

Sygn. akt II C 1542 /13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 maja 2014 roku

Sąd Okręgowy w Łodzi II Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący SSO Barbara Kubasik

Protokolant staż. Marta Matysik

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 29 kwietnia 2014 roku w Ł.

sprawy z powództwa Z. S. (1)

przeciwko K. H.

o unieważnienie aktu notarialnego

1. oddała powództwo,
2. nie obciąża powoda kosztami sądowymi;
3. zasądza od powoda Z. S. (1) na rzecz pozwanej K. H. kwotę 3.617 zł (trzy tysiące sześćset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt IIC 1542/13 1

UZASADNIENIE

Powód Z. S. (1) w pozwie skierowanym przeciwko pozwanej K. H. wniósł o unieważnienie aktu notarialnego sporządzonego przez notariusza B. M. w jej kancelarii notarialnej w Ł. Al. (...), za Rep. (...).

Powód wniósł też o zasądzenie kosztów sądowych od pozwanej według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego w kwocie 4.817 zł (pозew k. 2-5 akt).

W uzasadnieniu pozwu powód zarzucił pozwanej wprowadzenie notariusza w błąd odnośnie finansowania zakupu mieszkania przy ul. (...) w Ł., a w konsekwencji wprowadzenie w błąd Spółdzielni Mieszkaniowej (...).

Powód podał, że w dniu 19 lutego 2004 roku w kancelarii notarialnej notariusza B. M. przy Al. (...) w Ł. stawili się E. L., K. H. w obecności świadków: J. B., T. M. oraz Z. S. (1), celem podpisania aktu notarialnego dotyczącego umowy kupna sprzedaży lokalu przy ul. (...). m.(...) w Ł.. Sprzedającej lokal mieszkalny E. L. powód - Z. S. (1) zaprezentował przygotowane środki finansowe, których sprzedająca nie chciała przyjąć bez uprzedniego sprawdzenia banknotów przez Bank. Po sprawdzeniu w Narodowym Banku Polski, Oddział w Ł. przy Al. (...) jakości banknotów przygotowanych przez Z. S. (2), a przeznaczonych na zakup mieszkania, środki finansowe zostały przez niego wręczone w siedzibie Banku sprzedającej E. L.. Z tego też powodu sprzedająca złożyła oświadczenie do aktu, iż środki zostały już jej wpłacone w całości.

Powód podał, że uiszczył podatek od umowy sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu położonego w Ł. przy ul. (...). Uiszczył też notariuszowi w obecności w/w świadków wszystkie koszty notarialne.

Powód podkreślił, że był głęboko przekonany, że został wpisany do aktu notarialnego jako kupujący. Po szczegółowej analizie aktu okazało się, że Z. S. (1) nie został wpisany do tego dokumentu. Po podpisaniu aktu kupna - sprzedaży

przez E. L. oraz K. H., K. H. zabrała wszystkie kopie i nie dopuściła powoda do zapoznania się z treścią aktu. Następnie poinformowała powoda, że zostanie dopisany do aktu notarialnego w terminie późniejszym, po wyjaśnieniu się jego stanu cywilnego. Pomimo wielokrotnych próśb i wniosków składanych przez Z. S. (1) pod adresem K. H., aby sporządzić kolejny akt notarialny i dopisać go jako właściciela mieszkania, był on zbywany obietnicami. Świadcami przekazania w Banku środków finansowych E. L. przez Z. S. (1) byli: J. B., T. M. oraz Dyrektor Banku - A. S., w gabinecie którego ze względów bezpieczeństwa środki finansowe zostały przekazane sprzedającej lokal mieszkalny. E. L. przejęła po przeliczeniu środki finansowe od Z. S. (1) i ich już nie zwróciła, obawiając się ewentualnej podmiany banknotów. Powód Z. S. (1) mógł czuć się bezpieczny, że zostanie dopisany do aktu własności lokalu mieszkalnego przy ul. (...), ponieważ od roku 1998 wspólnie prowadził gospodarstwo domowe z K. H. i darzył ją zaufaniem. Od momentu zawarcia aktu notarialnego K. H. przestała poważnie traktować Z. S. (1) i w efekcie końcowym wymieniła zamki, nie dopuszczając powoda do dalszego zamieszkiwania w zakupionym lokalu mieszkalnym.

Powód podał, że w mieszkaniu pozostało wiele drogocennych antyków, których pozwana nie chce zwrócić powodowi, co należy interpretować jako wyłudzenie. Wśród antyków znajdują się dwa pełne serwisy porcelanowe obiadowo-kawowe pochodzące ze słynnej carskiej wytwórni porcelany - Kuzniecowa, każdy na sześć osób, składające się z 52 sztuk każdy. Szacunkowa wartość każdego serwisu przekracza około 50.000 zł. W tej sprawie zostało złożone doniesienie do Prokuratury o popełnieniu przestępstwa z art. 286 §1 kodeksu karnego.

Pismem z dnia 25 maja 2012 roku powód wezwał K. H. do zawarcia umowy ugody. Propozycja pozostała bez odpowiedzi. Pismem z dnia 24 sierpnia 2012 roku pełnomocnik powoda poinformował pozwaną, iż weszła w posiadanie lokalu mieszkalnego na zasadach wyłudzenia.

W świetle powyższego, w ocenie powoda, zachowanie pozwanej K. H. jest naganne, a wniosek o unieważnienie aktu notarialnego - za zasadny i udowodniony (pozew k. k. 2-5 akt).

W odpowiedzi na pozew pozwana K. H. wniosła o oddalenie powództwa i zaprzeczyła okolicznościom wskazanym przez powoda w uzasadnieniu pozwu (odpowiedź na pozew k. 40 akt-41 akt).

Pozwana zaprzeczyła, by powód finansował zakup jej mieszkania. Nie jest też prawdą, że powód mógł być przekonany o tym, że został wpisany do aktu notarialnego jako nabywca w jakiegokolwiek części. Powód był obecny przy odczytywaniu aktu przez notariusza i miał pełną świadomość, iż pozwana jest jedynym nabywcą lokalu. Pozwana nie miała powodów, by ukrywać przed powodem treści aktu, czy też innych dokumentów dotyczących zakupu mieszkania, o czym świadczy fakt, iż dysponuje nimi, załączając do pozwu. Powód był od początku w posiadaniu dokumentów, gdyż jako „przyjaciel” pozwanej uczestniczył we wszelkich czynnościach.

Pozwana zakwestionowała twierdzenia, że powód pokrywał jakiegokolwiek podatki, czy też koszty notarialne przy zakupie mieszkania.

Pozwana zaprzeczyła, aby zapewniała powoda, że zostanie „dopisany” do aktu notarialnego, nie składała takich obietnic, gdyż nie było powodów, dla których mogłaby to czynić. Nie jest prawdą, że powód od 1998 roku prowadził z pozwaną wspólne gospodarstwo domowe, nigdy strony nie tworzyły trwałego związku.

Pozwana podniosła, że poznała powoda, gdy miała 23 lata, a powód 54 lata, powód wykorzystał jej naiwność i dobre serce. Pozwana pracowała dla powoda bez wynagrodzenia „na czarno” i służyła mu pomocą. To powód nadużył jej zaufania wielokrotnie okłamując i wprowadzając w błąd. Środki, za które zakupiła lokal pochodziły z jej z pracy, kredytu i pomocy członków rodziny pozwanej. Powód wielokrotnie pożyczał od pozwanej pieniądze, tłumacząc się kłopotami osobistymi, w tym grożącą eksmisją z domu.

Pozwana przyznała, że w ich znajomości był taki moment, kiedy to powód obiecywał jej zawarcie związku małżeńskiego po swoim rozwodzie, lecz nie wyraziła na to zgody, ponieważ powód był osobą nieodpowiedzialną, obłudną i egocentryczną, z którą nie mogła układać planów życiowych na przyszłość.

Pozwana zaprzeczyła, iż w jej mieszkaniu znajdują się jakiegokolwiek drogocenne przedmioty, należące do powoda. Serwisy porcelanowe pozwana kupiła na rynku za kwotę około 4.000 zł (odpowiedź na pozew k. 40 akt-41 akt).

Na rozprawie w dniu 29 kwietnia 2014r. poprzedzającej wyrokowanie strony podtrzymały swoje dotychczasowe stanowiska w sprawie (stanowiska stron w protokole rozprawy k. k. 123v-124 akt, czas 02:46:21, 02:47:25).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powód Z. S. (1) pozostawał w związku konkubenckim z pozwaną K. H. w latach 1998 - 2011. Gdy strony się poznały, to powód miał 54 lata, a pozwana 23 lata (dowód: zeznania powoda k. 121 akt czas 01:17:11).

Od roku 1995 powód miał przyznaną II grupę inwalidzką przez ZUS (dowód: okoliczność bezsporna).

Powód przez 17 lat pracował w przedsiębiorstwie (...), organizował w całej Polsce koncerty. Pracował przede wszystkim na umowę zlecenia, stąd też po zakończeniu pracy w (...) wiedział, że będzie miał najniższą emeryturę. Chcąc powiększyć swoje dochody, rozpoczął działalność gospodarczą, prowadził komis ze sprzętem AGD. Miał też komis samochodowy. Dodatkowo zajmował się jako kolekcjoner handlem: zegarkami, złotem, biżuterią. Jeździł po całej Europie, kupował te rzeczy po okazyjnej cenie, a potem sprzedawał z zyskiem. Powód wiedział w jakim państwie opłaca kupić się daną rzecz i gdzie można taką rzecz z zyskiem sprzedać (dowód: okoliczności bezsporne, zeznania powoda k. 121 akt czas 01:17:11).

Pozwana po skończeniu szkoły średniej nie miała pracy w swoim zawodzie jako położna. Mieszkała razem z mamą, była na jej utrzymaniu. Mama pozwanej pracowała w sklepie jako sprzedawca. Pozwana zaczęła pracować w 1998r. u powoda, który prowadził komis ze sprzętem AGD w Ł. przy zbiegu ulic (...). Pozwana pracowała bez umowy o pracę, bez umowy zlecenia, nie otrzymywała też wynagrodzenia. Pozwana za pracę otrzymywała czasem jakąś rzecz np. pierścionek. Z czasem kontakty między stronami przerodziły się w bliską znajomość (dowód: zeznania pozwanej k. 122 v, czas 01:44:14).

Pozwana zamieszkała z powodem w wynajętym mieszkaniu. Powód kupował dla pozwanej żywność, odzież i inne rzeczy. Pozwana nadal pomagała powodowi w działalności gospodarczej, w komisie samochodowym. Jednakże z uwagi na kradzież samochodów w komisie i sprawy toczące się z ubezpieczycielem ta działalność została zakończona (dowód: zeznania powoda k. 121 akt czas 01:17:11, 01:32:35).

Po kilku miesiącach powód zaczął uczyć pozwaną handlu złotem, biżuterią, zegarkami. Powód zabierał pozwaną na wyjazdy za granicę do Niemiec np. H., M., do Francji, Włoch. Powód finansował te wyjazdy, pokrywał koszty benzyny. Strony przez jeden dzień zajmowały się handlem, a resztę dni spędzały na wypoczynku. Trzy lub cztery razy powód pożyczył od brata pozwanej pieniądze na zakup złota. Pieniądze zostały oddane i na 10.000 zł było od 1000zł do 5000zł zysku. Powód potrafił znaleźć rzecz za kilka euro i sprzedać za 200-300 euro. Powód handlował na giełdzie staroci w W., w G.- rzeczy wtedy pilnowała pozwana (dowód: zeznania powoda k. 121 akt czas 01:17:11, 01:32:35, zeznania pozwanej k. 122 v, czas 01:44:14).

Przez dwa lata 1998-2000, gdy pozwana uczestniczyła w tym handlu, miała zysku 5000zł, cały czas nie otrzymywała wynagrodzenia za pracę -pomoc powodowi (dowód: zeznania pozwanej k. 122 v, czas 01:44:14).

Strony zaczęły żyć w konkubinacie, wspólne życie finansował powód, ponieważ pozwana do września 2000r. nie pracowała.

W latach 1998 - 2004 powód wynajmował za własne środki finansowe mieszkanie, w którym mieszkał z pozwaną, razem z nią prowadził wspólne gospodarstwo domowe oraz utrzymywał więź fizyczną (dowód: zeznania powoda k. 121 akt czas 01:17:11, 01:32:35).

We wrześniu 2000r. pozwana zaczęła pracę w Szpitalu przy ul. (...) w Ł.. Jako pielęgniarka-stażystka zarabiała około 800zł miesięcznie.

W 2001r. pozwana uzyskała dochód 11.946,38zł, w 2002r. 14.649,38zł, w 2003r. 15.330,28zł (dowód: deklaracje podatkowe k. 42-53, k. 111-116 akt, zeznania pozwanej k. 122 v-123, czas 01:44:14-02:35:10).

Zdarzało się, że pozwana miała dodatkowe dyżury w szpitalu. Nadal w miarę swoich możliwości czasowych, pomagała powodowi w handlu złotem. Starła się zainwestować pieniądze i zarobić na handlu złotem, biżuterią. Przeciętnie raz w miesiącu jeździła z powodem za granicę w celach handlowych (dowód: zeznania pozwanej k. 122 v-123, czas 01:44:14-02:35:10).

W 2004r. powód postanowił kupić mieszkanie, tak by nie musieli już go wynajmować. Jednakże powód był w trakcie rozwodu z żoną, nie chciał by mieszkanie weszło do podziału majątku małżeńskiego. Ustalono, że mieszkanie zostanie zakupione na nazwisko pozwanej i jak powód uzyska rozwód, to pozwana go „dopisze do mieszkania”. Powód liczył na wspólne życie z pozwaną, myślał, że będzie się nim opiekowała, nie chciał, by żona lub dzieci zgłaszały roszczenia do mieszkania. Powód nie przewidywał rozstania z pozwaną, sporządził nawet testament, w którym jedyną spadkobierczynią miała być pozwana. Powód miał pieniądze ze sprzedaży poprzedniego mieszkania i z handlu złotem oraz biżuterią (dowód: zeznania powoda k. 121 akt czas 01:17:11, 01:32:35).

W dniu 11 lutego 2004r. pozwana K. H. zawarła z Biurem (...) z siedzibą w Ł. przy ul. (...) blok (...) umowę o pośrednictwo w kupnie nieruchomości. Pozwanej zaoferowano lokal położony przy ul. (...) w Ł. (dowód: umowa k. 104).

Powód oglądał mieszkanie, negocjował cenę i dla sprzedającej E. L. i jej ojca J. B. wyglądało na to, że powód kupuje mieszkanie dla córki. To powód przywiózł i przekazał pieniądze (dowód: zeznania świadka E. L. k. 119v-120 akt, czas 00:09:54, 00:33:44, zeznania świadka J. B. k. 120, 121v czas 00:41:19, 00:57:15).

W dniu 11 lutego 2004r. pozwana zawarła z właścicielką tego lokalu E. L. przedwstępną umowę sprzedaży. Ustalono cenę na 55.000zł i zadatek w kwocie 1000zł (dowód: umowa przedwstępna sprzedaży k. 105 akt).

W czasie pierwszego spotkania, powód miał za mało o 10.000zł, dlatego nie doszło do transakcji. Powód musiał wtedy na zakup mieszkania pożyczyć od kolegi T. M. 10.000zł. Powód przywiózł brakujące pieniądze i w czasie kolejnego spotkania strony i sprzedająca mieszkanie umówiły się na ulicy (...) w NBP, gdzie sprawdzono, czy banknoty są autentyczne. Następnie strony udały się do notariusza (dowód: zeznania świadka E. L. k. 119v-120 akt, czas 00:09:54, 00:33:44, zeznania świadka J. B. k. 120, 121v czas 00:41:19, 00:57:15, zeznania świadka T. M. k. 121, czas 01:01:43).

W dniu 19 lutego 2004 roku w kancelarii notarialnej notariusza B. M. przy Al. (...) w Ł. doszło do zawarcia w formie aktu notarialnego (repertorium (...)) umowy sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej 37,95m², położonego przy ul. (...) w Ł.. Akt notarialny został stronom odczytany, nie było żadnych zastrzeżeń stron co do postanowień umowy, wszystko odbyło się zgodnie ze standardową procedurą (dowód: wypis z aktu notarialnego k. 10-11 akt, zeznania świadka B. M. k. 121 akt, czas 01:11:52).

Pozwana K. H. nabyła ten lokal od M. L. za kwotę 55.000zł, która to suma została przekazana sprzedającej w całości przed zawarciem aktu notarialnego. Ustalono, że koszty aktu ponosi kupująca (dowód: wypis aktu notarialnego k. 10-11 akt, decyzja z Urzędu Skarbowego o wymiarze podatku k. 22 akt).

Na podstawie tego aktu notarialnego pozwana w 2004r. została przyjęta w poczet członków Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł. (dowód: informacja ze Spółdzielni k. 21 akt).

Strony zamieszkały w zakupionym mieszkaniu. Nadal żyły w konkubinacie (dowód: zeznania powoda k. 121 akt czas 01:17:11, 01:32:35).

Powód obiecywał pozwanej zawarcie związku małżeńskiego po swoim rozwodzie, lecz nie wyraziła na to zgody (dowód: okoliczność bezsporna).

Powód uzyskał rozwód w 2011 roku. Zażądał od pozwanej K. H. uporządkowania kwestii własności mieszkania przy ul. (...) zgodnie z poprzednimi ustaleniami. Pozwana odmówiła.

Związek konkubencki rozpadł się w roku 2012r. Pozwana zażądała, by powód opuścił mieszkanie i zabrał swoje rzeczy, wymieniła zamki w drzwiach.

Powód zabrał swoje rzeczy i przeprowadził się do domu, który zajmuje w części była jego żona (dowód: zeznania powoda k. 121 akt czas 01:17:11, 01:32:35).

Pozwana po rozstaniu się z powodem, związała się z innym mężczyzną. Z tego związku pochodzi syn D., który urodził się w dniu (...) (dowód: kopia aktu urodzenia k. 56 akt).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych dowodów. Oceniając zebrany w sprawie materiał dowodowy, należy podnieść, że:

1. Na wniosek strony powodowej Sąd w toku postępowania przesłuchał świadków: J. B., M. L., T. M., notariusza B. M.. Wprawdzie powód spotkał się przed przesłuchaniem z J. B., a M. L. podpisała na prośbę powoda oświadczenie nie analizując jego treści, to nie ulega wątpliwości, że osoby te nie są zaangażowane w konflikt, nie są spokrewnione, a M. L. nie spotykała się z powodem, ani z pozwaną. Dla tych osób spotkania z powodem przed zakupem mieszkania sugerowały, że to powód kupuje mieszkanie dla córki i finansuje transakcje, tym bardziej, że to powód oglądał mieszkanie, negocjował cenę. To powód przynosił pieniądze sprzedającej mieszkanie, również te brakujące 10.000zł. Świadczenie nie pamiętali, by pozwana czynnie uczestniczyła we wstępnych rozmowach.

2. Zeznania powoda są rażąco sprzeczne z tym, co wskazał w uzasadnieniu pozwu i tym, co zeznał na rozprawie. Nie było tak, że pozwana oszukała powoda i notariusza, bowiem miała zakupić mieszkanie dla obu stron i obie strony miały być współwłaścicielami mieszkania. Gdyby powód miał być stroną umowy, to stanąłby do aktu notarialnego, tym bardziej, że był w kancelarii notarialnej, albo udzieliłby stosownego pełnomocnictwa pozwanej. Zresztą mieszkanie wchodziłoby do majątku wspólnego powoda i jego żony, a tego, jak twierdził, chciał uniknąć. Ustalenia były zatem takie, jak powód przedstawił na rozprawie w czasie zeznań. Mieszkanie za pieniądze powoda miało być zakupione dla pozwanej. Zresztą powód chciał, by pozwana była właścicielką mieszkania, miała coś po nim jako majątek, i być może, gdyby konkubinat istniał, kwestia „dopisania” powoda do mieszkania nie miałaby miejsca. Zresztą strony nie sprecyzowały co to „dopisanie” miało oznaczać, czy darowiznę mieszkania na rzecz powoda, przeniesienie udziału we współwłasności, czy też inne rozwiązania. Dopiero po rozwodzie powoda, strony miały te kwestie uregulować. Strony nie uzgadniały, co stanie się z mieszkaniem w przypadku rozpadu konkubinatu i jakie będą rozliczenia finansowe.

3. Zeznania pozwanej, że nie żyła w konkubinacie z powodem i że mieszkanie zostało zakupione wyłącznie z jej środków, jest niewiarygodne w świetle logiki, wiedzy i doświadczenia życiowego. Pozwana po zakończeniu szkoły nie miała żadnego majątku, własnego mieszkania, ani zatrudnienia. Mieszkała z mamą, była na jej utrzymaniu, dlatego też szukała dla siebie zajęcia. Pozwana musiała być rzeczywiście w trudnej sytuacji majątkowej, skoro zgodziła się pracować u powoda jako obcej osoby bez żadnej umowy i bez żadnego umówionego wynagrodzenia, tylko za jakieś okazjonalnie przekazywane przez powoda rzeczy. Powód nie płacił pozwanej żadnego wynagrodzenia, jak sam podnosił, uczył pozwaną handlu złotem, biżuterią i z czasem zaczął pozwaną utrzymywać za pomoc i opiekę. Ostatecznie układ, w którym funkcjonowała pozwana, musiał jej odpowiadać życiowo i zawodowo, skoro pozwana przez kolejne lata do 2000r. nie szukała innego zajęcia. Strony były w zażyłym związku, skoro sama pozwana przyznała w piśmie procesowym, że powód proponował jej małżeństwo. Gdyby strony nie były w związku uczuciowym, taka deklaracja by nie padła. Po zakupie mieszkania w 2004r., jak wynika z zeznań pozwanej, powód zajmował to mieszkanie, nocował tam kilka razy w tygodniu, prał tam swoje rzeczy, przechowywał swoje rzeczy. Pozwana wskazywała, że taki stan rzeczy wynikał z tego, że chciała być wdzięczna powodowi za pomoc w zarobieniu pieniędzy

na mieszkanie i negocjowaniu ceny mieszkania. W ocenie Sądu, to „bywanie” powoda w mieszkaniu było stałym zamieszkiwaniem, a powoda nie było wtedy w mieszkaniu, gdy wyjeżdżał w celach handlowych. Pozwana nie musiała być przez tyle lat wdzięczna powodowi i świadczyć mu taką pomoc mieszkaniową i to w takim zakresie, skoro jak twierdziła, nie żyła z nim w konkubinacie, mieszkanie było kupione za jej pieniądze, a powód za zlecone mu przez pozwaną handlowe transakcje złotem za jej pieniądze pobierał dla siebie część zysku (50%). Nie są wiarygodne zeznania pozwanej, że zakup mieszkania nastąpił wyłącznie za jej pieniądze, skoro za 3 lata handlu 1998-2000 pozwana, będąc zaangażowana tylko w tę działalność zarobiła jedynie 5000zł. Po rozpoczęciu zatrudnienia w szpitalu, pozwana zarabiała najniższe wynagrodzenie i gdyby nawet zliczyć za 3 lata jej wynagrodzenie łącznie z dodatkowymi dyżurami, które muszą być w deklaracji podatkowej, zakładając, że pozwana nic nie wydawała na swoje utrzymanie- mieszkanie, jedzenie, kosmetyki, środki czystości, dojazdy, telefon, rozrywkę, lekarstwa itp., a wszystko to pokrywała z pensji sprzedawcy jej mama, to i tak nie starczyłoby na zakup mieszkania, pokrycie kosztów podatku, opłat notarialnych, kosztów przeprowadzki (11.946 zł+14.649zł +15.330zł=41.925zł).

4. Nawet nie wykluczając ostatecznie, że jakąś część pieniędzy pozwana wyłożyła na sfinansowanie zakupu mieszkania np. z pożyczek od rodziny, to i tak ta kwestia, z uwagi na przedmiot postępowania nie miała znaczenia dla rozstrzygnięcia. Należy podkreślić, że zgodnie z treścią art. 227 k.p.c. przedmiotem dowodu są fakty mające dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie. Treść tego przepisu wskazuje na przedmiot postępowania dowodowego przeprowadzanego przez sąd określając, jakie fakty mają "zdatność" dowodową, a więc które zjawiska świata zewnętrznego, jakie okoliczności oraz stany i stosunki mogą być przedmiotem dowodzenia w konkretnym procesie cywilnym. Ocena, które fakty mają dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie, jest uzależniona od tego, jakie to są fakty, a także od tego, jak sformułowana i rozumiana jest norma prawna, którą zastosowano przy rozstrzygnięciu sprawy. Stan faktyczny w każdym postępowaniu jest oceniany w aspekcie przepisów prawa materialnego. Przepisy te wyznaczają zakres koniecznych ustaleń faktycznych, które powinny być w sprawie dokonane. Przepisy prawa materialnego mają też decydujące znaczenie dla oceny, czy określone fakty, jako ewentualny przedmiot dowodu, mają wpływ na treść orzeczenia. (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi - I Wydział Cywilny z dnia 15 października 2013 r. I ACa 421/13).

W przedmiotowej sprawie istotnym było ustalenie, czy istnieją podstawy prawne do stwierdzenia nieważności umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Powództwo okazało się bezzasadne.

Nieważność czynności prawnej następuje ex tunc, z mocy prawa. Co do zasady jest dopuszczalne na podstawie **art. 189 k.p.c.** ustalenie, że czynność prawna jest nieważna. Powództwo o ustalenie może być wniesione w każdym czasie, gdyż żąda się w nim ustalenia prawa lub stosunku prawnego według stanu istniejącego w chwili wyrokowania - art. 316 §1 k.p.c. Powództwo o ustalenie nieważności umowy przysługuje wtedy, gdy strona powodowa wykaże swój interes prawny, niezależnie od tego, czy są wystarczające podstawy materialnoprawne do uwzględnienia tego powództwa, jednakże jego uwzględnienie jest już zależne od wyniku przeprowadzonego postępowania sądowego, że wystąpiły przesłanki materialnoprawne, na których opierało się powództwo. Interes prawny w procesie o ustalenie zachodzi wówczas, gdy istnieje niepewność stanu prawnego lub prawa, niepewność ta jednak powinna być obiektywna tj. zachodzić według rozumnej oceny sytuacji, a nie tylko subiektywnie, tj. według odczucia powoda (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 18 marca 2013 roku, sygn. akt I ACa 822/12).

Powód w toku procesu był reprezentowany przez fachowego pełnomocnika, jednakże strona powodowa przeoczyła, że powód wytaczając przedmiotowe powództwo na podstawie art. 189 k.p.c. **nie ma żadnego interesu prawnego w uzyskaniu takiego rozstrzygnięcia, bowiem unieważnienie umowy sprzedaży lokalu prowadziłoby do zwrotu wzajemnych świadczeń między stronami umowy**, pozwana byłaby zobowiązana zwrócić mieszkanie, a E. L. zwrócić pieniądze nie powodowi, a stronie umowy- kupującej K. H.. Ponadto, wytoczenie powództwa z takim żądaniem wymaga pozwania obu stron umowy (legitymacja bierna przy współuczestnictwie

koniecznym), a brak jednej ze stron powoduje brak pełnej legitymacji po stronie pozwanej, co z kolei prowadzi i z tego powodu do oddalenia powództwa (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 2 sierpnia 2007 roku, sygn. akt V CSK 109/07-. powództwo o ustalenie nieważności czynności prawnej (art. 189 k.p.c.).

Wypada wskazać, że zgodnie z **art. 410 § 2 k.c.** świadczenie jest nienależne, jeżeli ten, kto je spełnił, nie był w ogóle zobowiązany lub nie był zobowiązany względem osoby, której świadczył, albo jeżeli **podstawa świadczenia odpadła** lub zamierzony cel świadczenia nie został osiągnięty, albo jeżeli czynność prawna zobowiązująca do świadczenia była nieważna i nie stała się ważna po spełnieniu świadczenia.

Przesłanką kondykcji jest nienależne świadczenie, a więc takie, w którym brak jest lub wadliwa jest causa efficiens, tj. zobowiązanie leżące u jego podstaw, przy czym wadliwość ta musi przybrać postać określoną w art. 410 § 2 k.c.

Z uwagi na fakt, iż nienależne świadczenie jest postacią bezpodstawnego wzbogacenia, ogólne przesłanki z art. 405 k.c. muszą być spełnione również w wypadku nienależnego świadczenia. Jednak przesłanka wzbogacenia musi być tutaj rozumiana w sposób szczególny. Nienależne świadczenie i kondykcja mogą obejmować wszystko, co może być przedmiotem świadczenia. Nie ma potrzeby analizować, czy dane zachowanie wzbogaciło accipiensa, jeśli doszło do świadczenia, które może być zwrócone. Dlatego przedmiotem zwrotu mogą tu być zarówno przedmioty bezwartościowe (wycinki z gazet, stare buty), jak i samo tylko posiadanie (rzeczy lub prawa). Skoro coś świadczone, co może być przedmiotem kondykcji, a priori należy przyjąć (i jest to domniemanie niewzruszalne), że po stronie accipiensa zachodzi wzbogacenie (wzbogaca wszystko, co może być przedmiotem kondykcji z nienależnego świadczenia). Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 24 listopada 2011 r. (I CSK 66/11, Legalis) przyjął, że ogólne przesłanki bezpodstawnego wzbogacenia należy rozumieć specyficznie w przypadku nienależnego świadczenia. Sam fakt spełnienia nienależnego świadczenia uzasadnia roszczenie kondykcyjne. W takim też przypadku nie zachodzi potrzeba badania, czy i w jakim zakresie spełnione świadczenie wzbogaciło osobę, na rzecz której świadczenie zostało spełnione (accipiensa), jak również, czy majątek spełniającego świadczenie (solvensa) uległ zmniejszeniu. Uzyskanie nienależnego świadczenia wypełnia bowiem przesłankę powstania wzbogacenia, a spełnienie tego świadczenia przesłankę zubożenia. Z chwilą też spełnienia świadczenia nienależnego powstaje roszczenie kondykcyjne, którego treścią jest obowiązek dokonania czynności faktycznej lub prawnej, stanowiącej świadczenie przeciwne do spełnionego. Podobne stanowisko wyraził SN w wyroku z dnia 9 sierpnia 2012 r. (V CSK 372/11, Legalis).

Nie tylko powód nie wykazał interesu prawnego w wytoczeniu powództwa, ale nawet żadnej z przesłanek art. 58 k.c. lub wskazywanego błędnie art. 83 § 1 k.c.

Zgodnie z art. 83 § 1 k.c. 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.

Sąd Najwyższy definiuje pozorność jako wadę oświadczenia woli polegającą na niezgodności między aktem woli a jej przejawem na zewnątrz, przy czym strony zgodne są co do tego, aby wspomniane oświadczenie woli nie wywołało skutków prawnych (Por. wyrok SN z dnia 23 czerwca 1986 roku, I CR 45/86, niepubl.).

Powszechnie przyjmuje się, że czynność prawna jest pozorna, gdy oświadczenie woli zostało złożone drugiej stronie, złożono je tylko dla pozorów, **a adresat oświadczenia woli zgadza się na dokonanie czynności prawnej jedynie dla pozorów.** Aby ustalić, że dana czynność dotknięta jest pozornością niezbędne jest wykazanie, że zachodzi sprzeczność między tym, co strony deklarują na zewnątrz, a tym, do czego w rzeczywistości dążą. Rozbieżność ta powinna dotyczyć treści samej czynności prawnej, co będzie występowało, gdy strony zmierzają do wywołania wrażenia dokonania określonej czynności prawnej, podczas gdy w rzeczywistości w ich sferze prawnej nic się nie zmienia lub też zmiana następuje, ale ma charakter inny niż wynikałoby to z treści złożonych oświadczeń. Należy podkreślić, że **Sąd Najwyższy wskazuje, że nieważność czynności prawnej z powodu pozorowości złożonego oświadczenia woli może być stwierdzona tylko wówczas, gdy brak zamiaru wywołania skutków prawnych został przejawiony wobec drugiej strony tej czynności otwarcie, tak że miała ona pełną świadomość co do pozorowości złożonego wobec niej oświadczenia woli i co do**

rzeczywistej woli jej kontrahenta i w pełni się z tym zgadza (Por. wyrok SN z dnia 25 lutego 1998 roku, II CKN 816/97, LEX Nr 56813).

W orzecznictwie wskazuje się, że w zdaniu pierwszym art. 83 § 1 k.c. uregulowano tzw. **pozorność zwykłą, tj. taką, gdy strony zawierają czynność prawną dla pozorów i nie mają zamiaru wywołania jakichkolwiek skutków prawnych, natomiast** w zdaniu drugim tego przepisu jest mowa o tzw. **pozorności kwalifikowanej**, która występuje wtedy, **gdy strony zawierają czynność prawną pozorną dla ukrycia innej, rzeczywiście zamierzonej przez nie i dokonanej czynności**. Dążą zatem do wywołania innych skutków niż te, które wynikałyby z treści oświadczeń składanych przez nie na zewnątrz (Por. wyrok SN z dnia 18 stycznia 2007 roku, II UK 110/06, LEX Nr 948790).

Jak wynika z powyższego, pozorność rozpatrywana jest w kontekście relacji prawnych między stronami czynności prawnej, a nie zaś osobami trzecimi i stronami czynności prawnej. W przedmiotowej sprawie nie ma jakichkolwiek podstaw faktycznych, by z tej podstawy prawnej dokonywać kwalifikacji materialnoprawnej stanu faktycznego, nie wspominając o braku pełnej legitymacji biernej (brak w procesie E. L. jako strony umowy).

Brak jest podstaw do przyjęcia- w świetle zeznań złożonych przez samego powoda- że umowa nabycia lokalu mieszkalnego jest nieważna w świetle przesłanek z art. **58 k.c.**, skoro nie narusza prawa, nie zmierza do jego obejścia, nie jest sprzeczna z zasadami współżycia społecznego.

W oparciu o art. 65 k.c. oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje. W umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu.

Jak wynika z ustaleń faktycznych, powód chciał zabezpieczyć majątkowo pozwaną, mieszkanie miało być zakupione na nazwisko pozwanej i tak też się stało. Powód chciał w ten sposób ukryć swoje dochody i oszczędności przed żoną. Inną kwestią są ustalenia stron, co do dalszego losu mieszkania i wzajemnych rozliczeń.

Ubocznie należy podnieść, że zgodnie z art. 80 § 2 i § 3 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie (Dz. U. 2008, Nr 189, poz. 1158 z późn. zm.) przy dokonywaniu czynności notarialnych notariusz jest obowiązany czuwać nad należytym zabezpieczeniem praw i słusznym interesów stron oraz innych osób, dla których czynność ta może powodować skutki prawne. Notariusz jest obowiązany udzielać stronom niezbędnych wyjaśnień dotyczących dokonywanej czynności notarialnej. Natomiast akt notarialny przed podpisaniem powinien być odczytany przez notariusza lub przez inną osobę w jego obecności. Przy odczytaniu aktu notariusz powinien się przekonać, że osoby biorące udział w czynności dokładnie rozumieją treść oraz znaczenie aktu, a akt jest zgodny z ich wolą (art. 94 § 1 w/ w ustawy).

Zdaniem Sądu, notariusz dołożył należytej staranności w sporządzeniu aktu notarialnego, nie naruszył przy sporządzeniu aktu notarialnego przepisów prawa i nawet poszukiwanie podstawy prawnej z ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie (Dz. U. 2008, Nr 189, poz. 1158 z późn. zm.) do stwierdzenia nieważności aktu notarialnego, nie może przynieść zamierzonego skutku.

Odnosząc się do wniosku powoda o otwarcie rozprawy na nowo należy stwierdzić, że wniosek ten okazał się niezasadny z uwagi na okoliczności i wnioski dowodowe tam wskazane, nie mające znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Powód na rozprawie przed wyrokiem wyraził zgodę na prowadzenie posiedzenia pod nieobecność jego pełnomocnika, nie wnosił o jej odroczenie z uwagi na chorobę. Nie przedłożył żadnego zaświadczenia lekarskiego o niemożności brania udziału w rozprawie z uwagi na stan zdrowia.

Mając na uwadze powyższe, Sąd orzekł jak w sentencji wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 102 k.p.c. i częściowo nimi obciążył powoda.

Powód przegrał sprawę, zatem był zobowiązany do pokrycia kosztów zastępstwa procesowego 3600zł i opłaty od pełnomocnictwa 17zł strony pozwanej, która wygrała spór.

Sąd nie obciążył powoda kosztami sądowymi z uwagi na to, że powód z takiego zwolnienia od ich uiszczania skorzystał i w dacie wyrokowania jego sytuacja życiowa i majątkowa nie uległa zmianie.