

Sygn. akt: I. C. 491/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 października 2012 r.

Sąd Rejonowy w Suwałkach I. Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	<i>SSR Aneta Ineza Sztukowska</i>
Protokolant:	<i>st. sekr. sądowy Edyta Orchowska</i>

po rozpoznaniu w dniu 26 października 2012 r. w Suwałkach

na rozprawie

sprawy z powództwa S. K.

przeciwko J. K. (1)

o stwierdzenie nieważności umowy

I. Stwierdza, że umowa darowizny nieruchomości niezabudowanej, położonej w miejscowości S. gmina B., oznaczonej numerami geodezyjnymi (...) oraz udziału co do 1/10 części w prawie własności nieruchomości zabudowanej, położonej w miejscowości S. gmina B., oznaczonej numerem geodezyjnym (...) zawarta w dniu 15 kwietnia 1992 r. przed notariuszem K. J. w S. za nr Rep. A. 6485/92 pomiędzy S. K. a J. K. (1) jest nieważna;

II. Ustala, że koszty niniejszego postępowania ponosi pozwany w całości, pozostawiając szczegółowe ich wyliczenie referendarzowi sądowemu.

SSR Aneta Ineza Sztukowska

Sygn. akt I. C. 491/12

UZASADNIENIE

Powód S. K. wystąpił przeciwko J. K. (1) z pozwem o stwierdzenie nieważności umowy darowizny nieruchomości niezabudowanej położonej w miejscowości S. gmina B., oznaczonej numerami geodezyjnymi (...) oraz udziału co do 1/10 części w prawie własności nieruchomości zabudowanej, położonej w miejscowości S. gmina B., oznaczonej numerem geodezyjnym (...). Jednocześnie domagał się też zasądzenia od pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa według norm przepisanych.

W uzasadnieniu swego żądania powód podał, iż szczegółowo opisana powyżej umowa darowizny zawarta została jedynie dla pozorów. Faktyczną wolą stron tejże umowy było bowiem umożliwienie pozwanemu uniknięcia służby wojskowej poprzez uzyskanie statusu rolnika, a nie przeniesienie tytułu własności z powoda na pozwanego.

Pozwany J. K. (1) nie uznał powództwa i domagał się jego oddalenia oraz zasądzenia od powoda na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Argumentując swe stanowisko w sprawie pozwany przyznał, iż zawarcie z powodem kwestionowanej w pozwie umowy darowizny umożliwiło mu uzyskanie statusu rolnika i uniknięcie służby wojskowej. Podniósł jednak, że przedmiotowa umowa nie została zawarta jedynie dla pozorów, lecz stanowiła swoiste rozliczenie pomiędzy rodzinami stron postępowania. W latach 80. ubiegłego wieku ojciec pozwanego współfinansował bowiem zakup nieruchomości położonej we wsi S. dokonany przez ojca powoda.

Sąd ustalił, co następuje:

S. K. i J. K. (1) są braćmi stryjecznymi, ich ojcowie zaś są braćmi rodzonymi i pochodzą ze wsi S.. Po osiągnięciu pełnoletniości ojciec J. K. (2) K. wyprowadził się do S.. Ojciec S. A. K. pozostał zaś na rodzinnym gospodarstwie rolnym. Wyżej wymienieni pozostawali ze sobą w stałym kontakcie i zażyłych, serdecznych stosunkach. W latach 80. ubiegłego wieku ojciec J. K. (2) K. i ojciec S. A. K. podjęli decyzję o kupnie nieruchomości rolnej położonej we wsi S., oznaczonej numerem geodezyjnym (...) o pow. 13,6 ha. Z uwagi na ustawowe ograniczenia kręgu podmiotów mogących nabywać nieruchomości rolne do umowy sprzedaży, jako nabywca, ostatecznie przystąpił jedynie A. K. (1). Środki na zakup przedmiotowej nieruchomości pochodziły jednak tak od K. K. (2) jak i od A. K. (1) (bezsporne, dodatkowo dowód: zeznania świadków A. K. (1) k. 73v-74, B. K. k. 74v, M. K. k. 75, E. K. k. 75v-76, G. M. k. 77-77v, E. M. k. 77-78v, A. K. (2) k. 78v-79, K. K. (2) k. 79v-80v, T. B. k. 80v-81, A. K. (3) k. 81, umowa kupna nieruchomości z dnia 11.10.1988 r. k. 85-86v, zeznania powoda S. K. k. 92v-93, częściowo zeznania pozwanego J. K. (1) k. 96v)).

Nabytą w latach 80. nieruchomość rolną położoną we wsi S., oznaczoną numerem geodezyjnym (...), przez kilka lat K. K. (2) i A. K. (1) uprawiali wspólnie. Następnie, po upływie około 5 lat, K. K. (2) zaprzestał gospodarowania na tejże nieruchomości. Nieruchomością tą w dalszym ciągu zajmował się natomiast A. K. (1), a po przekazaniu gospodarstwa rolnego na następcę – jego syn S. K.. Tytuł prawny do przedmiotowej nieruchomości nigdy nie został przeniesiony na K. K. (2), pomiędzy K. K. (2) a A. K. (1) nie doszło też do rozliczenia wkładu finansowego tego pierwszego na zakup nieruchomości (bezsporne, dodatkowo dowód: zeznania świadków A. K. (1) k. 73v-74, B. K. k. 74v, M. K. k. 75, E. K. k. 75v-76, G. M. k. 77-77v, E. M. k. 77-78v, A. K. (2) k. 78v-79, K. K. (2) k. 79v-80v, T. B. k. 80v-81, A. K. (3) k. 81, zeznania powoda S. K. k. 92v-93, częściowo zeznania pozwanego J. K. (1) k. 96v).

Umową notarialną z dnia 15.04.1992 r. S. K. darował na rzecz J. K. (1) nieruchomość niezabudowaną położoną w miejscowości S. gmina B., oznaczoną numerami geodezyjnymi (...) oraz udział co do 1/10 części w prawie własności nieruchomości zabudowanej, położonej w miejscowości S. gmina B., oznaczonej numerem geodezyjnym (...). Darowane nieruchomości niezabudowane stanowiły część gospodarstwa rolnego prowadzonego przez S. K.; udział w nieruchomości zabudowanej dotyczył zaś budynku mieszkalnego, w którym S. K. zamieszkiwał wraz z rodziną (bezsporne, dodatkowo dowód: umowa darowizny z dnia 15.04.1992 r. k. 5-6, wypis i wyrys z rejestru gruntów k. 9v).

Do zawarcia powyższej umowy doszło na skutek porozumienia rodzinnego, które zakładało, iż S. K. przeniesie na J. K. (1) część gospodarstwa rolnego tak, aby ten drugi uzyskał status rolnika i w konsekwencji zwolnienie od służby wojskowej. Zamiarem stron przedmiotowej umowy nie było natomiast rzeczywiste przeniesienie tytułu własności nieruchomości. Po upływie okresu, w którym mogłoby nastąpić powołanie J. K. (1) do wojska, dojsz miało natomiast do „zwrotnego” przeniesienia własności nieruchomości na rzecz S. K. (dowód: zeznania świadków A. K. (1) k. 73v-74, B. K. k. 74v, E. K. k. 75v-76, C. M. k. 76v, G. M. k. 77-77v, E. M. k. 77-78v, A. K. (2) k. 78v-79, częściowo K. K. (2) k. 79v-80v, T. B. k. 80v-81, zeznania powoda S. K. k. 92v-93, częściowo zeznania pozwanego J. K. (1) k. 96v).

Nieruchomość stanowiąca przedmiot umowy darowizny z dnia 15.04.1992 r. nigdy nie została przez J. K. (1) objęta w posiadanie. W dalszym ciągu znajdowała się ona we władaniu S. K., który wykonywał w stosunku do niej wszystkie uprawnienia właścicielskie – uprawiał grunt, regulował zobowiązania podatkowe. J. K. (1) nigdy nie domagał się wydania przedmiotowej nieruchomości, nigdy też nie omawiał ze S. K. sposobu użytkowania tejże nieruchomości ani też w inny sposób nie przejawiał zainteresowania nią (bezsporne, dodatkowo dowód: pokwitowania wpłat podatku k.

114v, zaświadczenie o uiszczaniu podatków k. 15, zaświadczenie z (...) o uprawie gruntów k. 16, zeznania świadków W. S. k. 72-72v, H. M. k. 73-73v, A. K. (1) k. 73v-74, B. K. k. 74v, E. K. k. 75v-76, S. G. k. 76, G. M. k. 77-77v, E. M. k. 77-78v, A. K. (2) k. 78v-79, częściowo K. K. (2) k. 79v-80v, zeznania powoda S. K. k. 92v-93, częściowo zeznania pozwanego J. K. (1) k. 96v).

Na początku bieżącego roku S. K. zwrócił się do J. K. (1) o przeniesienie na powrót na niego prawa własności nieruchomości stanowiących przedmiot umowy darowizny z dnia 15.04.1992 r. Początkowo J. K. (1) wyraził na powyższe zgodę, prosząc jednocześnie S. K. o dokonanie zamiany gruntów na nieruchomość położoną w miejscowości S. nabytą w latach 80. ubiegłego roku przy udziale środków finansowych K. K. (2) - tak aby móc kontynuować ubezpieczenie rolnicze, jakiemu podlega obecnie jako formalny właściciel nieruchomości stanowiących przedmiot umowy darowizny z dnia 15.04.1992 r. Na propozycję powyższą S. K. pierwotnie przystał; ostatecznie jednak nie zgodził się na nią (bezsporne, dodatkowo dowód: zeznania świadków A. K. (1) k. 73v-74, E. K. k. 75v-76, zeznania powoda S. K. k. 92v-93, zeznania pozwanego J. K. (1) k. 96v).

Wówczas dopiero, tj. pismem z dnia 30.03.2012 r., J. K. (1) wezwał S. K. do zaprzestania uprawy nieruchomości stanowiących przedmiot umowy darowizny z dnia 15.04.1992 r., jednocześnie wypowiadając „ustną umowę dzierżawy” tychże nieruchomości. J. K. (1) uiszczył też podatek od przedmiotowej nieruchomości za rok 2012, za wyjątkiem raty pierwszej, którą to ratę zapłacił S. K. (bezsporne, dodatkowo dowód: wezwanie z dnia 30.03.2012 r. k. 17, zeznania świadków W. S. k. 72-72v, H. M. k. 73-73v).

Sąd zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 83 § 1 kc nieważne jest oświadczenie woli złożone drugiej stronie za jej zgodą dla pozorów. Pozorność wyraża się w braku zamiaru wywołania skutków prawnych i jednoczesnym zamiarze stworzenia okoliczności mających na celu zmylenie osób trzecich. Istotne znaczenie ma tu niezgodność między aktem woli a jego uzewnętrznieniem. Założeniem unormowania jest zgoda drugiej osoby na złożenie oświadczenia woli dla pozorów (vide: wyrok Sądu Apelacyjnego w Lublinie z dnia 20 stycznia 1999r., I ACa 377/98, Apel. – Lub.1999/1/2). Czynność prawna pozorna, wyrażająca oświadczenie woli pozorne, nie ukrywające innej czynności prawnej, nie wywołuje między stronami skutków prawnych, gdyż jest nieważna z mocy prawa. (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 czerwca 1986r., I Cr 45/86, LEX nr 8766, por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 03 marca 2006r., II CK 428/05, LEX nr 190752). Jest to przy tym nieważność bezwzględna, na którą powołać się może każdy, kto ma w tym interes prawny (art. 189 kc).

W ocenie Sądu po stronie powoda istnieje interes prawny w dochodzeniu ustalenia pozorności (a w konsekwencji nieważności) umowy darowizny zawartej z pozwanym dnia 15.04.1992 r. Uwzględnienie roszczenia w sprawie niniejszej skutkowałoby bowiem przyznaniem powodowi tytułu własności do nieruchomości stanowiących przedmiot ww. umowy, a w konsekwencji w sposób zasadniczy wpłynęłoby na sferę praw powoda.

W takim zaś stanie rzeczy Sąd zobligowany był zbadać, jaki był zamiar i rzeczywista wola stron zawierających w dniu 15.04.1992 r. umowę darowizny nieruchomości niezabudowanej położonej w miejscowości S. gmina B., oznaczonej numerami geodezyjnymi (...) oraz udziału co do 1/10 części w prawie własności nieruchomości zabudowanej, położonej w miejscowości S. gmina B., oznaczonej numerem geodezyjnym (...).

Analizując zgromadzony w sprawie materiał dowodowy, w szczególności zeznania samych stron postępowania, Sąd doszedł do przekonania, iż umowa ta była jedynie pozorna. Jej celem nie było bowiem przeniesienie prawa własności nieruchomości na pozwanego, a jedynie umożliwienie mu uzyskania statusu rolnika celem uniknięcia służby wojskowej.

Zdaniem Sądu, o pozorności kwestionowanej w pozwie umowy świadczy dobitnie fakt, iż po jej zawarciu nigdy nie doszło do zmiany w zakresie władania nieruchomościami stanowiącymi jej przedmiot. Tak przed zawarciem umowy z dnia 15.04.1992 r. jak i po jej zawarciu (a zatem przez 20 lat!), uprawnienia właścicielskie w stosunku do tych nieruchomości wykonywał i wykonuje powód – to on opłaca podatek od nieruchomości, to on podejmuje samodzielne decyzje co do sposobu gospodarowania nimi. Powyższe okoliczności pozwany przyznał zresztą w toku postępowania,

potwierdzili je też stawający w sprawie niniejszej świadkowie: W. S., H. M., A. K. (1), B. K., E. K., S. G., G. M., E. M., A. K. (2) i K. K. (2). Zważywszy na bezsporność stanowisk samych stron postępowania w omawianym zakresie jak też spójność zeznań świadków w tejże materii (niezależnie od tego czy byli oni dla powoda/pozwanego osobami obcymi czy też z nimi spokrewnionymi) okoliczności te uznał Sąd za całkowicie bezsporne i na ich podstawie – pośrednio – kształtował swe przekonanie co do rzeczywistej woli stron przy zawieraniu umowy darowizny z dnia 15.04.1992 r.

Dokonanej powyżej oceny nie zmienia, w przekonaniu Sądu, fakt, iż na początku bieżącego roku pozwany podjął czynności zmierzające do wejścia w posiadanie nieruchomości stanowiących przedmiot kwestionowanej w pozwie umowy oraz uiszczył 3 raty podatku od tychże nieruchomości za rok 2012. Zwrócić bowiem należy uwagę, że czynności tych pozwany dokonał już po tym jak powód zażądał od niego „zwrotnego” przeniesienia własności spornych nieruchomości, gdy strony popadły ze sobą w spór. Omawiane działania pozwanego ocenić zatem należało jako czynności jedynie markujące, mające wywołać – na wypadek sporu sądowego – wrażenie, że pozwany poczuwa się do roli właściciela owych nieruchomości. W zestawieniu z 20-letnim okresem bezczynności pozwanego jak chodzi o zarządzanie i władanie tymi nieruchomościami czynności te oczekiwanego przez pozwanego wrażenia wywołać nie zdołały w Sądzie jednak. Sprzeczne z zasadami doświadczenia życiowego i logicznego rozumowania byłoby bowiem przyjęcie, że przez tak długi okres czasu właściciel nie wykazuje żadnego zainteresowania swoim majątkiem, narażając się – chociażby – na zasiedzenie nieruchomości przez inną osobę.

Ponadto pozornosc umowy darowizny z dnia 15.04.1992 r. potwierdzają pośrednio zeznania samego pozwanego złożone na rozprawie w dniu 21.09.2012 r. Pozwany podał wówczas bowiem: „Prosiliśmy powoda, żeby przepisał tę ziemię, żebym nie poszedł do wojska.(...) W czasie tych rozmów wszyscy się na to zgodzili, żebym nie poszedł do wojska. (...). Na pewno coś tam mówiono, że po wojsku odpiszę te grunty z powrotem. Nie pojawiła się wtedy kwestia rozliczeń za S.” (k. 93v). Podkreślenia wymaga przy tym, że o ile stanowisko powoda w kwestii rzeczywistego zamiaru przyświecającego zawarciu umowy z dnia 15.04.1992 r. było przez cały przebieg procesu konsekwentne, o tyle stanowisko pozwanego – w chwili, gdy przystąpiono do jego przesłuchania w charakterze strony, za pouczeniem o odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań – uległo znacznej modyfikacji. I tak, na początku postępowania pozwany w ogóle negował okoliczność ustaleń poprzedzających zawarcie kwestionowanej w pozwie umowy, a dotyczących „zwrotnego” przeniesienia na powoda własności nieruchomości objętych przedmiotową umową po upływie okresu, w którym pozwany mógłby zostać powołany do służby wojskowej. Słuchany w charakterze strony okoliczność tę zaś już przyznał. Dalej, na początku postępowania, pozwany twierdził, że zawarcie kwestionowanej w pozwie umowy miało stanowić formę rozliczenia pomiędzy jego ojcem a ojcem powoda z tytułu nakładów na nabycie nieruchomości położonej w miejscowości S. w latach 80. ubiegłego wieku. Tymczasem słuchany w charakterze strony kwestii tej tak już nie przedstawił i dopiero na skutek sugestyjnych indagacji swego pełnomocnika, kładących na kwestię tę nacisk, powrócił do pierwotnie lansowanej wersji o tymże rozliczeniu mówiącej. Zeznań takich – w omawianym zakresie – za wiarygodne Sąd nie uznał jednak, właśnie dlatego, że nie stanowiły odzwierciedlenia swobodnej wypowiedzi lecz wynik sugestii pełnomocnika.

Wskazać w tym miejscu należy, że postawa powoda, który jako właściciel nieruchomości zgodził się – pozornie – przenieść na pozwanego własność nieruchomości celem umożliwienia mu uzyskania statusu rolnika i uniknięcia służby wojskowej nie została przez Sąd odczytana jako niewiarygodna. Godzi się bowiem zauważyć, że do początku bieżącego roku strony postępowania i ich rodzice pozostawali ze sobą w zażyłych, bliskich, serdecznych stosunkach. Wynika to jednoznacznie ze stanowisk prezentowanych tak przez powoda jak i pozwanego. Warto odnotować, że stanowiska te znalazły potwierdzenie w zeznaniach świadków A. K. (1), B. K., M. K., E. K., G. M., E. M., A. K. (2), K. K. (2) i T. B.. Zeznania te – w omawianym zakresie – ocenił Sąd jako wiarygodne. Stanowiły one bowiem odzwierciedlenie spostrzeżeń poczynionych przez świadków osobiście na przestrzeni wielu lat, odzwierciedlenie - co należy podkreślić - spójne niezależnie od faktu, iż aktualnie świadkowie pozostają ze sobą w złych relacjach z uwagi na toczący się spór sądowy, który rodzinę K. de facto podzielił. O dużym zaufaniu we wzajemnych relacjach rodziny K. (do momentu powstania sporu w sprawie niniejszej) świadczy też bezsporny między stronami postępowania fakt nieformalnego acz wspólnego nabycia w latach 80. ubiegłego wieku przez ich ojców nieruchomości położonej w miejscowości S.. W przypadku tak zażyłych stosunków rodzinnych przystąpienie do umowy pozornej i przekazanie formalnego

tytułu własności kuzynowi nie jest, zdaniem Sądu, czymś niezrozumiałym czy budzącym zdziwienie. Wieloletnia zażyłość rodzi bowiem zaufanie, w tym konkretnym przypadku zaufanie to sprowadzało się do ustalenia, że po upływie okresu ewentualnego powołania do służby wojskowej pozwany dokona na powoda „zwrotnego” przeniesienia własności nieruchomości stanowiących przedmiot umowy darowizny z dnia 15.04.1992 r. Paradoksalnie rzecz można by zresztą, że w okolicznościach sprawy niniejszej właśnie brak pozorności umowy darowizny kwestionowanej w pozwie budzić mógłby zdziwienie i wydawać się czymś niezrozumiałym. Wszak przedmiotem tejże umowy był udział w nieruchomości zabudowanej domem, w którym pozwany wraz z rodziną zamieszkiwał i zamieszkuje oraz własność nieruchomości do owej nieruchomości zabudowanej bezpośrednio przylegającej. Skoro pozwanemu – co bezsporne – poza ww. nieruchomościami przysługiwał tytuł własności do innych jeszcze nieruchomości (np. w miejscowości S.), to gdyby sporna umowa darowizny miała być definitywna a nie pozorna jedynie, jej przedmiot stanowiłyby właśnie owe inne nieruchomości a nie te, z którymi związane są żywotne interesy powoda (dom mieszkalny). Do podobnego wniosku dojść należałoby przyjmując, że kwestionowana w pozwie umowa darowizny stanowić miała rozliczenie z tytułu nakładów poczynionych przez ojca pozwanego na zakup nieruchomości w miejscowości S. w latach 80. ubiegłego wieku. Zupełnie nielogicznym byłoby dokonywanie takiego rozliczenia nieruchomościami istotnymi dla powoda z życiowego punktu widzenia (w tym zabudowanymi domem, w którym zamieszkuje).

Zaznaczyć w tym miejscu godzi się, że z uwagi na spór w rodzinie K. jaki powstał na tle sprawy niniejszej, do zeznań świadków A. K. (1), B. K., E. K., G. M., E. M., A. K. (2) i K. K. (2) - w części odnoszącej się do zamiaru stron postępowania przy zawieraniu umowy darowizny z dnia 15.04.1992 r. - odniósł się Sąd bardzo ostrożnie. Zeznania te, w omawianym zakresie, potwierdzały bowiem bądź wersję powoda, bądź wersję pozwanego – w zależności od tego, z którą ze stron postępowania dany świadek pozostawał w zgodzie a nie sporze. Tym niemniej, przy uwzględnieniu argumentacji wcześniej przedstawionej, a wykazującej prawdziwość twierdzeń pozwu, za wiarygodne – ostatecznie – w omawianym zakresie uznał Sąd zeznania świadków A. K. (1), B. K., E. K., G. M., E. M., A. K. (2), odmawiając tym samym wiarygodności zeznaniom świadka K. K. (2).

Uwzględniając wszystko powyższe uznał Sąd, iż umowa darowizny zawarta pomiędzy stronami postępowania dnia 15.04.1992 r. była pozorna. Jej celem nie było przeniesienie przysługujących powodowi praw do nieruchomości niezabudowanej położonej w miejscowości S. gmina B., oznaczonej numerami geodezyjnymi (...) oraz udziału co do 1/10 części w prawie własności nieruchomości zabudowanej, położonej w miejscowości S. gmina B., oznaczonej numerem geodezyjnym (...), lecz umożliwienie pozwanemu uzyskanie statusu rolnika i uniknięcia służby wojskowej. Wyrazem tego jest punkt I wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł stosownie do zasady za wynik postępowania – w oparciu o art. 98 kpc w zw. z art. 108§1 kpc.

/-/ A. S.