

Sygn. akt I C 302/10

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 września 2013 r.

**Sąd Okręgowy w Siedlcach Wydział I Cywilny**

**w składzie następującym:**

**Przewodniczący SSO Andrzej Kirsch**

**Protokolant st. sekr. sąd. Joanna Makać**

po rozpoznaniu w dniu 10 września 2013 r. w Siedlcach

na rozprawie

sprawy z powództwa P. C. (1)

przeciwko K. W.

o stwierdzenie nieważności umowy

I. powództwo oddała;

II. zasądza od powoda P. C. (1) na rzecz pozwanej K. W. kwotę 7.217 (siedem tysięcy dwieście siedemnaście) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

**Sygn. akt I C 302/10**

## UZASADNIENIE

W dniu 23 marca 2010r wpłynął do Sądu Okręgowego w Siedlcach pozew P. C. (1), w którym wniósł o stwierdzenie nieważności oświadczenia woli, znajdującego się w umowie sprzedaży z dnia 24 lutego 2009r, zawartej przez powoda z pozwaną K. W., w przedmiocie przeniesienia na nią spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem (...), położonego w S. przy ulicy (...), jako złożonego dla pozoru. Wniósł również o zasądzenie na jego rzecz od pozwanej K. W. kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powód podniósł, że w dniu 24 lutego 2009r zawarł z pozwaną K. W. umowę sprzedaży, na podstawie której przeniósł na nią spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem (...), położonego w S. przy ulicy (...). Wartość tego prawa została określona na kwotę 250.000 zł. Powód stwierdził, że prowadzi przedsiębiorstwo transportowe i na przełomie lat 2008/2009 popadł w kłopoty finansowe. Jego wierzyciele rozpoczęli procedury zmierzające do wszczęcia postępowań sądowych i egzekucyjnych. W tym czasie pozwana K. W. była zatrudniona u powoda i prowadziła w pełnym zakresie księgowość firmy powoda. Powód podał, że pozwana znając jego sytuację majątkową i osobistą, zwróciła się do niego z propozycją pozornego przeniesienia na nią należącego do powoda spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego. Powód zgodził się na propozycję pozwanej i w dniu 24 lutego 2009r doszło do zawarcia pomiędzy stronami pozornej umowy sprzedaży tego prawa. Powód podał, że w dacie zawarcia umowy pozwana posiadała lokal mieszkalny, położony w S. przy ulicy (...). Stwierdził, że nie otrzymał od pozwanej ceny sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, tj. kwoty 250.000 zł, ani też nie wydał jej przedmiotowego lokalu. W dacie zawarcia umowy w lokalu tym mieszkała żona powoda S. C. z małoletnią córką M. C.. Zdaniem powoda, wszystkie powyższe okoliczności świadczą o tym, że za wiedzą i zgodą stron doszło pomiędzy

nimi do zawarcia pozornej umowy sprzedaży. Powód podał, że pomimo wcześniejszych ustaleń, pozwana odmawia uznania przedmiotowej umowy za pozorną.

W dniu 12 maja 2010r do akt sprawy wpłynęła odpowiedź pozwanej na pozew, w której nie uznała ona powództwa, wniosła o oddalenie go w całości i zasądzenie na jej rzecz od powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew pełnomocnik pozwanej stwierdził, że pomiędzy stronami nie doszło do zawarcia pozornej umowy, ponieważ pozwana działała w celu nabycia lokalu objętego umową i innego porozumienia, wykraczającego poza ramy przedmiotowej umowy, z powodem nie zawierała. Podał, że umowa została zawarta w formie aktu notarialnego, w którym potwierdzono, że doszło zarówno do wydania pozwanej przedmiotowego lokalu, jak i przekazania ceny sprzedaży w całości. W związku z powyższym, twierdzenia powoda stanowią dowód ponad osnowę dokumentu. Pełnomocnik pozwanej stwierdził, że żona powoda wraz z małoletnią córką zamieszkiwała w przedmiotowym lokalu jedynie do dnia 14 kwietnia 2010r, uiszczając do tego czasu na rzecz pozwanej czynsz najmu w kwocie 1.000 zł miesięcznie. Świadczy to, zdaniem strony pozwanej, o należywym korzystaniu przez pozwaną z lokalu (k. 19-21).

Na rozprawie w dniu 10 września 2013r pełnomocnik powoda popierał stanowisko zgodnie z żądaniem pozwu i wniósł o stwierdzenie nieważności umowy z dnia 24 lutego 2009r, której przedmiotem była sprzedaż spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego (stanowisko pełnomocnika powoda zarejestrowane na rozprawie w dniu 10 września 2013r – 00:09:31-00:10:10).

#### **Sąd Okręgowy ustalił, co następuje:**

Powód P. C. (1) prowadzi działalność gospodarczą i w ramach tej działalności zajmuje się świadczeniem usług transportowych.

Powód posiadał spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem (...), położonego w S. przy ulicy (...). W 2009r mieszkała w nim żona powoda S. C. wraz z córką M.. W tym okresie powód pozostawał z żoną w faktycznej separacji.

W 2008r powód i pozwana K. W. byli znajomymi i pozostawali w dobrych relacjach. Wówczas pozwana została zatrudniona przez powoda na stanowisku księgowej. Zajmowała się wszystkimi sprawami księgowo-finansowymi firmy transportowej powoda i w związku z tym miała dostęp do wszystkich dokumentów księgowych.

Poczynając od 2007r firma, pod którą powód P. C. (1) prowadził działalność gospodarczą generowała coraz większe straty, a w związku z czym rosło zadłużenie powoda. Za okres od października 2007r do grudnia 2007r oraz od kwietnia 2008r do maja 2010r zobowiązania powoda na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych Oddział w S. z tytułu składek na fundusz ubezpieczeń społecznych wynosiły łącznie 41.636,74 zł. Za okres od kwietnia 2008r do maja 2008r oraz od sierpnia 2008r do maja 2010r zobowiązania z tytułu składek na fundusz ubezpieczenia zdrowotnego wynosiły łącznie 12.766,26 zł. Zobowiązania z tytułu odsetek wynosiły 5.090 zł i 1.434 zł. Według stanu z dnia 19 marca 2010r zobowiązania powoda na rzecz Urzędu Skarbowego w S. z tytułu niespłaconych podatków wynosiły 48.165,48 zł. W 2010r Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Siedlcach J. Ż. prowadziła przeciwko dłużnikowi P. C. (1) 10 postępowań egzekucyjnych, a łączna kwota zadłużenia wynosiła 107.220,91 zł. Postępowania prowadzone były z wniosków wierzyciela (...) Bank S.A. w G.. W 2009r Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Siedlcach A. O. wszczął przeciwko powodowi postępowania egzekucyjne z wniosku Urzędu Skarbowego w S. i Zakładu Ubezpieczeń Społecznych Oddział w S.. W 2007r powód posiadał zadłużenie w stosunku do (...) Bank S.A. w W. z tytułu niespłaconego kredytu. Z kolei w 2008r powód posiadał niespłacone zobowiązania kredytowe wobec (...) Bank S.A. w L.. W piśmie z dnia 9 lutego 2009r (...) spółka jawna w miejscowości Ż. wezwała powoda do zapłaty zadłużenia w kwocie 168.270,32 zł. Zobowiązanie w tej kwocie na rzecz spółki jawnej (...) powód posiadał na dzień 31 stycznia 2008r. Na dzień 18 marca 2010r wynosiło ono kwotę 80.298,80 zł.

W postępowaniach egzekucyjnych prowadzonych przez Komorników Sądowych przy Sądzie Rejonowym w Siedlcach J. Ż. i A. O., żaden z wierzycieli nie złożył wniosku o skierowanie egzekucji do opisanego powyżej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego należącego do powoda.

Na początku 2009r powód nie posiadał środków pieniężnych, które mógłby przeznaczyć na spłatę swoich zobowiązań. Z uwagi na posiadane zadłużenia i brak zdolności kredytowej, powód nie mógł uzyskać pożyczek lub kredytów w bankach. Powód P. C. (1) umówił się wówczas z pozwaną K. W., że sprzeda jej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, położonego w S. przy ulicy (...). Strony porozumiały się, że po sprzedaży prawa do lokalu, pozwana K. W. zaciągnie kredyt bankowy w kwocie około 150.000 zł i uzyskaną kwotę przeznaczy na spłatę zobowiązań powoda. Dalsza część porozumienia przewidywała, że to powód P. C. (1) będzie spłacał kredyt zaciągnięty przez pozwaną, a ponadto na jego spłatę będą przeznaczane środki pieniężne, które pozwana uzyska od zajmującej przedmiotowy lokal żony powoda – S. C., tytułem czynszu najmu lokalu. Następnie, po całkowitej spłacie zobowiązania kredytowego pozwanej K. W., miała ona zwrotnie przenieść na powoda własność przedmiotowego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

W tym samym okresie czasu pozwana K. W. nosiła się z zamiarem zakupu lokalu mieszkalnego, w którym planowała zamieszkać. Nie chodziło jednak o lokal mieszkalny powoda, położony w S. przy ulicy (...), ponieważ w tym lokalu zamieszkiwała żona powoda razem z małoletnią córką.

W dniu 19 lutego 2009r pozwana K. W. zawarła z (...) Bank S.A. z siedzibą w K. umowę kredytu hipotecznego nr (...), na podstawie którego otrzymała kredyt w kwocie **107.412,39** zł. Zabezpieczeniem spłaty powyższego kredytu były hipoteki zwykła i kaucyjna ustanowione na nieruchomości: lokalu mieszkalnym oznaczonym numerem (...), położonym w S. przy ulicy (...). Warunkiem wypłaty kredytu było przedstawienie przez pozwaną dokumentu potwierdzającego nabycie praw do nieruchomości bez jakichkolwiek obciążeń. Część powyższego kredytu w kwocie 97.000 zł miała zostać przeznaczona na pokrycie części ceny nabycia lokalu mieszkalnego, położonego w S. przy ulicy (...). W dniu 23 lutego 2009r pozwana zawarła z Bankiem (...) S.A. z siedzibą w K. dwie umowy pożyczki gotówkowej na łączną kwotę **40.000** zł. Umowy oznaczone były numerami (...) oraz (...).

W dniu 24 lutego 2009r pomiędzy P. C. (1) i K. W. doszło do zawarcia umowy sprzedaży, na mocy której pozwana kupiła od powoda spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem (...), położonego w S. przy ulicy (...) – za kwotę 250.000 zł. Umowa została sporządzona w formie aktu notarialnego (Rep. A Nr 1571/2009) przed notariuszem J. R.. W paragrafie 3 aktu stwierdzono, że wydanie przedmiotu sprzedaży przez sprzedającego i odebranie przez kupującego nastąpiło przed podpisaniem aktu notarialnego. Z kolei w paragrafie 4 znajdowało się oświadczenie sprzedającego, że cena sprzedaży w całości została przez kupującego zapłacona przed podpisaniem aktu i odbiór pokwitował. Oświadczenie zawarte w paragrafie 4 aktu nie było zgodne z prawdą, ponieważ przed datą 24 lutego 2009r pozwana nie przekazała powodowi ceny sprzedaży lokalu, tj. kwoty 250.000 zł.

W dniu 12 marca 2009r pozwana K. W. zawarła z (...) Bank S.A. z siedzibą w W. Oddział w S. umowę pożyczki hipotecznej nr (...). Na mocy powyższej umowy bank udzielił pozwanej pożyczki w kwocie 135.500 zł. Uruchomienie i wykorzystanie pożyczki miało nastąpić jednorazowo w formie przekazania środków w kwocie **132.898,40** zł. Zabezpieczenie spłaty pożyczki stanowiły hipoteki umowne – zwykła i kaucyjna, ustanowione na własnościowym spółdzielczym prawie do lokalu mieszkalnego, położonego w S. przy ulicy (...), które to prawo pozwana kupiła od powoda w dniu 24 lutego 2009r.

Po zawarciu opisanych powyżej umów pożyczek i kredytu, pozwana K. W. dysponowała kwotą **269.898,40** zł (97.000 + 40.000 + 132.898,40).

W dniu 12 marca 2009r pomiędzy pozwaną K. W. i D. M. oraz M. W. doszło do zawarcia umowy sprzedaży, na mocy której pozwana kupiła od nich spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem (...), położonego w S. przy ulicy (...). Umowa została sporządzona w formie aktu notarialnego (Rep. A Nr 2032/2009) przed notariuszem J. R.. Cena sprzedaży opisanego powyżej spółdzielczego prawa określona została na kwotę 120.000 zł. W

paragrafie 4 aktu notarialnego strony oświadczyły, że część ceny nabycia, tj. kwota 23.000 zł została przez kupującą uiszczona przed podpisaniem aktu, a pozostała kwota 97.000 zł zapłacona zostanie po udzieleniu pozwanej kredytu bankowego.

Po zawarciu z powodem umowy sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, pozwana K. W. rozpoczęła spłatę zobowiązań powoda P. C. (1). Pozwana dokonywała również przelewów pieniężnych bezpośrednio na rzecz powoda. I tak: w dniu 1 kwietnia 2009r pozwana przekazała M. K. kwotę 2.000 zł z przeznaczeniem dla powoda, w dniu 23 marca 2009r dokonała na rzecz powoda przelewu kwoty 12.800 zł, w dniu 24 marca 2009r dokonała na rzecz powoda przelewu kwoty 32.500 zł, w dniu 25 marca 2009r – kwoty 1.770 zł i 10.000 zł, w dniu 26 marca 2009r – kwoty 20.000 zł, w dniu 21 kwietnia 2009r – kwoty 8.880 zł, w dniach 23 i 24 czerwca 2009r dokonała przelewów na rzecz (...) Bank SA, z tytułu spłaty kredytu zaciągniętego przez powoda, kwot po 2.000 zł, w dniu 15 lipca 2009r dokonała z tego samego tytułu przelewu na rzecz (...) Bank SA kwoty 2.500 zł.

Pod koniec 2009r relacje pomiędzy powodem i pozwaną zdecydowanie się pogorszyły. Doszło pomiędzy nimi do konfliktu. Powód w trybie dyscyplinarnym rozwiązał z pozwaną umowę o pracę. Z kolei pozwana złożyła przeciwko powodowi pozew o wypłatę zaległego wynagrodzenia. Z uwagi na zaistniałą sytuację, pozwana zaprzestała spłaty zobowiązań finansowych powoda.

W dniu 11 lutego 2010r powód P. C. (1) zawiadomił Prokuraturę Rejonową w Siedlcach o podejrzeniu popełnienia przestępstwa przez pozwaną K. W.. Prokuratura prowadziła w tej sprawie postępowanie oznaczone sygnaturą Ds. 327/10/D. W dniu 23 czerwca 2010r sporządzony został przeciwko pozwanej K. W. akt oskarżenia, w którym zarzucono jej przestępstwa przeciwko mieniu i wiarygodności dokumentów. Przed Sądem Rejonowym w Siedlcach toczy się przeciwko pozwanej sprawa karna oznaczona sygnaturą VII K 888/10.

W 2010r pozwana K. W. złożyła w Sądzie Rejonowym w Siedlcach pozew przeciwko żonie powoda – S. C. o nakazanie eksmisji z lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem (...), położonego w S. przy ulicy (...). S. C. opuściła wraz z córką przedmiotowy lokal i obecnie znajduje się on w posiadaniu pozwanej K. W..

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów: zaświadczenia o stanie egzekucji z dnia 18 marca 2010r (k. 10), umowy sprzedaży z dnia 24 lutego 2009r – Rep. A nr 1571/2009 (k. 34-36), pisma Prokuratury Rejonowej w Siedlcach z dnia 25 czerwca 2010r (k. 46), pisma (...) Oddział w S. z dnia 24 czerwca 2010r (k. 77), zaświadczenia Urzędu Skarbowego w S. o stanie zaległości z dnia 19 marca 2010r (k. 80), pisma komornika J. Ż. z dnia 22 czerwca 2010r (k. 87), zawiadomień o wszczęciu egzekucji, zajęciu i wezwania do zapłaty długu (k. 88-92v), wezwania do zapłaty ze spółki (...) z dnia 9 lutego 2009r (k. 126), oświadczenia spółki (...) z dnia 18 marca 2010r (k. 130), kopii aktu oskarżenia przeciwko K. W. z dnia 23 czerwca 2010r (k. 150-151), umów pożyczki z dnia 23 lutego 2009r z Bankiem (...) S.A. z siedzibą w K. (k. 158-162 i 167-171), pokwitowania (k. 204), przelewów bankowych (k. 207-215), kopii umowy sprzedaży z dnia 12 marca 2009r – Rep. A nr 2032/2009 (k. 309-312), umowy pożyczki hipotecznej z dnia 12 marca 2009r (k. 330-331v), pisma komornika J. Ż. z dnia 6 listopada 2012r (k. 353), pisma komornika A. O. z dnia 13 listopada 2012r (k. 354), częściowych zeznań powoda P. C. (1) (k. 267v-269v i k. 362v), częściowych zeznań pozwanej K. W. (k. 269v-272), informacji Sądu Rejonowego w Siedlcach VII Wydziału Karnego z dnia 11 lutego 2013r (k. 377), umowy kredytu hipotecznego z dnia 19 lutego 2009r zawartej z (...) Bankiem S.A. w K. (k. 382-387),

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

W ocenie Sądu, w pierwszej kolejności należy odnieść się do zarzutu pełnomocnika pozwanej K. W., iż okoliczności podniesione przez powoda P. C. (2) stanowią w istocie dowód ponad osnowę dokumentu. W tym zakresie pełnomocnik pozwanej powołał się na treść art. 247 kpc, który stanowi, iż „dowód ze świadków lub z przesłuchania stron przeciwko osnowie lub ponad osnowę dokumentu obejmującego czynność prawną może być dopuszczony między uczestnikami tej czynności tylko w wypadkach, gdy nie doprowadzi to do obejścia przepisów o formie zastrzeżonej pod rygorem nieważności i gdy ze względu na szczególne okoliczności sprawy sąd uzna to za konieczne”. W ocenie Sądu, stanowiska pełnomocnika pozwanej nie można uznać za słuszne. Osnowę dokumentu stanowi jego treść. Oznacza to, że dowód przeciwko osnowie dokumentu zmierza do wykazania oświadczeń woli sprzecznych z treścią dokumentu. Nie ulega

wątpliwości, że w świetle powyższej regulacji niedopuszczalne jest przy pomocy dowodów z zeznań świadków lub przesłuchania stron wykazywanie, że strona danego oświadczenia nie złożyła albo że złożone przez nią oświadczenie miało inną treść. Wbrew tezie, którą starał się forsować pełnomocnik pozwanej, z taką sytuacją nie mamy w niniejszej sprawie do czynienia. Żadna ze stron procesu nie kwestionowała złożenia oświadczeń, które znalazły odzwierciedlenie w akcie notarialnym sporządzonym w dniu 24 lutego 2009r. Nie twierdziła również, że złożone oświadczenia miały inną treść. Problem leży zupełnie gdzie indziej. Otóż powód P. C. (1) stwierdził, że oświadczenia zawarte w paragrafach 3 i 4 aktu notarialnego, jakoby wydanie przedmiotu umowy i odebranie tego przedmiotu przed podpisaniem aktu oraz zapłata przez kupującego ceny nabycia w całości przed podpisaniem aktu, nie są zgodne z prawdą. Zdecydowanie należy podkreślić, iż kwestia, czy to, co strona oświadczyła w dokumencie jest prawdą, jest zagadnieniem, którego art. 247 kpc w ogóle nie dotyczy. W orzecznictwie Sądu Najwyższego oraz doktrynie prawa cywilnego ugruntowany jest pogląd, że możliwe jest powoływanie dowodów zmierzających do stwierdzenia nieważności czynności prawnej oraz jej pozorności. W orzeczeniu z dnia 18 marca 1966r (II CR 123/66) Sąd Najwyższy stwierdził, że uchwała Izby Cywilnej z dnia 21 lipca 1954r (I Co 22/54), według której – „pozorność czynności prawnej stwierdzonej dokumentem może być udowadniana za pomocą zeznań świadków i przesłuchania stron, również między uczestnikami tej czynności” – jest aktualna również pod rządem nowego kodeksu postępowania cywilnego. Podsumowując tę część rozważań należy stwierdzić, że powód P. C. (1) nie zmierzał w niniejszej sprawie do wykazania, że zawartych w akcie notarialnym oświadczeń nie złożył, bądź że miały one inną treść. Twierdził natomiast, że złożone oświadczenia nie były zgodne z prawdą. Na marginesie należy stwierdzić, że pozwana K. W. przyznała, że nie doszło do zapłacenia całej ceny sprzedaży przed podpisaniem aktu, co niezgodnie z prawdą strony oświadczyły w paragrafie 4 aktu notarialnego.

Z treści pozwu oraz składanych w toku sprawy pism procesowych wynika, że powództwo P. C. (1) oparte zostało o treść art. 83 par. 1 kc. Stanowi on, iż „nieważne jest oświadczenie woli złożone drugiej stronie za jej zgodą dla pozorów (...)”. Pozorność oświadczenia woli jest zatem traktowana jako wada oświadczenia woli. Dotyczy ona oświadczenia złożonego świadomie i swobodnie dla pozorów drugiej stronie, która o takim charakterze oświadczenia wie i na to się zgadza. W orzecznictwie Sądu Najwyższego ugruntowany jest pogląd, iż 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 i w pełni się z nim zgadzała. Oświadczenie woli złożone jest dla pozorów wtedy, gdy z góry powziętym zamiarem stron jest brak woli wywołania skutków prawnych.

Powód P. C. (1) podał, że jedyną przyczyną, dla której doszło do zawarcia w dniu 24 lutego 2009r umowy sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, była chęć uniemożliwienia skierowania egzekucji komorniczej do tego składnika majątkowego. Stwierdził, że w dacie zawarcia umowy posiadał liczne, wymagalne zobowiązania pieniężne, których istnienia świadoma była pozwana K. W.. Okoliczność ta nie pozostawała pomiędzy stronami sporna, a dodatkowo została potwierdzona dokumentami w postaci: wezwań do zapłaty, tytułów wykonawczych, wezwań do zapłaty kierowanych przez wierzycieli do powoda oraz informacji przedstawionych przez Komorników Sądowych przy Sądzie Rejonowym w Siedlcach – J. Ż. i A. O.. Zdaniem powoda, to właśnie pozwana zaproponowała zawarcie przedmiotowej umowy. (...) na nią własności prawa do lokalu miało umożliwić jej zaciągnięcie kredytu, który miał zostać przeznaczony na spłatę zadłużeń powoda. Powód zeznał, że z uwagi na posiadane zadłużenie na rzecz Urzędu Skarbowego w S., Zakładu Ubezpieczeń Społecznych Oddział w S. oraz innych podmiotów, nie miał możliwości wzięcia kredytu bankowego bądź pożyczki w banku. Z ustalonego powyżej stanu faktycznego wynika, że na koniec 2008r wymagalne zobowiązania powoda przekraczały kwotę 200.000 zł. Na dowód rzekomej pozorności umowy powód podniósł fakt, że pozwana nie miała takich możliwości finansowych, aby w lutym 2009r zapłacić mu cenę sprzedaży spółdzielczego, własnościowego prawa do lokalu, w kwocie 250.000 zł.

Pozwana K. W. w odmienny sposób przedstawiła okoliczności zawarcia umowy z dnia 24 lutego 2009r. Stwierdziła, że to powód zaoferował jej do sprzedaży swój lokal mieszkalny, a uzyskana przez powoda cena sprzedaży miała zostać przeznaczona na spłatę jego długów. Pozwana podała, że takie ustalenia zostały poczynione nie tylko z powodem, ale również z jego ojcem – R. C., który obawiał się, że powód roztrwoni otrzymane pieniądze. Strony umówiły się zatem tak, że to pozwana osobiście będzie spłacała zobowiązania powoda. Pozwana stwierdziła, że w tym okresie czasu

poszukiwała lokalu mieszkalnego i w związku z tym zgodziła się na propozycję powoda. Zeznała, że miała zgromadzone oszczędności, a ponadto zaciągnęła pożyczki w Banku (...) S.A. z siedzibą w K. oraz kredyt w (...) Banku S.A. z siedzibą w K.. Pozwana stwierdziła, że dopiero po zawarciu umowy sprzedaży dowiedziała się, że przedmiotowy lokal, położony w S. przy ulicy (...), zamieszkiwany był przez żonę powoda – S. C. i jej małoletnią córkę M.. Rzekomo czując się oszukana przez powoda, zdecydował się na zakupienie kolejnego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, położonego w S. przy ulicy (...). Do zawarcia umowy sprzedaży tego lokalu doszło w dniu 12 marca 2009r i pozwana zapłaciła za prawo do tego lokalu kwotę 120.000 zł.

W ocenie Sądu, w tej części, w której pozwana stwierdziła, że zdecydowała się na zakup mieszkania przy ulicy (...), ponieważ nie mogła wejść w posiadanie lokalu mieszkalnego zakupionego od powoda, nie polegają na prawdzie. Z punktu widzenia zasad doświadczenia życiowego wydaje się mało prawdopodobne, aby pracując u powoda i pozostając z nim w bliskich, koleżeńskich relacjach, pozwana K. W. nie wiedziała, że w mieszkaniu przy ulicy (...) zamieszkuje żona powoda wraz z córką. Zdaniem Sądu, pozwanej znany był ten fakt i w związku z tym nie miała ona zamiaru w lokalu tym zamieszkać. Tym samym, oświadczenie stron zawarte w akcie notarialnym, że przedmiotowy lokal został pozwanej wydany przed datą zawarcia umowy (24 lutego 2009r), również nie było zgodne z prawdą. W ocenie Sądu, pozwana miała świadomość, że lokal jest zamieszkiwany przez żonę i córkę powoda i akceptowała tę okoliczność. Zatem dopiero lokal przy ulicy (...) w S., zakupiony został przez pozwaną z zamiarem zabezpieczania w nim swoich potrzeb mieszkaniowych.

Poczynione powyżej uwagi absolutnie nie musiały jednak skutkować uznaniem, jak domagał się tego w niniejszej sprawie powód, że umowa sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu z dnia 24 lutego 2009r – była umową pozorną. Podstaw do poczynienia ustaleń, iż przedmiotowa umowa nie była pozorna, dostarczyły w większości zeznania samego powoda P. C. (1). Otóż, na rozprawie w dniu 9 marca 2012r zeznał on: „K. W. zaproponowała, aby zrobić fikcyjną umowę sprzedaży, bo firma miała problemy finansowe, chodziło o zabezpieczenie mieszkania przed egzekucją (...). Ta umowa miała być na wszelki wypadek, aby nie zostało zajęte to mieszkanie” (k. 267v-268). Pozwana K. W. zaprzeczyła w całości powyższym okolicznościom. W dalszej części powód P. C. (1) zeznał: „Mieszkanie zostało wycenione na 260.000 zł, ale pozwana nie mogła dostać większego kredytu jak 150.000 zł **i z tych pieniędzy miały być spłacone moje zobowiązania**. To pozwana miała zaciągnąć kredyt na mieszkanie i spłacić moje zobowiązania. Ja miałem dostać te pieniądze i miałem zapłacić swoje zobowiązania, ale pieniędzmi pozwanej. Takie były nasze ustalenia przed zawarciem umowy, że pozwana zaciągnie kredyt w kwocie 150.000 zł, przekaże te pieniądze mi, a ja spłacę swoje zobowiązania (...). **To mieszkanie z powrotem miało stać się moją własnością po spłacie zobowiązań**. Ja miałem spłacać ten kredyt zaciągnięty przez pozwaną na zakup tego mieszkania ode mnie. Ja w związku z moimi obciążeniami nie miałem zdolności kredytowej, **dlatego była ta umowa**. Dowiadywałem się, że nie mam zdolności kredytowej, miałem samochody w kredytach (...) (k. 268). Na rozprawie w dniu 9 marca 2012r powód zeznał – „pозwana po zawarciu tej umowy nie spłacała moich zobowiązań” (k. 268v), ale zeznając uzupełniając na rozprawie w dniu 21 stycznia 2013r, stwierdził – „Umowa została fikcyjnie zawarta przed wejściem komorników, po jakimś czasie po wyjściu z długów miałem przejąć mieszkanie ponownie. Nie rozmawialiśmy dokładnie o tym, za jaką kwotę i kiedy ponownie pozwana miała przenieść na mnie własność tego mieszkania. W sytuacji, kiedy ja miałem stanąć na nogi i miały być wyprostowane sprawy firmy, to mieszkanie ponownie miało być przeniesione na mnie” (k. 362v).

W tej części, w której powód stwierdził, iż pozwana z kwoty udzielonego jej kredytu nie dokonała spłaty części jego zobowiązań, Sąd nie dał wiary jego zeznaniom. Co prawda, wyjaśnienia informacyjne nie mają waloru dowodowego, ale warto w tym miejscu odnotować wypowiedź powoda z rozprawy z dnia 19 października 2010r. Otóż wyjaśniając informacyjnie powód stwierdził „(...) a na drugie mieszkanie chciała wziąć pożyczkę w kwocie 150.000 zł, żeby można było część wierzytelności spłacić. Ja nie dostałem żadnych pieniędzy do ręki, nawet nie zostało mi przelane na konto. Żadnej kwoty różnicy nie otrzymałem. **Pani K. popłaciła część zobowiązań**. Z tych pieniędzy się do końca ze mną nie rozliczyła (...). **W połowie moich długów na pewno nie spłaciła**. Miało to wszystko potem wrócić do normy, nie było konkretnego umówienia się, miało to mieszkanie z powrotem do mnie wrócić. Na dzień dzisiejszy pozwana nie rozliczyła się z kwoty 100.000 zł” (k. 134v).

Zeznania powoda, jakoby pozwana nie dysponowała środkami finansowymi i nie podjęła się spłaty jego zobowiązań, stoją w zdecydowanej sprzeczności z zeznaniami pozwanej K. W. oraz przedstawionymi przez nią dokumentami. Z załączonych do akt sprawy dwóch umów pożyczek gotówkowych zawartych w dniu 23 lutego 2009r z Bankiem (...) S.A. z siedzibą w K., umowy kredytu hipotecznego zawartej w dniu 19 lutego 2009r z (...) Bankiem S.A. z siedzibą w K. oraz umowy pożyczki hipotecznej zawartej w dniu 12 marca 2009r z (...) Bank S.A. z siedzibą w W., wynika, że pozwana dysponowała łącznie kwotą 269.898,40 zł. Zatem po zapłacie ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego, położonego w S. przy ulicy (...), pozwana pozostawała jeszcze w dyspozycji kwoty blisko 150.000 zł. Z kolei z dokumentów w postaci przelewów pieniężnych, przekazów bankowych i pokwitowań, wynika, że w okresie od marca do lipca 2009r, pozwana bądź bezpośrednio na rzecz powoda, bądź na poczet jego zobowiązań, przekazała łącznie kwotę blisko 100.000 zł. I tak: w dniu 1 kwietnia 2009r pozwana przekazała M. K. kwotę 2.000 zł z przeznaczeniem dla powoda, w dniu 23 marca 2009r dokonała na rzecz powoda przelewu kwoty 12.800 zł, w dniu 24 marca 2009r dokonała na rzecz powoda przelewu kwoty 32.500 zł, w dniu 25 marca 2009r – kwoty 1.770 zł i 10.000 zł, w dniu 26 marca 2009r – kwoty 20.000 zł, w dniu 21 kwietnia 2009r – kwoty 8.880 zł, w dniach 23 i 24 czerwca 2009r dokonała przelewów na rzecz (...) Bank S.A., z tytułu spłaty kredytu zaciągniętego przez powoda, kwot po 2.000 zł, w dniu 15 lipca 2009r dokonała z tego samego tytułu przelewu na rzecz (...) Bank S.A. kwoty 2.500 zł. Zatem z zeznań pozwanej oraz przedstawionych przez nią dokumentów wynika, że nie tylko dysponowała ona pieniędzmi umożliwiającymi spłatę zobowiązań powoda P. C. (1), ale że tego rodzaju płatności zaczęła realizować.

Wobec powyższego, twierdzenia powoda, że pozwana nie płaciła jego zobowiązań, musiały zostać uznane za nieszczerze i przedstawione wyłącznie na użytek niniejszego procesu. Ponownego podkreślenia wymaga fakt, że sam powód nie był w swoich twierdzeniach konsekwentny, ponieważ wyjaśniając informacyjnie potwierdził okoliczność częściowej spłaty swoich zobowiązań przez pozwaną, a składając zeznania okolicznościom takim zaprzeczył.

Nie są również przekonujące twierdzenia powoda, że umowa z dnia 24 lutego 2009r była pozorna, ponieważ gdyby chciał on rzeczywiście sprzedać mieszkanie, to uzyskałby za nie cenę około 250.000 zł. Powód zdaje się jednak zapominać, że w mieszkaniu tym mieszkała jego żona i córka, co mogło zdecydowanie utrudnić zbycie przedmiotowego lokalu. Ponadto, po sprzedaży mieszkania najprawdopodobniej nie byłoby realnych szans na to, aby powód ponownie (w przyszłości) stał się jego właścicielem.

W ocenie Sądu, w okolicznościach niniejszej sprawy wysoce prawdopodobne wydaje się być, że powodowi zdecydowanie zależało na uzyskaniu pieniędzy umożliwiających choć częściową spłatę zobowiązań oraz na „odzyskaniu” w przyszłości sprzedanego mieszkania. Nie ulega wątpliwości, że osoba pozwanej K. W. i poczynione z nią ustalenia, takie możliwości dawała. Bez wsparcia finansowego pozwanej w postaci zaciągniętego przez nią kredytu, powód P. C. (1) nie był w stanie realizować swoich zobowiązań. Jak sam zeznał, z powodu posiadanego zadłużenia nie miał zdolności kredytowej i nie miał możliwości zaciągnięcia kredytu bądź pożyczki.

Analiza zeznań stron przekonuje, że umowa z dnia 24 lutego 2009r, której przedmiotem była sprzedaż własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu, położonego w S. przy ulicy (...), nie była umową pozorną. Rzeczywistą intencją stron było przeniesienie na pozwaną K. W. własności przedmiotowego spółdzielczego prawa do lokalu, co miało umożliwić pozwanej zaciągnięcie kredytu na kwotę około 150.000 zł. Nie ulega dla Sądu wątpliwości, wynika to wprost z zeznań powoda, że powód niezwłocznie potrzebował większej kwoty pieniędzy, aby móc spłacać swoje zobowiązania, na spłatę których nie starczało mu środków z bieżącej działalności gospodarczej. Z uwagi na istniejącą wówczas sytuację, powód nie miał możliwości uzyskania takich środków. Strony umówiły się więc, że to powód będzie spłacał raty kredytu zaciągniętego przez pozwaną. Ta okoliczność również wynika z zeznań powoda P. C. (1). W ocenie Sądu, pozwana K. W. decydując się na zaciągnięcie kredytu i spłatę zobowiązań powoda, uzyskiwała swoiste zabezpieczenie w postaci spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Materiał dowodowy zgromadzony w sprawie przekonuje, że pozwana, zgodnie z poczynionymi ustaleniami, zaciągnęła kredyt i rozpoczęła spłatę zobowiązań powoda. Z kolei, jak zeznał sam powód, po spłacie kredytu zaciągniętego przez pozwaną, miała ona „zwrotnie” przenieść własność spółdzielczego prawa do lokalu na powoda. Prowadzi to do wniosku, że zawarta pomiędzy stronami umowa nie była umową pozorną. Co prawda, strony umowy złożyły oświadczenie niezgodne z prawdą, jakoby cena sprzedaży w kwocie 250.000 zł

została powodowi przekazana jeszcze przed podpisaniem aktu, ale absolutnie nie dowodzi to pozorności złożonych oświadczeń. Zamiarem stron było to, aby w wyniku umowy powód P. C. (1) uzyskał ściśle określone przysporzenie majątkowe. Stanowiły je kwoty pieniężne, które pozwana przeznaczała na spłatę zobowiązań powoda. Zatem strony nie „udawały”, że dokonują określonej czynności prawnej, a ich rzeczywistą intencją było przeniesienia na pozwaną własności spółdzielczego prawa do lokalu, w zamian za spłatę zobowiązań powoda. Zawierając przedmiotową umowę właśnie z pozwaną, z którą ówczesnie powód pozostawał w bardzo dobrych relacjach, uzyskiwał on gwarancję, że po spłacie kredytu, pozwana zwrótnie przeniesie na niego własność tego prawa.

Mając na uwadze powyższą argumentację, należy stwierdzić, że zamiarem stron było wywołanie skutku w postaci przeniesienia własności prawa do lokalu na pozwaną. Nie zmienia tego fakt, że na skutek znacznego pogorszenia się relacji pomiędzy stronami, w drugiej połowie 2009r pozwana K. W. zaprzestała spłaty zobowiązań powoda.

W kontekście poczynionych powyżej ustaleń, nie miały w sprawie znaczenia zeznania świadka R. C.. Dotyczyły one głównie okoliczności zatrudnienia pozwanej przez powoda, następnie rozwiązania z nią umowy o pracę oraz sytuacji finansowej powoda. Okoliczności sytuacji finansowej powoda i posiadanego przez niego zadłużenia nie były pomiędzy stronami sporne, a ponadto zostały przez Sąd ustalone na podstawie obiektywnych dowodów w postaci dokumentów.

Mając na uwadze powyższą argumentację, Sąd na podstawie art. 83 par. 1 kc powództwo jako niezasadne w całości oddalił. O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 par. 1 kpc.