

Sygn. akt I. C 94/18

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia : 11 grudnia 2018 r

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

Przewodniczący : **SSO Danuta Sawicz – Nowacka**

Protokolant : st.sekr.sąd Ewa Gzyl

po rozpoznaniu w dniu 28 listopada 2018 roku w Zielonej Górze

na rozprawie sprawy

z powództwa **D. C.**

przeciwko **A. M. (1)**

o ustalenie nieważności umowy sprzedaży

1. ustala, że umowa sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego położonego w N. przy ul. (...) zawarta w formie aktu notarialnego przed notariuszem A. M. (2) w dniu 13.01.2011 rep. A numer (...), jest nieważna;
2. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 9.917 zł (dziewięć tysięcy dziewięćset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

SSO Danuta Sawicz-Nowacka,-

Sygn. akt I C 94/18

## UZASADNIENIE

Powód D. C., działając przez profesjonalnego pełnomocnika, wystąpił w dniu 26.03.2018 r. z powództwem o ustalenie nieważności czynności prawnej tj. umowy sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego oznaczonego nr (...) położonego przy ul. (...) w N., zawartej w dniu 13 stycznia 2011 r. w formie aktu notarialnego przed notariuszem A. M. (2), za numerem Rep. A nr 154/2011 pomiędzy powodem oraz pozwaną A. M. (1).

Ponadto powód domagał się zasądzenia od pozwanej na rzecz powoda zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

W uzasadnieniu swojego żądania powód podał, iż w dniu zawarcia umowy pozostawał z pozwaną w związku konkubenckim.

Zakwestionowana umowa kupna - sprzedaży została sporządzona w formie aktu notarialnego w wykonaniu przedwstępnej umowy notarialnej z dnia 16 grudnia 2010 r., ponieważ pozwana była wówczas zatrudniona jako funkcjonariusz służby więziennej w Zakładzie Karnym w K. i dzięki temu mogła ubiegać się o pomoc finansową na uzyskanie lokalu mieszkalnego.

Powód podkreślił, że sporna czynność miała charakter pozorny, gdyż nie miał zamiaru przenieść własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu na rzecz pozwanej.

Jedynym celem, który kierował postępowaniem powoda było uzyskanie stosownego aktu notarialnego, który miał posłużyć pozwanej do otrzymania środków z tytułu pomocy finansowej z zakładu pracy.

D. C. podniósł nadto, iż nigdy nie otrzymał od pozwanej zapłaty ceny wynikającej z umowy sprzedaży, gdyż pozwana nie posiadała środków, które pozwoliłyby jej na uregulowanie zobowiązania względem powoda.

Pomoc finansową, którą A. M. (1) mogła uzyskać na cele mieszkaniowe stanowiła jedynie część ceny za mieszkanie.

Na skutek powyższych okoliczności, pełnomocnik powoda wezwał pozwaną do opróżnienia i wydania lokalu mieszkalnego, ale pismo pozwana pozostawiła bez odpowiedzi.

W odpowiedzi na pozew datowanej na dzień 18 kwietnia 2018 r. (k. 21-26) pozwana A. M. (1) wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów procesu.

Odnosząc się do zarzutów powoda A. M. (1) przyznała, że zawarła z powodem zarówno przedwstępną umowę sprzedaży z dnia 16 grudnia 2010 r. jak i umowę sprzedaży z dnia 13 stycznia 2011 r., obie w formie aktu notarialnego, ale nie zgodziła się ze stanowiskiem strony powodowej o pozorności ww. umów. Przyznała, że strony od 2001 roku pozostawały ze sobą w nieformalnym związku, z którego pochodzi ich wspólne dziecko i wraz z dzieckiem zamieszkali w mieszkaniu powoda.

Pomiędzy stronami dochodziło do awantur, główną przyczyną pogarszających się relacji było nadużywanie alkoholu przez powoda. Z uwagi na stosowaną przez powoda przemoc względem pozwanej A. M. (1) zamierzała odejść od powoda.

Dla dobra małoletniego syna oraz z obawy o zadłużenie mieszkania przez powoda, strony zgodnie postanowiły, że D. C. dokona na rzecz pozwanej sprzedaży mieszkania. Obie strony wyraziły wolę zawarcia umowy, po to by uzyskać dofinansowanie do zakupu mieszkania przyznanego przez zakład pracy pozwanej, ale też pozwana miała środki finansowe na zakup lokalu.

Po 2015 roku zaczął narastać konflikt pomiędzy stronami, powód przebywał za granicą, do kraju przyjeżdżał kilka razy do roku i zatrzymywał się w mieszkaniu pozwanej.

Dochodziło do przemocy fizycznej, D. C. bywał agresywny, co zakończyło się interwencją policji.

W styczniu 2017 roku powód opuścił lokal, a pozwana złożyła wniosek o wymeldowanie powoda.

Pismem procesowym z dnia 18 maja 2018 r. (k. 47-50) powód, ustosunkowując się do odpowiedzi pozwanej na pozew, zaprzeczył jakoby dobro dziecka stanowiło argument dla dokonania przedmiotowej czynności prawnej, ponadto podał, że nie był zadłużony w stopniu, który powodowałby po jego stronie realne obawy przed utratą składników majątkowych.

Od początku czynność ta rozumiana była przez obie strony jako pozorna i miała służyć umożliwieniu pozwanej udokumentowania zakupu celowego, na który otrzymała pomoc finansową, co też zostało zrealizowane.

Powód zaprzeczył, by przedmiotem jego rozmów z pozwaną były ustalenia co do zawarcia ważnej umowy sprzedaży, nigdy nie otrzymał też od pozwanej jakiegokolwiek kwoty tytułem ceny sprzedaży, z uwagi na fakt, iż tak się umówili.

### ***Sąd ustalił następujący stan faktyczny.***

Strony poznały się w 1999 roku, początkowo planowały ślub, do którego jednak nie doszło. Od 2000 roku przez wiele lat żyły w związku konkubenckim. Ze związku stron pochodzi jedno dziecko A. C. (1) urodzony w (...) roku.

Początkowo para mieszkała u rodziców jednej, jak i drugiej strony. Rodzice powoda kupili dla niego mieszkanie, za które zapłacili korzystną cenę 35.000 zł. W nabytym lokalu strony zamieszkały wraz z dzieckiem. W związku stron nie zawsze układało się dobrze, często dochodziło do kłótni, jednak dla dobra dziecka strony żyły ze sobą.

Pozwana od 2007 roku była zatrudniona jako referent działu finansowego w Zakładzie Karnym w K., gdzie dość dobrze zarabiała. W 2010 roku roczny dochód pozwanej wynosił 34.243 zł, co daje miesięcznie kwotę 2.830 zł. W poprzednich latach dochód pozwanej był znacznie niższy i wzrastał corocznie. Wcześniej pracowała jako sprzedawca.

Strony mając na uwadze fakt, że powódka jako funkcjonariusz służby więziennej może otrzymać pomoc finansową na uzyskanie lokalu mieszkalnego, postanowiły zawrzeć pozorną umowę sprzedaży mieszkania.

W dniu 16 grudnia 2010 roku strony zawarły przedwstępną umowę sprzedaży, a następnie w dniu 13 stycznia 2011 r. powód zawarł z pozwaną umowę sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oznaczonego nr (...) w budynku na ulicy (...) w N..

Umowa została zawarta w formie aktu notarialnego przed notariuszem A. M. (2) za numerem Rep. A nr 154/2011, w wykonaniu przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 16 grudnia 2010 r.

Powód sprzedał pozwanej przedmiotowe prawo za cenę 90.000 zł, jednocześnie powód oświadczył w § 3 umowy, iż otrzymał od pozwanej całą wymienioną cenę sprzedaży. W dacie dokonania czynności prawnej faktycznie nie otrzymał powód tej kwoty od swojej partnerki.

(dowody:

- decyzja personalna z dnia 18 lutego 2009 r. k. 70;

- akt notarialny Rep. A nr (...) k. 10-11;

- akt notarialny Rep. A nr (...) k. 12-13;

- zeznania świadków A. C. (2); E. C. oraz A. S.

na rozprawie w dniu 8 czerwca 2018 r. k. 62-62v, 62v-63 i k. 64-64v;

- informacje o dochodach pozwanej k. 27-31;

- zeznania powoda k. 83v-84)

Pozwana, aby dostać dotację musiała złożyć stosowny wniosek oraz wykazać, że posiada właściwe środki. Do wniosku zobowiązana była dołączyć dokumenty potwierdzające fakt ubiegania się przez funkcjonariusza o lokal mieszkalny lub dom w miejscowości pełnienia służby lub w miejscowości pobliskiej, w szczególności umowę przedwstępną kupna lokalu mieszkalnego zawartą w formie aktu notarialnego.

Dlatego też umowa przedwstępna pomiędzy stronami została zawarta w dniu 16 grudnia 2010 r. i następnie przedłożona przez pozwaną do zakładu pracy wraz z wnioskiem o przyznanie dofinansowania w dniu 21 grudnia 2010 r. Motywując wniosek o uzyskanie pomocy finansowej na zakup lokalu pozwana podała, że wraz z synem mieszka w wynajmowanym mieszkaniu na podstawie ustnej umowy użyczenia od osoby obcej.

Do wniosku pozwana dołączyła także umowę kredytu gotówkowego nr (...) zawartą w dniu 5 listopada 2010 r., na podstawie której to umowy pozwana zaciągnęła kredyt w wysokości 24.000 zł, ze spłatą na koniec 2014 roku, ze stopą oprocentowania 16% i z miesięczną kwotą spłaty od 500 zł do 800 zł.

(dowody:

- „raport” z dnia 21 grudnia 2010 r. k. 71;
- wniosek w sprawie udzielenia pomocy finansowej wraz z załącznikami k. 72-74;
- zeznanie świadka A. S. na rozprawie w dniu 8 czerwca 2018 r. k. 64;
- zeznanie świadka E. G. na rozprawie w dniu 8 czerwca 2018 r. k. 63v;
- kopia umowy kredytowej k. 74)

Strony wspólnie już wcześniej zaciągały kredyty gotówkowe na cele konsumpcyjne w bankach. W dniu 12 września 2008 r. strony podpisały umowę kredytu gotówkowego na kwotę 6.000 zł z datą spłaty do dnia 5 września 2010 r. oraz na kwotę 14.000 zł zawartą dnia 17 lipca 2009 r. z datą spłaty przypadającą na dzień 1 lipca 2012 r., ze spłatą miesięczną 475 zł.

Pozwana korzystała nadto z nieoprocentowanej pożyczki z Kasy Zapomogowo-Pożyczkowej w swoim zakładzie pracy.

W latach 2010-2013 pobrała pożyczki zwrotne w łącznej wysokości 24.700 zł, z czego do dnia podpisania umowy zwróciła 1.500 zł i 7.000 zł.

(dowody:

- kopia umowy nr (...) k. 37-38;
- kopia umowy nr (...) k. 39-40;
- zaświadczenie z dnia 9 kwietnia 2018 r. k. 44)

Na podstawie złożonego przez pozwaną w grudniu 2010 roku wniosku o uzyskanie pomocy finansowej na zakup lokalu Zakład Karny w K. po kilkunastu miesiącach wypłacił pozwanej kwotę w wysokości 38.000 zł. Była to pomoc bezzwrotna. Pieniądze z dotacji zostały częściowo przeznaczone na zakup samochodu oraz spłatę kredytu, który zaciągnęła pozwana, pozostała kwota rozeszła się na wspólne życie. Samochód był zarejestrowany na powoda, z uwagi na posiadane przez niego zniżki. Pozwana korzystała z samochodu, po pewnym czasie go sprzedała. Powód w trakcie trwania związku zakupił dwa garaże.

Strony przez okres swojego związku były wspierane przez siostrę pozwanego, która łożyła na dziecko stron. Kupowała rzeczy do mieszkania m.in. materiały budowlane na remont, meble, sprzęt, w sumie sfinansowała remont mieszkania w latach 2013-2014 w łącznej wysokości kilku tysięcy złotych.

(dowody:

- zeznanie pozwanej na rozprawie w dniu 25 lipca 2018 k. 84v;
- zeznanie powoda na rozprawie w dniu 25 lipca 2018 r. k. 83v-84;
- zeznanie świadka E. G. na rozprawie w dniu 8 czerwca 2018 r. k. 63v)

Strony żyły w konkubinacie do 2017 roku. Mieszkanie miało zostać po pięciu latach przepisane z powrotem na powoda, zgodnie z ustaleniami stron i deklaracjami pozwanej. Termin 5-cio letni wynikał z obciążeń fiskalnych, których strony chciały uniknąć.

Powód cały czas czuł się właścicielem mieszkania, po pewnym czasie, gdy relacje stron zaczęły ulegać pogorszeniu, powód zaczął więcej pić alkoholu i zażądał wydania przedmiotu umowy. Powód dowiedział się o związku pozwanej z innym mężczyzną, zaczął ją straszyć, obrażać, nękał ją telefonami. Pozwana związała się z innym mężczyzną, z którym

zamieszkała w tym lokalu, a powoda wymeldowała. Postępowanie powoda doprowadziło do powstania aktu oskarżenia w sprawie II K 170/18.

Powód wystosował wobec pozwanej zarzut o pozorności zawartej umowy i zobligował ją do opróżnienia i wydania lokalu.

(dowody:

- zeznania świadków A. C. (2), E. G., A. S.,

B. K. k. 61v-65;

- wezwanie do wydania lokalu z 13.03.2018 r. k. 14;

- zawiadomienie o przesłaniu aktu oskarżenia k. 78;

- zeznania świadków w postępowaniu przygotowawczym sygn. II K 170/18, k. 94-101;

- zeznania powoda k. 83v-84;

- częściowo zeznania pozwanej k. 84-85)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Roszczenie powoda ustalenia nieważności umowy sprzedaży okazało się zasadne.

Kodeks cywilny uznaje za wadę oświadczenia woli wpływającą na jego skuteczność prawną: brak świadomości, albo swobody powzięcia i wyrażenia woli (art. 82 kc), pozorność oświadczenia woli (art. 83 kc), błąd co do czynności prawnej, albo zniekształcenie oświadczenia woli (art. 84 kc i 85 kc), podstęp (art. 86) i groźbę (art. 87 kc).

Przepisy kodeksu cywilnego o wadach oświadczenia woli mają zastosowanie do wszystkich czynności prawnych z zakresu prawa cywilnego.

Pozorność polega na ujawnionej i zaakceptowanej przez adresata oświadczenia woli różnicy między treścią oświadczenia a wolą wywołania określonych skutków prawnych.

Konstytutywnym elementem pozorności jest, poza brakiem woli, wywołanie skutków prawnych, także wiedza i zgoda obu stron czynności, że oświadczenie woli złożone zostało „dla pozoru”.

Dodatkowo adresat musi nie tylko wiedzieć o braku woli, ale także pozorność złożonego oświadczenia woli akceptować. Działanie podmiotu składającego pozorne oświadczenie woli charakteryzują dwie cechy: brak zamiaru wywołania skutków prawnych oraz zamiar zmylenia innych osób, ale nie adresata oświadczenia.

W ocenie Sądu znalazło oparcie w materiale dowodowym twierdzenie powoda, iż oświadczenie woli złożone 13.01.2011 r. przez obie strony zostało złożone dla pozoru, albowiem pozwana miała możliwość uzyskać bezzwrotną pomoc finansową na zakup mieszkania z zakładu pracy, którym był Zakład Karny w K..

Nie ulega żadnym wątpliwości, iż powód nie miał woli wyzbycia się jedynego wartościowego składnika swojego majątku jakim było mieszkanie, w którym mieszkał ze swoją konkubiną i dzieckiem.

Nie ulega wątpliwości, że umowa pomiędzy stronami została zawarta dla uzyskania środków finansowych (bezzwrotna pomoc finansowa na uzyskanie lokalu mieszkalnego), na podstawie wówczas obowiązującej ustawy z dnia 9.04.2010 r. o służbie więziennej.

Pozwana w dniu 21.12.2010 r. złożyła wniosek do Dyrektora Zakładu Karnego w K. o pomoc finansową na uzyskanie lokalu mieszkalnego, w którym miała mieszkać na podstawie „umowy najmu od obcej osoby”.

Oba oświadczenia pozwanej były nieprawdziwe, albowiem strony żyły w konkubinacie, posiadały wspólne dziecko, zaciągali wspólne kredyty na cele konsumpcyjne (lipiec 2009 roku i wrzesień 2008 roku) i planowali dalej wspólne życie. Dopiero zaciągnięty kredyt w listopadzie 2010 roku, tuż przed zawartą umową przedwstępną sprzedaży oraz przed złożeniem wniosku, był kredytem zaciągniętym samodzielnie bez udziału powoda, ale to działanie należy ocenić jako celowe dla osiągnięcia określonego skutku, tj. wykazania, że posiada środki finansowe na zakup mieszkania.

Wszystkie te okoliczności wskazują na wspólny zamiar obu stron umowy tj. uzyskanie środków finansowych z zakładu pracy pozwanej, że następnie, po upływie 5-ciu lat (ze względów podatkowych) ma zamiar zawarcia drugiej umowy przenoszącej własność mieszkania na powoda.

W ocenie Sądu żadne dowody nie wskazują na to, aby pozwana posiadała 90.000 zł w dacie podpisania umowy przenoszącej własność, o czym stanowi § 3 umowy, w której powód składa oświadczenie o pokwitowaniu ceny sprzedaży.

Pozwana mogła dysponować jedynie kwotą 24.000 zł, którą otrzymała w związku z zawartą umową kredytu.

Koszty obu aktów notarialnych to kwota ponad 3.000 zł.

Trudno uwierzyć w oszczędności pozwanej w sytuacji, gdy dopiero co doszło do spłaty kredytów zaciągniętych w 2008 i 2009 roku przez obie strony. Pozwana nie zarabiała dużo, chociaż faktycznie jej dochody co roku rosły. Pracowała jako pracownik administracyjny w 2010 roku, jej miesięczny dochód to kwota 2.830 zł (brutto). Z jakich źródeł miałyby pochodzić środki finansowe na zakup mieszkania? Nawet jeśli faktycznie od młodszego brata otrzymała 9.000 zł, co powód kwestionuje, a pozwana przedłożyła jedynie kserokopię umowy darowizny, której wiarygodność powód zakwestionował (w związku z czym nie ma ona waloru dokumentu prywatnego), nie byłaby w stanie zebrać nawet połowy wartości mieszkania, tym bardziej, że kwota 38.000 zł wypłacona została wiele miesięcy później.

Z zeznań przesłuchanych świadków, jasno wynika, iż strony nie ukrywały przyczyny zawarcia umowy oraz jej pozorności, a pozwana zapewniała o dokonaniu przeniesienia własności na swojego partnera i przed znajomymi, i przed jego rodziną, która zresztą dalej inwestowała pieniądze w remont i wyposażenie mieszkania, co pozwana przyznała w zeznaniach przed Sądem.

Pozwana argumentuje w odpowiedzi na pozew problemy w pożyciu ze swoim partnerem, nadużywanie alkoholu i przemoc, chociaż z materiału dowodowego wynika, że sytuacje te nie wynikają z ich pożycia w 2010 roku. Zresztą w jakim celu pozwana miałaby kupić mieszkanie od osoby, której nie ufa i z którą dalej mieszka, nie mając pewności, że się wyprowadzi? Przecież lepiej byłoby kupić mieszkanie z wolnego rynku i zapłacić za nie kwotę 90.000 zł (!) Nie ulega wątpliwości, że wyłącznym celem, dla którego strony stanęły do przedmiotowej czynności notarialnej i podpisały umowę, była chęć uzyskania środków i bezzwrotnej pomocy finansowej. Pozwana w rzeczywistości nie zapłaciła powodowi ceny sprzedaży, a powód po zawartej umowie cały czas się czuł właścicielem mieszkania, mieszkał tam kolejne lata, do czasu gdy pozwana związała się z innym mężczyzną, co dopiero zaczęło skutkować nieporozumieniami, które znalazły finał w prokuraturze, a następnie w sądzie.

Sąd uznał za dopuszczalny dowód z przesłuchania świadków i stron przeciwko osnowie dokumentu obejmującego czynność prawną, albowiem przeprowadzenie takowych dowodów Sąd uznał za konieczny.

W orzecznictwie przyjęte jest też, że pozornosc czynności prawnej stwierdzonej dokumentem może być udowodnione za pomocą zeznań świadków i przesłuchania stron również między uczestnikami tej czynności. Pozornosc jest bowiem wadą oświadczenia woli, a wady oświadczenia woli mogą być udowodnione wszelkimi środkami i dlatego ograniczenia dowodowe przewidziane w art. 247 kpc nie mają tu zastosowania, co wynika z uchwały całej Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z dnia 21.07.1954 r. (sygn. akt I Co 22/54, OSN rok 1955, poz. 1), a Uchwała ta ma nadal zastosowanie pod

rządami nowego kodeksu postępowania cywilnego. Odmierna argumentacja prowadziła do tego, że żadna umowa zawarta w formie aktu notarialnego nie mogłaby być wzruszona poprzez osobowe źródła dowodowe.

Ujęte oświadczenie w § 3 umowy potwierdza jedynie, że osoba która je podpisała złożyła tej treści oświadczenie, nie jest dowodem rzeczywistego stanu rzeczy, gdyż nie zostało podane, że kwota wręczona została w obecności notariusza, stąd strona może dowodzić i twierdzić, że treść złożonych oświadczeń nie odpowiada prawdzie.

Sąd oceniając zeznania złożone przez świadków zawnioskowanych przez powoda: A. C. (2), E. C., A. B., B. K., E. G., A. S. oraz zeznania samego powoda uznał ich zeznania za wiarygodne, albowiem korespondowały wzajemnie ze sobą, okoliczności wskazane były prawdopodobne i pozostawały w korelacji z pozostałymi dowodami, a w szczególności przedstawionymi dokumentami, z zawartymi umowami kredytowymi, treścią wniosku pozwanej do Dyrektora Zakładu Karnego w K..

Wersja przedstawiona przez pozwaną przeczy zasadom logiki, a przede wszystkim doświadczenia życiowego. Brak jest także podstaw do przyjęcia racjonalnych podstaw do zawarcia realnej umowy sprzedaży pomiędzy osobami funkcjonującymi jak małżeństwo w nieformalnym związku partnerskim.

Zeznania świadka strony pozwanej S. S. niewiele wniosły do sprawy. Świadek zeznała, że pozwana (siostra świadka) chciała kilka lat temu pożyczyć pieniądze od niej, gdyż chciała spłacić powoda, ale nie wiedziała czy sytuacja miała miejsce przed zawarciem umowy, czy już po jej zawarciu. Wiedziała też o **pożyczce** od brata, natomiast pozwana do akt złożyła kserokopię umowy darowizny, a nie pożyczki (!). Trudno też uwierzyć w darowanie takich środków pieniężnych przez młodszego brata, wówczas 26-letniego mężczyznę pracującego dorywczo za granicą.

Mając na uwadze powyższe orzeczono jak w sentencji wyroku.

O kosztach orzeczono stosownie do treści art. 98 kpc; Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 22.10.2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (§ 2 pkt 6).

Zasadzając od pozwanej na rzecz powoda opłatę sądową w kwocie 4.500 zł oraz koszty zastępstwa procesowego wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 5.417 zł.