

**Sygn. akt IC 1899/13**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 stycznia 2014 r.

**Sąd Okręgowy w Świdnicy Wydział I Cywilny**

w składzie :

**Przewodniczący: SSO Jerzy Habaj**

**Protokolant: Katarzyna Drożdż**

po rozpoznaniu w dniu 30 stycznia 2014 r. w Świdnicy

**sprawy z powództwa I. B.**

**przeciwko G. Ż.**

**o ustalenie**

I. powództwo oddać;

II. zasądza od pozwanej na rzecz pozwaną kwotę 3.617 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

**Sygn. akt IC 1899/13**

## UZASADNIENIE

Powódka I. B. wniosła przeciwko G. Ż. powództwo o ustalenie nieważności czynności prawnej w postaci umowy darowizny nieruchomości zabudowanej, składającej się z działek gruntu nr (...), o łącznej powierzchni 255 m<sup>2</sup> z dnia 15.03.2000 roku zawartej w Kancelarii Notarialnej w W. przed notariuszem M. G., Repertorium A numer (...), oraz zasądzenie od pozwanej kosztów postępowania w tych kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu wskazała, iż od czerwca 1991 roku była żoną zmarłego w dniu (...) roku J. B. (1), a obecnie przed Sądem Rejonowym w W. Wydziałem I Cywilnym toczy się pod sygn. akt I Ns 58/12 postępowanie o stwierdzenie nabycia spadku oraz dział spadku po J. B. (1). Uczestnikami tego postępowania są powódka oraz dzieci spadkodawcy B. B. (1), K. P. i D. H.. Wskazała, iż J. B. (1) w dniu 15.03.2000 roku przed notariuszem M. G. złożył oświadczenie w formie aktu notarialnego o darowiznie na rzecz swojej siostry G. Ż. nieruchomości zabudowanej domem mieszkalnym położonym na działce nr (...), pod jednym dachem z domem mieszkalnym stojącym na działce nr (...) oraz niezabudowanej działki nr (...), a strony transakcji zgodnie ustaliły, że przedmiotem zawartej notarialnie umowy darowizny jest działka nr (...) zabudowana domem mieszkalnym, piętrowym, murowanym, krytym blachą, o powierzchni 96,20 m<sup>2</sup>. Powódka zarzuciła jednak, że z aktu notarialnego obejmującego darowiznę nie wynika, wbrew stanowi faktycznemu istniejącemu w dacie zawarcia umowy darowizny oraz w chwili obecnej, iż na działce budynek o powierzchni użytkowej przekraczającej oznaczonej nr (...) znajduje się budynek o powierzchni użytkowej przekraczającej znacznie wskazaną powyżej powierzchnię.

Podniosła, iż podana w akcie notarialnym powierzchnia 96,20 m<sup>2</sup> dotyczy jedynie zajmowanych przez pozwaną jeszcze przed zawarciem umowy darowizny pomieszczeń mieszczących się na parterze oraz piętrze, do których wejście prowadzi od ulicy. W jej ocenie umowa darowizny nie uwzględnia natomiast, jeżeli chodzi o opis nieruchomości, pomieszczeń zajmowanych również na parterze i piętrze, ale w innej części budynku położonego na działce nr (...)

przez powódkę I. B., których powierzchnia wynosi ok. 120 m<sup>2</sup>. Podniosła także, iż część zajmowana przez powódkę stanowiła zawsze część mieszkalną. Powódka wraz z mężem miała zamieszkiwać w tej części przed, jak i po zawarciu darowizny, tj. od 1990 roku.

Powódka podniosła ponadto, iż w roku 1995 J. B. (1) uzgodnił z pozwaną, że jako właściciel budynku nr (...) „przrzeka, że wyrazi zgodę na fizyczny podział budynku i wyłączenie z niego odrębnego lokalu mieszkalnego oraz przekazanie jego w formie darowizny na rzecz swojej siostry G. i szwagra M. Ż. (1)” – po spełnieniu przez obdarowanych określonych warunków technicznych.

Powódka zarzuciła, że wolą darczyńcy nigdy nie miało być darowanie nieruchomości zabudowanej całym domem mieszkalnym oraz zapewniającej dojsię do budynku, a jedynie wyodrębnionej własności lokali zajmowanych przez pozwaną wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku i gruntu. W ocenie powódki ta wola darczyńcy była znana pozwanej, gdyż miała ona świadomość wcześniejszych uzgodnień z J. B. (1), a mimo wszystko doprowadziła do skutecznego przeniesienia przez J. B. (1) własności całej nieruchomości zabudowanej dz. nr (...) oraz niezabudowanej dz. nr (...). O powyższym ma świadczyć ponadto okoliczność, że J. B. (1) przenosząc własność całego budynku na podstawie darowizny nie zapewniłby sobie oraz swojej żonie warunków mieszkaniowych pozbawiając swoją rodzinę dachu nad głową. W ocenie powódki mają za tym przemawiać także zasady doświadczenia życiowego, gdyż w przypadku darowizny całej nieruchomości J. B. (1) dążyłby do zagwarantowania tych potrzeb poprzez np. ustanowienie służebności mieszkania. Jej zdaniem przyjęcie, że przedmiotem darowizny była cała nieruchomość sprzeczne jest także ze sposobem użytkowania nieruchomości przez strony już po darowiznie, gdyż J. B. (1) oraz powódka w dalszym ciągu korzystali ze swoich pomieszczeń jak właściciele z wyłączeniem pozwanej, która w żaden sposób nie manifestowała prawa własności pomieszczeń zajmowanych przez małżonków B.. Zdaniem powódki pozwana nie ujawniała szczegółowych kwestii związanych z przedmiotową umową za życia darczyńcy, gdyż mogłoby to prowadzić do jej odwołania przez J. B. (1). Zarzuciła także, iż pozwana zataiła przed notariuszem fakt dwa razy większej powierzchni użytkowej budynku a przez to występowania w nim jeszcze pomieszczeń zajmowanych przez powódkę, gdy z dokumentacji przedstawionej notariuszowi celem sporządzenia aktu notarialnego powyższa rzeczywista powierzchnia nie wynikała, lecz musiała być znana pozwanej skoro tylko powierzchnia pomieszczeń przez nią zajmowanych, nie licząc pomieszczeń powódki, mogła odpowiadać tej wartości.

Podniosła także, iż podana przez strony w akcie notarialnym wartość darowizny 10.500 zł co najwyżej mogła być zbliżona do wartości lokali zajmowanych przez pozwaną, nie zaś całej nieruchomości objętej aktem notarialnym. Powódka zarzuciła, że J. B. (1) w dacie zawarcia umowy darowizny był osobą nadużywającą alkoholu, co mogło mieć wpływ na przemijające zaburzenia czynności i psychicznych w trakcie zawierania umowy skutkujące jej nieważnością.

Zarzuciła ponadto, iż jej mąż składając oświadczenie woli o darowiznie na rzecz swojej siostry działał pod wpływem błędu co do istotnego przedmiotowo składnika umowy jakim jest powierzchnia budynku, gdyż wolą darczyńcy, w jej ocenie, nie było darowanie całej nieruchomości zabudowanej domem mieszkalnym oraz zapewniającej dojsię do budynku dz.nr (...), a jedynie wyodrębnionej własności lokali zajmowanych przez pozwaną wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku i gruntu.

W odpowiedzi na pozew pozwana G. Ż. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazała, iż powódka nie posiada interesu prawnego w wytoczeniu żądania wskazanego w pozwie. Podniosła, iż interes prawny w rozumieniu przepisu art. 189 k.p.c. nie zachodzi wtedy, gdy osoba zainteresowana może w innej drodze osiągnąć w pełni ochronę swych praw.

Ponadto zaprzeczyła, aby miały zachodzić podstawy do stwierdzenia nieważności umowy darowizny z dnia 15 marca 2000 r., w tym w szczególności ze względu na stan darczyńcy wyłączający jego świadome lub swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli. Wskazała, że wbrew twierdzeniom powódki, darczyńca nie był osobą nadużywającą alkoholu, a w szczególności nie nadużywał on alkoholu do tego stopnia, aby w chwili składania oświadczenia o darowaniu pozwanej wskazanej nieruchomości nie miał świadomości lub swobody powzięcia decyzji w tym względzie albo nie

mógł wyrazić swej woli. Podniosła, iż w chwili zawierania umowy darowizny w formie aktu notarialnego, darczyńca był w pełni świadomy składanego oświadczenia, wyrażając swoją wolę zupełnie swobodnie.

W ocenie pozwanej stan świadomości i woli darczyńcy w chwili składania oświadczenia o darowaniu pozwanej nieruchomości nie budził wątpliwości.

Odnosząc się do twierdzeń powódki w zakresie sprzeczności pomiędzy oznaczeniem nieruchomości zawartym w § 1 umowy darowizny a treścią oświadczenia woli darczyńcy zawartym w § 3 przedmiotowej umowy, pozwana wskazała, iż sprzeczność taka nie zachodzi. Przyznała, że w § 1 przedmiotowej umowy wskazano, iż darczyńca pozostaje właścicielem nieruchomości rolnej, w skład której wchodzi działki gruntu nr (...), zaś działka gruntu oznaczona numerem (...) zabudowana jest domem mieszkalnym, pokrytym blachą, o powierzchni użytkowej 96,20 m<sup>2</sup>, pod jednym dachem z domem mieszkalnym, stojącym na działce gruntu nr (...), zaś działka nr (...) pozostaje niezabudowana, jednakże okoliczność ta wynikała z faktu, iż zgodnie ze stanem pierwotnym, panującym w chwili przejęcia własności oznaczonego gospodarstwa rolnego przez poprzedników prawnych na mocy aktu nadania z dnia 8 maja 1947 r. powierzchnia wskazanego budynku mieszkalnego, zgodnie ze stanem administracyjnym wskazanego budynku wyrażała się właśnie taką powierzchnią. Wszelkie zmiany przeznaczenia budynku, włącznie z adaptacjami części niemieszkalnych na mieszkalne dokonywane były w ramach tzw. systemu gospodarczego, zaś zmiany, te nie były wprowadzane do dokumentacji budowlanej prowadzonej dla wskazanego budynku. W konsekwencji powyższego, na skutek braku odpowiednich zgłoszeń administracyjnych darczyńcy, przy pełnej akceptacji pozwanej, sugerując się oficjalną dokumentacją budowlaną, wskazał taką właśnie powierzchnie użytkową.

Pozwana wskazała, iż okoliczność opisu nieruchomości, stanowiącej własność darczyńcy, zawartego w § 1 umowy darowizny, wyrażony w ramach oświadczenia wiedzy darczyńcy, nie ma żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia w sprawie. Treść oświadczenia woli darczyńcy jest zawarta jest wyłącznie § 3 umowy darowizny, zaś zakres i treść tego oświadczenia nie może budzić żadnych wątpliwości.

Pozwana odnosząc się do treści umowy sporządzonej w J.w dniu 26 maja 1995 r. w przedmiocie technicznego dostosowania lokalu do fizycznego wyodrębnienia i pełnego usamodzielnienia (niezależności) zawartej przez darczyńcę z pozwaną oraz M. Ż. (1), wskazała, iż umowa ta dotyczyła wyodrębnienia budynku położonego na działce gruntu oznaczonej numerem (...) od budynku mieszkalnego, położonego na działce gruntu oznaczonej numerem (...), które to budynki położone na odrębnych działkach gruntu graniczą ze sobą w ten sposób, że stykają się ścianami zewnętrznymi. W konsekwencji powyższego, na skutek zawarcia przedmiotowej umowy i jej realizacji, w dniu 15 marca 2000 r. darczyńca zgodnie ze złożonym zobowiązaniem zrealizował umowę przyrzeczoną zawierając z pozwaną umowę darowizny przekazując na rzecz pozwanej działki gruntu nr (...)wraz z całym, wyodrębnionym funkcjonalnie budynkiem mieszkalnym, położonym na działce gruntu numer (...).

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

Aktem nadania z 8 maja 1947 roku matka J. A.B. otrzymała w posiadanie nieruchomość rolną składającą się z działek gruntu o nr (...)oraz (...). Ostatnia z tych działek zabudowana była budynkami mieszkalnymi oraz gospodarczymi.

### ***Bezsporne***

Po przyznaniu A. B. powyższej nieruchomości początkowo jako mieszkalne wykorzystywano 4 pokoje położone w środkowej części zabudowań, a pozostałe pomieszczenia miały przeznaczenie gospodarcze, w tym na tzw. wozownię oraz stajnię. W tym czasie do budynku mieszkalnego prowadziło jedno wejście. Na terenie tej nieruchomości J. B. (1) zamieszkiwał wraz z innymi członkami rodziny, w tym swoją matką, bratem, siostrą, tj. pozwaną G. Ż., którą zajmował się od 7 roku życia po śmierci ich ojca. Do 1964 roku zamieszkiwała tam także siostra pozwanej M. J..

Od 1990 roku wraz z J. B. (1) zamieszkała ponadto powódka, z którą w 1991 roku zawarł on związek małżeński. Po tym wspólnie zajmowali jeden pokój oraz korzystali z kuchni. Powódka w tym czasie nie miała dobrych relacji z

matką męża, na skutek czego ta ostatnia zmuszona była przenieść się do innych pomieszczeń mieszkalnych w domu, zajmowanych przez siostrę J. B. (1).

**Dowód:**

- przesłuchanie powódki I. B. – k. 79 (zapis rozprawy z dnia 30 stycznia 2014 roku)
- przesłuchanie pozwanej G. Ż. – k. 79 (zapis rozprawy z dnia 30 stycznia 2014 roku)
- zeznania świadka M. J. – k. 79 (zapis rozprawy z dnia 30 stycznia 2014 roku)
- zeznania świadka B. B. (1) – k. 79 (zapis rozprawy z dnia 30 stycznia 2014 roku)
- zeznania świadka K. P. – k. 79 (zapis rozprawy z dnia 30 stycznia 2014 roku)

W 1985 roku własność powyższej nieruchomości przeszła na J. B. (1).

**Dowód:**

- przesłuchanie pozwanej G. Ż.

J. B. (1) w czasie zamieszkiwania z powódką spożywał alkohol, także przez dłuższy czas. Przed 2000 rokiem nie przebywał w związku z tym na leczeniu odwykowym. W tym czasie pracował jako kierowca zawodowy oraz był komendantem straży pożarnej. Następnie J. B. (1) zaczął spożywać alkohol w większych ilościach, zdarzało się, że miał tzw. ciągi alkoholowe. Zdarzało się, iż pod jego wpływem krzyczał. W 2010 roku przebywał na leczeniu odwykowym w J..

**Dowód:**

- przesłuchanie powódki I. B.
- zeznania świadka M. S. – k. 79 (zapis rozprawy z dnia 30 stycznia 2014 roku)
- zeznania świadka R. T. – k. 79 (zapis rozprawy z dnia 30 stycznia 2014 roku)
- zeznania świadka Z. K. – k. 79 (zapis rozprawy z dnia 30 stycznia 2014 roku)
- zeznania świadka B. B. (1)
- zeznania świadka K. P.

J. B. (1) został zobowiązany przez swoją matkę A. B. do zabezpieczenia mieszkania w domu rodzinnym dla pozwanej oraz ich niepełnosprawnego brata S.. W tym celu w dniu 26 czerwca 1995 roku J. B. (1) zawarł z pozwaną oraz jej mężem M. Ż. (1) umowę o warunkach technicznego dostosowania lokalu do fizycznego wyodrębnienia i pełnego usamodzielnienia (niezależności).

Zgodnie z:

- punktem 1 umowy: J. B. (1) jako właściciel budynku mieszkalnego w J.nr (...) i właściciel nieruchomości, na której przedmiotowy budynek jest posadowiony – przyrzekł, że wyrazi zgodę na fizyczny podział budynku i wyłączenie z niego odrębnego lokalu mieszkalnego oraz przekazania jego w formie darowizny na rzecz swojej siostry G.i szwagra M. Ż. (1) – po spełnieniu przez obdarowanych G.i M. Ż. (1) następujących warunków technicznych:
  - a) rozłączenia instalacji wodnej i założenia własnego wodomierza oraz zawarcia odrębnej umowy na dostawę wody pitnej,

- b) rozłączenia instalacji centralnego ogrzewania i zabezpieczenia obwodu wodno – grzejnego w pozostałej części budynku,
- c) przeniesienia licznika elektrycznego do lokalu, do którego przynależy,
- d) akceptacji pokrycia w 50% kosztów wywozu i opróżnienia zbiornika odpływów ściekowych;
- punktem 2 umowy: G. i M. Ż. (1), dotychczasowi inwestorzy, na których koszt dokonano adaptacji pomieszczeń gospodarczych na lokal mieszkalny i aktualnie zamieszkujący przedmiotowy lokal – akceptują warunki określone w pkt. 1 lit. a – d umowy i zobowiązują się do niezwłocznego wykonania wszystkich elementów technicznych warunkujących wyodrębnienie lokalu i sporządzenie aktu notarialnego;
- punktem 3 umowy: umowa niniejsza została określona jako przedwstępna, po spełnieniu, której zostanie zawarta umowa notarialna jako właściwa do przeniesienia prawa własności do lokalu mieszkalnego w formie darowizny na rzecz G. i M. Ż. (1);
- punktem 4 umowy: wszelkie opłaty związane z przygotowaniem i umową notarialną pokryją obdarowani tj. G. i M. Ż. (2);
- punktem 5 umowy: J. B. (1) przyrzekł, że w momencie sporządzenia mapki geodezyjnej jako podkład do aktu notarialnego – wytyczy (wskaże) granice przynależnego do tego lokalu ogródka;
- punktem 6 umowy: G. i M. Ż. (2) na dowód wdzięczności zobowiązali się do zgodnego rodzinnego współżycia i tworzenia przyjaznej atmosfery pomiędzy oboma rodzinami.

#### **Dowód:**

- przesłuchanie pozwanej G. Ż.
- kopia umowy z dnia 26 maja 1995 roku – k. 10 – 10v
- zeznania świadka M. J.

Na podstawie powyższej umowy pozwana wraz z mężem dokonała licznych nakładów doprowadzając do przekształcenia pomieszczeń gospodarczych, w tym tzw. wozowni, na lokale mieszkalne. W remontach tych uczestniczył także J. B. (1) oraz rodzina pozwanej. W ten sposób z byłych pomieszczeń gospodarczych G. Ż. uzyskała 2 pokoje na pierwszym piętrze, kuchnię, salon oraz łazienkę. Do pomieszczeń zajmowanych przez pozwaną wykonano także osobne wejście.

#### **Dowód:**

- zeznania świadka B. B. (1)
- przesłuchanie pozwanej G. Ż.

Przed zrealizowaniem umowy z dnia 26 maja 1995 roku okazało się, że nie można dokonać podziału nieruchomości położonej na działce (...) w ten sposób, aby na pozwaną można było przenieść własność tej części w której dokonała ona remontów ze względu na rozmieszczenie łazienek. Z tej przyczyny J. B. (1) w ramach przygotowań do przeniesienia własności na rzecz pozwanej postanowił dokonać podziału geodezyjnego działki (...) w ten sposób, że granica działek przebiegałaby ścianą oddzielającą budynek gospodarczy oraz budynek, w którym położone były pomieszczenia mieszkalne. Ostatecznie dokonano nowego geodezyjnego podziału powyższej działki w ten sposób, że podzielono ją na działki (...). Na działce (...) położony był budynek mieszkalny, gdzie J. B. (1) zamieszkiwał z żoną oraz z pozostałymi członkami rodziny, a także lokale zajmowane przez pozwaną. Działka (...) stanowić miała dojście z drogi publicznej

do działki (...). Działkę (...) stanowiła część nieruchomości z pozostałymi zabudowaniami gospodarczymi – stodołą i stajnią.

Budynki położone na działkach (...) stykają się ścianami.

J. B. (2) na temat darowania pozwanej nieruchomości rozmawiał ze swoim synem B. B. (3) oraz swoją córką K. P., aby ustalić, czy nie są oni przeciwni podarowaniu przez niego nieruchomości wraz z zabudowaniami mieszkalnymi. Większym zaufaniem obdarzał w tym czasie pozwaną niż powódkę. Nie obawiał się, że po darowiznie nieruchomości wraz z zabudowaniami nie będzie miał gdzie mieszkać, gdyż miał zaufanie do siostry, a w tym czasie relacje powódki z jego matką i bratem nie były poprawne. Na temat podziału nieruchomości w celu przeniesienia własności na pozwaną A. B. rozmawiała także z J. B. (1).

#### **Dowód:**

- przesłuchanie pozwanej G. Ż.
- zeznania świadka M. J.
- zeznania świadka B. B. (1)
- zeznania świadka K. P.
- decyzja z dnia 20 lipca 1995 roku – k. 11
- projekt podziału nieruchomości wraz z wyrysem z mapy – k. 12

Przed 15 marca 2000 roku J. B. (1) sam załatwiał formalności związane z podpisaniem umowy darowizny.

W dniu 15 marca 2000 roku J. B. (1) odwiedziła M. J.. Poprosił ją, aby wspólnie z pozwaną udali się do notariusza. J. B. (1) korzystał wtedy z samochodu udostępnionego mu przez M. J.. Po stawieniu się u notariusza J. B. (1) zawarł z pozwaną umowę darowizny.

Zgodnie z:

- § 1 umowy: J. B. (1) oświadczył, że jest właścicielem nieruchomości rolnej zabudowanej, składającej się z działek gruntu nr (...), o łącznej powierzchni 10 ha 90 a 48 m<sup>2</sup>, położonej w J.nr (...), gmina C., dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w W. prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...). W dziale trzecim księgi wieczystej Kw nr (...) wpisana jest służebność dożywotniego i bezpłatnego mieszkania w dwóch pokojach na piętrze budynku mieszkalnego od jego strony wschodniej z używalnością kuchni, łazienki, we i korytarza oraz obory wolnostojącej oraz dożywotnie użytkowanie działki gruntu o powierzchni 30 a na rzecz A. B..

Strony umowy oświadczyły, że działka nr (...) zabudowana jest domem mieszkalnym, piętrowym, murowanym, krytym blachą, o powierzchni użytkowej 96,20 m<sup>2</sup>, pod jednym dachem z domem mieszkalnym, stojącym na działce nr (...), a działka gruntu nr (...) jest niezabudowana. Ponadto strony oświadczyły, że służebność dożywotniego mieszkania i użytkowania działki ustanowiona na rzecz A. B. wykonywana jest na nieruchomości, stanowiącej działkę nr (...);

- § 3 umowy: J. B. (1) darował G. Ż., z nieruchomości, opisanej w § 1 tego aktu nieruchomość zabudowaną, składającą się działek gruntu nr (...), o łącznej powierzchni 255 m<sup>2</sup>, a G. Ż. darowiznę tę przyjęła.

Przy sporządzaniu aktu notarialnego obecna była M. J..

#### **Dowód:**

- kopia wypisu aktu notarialnego z dnia 15 marca 2000 roku – k. 8 – 9

- przesłuchanie pozwanej G. Ż.
- zeznania świadka M. J.

Pozwana po zawarciu umowy darowizny nadal dokonywała nakładów na nieruchomość w części którą zajmowała. Dokonywał ich także J. B. (1) wykonując m.in. drzwi garażowe, wymieniając okna w kuchni, a ponadto opłacał za pozwaną podatki. Odnośnie prac remontowych nie pytał jej wtedy o zgodę, a G. Ż. akceptowała te prace bez sprzeciwu.

#### ***Dowód:***

- przesłuchanie pozwanej G. Ż.
- zeznania świadka M. J.

Obecnie przed Sądem Rejonowym wW. toczy się postępowanie o stwierdzenie nabycia spadku oraz dział spadku po J. B. (1). Pozwana nie bierze w nim udziału.

#### ***Bezsporne***

Stan faktyczny sprawy Sąd ustalił na podstawie wymienionych dokumentów przedłożonych przez strony, zeznań świadków, a także przesłuchania stron, jak również okoliczności bezspornych.

Relacje świadków pozostawały sprzeczne odnośnie tego co miało być przedmiotem darowizny na rzecz pozwanej, a także tego, czy J. B. (1) przed i po zawarciu umowy darowizny spożywał alkohol w nadmiernych ilościach. Odnośnie tej ostatniej kwestii w ocenie Sądu należało oprzeć się na zeznaniach świadków wskazanych przez powódkę, który jako osoby niespokrewnione ze stronami nie mieli żadnego interesu w korzystnym relacjonowaniu zdarzeń, w odróżnieniu od relacji świadków powołanych przez pozwaną.

#### ***Sąd zważył, co następuje:***

Powództwo podlega oddaleniu jako niezasadne.

Powódka w pozwie nie wskazała podstawy prawnej dochodzonego roszczenia, należało jednak przyjąć, iż skoro domaga się ustalenia nieważności czynności prawnej w postaci umowy darowizny to podstawę taką stanowi art. 189 k.p.c. Przepis ten stanowi, iż powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. W niniejszym postępowaniu powódka żąda ustalenia nieważności stosunku prawnego w postaci umowy darowizny zawartej między pozwaną a nieżyjącym już mężem powódki.

W pierwszej kolejności należy wskazać, iż niezasadny jest zarzut pozwanej, jakoby powódka nie posiadała w niniejszym postępowaniu interesu prawnego w ustaleniu nieważności kwestionowanej umowy. Pod tym pojęciem rozumie się obiektywnie występującą potrzebę ochrony sfery prawnej powoda, którego prawa zostały lub mogą zostać zagrożone, bądź też co do istnienia lub treści których występuje stan niepewności. Ocena interesu prawnego wymaga zindywidualizowanych, elastycznych kryteriów, uwzględniających celowościowe podstawy powództwa z art. 189 k.p.c. Jedną z przesłanek badanych przy rozważaniu celowości wykorzystania powództwa o ustalenie jest znaczenie, jakie wyrok ustalający wywarłby na sytuację prawną powoda. O występowaniu interesu prawnego świadczy możliwość stanowczego zakończenia w tej drodze sporu, natomiast przeciwko jego istnieniu – możliwość uzyskania pełniejszej ochrony praw powoda w drodze innego powództwa (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 maja 2013 r., III CSK 254/12, LEX nr 1353202). Ponadto powód nie musi być stroną stosunku prawnego, którego ustalenia się domaga. Legitymację do wytoczenia powództwa o ustalenie może mieć także inny podmiot niebędący stroną danego stosunku prawnego, czyli posiada ją także i inna osoba zainteresowana. Legitymację bierną w procesie o ustalenie ma podmiot w stosunku do którego powód posiada interes prawny w danym ustaleniu (uzasadnienie uchwały składu siedmiu sędziów z dnia 8 listopada 1956 r., I CO 20/56, OSNCiK 1957/3/64).

Pomiędzy stronami nie było sporne, iż obecnie przed Sądem Rejonowym w W. toczy się postępowanie o stwierdzenie nabycie spadku oraz dział spadku po J. B. (1). W związku z tym sąd spadku obowiązany jest w tym postępowaniu (art. 688 k.p.c. w zw. z art. 618 § 1 k.p.c.) rozstrzygać m.in. spory o prawo własności, do których należy w ocenie Sądu zaliczyć także te dotyczące, czy dany spadkobierca jest w ogóle właścicielem (współwłaścicielem) rzeczy, a więc ewentualnie jaki udział w prawie własności wchodzi do spadku. Spory takie mogą toczyć się jednak tylko pomiędzy uczestnikami tego postępowania nieprocesowego. Zatem, gdy inna osoba rości sobie prawo do składnika majątku spadkodawcy, to spór na tym tle musi zostać rozstrzygnięty w postępowaniu procesowym (art. 13 § 1 k.p.c.), gdyż ustawa nie przewiduje w tym przypadku postępowania nieprocesowego. Ustalenie zatem nieważności umowy darowizny zawartej przez spadkodawcę z osobą spoza kręgu spadkobierców jest w interesie uczestnika postępowania nieprocesowego, gdyż wpływa na jego sytuację prawną, prowadząc – w razie korzystnego dla powoda rozstrzygnięcia sporu – poszerzenia składu spadku.

Odnosząc się w dalszej kolejności do zarzutów dotyczących treści samej umowy w ocenie Sądu żaden z nich nie znalazł potwierdzenia w toku postępowania.

Najdalej idącym zarzutem jest wskazanie, iż w przypadku J. B. (1) w dniu zawierania umowy darowizny mogły zachodzić podstawy do stwierdzenia u niego przemijających zaburzeń czynności psychicznych z powodu nadużywania alkoholu, a więc stan wskazany w art. 82 k.c. Przepis ten stanowi, iż nieważne jest oświadczenie woli złożone przez osobę, która z jakichkolwiek powodów znajdowała się w stanie wyłączającym świadome albo swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli. Dotyczy to w szczególności choroby psychicznej, niedorozwoju umysłowego albo innego, chociażby nawet przemijającego, zaburzenia czynności psychicznych.

Powódka w tym zakresie powołała świadków którzy potwierdzili, że J. B. (1) był osobą spożywającą alkohol w nadmiernych ilościach. M. S., R. T. oraz Z. K. zgodnie wskazywali, że w przypadku darczyńcy mogło chodzić nawet o nadużywanie alkoholu, a ponadto dwóch pierwszych z nich wskazało, że stan taki miał miejsce także w 2000 roku. Ostatni ze świadków wskazał także iż J. B. (1) w czasie rozmów wypowiadał się normalnie, a więc nie ujawniał żadnych zaburzeń. W tym miejscu należy wskazać, że ustalenie, czy osoba fizyczna znajdowała się w stanie wyłączającym świadome albo swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli w postępowaniu cywilnym może być dokonane tylko na podstawie opinii biegłego, gdyż konieczne są do tego wiadomości specjalne (art. 278 § 1 k.p.c.). Powódka nie wniosowała jednak o przeprowadzenie takiego dowodu. Jednakże wskazuje się, iż decyzja o dopuszczeniu dowodu z urzędu nie została pozostawiona do swobodnego uznania sądu, a określona w zdaniu drugim możliwość oznacza powinność dopuszczenia dowodu z urzędu w sytuacji, w której istnieją szczególnie uzasadnione przyczyny nakazujące jej podjęcie w celu prawidłowego wyjaśnienia sprawy. Okolicznością taką może być np. dążenie strony do obejścia prawa, podejrzenie wszczęcia fikcyjnego procesu, rażąca nieporadność strony działającej bez profesjonalnego pełnomocnika, ale także istnienie wysokiego prawdopodobieństwa zasadności dochodzonego roszczenia (uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 19 maja 2000 r., III CZP 4/00, OSNC 2000/11/195, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 listopada 1997 r., III CKN 244/97, OSNC 1998/3/52). Ponadto jeżeli uzyskanie wiadomości specjalnych zapewnia wyłącznie opinia biegłego, to w braku odpowiedniej inicjatywy dowodowej samej strony niedopuszczenie dowodu z takiej opinii stanowi naruszenie art. 232 zdanie drugie k.p.c., gdy przeprowadzenie przez sąd z urzędu takiego dowodu stanowi jedyny sposób przeciwdziałania niebezpieczeństwu oczywiście nieprawidłowego rozstrzygnięcia sprawy, podważającego funkcję procesu. Nawet fakt, że strona jest reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, w tej szczególnie uzasadnionej sytuacji nie powinien zwalniać Sądu z dążenia do prawidłowego wyjaśnienia sprawy (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 kwietnia 2012 r., V CSK 202/11, LEX nr 1214614).

W ocenie Sądu w niniejszej sprawie nie zachodziły podstawy do przeprowadzenia z urzędu dowodu z opinii biegłego. Przede wszystkim na tle niniejszej sprawy, w kontekście przesłanek z art. 82 k.c., najistotniejsze było ustalenie stanu świadomości J. B. (1) w dniu zawierania umowy darowizny. Uwzględniając powyższe przesłanki powołania dowodu z urzędu i oceniając ustalony stan faktyczny, należało uznać, iż nie zachodziło przede wszystkim wysokie prawdopodobieństwo wpływu uzależnienia darczyńcy od alkoholu w 2000 roku na jego stan psychiczny. Nie można w



tym zakresie opierać się na tym, że przedmiot darowizny nie był taki sam jak został określony w umowie z dnia 26 maja 1995 roku. Jak wynika z zeznań K. P. oraz B. B. (1) darczyńca przed zawarciem kwestionowanej umowy pytał ich o zdanie na temat przeniesienia własności nieruchomości wraz z zabudowaniami mieszkalnymi. Zamiar J. B. (1) w tym zakresie w dniu zawierania umowy był zatem ukształtowany i nie stanowił nagłego impulsu. Świadczenie powołani przez powódkę wskazywali na nadużywanie alkoholu przez J. B. (1) także w 2000 roku. Na kilka lat przed śmiercią był on poddawany leczeniu odwykowemu. Z powyższego nie można jednak wyprowadzać automatycznie wniosku, iż takie ewentualne uzależnienie prowadziło u niego do przemijających zaburzeń czynności psychicznych w dniu zawierania umowy darowizny. Takie wnioski nie uprawdopodobniają pozostałe okoliczności ustalone w sprawie. Opierając się na zeznaniach świadków powołanych przez powódkę, należało uznać, że J. B. (1) pomimo częstego spożywania alkoholu w codziennym życiu nie prezentował jakichś zachowań wskazujących na zaburzenia psychiczne, w tym przemijające. Cały czas zamieszkiwał z powódką i rodziną, prowadził gospodarstwo rolne. Nie ustalono, aby w tym czasie miał podejmować jakieś nieracjonalne decyzje, okazywać agresję wobec otoczenia, czy zachowywać się w sposób świadczący o wpływie uzależnienia na jego życie. Nie można o tym wnioskować z faktu przebywania przez J. B. (1) na leczeniu odwykowym w 2010 roku ze względu na znaczną odległość czasową takiego leczenia z dniem zawarcia kwestionowanej umowy. Teza powódki o wpływie nadużywania alkoholu na proces decyzyjny znajduje swoją podstawę zapewne w niekorzystnej sytuacji w jakiej znalazła się ona obecnie, gdyż zamieszkuje wspólnie z pozwaną i nie może być pewna co do miejsca przyszłego zamieszkania.

Kolejnym zarzutem związanym z wadami oświadczenia woli jest wskazanie przez powódkę, iż darczyńca miał działać pod wpływem błędu co do istotnego przedmiotowo składnika umowy jakim jest powierzchnia budynku, gdyż wolą darczyńcy miało być darowanie nie całej nieruchomości składającej się z działek o nr (...), ale wyodrębnionego lokalu na podstawie postanowień umowy z dnia 26 maja 1995 roku. Powódka na tej podstawie sformułowała szereg zarzutów, w tym w szczególności ten, że wskazana w umowie powierzchnia użytkowa nie odpowiadała rzeczywistej powierzchni użytkowej w dniu zawierania umowy, a pozwana miała tę okoliczność zataić przed notariuszem. Od razu należy jednak wskazać, iż wada oświadczenia woli w postaci błędu co do treści czynności prawnej nie stanowi podstawy do stwierdzenia nieważności czynności prawnej (w odróżnieniu od wad wskazanych w art. 82 i 83 k.c.), ale tylko do złożenia oświadczenia o uchyleniu się od skutków oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu (art. 88 k.c.). W następstwie złożenia takiego oświadczenia czynność prawna staje się nieważna od początku, gdyż oświadczenie o uchyleniu ma moc wsteczną od chwili dokonania czynności. Ponadto uprawnienie do złożenia takiego oświadczenia ma wyłącznie strona czynności prawnej, która złożyła oświadczenia dotknięte błędem. Uprawnienie to nie przechodzi na spadkobierców, gdyż nie jest prawem majątkowym, ale prawem ściśle związanym z osobą spadkodawcy (art. 922 § 1 i 2 k.c.). Jeżeli zatem darczyńca nie złożył takiego oświadczenia w ciągu roku od wykrycia błędu, to nie można w ogóle w tym przypadku tej okoliczności powoływać jako podstawy stwierdzenia nieważności umowy.

Pozostałe wskazane przez powódkę okoliczności faktyczne są już tylko szeregiem faktów związanych z przeniesieniem własności nieruchomości na pozwaną, z których żadna jednak nie uzasadnia przyjęcia, że kwestionowana umowa darowizny miałaby być nieważna. Podstawy przyjęcia nieważności czynności prawnej wskazuje art. 58 § 1 i 2 k.c., który stanowi, że czynność prawna sprzeczna z ustawą albo mająca na celu obejście ustawy jest nieważna, chyba że właściwy przepis przewiduje inny skutek, w szczególności ten, iż na miejsce nieważnych postanowień czynności prawnej wchodzi odpowiednio przepisy ustawy. Nieważna jest czynność prawna sprzeczna z zasadami współżycia społecznego.

Darczyńca zawarł z pozwaną oraz jej mężem umowę z dnia 26 maja 1995 roku, która miała doprowadzić w przyszłości do wyodrębnienia na jej rzecz lokalu mieszkalnego. W toku postępowania ustalono jednak, że nie mogło do tego dojść, gdyż stało temu na przeszkodzie rozkład łazienek w obu częściach budynku mieszkalnego zajmowanych przez darczyńcę i obdarowaną. W związku z powyższym wnioski powódki co do tego jaka była rzeczywista wola darczyńcy nie znajdują podstawy faktycznej. J. B. (1) po zawarciu umowy z 1995 roku zmienił następnie swój zamiar i ze wskazanych powyżej przyczyn postanowił o przeniesieniu na rzecz pozwanej nieruchomości składającej się z działek określonych w umowie darowizny. Zatem świadomość pozwanej co do treści powyższej umowy z 1995 roku pozostaje bez znaczenia i nie można jej czynić z tej przyczyny jakiegokolwiek zarzutu.

Przeniesienie przez darczyńcę własności nieruchomości bez zapewnienia sobie prawa do dalszego z niej korzystania wynikała z tego, że – jak ustalono w toku postępowania – J. B. (1) miał zaufanie do pozwanej. Z tego względu nie mogą mieć tu znaczenia zasady doświadczenia życiowego, które nie mają znaczeniu decydującego, a są tylko jednym z czynników wpływających na ocenę dowodów. Należy wskazać, iż umowa darowizny rodzi po stronie obdarowanego moralny obowiązek wdzięczności, który nabiera szczególnej wymowy, gdy do zawarcia umowy dochodzi między osobami najbliższymi, których powinność świadczenia pomocy i opieki wynika już z łączących strony umowy stosunków rodzinnych (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 października 2005 roku, I CK 112/05, LEX nr 186998). W toku postępowania ustalono, że w rodzinie J. B. (1) przyjmowano, że nieruchomość, która stała się przedmiotem darowizny, powinna pozostać własnością członków rodziny. Poza tym pozwana od wieku 7 lat była pod opieką J. B. (1). W ocenie Sądu w takiej sytuacji ze strony darczyńcy mogły istnieć uzasadnione podstawy do przyjęcia, że nie musi się ze strony siostry obawiać pozbawienia go miejsca zamieszkania. Stosunki rodzinne panujące między darczyńcą a pozwaną uzasadniały zatem kontynuowanie korzystania przez J. B. (1) z nieruchomości do darowiznie tak jak przed nią. Z przyzwolenia takiego korzystała także powódka.

Niezrozumiałe jest twierdzenie strony powodowej jakoby pozwana „nie ujawniła szczegółowych kwestii związanych z przedmiotową umową darowizny, gdyż mogłoby to doprowadzić do jej odwołania przez J. B. (1)”. Jeżeli przez powyższe rozumieć rzekome zatajenie przez pozwaną rzeczywistej powierzchni użytkowej budynku, to powódka całkowicie pomija – lub wynika to z braku jej informacji na ten temat – że to J. B. (1) miał zamiar dokonania darowizny i to on podejmował czynności związane z tą umową, a pozwana złożyła tylko na niej podpis, akceptując jej postanowienia.

Uwzględniając treść art. 58 § 1 i 2 k.c. nie może być także mowy, aby przyczyną nieważności umowy darowizny miało być to, że strony tej umowy wskazały w niej kwotę 10.500 zł wartość przedmiotu darowizny.

Na marginesie należy wskazać, iż – uwzględniając ustalony stan faktyczny – że strony umowy darowizny błędnie wskazały w jej § 1, że działka nr (...) zabudowana jest domem mieszkalnym, piętrowym, murowanym, krytym blachą, o powierzchni użytkowej 96,20 m<sup>2</sup>, pod jednym dachem z domem mieszkalnym, stojącym na działce nr (...), a działka gruntu nr (...) jest niezabudowana, gdyż budynek położony na drugiej z wymienionych działek miał w 2000 roku i nadal ma charakter gospodarczy. Powyższe nie wpływa jednak w żaden sposób na ważność umowy.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. oraz § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu zasądzając od powódki na rzecz pozwanej kwotę 3.617 zł, w tym 3.600 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego oraz 17 zł tytułem zwrotu uiszczonej opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.