

Sygn. akt I C 291 / 14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 kwietnia 2015 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: **SSO Krzysztof Rudnicki**

Protokolant: **Małgorzata Wąchala**

po rozpoznaniu w dniu 14.04.2015 r.

we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa **A. D. (1) i J. D.**

przeciwko **B. L. i M. L.**

o ustalenie nieważności umowy

I. oddala powództwo;

II. zasądza od powodów solidarnie na rzecz pozwanego M. L. **3 617 zł** kosztów procesu;

III. zasądza od Skarbu Państwa na rzecz adwokata A. Z. (1) **4 428 zł** wynagrodzenia za wykonywanie czynności kuratora nieznanej z miejsca pobytu pozwanej B. L.;

IV. obciąża Skarb Państwa niepokrytymi kosztami sądowymi.

UZASADNIENIE

Powodowie A. D. (1) i J. D. wystąpili przeciwko pozwanym B. L. i M. L. o ustalenie nieważności umowy sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego przy ul. (...), o pow. 26, 10 m², zawartej dnia 17.05.2010 r. przed notariuszem A. K. (1), rep. A (...), oraz o zasądzenie kosztów procesu.

Powodowie podali, że pozwana B. L. jest siostrzenicą powódki A. D. (1), od ukończenia V klasy zamieszkiwała z nimi, była przez nich utrzymywana i wychowywana. Powodowie traktowali pozwaną jak córkę. W latach 80-tych pozwana wyszła za mąż za obywatela Niemiec M. L. i przeprowadziła się do Niemiec. Strony utrzymywały częste i serdeczne kontakty towarzyskie. Wobec pogorszenia stanu zdrowia powodowie zdecydowali się dokonać darowizny lokalu przy ul. (...) w zamian za opiekę. Pozwani wyrazili zainteresowanie i zapewniali, że będą się opiekować powodami i wspierać ich materialnie. Powodowie byli przekonani, że silna więź rodzinna będzie gwarancją zapewnienia opieki. Z tej przyczyny, a także z braku wiedzy prawniczej, nie żądali ustanowienia na ich rzecz prawa dożywocia.

Przeniesienie własności nastąpiło na podstawie umowy sprzedaży. Wyłączną przyczyną były względy podatkowe – pozwany M. L. jest osobą obcą dla powodów, wobec czego powstałby obowiązek podatkowy. Dlatego też pozwana nakłoniła powodów do przeniesienia własności w formie umowy sprzedaży. W rzeczywistości pozwani nigdy nie uiścili na rzecz powodów żadnej kwoty z tytułu zapłaty, a umowa została zawarta dla ukrycia faktycznej darowizny.

Po uzyskaniu prawa własności pozwani utrzymywali kontakt z powodami, sporadycznie ich odwiedzając i kontaktując się telefonicznie. W tym czasie pozwani nie świadczyli pomocy materialnej na rzecz powodów, pomimo tego, że dysponowali odpowiednimi środkami. Oprócz mieszkania powodowi darowali bowiem pozwany wykonaną ze srebra zastawę stołową o szacowanej wartości ok. 300 000 zł w celu sprzedaży. Połowa tej kwoty miała zostać przekazana powodom, czego pozwani nie uczynili. We wrześniu 2013 r. powodowi zdecydowali się poprosić pozwanych o pomoc materialną z uwagi na konieczność przeprowadzenia operacji zaćmy oka (u obojga powodów). Udało im się skontaktować wyłącznie z pozwany, który kategorycznie odmówił jakiegokolwiek pomocy, twierdząc, że to powodowie powinni pomóc pozwany. Stwierdził również, że pozwana zmieniła numer telefonu i nie chce mieć kontaktu z powodami.

Powodowie zdali sobie wówczas sprawę, że pozwani oszukali ich i nie zamierzają się

wywiązywać ze złożonych obietnic. Powodowie zdali sobie wówczas sprawę, że oddali pozwany za darmo cały majątek, wierząc w obietnice o zapewnieniu im opieki na starość, a pomimo uzyskania tak znacznych środków pozwani nie zamierzają świadczyć tej pomocy w żaden sposób.

Wskutek tego oświadczyli o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczeń woli dotyczących przeniesienia własności lokalu. Oświadczenia te dotarły do pozwanego, natomiast pozwana – w ocenie powodów świadomie – nie podjęła korespondencji.

Powodowie podkreślili, że błąd, o którym mowa w oświadczeniach skierowanych do pozwanych, został wywołany podstępem, nakierowanym na nakłonienie ich do przeniesienia własności lokalu. Pozwani deklarowali bowiem opiekę i pokrywanie kosztów utrzymania, co wydawało się powodom oczywistym i racjonalnym ze względu na silną więź rodzinną z pozwaną B. L..

Tymczasem zawierzili pozwanej, że umowa sprzedaży i zawarta w niej klauzula o prawie dożywotniego zamieszkiwania jest wystarczająca dla realizacji obietnic złożonych przez pozwanych. Podstęp ten wpłynął zatem bezpośrednio na sferę decyzyjną powodów, którzy nie przenieśliby prawa własności, gdyby nie złożone im obietnice. Nie mając zstępnych mogliby bowiem zawrzeć umowę tzw. odwrotnej hipoteki, a w ostateczności dokonać darowizny na rzecz osoby trzeciej w zamian za opiekę.

Powodowie oparli roszczenie na dwóch alternatywnych podstawach prawnych. W pierwszej kolejności wskazali, że umowa sprzedaży jest nieważna z uwagi na dokonane w niej obejście prawa (art. 58 § 1 kc), jako że umowa sprzedaży została zawarta w formie sprzedaży wyłącznie dla ukrycia faktycznej darowizny (art. 83 § 1 kc).

Art. 83 § 1 kc jako zasadę uznaje nieważność czynności pozornej, wyjątkowo tylko dopuszczając ważność czynności dyssymulowanej.

Z daleko idącej ostrożności procesowej powodowie wskazali, że umowa sprzedaży dotknięta jest również wadą oświadczenia woli w postaci podstępu (art. 86 § 1 kc).

Wada ta, będąca kwalifikowaną postacią błędu, ma zastosowanie także do błędu niedotyczącego czynności prawnej. Może bowiem dotyczyć sfery motywacyjnej, a zatem posłużeniu się podstępem w celu skłonienia danej osoby do złożenia oświadczenia woli (postanowienie SN z dnia 18.04.2013 r., II CSK 497/12).

Zgodnie z art. 88 § 2 kc uprawnienie do uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem podstępu wygasa z upływem roku od wykrycia błędu. Powodowie wykryli fakt wprowadzenia ich w błąd i nieszczerą intencję pozwanych we wrześniu 2013 r., kiedy nie potrzymani od pozwanych żadnego wsparcia, pomimo zapewnień pozwanych i treści zawartej umowy.

Skutkiem złożonego przez powodów wobec obojga pozwanych oświadczeń o uchyleniu się od skutków złożonych oświadczeń woli jest również nieważność czynności prawnej.

W odpowiedzi na pozew z dnia 23.06.2014 r. (k. 44-46) pozwany M. L. wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powodów kosztów procesu.

Pozwany zarzucił, że roszczenia powodów są bezpodstawne. Przyznał, że zawarł z powodami umowę sprzedaży lokalu przy ul. (...). Wskazał jednak, że zapłacił powodom za prawo do lokalu.

Pozwany podniósł, że sprzedaż, jak wynika z aktu notarialnego rep. A (...), była odpłatna, a pozwany zapłacił cenę zakupu, co pozwani potwierdzili podpisując akt.

Pozwany zaprzeczył twierdzeniu powodów, jakoby darowali oni własność prawa do lokalu, albowiem zapłacił im przewidzianą w umowie cenę. Jeżeli pozwany nieuściłby ceny, to powodom przysługiwałoby roszczenia o zapłatę, a nie o odwołanie rzekomej darowizny. Powodowie nie mogą odwołać umowy sprzedaży, twierdząc, że pozwany dopuścił się niewdzięczności, nie udzielając im wsparcia finansowego na przeprowadzenie operacji. Wprawdzie powodowie zwrócili się o pomoc do pozwanego, ale ten nie był w stanie im pomóc, albowiem sam jest w trudnej sytuacji finansowej. Pozwany w żaden sposób nie dopuścił się niewdzięczności, albowiem do wdzięczności wobec powodów nie był zobowiązany. To powodowie dopuścili się niewdzięczności, wytaczając powództwo oparte o nieprawdziwe okoliczności. To powodowie powinni być wdzięczni pozwanemu, że zastrzegł w umowie sprzedaży prawo dożywocia dla powodów. Gdyby pozwany miał pomagać finansowo powodom, to zostałyby to zapisane w umowie. Wytoczenie powództwa na skutek niezapłacenia przez pozwanego określonej kwoty pieniężnej na leczenie żądanej przez powodów należy oceniać jako bezpośrednie naruszenie przez powodów zasady współżycia społecznego.

Pozwany zaprzeczył, jakoby umowa sprzedaży została zawarta dla ukrycia darowizny, albowiem zarówno sprzedaż, jak i darowizna, rodzą obowiązek podatkowy. Pozwany tak niskimi pobudkami niegdy się nie kierował. Twierdzenia powodów są podnoszone jedynie w celu uzyskania korzystnego dla siebie rozstrzygnięcia wbrew prawdziwym okolicznościom faktycznym. Powodowie w żaden sposób nie udowodnili swoich twierdzeń.

Pozwany podniósł, że nie otrzymał w darowiznie ani własności prawa do lokalu ani tym bardziej srebrnej zastawy stołowej.

Pozwany zaprzeczył twierdzeniom powodów w przedmiocie podstępu i podstępnego wprowadzenia w błąd. Podniósł, że nigdy by się nie spodziewał po powodach, mając na uwadze wzajemne relacje oraz to, że zostało im zapisane prawo dożywocia, że odmawiając im zapłacenia żądanej kwoty na leczenie, zostanie przez nich posądzony o oszustwo, podstępne działania. Pozwany nie mógł się zobowiązać i nie zobowiązał do opieki nad powodami, albowiem fizycznie byłoby to niewykonalne z uwagi na to, że mieszka prawie 100 km od miejsca zamieszkania powodów.

Nadto pozwany nigdy nie zobowiązywał się do pokrycia kosztów utrzymania powodów albowiem sam nie jest w stanie się utrzymać. Powodowie od początku samodzielnie pokrywali swoje koszty utrzymania i nie było żadnej umowy między stronami, która by zobowiązywała do tego pozwanego.

W piśmie z dnia 31.07.2014 r. (k. 69-72) powodowie podtrzymali stanowisko zawarte w pozwie, a przede wszystkim twierdzenie, że w intencji i świadomości obu stron umowy z dnia 17.05.2010 r. była to de facto umowa darowizny. Podnieśli, że pozwany bezzasadnie narzuca własną interpretację prawną spornego stanu faktycznego z całkowitym pominięciem, rzeczywistej podstawy prawnej roszczenia wyrażonego w pozwie. Powodowie opierają swoje roszczenie nie na podstawie art. 898 § 1 kc, a na zarzucie z art. 58 § 1 kc, 83 § 1 kc oraz 86 § 1 kc. Podtrzymywany przez powodów zarzut, że pozwani nigdy nie zapłacili im kwoty wskazanej w § 4 aktu notarialnego z dnia 17.05.2010 r. jest jedynie dodatkową okolicznością potwierdzającą fikcyjność tejże umowy.

Powodowie podnieśli ponadto, że pozwani w ogóle nie dysponowali kwotą, którą rzekomo wpłacili powodom z tytułu zakupu od nich mieszkania,

Nawet gdyby przyjąć za wiarygodne twierdzenia pozwanego, że umowa nie była jedynie fikcyjną sprzedażą, to należałoby ocenić inwestycję pozwanych w zakup mieszkania od powodów za wskazaną w akcie notarialnym cenę

rynkową – za wyjątkowo nieracjonalną w kontekście pełnej treści tego aktu. Pozwany bowiem, jak twierdzi, zapłacił powodowi kwotę 110 000 zł, a więc cenę rynkową nie zakwestionowaną przez US, za którą mógłby kupić wówczas dowolne mieszkanie, o podobnych walorach, z którego mogliby pozwani od zaraz czerpać korzyści z jego wynajmu, zwłaszcza w ich trudnej sytuacji materialnej.

Tymczasem pozwani w konkretnym przypadku zupełnie irracjonalnie „zamrażają” swoje oszczędności na całe lata, na bliżej nieokreślony czas, czyli rezygnują dobrowolnie z oczekiwanych w takich wypadkach zysków, godząc się na prawo dożywotniego, nieodpłatnego zamieszkiwania w nim jego zbywców. Przywrócenie tej transakcji logiki i racjonalności jest możliwe tylko przy przyjęciu za prawdziwą wersję powodów.

W odpowiedzi na pozew z dnia 02.12.2014 r. (k. 122-125) kurator nieznaney z miejsca pobytu pozwanej B. L. adw. A. Z. (2) wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na jego rzecz kosztów działania kuratora.

Kurator pozwanej zaprzeczył twierdzeniom zawartym w pozwie, jakoby powodowie darowali pozwanej prawo własności lokalu. Wskazał, że zgodnie z § 4 umowy strony ustaliły cenę wynoszącą 110 000 zł, a także wskazały, iż kupujący dokonali wpłaty na rzecz sprzedających tej kwoty przed podpisaniem umowy. Powodowie potwierdzili przed notariuszem, iż pozwani zapłacili cenę. Powodowie nie mogą wystąpić z powództwem o odwołanie darowizny. Nawet w sytuacji, gdyby się potwierdziło, iż pozwana nie utrzymuje kontaktu ani nie udziela wsparcia finansowego powodowi, również takie żądanie jest bezzasadne. Pozwana w żaden sposób nie była zobowiązana do udzielania wsparcia finansowego, a także do kontaktu z powodami. Cena sprzedaży, którą ustaliły strony, nie była w żaden sposób atrakcyjna lub z ulgą, która mogłaby narzucić na pozwanych obowiązek pomocy finansowej i kontaktów. Niemniej jednak w związku z tym, iż pozwani zamieszkiwali w Niemczech pozwolili, a także złożyli oświadczenie woli o tym, iż powodowie do końca życia mogą zamieszkiwać w sprzedanym lokalu.

Nad całą procedurą sprzedaży czuwał notariusz, który musiał zbadać, czy strony są świadome swoich praw i obowiązków, które wynikają z podpisania umowy sprzedaży. Analizując akt notarialny można dojść do wniosku, iż obie strony umowy miały pełną świadomość swoich praw i obowiązków związanych z zawarciem umowy sprzedaży.

Twierdzenie powodów o fikcyjności sprzedaży prawa do lokalu jest nieuzasadnione. Jak wynika ze złożonego przez powodów zawiadomienia o przestępstwie, w połowie 2009 r. pozwani rzekomo mieli wywieść 5 kg zastawy srebrnej o łącznej wartości 300 000 zł i mieli zwodzić powodów przez prawie rok czasu. Nasuwa się pytanie, czemu powodowie wiedząc, że pozwani są nierzetelnymi i nieuczciwymi osobami w ich odczuciu, darowali jak twierdzą, a nie sprzedali, prawo do lokalu.

Analiza faktów, które zostały przedstawione przez powodów, prowadzi do wniosku, iż to powodowie dopuścili się niewdzięczności wobec pozwanej. Pozwana nie mogła w żaden sposób wziąć na siebie obowiązku opieki nad powodami, uniemożliwia to odległość. Nie można wykluczać, iż powodowie chcieli bliskich kontaktów, lecz nie jest to obowiązek prawny, a jedynie i wyłącznie pragnienie kontaktu z ludźmi, które nasilają się z wiekiem, zwłaszcza w wieku, w którym są powodowie.

Powództwo nie ma uzasadnienia faktycznego ani prawnego, a tym samym winno zostać oddalone w całości.

Sąd ustalił w sprawie następujący stan faktyczny.

Pozwana B. L. jest siostrzenicą powódki A. D. (1). Pozwana zamieszkiwała u powodów w okresie nauki w szkole podstawowej. Powodowie nie posiadający własnych dzieci traktowali pozwaną jak córkę.

Pozwana poślubiła M. L. i wyjechała na stałe do Niemiec. Powodowie traktowali pozwanego jak zięcia. Strony utrzymywały stałe, bliskie i dobre kontakty. Powodowie wyjeżdżali do Niemiec na uroczystości rodzinne. Pozwani przyjeżdżali do W. raz, dwa razy do roku, mieli także domek pod C., w rodzinnej miejscowości pozwanej.

/ dowód: zeznania świadków: A. K. (2) – e-protokół z dnia 03.02.2015 r. 00.01.57-00.25.41,

E. S. – e-protokół z dnia 02.03.2015 r. 00.25.42-00.01.09.09, L. S. –

e-protokół z dnia 14.04.2015 r. 00.01.47-00.24.34; zeznania powódki A. D. (1) –

e-protokół z dnia 14.04.2015 r. 00.25.06-01.12.36; zeznania powoda J. D. –

e-protokół z dnia 14.04.2015 r. 01.12.37-01.32.25; zeznania pozwanego M.

L. – e-protokół z dnia 14.04.2015 r. 01.32.26-01.58.07 /

Powodowie postanowili przekazać pozwanej w darowiznie posiadane mieszkanie spółdzielcze przy ul. (...). Oczekiwali, że w zamian pozwana zapewni im opiekę. Pozwani zamieszkiwali w D., czyli ok. 800 km od W., zatem pozwana nie mogłaby sprawować tej opieki osobiście. Powodowie oczekiwali wobec tego, iż pozwana pokryje koszty pomocy lekarskiej, zabiegów, zatrudnienia opiekunki lub inne podobne wydatki. Pozwana zapewniała powodów, że pokryje koszty opiekunki, lekarza, itp.

/ dowód: zeznania świadków: A. K. (2), E. S., L. S.; zeznania powódki

A. D. (1); zeznania powoda J. D. /

Dnia 01.02.2010 r. pozwany wypłacił ze swojego rachunku bankowego prowadzonego przez S. D. 30 000 EUR.

/ dowód: wyciąg z rachunku bankowego – k. 116 /

Ponieważ zawarcie umowy darowizny pociągałoby za sobą konieczność uiszczenia przez pozwanych wysokiego podatku, strony udały się do notariusza A. K. (1) we W. w celu zawarcia umowy sprzedaży mającej w istocie charakter pozorny. Spotkanie u notariusza umówiła wcześniej powódka A. D. (1), przekazując dokumenty i dane stron transakcji.

Dnia 17.05.2010 r. przed notariuszem A. K. (1) we W. J. D. i A. D. (2) jako sprzedający oraz M. L. i B. L. jako kupujący zawarli w formie aktu notarialnego, rep. A nr (...), umowę sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego przy ul. (...) o pow. 26, 10 m² należącego do zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej (...) we W..

Strony oświadczyły, że J. i A. małż. D. powodowie sprzedają, a M. i B. małż. L. kupują z majątku wspólnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu opisane w § 1 aktu.

Strony oświadczyły, że cena została ustalona na kwotę 110 000 zł, którą M. i B. małż. L. zapłacili przed podpisaniem aktu, co sprzedający J. i A. małż.

D. potwierdzają.

Strony oświadczyły, że wydanie lokalu na rzecz nabywców już nastąpiło. Kupujący wyrazili zgodę na zameldowanie na pobyt stały J. i A. małż. D. oraz zobowiązali się zapewnić J. i A. małż. D. prawo dożywotniego zamieszkiwania w lokalu będącym przedmiotem umowy w pomieszczeniach dotychczas zajmowanych.

Koszty tego aktu ponieśli kupujący.

Notariusz pobrał podatek 2 % na podstawie art. 7 ustawy z dnia 09.09.2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych oraz wynagrodzenie.

/ dowód: wypis aktu notarialnego umowy sprzedaży – k. 17-18; zeznania świadków: E.

S., L. S.; zeznania powódki A. D. (1) (część.) /

Tego samego dnia przed notariuszem A. K. (1) we W. M. L. i B. L. udzielili J. D. i A. D. (1) pełnomocnictwa, w formie aktu notarialnego, rep. A nr (...), do zarządzania i administrowania prawem do lokalu mieszkalnego przy ul.

(...), reprezentowania ich przed wszelkimi władzami, urzędami, Spółdzielnią Mieszkaniową, US, odbioru wszelkiej korespondencji i dokumentów, składania wszelkich oświadczeń woli i wiedzy oraz dokonywania wszelkich czynności związanych z wypełnieniem tego pełnomocnictwa.

/ dowód: wypis aktu notarialnego pełnomocnictwa – k. 19 /

Powodowie pokrywali wszelkie koszty utrzymania mieszkania.

/ okoliczność niesporna /

W 2012 r. u obojga powodów konieczne stało się przeprowadzenie operacji okulistycznych (usunięcia zaćmy).

Powódka zadzwoniła do pozwanych w celu uzyskania środków na sfinansowanie zabiegów. Rozmawiała wówczas z pozwanym M. L., który odmówił jej przekazania jakichkolwiek pieniędzy. Powódka nie rozmawiała wówczas z siostrzenicą B..

/ dowód: zeznania powódki A. D. (1); zeznania pozwanego M. L. (część.) –

e-protokół z dnia 14.04.2015 r. 01.32.26-01.58.07 /

Później powódka rozmawiała dwukrotnie z siostrzenicą, która mówiła, że rozstała się z mężem, chciała, aby powódka przyjechała do Niemiec i złożyła zeznania przed sądem.

Pozwana rozmawiała także z wujem E. S., któremu mówiła, że rozstała się z mężem.

/ dowód: zeznania świadka E. S.; zeznania powódki A. D. (1) /

W 2012 r. relacje pomiędzy małżonkami L. pogorszyły się i doszło do rozstania. M. L. dnia 01.01.2013 r. wyprowadził się ze wspólnego domu. Od tego czasu M. L. nie utrzymuje kontaktu z żoną.

/ dowód: zeznania pozwanego M. L. /

Dnia 05.11.2013 r. powodowie złożyli na piśmie oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli wyrażonego w związku z umową sprzedaży nieruchomości położonej we W. przy ul. (...) – akt notarialny z dnia 17.05.2010 r., cofnięciu oświadczenia jako złożonego pod wpływem błędu, który miał polegać na wywołaniu u nich przez kupujących przekonania, że w przypadku sprzedaży mieszkania będą mieli zapewnioną opiekę i refundację kosztów leczenia, podnosząc, że mimo treści § 5 wymienionego aktu kupujący nie zapłacili żadnej kwoty z tytułu zakupu mieszkania, zerwali wszelki kontakt, nie interesują się losem powodów pomimo choroby i potrzeby opieki.

Powodowie złożyli te oświadczenia każde z nich odrębnie w stosunku do każdego z pozwanych, czyli łącznie cztery oświadczenia.

Oświadczenia skierowane do M. L. pod adresem (...). (...) D. zostały wysłane dnia 05.11.2013 r. i doręczone pozwanemu osobiście.

Oświadczenia skierowane do B. L. pod adresem (...) (...) D. zostały wysłane dnia 05.11.2013 r. i zwrócone dnia 03.12.2013 r. jako niepodjęte.

/ dowód: oświadczenia wraz z dowodami nadania, doręczenia i przesyłkami zwróconymi – k. 20-

28 /

Dnia 28.07.2014 r. powodowie skierowali do Prokuratury Rejonowej dla Wrocławia-Fabrycznej zawiadomienie i popelnieniu przedstępstwa przywłaszczenia (art. 284 kk) oraz oszustwa (art. 286 kk) przez B. L. i M. L. poprzez:

- przyjęcie od pokrzywdzonych w celu pośrednictwa w sprzedaży zestawu srebrnych sztuców oznaczonych herbem (...) (głowa murzyna z turbanem na głowie) o łącznej wadze ok. 5 kg i wartości ok. 300 000 zł, a ostatecznie przywłaszczenie sobie tych przedmiotów (art. 284 kk)

- doprowadzenie pokrzywdzonych, używając podstępny, wprowadzając ich w błąd co do skutków prawnych podejmowanej czynności – do zbycia mieszkania pokrzywdzonych na ich rzecz w dniu 17.05.2010 r., nie realizując również warunków ustnej umowy dot. gwarancji dożywotniej pomocy (art. 286 kk).

/ dowód: zawiadomienie – k. 73-77 /

Sąd zważył, co następuje.

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Powodowie dochodzą ustalenia nieważności umowy sprzedaży nieruchomości zawartej dnia 17.05.2010 r. zarzucając tej czynności wadliwość w postaci pozorności oraz dokonania jej przez powodów w warunkach dopuszczenia się przez pozwanych podstępny.

Zgodnie z art. 189 kpc powód może domagać się ustalenia istnienia lub nieistnienia prawa lub stosunku prawnego, gdy ma w tym interes prawny. Ustalenie takie może polegać także na ustaleniu nieważności czynności prawnej sprzecznej z przepisami prawa na podstawie art. 58 § 1 kc lub podstawie szczególnej, jaką stanowi np. art. 83 § 1 kc, albo dotkniętej wadą oświadczenia woli w postaci błędu, podstępny lub groźby, które dają podstawę do uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli (art. 88 § 1 kc). Stronie czynności prawnej nieważnej z mocy prawa lub czynności prawnej, od której skutków strona ta skutecznie uchyliła się, co do zasady przysługuje interes prawny w żądaniu ustalenia nieważności takiej czynności, albowiem wpływa to na jej prawa lub obowiązki, jakie wynikają z dokonanej czynności, w szczególności, gdy jej prawa stanowiły przedmiot nabycia lub zbycia. Jeżeli przedmiotem umowy było przeniesienie prawa podmiotowego, nieważność umowy oznacza bowiem brak założonego skutku i zmiany podmiotu, któremu prawo to przysługuje.

Uzasadniając twierdzenie o pozorności umowy sprzedaży powodowie podnieśli, iż nie było ich intencją zawarcie umowy sprzedaży, a także, iż nie otrzymali od pozwanych sumy 100 000 zł wskazanej w akcie notarialnym jako cena sprzedaży, gdyż przeniesienie prawa do mieszkania nastąpiło w istocie nieodpłatnie w zamian za opiekę, tyle że zamiast umowy darowizny została zawarta umowa określona jako umowa sprzedaży ze względów podatkowych. Natomiast uzasadniając twierdzenie o zawarciu umowy pod wpływem podstępny powodowie podnieśli, iż mieli zostać wprowadzeni przez pozwanych w błąd przyrzeczeniem zapewnienia im opieki.

Zgodnie z art. 83 § 1 kc nieważne jest oświadczenie woli złożone drugiej stronie za jej zgodą dla pozorów. Pozorność czynności prawnej oznacza istnienie pomiędzy stronami porozumienia co do tego, iż czynność określonej treści nie odpowiada ich rzeczywistym intencjom, ale otrzymuje określony zewnętrzny przejaw wyrażający się zachowaniem

sugerującym złożenie oświadczenia woli.

Z kolei zgodnie z art. 84 § 1 kc w razie błędu co do treści czynności prawnej można uchylić się od skutków prawnych swego oświadczenia woli złożonego innej osobie, gdy błąd został wywołany przez tę osobę, chociażby bez jej winy, albo gdy wiedziała ona o błędzie lub mogła z łatwością błąd zauważyć. Według zaś art. 84 § 2 kc można powoływać się tylko na błąd uzasadniający przypuszczenia, że gdyby składający oświadczenie woli nie działał pod wpływem błędu i ocenił sprawę rozsądnie, nie złożyłby oświadczenia tej treści, czyli tzw. błąd istotny. Kwalifikowaną postacią błędu jest podstęp uregulowany w art. 86 § 1 kc, zgodnie z którym, jeżeli błąd wywołała druga strona podstępnie, uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu może nastąpić także wtedy, gdy błąd nie był istotny, jak również, gdy nie dotyczył treści czynności prawnej. Powodowie podnieśli, iż podstępne działanie pozwanych wyrażało się przyobiecaniem świadczenia powodom pomocy i opieki, co spowodowało złożenie

oświadczenia woli o przeniesieniu na pozwanych prawa do mieszkania, wobec czego dopuszczalne było powołanie się na błąd co do motywacji działania powodów.

Dokonując ustaleń stanu faktycznego sprawy sąd wziął pod uwagę przede wszystkim treść przedłożonych przez strony dokumentów, a także zeznania świadków oraz stron, przede wszystkim powódki A. D. (1) i pozwanego M. L.. Trzeba jednakże zwrócić uwagę, że świadkowie A. K. (2), E. S., D. Z. i L. S. nie mieli bezpośredniej wiedzy na temat uzgodnień dokonanych pomiędzy stronami, a swoją wiedzę czerpali z relacji powódki. Wiedza świadków miała zatem charakter następczy, a nadto świadkowie pozostawali pod wpływem zachowania powódki, która żaliła się, skarżyła na zachowanie pozwanych. Jeżeli chodzi o świadka A. K. (2), to przedstawiła ona relację na temat faktów w ogóle nie dotyczących przedmiotu procesu, a nadto sama się w tej relacji pogubiła. Zeznała bowiem, że chodziło o wykupienie mieszkania od spółdzielni, na co A. D. (1) miałyby przekazać pieniądze B. L.. Taka relacja jest całkowicie niewiarygodna, gdyż nie istnieje żadna racjonalna przyczyna, dla której powódka miałyby przekazywać innej osobie pieniądze na wykupienie „własnego” w istocie mieszkania; zresztą to wyłącznie powodowie jako posiadający stosowny tytuł prawny, nie zaś członkowie ich rodziny, byłiby uprawnieni do wykupienia lokalu od spółdzielni mieszkaniowej. Świadkowie E. S. i L. S. są osobami bliskimi powódce, a ponadto sprawiali wrażenie, iż są negatywnie nastawieni do pozwanych. Świadek E. S. sam wskazał, że posiada wiadomości uzyskane w wyniku rozmów z siostrą, nadto zaś jego zeznania pomimo obszerności zawierały niewiele konkretnych, rzeczowych informacji, świadek miał trudności z uporządkowaniem czasowym faktów, ich kolejności, itp. Natomiast świadek D. Z. słyszał relację powódki, która skarżyła się swojej sąsiadce, a jego ciotce, zatem jego wiedza o zasadniczych okolicznościach była znikoma.

W konsekwencji dowody te nie mogły stanowić w pełni podstawy do poczynienia ustaleń faktycznych, a co najmniej należało podchodzić do nich z dużą ostrożnością.

Zatem odniesienie się do podstawy faktycznej roszczenia powodów wymagało oparcia się w pierwszej kolejności na dowodzie z przesłuchania stron. Można zwrócić uwagę, że w przypadku ustalania okoliczności faktycznych dotyczących stanu wiedzy, świadomości, dobrej wiary, strony procesu i jednocześnie strony czynności prawnej kwestionowanej w procesie, dowód z przesłuchania stron staje się dowodem nie tyle uzupełniającym czy pomocniczym, ale wręcz nawet zasadniczym, służącym przedstawieniu istotnych okoliczności faktycznych będących podstawą sporu. Przesłuchanie powodów wskazało, że osobą prowadzącą sprawę zbycia mieszkania była powódka A. D. (1), udział powoda J. D. był ograniczony, aczkolwiek akceptował on i popierał działania podejmowane przez żonę. Z tego względu w zakresie uzgodnień, jakie doprowadziły strony do zawarcia umowy dotyczącej przeniesienia prawa do mieszkania powodów na pozwanych dnia 17.05.2010 r., należało wziąć pod uwagę przede wszystkim zeznania złożone przez powódkę A. D. (1), aczkolwiek nie sposób było uznać te zeznania za wiarygodne w pełnym zakresie.

Nie ulega wątpliwości, iż powodowie i pozwani związani byli bliskimi więzami rodzinnymi. Pozwana była dla powodów osobą najbliższą, związaną uczuciowo. Nic dziwnego, że to z nią powodowie wiązali pewne oczekiwania na przyszłość, w szczególności dotyczące udzielenia im niezbędnego wsparcia w miarę postępu lat i pogarszania stanu zdrowia. Stąd też powodowie mogli rozważać przekazanie pozwanej prawa do mieszkania w zamian za opiekę lub przynajmniej jej sfinansowanie.

Czynnością prawną, jaka oddałaby intencję powodów, byłaby umowa darowizny unormowana w art. 890 § 1 kc, tj. nieodpłatne przeniesienie prawa własności z towarzyszącym jej nieformalnym (nieujętym w akcie notarialnym) uzgodnieniem co do zobowiązania pozwanej do zapewnienia powodom opieki na przyszłość na wypadek pogorszenia się ich sytuacji życiowej, bądź umowa dożywocia unormowana w art. 908 § 1 kc, przez którą w zamian za przeniesienie własności nieruchomości nabywca zobowiązuje się zapewnić zbywcy dożywotnie utrzymanie.

Wiarygodne było twierdzenie, iż strony zdecydowały się na podpisanie umowy sprzedaży w miejsce umowy darowizny ze względów podatkowych.

Zgodnie z art. 14 ustawy z dnia 28.07.1983 r. o podatku od spadków i darowizn pozwana B. L. jako siostrzenica powódki A. D. (1) należy do II grupy podatkowej w stosunku do powódki i do III grupy podatkowej w stosunku do powoda, natomiast pozwany M. L. do III grupy podatkowej w stosunku do obojga powodów.

Zgodnie z art. 15 przywołanej ustawy podatek wynosi:

Kwoty nadwyżki w zł	Podatek wynosi	
ponad	do	
1) od nabywców zaliczonych do I grupy podatkowej		
	10 278	3%
10 278	20 556	308 zł 30 gr i 5% nadwyżki ponad 10 278 zł
20 556		822 zł 20 gr i 7% nadwyżki ponad 20 556 zł
2) od nabywców zaliczonych do II grupy podatkowej		
	10 278	7%
10 278	20 556	719 zł 50 gr i 9% od nadwyżki ponad 10 278 zł
20 556		1644 zł 50 gr i 12% od nadwyżki ponad 20 556 zł
3) od nabywców zaliczonych do III grupy podatkowej		
	10 278	12%
10 278	20 556	1233 zł 40 gr i 16% od nadwyżki ponad 10 278 zł

20 556		2877 zł 90 gr i 20% od nadwyżki ponad 20 556 zł
--------	--	---

Zatem przy darowiznie na rzecz pozwanej o wartości 110 000 zł, podatek obciążający pozwaną wyniósłby:

- od kwoty 55 000 zł wartości udziału powódki: $1\,644,50\text{ zł} + 4\,133,28\text{ zł} (12\% \times 34\,444\text{ zł}) = 5\,777,78\text{ zł}$,
 - od kwoty 55 000 zł wartości udziału powoda: $2\,877,90\text{ zł} + 6\,888,80\text{ zł} (20\% \times 34\,444\text{ zł}) = 9\,766,70\text{ zł}$,
- tj. łącznie 15 522, 48 zł,

natomiast przy darowiznie na rzecz obojga pozwanych podatek ten wyniósłby:

- od kwoty 27 500 zł udziału powódki przenieszonego na pozwaną: $1\,644,50\text{ zł} + 833,28 (12\% \times 6\,944\text{ zł}) = 2\,477,78\text{ zł}$,
 - od kwoty 27 500 zł udziału powoda przenieszonego na pozwaną: $2\,877,90\text{ zł} + 1\,388,80\text{ zł} (20\% \times 6\,944\text{ zł}) = 4\,266,70\text{ zł}$,
 - od kwoty 55 000 zł udziału powodów przenieszonego na pozwanego: $2\,877,90\text{ zł} + 6\,888,80\text{ zł} (20\% \times 34\,444\text{ zł})$,
- tj. łącznie $6\,744,48 + 9\,766,70\text{ zł} = 16\,511,18\text{ zł}$.

Widać zatem wyraźnie, iż transakcja darowizny byłaby dla pozwanych dalece mniej korzystna niż transakcja sprzedaży, która podlega podatkowi od czynności cywilnoprawnych w wymiarze 2 %, czyli w kwocie 2 200 zł.

Zawieranie umowy sprzedaży w miejsce umowy darowizny, a ściśle w celu ukrycia faktycznej darowizny, jest częstą praktyką, uzasadnioną właśnie względami podatkowymi. Tym samym twierdzenie powodów o pozorności umowy sprzedaży z dnia 17.05.2010 r. należy uznać za usprawiedliwione. Na zamiar uniknięcia zobowiązania podatkowego w wyższym rozmiarze wskazali świadkowie i powódka.

Jednakże w okolicznościach sprawy umowa sprzedaży z dnia 17.05.2010 r. nie była

samoistną czynnością pozorną w rozumieniu art. 83 § 1 kc, ale czynnością prawną

dokonaną w celu ukrycia czynności faktycznie objętej zamiarem stron, czyli umowy darowizny, a zatem czynnością prawną podlegającą dyspozycji art. 83 § 2 kc. Nieważność umowy sprzedaży – wobec zachowania formy aktu notarialnego wymaganej dla przeniesienia ograniczonego prawa rzeczowego w postaci spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego – nie wyklucza ważności ukrytej umowy darowizny, skoro umowa ta odpowiadała intencjom stron. Intencja ta musiała mieć charakter wspólnej dla powodów i pozwanych. Brak jest bowiem jakiegokolwiek racjonalnego uzasadnienia dla założenia, aby pozwani mieli zamiar i potrzebę zakupu lokalu mieszkalnego we W., w szczególności lokalu powodów.

Sąd uznał zatem za wiarygodne zeznania świadków oraz przede wszystkim powódki w zakresie, w jakim wskazywały one na istnienie zgodnego zamiaru stron w zakresie przeniesienia na pozwanych jako osoby w istocie powodom najbliższe, najbardziej z nimi związane emocjonalnie, prawa do lokalu mieszkalnego przy ul. (...) pod tytułem darmym w zamian za ewentualne, późniejsze udzielenie powodom wsparcia, przede wszystkim materialnego, na wypadek zmiany sytuacji osobistej i zdrowotnej powodów i powstania w związku tym dodatkowych potrzeb.

Sąd uznał także za wiarygodne zeznania powódki w zakresie, w jakim wskazała ona na późniejszą próbę kontaktu z pozwanymi w celu uzyskania od nich konkretnej pomocy finansowej w związku z koniecznością poddania się obojga powodów operacji oczu. Powódka podała, że rozmawiała z pozwanym, przedstawiła mu swoje potrzeby i została wysłuchana, pozwany odmówił jej takiej pomocy.

W takiej sytuacji – wobec związania stron ukrytym, ale ważnym stosunkiem prawnym darowizny – powodom przysługiwałoby prawo do odwołania darowizny wobec rażącej niewdzięczności obdarowanych na podstawie art. 898 § 1 kc. W konsekwencji powodom przysługiwałoby roszczenie o nakazanie pozwanym złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu prawa do lokalu mieszkalnego przy ul. (...) ponownie na powodów.

Należy zwrócić uwagę, że procesowe stanowisko powodów dotknięte jest wewnętrzną sprzecznością i niekonsekwencją, zaś sformułowane w pozwie żądanie nie pasuje w pełni do jego uzasadnienia i wskazanej podstawy faktycznej, zaś okoliczności faktyczne przywołane w uzasadnieniu pozwu rozmiągają się z treścią przedstawionego sądowi materiału dowodowego.

Sąd uznał za całkowicie niewiarygodne zeznania powódki w zakresie, w jakim wskazała ona na przebieg czynności notarialnej z dnia 17.05.2010 r. Według powódki notariusz miała ją poinformować, że nie jest możliwe zawarcie umowy darowizny w zamian za opiekę z uwagi na zamieszkiwanie nabywców za granicą, pozwany miał zażądać umieszczenia go w akcie notarialnym w trakcie sprzeczki z żoną, notariusz miała rozmawiać z pozwanymi w gabinecie bez udziału powodów, wreszcie po stwierdzeniu przez powódkę, iż nie otrzymała

pieniędzy, notariusz miała powiedzieć, że ich nie dostanie, bo transakcja jest fikcyjna.

Obrót nieruchomościami opiera się na założeniu dokonywania transakcji w formie aktu notarialnego z uwagi na ich przedmiot i znaczenie, potrzebę zapewnienia daleko posuniętych gwarancji bezpieczeństwa i pewności prawnej tego obrotu poprzez powierzenie udziału w dokonywaniu czynności dotyczących nieruchomości osobie zaufania publicznego, jaką jest notariusz, którego zadaniem jest czuwanie nad przestrzeganiem porządku prawnego. Notariusz winien czuwać, aby dokonywane przy jego udziale czynności były zgodne z prawem w zakresie ich stron, przedmiotu i treści. Jeżeli ma w tym względzie wątpliwości lub zastrzeżenia, winien je przedstawić stronom i zaproponować stosowne rozwiązanie, a nawet odmówić dokonania czynności.

Z tych względów za niewiarygodne należy uznać zeznania powódki, jakoby notariusz miała najpierw wskazać na przeszkodę do zawarcia darowizny, a następnie zaakceptować zawarcie pozornej umowy sprzedaży i jeszcze wyraźnie zwracać na to uwagę powódce. Nie istniała żadna przeszkoda prawna do zawarcia przez strony umowy darowizny lub dożywocia. Fakt zamieszkiwania pozwanych za granicą i w znacznej odległości od miejsca zamieszkania powodów mógł stanowić wyłącznie przeszkodę faktyczną do osobistej realizacji obowiązku opieki. Jednakże powodowie nie oczekiwali osobistego wykonywania takiego obowiązku, ale udzielenia im pomocy o charakterze materialnym. W takiej sytuacji odległość miejsc zamieszkania stron nie ma znaczenia w dobie szerokich możliwości komunikacji. Notariusz nie mogła także zaakceptować zawarcia czynności pozornej i złożenia przez strony nieprawdziwych oświadczeń woli.

Niewiarygodna była też relacja powódki dotycząca zachowania notariusza wobec pozwanych. Po stawieniu się stron na uzgodniony termin transakcji notariusz sprawdza ich tożsamość, upewnia się co do stanu świadomości stron i ich woli zawarcia określonej transakcji. W obecności notariusza nie mogą być prowadzone dalsze negocjacje dotyczące zasadniczych elementów transakcji, co najwyżej mogą być doprecyzowane szczegóły dotyczące np. terminu płatności ceny, wskazania nru rachunku bankowego czy danych dotyczących kredytu. Nieprawdopodobne jest, aby w sytuacji, w jakiej ustalono termin zawarcia umowy darowizny, miało dojść do jej zmiany na sprzedaż, a także, aby notariusz miał to uzgadniać wyłącznie z nabywcami z pominięciem zbywców. Notariusz nie mógł konferować w swoim gabinecie z pozwanymi bez równoczesnej obecności powodów, zwłaszcza że to powódka była osobą, która umówiła spotkanie w kancelarii i podawała notariuszowi dane dotyczące stron i przedmiotu umowy. Nie mógł też tolerować zachowań

obejmujących jakieś kłótnie czy groźby, jakich miałyby się dopuścić pozwany M. L..

Strony musiały zatem zgłosić się do notariusza w celu zawarcia uzgodnionej transakcji, jaką była umowa sprzedaży, nawet jeżeli była to czynność dokonywana jedynie dla pozoru w celu ukrycia faktycznej darowizny mieszkania. Oznacza to istnienie pomiędzy stronomi

porozumienia co do zasadniczych elementów treści umowy sprzedaży.

W tym miejscu należy zauważyć, że podane przez powódkę okoliczności dotyczące przebiegu czynności notarialnej nie zostały w ogóle przywołane w pozwie jako część podstawy faktycznej zgłoszonego roszczenia. Powodowie w pozwie powoływali się wyłącznie na pozorną czynność sprzedaży w związku z obciążeniem podatkowym. W tym znaczeniu przebieg postępowania dowodowego nie pokrywa się z okolicznościami faktycznymi, których ustaleniu to postępowanie dowodowe miało służyć.

Całkowicie chybione było powoływanie się powodów na wadę podstępu. Powodowie podnieśli, iż dokonali transakcji w następstwie zapewnień pozwanych o gotowości udzielenie powodom pomocy i opieki. Jeżeli takie zapewnienia miałyby faktycznie miejsce, to stanowiły okoliczność wpływającą na motywację działania powodów, nie objętą treścią czynności prawnej.

Wada błędu w rozumieniu art. 84 § 1 kc musi dotyczyć treści czynności prawnej, tj. treści i przedmiotu złożonego przez stronę oświadczenia woli. Art. 84 § 1 kc wyklucza powołanie się na błąd wyłącznie w sferze motywacyjnej, tj. w szczególności tzw. błąd co do pobudki. Błąd musi dotyczyć treści czy przedmiotu czynności prawnej, nie odnosi się do sfery motywacyjnej, nie dotyczy także oczekiwań strony co do skutków czy sposobu wykonania umowy (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 06.05.1997 r., I CKN 91/97, oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 04.11.1998 r., II CKN 51/98). Błąd w znaczeniu wady oświadczenia woli określany jest jako błąd w sferze postrzegania (widzenia) w odróżnieniu od błędu przewidywania i wnioskowania, które należą do sfery motywacyjnej i tworzą pobudkę (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 05.12.2000 r., IV CKN 179/00).

Powodowie podnieśli, że z uwagi na podstęp ze strony pozwanych, błąd po ich stronie nie musiał dotyczyć treści czynności prawnych, mógł także odnosić się do sfery motywacyjnej.

Trzeba jednakże stwierdzić, iż powodowie w żaden sposób nie wykazali, ani nawet w istocie nie uzasadnili dostatecznie, dopuszczenia się przez pozwanych podstępu. Podstęp w rozumieniu art. 86 kc oznacza coś więcej, niż zwykle wprowadzenie w błąd. Polega bowiem na przemyślanym, przygotowanym działaniu (premedytacji) zakładającym działanie oszukańcze, sprzeczne z dobrymi obyczajami, normami etycznymi, obejmujące wyzyskanie niewiedzy, łatwości, słabości psychicznej czy intelektualnej. Podstępne jest zachowanie nader sprytne, perfidne, intencjonalnie złe. Według słownika języka polskiego W. D. podstęp oznacza „posunięcie, działanie mające na celu oszukanie kogoś; podejście; fortel”. Samo zapewnienie o gotowości przyjścia z pomocą, opieką nie jest jeszcze tego rodzaju zachowaniem, nie czyni tego obietnica, nawet złożona ze świadomością braku jednoczesnej woli jej wypełnienia. Powodowie nie przedstawili dowodu wskazującego na podejmowanie przez pozwanych działań ukierunkowanych na „wyludzenie” prawa do mieszkania powodów. Żadne okoliczności nie wskazują na podstęp po stronie pozwanych, wobec czego ich zachowanie nie mogłoby dać podstawy do kwalifikowania umowy sprzedaży z dnia 17.05.2010 r. jako dotkniętej wadliwością z art. 86 § 1 kc. W takim wypadku powodowie pozostawaliby wyłącznie w błędzie w sferze motywacyjnej, tj. w mylnym wyobrażeniu o dalszych czynnościach, w tym co do oczekiwanego zachowania pozwanych. To zaś nie jest wystarczające dla przyjęcia wady oświadczenia woli i uchylecia się z tego powodu od skutków prawnych umowy z dnia 17.05.2010 r.

Można dodać, iż wprawdzie powodowie zaznaczyli, iż powołanie się na wadę podstępu następuje z dalece posuniętej ostrożności procesowej, to wskazanie na wady pozorności i błędu/podstępu w istocie w ogóle się wyklucza. Wada pozorności opiera się na założeniu istnienia porozumienia i w pełni świadomego, ukierunkowanego postępowania strony dokonującej czynności pozornej. Natomiast wada błędu dotyczy sytuacji złożenia oświadczenia woli objętego błędnym wyobrażeniem strony, którego treść odpowiada jednak rzeczywistej intencji wywołania skutku związanego z treścią oświadczenia.

Na ocenę ważności umowy sprzedaży z dnia 17.05.2010 r. nie wpływają podawane przez powodów okoliczności dotyczące wcześniejszego powierzenia pozwanym kompletu srebrnych sztućców w celu ich sprzedaży i przekazania powodom połowy uzyskanych środków. Jeżeli faktycznie pozwani zalegaliby z rozliczeniem się wobec powodów

z wcześniejszego porozumienia dotyczącego zadysponowania przedmiotami przekazanymi im przez powodów, to przeniesienie na ich rzecz – nieodpłatnie – także dalece bardziej istotnego i wartościowego składnika majątku, jakim jest mieszkanie, byłoby działaniem ze wszech miar nierozsądnym, nieprzemysłanym, wręcz lekkomyślnym. W tej sytuacji dalece bardziej uzasadnione byłoby zawarcie umowy sprzedaży zakładającej przekazanie powodom konkretnej sumy pieniężnej tytułem ceny sprzedaży. Natomiast, jeżeli ze strony pozwanych nie doszło do wykonania umowy, której przedmiotem było powierzenie pozwanym wartościowych ruchomości w celu ich zbycia i przekazania powodom połowy uzyskanej ceny, to powodowie powinni domagać się albo zapłaty przypadającej im na podstawie tej umowy należności albo zwrotu przekazanych przedmiotów albo odszkodowania.

Wracając do zasadniczego przedmiotu rozważań należy stwierdzić, iż powodom nie przysługuje w istocie interes prawny w ustaleniu nieważności samej umowy sprzedaży z dnia 17.05.2010 r., pod którą ukryta była umowa darowizny prawa do lokalu mieszkalnego, albowiem powodowie – powołując się na niewykonanie przez pozwanych obietnicy opieki – powinni byli dokonać odwołania darowizny i wystąpić z roszczeniem o nakazanie pozwanym złożenia oświadczenia woli odpowiedniej treści. Brak jest bowiem interesu prawnego w zgłoszeniu roszczenia o ustalenie, gdy powodowi przysługuje interes dalej idący, a samo ustalenie niczego stronie nie daje. Wobec ważności ukrytej umowy darowizny powodowie nie mogliby „odzyskać” prawa do mieszkania tylko na podstawie samego ustalenia nieważności umowy sprzedaży.

Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, iż okoliczności faktyczne ustalone w wyniku przeprowadzonego postępowania dowodowego nie uzasadniają zgłoszonego przez powodów żądania ustalenia nieważności umowy sprzedaży zawartej z pozwanymi dnia 17.05.2010 r., co oznacza oddalenie tego roszczenia.

Zgodnie z art. 98 kpc powodowie jako przegrywający sprawę zobowiązani są pokryć koszty procesu poniesione przez stronę przeciwną. Oznacza to zwrot pozwanemu kosztów zastępstwa procesowego w wysokości 3 617 zł (§ 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie); obowiązek ten obciąża powodów solidarnie na podstawie art. 105 § 2 kpc w zw. z art. 370 kc, gdyż powodowie dochodzili ustalenia nieważności umowy sprzedaży przysługującego im wspólnie prawa do lokalu mieszkalnego. Mając na uwadze sytuację osobistą i materialną powodów sąd nie obciążył ich kosztami wynagrodzenia kuratora pozwanej, obciążając nimi Skarb Państwa, a także obciążył Skarb Państwa niepokrytymi kosztami sądowymi.

Mając powyższe okoliczności na uwadze sąd podjął rozstrzygnięcia zawarte w sentencji wyroku.