów) oraz w sytuacji finansowej pozwanego.

Sąd oceniając zeznania złożone przez świadków zawnioskowanych przez powódkę tj. A. M., G. P., A. P. (1), L. P., G. T., K. P., uznał, iż zeznania są wiarygodne i korespondujące z pozostałym materiałem dowodowym tj. dokumentami prywatnymi i urzędowymi, których wiarygodność strona pozwana nie podważyła. Za w pełni wiarygodne Sąd uznał zeznania powódki, które korespondują z pozostałym materiałem dowodowym.

Sąd pominął dowód z niekompletnych wyciągów bankowych złożonych przez pozwanego na rozprawie 17.06.2020 roku, na której doszło do zamknięcia rozprawy, jako dowód spóźniony. Zobowiązanie Sądu wynikało z postanowienia zapadłego na rozprawie 2.12.2019 roku, następnie na rozprawie 13.01.2020 roku pełnomocnik zobowiązał się złożyć je do 24.01.2020 roku.

Powódka wykazała, że posiada interes prawny w wytoczeniu powództwa na podstawie art. 189 k.p.c., stąd orzeczono jak w sentencji wyroku.

O kosztach orzeczono stosownie do treści art. 98 k.p.c. oraz Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22.10.2015 roku w sprawie opłat za czynności oddalone zasądzając zwrot kosztów zastępstwa procesowego według norm oraz nakazując ściągnąć opłatę od pozwu, od której powódka była zwolniona, stosownie do treści art. 113 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.