

Sygn. akt I C 662/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 kwietnia 2014 roku

Sąd Okręgowy w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Mariusz Bartnik

Protokolant: st. sekr. sąd. Aneta Graban

po rozpoznaniu w dniu 22 kwietnia 2014 roku w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa M. D.

przeciwko M. Z.

o ustalenie i zapłatę,

1) oddała powództwo w całości,

2) zasądza od powódki M. D. na rzecz pozwanego M. Z. kwotę 3.600 zł

(trzy tysiące sześćset złotych 00/100) tytułem kosztów zastępstwa procesowego,

3) zasądza od Skarbu Państwa - Sąd Okręgowy w Gdańsku na rzecz Kancelarii Adwokackiej adw. M. G. kwotę 3.600 zł (trzy tysiące sześćset złotych 00/100), powiększoną o 23 % podatku VAT - tytułem kosztów pomocy prawnej udzielonej powódce z urzędu, które nie zostały opłacone,

4) odstępuje od obciążenia powódki kosztami procesu w pozostałym zakresie.

UZASADNIENIE

Powódka M. D. w dniu 28 maja 2013 r. wniosła przeciwko M. Z. pozew, w którym domagała się ustalenia za bezwzględnie nieważną ze skutkiem ex tunc umowę sprzedaży oraz oświadczenia o ustanowieniu prawa odkupu zawartych pomiędzy nią a pozwanym w formie aktu notarialnego przed notariuszem M. M. w kancelarii notarialnej w G. w dniu 14 sierpnia 2012 r. - wobec złożenia przez nią oświadczenia woli pod wpływem błędu wynikającego z podstępu pozwanego, jako podstawę żądania wskazując art. 84 kc i 86 kc. Nadto powołując się na art. 88 kc wniosła o potraktowanie jej pozwu jako pisemnego oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych powyższej umowy sprzedaży oraz związanego z nią zastrzeżonego prawa odkupu, skutecznego z dniem doręczenia pozwu pozwanemu. Dodatkowo domagała się ona zastąpienia prawomocnym orzeczeniem sądowym oświadczenia woli pozwanego o zwrotnym przeniesieniu prawa własności nieruchomości będącej przedmiotem powyższej umowy na rzecz powódki, a także zasądzenia od pozwanego na jej rzecz kwoty 3.500 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 14 sierpnia 2012 r. do dnia zapłaty tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości stanowiącej przedmiot wadliwej umowy sprzedaży.

Uzasadniając swoje roszczenia powódka wyjaśniła, iż w dniu 14 sierpnia 2012 r. przed notariuszem M. M. strony zawarły umowę sprzedaży nieruchomości - lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość oznaczoną

nr (...), położoną przy ul. (...) w G., dla której to nieruchomości prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Gdyni księga wieczysta KW nr (...). W tym samym akcie notarialnym strony zawarły także oświadczenie o ustanowieniu prawa odkupu powyższej nieruchomości na rzecz M. D. wykonywanego w terminie do 14 lutego 2013 r. - w kwocie 110.000 zł. Powódka podkreśliła jednak, iż jej intencją od początku było jedynie wzięcie pożyczki na kwotę 5.000 zł, zabezpieczonej hipotecznie na mieszkaniu. Nadto podniosła, iż oświadczenie dotyczące potwierdzenia przez nią zapłaty ceny sprzedaży w całości nigdy nie zostało przez nią dobrowolnie wypowiedziane. Powyższe przesądza w jej ocenie o wadliwości postanowienia dotyczącego ceny, co też przesądza o konieczności unieważnienia całej umowy z mocą wsteczną od jej zawarcia. Zaznaczyła zresztą, iż nigdy nie otrzymała należności za rzekomo sprzedaną nieruchomość ani w formie gotówkowej ani bezgotówkowej. Nigdy też nie planowała sprzedaży mieszkania. Sprzedaż zaś nieruchomości w sytuacji gdy właściciel planuje jedynie wziąć pożyczkę na kwotę 5000 zł samo przez się stanowi jej zdaniem o rażącej nieekwiwalentności świadczeń. Podkreślono, iż pozwany w sprawie niniejszej podstępnie wprowadził w błąd powódkę, namawiając ją, aby przenieśła prawo własności nieruchomości na jego rzecz. Dalej uzasadniano, iż ustalenie, że umowa jest nieważna z mocą wsteczną, uczyni koniecznym nakazanie eksmisji pozwanemu lub osobom przebywającym w lokalu oraz zwrotne przeniesienie prawa własności na rzecz powódki, gdyż stwierdzenie nieważności czynności prawnej ipso iure nie będzie powodowało skutku w postaci powrotu do stanu pierwotnego sprzed daty zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości. Natomiast żądanie zasądzenia kwoty tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości wywodzone z faktu, iż od dnia 14 sierpnia 2012r. pozwany zaczął korzystać z mieszkania bezpodstawnie, skoro jego prawo do niej uzyskane zostało bez ważnej podstawy prawnej. Powódka poniosła zatem stratę polegającą na niemożności korzystania z lokalu, której wysokość wyliczona została jako iloczyn okresu, przez który pozwany korzysta z nieruchomości tj. 7 miesięcy oraz przybliżonego czynszu najmu nieruchomości o podobnych właściwościach, lokalizacji i innych cechach, ustalonego przez stronę na poziomie 500 zł miesięcznie.

(pozew k. 2-5)

W odpowiedzi na pozew pozwany M. Z. wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie na swoją rzecz od powódki kosztów sądowych, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

Pozwany potwierdził, iż zawarł z powódką umowę sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...)z prawem odkupu nieruchomości ustanowionym na rzecz sprzedającej do dnia 14 lutego 2013 r. za cenę 110.000 zł. Wskazał jednak, iż powódka nie wykonała swego uprawnienia i nie zrealizowała prawa odkupu w tym terminie. Potwierdził też, iż powódka otrzymała cenę sprzedaży w całości i powołał się w tym zakresie na oświadczenie sprzedającej zawarte w akcie notarialnym w §(...). Zaznaczył jednak, iż wbrew twierdzeniom powódki, oświadczenie to wypowiedziane został dobrowolnie i w obecności notariusza, a jego treść poza odzwierciedleniem rzeczywistej zapłaty ceny świadczy także o faktycznych intencjach powódki, którymi nie było wzięcie pożyczki na kwotę 5000 zł. Pozwany zaprzeczył również, by wprowadził powódkę w błąd co do tożsamości osoby, z którą zawierana była umowa, a którą to tożsamość zweryfikował notariusz sporządzający umowę. Zaprzeczył też, by wprowadził powódkę w błąd i namawiał, aby przenieś prawo własności nieruchomości na jego rzecz. Przeniesienie to było bowiem oczywistą jego zdaniem konsekwencją przyjęcia przez powódkę ceny sprzedaży w kwocie 110.000 zł i nie wynikało z namowy, wprowadzenia w błąd czy wyzysku. Za bezpodstawne pozwany ocenił wreszcie także żądanie odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości, podkreślając, iż pozwany, stając się właścicielem, uzyskał prawo dysponowania nieruchomością, jednakże po dacie zastrzeżonego odkupu. Oznacza to, iż w okresie, za który powódka domaga się zapłaty wyłącznym dysponentem mieszkania była ona sama, jako że faktycznie korzystała i nadal korzysta z lokalu.

(odpowiedź na pozew k. 61-61v)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pod koniec lipca 2012 r. pozwany M. Z. dowiedział się za pośrednictwem Ł. M. o możliwości okazynego nabycia mieszkania położonego przy ul. (...)w G.. Ten ostatni przekazał mu proponowane warunki umowy sprzedaży, w tym

cenę 110.000 zł jak również warunek ustanowienia w umowie prawa odkupu mieszkania w przeciągu pół roku - za kwotę równą cenie sprzedaży.

[dowód: zeznania M. Z. - utrwalone na nośniku danych k. 127]

Pozwany na proponowane warunki przystał, w związku z czym w dniu 14 sierpnia 2012 r. doszło do zawarcia przed notariuszem M. M. w kancelarii notarialnej w G. umowy sprzedaży.

Zgodnie z jej treścią powódka M. D. przeniosła na pozwanego M. Z. prawo własności lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość, oznaczonego nr (...), o powierzchni 26,64 m², położonego w budynku oznaczonym numerem (...) przy ul. (...) w G., dla którego to lokalu Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą (...) wraz ze związanym z nim udziałem w nieruchomości wspólnej - za cenę łączną wynoszącą 110.000 zł, a pozwany prawo własności lokalu ze związanymi z nim prawami kupił, oświadczając, iż nabycia tego dokonuje do swojego majątku osobistego.

W § (...) umowy stwierdzono, iż cena sprzedaży została w całości zapłacona, co potwierdziła zbywczyni tj. powódka.

W § (...) powódka zobowiązała się wydać lokal mieszkalny nabywcy w terminie do 14 lutego 2013 r.

Natomiast w § 5 umowy na podstawie art. 593-595 kc strony zastrzegły prawo odkupu przedmiotowego lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem umowy na rzecz sprzedającej M. D. w terminie do 14 lutego 2013 r. za cenę 110.000 zł, płatną najpóźniej w dniu wykonania umownego prawa odkupu.

[dowód: fotokopia aktu notarialnego z dnia 14.08.2012 r. rep.(...) nr (...) k. 31-35, wydruk z księgi wieczystej (...) k. 48-57]

Sporządzony przez notariusza akt notarialny obejmujący umowę sprzedaży przed złożeniem przez strony podpisów został przez notariusza M. M. przeczytany na głos, a żadna ze stron nie zgłosiła do jego treści jakichkolwiek zastrzeżeń. Każda ze stron przeczytała również akt notarialny samodzielnie.

Jeszcze przed jego podpisaniem pozwany przekazał powódce całą cenę sprzedaży, tj. 110.000 zł w gotówce.

[dowód: zeznania M. Z. - utrwalone na nośniku danych k. 127, częściowo zeznania powódki M. D. utrwalone na nośniku danych k. 127, nadto - akta Prokuratury Rejonowej w Gdyni 2 Ds. 1992/12 - potwierdzenie transakcji k. 45, historia rachunku bankowego k. 174]

Po zawarciu powyższej umowy powódka nie opuściła lokalu mieszkalnego przy ul. (...)

Mimo upływu terminu określonego na wykonanie umownego prawa odkupu nie skorzystała z niego. Nadal jednak zamieszkuje we wskazanym wyżej mieszkaniu wraz z rodziną.

[dowód: decyzja Prezydenta Miasta G. z dnia 5 sierpnia 2013 r. - odpis k. 76-77, decyzja Prezydenta Miasta G. z dnia 9 lipca 2013 r. - odpis k. 78-79, decyzja Prezydenta Miasta G. z dnia 10 lipca 2013 r. - odpis k. 80-81, kopia wezwania z dnia 15.02.2013 r. wraz z kopią potwierdzenia odbioru k. 82]

W dniu 16 października 2012 r. pod sygn. akt 2Ds.1992/12 Prokurator Prokuratury Rejonowej w Gdyni wszczął śledztwo w sprawie doprowadzenia w dniu 14 sierpnia 2012 r. w G. M. D. do niekorzystnego rozporządzenia mieniem w postaci lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w G. przy ul. (...) wartości 110.000 zł po uprzednim wprowadzeniu w błąd co do charakteru i warunków umowy na szkodę M. D. tj. o przestępstwo z art. 286 § 1 kk.

Postanowieniem Komisariatu Policji G. z dnia 15 października 2013 r., zatwierdzonym przez Prokuratora Prokuratury Rejonowej w Gdyni w dniu 16 października 2013 r. umorzono śledztwo w sprawie:

- przeciwko M. Z., podejrzanemu o to, że w okresie od 9 sierpnia 2012 r. do 14 sierpnia 2012 r. w G., działając w celu osiągnięcia korzyści majątkowej oraz wspólnie i w porozumieniu z Ł. M. doprowadził M. D. do niekorzystnego rozporządzenia mieniem w postaci lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem (...) położonego przy ul. (...) w G. wartości nie większej niż 110.000 zł w ten sposób, że wprowadzając ją w błąd co do rzeczywistego celu i treści umowy oraz utwierdzeniu jej w przekonaniu, że zawiera z nią umowę, na mocy której pożyczca jej pieniądze w kwocie 5.000 zł i której zabezpieczenie stanowi w/w nieruchomości, podczas gdy w rzeczywistości przekazując jej pieniądze w kwocie 5.000 zł zawarł z nią umowę, na mocy której nabył prawo własności opisanego powyżej lokalu mieszkalnego tj. o przestępstwo z art. 286 § 1 kk - wobec stwierdzenia, iż czyn nie zawiera znamion czynu zabronionego na zasadzie art. 17 § 1 pkt 2 kpk;

- przeciwko Ł. M., podejrzanemu o to, że w okresie od 9 sierpnia 2012 r. do 14 sierpnia 2012 r. w G., działając w celu osiągnięcia korzyści majątkowej oraz wspólnie i w porozumieniu z M. Z. doprowadził M. D. do niekorzystnego rozporządzenia mieniem w postaci lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem (...) położonego przy ul. (...) w G. wartości nie większej niż 110.000 zł w ten sposób, że wprowadzał ją w błąd co do rzeczywistego celu i treści umowy oraz utwierdzał ją w przekonaniu, że M. Z. zawiera z nią umowę, na mocy której pożyczca jej pieniądze w kwocie 5.000 zł i której zabezpieczenie stanowi w/w nieruchomości, podczas gdy w rzeczywistości przekazując jej pieniądze w kwocie 5.000 zł zawarł z nią umowę, na mocy której nabył prawo własności opisanego powyżej lokalu mieszkalnego tj. o przestępstwo z art. 286 § 1 kk - wobec stwierdzenia, iż czyn nie zawiera znamion czynu zabronionego na zasadzie art. 17 § 1 pkt 2 kpk.

Zażalenie na powyższe orzeczenie wniosła M. D..

Postanowieniem z dnia 10 stycznia 2014 r. sygn. akr II Kp 611/13 Sąd Rejonowy w Gdyni zażalenia pokrzywdzonej nie uwzględnił i utrzymał w mocy zaskarżone postanowienia.

[dowód: akta Prokuratury Rejonowej w Gdyni 2 Ds. 1992/12 - postanowienie z dnia 16.10.2012 r. k. 17 (kopia k. 93 akt niniejszych), postanowienie z dnia 15.10.2013 r. k. 247-249 (kopia k. 94-96 akt niniejszych), zażalenie M. D. - k. 255 (kopia k. 104 akt niniejszych), zarządzenie z dnia 5.11.2013 r. k. 256 (kopia k. 105 akt niniejszych), postanowienie Sądu Rejonowego w Gdyni z dnia 10.01.2014 r. II Kp 611/13 k. 259 (kopia k. 106 akt niniejszych)]

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o dokumenty złożone do akt sprawy niniejszej w postaci kopii umowy sprzedaży z dnia 14 sierpnia 2012 r. jak również odpisów decyzji Prezydenta Miasta G. z dnia 5 sierpnia 2013 r., 9 lipca 2013 r. i 10 lipca 2013 r., w żaden sposób nie kwestionowanych przez którąkolwiek ze stron. Dodatkowo Sąd uwzględnił również dokumenty znajdujące się w aktach Prokuratury Rejonowej w Gdyni sygn. akt 2 Ds. 1992/12, w szczególności postanowień wydanych w toku tego postępowania. Podstawą ustaleń Sąd uczynił wreszcie korespondujące z powyższymi dokumentami zeznania pozwanego M. Z., które jako spójne i logiczne Sąd uznał za wiarygodne w całości.

W konsekwencji Sąd nie dał wiary zeznaniom powódki M. D., prezentującej sprzeczną z powyższą wersję wydarzeń, uznając, iż nie została ona w żaden sposób udowodniona wiarygodnymi dowodami o charakterze obiektywnym, a także oceniając, iż jest ona spreczna z zasadami doświadczenia życiowego. Sąd podkreśla bowiem, iż poza własnymi zeznaniami, powódka nie zaoferowała praktycznie żadnego materiału dowodowego, który potwierdzałaby jej słowa. W szczególności za niewiarygodne uznano więc twierdzenia powódki co do kwestii wprowadzenia jej podstępem w błąd co do treści zawieranej umowy, która wg jej zamiarów miała być umową pożyczki kwoty 5000 zł, zabezpieczonej hipoteką na nieruchomości, nie zaś umową sprzedaży. W ocenie Sądu nie udowodniono również m. in. podnoszonego zarzutu, jakoby nie otrzymała ona uzgodnionej ceny sprzedaży. Jedynie w niewielkim zakresie Sąd dał wiarę słowom strony powodowej, a mianowicie w tej części, w jakiej pozostawały one spójne z twierdzeniami strony przeciwnej tj. co do twierdzenia, iż notariusz przed podpisaniem umowy przez strony przeczytał ją, jak również tego, iż umowę sprawdzała sama strona.

Postanowieniem wydanym na rozprawie w dniu 22 kwietnia 2014 r. Sąd oddalił natomiast wnioski dowodowe strony powodowej w zakresie dopuszczenia dowodu z badania wariografem stron, jak również zgłoszony już po uprzedzeniu przez Przewodniczącego o możliwości zamknięcia rozprawy w tym dniu dowodu z przesłuchania świadków - Ł. M. na okoliczność zawarcia przedmiotowej umowy, intencji stron, zamierzonych skutków oraz drugiego świadka, którym miała być koleżanka powódki, obecna po zawarciu umowy u notariusza i której środki pieniężne miały być przekazane przez powódkę. Sąd ocenił przede wszystkim, iż uwzględnieniu wniosków dowodowych strony powodowej sprzeciwia się treść art. 207 § 6 kpc, który stanowi, iż Sąd pomija spóźnione twierdzenia i dowody, chyba że strona uprawdopodobni, że nie zgłosiła ich w pozwie, odpowiedzi na pozew lub dalszym piśmie przygotowawczym bez swojej winy lub że uwzględnienie spóźnionych twierdzeń i dowodów nie spowoduje zwłoki w rozpoznaniu sprawy albo że występują inne wyjątkowe okoliczności. Przepis ten we wskazanym brzmieniu obowiązuje od 3 maja 2012 r., pozew zaś w sprawie niniejszej wniesiono skutecznie w dniu 26 maja 2013 r., co sprawia, iż art. 207 § 6 kpc znalazł zastosowanie w niniejszym postępowaniu. W kontekście przywołanej regulacji Sąd wskazuje, iż w jego ocenie nic nie stało na przeszkodzie, by wnioski dowodowe zgłosić już w treści samego pozwu - powódka od początku podnosiła, iż w sprawę zaangażowany był Ł. M., podobnie miała świadomość istnienia znajomej (której danych ostatecznie nie wskazano), a która miała otrzymać od niej pieniądze po zawarciu kwestionowanej obecnie umowy. Strona zresztą w żaden sposób nie uprawdopodobniła, że wniosków tych nie zgłosiła bez swojej winy, jak również tego, że ich przeprowadzenie nie spowoduje zwłoki w rozpoznaniu sprawy. Zdaniem Sądu oczywistym jest wręcz wniosek przeciwny, skoro strona powodowa złożyła wniosek dowodowy nawet nie na początku rozprawy w dniu 22 kwietnia 2014 r., lecz dopiero w momencie, gdy Przewodniczący uprzedził o możliwości zamknięcia rozprawy w tym dniu. Uwzględnienie tego wniosku spowodowałoby konieczność odroczenia rozprawy na kolejny termin, a tym samym zwłokę w jej rozpoznaniu. Ponadto Sąd wskazuje również, iż przesłuchanie wskazanych świadków było niecelowe także z punktu widzenia merytorycznego rozpoznania sprawy, zwłaszcza w zakresie zeznań znajomej powódki, która - jak wyjaśniała sama strona - nie była obecna ani podczas zawierania umowy w dniu 14 sierpnia 2012 r. ani też nie była świadkiem przekazywania powódce pieniędzy przez pozwanego czy też ewentualnie inne osoby, a była jedynie osobą, do której M. D. pojechała już po zawarciu umowy. Natomiast co do dowodu z badania wariografem stron, poza argumentacją odnoszącą się do art. 207 § 6 kpc Sąd wskazuje również, iż jego przeprowadzenie jest zupełnie bezcelowe, skoro miałyby on służyć ocenie wiarygodności zeznań stron - oceny takiej władny jest dokonać wyłącznie Sąd według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważania materiału dowodowego. Strona powodowa dowód ów zgłosiła na okoliczność czynności przeprowadzanej w kancelarii notarialnej, dla poczynienia ustaleń w tym zakresie wystarczającym jest jednak zdaniem Sądu przeprowadzenie dowodu z przesłuchania stron, przewidzianego art. 299 kpc i nast., które - co należy podkreślić - nie przewidują zresztą możliwości przeprowadzenia takiego przesłuchania z użyciem środków technicznych mających na celu kontrolę nieświadomych reakcji organizmu osoby składającej zeznania.

Powództwo w sprawie niniejszej w ocenie Sądu winno być oddalone w całości.

Powódka występowała w niniejszym procesie z roszczeniem o ustalenie nieważności umowy sprzedaży nieruchomości, zawartej przez nią w dniu 14 sierpnia 2012 r., powołując się na art. 84 i 86 kc i błęd co do rzeczywistej treści umowy, wywołany podstępnie przez stronę przeciwną tj. pozwanego M. Z.. Pierwszy z przywołanych przepisów stanowi, iż w razie błędu co do treści czynności prawnej można uchylić się od skutków prawnych swego oświadczenia woli. Jeżeli jednak oświadczenie woli było złożone innej osobie, uchylenie się od jego skutków prawnych dopuszczalne jest tylko wtedy, gdy błąd został wywołany przez tę osobę, chociażby bez jej winy, albo gdy wiedziała ona o błędzie lub mogła z łatwością błąd zauważyć; ograniczenie to nie dotyczy czynności prawnej nieodpłatnej. (§1). Można powoływać się tylko na błąd uzasadniający przypuszczenie, że gdyby składający oświadczenie woli nie działał pod wpływem błędu i oceniał sprawę rozsądnie, nie złożyłby oświadczenia tej treści (błąd istotny). (§2). Z kolei art. 86 kc, regulujący zagadnienie podstępu jako wady oświadczenia woli, odwołując się do treści przepisu powyższego, wskazuje, iż jeżeli błąd wywołała druga strona podstępnie, uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu może nastąpić także wtedy, gdy błąd nie był istotny, jak również wtedy, gdy nie dotyczył treści czynności prawnej. (§1). Za

równoznaczny z podstępem strony dopuszcza się też podstęp osoby trzeciej, jeżeli strona o podstępie wiedziała i nie zawiadomiła o nim drugiej strony albo jeśli czynność prawna była nieodpłatna (art. 86 § 2 k.c.).

Powyższy przepis nie zawiera więc definicji podstępu - jak słusznie wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 9 września 2004 r. (II CK 498/03 Lex nr 137573) definiując to pojęcie należy kierować się jego potocznym znaczeniem. Powszechnie przyjmuje się, że działanie podstępne polega na świadomym wywołaniu u drugiej osoby mylnego wyobrażenia o rzeczywistym stanie rzeczy po to, aby skłonić ją do dokonania określonej czynności prawnej. Działanie podstępne jest zawsze naganne z punktu widzenia ocen etycznych, gdyż zakłóca w niedopuszczalny sposób proces decyzyjny innej osoby, doprowadzając tę osobę na podstawie zasugerowanych jej fałszywych przesłanek rozumowania do dokonania określonej czynności prawnej. Rodzaj użytych środków, gradacja winy czy złej woli osoby działającej podstępnie nie mają w tym wypadku doniosłości prawnej, liczy się tylko samo wprowadzenie w błąd, będące bezprawiem cywilnym. Ujemna etycznie ocena każdego podstępu stała się motywem surowego potraktowania przez prawo cywilne skutków wywołanego nim błędu, dlatego uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem podstępu może nastąpić także wtedy, gdy błąd nie był istotny, jak również wtedy, gdy nie dotyczył treści czynności prawnej.

Wskazać należy również, iż czynności dokonane pod wpływem podstępu nie są bezwzględnie nieważne od samego początku z mocy prawa, lecz wywołują skutki prawne określone w treści oświadczenia woli. Ustawodawca jednak stworzył możliwość ich wzruszenia, przewidując w art. 88 kc uprawnienie osoby, która złożyła innej osobie oświadczenie woli pod wpływem błędu lub groźby, do złożenia tej osobie na piśmie kolejnego oświadczenia - o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia złożonego pod wpływem błędu lub groźby. Skorzystanie przez osobę uprawnioną z prawa podmiotowego kształtującego powoduje unicestwienie (innymi słowy, unieważnienie) czynności prawnej ze skutkiem ex tunc. Do powyższej regulacji odwołano się w treści pozwu, wskazując, iż pozew ów należy traktować również jako pisemne oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych umowy sprzedaży z dnia 14 sierpnia 2012 r. oraz związanego z nią zastrzeżonego prawa odkupu - skutecznego z dniem doręczenia pozwu pozwanemu.

W ocenie Sądu jednak powódka nie wykazała, by w niniejszej sprawie do takiego podstępnego zachowania ze stron pozwanego czy też innej osoby w ogóle doszło i by na jego skutek powstało u powódki mylne przeświadczenie co do treści i skutków zawieranej przez nią z pozwanym umowy. Z poczynionych ustaleń wynika, iż strony od początku chciały zawrzeć umowę sprzedaży lokalu mieszkalnego - wskazywał na to pozwany, który o złożonej ofercie sprzedaży dowiedział się na pośrednictwie osoby trzeciej - Ł. M.. Przyznał przy tym, iż była to oferta korzystna z uwagi na cenę nieruchomości, wskazywał jednak, iż również podejmował ryzyko związane z warunkiem ustanowienia dla powódki prawa odkupu za cenę sprzedaży na okres 6 miesięcy od daty zawarcia umowy. Podkreślał też, iż godził się jedynie na warunki zaproponowane przez stronę sprzedającą tj. powódkę. Sąd zważył zresztą, iż materiał dowodowy zgromadzony w sprawie nie wskazuje, by przed zawarciem umowy sprzedająca i kupujący w ogóle kontaktowali się ze sobą - potwierdziła to zresztą powódka, zeznając, iż pozwanego pierwszy raz zobaczyła dopiero u notariusza w dniu podpisania umowy. Natomiast z akt sprawy 2 Ds. 1992/12, w których znajduje się analiza połączeń telefonicznych wykonanych do i z numeru telefonicznego powódki w okresie od 29 lipca 2012 r. do 30 sierpnia 2012 r. wynika, iż strony kontaktowały się ze sobą jedynie w dniu 20 sierpnia 2012 r., a więc już po podpisaniu umowy (vide spis połączeń telefonicznych k. 179-196, notatka k. 243 akt 2 Ds. 1992/12) Tym samym, skoro nie doszło między nimi wcześniej do żadnych rozmów czy negocjacji, pozwany nie miał nawet możliwości, by w jakikolwiek sposób wpłynąć na powódkę i jej decyzję co do samego zawarcia umowy jak również jej treści.

W ocenie Sądu całkowicie niewiarygodne są twierdzenia powódki, jakoby nie miała ona świadomości, jaką umowę w rzeczywistości zawiera i pozostawała w mylnym przekonaniu, że jest to umowa pożyczki, nie zaś sprzedaży nieruchomości. Podkreślić należy bowiem, iż umowa zawarta przez strony została sporządzona przez notariusza, jej treść była przez niego przed podpisaniem odczytana, a strony zostały zapytane o ewentualne niejasności czy zastrzeżenia w tej kwestii. Jak wskazywał pozwany, nikt nie zgłosił żadnych wątpliwości. Każda ze stron (co przyznała również powódka) miała również możliwość samodzielnego przeczytania i sprawdzenia tekstu umowy, jak również wszystkich danych w nim zawartych. W tej sytuacji Sąd uznał, iż wiadomym dla obu stron było, iż zawierana

umowa jest umową sprzedaży - tak wskazuje na to już sam tytuł umowy, jak również treść § (...), w którym użyto sformułowania, iż powódka "sprzedaje M. Z. prawo własności lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną własność". Sformułowania te są jasne, precyzyjne i jednoznaczne, a zatem nie sposób stwierdzić, by powódka mogła im przypisać inne znaczenie. Z drugiej strony w treści całej umowy brak jest jakichkolwiek odniesień do umowy pożyczki czy też ustalonej rzekomo kwoty 5.000 zł. Przeciwnie - wyraźnie wskazano, iż cena łączna nieruchomości to 110.000 zł (§(...) umowy), na analogicznym poziomie ustalono również cenę odkupu prawa własności lokalu zastrzeżonego na rzecz M. D.. (§(...) umowy). W tym kontekście stwierdzić należy zresztą, iż powódka nie udowodniła, iż nie otrzymała ustalonej ceny zakupu, lecz wyłącznie 5.000 zł. Pozwany wyjaśnił, iż w dniu zawarcia umowy przekazał powódce w całości kwotę 110.000 zł w gotówce oraz że suma ta miała pochodzić częściowo ze środków finansowych zgromadzonych przez niego w domu, a częściowo (70.000 zł) z funduszy znajdujących się na koncie bankowym w banku (...). Z powyższymi twierdzeniami koresponduje znajdujący się w aktach postępowania przygotowawczego prowadzonego przez Prokuraturę Rejonową w Gdyni pod sygn. akt 2 Ds. 1192/12 wydruk komputerowy, potwierdzający dokonanie w dniu 8 sierpnia 2012 r. wypłaty gotówkowej w wysokości 73.000 zł. (k. 45 akt 2 Ds. 1192/12), jak również nadesłana przez Bank (...)S.A. historia rachunku bankowego pozwanego (k. 174). W treści aktu notarialnego zawarte zostało natomiast stwierdzenie, iż "cena sprzedaży została w całości zapłacona, co Zbywczyni potwierdza" - stwierdzenie na tyle zdaniem Sądu jednoznaczne, że nie dopuszcza żadnych możliwości odmiennej interpretacji od jego literalnego brzmienia. Sąd uznał zresztą, że całkowicie niewiarygodnym jest, by powódka zgodziła się na zawarcie umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego, uzyskując w zamian jedynie kwotę 5.000 zł.

Sąd podkreśla, iż w jego ocenie treść całej umowy zawartej przez strony w dniu 14 sierpnia 2012 r. była jasna, precyzyjna i jednoznaczna, sformułowana w taki sposób, że dla właściwego jej odczytania nie było koniecznym posiadanie żadnych szczególnych wiadomości. Przeciwnie, zdaniem Sądu obiektywnie rzecz biorąc była ona zrozumiała dla przeciętnego, logicznie myślącego człowieka. Taką zaś osobą jest w ocenie Sądu powódka, która słuchana podczas rozprawy w dniu 22 kwietnia 2014 r. w charakterze strony wypowiedziała się zbornie, jasno i zrozumiale formułowała swoje myśli i twierdzenia, wyprowadzała wnioski. Z oceną tą koresponduje również treść dokumentu znajdującego się w aktach postępowania przygotowawczego 2 Ds. 1992/12 w postaci opinii A. W. - biegłego Sądu Okręgowego w Gdańsku w zakresie psychologii, która po przeprowadzeniu badania powódki stwierdziła m. in., iż powódka funkcjonuje na poziomie normy intelektualnej, posiada wystarczające zdolności do operowania określonymi treściami, faktami, danymi, informacjami w aspekcie relacji, transformacji czy implikacji, w zakresie funkcjonowania poznawczego posiada odpowiednie predyspozycje do spostrzegania i przypominania (odtwarzania) spostrzeżeń. (k. 47-54 akt 2 Ds. 1992/12).

W ocenie Sądu powyższe rozważania wskazują jednoznacznie, iż w sprawie niniejszej nie sposób mówić o jakimkolwiek mylnym przekonaniu powódki co do treści zawieranej przez nią w dniu 14 sierpnia 2012 r. umowy - przeciwnie, zdaniem Sądu w pełni zdawała ona sobie sprawę z jej treści oraz skutków, które wywoła. Tym bardziej nieuzasadnione są również twierdzenia o podstępym działaniu ze strony pozwanego, który owe mylne przeświadczenie miałby wywołać.

Sąd zważył także, iż za równoznaczny z podstępem strony umowy dopuszcza się też podstęp osoby trzeciej. Istotnym jest jednak to, że w takiej sytuacji kontrahent musi o podstępie osoby trzeciej wiedzieć i nie zawiadomić o nim drugiej strony bądź też dokonana czynność prawna musi być nieodpłatna (art. 86 § 2 k.c.). W sprawie jednak nie wykazano, by kontrahent powódki tj. M. Z., posiadał pozytywną wiedzę o ewentualnym podstępie osoby trzeciej, nie mówiąc już o tym, że nie udowodniono również podstępnego działania jakiegokolwiek innej osoby.

W związku z powyższym Sąd doszedł ostatecznie do przekonania, iż powódka w żaden sposób nie udowodniła, iż zawarła umowę z pozwanym, działając pod wpływem błędu wywołanego podstępnie, nie przedstawiając poza własnymi zeznaniami żadnych dowodów potwierdzających jej wersję wydarzeń. W takiej zaś sytuacji powództwo o ustalenie nieważności umowy sprzedaży z dnia 14 sierpnia 2012r. wraz z oświadczeniem o ustanowieniu prawa odkupu należało oddalić - na podstawie art. 86 kc a contrario.

W konsekwencji oddaleniu podlegało także inne roszczenie powódki, które rozważane mogły być jedynie w razie pozytywnego rozstrzygnięcia powództwa o ustalenie nieważności umowy - żądanie zastąpienia prawomocnym orzeczeniem sądowym oświadczenia woli pozwanego o zwrotnym przeniesieniu prawa własności nieruchomości będącej przedmiotem powyższej umowy na rzecz powódki.

Sąd nie uwzględnił wreszcie także i roszczenia o zapłatę kwoty 3.500 zł z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w G. przez pozwanego M. Z. w okresie od daty zawarcia umowy sprzedaży tj. 14 sierpnia 2012 r., uznając, iż także i w tym zakresie nie zostało ono udowodnione ani co do zasady ani też wysokości.

Uwzględniając okoliczności niniejszej sprawy wydaje się, iż podstawy prawnej tego roszczenia upatrywać należy w regulacji art. 225 kc w zw. z art. 224 § 2 kc. W tym kontekście podstawową przesłanką, która winna być w niniejszym procesie wykazana, jest fakt, iż pozwany rzeczywiście korzystał z rzeczy stanowiącej własność powódki tzn. był jej posiadaczem, w dalszej zaś kolejności kwestia złej lub dobrej wiary posiadacza czy wysokości należnego wynagrodzenia. Tymczasem rozstrzygnięcie Sądu oddalające powództwo o ustalenie nieważności umowy z dnia 14 sierpnia 2012 r. sprawiło, iż za właściciela lokalu mieszkalnego po tej dacie uznać należy pozwanego M. Z.. Co więcej, nie stał się on posiadaczem tej nieruchomości, którą przez cały czas władała i nadal włada powódka M. D.. Fakt rzeczywistego zamieszkiwania powódki w spornym lokalu potwierdziła strona przeciwna, składając odpisy decyzji Prezydenta Miasta G. z dnia 5 sierpnia 2013 r., 9 lipca 2013 r. i 10 lipca 2013 r., zapadłych w sprawach o wymeldowanie M. D. oraz zamieszkujących z nią w lokalu przy ul. (...) członków rodziny K. D. i P. W.. Decyzjami tymi odmówiono wymeldowania wskazanych wyżej osób z pobytu stałego w tym lokalu - właśnie z uwagi na fakt, iż w toku postępowania administracyjnego ustalono, że zarówno powódka jak i członkowie jej rodziny cały czas zamieszkują pod wskazanym wyżej adresem. Zresztą, co wynika z uzasadnienia decyzji, potwierdziła to również sama powódka słuchana przez organ administracyjny. Co znamienne zresztą, także adres podany w aktach niniejszej sprawy jako adres zamieszkania powódki jest tożsamy z adresem lokalu mieszkalnego przy ul. (...). Skoro zaś to nie pozwany lecz powódka cały czas włada spornym lokalem i niego korzysta, żądanie przez nią od M. Z. wynagrodzenia za rzekome bezumowne korzystanie przez niego z lokalu jest całkowicie pozbawione podstaw. W konsekwencji więc powództwo należało oddalić także i w zakresie roszczenia o zapłatę 3.500 zł na zasadzie art. 225 kc w zw. z art. 224 § 2 kc - oba a contrario.

Ostatecznie więc Sąd oddalił powództwo w całości na podstawie wszystkich wskazanych wyżej przepisów, orzekając jak w pkt 1 wyroku.

Biorąc pod uwagę treść art. 98 § 1 i 3 kpc oraz zasadę odpowiedzialności za wynik procesu, Sąd w pkt 2 wyroku na podstawie wskazanego przepisu oraz art. 108 § 1 kpc zasądził od powódki jako strony przegrywającej proces w całości na rzecz wygrywającego go pozwanego kwotę 3.600 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego, ustaloną w oparciu o § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t. jedn. Dz.U. z 2013 r. poz. 490). Sąd nie znalazł podstaw do innego rozstrzygnięcia, zważywszy na fakt, iż powództwo w niniejszej sprawie zostało oddalone na skutek nieudowodnienia przez stronę powodową jej twierdzeń w jakimkolwiek zakresie.

W pkt 3 wyroku, na podstawie § 6 pkt 6 w zw. z § 19 oraz § 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (t. jedn. Dz. U. z 2013 r. poz. 461) zasądzono od Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Gdańsku na rzecz Kancelarii Adwokackiej adw. M. G. kwotę 3.600 zł powiększoną o 23 % podatku VAT - tytułem kosztów pomocy prawnej udzielonej powódce z urzędu, które nie zostały opłacone

Mając natomiast na względzie trudną sytuację majątkową powódki Sąd uznał za zasadne odstąpić od obciążenia powódki kosztami procesu w pozostałym zakresie, o czym orzeczono w pkt 4 wyroku na podstawie art. 102 kpc.