

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 marca 2020 roku

Sąd Okręgowy w Gliwicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Wojciech Hajduk
Protokolant:	stażysta Katarzyna Kuchta

po rozpoznaniu w dniu 19 lutego 2020 roku w Gliwicach

sprawy z powództwa T. H. (1)

przeciwko A. H., N. H., J. H. (1) działającej w imieniu własnym oraz małoletniego O. H.

o stwierdzenie nieważności umowy

1. oddała powództwo;
2. zasądza od powódki na rzecz pozwanych kwotę 10.800 zł (dziesięć tysięcy osiemset) złotych tytułem kosztów postępowania.

SSO Wojciech Hajduk

### **IC 247/18 UZASADNIENIE**

Powodowie T. H. (1) i J. H. (2) w pozwie przeciwko pozwanym J. H. (1) działającej w imieniu własnym i mał. N. H. i mał. O. H. oraz przeciwko A. H., domagali się ustalenia, że umowa sprzedaży nieruchomości położonej w R. przy ul. (...), składającej się z działki gruntu nr (...) o obszarze ze 652 m<sup>2</sup> zabudowanej jednorodzinny budynek mieszkalnym o powierzchni ok. 130 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy w Tarnowskich Górach prowadzi księgę wieczystą nr (...), zawarta w dniu 11 czerwca 2008 r. w formie aktu notarialnego sporządzonego przez notariusza J. M. (1) w Kancelarii Notarialnej w B. Rep. A (...), pomiędzy T. H. (1) i J. H. (2) jako sprzedającymi, a kupującymi - J. H. (1) i T. H. (2) jest nieważna z uwagi na pozorność złożonych oświadczeń woli.

W uzasadnieniu wskazali, że w dniu 11 czerwca 2008 r. powodowie T. i J. małżonkowie H., a także pozwana J. H. (1) oraz jej mąż i syn powodów T. H. (2), w Kancelarii Notarialnej w B. przy ul. (...) złożyli przed notariuszem J. M. (1) oświadczenia, w treści których powodowie dokonali sprzedaży nieruchomości położonej w R. przy ul. (...) zaś pozwana J. H. (1) oraz jej mąż T. H. (2) kupili tę nieruchomość za cenę 237.298,00 zł. Było to podstawą udzielenia kupującym kredytu przez (...) S.A. Oddział w Polsce, a ponadto uzyskania przez T. H. (2) pomocy finansowej na zakup nieruchomości, przysługującej mu w oparciu o przepisy ustawy o Policji. Uzyskanie przez J. i T. H. (2) tych środków finansowych było uzależnione od przedstawienia dowodu zawarcia umowy kupna nieruchomości i stanowiło rzeczywistą oraz jedyną przyczynę zawarcia umowy sprzedaży - bowiem jej strony umówiły się, że faktycznie nie będzie ona wywoływała żadnych skutków prawnych, w tym nie spowoduje przeniesienia własności nieruchomości na rzecz Kupujących, ani też nie będzie rodziła po ich stronie obowiązku zapłaty ceny sprzedaży. Po wypełnieniu formalności

związanych z umową, w tym pozornej zapłaty ceny sprzedaży, powodowie systematycznie przekazywali na rzecz pozwanych środki pieniężne, w taki sposób, że do końca lipca 2008 r. w całości zwrócili na rzecz pozwanych przelaną w dniu 1 lipca 2008 r. na ich rachunek bankowy kwotę 237.298,00 zł. Zwrot dokonany został gotówką - częściowo po jej podjęciu z rachunku powodów tj. w dniu 2 lipca 2008 r. kwoty 15.000 zł i w dniu 4 lipca 2008 r. - 30.000 zł oraz przelewem z dnia 15 lipca 2008r. kwoty 179,360,86 zł. Umowa nie zmieniła faktycznego sposobu korzystania przez strony z nieruchomości, tj. w dalszym ciągu zamieszkiwali w niej powodowie, a za ich zgodą również syn T. H. (2) z rodziną. O pozorności świadczy, że powodowie do października 2016r. pozostawali stroną umów o dostawę mediów oraz samodzielnie dokonywali z tego tytułu wszelkich rozliczeń oraz dbali o nieruchomość. Za ich zgodą T. H. (2) i J. H. (1) dokonali remontu zajmowanej przez nich części nieruchomości, przystosowując ją do własnych potrzeb, na który to cel spożytkowali pozyskane z kredytu i pomocy finansowej środki. T. H. (2) zmarł zmarłym w dniu 26 lutego 2013r. Na mocy postanowienia Sądu Rejonowego w Tarnowskich Górach z dnia 9 września 2013 r. spadek na podstawie ustawy odziedziczyli jego żona J. H. (1) oraz dzieci: A. H., N. H. i O. H.. Uzasadnia to legitymację bierną pozwanych.

W odpowiedzi na pozew pozwani wnieśli o oddalenie powództwa. Przyznali fakt zawarcia umowy kupna nieruchomości przez pozwaną J. H. (1) i jej nieżyjącego już męża T. H. (2). Zarzucili, że wbrew twierdzeniom powodów umowa nie miała pozornego charakteru. Od momentu zawarcia związku małżeńskiego pozwanej J. H. (1) i T. H. (2) w lipiec 1998r. zamieszkali w domu jednorodzinnym będącym własnością powodów. Z czasem wspólne mieszkanie powodowało do coraz częstsze kłótnie pomiędzy powodami, a pozwaną i jej mężem, co wynikało min. z rozbieżności poglądów na model funkcjonowania rodziny. Ostatecznie pozwana z mężem podjęli decyzję o wyprowadzeniu się ze wspólnie zajmowanego domu. W pierwszej połowie 2008r. małżonkowie zaczęli szukać nowego lokum i ostatecznie zdecydowali się na najem mieszkania w kamienicy w P., w bliskim sąsiedztwie Komendy Miejskiej Policji -miejsca pracy T. H. (2). Po przedstawieniu swoich planów powodom, ci ostatni stwierdzili, że nie chcieliby pozostać w domu sami, więc zdecydowali się sprzedać dom jednemu z dzieci z założeniem, iż córka bądź syn zapewni rodzicom dożywotnie mieszkanie.

Wybór umowy sprzedaży jako formy zbycia nieruchomości był świadomy i przemyślany. Powodowie zamierzali przenieść własność swojego (jedyne) wartościowego składnika majątkowego odpłatnie na rzecz jednego z potomków po to, aby pozostałym dzieciom zrekompensować to w formie darowizn z uzyskanych ze sprzedaży środków pieniężnych. Zgodnie z wiedzą pozwanej, najpierw powodowie zaproponowali sprzedaż domu córce M. M.. Jednakże wskutek odmowy, zwrócili się do syna T. H. (2) z zapytaniem czy zamiast wynajmować mieszkanie nie byłby jednak zainteresowany zakupem domu rodzinnego, w którym nadal mieszkaliby z założoną z pozwaną rodziną. Propozycja dotyczyła wyłącznie sprzedaży, co zresztą odpowiadało również T. H. (2), gdyż ze względu na rodzeństwo (dwie siostry i brata) nie był zainteresowany darowizną, ponieważ był to główny składnik majątku powodów, który w przyszłości stanowiłby źródło wzajemnych roszczeń rodzeństwa z tytułu dziedziczenia.

Pozwana z mężem zdecydowali, że, zamiast ponosić koszty najmu i ewentualnych remontów, korzystniejszy będzie zakup nieruchomości powodów. Liczyli, że wzajemne relacje ulegną poprawie wskutek zapewnienia rodzicom opieki i komfortu psychicznego, a nabyta nieruchomość będzie zabezpieczeniem dla ich dzieci. W dniu 27 maja 2008r. podpisali umowę kredytu hipotecznego. Decyzją Komendanta Miejskiego Policji w P. z dnia 19 września 2008r. nr (...) została udzielona mężowi pozwanej pomoc finansowa. Zaprzecza by powodowie zwrócili jakiegokolwiek środki finansowe. Przedstawione przez powodów potwierdzenia wypłaty kwot 15 tys zł i 30 tys zł świadczą, że podjęli gotówkę na własne potrzeby, o przelewie kwoty 179.360,86zł na rachunek bankowy zmarłego męża T. H. (2) i istnieniu tego rachunku dowiedziała się z pozwu. Obecnie ustaliła, że powodowie wydali synowi dyspozycję, aby pośredniczył w darowiznach dokonywanych przez powodów z tych środków pieniężnych na rzecz trójki pozostałych dzieci. Powodowie chcieli w ten sposób jeszcze za życia podzielić swój majątek na dzieci. Mianowicie, synowi T. H. sprzedali nieruchomość, a z wpłaconej przez niego ceny, dokonali darowizn na rzecz dzieci. Darowizny zostały zrealizowane o czym dowiedziała się (już po fakcie) od rodzeństwa męża. Jedna z siostr zgodziła się złożyć pisemne oświadczenie, że w 2008r. otrzymała za pośrednictwem brata T. H. (2) działającego w imieniu rodziców ( powodów) kwotę w wysokości ok. 20.000zł. Pozostałe rodzeństwo odmówiło złożenia podobnych oświadczeń. Od początku związku małżeńskiego pozwanej jej mąż zajmował się wszystkimi sprawami finansowymi włącznie z operacjami

na rachunkach bankowych, wypłatą środków, przelewami na poczet opłat i wydatków. Również koszty utrzymania nieruchomości ponosili pozwana z mężem. Ich uiszczaniem zajmował się zmarły mąż, który niestety zaniedbał zawarcia nowych umów z dostawcami mediów. Z chwilą gdy nieoczekiwanie zginął, pozwana miała problem z ustaleniem kont bankowych oraz potrzebnych haseł celem zorientowania się w swojej sytuacji finansowej. Zaczęła stopniowo porządkować sprawy finansowe, w tym porządkować formalności związane z opłatami. Nowe umowy z dostawcami mediów zostały zawarte, już przez pozwaną w 2016r. Po uzyskaniu świadczenia z polisy pośmiertnej męża w kwocie około 600.000zł, dokonała jednorazowo spłaty pozostałej części kredytu hipotecznego oraz na przełomie 2013/14 przeprowadziła remont nieruchomości.

Po śmierci syna powodowie zaczęli zakłócać spokój pozwanej i jej dzieci. Nasiliły się kłótnie na tle kosztów utrzymania nieruchomości, pozwana zażądała aby powodowie zaczęli się dokładać do rachunków za zażycie energii elektrycznej. Ataki ze strony powódki prowadzące do awantur kilkakrotnie kończyły się interwencją kończyły się Policji. O złej woli powodów świadczy, że dopiero po upływie prawie 10 lat sprzedaży, tj po spłacie kredytu i wyremontowaniu nieruchomości, zdecydowali się podważyć treść umowy i odzyskać nieruchomość. Nie można mówić o pozorności umowy, gdyż obie strony świadomie złożyły skuteczne oświadczenia zgodne z ich rzeczywista wolą i wcześniejszymi uzgodnieniami. Powodowie początkowo zainteresowani byli ustanowieniem dla nich dożywocia, wnosili o to pismem z dnia 28.10.2015r. Później (w piśmie z dnia 18.11.2015) sugerowali, że rzeczywistym zamiarem była umowa darowizny, ostatecznie powołali się na pozorność bezwzględna. Świadczy to o bezzasadności żądania i poszukiwaniu sposobu na odwrócenie skutków prawnych umowy jako skutku narastającego konfliktu stron.

## **SĄD USTALIŁ**

W 1998r pozwana J. H. (1) zawarła związek małżeński z synem powodów T. H. (2). Uzgodnili z powodami, że zamieszkają razem w ich niewielkim 130m<sup>(2)</sup> domu w R. przy ul (...), że zajmą na piętrze dwa pokoje i kuchnię, powodowie pozostawiają do swej dyspozycji parter. W nieruchomości tej, również na piętrze, mieszkała jeszcze młodsza córka powodów. Pozostałe dzieci powodów były już samodzielne i zamieszkiwały oddzielnie [zeznania powódki k-394-397, pozwanej k-397-399, świadków T. T. (1) k- 374 E. I. k-377, T. I. k-378, L. G. (1) k- 390 pkt 2 uzasadnienia decyzji Komendanta Miejskiego Policji w P. z dnia 19 września 2008r. nr (...) k-113]. W małżeństwie pozwanej całością spraw finansowych zajmował się mąż, decydował samodzielnie o wszelkiego rodzaju zobowiązaniach, nawet o drobnych bieżących wydatkach. Nie wprowadzał żony w te kwestie. Przeważnie sam dokonywał wszelkiego rodzaju zakupów, a gdy robiła je pozwana to wydzieliał odpowiednie sumy pieniędzy [spójne zeznania powódki k- 394-397, pozwanej J. H. (1) k- 397-399, oraz świadków H. G. (1) k-393 L. G. (2) k-392-393]. Pozwanym urodziła się trójka dzieci. W 2007r. z uwagi na trudne warunki mieszkaniowe pozwana z mężem rozważali wyprowadzenie się i wynajęcie bądź zakup mieszkania w P.. Młodsza córka powodów, mieszkająca do tej pory ze stronami, wyprowadziła się zagranicę. Powodowie, chcąc zatrzymać syna zaproponowali synowi i pozwanej darowiznę nieruchomości, w której wspólnie mieszkali. Relacje powodów i syna były bardzo bliskie np. zdarzało się, że T. H. (2) robiąc zakupy korzystał z karty płatniczej ojca [zeznania powódki k-396]. Pozwana nie wyraziła zgody na przyjęcie darowizny, obawiając mogących powstać na tym tle konfliktów i konieczności spłaty rodzeństwa męża. W efekcie uzgodniono z nią, że powodowie sprzedadzą im nieruchomość [zeznania pozwanej]. T. H. (2) podjął starania o kredyt na zakup nieruchomości, uzyskał zgodę w banku (...) SA. Nieruchomość została poddana oględzinom i wycenie przez rzeczoznawcę banku, na tej podstawie ustalono cenę 237.298zł [dowód zeznania pozwanej J. H. (1) k-397-399, regulamin kredytu hipotecznego udzielanego przez (...) SA oddz. w Polsce - dostępny w internecie]. W dniu 28 maja 2008r. T. i J. H. (1) podpisali umowę kredytu hipotecznego nr (...) na kwotę 275.000zł na zakup nieruchomości na rynku wtórnym i spłatę innych kredytów, na okres 30 lat [umowa kredytu k-107-112]. W dniu 11 czerwca 2008 r. w Kancelarii notariusza J. M. (1) w B. powodowie jako sprzedający podpisali z pozwaną i jej mężem jako kupującymi umowę sprzedaży ich nieruchomości w R. przy ul. (...) tj. działki gruntu nr (...) o obszarze 652 m<sup>(2)</sup>, zabudowanej jednorodzinny budynkiem mieszkalnym o powierzchni ok. 130 m<sup>(2)</sup>, za cenę 237.298zł [akt notarialny z 11.06.2008 Rep A (...) k- 28-31; KW SR w Tarnowskich Górach nr (...)]. Powodowie uzgodnili z synem T. H. (2), bez wiedzy pozwanej, że na osobiste konto T. H. (2), o którym nie wiedziała jego żona, zostanie przelana kwota 179.360,86zł. Przelew wykonano 15.07.2008r [k-35]. Ze środków tych min. przekazał 22.000zł swojej siostrze M. M., część na remont polegający na podwyższeniu

budynku o dodatkowe piętro dla uzyskania powierzchni mieszkalnej dla rodziny. Decyzją pracodawcy T. H. (2)-Komendanta Miejskiego Policji w P. z dnia 19 września 2008r. nr (...) została mu udzielona pomoc finansowa w kwocie 20.060zł. Podniesiona część budynku nie została wykończona, remont został przerwany z uwagi na brak środków finansowych [dowody: oświadczenie M. M. k-126, zaświadczenie banku o przelewie na rzecz J. M. (2) kwoty 22.000zł k-127, zeznania świadka H. G. (1) k- 393, zeznania pozwanej k-397-399 decyzja Komendanta Miejskiego Policji w P. k-113]. Pomiędzy powodami oraz ich synem i pozwaną dochodziło do sporadycznych nieporozumień, głównie związanych z kosztami utrzymania budynku, w tym rozliczaniem i dokonywaniem opłat z tytułu mediów. Pozwana z mężem nie dokonali zmiany umów z dostawcami mediów i kontynuowali umowy zawarte jeszcze przez powodów. W dniu 26 lutego 2013r. T. H. (2) zginął w wypadku. Spadek po nim na podstawie ustawy odziedziczyli pozwani [postanowienie S. R. w Tarnowskich Górach z 9.09.2013 r. INs 797/13 k-205]. Pozwana otrzymała odszkodowanie za śmierć męża w kwocie 643.000zł [pisma o wypłacie świadczeń z polis ubezpieczeniowych własnych i męża nr (...); (...); (...); k- 114-123]. Środki te przeznaczyła na spłatę kredytu hipotecznego z 2008r. i innych zobowiązań oraz na przeprowadzony w 2013r i 2014r. remont nieruchomości, w tym zabudowę kuchni, wymianę ogrzewania [zaświadczenie o całkowitej spłacie kredytu hipotecznego k-125, wycena robót budowlanych k-128-129; pokwitowanie zadatku na zabudowę kuchenną k-130; faktury za kocioł CO, materiały k-131-180; zeznania pozwanej k-397-399 i powódki k-394-397, historia rachunku pozwanej J. H. (1) za okres od 1.01.2014r. do 31/12/2016r.]. Prace remontowe, rozliczanie kosztów trzymywania nieruchomości, zawarcie w 2016r. nowych umów z dostawcami mediów doprowadziły do eskalacji konfliktu. Strony zaczęły komunikować się pisemnie, pozostawiając sobie „karteczki” z pisemnymi informacjami o rozliczeniach z tytułu współkorzystania z mediów, kosztach opału itp. Powódka kilkakrotnie składała skargi na Policji dotyczące min. sposobu korzystania ze skrzynki na listy, korzystania z pieca CO [zeznania powódki k-394-397 i pozwanej k-397-399]. W listopadzie 2015r. powodowie, za pomocą fachowego pełnomocnika, zwrócili się pisemnie do pozwanej o ustanowienie dożywocia, wskazując, że wolą stron było dokonanie darowizny, a nie sprzedaż nieruchomości [pismo k-196-197]. Pismem z 18.10.2016r. zwrócili się o ustanowienie służebności mieszkania, wskazując że podarowali nieruchomość, a oświadczenia o sprzedaży i kupnie były pozorne [k-202].

Powyższy stan faktyczny ustalono w oparciu o wskazane wyżej dokumenty oraz zeznania pozwanej J. H. (1), częściowo zeznania powódki T. H. (1) i zeznania świadków. Świadek T. T. (1) - znajoma powódki potwierdziła niesporną okoliczność, że wstępny zamiar powodów obejmował darowanie nieruchomości. Sąd nie dał wiary świadkowi co do faktu, że od T. H. (2) dowiedziała się, że umówił się z rodzicami, że zawrze z nimi pozorną umowę sprzedaży by uzyskać środki na remont-podwyższenie domu. Przeczą temu zasady doświadczenia życiowego. T. H. (2) był policjantem, zajmującym się przestępczością gospodarczą. Jest oczywiste, że taka wypowiedź obciążałaby go, świadczyłaby o nadużyciu, którego policjant nie powinien popełnić. Jest więc oczywiste, że obcej osobie (koleżance matki) nie przekazywałby takich treści. Zeznania świadków E. I. i T. I. nie wnoszą do sprawy istotnych okoliczności, ogólną wiedzę posiadają od pozwanej i jej zmarłego męża. Świadkowie L. G. (1) i H. G. (2)-rodzice pozwanej J. H. (1) potwierdzili zeznania powódki i pozwanej, że sprawami finansowymi zajmował się wyłącznie T. H. (2), oraz że początkową intencją powodów było darowanie nieruchomości. Zeznania H. G. (2) wskazują na źródło finansowania pierwszego remontu-podwyższenia domu. Świadek pomagał w tym remoncie, usłyszał od zięcia, że prace sfinansowane były ze środków przekazanych mu przez rodziców – powodów.

Sąd nie dał wiary powódce, że zgodnym zamiarem stron umowy kupna-sprzedaży nieruchomości było złożenie pozornego oświadczenia. Twierdzenia są niespójne. W pozwie podała, że oświadczenia stron miały nie wywoływać żadnego skutku prawnego, w zeznaniach wskazywała, że zgodnym zamiarem wszystkich była darowizna, że została z mężem zaskoczona postawą syna w dniu sporządzenia umowy sprzedaży, jeszcze przed wejściem do kancelarii notarialnej. Mąż był chory, syn T. H. (2) miał zażądać i nakłonić ich do wyrażenia zgody na sporządzenie i zawarcie pozornej umowy kupna-sprzedaży nieruchomości zamiast darowizny. Chciał uzyskać kredyt, którego w innych warunkach by nie otrzymał. Wg powódki wtedy pierwszy raz z mężem dowiedzieli się o pomyśle syna i pomimo pewnego oporu wyrazili na to zgodę. Zeznania te stoją w sprzeczności z treścią i datą zawarcia umowy kredytu hipotecznego oraz standardowymi procedurami bankowymi – okolicznościami powszechnie znanymi w rozumieniu art. 228kpc. Umowa kredytowa została zawarta w dniu 27.05.2008r, tj przed umową sprzedaży, która miała miejsce tj. 11.06.2008r. Jest powszechnie wiadomym, że procedury wszystkich banków wymagają, dla udzielenia kredytu

na zakup nieruchomości na rynku wtórnym, zawarcia umowy przedwstępnej i oszacowania wartości nieruchomości. Regulamin kredytu hipotecznego (...) S.A.- banku kredytującego zakup nieruchomości jest dostępny w internecie i wprost wskazuje na konieczność oszacowania nieruchomości. Tym samym w dniu zawarcia umowy kredytu hipotecznego 27.05.2008r. oszacowanie nieruchomości już miało miejsce, nie mogło być więc mowy o jakimkolwiek zaskoczeniu. Świadczą o tym również zeznania pozwanej, że przed udzieleniem kredytu miała miejsce umowa przedwstępna, a w domu był rzeczoznawca banku. Oczywistym jest, że strony już znacznie wcześniej uzgodniły szczegóły umowy sprzedaży, a powodowie nie mogli dowiedzieć się od syna, że nie chce darowizny tylko pozornej umowy sprzedaży i wyrazić na to zgody w dniu sporządzenia aktu notarialnego. O pozorności nie świadczy również pozostawienie i realizowanie przez nowych właścicieli starych umów o dostawę mediów. W stosunkach rodzinnych, przy zmianach stosunków własnościowych, takie sytuacje są naturalne. Na zgodny zamiar sprzedaży i kupna wskazuje upływ czasu pomiędzy zawarciem umowy, a jej zakwestionowaniem. W ocenie sądu konflikt z synową, po śmierci syna, spowodował poszukiwanie sposobu na podważenie ważności umowy i odzyskanie nieruchomości. Przy ocenie materiału dowodowego należy zwrócić uwagę na spójne zeznania stron i świadków – rodziców pozwanej J. H. (1), w zakresie relacji, w małżeństwie pozwanej, w sprawach majątkowych. Z zeznań wynika, że kwestiami finansowo-majątkowymi zajmował się tylko i wyłącznie mąż T. H. (2), nie wprowadzając w te zagadnienia żony. Sam dokonywał wszystkich wydatków bez konsultacji, łącznie z zakupami. Z zeznań powódki wynika wprost, że T. H. (2) przeprowadzał rozmowy z powodami i dokonywał uzgodnień, w które nie wprowadzał żony, pozostawali z synem w bliskich relacjach, udostępniali mu bez wiedzy pozwanej ich kartę płatniczą, pożyczali pieniądze. Pozwana nie wiedziała o uzgodnieniach męża i jego rodziców. Nie miała świadomości przekazania mu na osobiste konto kwoty 179.360,86zł. Cel tego przelewu jest niejasny i obecnie niemożliwy do ustalenia. T. i J. H. (2) już nie żyją, ustalenia zostały zatajone przed pozwaną, a zeznania powódki jak wskazano wyżej są niewiarygodne, zmierzają do odzyskania nieruchomości. Możliwych jest kilka wersji, np. że istotnie rodzice i syn podjęli ustalenia poza pozwaną, że traktowali umowę jako darowiznę, zwrócili część ceny synowi i by z niej „spłacił” rodzeństwo, które wcześniej nie otrzymało większej darowizny od rodziców. Możliwym jest również, że przelew był darowizną czy pożyczką udzieloną T. H. (2), by umożliwić przeprowadzenie remontu i „spłatę” rodzeństwa. Okoliczności tych obecnie nie można ustalić, przy czym nie mają wpływu ostateczną na ocenę prawną powództwa. Za niewykazane uznano twierdzenia powódki, że kwoty 15.000zł i 30.000zł wypłacone przez powodów w dniach 2.07.2008 i 4.07.2008 zostały przekazane T. H. (2). Twierdzenia są gołosłowne, potwierdzenia wypłat [k-33 i 34] na to nie wskazują. Nie było żadnych przeszkód by kwoty te zostały objęte przelewem na rzecz t. H., co nie miało miejsca.

## **SĄD ZWAŻYŁ**

Podstawą żądania było ustalenie nieważności umowy sprzedaży nieruchomości z uwagi na pozorność oświadczeń woli stron. Zgodnie z art. 189kpc powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Interes prawny, występuje wtedy, gdy zachodzi niepewność stosunku prawnego lub prawa, a także, gdy doszło do naruszenia prawa powoda, a nie ma możliwości uzyskania ochrony prawnej w drodze innego powództwa. Ustalenie nieważności umowy sprzedaży nieruchomości, w powództwie wytoczonym na podstawie art. 189 k.p.c. jest dopuszczalne bowiem, orzeczenie uwzględniające powództwo może stanowić podstawę wpisu potrzebnego do usunięcia niegodności między treścią księgi wieczystej, a rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości w rozumieniu art. 31 ust. 2 u.k.w.h., ale pod warunkiem, że wpisy w księdze nie wykazują dalszych przejść prawa własności, [min. SN z 15 maja 2013 r. III CSK 254/12]. Taka sytuacja ma miejsce w niniejszej sprawie. Sądowi z urzędu wiadomo, że pomimo śmierci T. H. (2) i J. H. (2) wpisy w księdze nie wykazują dalszych przejść prawa własności, a więc że ujawniony stan jest następstwem wpisu dokonanego na podstawie kwestionowanej umowy [Elektroniczne Księgi Wieczyste MS KW Nr (...)].

Zgodnie z art. 83. § 1 kc 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. W świetle tego przepisu dla zaistnienia pozorności czynności prawnej konieczna jest zgodność, w tym zakresie, wszystkich oświadczeń woli wchodzących w skład czynności. Gdy w czynności uczestniczą

więcej niż dwie osoby, to tajne porozumienie musi obejmować je wszystkie. Jeżeli miało miejsce tylko między niektórymi osobami uczestniczącymi w czynności prawnej, nie powoduje pozorności.

W niniejszej sprawie nie jest możliwym poczynienie niebudzących wątpliwości ustaleń, co do zamiaru każdego z powodów i ich zmarłego syna T. H. (2) oraz charakteru ich oświadczeń woli. Zeznania powódki są niespójne i niewiarygodne, a T. i J. H. (2) już nie żyją. Okoliczność ta jednak nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy gdyż w żadnych rozmowach i ustaleniach z powodami oraz T. H. (2) nie uczestniczyła pozwana J. H. (1). Jej oświadczenie zawierało zamiar kupna nieruchomości do majątku wspólnego, co wyklucza pozorność umowy, nawet jeżeli taki był zamiar J. i T. H. (1) oraz ich syna T.. Z tej przyczyny powództwo jest bezzasadne.

W toku procesu powód J. H. (2) zmarł [akt zgonu k-209]. W kręgu spadkobierców znaleźli się:

-żona, powódka T. H. (1)

-syn M. H., który odrzucił spadek, jego dzieci W. H. (1), K. H., W. H. (2), które odrzuciły spadek, mał. P. H. i mał. L. H., w imieniu których ich matka również odrzuciła spadek [oświadczenia o odrzuceniu spadku k-258-259, k-260-261, oświadczenie o odrzuceniu w imieniu małoletnich i zgoda sądu rodzinnego na to oświadczenie - post SR dla miasta Warszawy z 18.09.2018 VI NSm 1488/17 k-300-301]

-córka M. M., która odrzuciła spadek [oświadczenie o odrzuceniu oraz o nieposiadaniu dzieci k-262]

-córka E. W., która odrzuciła spadek, jej dorosłe dzieci P. W. i B. W. także odrzucili spadek, małoletnia córka B. Z. W., w imieniu której matka odrzuciła spadek [oświadczenia o odrzuceniu spadku i zgoda sądu rodzinnego na oświadczenie w imieniu małoletniej- post SR w Tarnowskich Górach z 15.01.2018 VI NSm 998/17, k-263-265]

-wnukowie, dzieci zmarłego T. H. (2) tj. pozwani A. H., N. H. i mał. O. H., którzy nie odrzucili spadku.

Postanowieniem z dnia 21.09.2018r [k-285] podjęto postępowanie z udziałem powodów: T. H. (1) oraz mał. P. H. i mał. Lisy H. reprezentowanych przez ojca M. H. [z uwagi na brak w tym czasie informacji o odrzuceniu spadku], a także A. H., N. H. i mał. O. H. - w miejsce zmarłego J. H. (2). Jednocześnie (pkt 2 postanowienia k-285) zwrócono się do Sądu Rejonowego w Tarnowskich Górach o ustanowienie kuratora dla mał. O. H. celem reprezentowania go w sprawie jako powoda [art. 98 kro i 99 kro]. Sąd Rejonowy w Tarnowskich Górach ustanowił kuratora postanowieniem z dnia 10.01.2019r. III Nsm 994/18 [k-310].

Postanowieniem z dnia 26.02.2019r. [k-311], po uzyskaniu informacji o odrzuceniu spadku przez mał. P. i L. H., umorzono postępowanie z ich udziałem (pkt1), jednocześnie umorzono postępowanie w zakresie skupionych ról procesowych powodów i jednocześnie pozwanych: A. H., N. H. i mał. O. H. (pkt2i3).

Na rozprawie w dniu 23.10.2019r powodowie A. H., N. H. i mał. O. H. reprezentowany przez kuratora złożyli oświadczenia o cofnięciu pozwu (w całości) wobec czego umorzono postępowanie w tym zakresie [k-381]. Wobec faktu, że małoletni O. H. przestał być powodem, ustał procesowy konflikt interesów pomiędzy nim i jego matką J. H. (1) [w rozumieniu art. 98§2i3kro], ustała tym samym przyczyna dla reprezentowania go przez kuratora. Na skutek opisanych przekształceń podmiotowych powódką została jedynie T. H. (1).

W świetle powyższych rozważań, wobec braku przesłanek z art. 83 § 1 kc w pkt 1 wyroku powództwo oddalono. W pkt 2 na zasadzie art. 98kpc zasądzono od powódki na rzecz pozwanych kwotę 10.800zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego wg. minimalnej stawki.