

Sygn. akt: I C 119/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 czerwca 2019 roku

Sąd Okręgowy w Gliwicach I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodnicząca: SSR del. Leokadia Krośniak – Cebulska

Protokolant: sekretarz sądowy Wioleta Motyczka

po rozpoznaniu w dniu 28 maja 2019 roku w Gliwicach

sprawy z powództwa P. S.

przeciwko B. S.

o ustalenie nieważności umowy

1. oddała powództwo,
2. zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 5.417 (pięć tysięcy czterysta siedemnaście) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

SSR del. Leokadia Krośniak-Cebulska

Sygn. akt I C 119/18

UZASADNIENIE

P. S. zażądała ustalenia, że umowa sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w G. przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy w Gliwicach prowadzi księgę wieczystą nr (...) zawarta między stronami w dniu 11 maja 2016 r. przed notariuszem M. N. stwierdzona aktem notarialnym rep. (...) jest nieważna oraz wniosła o zasądzenie kosztów procesu.

W uzasadnieniu wskazała, iż na mocy umowy sprzedaży zawartej w dniu 11 maja 2016 r., stwierdzonej aktem notarialnym rep. A (...) P. S. sprzedała B. S. prawo własności lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w G. przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy w Gliwicach prowadzi księgę wieczystą nr (...) za cenę 130 000 zł. Zdaniem powódki umowa sprzedaży jest nieważna gdyż stanowi w istocie czynność pozorną, dzięki której strony zmierzały do ukrycia innej uzgodnionej czynności prawnej tj. darowizny w/w lokalu. W celu uniknięcia obowiązku zapłaty podatku od darowizny między nią i pozwaną zostało zawarte porozumienie zgodnie z którym strony miały zawrzeć pozorną umowę sprzedaży. W rzeczywistości pozwana miała nabyć własność w/w lokalu za darmo, z kolei powódka miała oświadczyć przed notariuszem, że otrzymała od pozwanej określoną w umowie pozornej cenę.

W odpowiedzi na pozew B. S. wniosła o oddalenie powództwa w całości.

W uzasadnieniu zaprzeczyła, jakoby umowa sprzedaży lokalu była zawarta dla pozorów. Pozwana nigdy nie godziła się na zawarcie w/w umowy dla pozorów i ukrycia innej czynności prawnej. Zgodnie z § 4 umowy i w celu jej wykonania uiściła na rzecz powódki kwotę 130 000 zł., zaś twierdzenia P. S., że pozwana nie miała pieniędzy na pokrycie ceny sprzedaży są nieprawdziwe. Powódka nie przedstawiła dowodów na okoliczność pozorności umowy sprzedaży.

W piśmie z 10 października 2018 r., pozwana stwierdziła, iż powódka nie może powoływać osobowych źródeł dowodowych na okoliczność wykazania, że treść aktu notarialnego jest inna, niż wyartykułowana w dokumencie ze względu na zakaz dowodowy wynikający z art. 247 k.p.c.

W piśmie z 16 kwietnia 2019 r. podniosła z kolei zarzut, iż powódka nie ma interesu prawnego w rozumieniu art. 189 k.p.c. do prowadzenia sprawy o ustalenie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Kilkanaście lat temu powódka wraz z matką S. S. (1) zakupiły kamienicę położoną w G. przy ul. (...) w której mieści się m. in. lokal nr (...), a którego właścicielką była powódka. Lokal ten wymagał generalnego remontu. Spółka (...) tj. ojca powódki i K. D. wykonała remont lokali nr (...) z ich przeznaczeniem dla jej brata S. S. (2), pozwanej i ich dziecka. Koszt remontu wyniósł około 70.000 zł. Mieszkania nr (...) zostały połączone schodami wewnętrznymi. Po zakończeniu remontu w 2012r. pozwana z rodziną wprowadziła się do tych lokali. Po rozwodzie S. S. (2) wyprowadził się z w/w lokali i zamieszkał u swoich rodziców.

(dowód: zeznania świadków: S. S. (1) k.107-108, S. S. (2) k. 108-110, K. D. k. 110-122, H. S. k. 123-126, J. K. k. 126-128 i 154-155, J. R. k. 155-156, zeznania powódki k. 186-189, zeznania pozwanej k. 194-199).

W 2016r. zrodził się pomysł aby właścicielami lokali stali się pozwana wraz z mężem. Według wersji powódki i jej świadków z pomysłem tym wystąpił S. S. (2), gdyż chciał zaciągnąć kredyt hipoteczny na rozszerzenie działalności gospodarczej/rozwój firmy. Poza tym mąż pozwanej był kierowcą zawodowym więc lokale te miały stanowić zabezpieczenie dla jego rodziny w przypadku gdyby mu się coś stało.

Według pozwanej natomiast z inicjatywą przekazania lokali wystąpił jej były teść H. S. twierdząc, że jedno z mieszkań zajął komornik i najlepiej będzie jeżeli stanie się ono własnością pozwanej. Faktycznie wszystkim zarządzał H. S. chociaż formalnie to żona i córka były właścicielkami lokali. W tym czasie miał on problemy finansowe więc zażądał od pozwanej i jej męża kwoty 50.000 zł za przekazanie mieszkania natomiast drugie mieszkanie mieli oni otrzymać za poniesione przez nich koszty remontu. S. S. (2) nie był zachwycony taką propozycją ale kiedy się dowiedział, że pieniądze da matka pozwanej to się zgodził. Właścicielką lokali mogła zostać tylko pozwana ponieważ jej były już mąż był zadłużony i w stosunku do niego prowadzone były liczne postępowania egzekucyjne. Pozwana przekazała teściowi żadaną przez niego kwotę. Stosunki pomiędzy powódką a pozwaną nie były przyjazne.

(dowód: zawiadomienia w toku postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez Urząd Skarbowy w G. k. 22-25, zawiadomienie o zajęciach wierzytelności w toku sądowego postępowania egzekucyjnego k. 26-28, 30-31, pismo o zbiegu egzekucji z dnia 23 marca 2016 r. k. 29, zawiadomienie o zajęciu wierzytelności k. 32, zeznania świadków: S. S. (1) k.107-108, S. S. (2) k. 108-110, K. D. k. 110-112, H. S. k. 123-126, J. K. k. 126-127 i 154-155, J. R. k. 155-156, zeznania powódki k. 186-189, zeznania pozwanej k. 194-199).

Oprócz kwoty 50.000 zł pozwana z mężem mieli przekazać powódce pieniądze w kwocie około 15.000 – 20.000 zł na spłatę zadłużenia powódki z tytułu zaległości podatkowych. Z tego tytułu w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla spornego lokalu wpisane były hipoteki przymusowe na łączną kwotę 19.444,50 zł. Jak zgodnie przyznały strony pieniądze zostały powódce przekazane.

(dowód: zeznania powódki– k. 186-189, 194-195, zeznania pozwanej k. 195 - 198).

W umowie z dnia 11 maja 2016 r. zawartej w formie aktu notarialnego powódka oświadczyła, że sprzedaje B. S. lokal nr (...) za kwotę 130.000 zł. W § 4 umowy wskazano, że cenę pozwana zapłaciła powódce jeszcze przed podpisaniem umowy.

(dowód: akt notarialny – umowa sprzedaży z dnia 11 maja 2016 r. k. 13-17).

Na podstawie powyższej umowy pozwana została wpisana do księgi wieczystej jako właścicielka lokalu

(dowód: wydruk z elektronicznej księgi wieczystej k. 33-38).

W trakcie trwania związku małżeńskiego z pozwaną S. S. (2) wielokrotnie pożyczał pieniądze od swojej teściowej ostatnio w kwocie 30.000 zł.

(dowód zeznania świadków: S. S. (2) k. 108-110, K. D. k. 111, H. S. k. 123-126, J. K. k. 126-127 i 154-155, zeznania pozwanej k. 194-199).

Na podstawie umowy z 30 czerwca 2016 r. (...) z siedzibą w K. udzielił pozwanej pożyczki w wysokości 150.000 zł. W 2013 r. dochód pozwanej wynosił 522,96 zł, w 2014 r. , 32 035,52 zł, w 2015 r. 16 625,01 zł, w 2016 r. natomiast 88 654,14 zł.

(dowód: umowa pożyczki k. 49-59, zeznania podatkowe za 2013, 2014, 2015 oraz 2016r. k. 160-174)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z w/w dokumentów, których autentyczności nikt nie kwestionował oraz zeznań świadków i stron. Bezspornym było, że jeszcze przed zawarciem umowy pozwana wraz z mężem przekazali powódce kilkanaście tysięcy złotych na spłatę jej zadłużenia z tytułu zaległości podatkowych. Było to konieczne do wykreślenia obciążających sporny lokal hipotek przymusowych. W zakresie istotnym dla rozstrzygnięcia Sąd dał wiarę zeznaniom pozwanej, że nie jest prawdą iż zapłaciła ona powódce kwotę 130.000 zł i uznał za wiarygodne, iż na poczet ceny sprzedaży przekazała teściowi 50.000 zł. Zdaniem Sądu wiarygodnym jest, że matka (świadek J. K.) podarowała jej 50.000 zł z przeznaczeniem na ten cel przy czym nie musiała ona znać wszystkich szczegółów transakcji. Nic w tym dziwnego, że po wielu latach oszczędzania rodzice pozwanej mogli zgromadzić 50.000 zł. W końcu obydwój otrzymywali emerytury a nadto ojciec dorabiał jako sędzia sportowy i wykonywał remonty. Wiarygodne jest również, że fakt posiadania większych oszczędności utrzymywała w tajemnicy przed zięciem, który często pożyczał od niej pieniądze. Przechowywanie pieniędzy w domu w naczyniu żaroodpornym być może budzi zdziwienie ale jest możliwe. Z doświadczenia życiowego Sądowi wiadomo, iż są osoby (szczególnie starsze), które przechowują pieniądze i dokumenty w najróżniejszych, dziwnych dla osób trzecich miejscach. Poza tym skoro pozwana nie miała najlepszych stosunków z powódką to nasuwają się poważne wątpliwości czy fatycznie miała ona takie zaufanie do bratowej aby podarować jej swój lokal. Jak się okazało w tym czasie nie było żadnej naglącej potrzeby do przekazania lokali. S. S. (2) zeznał, że prędzej czy później i tak otrzymałby lokale. Jeden z lokali miał dostać jako spadek po mamie a drugi w darowiźnie od siostry. Niewiarygodne są jego zeznania jakoby przepisanie lokali było potrzebne mu do zaciągnięcia kredytu hipotecznego. Według H. S. dla banku nie miało najmniejszego znaczenia do kogo należały lokale, ważne żeby było zabezpieczenie. Niewątpliwie każda ze stron przedstawiła korzystną dla siebie wersję zdarzeń. Zarówno powódka jak i jej rodzice oraz brat są żywotnie zainteresowani w ustaleniu nieważności umowy czego nie ukrywają. Powódka wprost zeznała, że złożyła pozew w niniejszej sprawie ponieważ w ubiegłym roku pozwana rozwiodła się z jej bratem z winy pozwanej.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności Sąd nie przychylił się do zarzutu pozwanej odnośnie braku interesu prawnego powódki do prowadzenia sprawy o ustalenie w rozumieniu art. 189 k.p.c. Jak wynika z przedłożonych do akt dokumentów w szczególności umowy sprzedaży nieruchomości oraz wypisu z księgi wieczystej jedynym właścicielem w/w nieruchomości jest pozwana, w związku z czym formalnie powódce nie przysługuje roszczenie windykacyjne ani roszczenie negatoryjne o ochronę własności określone w art. 222 k.c. Co więcej należy zauważyć, iż pozwana w żaden sposób nie uzasadniła w/w zarzutu.

Kolejny zarzut pozwanej dotyczył naruszenia zakazu dowodowego z art. 247 k.p.c.. Zdaniem pozwanej powódka powołała osobowe źródła dowodowe na okoliczność wykazania, że treść oświadczenia jest inna niż zawarta w w/w

akcie notarialnym. Sąd nie podzielił stanowiska pozwanej. Dowód ze świadków i przesłuchania stron nie służył w tym przypadku badaniu treści oświadczeń woli stron umowy a jedynie ustaleniu okoliczności, które je skłoniły do złożenia tych oświadczeń tak więc świadkowie i strony nie byli przesłuchiwanie przeciwko osnowie lub ponad osnowę dokumentu.

Podstawę prawną roszczenia powódki stanowi przepis art 189 k.p.c. w zw. z art. 83 § 1 k.c.

Zgodnie z art. 83 § 1 k.c. nieważne jest oświadczenie woli złożone drugiej stronie za jej zgodą dla pozor. Pozorność występuje wtedy, gdy oświadczenie woli jest złożone drugiej stronie bez zamiaru wywołania skutków prawnych a druga strona o tym wie i akceptuje.

Według art. 888 §1 k.c. przez umowę darowizny darczyńca zobowiązuje się do bezpłatnego świadczenia na rzecz obdarowanego kosztem swego majątku z czego wynika, że nie oczekuje od obdarowanego żadnego ekwiwalentu. Przez umowę sprzedaży natomiast sprzedawca zobowiązuje się przenieść na kupującego własność rzeczy w zamian za cenę (art. 535 k.c.).

Niewątpliwie przed zawarciem umowy sprzedaży lokal należący wówczas do powódki obciążony był hipotekami. Bezpośrednio przed zawarciem umowy P. S. otrzymała od pozwanej i jej męża kwotę co najmniej 15.000 zł. na pokrycie zobowiązań podatkowych ciążyących na w/w lokalu. Skoro powódka przyjęła w/w kwotę już choćby z tej przyczyny nie może być mowy o umowie darowizny. Poza tym Sąd uznał za wiarygodne, iż na poczet ceny sprzedaży pozwana przekazała teściowi 50.000 zł, który faktycznie zarządza majątkiem rodziny i podejmuje wszelkie decyzje. Z całą pewnością na gruncie badanej sprawy nie można stwierdzić, iż świadczenia stron miały charakter ekwiwalentny, jednakże jak słusznie wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z 8 października 2009 r., II CSK 153/09: „wskazanie przez strony w umowie pisemnej odmiennej od rzeczywistości ustalonej ceny sprzedaży nie wywołuje skutku pozorności, a w konsekwencji jej nieważności. Cena typizuje umowę sprzedaży już przez sam fakt jej oznaczenia. Samo oznaczenie ceny z punktu widzenia ważności umowy ma charakter drugorzędny, co wynika z unormowań zawartych w art. 535 i 536 k.c. Ocena ważności umowy jest kwestią prawną, a nie elementem stanu faktycznego”. Podobne stanowisko zajął Sąd Apelacyjny w Katowicach, który w wyroku z 29 lipca 2014 r., I ACa 309/14 stwierdził: „Pozorność czynności prawnej, czyli tzw. czynności prawnej dysymulowanej, istnieje wtedy, gdy strony stwarzają pozór dokonania jednej czynności prawnej, podczas gdy w rzeczywistości dokonują innej czynności Istnieje zatem taka sytuacja, w której element ujawniony stanowi inny typ umowy, niż element ukryty. Tymczasem, w wypadku wskazania w umowie innej ceny niż rzeczywistość zapłacona, dochodzi do zatajenia tylko części wzajemnego świadczenia, sama zaś czynność prawna (umowa sprzedaży) pozostaje ta sama i trudno uznać, że zaniżenie (zawyżenie) ceny przedmiotu sprzedaży stanowi taką wadę umowy, która powoduje jej nieważność”.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy należy stwierdzić, iż z samego faktu uiszczenia przez pozwaną na rzecz powódki kwoty co najmniej 15.000 zł., wynika, że między stronami doszło do zawarcia umowy sprzedaży, a nie darowizny. Okoliczność, że wzajemne świadczenia stron nie miały charakteru ekwiwalentnego nie przesądza automatycznie o nieważności umowy. W toku postępowania przed Sądem powódka sama przyznała, iż lokal będący przedmiotem umowy sprzedaży był obciążony hipoteką na rzecz gminy G., zaś pieniądze na spłatę w/w zadłużenia otrzymała od pozwanej lub jej męża. Z powyższych względów między stronami doszło do wzajemnej wymiany świadczeń w związku z przeniesieniem własności lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w G. przy ul. (...).

Mając na uwadze powyższe na podstawie w/w przepisów orzeczono jak w punkcie 1 sentencji.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. Powódka P. S. przegrała proces w całości, zatem zobowiązana jest do zwrotu kosztów postępowania pozwanej w kwocie 5.417 zł. Na zasądzoną kwotę złożyły się: koszty zastępstwa adwokackiego w kwocie 5.400 zł., zgodnie § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r., w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł.

SSR del. Leokadia Krośniak – Cebulska

ZARZĄDZENIE

(...)

Gliwice 27 czerwca 2019 r.