

Sygn. akt I C 1108/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 09 grudnia 2016 r.

Sąd Okręgowy w Nowym Sączu I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący : SSO Monika Świerad

Protokolant : staż. Karolina Łukasik

po rozpoznaniu w dniu 25 listopada 2016 r. w Nowym Sączu

na rozprawie

sprawy z powództwa D. P.

przeciwko A. K. (1)

o ustalenie nieważności umowy,

zapłatę, zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

I. oddala powództwo o ustalenie nieważności umowy,

II. oddala powództwo o zapłatę

III. oddala powództwo o zobowiązanie pozwanej do złożenia oświadczenia woli,

IV. przyznaje adw. J. M. ze środków Skarbu Państwa Sądowi Okręgowemu w Nowym Sączu wynagrodzenie w kwocie 6.642 zł (sześć tysięcy sześćset czterdzieści dwa złotych 00/100) w tym VAT w kwocie 1.242 zł (jeden tysiąc dwieście czterdzieści dwa złotych 00/) za zastępstwo prawne powoda z urzędu,

V. odstępuje od obciążania powoda kosztami zastępstwa prawnego pozwanej,

VI. pozostałymi kosztami postępowania obciąża Skarb Państwa.

SSO Monika Świerad

Sygn. akt I C 1108/15

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 9.12.2016 roku

W pozwie inicjującym niniejsze postępowanie, powód D. P. domagał się zobowiązania pozwanej A. (...) - K. do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu na jego rzecz własności nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny położony w N. S. przy ul. (...) obj KW (...) w związku z odwołaniem darowizny wywołanym rażąco niewdzięcznością obdarowanej (k.1-7).

Uzasadniając swoje roszczenie powód podniósł, że w wyniku burzliwej sprawy o podział majątku wspólnego małżonków po orzeczeniu rozwodu z pierwszą żoną, otrzymał lokatorskie spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalny położonego w N. S. przy ul. (...). W mieszkaniu tym zamieszkała jego córka - pozwana A. K. (1). W związku z trudnościami finansowymi, utratą pracy, koniecznością utrzymania rodziny z drugiego małżeństwa powód postanowił

sprzedać to mieszkanie po uprzednim przekształceniu lokatorskiego spółdzielczego prawa do lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo do mieszkania swojemu koledze T. W. (1). Wobec braku pełnej sumy na uiszczenie ceny sprzedaży powód zawarł ze znajomym porozumienie, na mocy którego znajomy przekazał mu pierwszą ratę za zakup mieszkania w kwocie 75.000 zł i zobowiązał się do dalszych spłat co miesiąc w kwotach po 1000 zł do 2021 roku. Gdy o fakcie tym dowiedziała się pozwana, wpłynęła na powoda, także odwołał on porozumienie zawarte ze znajomym i darował w/w mieszkanie jej. Pozwana obiecała powodowi, że zwróci T. W. pobrane już kwoty w sumie 80.000 zł z zaciągniętego po darowiźnie kredytu z zabezpieczeniem hipotecznym. W styczniu 2015 roku poinformowała jednak powoda, że nie zamierza zaciągnąć kredytu, oświadczając, że powód „dał się zrobić w ...”. Powód starał się przekonać córkę do wywiązania z wcześniejszych ustaleń, lecz bezskutecznie. Według powoda został on przez córkę wykorzystany i oszukany. Pismem z dnia 26.08.2015 roku powód złożył pozwanej oświadczenie o odwołaniu darowizny i wezwał ją do zwrotu przedmiotu darowizny, wyznaczając termin na wykonie czynności do 10.09.2015 roku pod rygorem wystąpienia na drogę sądową.

Pozwana A. K. (2) w odpowiedzi na pozew domagała się oddalenia powództwa w całości i zasądzenia od powoda kosztów postępowania wraz z kosztami zastępstwa prawnego wraz z opłatą skarbową wg norm przepisanych (k.54-56).

Pozwana podniosła, że oświadczenie o odwołaniu darowizny nie zostało jej doręczone, co wynika wprost z treści zwrotnego potwierdzenia odbioru, podpisanego przez E. K.. Pozwana zakwestionowała również okoliczności wskazane przez powoda na uzasadnienie roszczenia. Powód powołał się na zawartą w zwykłej formie pisemnej z T. W. (1) przedwstępną umowę sprzedaży mieszkania objętego umową darowizny. Według pozwanej twierdzenia o tej umowie powód przedstawił tylko na potrzeby niniejszego postępowania. Pozwana zaprzeczyła, iż przy umowie darowizny zobowiązała się do zapłaty ojcu 80.000 zł. Darowizna to rozporządzenie pod tytułem darmym zatem w takim wypadku wykluczona jest konieczność zapłaty należności na rzecz darczyńcy. Wskazana umowa darowizny nie przewiduje obowiązku zapłaty jakichkolwiek należności na rzecz darczyńcy, a rażącej niewdzięczności nie może stanowić brak zapłaty za dokonaną darowiznę. Według pozwanej gdyby powód dążył do spłaty swoich zobowiązań to w zamian za dokonaną darowiznę, w treści aktu umieściłby stosowne polecenie z art. 893 k.c. Brak stosownego zapisu podważa twierdzenie powoda. Pozwana podkreśliła, że gdyby strony ustaliły, że w zamian za przekazane mieszkanie zobowiązana jest do uiszczenia zapłaty, wówczas byłaby to umowa sprzedaży a nie darowizny. Pozwana zaznaczyła też, że zamieszkuje w mieszkaniu stanowiącym przedmiot darowizny, od około 6 lat. Ustalenia dokonywane wcześniej pomiędzy stronami zakładały, że otrzyma mieszkanie jako darowiznę. Dopiero po dokonaniu darowizny powód zwrócił się do niej o pomoc w związku z długami, a pozwana zamierzała udzielić powodowi pomocy, pod warunkiem uzyskania kredytu. Pozwana jednak straciła pracę i nie miała możliwości uzyskania środków finansowych dla powoda. Pozwana zaprzeczyła aby ustalenia dotyczące pomocy finansowej dla powoda były czynione przed zawarciem umowy darowizny. Odwołanie darowizny uzasadnia rażąca niewdzięczność obdarowanego, natomiast zdaniem pozwanej w jej zachowaniu próżno doszukiwać się niewdzięczności. Pozwana chciała udzielić pomocy powodowi, jednak w związku z utratą pracy i brakiem możliwości uzyskania kredytu nie miała takiej możliwości. Pozwana podkreśliła, że takie oświadczenie wynikało wyłącznie z chęci udzielenia pomocy powodowi, a nie z wcześniejszych ustaleń pomiędzy stronami.

W piśmie z dnia 15.02.2016 roku (k. 70-75) powód zastępowany przez profesjonalnego pełnomocnika z urzędu sprecyzował żądanie domagając się, w pierwszej kolejności stwierdzenia nieważności umowy darowizny zawartej między stronami w dniu 5 grudnia 2014 r. przed notariuszem E. Z., Rep (...) - z uwagi na pozorność oświadczenia woli stron. Ewentualnie - na wypadek uznania, że pozorność nie niweczy skutków odpłatnego przeniesienia własności na rzecz pozwanej, wniósł o zasądzenie od pozwanej kwoty 80.000 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia zgłoszenia tego żądania. Alternatywnie - na wypadek uznania, że brak jest podstaw do przyjęcia pozorności oświadczenia woli stron pełn. powoda podtrzymał dotychczasowe żądanie zgłoszone w pozwie o zobowiązanie pozwanej do złożenia oświadczenia woli.

Pełn. powoda powołał się na wyrok SN z dnia 12.10.2001 V CKN 631/00 w którym SN stwierdził, że ukryta pod pozorną darowizną umowa sprzedaży nieruchomości nie czyni zadość wymaganiu formy aktu notarialnego dla umowy sprzedaży także wtedy, gdy w formie tej nastąpiła pozorna darowizna. Umowa taka jest zawsze nieważna.

Zdaniem powoda strony świadomie zawarły umowę, której celem było przeniesienie własności mieszkania powoda na pozwaną, jednak nie pod tytułem darmym, lecz w zamian za kwotę 80.000 zł, którą pozwana miała uzyskać z kredytu hipotecznego i przekazać powodowi. W istocie, strony zawarły zatem umowę sprzedaży z odroczonym terminem płatności ceny. W odczuciu powoda umowa ta miała charakter darowizny, gdyż w jej wykonaniu przekazywał „połowę” mieszkania nieodpłatnie, rezygnując z możliwości otrzymania kwoty 160.000 zł od T. W. (1), którą mógł uzyskać na rynku wtórnym nieruchomości. Umowa stron stanowiła odpłatne rozporządzenie prawem własności, które zostało „ukryte” pod pozorem umowy darowizny. Obie strony umowy doskonale zdawały sobie sprawę z faktu, że co prawda chcą wywołać skutek w postaci przeniesienia własności mieszkania, jednak pod warunkiem przekazania następnie przez pozwaną powodowi środków z zaciągniętego kredytu hipotecznego, którego spłata miała w całości obciążać pozwaną. Powód znaczył, że znajdował się w sytuacji gdy żaden bank nie udzieliłby mu kredytu, w związku z czym nie było możliwe uprzedniego zaciągnięcia kredytu przez niego i spłacenie zobowiązań. Powód, kierując się zaufaniem do pozwanej i za jej pełną aprobatą ustalił, że najpierw za pieniądze pozwanej dokona przekształcenia lokatorskiego prawa na własnościowe, następnie przeniesie na nią własność mieszkania, aby umożliwić jej zaciągnięcie kredytu hipotecznego, a następnie otrzyma do własnej dyspozycji kwotę kredytu w wysokości 80.000 zł. W wyniku nie ujawnionego na zewnątrz, porozumienia stron doszło w dniu 5 grudnia 2014 r. do podpisania umowy darowizny, której rzeczywistym celem było odpłatne przeniesienie własności z powoda na pozwaną. Obie strony akceptowały ten stan rzeczy: powód uważał, że rozwiązując problem mieszkaniowy córki rozwiązuje także swoje problemy finansowe, a pozwana otrzymywała własność mieszkania za połowę ceny rynkowej. Nieważna jest zatem nie tylko czynność symulowana, tj. umowa darowizny - gdyż w tym zakresie oświadczenia woli stron są dotknięte wadą pozorności - ale także czynność dysymulowana, która odpowiadała rzeczywistej woli stron i ich tajnemu porozumieniu. Skoro akt notarialny nie zawierał w swojej treści elementu przedmiotowo istotnego jakim była cena, to art. 73 ust. 2 zd. 1 k.c. nakazuje uznać za nieważną także umowę sprzedaży. Wg powoda pozwana zachowała się wyjątkowo nielojalnie, wykorzystując uczucia ojcowskie i zaufanie w sposób nie zasługujący nie tylko na aprobatę, ale ochronę nabytego prawa własności. To pozwana jako osoba działająca w złej wierze winna ponieść skutki pozorności w postaci stwierdzenia nieważności zawartej transakcji i pozbawienia jej skutków prawnych w całości. Z ostrożności procesowej powód zgłosił żądanie ewentualne na wypadek, gdyby Sąd uznał, że art. 83 § 1 zd. 2 k.c. pozwala uznać czynność ukrytą za ważną. W tej sytuacji pozwana, zachowując prawo własności, byłaby jednocześnie zobowiązana do zapłaty na rzecz powoda umówionej ceny w wysokości 80.000 zł. Pełnomocnik powoda, działając z urzędu - pomimo przeświadczenia, że zawarta umowa dotknięta była wadą pozorności - nie cofnął dotychczasowego żądania, lecz sformułował je jako żądanie alternatywne. Gdyby bowiem przyjął, że istotą ustaleń stron było dokonanie darowizny mieszkania z równoczesnym przyrzeczeniem po stronie pozwanej, że po jej otrzymaniu zaciągnie kredyt i otrzymane pieniądze w drodze „zwrotnej” darowizny przekaze powodowi, to wówczas podtrzymanie pierwotnego żądania byłoby usprawiedliwione. Konstrukcja dwóch odrębnych umów nie wydaje się uzasadniona, jednak w takiej sytuacji odmowa zaciągnięcia kredytu i dokonania nieodpłatnego przysporzenia na rzecz powoda niewątpliwie stanowiłaby rażąco niewdzięczność uzasadniająca odwołanie już dokonanej darowizny.

W odpowiedzi na pismo precyzujące żądanie powoda pozwana wniosła o oddalenie żądań ewentualnych. Odnosząc się do zmodyfikowanej treści roszczenia, pozwana powtórzyła, że zamiarem stron było zawarcie umowy darowizny. Przed sporządzeniem umowy darowizny oraz w czasie jej sporządzania pozwana nie była informowana przez powoda o fakcie zawarcia umowy pomiędzy nim a T. W. (1). Przed sporządzeniem aktu notarialnego pozwana nie czyniła z powodem żadnych ustaleń, sprzecznych z treścią umowy darowizny, przede wszystkim strony nie uzgadniały, że będzie to umowa zawarta dla pozorów. Również w Kancelarii Notarialnej strony nie zmieniły wcześniejszych założeń i strony były zdecydowane na zawarcie umowy darowizny, ze wszystkimi tego konsekwencjami. Powód powołując się na pozorność zawartej umowy zobowiązany jest do wykazania, że oświadczenie zostało złożone pozwanej wyłącznie dla pozorów, za jej zgodą. W niniejszej sprawie taki przypadek nie ma miejsca. Celem pozwanej było zawarcie umowy darowizny i nigdy nie czyniła z powodem ustaleń w zakresie pozorowania umowy darowizny, ukrywającej zawartą pomiędzy stronami umowę sprzedaży. Nawet przyjmując, że w chwili zawarcia umowy darowizny pomiędzy stronami, celem powoda było ukrycie pod jej pozorem umowy sprzedaży, to powód nie ujawnił tego pozwanej. W takim przypadku oświadczenie powoda należy traktować jako zastrzeżenie potajemne, które nie niweczy skutków dokonanej czynności, a powód jest nim nadal związany. Zdaniem pozwanej jej stanowisko potwierdzają okoliczności w jakich strony ustaliły termin

sporządzenia aktu oraz okoliczności zawarcia umowy. Przed zawarciem umowy notariusz wprost zapytała powoda, czy w zamian za darowane mieszkanie powód oczekuje jakiegoś świadczenia, na co powód odpowiedział, że zamiarem stron jest zawarcie umowy darowizny, bez żadnych dodatkowych zastrzeżeń.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powód D. P. był żonaty z W. P.. Ze związku tego posiadał córkę A. (...), która w lipcu 2010 roku wyszła za mąż za M. K.. Powód z W. P. planowali, że mieszkanie w N. S. przy ul. (...) przekażą w prezencie ślubnym córce A.. Powód jednak rozwiódł się z W. P. w 2010 roku. Od 2010 roku toczyło się też postępowanie o podział majątku wspólnego małżonków do sygn. I Ns 864/10. Postępowanie to było burzliwe, gdyż W. P. dysponowała całym majątkiem wspólnym. Podczas tego postępowania po stronie powoda opowiedziała się córka A.. Powód miał z nią bardzo dobre relacje. Powód pomógł pozwanej otworzyć sklep obuwniczy. W skutek postępowania o podział majątku wspólnego postanowieniem z dnia 2.11.2012 roku powód otrzymał lokatorskie spółdzielcze prawo do lokalu położonego w N. przy ul. (...) oraz prawo własności działki budowlanej poł. w miejscowości P.. Po powrocie z(...)w mieszkaniu w N. S. zamieszkała pozwana, która poprosiła powoda, aby pomógł jej w trudnej sytuacji mieszkaniowej. Pozwana razem z mężem przywieźli 50.000 zł oszczędności. Powód z uwagi na dobre relacje z córką, mimo własnych trudności zgodził się aby córka okresowo zamieszkiwała w tym mieszkaniu. Pozwana z mężem przeprowadzili generalny remont tego mieszkania ze środków zgromadzonych z prac za granicą, który kosztował około 20.000 zł.

(dowód: odpis postanowienia z dnia 2.11.2012 roku do sygn. Ns 864/10 k. 26, częściowo zeznania świadka E. K. k. 99 0:36:15, częściowo zeznania świadka M. G. (1) k. 99/2 0:57:59, zeznania świadka T. P. (1) k.99/2 1:12:48, zeznania świadka T. W. (1) k. 146-147 0:5:22, zeznania powoda k. 187 -188 0:2:39)

Postępowanie rozwodowe i o podział majątku spowodowały duże obciążenie finansowe dla powoda. Powód został obciążony alimentami na rzecz byłej żony. Powód popadł w zadłużenie także u prywatnych osób. W stosunku do niego prowadzono postępowania egzekucyjne. Poszukiwali go prywatni wierzyciele. Powód po rozwodzie z pierwszą żoną szybko założył nową rodzinę, ożenił się powtórnie. Zamieszkał z drugą żoną w Nawojowej. Urodziło mu się drugie dziecko. Powód z uwagi na trudności materialne postanowił spieniężyć swój majątek tj. sprzedać mieszkanie w N. S.. O swoich problemach finansowych powód poinformował swojego wieloletniego przyjaciela T. W. (1), który prowadził mu wcześniej księgowość działalności gospodarczej.

(dowód: zaświadczenie z dnia 27.08.2015 do sygn. Km 34/08 k. 27, częściowo zeznania świadka E. K. k. 99 0:36:15, częściowo zeznania świadka M. G. (1) k. 99/2 0:57:59, zeznania świadka T. P. (1) k.99/2 1:12:48, zeznania świadka R. B. k. 99/2 1:32:20, zeznania świadka T. W. (1) k. 146-147 0:5:22, zeznania powoda k. 187 -188 0:2:39)

W 2014 roku powód z T. W. (1) ustalili, że T. W. zakupi od powoda mieszkanie lokatorskie w N. S. za 160.000 zł. T. W. (1) nie spieszyło się z faktycznym objęciem w posiadanie tego mieszkania, chciał zainwestować pieniądze. Powód miał zatem korzystać z mieszkania do 2021 roku, opłacając koszty jego utrzymania. Powodowi zależało na takim rozwiązaniu z uwagi na obietnicę, którą dał córce-pozwanej A. K. (1). Powód musiał także przekształcić lokatorskie spółdzielcze prawo do mieszkania w spółdzielcze prawo własnościowe do lokalu. Powód natomiast nie potrzebował pełnej sumy stanowiącej cenę sprzedaży. Umówił się z przyjacielem, że ten przekaże mu część ceny tj. kwotę 75.000 zł, którą powód pragnął spóżytkować na spłatę bieżącego zadłużenia. Pozostała część ceny sprzedaży miał być płatna w miesięcznych ratach po 1000 zł od września 2014 do października 2021 roku. Te pieniądze powód chciał przeznaczyć częściowo na raty kredytu konsumenckiego w kwotach po 700 zł miesięcznie.

(dowód: porozumienie z dnia 9.08.2014 roku k. 10, zeznania świadka T. P. (1) k.99/2 1:12:48, zeznania świadka R. B. k. 99/2 1:32:20, zeznania świadka T. W. (1) k. 146-147 0:5:22, zeznania powoda k. 187 -188 0:2:39)

W sierpniu 2014 roku T. W. (1) przekazał powodowi 75.000 zł. Z kwoty tej powód od razu zwrócił pożyczkę T. P. i A. K.. Wówczas powód z T. W. spisali też porozumienie. Ustalili, że umowę sprzedaży w formie notarialnej podpiszą w styczniu 2015 roku. Od września 2015 roku T. W. zaczął też przekazywać powodowi po 1000 zł miesięcznie.

(dowód: porozumienie z dnia 9.08.2014 roku k. 10, pokwitowanie k. 14, zeznania świadka T. P. (1) k.99/2 1:12:48, zeznania świadka T. W. (1) k. 146-147 0:5:22, zeznania powoda k. 187 -188 0:2:39)

W październiku 2014 roku powód poinformował o swoich planach i umowie z T. W. pozwaną. Zaznajomił ją dokładnie z ustaleniami z T. W., podając, że przez 6 następnych lat będzie mogła mieszkać w mieszkaniu przy ul. (...). Powiedział o pobraniu kwoty 75.000 zł i ratalnych miesięcznych wpłatach od przyjaciela, opisał swoją trudną sytuację materialną. Pozwana poprosiła ojca aby odstąpił od transakcji z T. W.. Zależało jej na przejęciu własności tegoż mieszkania. Pozwana zaproponowała powodowi, aby darował jej mieszkanie przy ul. (...). Obiecała, że razem z mężem, po uzyskaniu własności mieszkania zaciągną kredyt hipoteczny w kwocie 80.000 zł, a kwotę uzyskaną z kredytu przekażą mu na spłatę T. W..

(dowód: nagrania rozmowy powoda z pozwaną ze stenogramami k. 8 i 29-33, zeznania świadka T. P. (1) k.99/2 1:12:48, zeznania świadka R. B. k. 99/2 1:32:20, zeznania powoda k. 187 -188 0:2:39)

Powód zgodził się z propozycją córki. Poinformował o zmianie decyzji T. W. w grudniu 2014 roku i zapewnił o oddaniu długu. Przed przystąpieniem do umowy darowizny pozwana wpłaciła w imieniu powoda kwotę 17.000 zł tytułem przekształcenia lokatorskiego spółdzielczego prawa do lokalu na własnościowe. Pieniądze te pożyczyła od M. G.. W dniu 5.11.2014 roku przed Notariuszem E. Z. w Kancelarii Notarialnej w N. S. przy ul. (...) przedstawiciele Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w N. S. ustanowili odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku nr (...) przy ul. (...) i przenieśli własność powyższego lokalu z prawami z nimi związanymi na rzecz powoda.

(dowód: wypis aktu notarialnego k. 23-25, częściowo zeznania świadka M. G. (1) k. 99/2 0:57:59, zeznania świadka T. W. (1) k. 146-147 0:5:22, zeznania powoda k. 187 -188 0:2:39)

W dniu 5.12.2014 roku przed Notariuszem E. Z. w Kancelarii Notarialnej w N. S. przy ul. (...) strony postępowania zawarły umowę darowizny zarejestrowaną w Rep (...). Powód darował pozwaną lokal mieszkalny położony w N. S. przy ul. (...) obj KW (...), a pozwana darowiznę przejęła. Powód nie domagał się ustanowienia służebności mieszkania na swoją rzecz.

(dowód: wypis aktu notarialnego k. 21-22, nagrania rozmowy powoda z pozwaną ze stenogramami k. 8 i 29-33, zeznania świadka E. Z. k. 99 0:29:54, zeznania powoda k. 187 -188 0:2:39)

Od stycznia powód dopytywał pozwaną czy otrzymała kredyt hipoteczny. Pozwana kredytu nie otrzymała, nie zwróciła się nawet do żadnego banku z wnioskiem kredytowym. Końcem stycznia 2015 roku pozwana oświadczyła powodowi, że kredytu nie zaciągnie. Wprost przyznała, że powoda oszukała. W tym okresie straciła zatrudnienie. Podjęła zatrudnienie w sklepie z tytoniem. Mąż pozwaną pracował jako dostawca leków na umowę zlecenie. W maju 2015 roku wyjechał w celach zarobkowych do Anglii. Powód próbował przekonać pozwaną do wywiązania się z wcześniejszych ustaleń, lecz pozwana odmawiała.

(dowód: nagrania rozmowy powoda z pozwaną ze stenogramami k. 8 i 29-33, częściowo zeznania świadka M. G. (1) k. 99/2 0:57:59, zeznania świadka R. B. k. 99/2 1:32:20, zeznania świadka T. W. (1) k. 146-147 0:5:22, zeznania powoda k. 187 -188 0:2:39)

Pismem z dnia 26.08.2015 roku po konsultacji z prawnikiem powód złożył pozwaną oświadczenie o odwołaniu darowizny i wezwał ją do powrotnego przeniesienia prawa własności mieszkania, wyznaczając jej termin do 10.09.2015 roku pod rygorem wystąpienia na drogę sądową. Pismo to wysłał na adres ul. (...) w N. S., pod którym w dniu 31.08.2015 roku odebrała je E. K..

(dowód: pismo z dnia 26.08.2015 roku z dowodem doręczenia k. 15-17)

T. W. wyznaczył powodowi termin zapłaty 80.000 zł na koniec 2015 roku. Nie zamierza odstępować od domagania się zapłaty od powoda.

(dowód: zeznania świadka T. W. (1) k. 146-147 0:5:22, zeznania powoda k. 187 -188 0:2:39)

Materiał dźwiękowy oznaczony na płycie z k 8 (...) z dużym prawdopodobieństwem nie nosi śladów ingerencji w ciągłość zapisu od początku do końca. W nagraniu oznaczonym (...) w minucie 8 sekundzie 7 występuje jedna nieciągłość.

(dowód: opinia biegłego z zakresu badań fonoskopijnych P. T. k. 152-171)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów przedłożonych przez powoda, których wiarygodność nie była kwestionowana i nie budziła wątpliwości Sądu.

W ustaleniach faktycznych Sąd nie opierał się na nagraniach przedłożonych przez powoda sporządzonych przez osobę nie wymienioną z imienia i nazwiska przez powoda dotyczących rozmowy zięcia M. K.. Wartość dowodowa tych nagrań jest bardzo wątpliwa. Nie można zweryfikować osoby nagrywającej, chociaż świadek M. K. podał, że nagrywał R. K.. Ponadto rozmówca jest osobą trzecią, nie objętą tym postępowaniem. M. K. w swoich zeznaniach zakwestionował autentyczność tego nagrania. Podkreślenia wymaga, że w procedurze cywilnej obowiązuje zasada równorzędności środków dowodowych, co oznacza, że twierdzenia o faktach mogą być dowodzone każdym środkiem dowodowym. Kodeks postępowania cywilnego odnosi się do dowodu z nagrań wyłącznie w art. 308 § 1 k.p.c., stanowiącym, iż sąd może dopuścić dowód z płyt lub taśm dźwiękowych i innych przyrządów utrwalających albo przenoszących dźwięki. W piśmiennictwie za "dowód niedopuszczalny" uznaje się nie tylko dowód uzyskany w sposób sprzeczny z prawem, ale i zasadami współżycia społecznego oraz normami etycznymi, które są powszechnie akceptowane a takim dowodem jest nagranie rozmowy, bez zgody rozmówcy (por. m.in. A. Laskowska" Dowody w postępowaniu cywilnym uzyskane w sposób sprzeczny z prawem PiP 2003, nr 13). Należy jednak zauważyć, że kodeks postępowania cywilnego nie zawiera żadnej regulacji dotyczącej zagadnienia dopuszczalności takich dowodów, jak również ich legalnej definicji. W orzecznictwie sądowym tylko sporadycznie spotyka się wypowiedzi odnoszące się do tej kwestii. W uzasadnieniu wyroku z dnia 25 kwietnia 2003 r. (IV CKN 94/01, LEX nr 80244) Sąd Najwyższy wyraził pogląd, że nie ma zasadniczych powodów do całkowitej dyskwalifikacji kwestionowanego przez pozwaną dowodu z nagrań rozmów telefonicznych, nawet jeżeli nagrania tych dokonano bez wiedzy jednego z rozmówców, skoro strona pozwana nie zakwestionowała skutecznie w toku postępowania autentyczności tego materiału. Podobny pogląd wyraził SA w K. w orzeczeniu z dnia 20.08.2015 roku do sygn. I ACa 257/15. W niniejszej sprawie dowód z nagrania został zakwestionowany, nie dotyczy też stron postępowania. Wykluczona jest zatem możliwość obrony osoby trzeciej w kontekście zgłoszonego wniosku dowodowego.

W postępowaniu dowodowym uwzględniono natomiast nagranie rozmowy powoda z pozwaną. Brak manipulacji i przeróbek w nagraniu potwierdziła opinia fonoskopijna biegłego P. T. (2). Opinię tą Sąd uznał za profesjonalną i fachową. Żadna ze stron jej nie kwestionowała. Poznana nadto nie kwestionowała nagrania swojej rozmowy z ojcem, jej obiekcje dotyczyły rozmowy świadka M. K..

Podstawę ustaleń faktycznych stanowiły też osobowe źródła dowodowe. Zeznania powoda Sąd ocenił jako szczerze, wiarygodne i logiczne. Powód w ciągu chronologicznym przedstawił wydarzenia, które skłoniły go do przekazania lokalu mieszkalnego na rzecz córki. Opisał okoliczności tej umowy jako umowy odpłatnej. Zeznania powoda pozostają zbieżne z zeznaniami świadka T. W. z którym zawarł przedwstępną umowę sprzedaży tegoż lokalu.

Sąd za niewiarygodne uznał zeznania pozwanej. Pozwana uwypuklała, iż zgodnie z wolą rodziców z 2010 roku mieszkanie przy ul. (...) miała otrzymać jako prezent ślubny. Pozwana w żaden racjonalny sposób nie potrafiła wyjaśnić dlaczego ojciec nie przekazał jej tego mieszkania zaraz po ślubie, a zwlekał z tym do 2014 roku. Bardzo niejednoznacznie odniosła się do sytuacji finansowej powoda po rozwodzie i podziale majątku oraz zmiany dotyczącej ustaleń w zakresie darowizny mieszkania jako prezentu ślubnego. Niewiarygodnie przedstawiała datę dowiedzenia się o problemach finansowych powoda - jako styczeń 2015 roku, podczas gdy jej mąż, a świadek M. K. wyjaśniał, że było to dopiero w kwietniu 2014 roku. Z nagrania rozmowy powoda z pozwaną wynika, że od początku posiadała wiedzę w

jaki sposób i na jakich zasadach otrzyma mieszkanie przy ul. (...). Z rozmowy tej wynika również, że pozwana przyznała się pośrednio do oszukania powoda.

Zeznania świadka E. Z. Sąd uznał za wiarygodne. Świadek przedstawił sam moment zawarcia umowy darowizny, potwierdził, że powód nie domagał się ustanowienia służebności mieszkania na swoją rzecz. Okoliczności zawarcia umowy darowizny nie były notariuszowi znane.

Zeznania świadka E. K. Sąd uznał za częściowo wiarygodne. Świadek mocno eksponował plany powoda i W. P. dotyczące darowania w prezencie ślubnym pozwanej mieszkania przy ul. (...) w N.. Nie znała jednak szczegółów podziału majątku wspólnego po rozwodzie powoda, zmiany jego sytuacji materialnej i weryfikacji planów darowizny. Zeznania świadka były zatem bardzo jednostronne, oparte na ustaleniach z 2010 roku, gdy sytuacja powoda i pozwanej zmieniała się diametralnie, szczególnie w kontekście postępowania o podział majątku wspólnego małżonków, gdy między powodem i byłą żoną istniał duży spór majątkowy. Świadek podkreślał też fakt posiadania przez pozwaną i jej męża w 2010 roku sporych oszczędności z pracy za granicą i możliwości zakupu własnego mieszkania. Zeznania te zdaniem Sądu nie polegały na prawdzie, w sytuacji gdy pozwana z mężem sami pokryli koszty drogiego wesela, a wyjechali jako osoby młode. Ich zdolności zarobkowe i zdobycia oszczędności były zatem ograniczone.

Świadek M. G. (1) również przedstawiała w sposób jednostronny plany darowania pozwanej mieszkania w N. S.. Opisowała pierwotne plany, nie miała wiedzy o weryfikacji tych planów.

Zeznania świadków T. P. (1), R. B. Sąd w całości podzielił. Świadek T. P. (1) i R. B. okoliczności przekazania pozwanej mieszkania przy ul. (...) znali tylko z relacji ustnych powoda. Zeznania świadków pozostawały jednak zbieżne z zeznaniami powoda.

Zeznania świadków M. K. i W. P. nie były dla Sądu wiarygodne. Świadcówce rodzinnie powiązani z pozwaną zeznawali, powielając jej stanowisko procesowe. Wypierali niewygodne dla pozwanej okoliczności faktyczne. Co do ważnych faktów zasłaniaли się niepamięcią. Świadcówce przedstawiali powoda po rozwodzie jak osobę majątną, która mimo wyprowadzki z domu jednorodzinnego, wolała wynajmować od kolegów pokój, niż zamieszkać w mieszkaniu lokatorskim. Zeznania świadków były pozbawione sensu i logiki. Świadcówce nie potrafili rzeczowo wyjaśnić dlaczego powód skoro posiadał dobrą sytuację majątkową, nie posiadał pieniędzy na wykup mieszkania lokatorskiego. Świadcówce zeznawali też pod wpływem emocji.

Zeznania świadka T. W. (3) Sąd uznał za wiarygodne. Świadek przedstawił własne dążenia do zakupu mieszkania przy ul. (...) od powoda oraz warunki kupna tej nieruchomości. Z uwagi na zażyłą znajomość z powodem przedstawił także jego sytuację materialną po rozwodzie i podziale majątku wspólnego. Świadek zeznawał w sposób logiczny i przekonujący.

Sąd pominął dowód z zeznań świadka A. K. (4) z uwagi na cofnięcie tego wniosku dowodowego przez powoda k. 187.

Sąd zważył co następuje:

Zdaniem Sądu wszystkie wysunięte przez powoda żądania nie zasługują na uwzględnienie. Na wstępie należy zaznaczyć, że powód reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika sformułował trzy różne żądania pozwu w sposób ewentualny. Nie budzi wątpliwości w doktrynie, że tylko żądania o zasądzenie świadczenia mogą być sformułowane w sposób alternatywny lub ewentualny. Roszczenia sformułowane przez powoda do takich nie należą i faktycznie stanowią odrębne roszczenia, które co do zasady powinny być rozpoznawane w osobnych postępowaniach. Sąd rozpoznał je w tej sprawie z uwagi na ekonomię postępowania, ale traktując osobno każde z nich. W doktrynie przyjmuje się, że roszczenie główne oraz ewentualne nie mogą opierać się na przeciwstawnych treściach. Powód tymczasem z jednej strony powoływał się na nieważność umowy darowizny i umowy dysymulowanej sprzedaży, a zarazem sformułował jako "ewentualne" żądanie, u podstaw którego leży założenie, że dysymulowana umowa sprzedaży jest jednak ważna, co skutkuje koniecznością zapłaty. Zupełnie z innej podstawy prawnej wynikało roszczenie o odwołanie darowizny.

Powód na pierwszym miejscu zgłosił żądanie stwierdzenia nieważności umowy darowizny z uwagi na jej pozorność, którą Sąd zakwalifikował jako sprawę o ustalenie nieważności umowy. Wobec takiego sposobu sformułowania żądania pozwu oraz treści podniesionych w nim zarzutów, kluczowe znaczenie dla rozpoznania niniejszej sprawy miało zbadanie ważności umowy darowizny z dnia 5 grudnia 2014 r. zawartej przed notariuszem E. Z., Rep (...).

Stosownie do art. 83 kc „nieważne jest oświadczenie woli złożone drugiej stronie za jej zgodą dla pozorów. Jeżeli oświadczenie takie zostało złożone dla ukrycia innej czynności prawnej, ważność oświadczenia ocenia się według właściwości tej czynności”. Oświadczenie woli złożone jest dla pozorów wtedy, gdy brak woli stron do wywołania jej skutków prawnych. Strony więc udają, że dokonują jakiejś czynności prawnej. Istnieje więc pomiędzy nimi tajne porozumienie o którym nie wiedzą osoby trzecie, że złożone oświadczenia woli będą bezskuteczne. Zwykła pozorność ma miejsce wtedy, gdy pod pozorowaną czynnością prawną poza tym nic się nie kryje. Natomiast z pozornością kwalifikowaną mamy do czynienia, gdy dana czynność ma na celu ukrycie innej - rzeczywistej i zamierzonej - czynności prawnej.

Pozorność oświadczenia woli potraktowana została przez ustawodawcę jako poważna wada tegoż oświadczenia, skutkująca uznaniem czynności prawnej za bezwzględnie nieważną. Jest to jednak wada szczególnego rodzaju, bo dotycząca oświadczenia złożonego świadomie i swobodnie dla pozorów drugiej stronie, która o takim charakterze oświadczenia wie i na to się zgadza. Wobec tego nieważność czynności prawnej z powodu pozorności oświadczenia woli może być stwierdzona tylko wówczas, gdy brak zamiaru wywołania skutków prawnych został przejawiony wobec drugiej strony otwarcie, tak że miała ona pełną świadomość co do pozorności złożonego wobec niej oświadczenia woli i co do rzeczywistej woli jej kontrahenta oraz w pełni się z tym zgadzała. Pozorność wyraża się więc w braku zamiaru wywołania skutków prawnych i jednoczesnym zamiarze stworzenia okoliczności mających na celu zmylenie osób trzecich.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy należy zauważyć, że poczynione przez Sąd ustalenia faktyczne prowadzą do wniosku, iż zakwestionowana umowa darowizny była umową pozorną. Sąd dał wiarę powodowi, iż umowa z dnia 5.12.2014 roku była zawarta w szczególnych okolicznościach, doskonale znanych pozwanej i miała faktycznie charakter odpłatny. Stanowisko pozwanej, która wykluczała, iż przeniesienie przez powoda własności mieszkania w N. odbyło się nieodpłatnie, nie zasługiwało na uwzględnienie, opierało się bowiem tylko na twierdzeniach pozwanej, zeznaniach jej męża M. K. i matki W. P., które Sąd uznał za niewiarygodne. Przeprowadzone postępowanie dowodowe oparte na obiektywnych źródłach dowodowych m.in. zeznaniach świadka T. W., nagraniach rozmów powoda z pozwaną wykazało, że pozwana wiedziała o zobowiązaniach finansowych ojca, który zdecydował się na zawarcie pozornej umowy darowizny tylko dlatego, że pozwana obiecała mu przekazanie środków pieniężnych na zapłatę długów w kwocie 80.000 zł. Zawarta przez strony umowa nie miała zatem charakteru umowy darowizny. Umowa darowizny nieruchomości, wymaga złożenia oświadczenia woli przez darczyńcę o bezpłatnym przejściu jej własności na obdarowanego i oświadczenia woli o jej przyjęciu przez obdarowanego (art. 888 § 1 k.c.). Wobec odpłatnego charakteru umowy przenoszącej własność nieruchomości zdaniem Sądu pod pozorną umową darowizny strony zawarły dysymulowaną umowę sprzedaży nieruchomości. Umowa sprzedaży nieruchomości, wymaga złożenia zgodnych oświadczeń woli przez sprzedawcę i kupującego, wyrażających ich wolę przejścia własności ze sprzedawcy na kupującego za odpowiednim ekwiwalentem pieniężnym w postaci ceny (art. 535 k.c.).

Prawo nie wymaga, aby na skutek pozorności w każdym wypadku nastąpiło wprowadzenie w błąd lub oszukanie osoby trzeciej, jest jednak konieczne, aby niewystępująca w rzeczywistości wola stron była na zewnątrz upozorowana w sposób wytwarzający przeświadczenie, że zawierająca ją czynność prawna pozorna została dokonana. Wytworzenie takiego nieprawdziwego obrazu ma dotyczyć przede wszystkim wrażenia dokonania określonej czynności prawnej, podczas gdy w rzeczywistości nic się nie zmienia w sferze prawnej stron albo zmiana ma inny charakter, niż wskazuje na to treść złożonych oświadczeń. Wyrażona w takich warunkach czynność prawna, przy spełnieniu pozostałych jej przesłanek (np. co do formy), jest czynnością pozorną ze względu na objęte nią pozorne oświadczenie woli. Z taką sytuacją mamy do czynienia w przedmiotowej sprawie, gdyż strony zawarły umowę darowizny podczas gdy w rzeczywistości zawarły umowę sprzedaży nieruchomości. Umowa darowizny jako pozorna jest nieważna.

Dysymulowaną umowę sprzedaży Sąd ocenił w kontekście art. 83 § 1 zdanie drugie k.c. zgodnie z którym, jeżeli oświadczenie pozorne złożone zostało dla ukrycia innej czynności prawnej, ważność oświadczenia ocenia się według właściwości tej czynności. Ustawodawca konsekwentnie i wyraźnie w art. 83 § 1 zdanie drugie k.c. stwierdził, że ważność oświadczenia woli jako składnika czynności ukrytej zależy od właściwości tej czynności, czyli od tego, czy zostały spełnione wszystkie przesłanki ustawowe jej skuteczności, wynikające z przepisów bezwzględnie obowiązujących. Niewątpliwie chodzi tu o wymagania zarówno co do treści, jak i formy. Ukryta czynność sprzedaży nieruchomości nie zachowuje formy szczególnej pod rygorem nieważności, tj. formy aktu notarialnego, i z tego względu jest nieważna (art. 158 k.c.). Nie ma podstaw do przenoszenia formy szczególnej zachowanej dla czynności symulowanej na czynność dysymulowaną przede wszystkim z tego względu, że w pojęciu pozorności, która jest wadą oświadczenia woli, nie mieści się wadliwość czynności prawnej w postaci niezachowania formy-podobnie SN w uzasadnieniu uchwały SN z dnia 9.12.2011 roku III CZP 79/11.

W przedmiotowej sprawie forma aktu notarialnego została zachowana dla innej czynności prawnej, tj. pozornej umowy darowizny nieruchomości, i nie może być użyzona dla ukrytego oświadczenia woli odpłatnego przeniesienia jej własności, gdyż ustawodawca w art. 83 § 1 zdanie drugie k.c. uzależnił jego ważność od tego, czy dysymulowana czynność prawna, odpowiada wszystkim dalszym wymaganiom, wynikającym z przepisów bezwzględnie obowiązujących, a więc także od tego, czy została zawarta w wymaganej formie. Wprawdzie obydwie czynności - pozorna i ukryta - dotyczą tych samych podmiotów i tej samej nieruchomości, niemniej dokonane przez strony ukryte oświadczenie woli o odpłatnym przeniesieniu jej własności nie zostało wyrażone z zachowaniem formy ad solemnitatem. Należy dodać, że umowę sprzedaży różni od umowy darowizny nie tylko odpłatność charakteru czynności prawnej, ale - jak trafnie podniesiono w literaturze - całkiem inny reżim prawny. Ponadto w formie notarialnej dla umowy sprzedaży powinny być wyrażone co najmniej elementy przedmiotowo istotne, tj. zobowiązanie się sprzedawcy do przeniesienia własności oznaczonej nieruchomości oraz zobowiązanie się kupującego do zapłaty oznaczonej ceny- podobnie SN w wyroku z dnia 12 października 2001 r., V CKN 631/00 (OSNC 2002, nr 7-8, poz. 91), potwierdzony uchwałą Sądu Najwyższego z dnia 22 maja 2009 r., III CZP 21/09 (OSNC 2010, nr 1, poz. 13). W sporządzonej przez notariusza w dniu 5.12.2014 roku umowie próżno szukać postanowień dotyczących ceny sprzedaży. Skoro nie doszło do zachowania formy aktu notarialnego dla umowy sprzedaży nieruchomości ukrytej pod pozorną umową darowizny, dysymulowana umowa sprzedaży jest również nieważna.

Zgodnie z ujęciem bezwzględnej nieważności jako sankcji czynności prawnej, czynność nieważna nie wywołuje żadnych skutków prawnych.

Pomimo ustalenia pozorności umowy darowizny i nieważności umowy dysymulowanej sprzedaży, Sąd oddalił powództwo o ustalenie nieważności umowy. Podstawową przesłanką powództwa o ustalenie z art. 189 k.p.c. jest wykazanie interesu prawnego w żądaniu udzielenia ochrony prawnej przez wydanie wyroku ustalającego istnienie bądź nieistnienie danego stosunku prawnego lub prawa. Powód jednak nie wykazał tego interesu prawnego. W orzecznictwie oraz w doktrynie przyjmuje się jednolicie, iż interes prawny występuje wówczas, gdy sam skutek, jaki wywoła uprawomocnienie się wyroku ustalającego, zapewni powodowi ochronę jego prawnie chronionych interesów, czyli definitywnie zakończy spór istniejący lub prewencyjnie zapobiegnie powstaniu takiego sporu w przyszłości, a jednocześnie interes ten nie podlega ochronie w drodze innego środka. Przy rozważaniach dotyczących istnienia interesu prawnego jako materialnoprawnej przesłanki powództwa o ustalenie należy uwzględnić utrwalone w piśmiennictwie i orzecznictwie Sądu Najwyższego stanowisko, że interes prawny nie zachodzi z reguły, gdy zainteresowany może na innej drodze osiągnąć w pełni ochronę swoich praw (tal SN w wyroku z dnia 16 lutego 2011 r. I CSK 305/10 i w powołanych w uzasadnieniu tego wyroku orzeczeniach Sądu Najwyższego). Sąd Najwyższy podkreślił, że wyrok wydany w sprawie wniesionej na podstawie art. 189 k.p.c. nie mogą stanowić podstawy wpisu (wykreślenia) w księdze wieczystej, mógłby stanowić wyłącznie dowód w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej wniesionej na podstawie art. 10 u.k.w.h. Są to dodatkowe argumenty przemawiające na rzecz akceptowanego od dawna w orzecznictwie Sądu Najwyższego poglądu o dalej idących - w porównaniu do powództwa o ustalenie - konsekwencjach i skuteczniejszej ochronie praw, jaką powód może uzyskać wytaczając powództwo oparte na treści art. 10 u.k.w.h., co wyklucza zastosowanie art. 189 k.p.c. Sąd Najwyższy przyjął przy tym, że powództwo o uzgodnienie treści księgi

wieczyste jest szczególnym rodzajem powództwa o ustalenie, ale powództwem służącym zaspokojeniu roszczenia typu rzeczowego, przy pomocy którego powód domaga się nie tylko ustalenia prawa lub stosunku prawnego, lecz także wydania orzeczenia zastępującego oświadczenie woli osoby błędnie wpisanej do księgi wieczyste. Powód w tym postępowaniu nie wskazywał na brak możliwości wytoczenia powództwa o wydanie nieruchomości lub o uzgodnienie treści księgi wieczyste z rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 ust. 1 u.k.w.h). Wyrok ewentualnie uwzględniający powództwo w żaden sposób nie dotknie sfery prawnej powoda, gdyż definitywnie utracił on własność nieruchomości.

W tym stanie rzeczy roszczenie o ustalenie nieważności umowy zostało przez Sąd oddalone.

Wobec powyższych wywodów i uznania umowy darowizny za nieważną, podobnie jak dysymulowanej umowy sprzedaży, Sąd oddalił także dwa pozostałe roszczenia zgłoszone przez powoda o zapłatę kwoty 80.000 zł oraz zobowiązanie pozwanej do złożenia oświadczenia woli przenoszącego na powoda z powrotem przedmiot umowy. Nieważność umowy dysymulowanej sprzedaży niweczy możliwość dochodzenia kwoty 80.000 zł jako umówionej ceny sprzedaży. Wobec stwierdzenia pozorności, skutkującej nieważnością bezwzględną umowy darowizny bezprzedmiotowe okazało się rozpoznawanie roszczenia powoda o odwołanie darowizny z powodu rażącej niewdzięczności z art. 898 kc.

Do rozstrzygnięcia o kosztach postępowania Sąd zastosował art. 102 kpc, odstępując od obciążania powoda kosztami zastępstwa prawnego pozwanej, których nie obejmuje zwolnienie od kosztów. Charakter tej sprawy, pokrzywdzenie powoda przez pozwaną uzasadniały konieczność skorzystania przez niego z drogi sądowej. Sytuacja materialna powoda nie pozwala także na partycypację w kosztach przegranej sprawy po stronie pozwanej. Sąd przyznał także pełnomocnikowi reprezentującemu powoda z urzędu wynagrodzenia w wysokości 150% stawek minimalnych tj. 5400 zł powiększone o VAT w oparciu o par 2 pkt 3 oraz par 6 pkt 6 w zw z par 19 ust 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu. W piśmie precyzującym żądanie pozwu k. 71 pełn. powoda sformułował żądania ewentualne i domagał się dwukrotności stawki minimalnej. W świetle par 1 ust 1 cyt rozporządzenia maksymalna stawka dla pełn. z urzędu wynosi 150% stawki minimalnej.

SSO Monika Świerad