

sygn. akt I C 1807/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 września 2014 r. Sąd Okręgowy w Płocku Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący SSO Joanna Przybylska

Protokolant: sekretarz sądowy Anna Bogacz

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 9 września 2014 r. w Płocku sprawy z powództwa S. K.przeciwko K. S.o stwierdzenie nieważności czynności prawnej

1. powództwo oddała;

2. zasądza od powódki S. K.na rzecz pozwanej K. S.

kwotę 7200,- (siedmiu tysięcy dwustu) złotych plus podatek VAT, tytułem należnych adwokatowi A. T.kosztów pomocy prawnej świadczonej pozwanej z urzędu.

(...)

UZASADNIENIE

W dniu 19 lipca 2012 roku S. K.złożyła przeciwko K. S.pozew o stwierdzenie nieważności umowy sprzedaży zabudowanej nieruchomości położonej w P., przy ul. (...)składającej się z działki o pow. 0,0708 ha oznaczonej w ewidencji gruntów numerem(...), zawartej w formie aktu notarialnego Rep. A (...), jako mającą na celu obejście ustawy wraz z wnioskiem o zabezpieczenie powództwa poprzez wydanie postanowienia zakazującego pozwanej zbycia i obciążania przedmiotowej nieruchomości.

W uzasadnieniu pełnomocnik powódki wskazał, że przedmiotowa umowa darowizny jest nieważna, albowiem pozwana zamierzała obdarować powódkę z jednoczesnym ustanowieniem na rzecz powódki dożywotniej opieki lekarskiej, pielęgnacyjnej i pomocy w bieżących sprawach. U notariusza powódka usłyszała o zamiarze zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości zamiast darowizny, a na zwróconą uwagę usłyszała, iż darowizna byłaby zbyt droga. Koszty sporządzenia aktu poniosła powódka, ona też, po zawarciu umowy, uiszczała opłaty związane z utrzymaniem domu. Pomiędzy stronami, jak twierdzi powódka, doszło do konfliktu, w związku z ponoszonymi opłatami i wówczas S. K.dowiedziała się, że własność nieruchomości przeszła na pozwaną na podstawie umowy sprzedaży oraz, że powódka otrzymała z tego tytułu 250.000,-złotych.

Zarządzeniem z dnia 23 sierpnia 2012 roku pozew został zwrócony, a następnie uwzględniając wniosek pełnomocnika powódki, ponownie wpisany pod nową sygnaturą z pierwotną datą wpływu, zarządzeniem z dnia 10 września 2012 roku (k. 27).

W piśmie z dnia 14 marca 2013 roku pełnomocnik powódki wskazał, iż interes prawny powódka opiera na wprowadzeniu jej w błąd co do charakteru czynności, a nadto umowa sprzedaży ukryta pod pozorną umową sprzedaży jest nieważna, jeżeli istotne postanowienia umowy o dożywocie nie zostały objęte tą formą szczególną.

W kolejnym piśmie z dnia 6 czerwca 2013 roku (k. 117-119) pełnomocnik powódki sprecyzował, iż roszczenie objęte pozvem obejmuje żądanie stwierdzenia nieważności umowy sprzedaży zabudowanej nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), zawartej pomiędzy stronami, jako czynności pozornej kwalifikowanej. Pełnomocnik wskazał ponadto, iż także czynność ukryta pod czynnością pozorną w postaci umowy sprzedaży tj. umowa dożywocia jest nieważna.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa, wskazując iż do zawarcia umowy doszło na skutek nalegań powódki, cena sprzedaży została przez pozwaną uiszczona jeszcze przed sporządzeniem aktu notarialnego, a nadto nie mogła się zobowiązać do opieki nad powódką, gdyż sama jest osobą niepełnosprawną po amputacji nogi i wymaga wsparcia.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny.

W dniu 5 sierpnia 2011 roku została zawarta, w Kancelarii Notarialnej w P., przed notariuszem G. D., REP. A nr (...), pomiędzy S. K. i K. S. umowa sprzedaży zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w P., woj. (...), przy ul. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka gruntu nr (...), o powierzchni 0,0708 ha, dla której to nieruchomości w Sądzie Rejonowym w P. VI Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta (...). S. K. oświadczyła, iż otrzymała od kupującej całą cenę sprzedaży w kwocie 250.000,- złotych (§ 3 aktu notarialnego k. 6 akt sprawy). Nadto K. S. ustanowiła, za jednorazowym wynagrodzeniem w kwocie 10.000,- złotych, dożywotnią służebność osobistą polegającą na prawie zamieszkiwania w pokojach na parterze budynku, korzystania z kuchni i łazienki oraz innych pomieszczeń w budynku, a także prawie korzystania z budynku gospodarczego. W § 8 aktu odnotował notariusz, iż koszty aktu opłaca kupująca (wypis aktu notarialnego k. 5-7). Inicjatorką dokonania czynności była Stanisława Keklak, która chciała aby nieruchomość przeszła na własność członka jej rodziny (bezsporne).

Przed podpisaniem aktu notariusz dokonała jego odczytania, zwróciła się do stron z zapytaniem, czy zrozumiały treść umowy (zeznania świadka G. D. k. 156-157).

Pismem z dnia 30 lipca 2011 roku S. K. wezwała A. S. i P. S. do opuszczenia posesji przy ul. (...) do 30 kwietnia 2012 roku (kopia pisma k. 40). A. S., która od 10 roku życia przebywała w rodzinie zastępczej u powódki, pozostawała z nią w konflikcie w związku z zamiarami powódki przekazania nieruchomości pozwanej (zeznania A. S. k. 153-156).

A. S. zamieszkiwała w przedmiotowej nieruchomości do listopada 2011 roku, a następnie wprowadziła się ponownie na prośbę powódki w marcu 2012 roku, kiedy to pozwana przebywała w szpitalu (zeznania pozwanej k. 107, 260-261, zeznania świadka A. S. k. 153-156, karta informacyjna k. 41).

Koszty eksploatacji domu przy ul. (...) w P. ponosiły obie strony (zeznania stron, dowody opłat k. 33-39, 123-134, pisma k. 120-121).

W dniu 14 maja 2012 roku pełnomocnik powódki H. J. skierował do pozwanej pismo wzywające K. S. do zwrotnego przeniesienia własności przedmiotowej nieruchomości, z uwagi na nieważność czynności jako pozornej (pismo wraz z dowodem nadania k. 13-14).

Matka pozwanej H. K. otrzymała za pośrednictwem Fundacji (...) w latach 1997-2003 łącznie kwotę 33.551,88,- złotych (informacja k. 141). K. S. zamieszkiwała wraz ze swoim synem i matką H. K. w nieruchomości położonej w miejscowości K., gdzie H. K. miała nieruchomość o pow. 5,51 ha. W gospodarstwie oprócz upraw, do których był wykorzystywany liczny sprzęt rolniczy (ciągnik, przyczepy, siewnik, rozrzutnik, agregat uprawowy, obsypnik, trzy pługi), prowadzona była hodowla bydła mlecznego i trzody chlewnej. Rodzina żyła bardzo skromnie, mimo iż utrzymywali się z emerytury H. K. (w 2010 r. w kwocie (...), -złoty netto plus deputat węglowy), renty pozwanej, dochodów z gospodarstwa rolnego (w tym dopłat unijnych), a także wynagrodzenia otrzymywanego okresowo przez P. S. (1) z pracy za granicą. Z tych osiągniętych dochodów H. K. przez lata gromadziła oszczędności z zamiarem budowy nowego domu i niedługo przed śmiercią (zmarła 30 stycznia 2011 roku) przekazała pozwanej oszczędności w kwocie ok. 250.000,- złotych. Należność z przedmiotowej umowy pozwana uiszczała z otrzymanych od matki oszczędności, w gotówce, przed sporządzeniem aktu, który to fakt powódka potwierdziła w umowie. W 2008 roku H. K. przekazała gospodarstwo rolne wnukowi P. S. (1). Powódka jak i rodzina pozwanej utrzymywali bliskie relacje, wzajemnie się wspierając, powódka przekazując środki finansowe na różne cele, a pozwana dostarczając przy okazji odwiedzin artykuły żywnościowe z gospodarstwa (jajka, kury, mleko, mięso) (dowody: zeznania stron k. 106-107, 259-261, zeznania świadków M. B. k. 157-158, T. B. k. 159, Z. S. k. 159-160, P. S. (1) k. 196-198, J. Z. k. 239-241, kopia informacji k. 245, kopia potwierdzenia wypłaty k. 247, kopia informacji k. 248).

K. S. posiada orzeczenie o niepełnosprawności w stopniu umiarkowanym od dnia 20 października 2008 roku, ze stwierdzonym brakiem zdolności do pracy, koniecznością zaopatrzenia w przedmioty ortopedyczne, środki pomocnicze ułatwiające funkcjonowanie, prawem do korzystania z systemu środowiskowego wsparcia w samodzielnej egzystencji (kopia orzeczenia (...)ds. Orzekania o Niepełnosprawności z dnia 17.11.2008 roku k. 45).

S. K. utrzymuje się z renty rodzinnej w kwocie (...), -złoty, nie ma nikogo na utrzymaniu (oświadczenie k. 15-16), posiada rachunek bankowy (zeznania D. B.k. 109-110). W dniu 16 maja 2012 roku S. K. i A. S. zawarły umowę kredytową z (...) Bankiem S. A. z siedzibą w W. na kwotę 22.271,71,-złoty, który to kredyt spłaca A. S. (kopia umowy kredytu k. 255-257, zeznania świadka A. S.k. 153-156).

K. S. utrzymuje się z emerytury rolniczej w kwocie (...), -złoty (kopia decyzji k. 42).

W dniu 23 kwietnia 2004 roku S. K. darowała przedmiotową nieruchomość swojej siostrzenicy E. N., przy czym E. N. zobowiązała się zapewnić S. K. opiekę, w tym lekarską, pielęgnowanie w chorobie i starości oraz pomoc w załatwianiu bieżących spraw i potrzeb, w tym urzędowych (wypis aktu notarialnego rep. A nr (...)k. 4 akt I C (...)Sądu Okręgowego w (...)). W dniu 31 maja 2008 roku S. K. złożyła oświadczenie o odwołaniu darowizny z powodu rażącej niewdzięczności, a następnie wystąpiła w dniu 9 lipca 2008 roku z powództwem o zobowiązanie E. N. do złożenia oświadczenia woli. Pozwana uznała powództwo w całości i wyrokiem z dnia 27 października 2008 roku Sąd Okręgowy w P. zobowiązał E. N. do złożenia oświadczenia woli, iż przenosi nieodpłatnie na rzecz S. K. prawo własności nieruchomości położonej w P., przy ul. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka gruntu nr (...), o powierzchni 0,0708 ha, dla której to nieruchomości w Sądzie Rejonowym w P. VI Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta (...) (odpowiedź na pozew k. 43, wyrok k. 48 akt I C (...)Sądu Okręgowego w (...)).

W dniu 11 lipca 2012 roku K. S. wystąpiła z powództwem przeciwko A. S., P. S. (1) i S. K. o eksmisję. W toku postępowania pełnomocnik powódki cofnął pozew najpierw w stosunku do S. K., a następnie wobec faktu wyprowadzenia się pozwanych i ich wymeldowania także w stosunku do A. S. i P. S.. Wobec powyższego stanowiska Sąd Rejonowy w P. umorzył postępowanie w sprawie (postanowienia k. 57, 74, protokoły k. 58, 73 akt I C (...)Sądu Rejonowego w P.).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił przede wszystkim w oparciu o powołane wyżej dowody z dokumentów, co do których brak podstaw do podważenia ich prawdziwości i autentyczności.

Sąd pominął wydając rozstrzygnięcie zeznania świadków D. B. k. 109-110, R. C. k. 110-111, D. C. k. 111, B. J. k. 111-112, E. Ł. k. 113, I. Ł. – k. 108-109, albowiem osoby te miały informacje dotyczące sporządzenia umowy tylko i wyłącznie od samej powódki i to powzięte w momencie kiedy pomiędzy stronami powstał spór w zakresie korzystania z nieruchomości.

Sąd nie dał wiary zeznaniom J. K. (k. 112-113), albowiem pozostają one w sprzeczności z innymi poczynionymi ustaleniami. Mimo, iż od 30 lat świadek zamieszkuje stale na W. wypowiadała kategoryczne stwierdzenia, nawet co do faktów co do których nie miała wiedzy, np. co otrzymania odszkodowania przez matkę pozwanej, albo powzięła ją od powódki, co świadczy o tendencyjnej treści zeznań tego świadka.

Sąd uwzględnił wydając rozstrzygnięcie zeznania świadków G. D.k. 156-157, A. S.k.153 -156, M. B.k. 157-158, T. B.k. 159, Z. S.k. 159-160, P. S. (1)k. 196-198, J. Z.k. 239-241 w takim zakresie, w jakim zeznania te nie pozostają w sprzeczności wzajemnie się uzupełniając, a nadto co do okoliczności, co do których w/w byli świadkami zdarzeń, a nie wywodzą okoliczności, o których dowiedzieli się tylko i wyłącznie z relacji stron.

Zeznaniom stron (powódki k. 106-107, 259-260 i pozwanej k. 107, 260-161) Sąd dał wiarę tylko w takim zakresie w jakim znajdują one potwierdzenie w pozostałym zebranym w sprawie materiale dowodowym. W szczególności brak podstaw do uznania, iż zapisy zawarte w przedmiotowym akcie notarialnym nie odzwierciedlają rzeczywistej woli stron. Ponadto samo stanowisko powódki jest wewnętrznie sprzeczne, bo z jednej strony wskazuje, że jej zamiarem była darowizna nieruchomości w zamian za opiekę, przy czym u notariusza przed podpisaniem umowy dowiedziała się, że ma być to umowa sprzedaży, a jednocześnie podaje, że wiosną 2012 roku dowiedziała się w czasie kłótni z

pozwaną, gdy ta „rzuciła jej w twarz akt notarialny”, że była to umowa sprzedaży, a notariusz zataiła zapis o zapłacie ceny przez pozwaną.

Sąd zważył co następuje.

Zgodnie z brzmieniem art. 189 k.p.c. powództwo o ustalenie jest dopuszczalne wtedy, gdy powód żąda ustalenia prawa lub stosunku prawnego i gdy ma w takim ustaleniu interes prawny. Decydujące znaczenie w powyższym powództwie należy przypisać interesowi prawnemu, gdyż bez jego istnienia nie jest możliwe ustalenie prawa lub stosunku prawnego. Dlatego też Sąd jest obowiązany badać ten interes prawny w każdym stanie sprawy, niezależnie od uznania żądania pozwu przez pozwanego ani od przyznania przez niego okoliczności faktycznych. Wskazać ponadto należy, iż powództwo o ustalenie, poza nielicznymi wyjątkami, nie jest dopuszczalne, gdy w konkretnej sytuacji można wytoczyć powództwo o zasądzenie. Istotą bowiem powództwa o ustalenie jest zapobieżenie zagrożeniu prawom powoda, a także zniesienie stanu niepewności towarzyszącej tym prawom lub stosunkowi prawnemu, taki zaś zakres ochrony jest wówczas, gdy powód nie może poszukiwać swoich praw w drodze powództwa o świadczenie.

W niniejszej sprawie, zdaniem Sądu powódka, ma niewątpliwie interes prawny w ustaleniu nieważności umowy sprzedaży i darowizny, albowiem w przypadku uznania oświadczenia woli jako pozornej umowa sprzedaży, jak również umowa darowizny są nieważne z mocy samego prawa i nie wywołują żadnych skutków prawnych.

Zgodnie z art. 83§ 1 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. Pozorna czynność prawna wymaga, aby oświadczenie woli było złożone drugiej stronie tylko dla pozorów, a nadto adresat oświadczenia musi zgadzać się jedynie na pozorne dokonanie czynności prawnej. W doktrynie i orzecznictwie wskazuje się, iż o pozorach mówimy wówczas, gdy strony swobodnie i z rozmysłem tworzą czynność prawną ujawnioną, której treść nie stanowi odzwierciedlenia ich rzeczywistych zamiarów. Stwarzają przez to pozór rzeczywistego dokonania czynności prawnej o określonej treści, podczas gdy tak naprawdę nie chcą wywołać żadnych skutków prawnych, lub też wywołać inne niż te deklarowane w pozornej czynności. O kwalifikowanej pozorach czynności prawnej można mówić jedynie wtedy, gdy zgodną wolą stron jest wyrażenie na zewnątrz innej treści niż ta, która kształtuje umowę ukrytą. Skutkiem pozornego oświadczenia woli jest jego nieważność, natomiast czynność ukryta pod pozornym oświadczeniem woli może być ważna, jeżeli spełnione zostaną wymagania stawiane w art. 83§ 1 zd. drugie kc, a zatem jeżeli wynika to z właściwości tej czynności.

W ocenie Sądu umowa sprzedaży zawarta pomiędzy stronami w dniu 5 sierpnia 2011 roku jest ważna. Przede wszystkim należy podkreślić, iż to na stronie powodowej spoczywał ciężar udowodnienia przed Sądem, okoliczności, z których strona wywodziła skutki prawne, a wymaganiom z art. 6 kc strona powodowa nie sprostała.

Najistotniejszym w niniejszej sprawie jest, iż powódka jest osobą niewiarygodną. Prezentowała ona tak zmienne stanowisko, że trudno było ustalić, na jakiej podstawie prawnej opiera swoje żądanie. S. K. twierdziła z jednej strony, iż u notariusza dowiedziała się, że łącząca strony umowa ma mieć charakter umowy sprzedaży, a następnie, że o tym, iż nie zawarła umowy darowizny dowiedziała się dopiero, gdy sytuacja pomiędzy stronami uległa znacznemu pogorszeniu i wówczas pozwana pokazała jej wypis aktu notarialnego. Całkowicie niewiarygodne są ponadto stwierdzenia powódki o rzekomym spisku notariusza i pozwanej, co skutkowało pominięciem przy odczytaniu aktu przez notariusza zapisu o uiszczeniu ceny. Nie można też pominąć faktu, iż powódka potwierdziła przed notariuszem, że kwota 250.000,- złotych została zapłacona przez pozwaną. Nadto nie znajdują potwierdzenia w zgromadzonym materiale dowodowym, iż umowa miała być zawarta „za opiekę”, skoro pozwana miała już wówczas poważne problemy ze zdrowiem, skutkujące ostatecznie amputacją nogi, a nadto w akcie zawarto jedynie uprawnienie powódki do zamieszkiwania w przedmiotowej nieruchomości i korzystania z pomieszczenia gospodarczego. Zdaniem Sądu, powódka miała rozeznać co do tego jak winna być wyrażona jej wola, skoro już wcześniej dokonywała umowy darowizny (dotyczącej zresztą tej samej nieruchomości) i korzystała co najmniej od 2008 roku (sprawa I C 1435/08) z pomocy ciągle tego samego adwokata. Dodatkowo należy wskazać, iż powódka twierdząc, iż ponosiła w całości koszty sporządzenia umowy, mimo że inny zapis widnieje w akcie notarialnym, nie przedstawiła żadnego dowodu

świadczącego, że kwotę taką wydatkowała. Z zeznań D. B. wynikało, iż powódka była w dacie sporządzania umowy posiadaczką rachunku bankowego, na który wpływała jej emerytura, a zatem gdyby ponosiła faktycznie koszty zawieranej umowy to byłaby to okoliczność łatwa do wykazania. Ponadto, w ocenie Sądu, wiedza jaką posiadały osoby bliskie o zamiarach powódki, niekoniecznie stanowiła odzwierciedlenie jej planów co do losów przedmiotowej nieruchomości. Gdyby S. K. informowała bliskich o rzeczywistej swojej woli, to zapewne jako osoba w podeszłym wieku, skorzystałaby z ich pomocy i doradztwa przy sporządzaniu aktu. Fakt, że u notariusza zjawiła się sama, świadczy o tym, iż nie chciała aby ktokolwiek poza stronami znał ostateczną treść czynności.

Zdaniem Sądu stanowisko powódki podyktowane jest tylko i wyłącznie pragnieniem odzyskania przedmiotowej nieruchomości, po tym jak relacje pomiędzy stronami uległy znacznemu pogorszeniu, a umowa sprzedaży nie daje instrumentów prawnych, które pomogłyby jej w osiągnięciu zamierzonego celu.

Faktem jest, iż sposób zapłaty sumy 250.000,-złotych w postaci gotówkowej oraz okoliczność, iż środki te były gromadzone przez matkę pozwanej poza instytucjami finansowymi, budzi pewne wątpliwości, ale nie można jednoznacznie stwierdzić, iż sytuacja taka nie mogła mieć miejsca. Zwłaszcza osoby starsze, które z racji sposobu zarobkowania niewymagającego posiadania konta bankowego, często przechowują pieniądze w domu i to nawet znaczne kwoty. Ponadto bardzo oszczędny styl życia (wręcz z pogranicza niedostatku) nie może świadczyć o tym, iż osoby nie mogły zgromadzić wysokiej kwoty, dążąc przez wiele lat, przy codziennych wyrzeczeniach, do realizacji postawionego sobie celu, jakim była budowa domu. Matka pozwanej otrzymywała emeryturę, pozwana rentę, syn pozwanej wyjeżdżał do pracy za granicę, nadto prowadzili gospodarstwo rolne wyposażone w liczne maszyny i mieli hodowlę trzody chlewnej i krów, co przy niskich bieżących kosztach utrzymania w warunkach wiejskich i oszczędnym trybie życia umożliwiło poczynienie przez kilkanaście lat oszczędności na poziomie 250.000,-złotych. To że pozwana korzystała ze wsparcia finansowego powódki, nie wyklucza faktu czynienia przez jej matkę oszczędności.

W ocenie Sądu nie stanowi dowodu, iż powódka nie otrzymała pieniędzy od pozwanej fakt zaciągnięcia przez nią kredytu w 2012 roku, albowiem umowa została zawarta wspólnie z A. S. i to ona spłaca zobowiązanie. Takie zachowanie powódki mogło być zatem podyktowane chęcią pomocy A. S. bez jednoczesnego przekazywania jej środków finansowych z zasobów S. K., a nie świadczy jednoznacznie o braku pieniędzy.

Na marginesie tylko dodać należy, iż powódka nie wykazała również, iż działała pod wpływem błędu zawierając umowę sprzedaży. Sam fakt, że jej pierwotna wola była odmienna (umowa o dożywocie) nie stanowi o błędzie, albowiem treść aktu została jej przedstawiona przez notariusza, miała możliwość niezawierania umowy o treści wskazanej w akcie notarialnym, jednakże tego nie uczyniła. Brak też w sprawie jakichkolwiek dowodów świadczących o tym, iż powódka w chwili podpisywania umowy znajdowała się w stanie wyłączającym świadome albo swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli (art. 82 kc i 84 kc).

Z uwagi na powyższe Sąd na podstawie art. 189 kpc w zw. z art. 83 kc oraz art. 82 kc i art. 84 kc orzekł jak w pkt 1 wyroku. O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 98 kpc, zgodnie z wynikiem procesu.