

Sygnatura akt XIV C 1097/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

P., dnia 31 marca 2016 r.

Sąd Okręgowy w P. Ośrodek Zamiejscowy w P. XIV Wydział Cywilny z siedzibą w P. w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Jan Sterczała

Protokolant: st.sekr.sąd. Hanna Gozdał

po rozpoznaniu w dniu 17 marca 2016 r. w P.

sprawy z powództwa J. B.

przeciwko A. J.

o nakazanie złożenia oświadczenia woli i zapłatę

1. umarza postępowanie w zakresie żądania zasądzenia kwoty 115 000 zł,
2. oddała powództwo w zakresie żądania zapłaty w pozostałej części,
3. nakazuje pozwanej – zgodnie z żądaniem powódki - złożenie oświadczenia woli następującej treści: „ Ja A. J. - PESEL (...) przenoszę na rzecz J. B. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku nr (...), z przynależnością w postaci piwnicy, przy ulicy (...) w W., należące do zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej w W.”,
4. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 7 143 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, nie obciąża pozwanej nieuiszczonymi kosztami sądowymi.

SSO Jan Sterczała

Sygn. akt XIV C 355/12

## UZASADNIENIE

Pozwem, skierowanym przeciwko A. J., powódka J. B. wniosła o zasądzenie od pozwanej A. J. na rzecz powódki kwoty 130 000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 29 czerwca 2012 r. do dnia zapłaty z kosztami procesu.

W uzasadnieniu stwierdzono między innymi, że strony zawarły umowę sprzedaży prawa do mieszkania. Powódka w dniu 08 stycznia 2008 r. sprzedała pozwanej nieruchomości za kwotę 130.000 zł. Powódka podała, że do dnia wniesienia pozwu nie otrzymała należnej kwoty 130.000 zł z tytułu zapłaty ceny za sprzedaż nieruchomości.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa, podając, iż – zgodnie z zapisem widniejącym w akcie notarialnym - rozliczyła się z pozwaną w tytułu sprzedaży prawa do mieszkania.

Wyrokiem z dnia 29 stycznia 2013 r. Sąd Okręgowy w P. oddalił powództwo. W uzasadnieniu wyroku Sąd Okręgowy ustalił, iż pod pozorem umowy sprzedaży, strony zawarły w istocie – umowę darowizny. Powódka nie wykazała zaistnienia przesłanek przemawiających za odwołaniem darowizny, w związku z czym powództwo oddalono.

Apelację od wyroku złożyła strona powodowa.

Wyrokiem z dnia 11 czerwca 2013 r. Sąd Apelacyjny uchylił zaskarżony wyrok i sprawę przekazał sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania. Sąd Apelacyjny stwierdził między innymi, iż błędny okazał się pogląd Sądu Okręgowego odnośnie skutecznego zawarcia przez strony umowy darowizny. Według sądu II instancji umowa ta również była umową nieważną. Z uwagi zaś na sformułowanie przez stronę powodową w postępowaniu apelacyjnym alternatywnej podstawy żądania (na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu), przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Okręgowy winien zbadać zasadność roszczenia na podstawie tejże podstawy.

W piśmie procesowym z dnia 23 października 2013 r. (k. 272), powódka zmieniła żądanie pozwu i wniosła o nakazanie pozwanej złożenia oświadczenia woli o treści : „ja, A. J., córka Z. i T., PESEL (...), w wyniku zobowiązania z tytułu zwrotu świadczenia nienależnego, tj. nieruchomości lokalowej położonej w W., przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w W. prowadzi księgę wieczystą nr kw (...), wraz z przynależnym do niej udziałem w wysokości 673/58.730 w częściach wspólnych budynku, z którego lokal ten został wydzielony, we wszystkich urządzeniach nie służących do wyłącznego użytku przez właścicieli poszczególnych lokali, w pozostałych budynkach oraz w prawie użytkowania wieczystego do dnia 25.02.2082 na nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w W. prowadzi księgę wieczystą nr kw (...), na podstawie art. 406 kc w zw. z art. 410 § 1 kc, przenoszę, na rzecz J. B., spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) usytuowanego na trzecim piętrze budynku nr (...) wraz z przynależnością w postaci piwnicy, przy ul. (...) w W., należące do zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej w W., dla którego nie został urządzona księga wieczysta będące surogatem nieruchomości powyższej, nabytym w drodze umowy zamiany z dnia 2.03.2009 r. sporządzonej w formie aktu notarialnego przed notariuszem K. S. w kancelarii notarialnej w W. repertorium A nr 1580/2009”, na co powódka J. B. wyraża zgodę.

W tym samym piśmie procesowym powódka podtrzymała żądanie zasądzenia kwoty 15 000 zł z ustawowymi odsetkami, cofając pozew co do kwoty 115 000 zł, ze zrzeczeniem się roszczenia.

W uzasadnieniu stwierdzono między innymi, że skoro pozwana wyzbyła się rzeczy, stanowiącej nienależne świadczenie i w zamian uzyskała spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przy ul. (...), wobec czego pozwana jest zobowiązana do przeniesienia na rzecz powódki surogatu w postaci tego właśnie prawa do lokalu.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa.

Strony podtrzymały swe stanowiska do momentu zamknięcia rozprawy.

### ***Sąd ustalił następujący stan faktyczny :***

J. B. zamieszkiwała w W. przy ul. (...) w lokalu o powierzchni 64,7 m<sup>2</sup> składającym się z czterech pokoi, kuchni i łazienki. Po pewnym czasie z powódką zamieszkali rodzice pozwanej i pozwana. Następnie rodzice i pozwana wyprowadzili się, a A. J. ponownie zamieszkała z babcią w 1999 r., gdyż rozpoczęła naukę w W.. Pozwana miała swój pokój i była zameldowana w mieszkaniu na pobyt stały. Relacje między stronami były bardzo dobre.

/przesłuchanie powódki J. B. k. 121-121v, przesłuchanie pozwanej A. J. k. 121 v – 122/

W 2005 roku powódka w Kancelarii Notarialnej sporządziła testament obejmujący nieruchomość i jedyną swoją spadkobierczynią ustanowiła pozwaną A. J..

Strony podjęły decyzję o „przepisaniu” wkładu mieszkaniowego na wnuczkę A. J., co okazało się niemożliwe z uwagi na status lokatorski mieszkania. W roku 2006 roku pozwana wyjechała do pracy do Niemiec na okres około 1,5 miesiąca. Pozwana zarobiła tam około 8.000 zł, z czego zaoszczędziła kwotę około 4.000 zł. Następnie pozwana podjęła zatrudnienie w firmie (...) w W.. Przez okres 3 miesięcy pozwana uzyskiwała wynagrodzenie w kwocie około 1.400 zł, a następnie około 1.700 – 1.800 zł.

Powódka - J. B. wykupiła ze spółdzielni przedmiotowe mieszkanie i stało się ono jej własnością.

/akt notarialny k. 59-59v, przesłuchanie powódki J. B. k. 121-121v, przesłuchanie pozwanej A. J. k. 121 v – 122, akta o sygn. Ds 1694/09: uzasadnienie postanowienia z dnia 30 grudnia 2009 r. k. 29-29v/

Pozwana wyprowadziła się od powódki i zamieszkała z M. W. – swoim partnerem. Następnie - po wykupie nieruchomości w 2007 r. między stronami doszło do porozumienia, że J. B. daruje mieszkanie pozwanej w zamian za opiekę. (...) pozwanej zasugerował stronom, iż w celu uniknięcia roszczeń ze strony dzieci powódki z tytułu zachowku, korzystniejsze będzie zawarcie przez strony umowy sprzedaży. Następnie strony uzgodniły, że formalnie przeniesienie własności nieruchomości nastąpi w formie umowy sprzedaży, jednakże w rzeczywistości pozwana nie uiszcza na rzecz powódki za to mieszkanie żadnej kwoty. Było ustalone również, że później to mieszkanie zostanie zamienione na mniejsze i w nim zamieszka powódka. Dzieci powódki nie wiedziały o tych planach, przygotowaniem transakcji zajęła się pozwana.

W dniu 08 stycznia 2008 roku w Kancelarii Notarialnej w W. notariusza K. S. doszło do sporządzenia umowy sprzedaży mieszkania położonego w W., przy ulicy (...) przez powódkę J. B. na rzecz pozwanej A. J.. Zgodnie z treścią tego aktu powódka sprzedała mieszkanie pozwanej za kwotę 130 000 zł i cała kwota została już uiszczona - § 6 w/ w umowy. Akt notarialny został podpisany przez jego strony. W świetle zawartej umowy pozwana A. J. stała się właścicielką lokalu mieszkalnego. Zgodnie zaś z ustaleniami stron (umowa miała być przykryciem dla faktycznie zawartej umowy darowizny) nie uiszczała żadnej kwoty tytułem zakupu przedmiotowej nieruchomości.

Pod koniec 2008 r. pozwana rozstała się z partnerem i wróciła do powódki. W tym okresie strony ponosiły opłaty po połowie ale żywiły się osobno.

/akt notarialny k. 7-9v, zeznania świadka T. J. k. 104-104 v, zeznania świadka M. W. k. 104v-105, przesłuchanie powódki J. B. k. 121-121v, przesłuchanie pozwanej A. J. k. 121 v – 122, akta o sygn. Ds 1694/09: uzasadnienie postanowienia z dnia 30 grudnia 2009 r. k. 29-29v/

Z uwagi na to, iż mieszkanie było za duże, a wcześniej już była mowa o zamianie, powódka postanowiła dokonać zamiany mieszkania na mniejsze. Zawiozła nawet powódkę do mieszkania jakie wcześniej upatrzyła i ono spodobało się powódce. Wybrano mieszkanie położone w W. przy ul. (...) i podjęto rozmowy z przyszłymi kontrahentami – E. T. (1) i T. T. (1), którym do lokalu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

Zamiana mieszkań została dokonana dnia 2 marca 2009 r. w formie aktu notarialnego. Właścicielką nowego mieszkania została pozwana bez żadnych dopłat. W maju 2009 r., przed przeprowadzką, dzieci powódki dowiedziały się i to od niej samej, że swoje mieszkanie sprzedała pozwanej. Strony zamieszkały w tym mieszkaniu – w czerwcu 2009 r. Każda ze stron zajmowała jeden pokój. Pozwana przekazała powódce kwotę 5 000 zł, na koszty przeprowadzki. W następnych miesiącach strony skonfliktowały się - dochodziło do nieporozumień między innymi w kwestii regulowania opłat czynszowych i eksploatacyjnych. W czerwcu 2009 r. pozwana zawiadomiła organy ścigania o popełnieniu na jej szkodę przez powódkę przestępstwa znęcania się. Postanowieniem z dnia 29 lipca 2009 r. odmówiono wszczęcia dochodzenia wobec braku danych dostatecznie uzasadniających podejrzenie popełnienia przestępstwa.

Dnia 17 sierpnia 2009 r. powódka wniosła pismo do Sądu Rejonowego w W. o zawiązanie do próby ugodowej w przedmiocie ustanowienia przez A. J. na rzecz wnioskodawczyni prawa bezpłatnej i dożywotniej służebności mieszkania w lokalu mieszkalnym położonym przy ulicy (...) w W..

Pozwana do października 2009 r. mieszkała w nowym mieszkaniu. Strony ponosiły opłaty po połowie. Relacje stron jeszcze bardziej pogorszyły się. Były nawet interwencje Policji. Pozwana zobowiązała powódkę do ponoszenia całości opłat za mieszkanie. Powódka nie zgodziła się na takie rozwiązanie. W konsekwencji A. J. zainicjowała postępowanie sądowe o eksmisję powódki z mieszkania, jednakże powództwo zostało oddalone wyrokiem Sądu Rejonowego w W. z dnia 21 grudnia 2009 r. Ponadto pozwana występowała przeciwko powódce z pozwami zapłatę, które to powództwa zostały uwzględnione przez Sąd Rejonowy w W.. Powódka natomiast złożyła przeciwko pozwanej zawiadomienie w

sprawie przestępstwa oszustwa polegającego na wyłudzeniu przez pozwaną prawa własności mieszkania o wartości 130.000 zł położonego w W. przy ul. (...). Postanowieniem z dnia 30 grudnia 2009 r. odmówiono wszczęcia śledztwa przeciwko pozwanej A. J. w sprawie o wyłudzenie o sygn. akt Ds. 1694/09. decyzja została utrzymana w mocy postanowieniem Sądu Rejonowego w W. z dnia 22 marca 2010 r. w sprawie o sygn. II Kp 23/10.

W listopadzie 2009 r. pozwana wyprowadziła się ze spornego mieszkania.

/akt notarialny k. 10-13v, zeznania świadka M. B. (1) k. 93-94, zeznania świadka P. B. k. 94-94v, zeznania świadka R. B. k. 94-93, zeznania świadka M. S. k. 95, zeznania świadka E. B. k. 103-103v, zeznania świadka M. B. (2) k. 103v-104, przesłuchanie powódki J. B. k. 121-121v, przesłuchanie pozwanej A. J. k. 121 v – 122, akta o sygn. Ds 1694/09: uzasadnienie postanowienia z dnia 30 grudnia 2009 r. k. 29-29v, zeznania świadka E. T. – k. 439, T. T. – k. 455, M. J. – k. 455/

W 2010 roku powódka odwołała testament sporządzony w 2005 r., w którym powołała pozwaną do dziedziczenia.

Pismem z dnia 8 sierpnia 2011 r. pozwana zawiadomiła J. B. o zmianie wysokości opłaty za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w W.. Po pewnym czasie doszło do wypowiedzenia umowy użyczenia powódce, a w październiku 2011 r. pozwana wróciła do spornego lokalu.

Pismem z dnia 29 marca 2012 r. powódka wezwała pozwaną A. J. do zapłaty na jej rzecz kwoty 130.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 8 stycznia 2008 r. z tytułu zakupu mieszkania przez pozwaną. Pismem z dnia 29 marca 2012 r. powódka zaproponowała pozwanej rozwiązanie sytuacji w ten sposób, że pozwana ustanowi na rzecz powódki służebność w postaci dożywotniego prawa do zajmowania jednego pokoju w mieszkaniu położonym przy ul. (...) w W. z nieograniczonym prawem do współużytkowania kuchni, korytarza, łazienki i piwnicy oraz opieki w chorobie i starości.

/pismo z dnia 5 czerwca 2009 r. k. 22, pismo z dnia 29 czerwca 2009 r. k. 23, pismo z dnia 17 sierpnia 2009 r. k. 24, nakaz zapłaty k. 25, nakaz zapłaty k. 26, przesłuchanie powódki J. B. k. 121-121v, przesłuchanie pozwanej A. J. k. 121 v – 122/

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wyżej przedstawionych dowodów.

W myśl art. 244 § 1 k.p.c. dokumenty urzędowe, sporządzone w przepisanej formie przez powołane do tego organy władzy publicznej i inne organy państwowe w zakresie ich działania, stanowią dowód tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone. Przepis § 1 stosuje się odpowiednio do dokumentów urzędowych sporządzonych przez organizacje zawodowe, samorządowe, spółdzielcze i inne organizacje społeczne w zakresie zleconych im przez ustawę spraw z dziedziny administracji publicznej.

Sąd dał wiarę wszystkim dokumentom urzędowym znajdującym się aktach niniejszej sprawy oraz w aktach spraw, które do akt sprawy niniejszej zostały dołączone. Art. 244. § 1.

Zgodnie z art. 245 k.p.c. dokument prywatny stanowi dowód tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie. Sąd dał wiarę dokumentom prywatnym zgromadzonym w sprawie, bowiem nie stwierdzono w toku postępowania okoliczności mogących podważać wiarygodność lub moc dowodową któregokolwiek z dokumentów prywatnych.

Rzecz jasna – niezakwestionowanie dokumentów co do ich prawdziwości i autentyczności nie wyłączało czynienia ustaleń co do faktycznych oświadczeń woli stron przy zawarciu umowy notarialnej z dnia 8 stycznia 2008 r., w szczególności dopuszczalne było w niniejszym procesie wykazywanie pozorności tej umowy przy pomocy dowodu z zeznań świadków i stron. Zgodnie z art. 247 k.p.c., 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 przedmiotowej sprawie wprawdzie doszło do podpisania aktu notarialnego, który stwierdzał, iż kwota 130.000 zł tytułem sprzedaży została w całości uiszczona,

jednakże między stronami nie jest sporne, iż był to zapis niezgodny z rzeczywistością. Ta okoliczność w powiązaniu z bliskimi relacjami stron pozwalała na prowadzenie postępowania dowodowego – przez przesłuchiwanie świadków i stron co do pozorności umowy.

Sąd dał wiarę zeznaniom świadków M. B. (1), P. B., R. B., M. B. (2), M. S. i E. B. w całości. W ocenie Sądu zeznania były logiczne i rzetelne, jednakże Sąd wziął pod uwagę, iż świadkowie swoją wiedzę o wszystkich zdarzeniach mieli zasadniczo wyłącznie z relacji powódki.

Sąd uznał zeznania świadka D. J. za niewiarygodne (powódka usiłowała wykazać zeznaniami fakt udzielenia jej pożyczki, pozwalającej na zapłacenie ceny z umowy sprzedaży lokalu, zawartej między stronami procesu). Wskazać należy, iż w chwili rzekomego udzielania pożyczki pozwanej świadek miał ukończone 18 lat, co zgodnie z zasadami doświadczenia życiowego czyni mało prawdopodobnym możliwość zgromadzenia oszczędności w wysokości co najmniej 23 000 zł. Kwestia niezgłoszenia pożyczki do urzędu skarbowego wprawdzie miała drugoplanowe znaczenie, jednak należy zauważyć, iż świadek i pozwana odmiennie przedstawili przyczyny owego zaniechania. Ponadto wskazać należy, że zarówno we wcześniejszym postępowaniu, jak i w odpowiedzi na pozew w niniejszej sprawie pozwana nie powołała się na pożyczkę udzieloną przez brata, lecz na rzekomo odłożone oszczędności.

Sąd uznał za wiarygodne zeznania świadka T. J. w całości, zeznania te jednak nie wniosły do sprawy żadnych istotnych okoliczności.

Sąd dał wiarę zeznaniom świadka M. W. w części. Sąd uznał za wiarygodne, iż powódka chciała darować mieszkanie pozwanej, jednakże w celu uniknięcia ewentualnych roszczeń ze strony dzieci powódki, strony – z inicjatywy świadka - zdecydowały, że darowizna zostanie ukryta pod pozorną umową sprzedaży. W tym zakresie zeznania świadka korespondują z zebrany w sprawie materiałem dowodowym.

Sąd uznał za wiarygodne w całości zeznania świadka E. T., T. T., M. J.. Sąd nie znalazł żadnych podstaw do ich zakwestionowania. Istotne dla sprawy były te fragmenty zeznań, z których wynikało, iż w związku z umową zamiany z 2009 r. nie było uzgodnionej żadnej dopłaty dla pozwanej z tytułu tej umowy. Świadkowie przekonująco wyjaśnili również, iż stan techniczny obu lokali (konieczność remontu), uzasadniał zamianę bez dopłaty.

Sąd uznał zeznania stron za wiarygodne w części, przy czym w znacznie większym zakresie uznano za wiarygodne zeznania strony powodowej.

W szczególności Sąd uznał zeznania powódki za wiarygodne, jednak nie można było przyjąć, że darowanie i zamiana mieszkań zostanie dokonana za dopłatą. Sąd przyjął bowiem, iż strony miały zgodny zamiar zawarcia umowy darowizny, natomiast późniejsza zamiana mieszkań nastąpiła bez dopłaty. Natomiast późniejsze przekazanie powódce kwoty 5 000 zł należało potraktować nie jako wynik uzgodnień co do dopłaty, co raczej jako wyraz wdzięczności obdarowanej za „przepisanie mieszkania”. Należy również zwrócić uwagę, iż podczas ponownego rozpoznania sprawy w sądzie pierwszej instancji, przesłuchani w sprawie świadkowie jednoznacznie i w niebudzący wątpliwości sposób zaprzeczyli faktowi otrzymania przez pozwana jakiegokolwiek dopłaty z tytułu dokonanej później zamiany lokali. Co więcej – takie zeznania znajdują oczywiste potwierdzenie w treści notarialnej umowy zamiany. W pozostałym zakresie Sąd uznał twierdzenia powódki za wiarygodne. Sąd uznał za wiarygodne, iż powódka nie uzyskała żadnych środków od pozwanej A. J. z tytułu sprzedaży spornej nieruchomości poza kwotą 5.000 zł na rzecz kosztów związanych z przeprowadzeniem się. Nie można jednak było dać wiary powódce, że pieniądze tej pochodziły z dopłaty z tytułu zamiany mieszkań. Należy zwrócić jednak uwagę, iż powódka nie była stroną umowy, a więc jej wiedza o istnieniu rzekomej dopłaty mogła pochodzić od pozwanej lub były to np. wyłączenie bezpodstawne domysły powódki

Jeśli chodzi o zeznania pozwanej A. J. to Sąd nie uznał za wiarygodne, iż pozwana przekazała powódce w gotówce kwotę 65.000 zł tytułem zakupu nieruchomości, a pozostałe 65.000 zł zostało przez strony za uiszczone w ramach opieki świadczonej przez pozwaną wobec powódki. Pozwana nie miała możliwości dysponowania tak dużą kwotą (65 000 zł) w chwili zawarcia umowy. Niepodobnieństwem było, by mogła ona odłożyć kwotę kilkudziesięciu tysięcy złotych. Pozwana odbyła jeden wyjazd do Niemiec na okres 1,5 miesiąca i w związku z tym zaoszczędziła kwotę 4.000

zł. Nie mogła też zaoszczędzić tak dużej sumy od roku 2006. Zeznania na temat pożyczki od brata były oczywiście niewiarygodne, o czym mowa już była powyżej. W pozostałym zakresie, to jest co do okoliczności niespornych, Sąd uznał twierdzenia pozwanej za wiarygodne, jako zgodne ze zgromadzonym materiałem dowodowym.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo okazało się zasadne w przeważającej części.

Przede wszystkim jednak należało umorzyć postępowanie w zakresie, w jakim powódka cofnęła pozew w piśmie procesowym z dnia 23.10.2013 r. (k. 272). Cofnięcie roszczenia o zapłatę było oczywistą konsekwencją zmiany powództwa, Sąd uznał, że cofnięcie było skuteczne, połączone ze zrzeczeniem się roszczenia, i dlatego w tym zakresie postępowanie umorzono (art. 355 § 1 kpc w zw. z art. 203 § 4 kpc).

Podlegało jednak uwzględnieniu powództwo o nakazanie pozwanej złożenia oświadczenia woli w przedmiocie przeniesienia na rzecz powódki prawa do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu położonego w W., przy ul. (...).

Przeprowadzone postępowanie dowodowe wykazało jednoznacznie, iż zawarta w dniu 8 stycznia 2008 r. umowa sprzedaży nieruchomości przy ul. (...) w W. okazała się umową nieważną – pozorną (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. Strony, które dokonują takiej czynności prawnej, próbują wywołać wobec osób trzecich rzeczywiste, prawdziwe przeświadczenie, że ich zamiarem jest wywołanie skutków prawnych, objętych treścią ich oświadczeń woli. Pozorność czynności prawnej polega m.in. na tym, że strony przejawiają zamiar np. zbycia prawa, podejmując - w razie potrzeby - pewne czynności, pomimo że w rzeczywistości ich wola jest wyeliminowanie skutków dokonywanej czynności prawnej. Po drugie, musi między stronami istnieć niedostępne osobom trzecim porozumienie, że te oświadczenia woli nie mają wywołać zwykłych skutków prawnych. W tym miejscu wskazać należy, iż dokonanie czynności w formie aktu notarialnego nie wyklucza jej pozorności.

Tak samo nieważna okazała się – wobec braku odpowiedniej formy aktu notarialnego – ukryta pod pozorem umowy sprzedaży – umowa darowizny tej nieruchomości (art. 155 kc, uzasadnienie wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 11 czerwca 2013 – k. 237).

W wyniku jednak tej czynności prawnej, pozwana uzyskała finalnie korzyść w postaci spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu położonego w W. przy ul. (...). Pozwana bowiem została bez podstawy prawnej (art. 410 § 1 kc w zw. z art. 406 kc), wzbogacona kosztem powódki. Powódka rzecz jasna nie mogła w niniejszym procesie domagać się ustalenia nieważności umowy sprzedaży, czy też wydania jej nieruchomości, będącej przedmiotem umowy. W dalszym ciągu zdarzeń własność nieruchomości została następnie przez pozwaną – w drodze umowy zamiany – skutecznie przeniesiona na rzecz państwa T.. Tak więc, w chwili wyrokowania, realnie istniejącą korzyścią, jaką pozwana dysponowała bez podstawy prawnej i to kosztem powódki, było prawo do lokalu położonego w W., uzyskane w drodze umowy zamiany, a więc na zasadach surogacji. W konsekwencji, zasadne okazało się żądanie przeniesienia na powódkę prawa do lokalu przy ul. (...) w W. (art. 64 kc w zw. z art. 410 § 1 kc). Oświadczenie woli pozwanej o przeniesieniu tego prawa niweczy bowiem stan bezpodstawnego wzbogacenia pozwanej, kosztem powódki. Należy również zaznaczyć, że w sprawie nie ma żadnych podstaw do przyjęcia istnienia jakichkolwiek negatywnych przesłanek, które mogłyby uzasadniać oddalenie powództwa, w szczególności, by miała miejsce jakakolwiek przesłanka z art. 411 kc.

Bezasadne okazało się roszczenie o zasądzenie od pozwanej kwoty 15 000 zł. Wprawdzie w uzasadnieniu wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 11 czerwca 2013 r. wyrażono jednoznaczny pogląd o zasadności tego roszczenia, należało jednak mieć na względzie, iż uzupełnione postępowanie dowodowe (zwłaszcza zeznania świadków państwa T.) wykazało jednoznacznie, iż pozwana nie otrzymała w istocie żadnej dopłaty z tytułu umowy zamiany, nie jest i nie była zatem w

żadnej mierze wzbogacona kosztem powódki o kwotę 20 000 zł, czy też 15 000 zł (po przekazaniu powódce kwoty 5 000 zł na koszty przeprowadzki). Powództwo należało zatem w tymże zakresie oddalić.

O kosztach procesu, w rozliczeniu między stronami, rozstrzygnięto na podstawie art. 98 § 1 kpc w zw. z art. 100 kpc. Powództwo okazało się uzasadnione w ok. 88%, zatem w tymże zakresie pozwana winna zwrócić powódce poniesione koszty procesu. Powódka poniosła koszty w kwotach : 3 617 zł (koszty zastępstwa procesowego za pierwszą instancję), 2 700 zł (koszty zastępstwa procesowego za drugą instancję) oraz koszty postępowania zażaleniowego 1 800 zł. Razem koszty te wyniosły 8 117 zł. Tak więc zasądzone od pozwanej na rzecz powódki kwotę 7 143 zł (8 117 zł \* 88 %) tytułem zwrotu poniesionych kosztów procesu. Wysokość kosztów zastępstwa procesowego ustalono na podstawie ustalone na podstawie § 6 pkt 6 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 2 i § 13 ust. 2 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu - t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 461.

Sąd nie obciążył natomiast pozwanej nieuiszczonymi kosztami sądowymi, uwzględniając specyficzny charakter sprawy oraz przede wszystkim fakt, iż na skutek wyroku pozwana utraci prawo do lokalu mieszkalnego, co samo przez się postawi ją w niewątpliwie trudnej sytuacji życiowej. (art. 113 ust. 1 uoksc w zw. z art. 102 kpc).

SSO Jan Sterczała