

## WYROK

*W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ*

Dnia 21 maja 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Jan Kremer (spr.)
Sędziowie:	SSA Barbara Górczanowska SSA Władysław Pawlak
Protokolant:	sekr.sądowy Katarzyna Rogowska

po rozpoznaniu w dniu 21 maja 2014 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa M. P.

przeciwko A. P. (1) i Z. P.

o stwierdzenie nieważności umowy sprzedaży i darowizny

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 7 września 2012 r. sygn. akt I C 471/11

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza solidarnie od pozwanych A. P. (1) i Z. P. na rzecz powódki M. P. kwotę 6 642 zł (sześć tysięcy sześćset czterdzieści dwa złote) w tym 1 242 zł podatku VAT tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

I ACa 374/14

## UZASADNIENIE

Powódka M. P. wniosła o stwierdzenie nieważności umowy sprzedaży i darowizny zawartej z udziałem pozwanych A. P. (1) i Z. P.. Umowę zawarto w dniu 17 czerwca 2010 r. w Kancelarii Notarialnej w K. przy ul. (...), przed notariuszem K. W., Rep. A Nr(...). Wniosła także o zasądzenie od pozwanych solidarnie na jej rzecz kosztów procesu.

Na uzasadnienie pozwu podała, że w dniu 26 grudnia 1995 r. zawarła związek małżeński z synem pozwanej Z. A. P.. Małżeństwo to zostało rozwiązane wyrokiem stwierdzającym winę pozwanego przez Sąd Okręgowy w Krakowie w dniu 6 maja 2004 r.; wykonywanie władzy rodzicielskiej nad małoletnimi dziećmi tj. L. i T. P. powierzono

powódce. Powódka przez cały czas trwania małżeństwa znosiła znęcanie psychiczne i fizyczne ze strony męża, który ponadto nadużywał alkoholu. Pomimo orzeczonego rozwodu A. P. (1) nieustannie nachodził i zastraszał powódkę, co spowodowało, iż żyła ona w ciągłym strachu i obawach o życie zarówno swoje jak i dzieci. Po rozwodzie z A. P. (1) powódka zawarła związek małżeński z innym mężczyzną, który jednak został oskarżony przez swoją byłą konkubinę o molestowanie ich wspólnego dziecka. W związku z tą sprawą mąż powódki spędził 13 miesięcy w areszcie, gdzie popełnił samobójstwo. W tym czasie pozwany A. P. (1) szantażował powódkę, która w zamian za rzekome zapewnienie ochrony i bezpieczeństwa, przebywającemu w areszcie mężowi, udzieliła w dniu 16 maja 2007 r. pozwanemu pełnomocnictwa, które następnie powódka w dniu 28 grudnia 2007 r. odwołała. Zdarzenie to spowodowało kolejne liczne groźby pozbawienia życia i próby zastraszania powódki przez A. P. (1). Z obawy przed ich spełnieniem powódka podjęła decyzję o udzieleniu pozwanemu kolejnego pełnomocnictwa, które zostało zawarte w dniu 10 stycznia 2008 r. i zawierało upoważnienie do sprzedaży na rzecz A. P. (1) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego położonego w S., za cenę i na warunkach według uznania pełnomocnika oraz do dokonania wszelkich czynności, które okażą się niezbędne, w tym do pozyskania koniecznych do sprzedaży dokumentów.

W dniu 17 czerwca 2010 r. A. P. (1) działając w imieniu powódki na podstawie udzielonego pełnomocnictwa sprzedał w/w prawo spółdzielcze własnościowe do w/w lokalu sobie samemu za cenę w kwocie 1.000 zł, a następnie działając już w imieniu własnym, darował to prawo swojej matce Z. P.. Ta zaś sporządziła testament, w którym zapisała przedmiotowe prawo pozwanemu.

W związku z powyższym powódka podniosła, że w momencie udzielania pierwszego jak i drugiego pełnomocnictwa A. P. (1) działała pod wpływem groźby, gdyż obawiała się czynów swojego byłego męża, który ponadto był poddany leczeniu psychiatrycznemu. Dokonała tego, w celu zapewnienia sobie i swoim dzieciom spokoju oraz bezpieczeństwa. Przy czym jak podała powódka stan ciągłych gróźb, licznych napięć, zniewag oraz poniżania ze strony byłego męża nie był jednorazowy. Miał on charakter stały i ciągły. Powódka, żyjąc przez wiele lat w stanie obawy i niepokoju, uważała, że pozwany jest zdolny do działań agresywnych oraz do przemocy, dlatego udzielenie przez nią pełnomocnictw było uzasadnione i miało zapewnić jej oraz jej dzieciom spokój oraz bezpieczeństwo.

Podniosła też, iż dokonanie sprzedaży przez pozwanego lokalu mieszkalnego za kwotę 1.000 zł nastąpiło z jej pokrzywdzeniem. Pozwany jako pełnomocnik powódki nie działał z należytą troską o interesy mocodawczyni, a wręcz wbrew jej interesom, dokonując z samym sobą czynności sprzedaży lokalu mieszkalnego. Zachowanie takie według powódki należy ocenić jako sprzeczne z zasadą pełnomocnictw, instytucji opartej na bezwzględny zaufaniu mocodawcy do osoby, która ma działać w jego imieniu. W ocenie powódki uznać zatem należy, że czynność prawna realizująca umowę w takich warunkach jest również sprzeczna z zasadami współżycia społecznego i bezwzględnie nieważna.

Treść oraz sekwencja opisanych czynności prawnych wskazuje również na ich nieważność ze względu na pozorność umowy sprzedaży i działanie pełnomocnika z przekroczeniem umocowania.

Na zakończenie powódka wskazała, że kolejną kwestią podważającą ważność zaskarżonej umowy są informacje uzyskane przez nią od swojej córki, iż wkrótce po dokonaniu zaskarżonej umowy pozwana Z. P. przebywała w szpitalu psychiatrycznym, co może budzić poważne wątpliwości czy jako strona czynności prawnej działała w stanie pełnej świadomości.

**Pozwani A. P. (1) i Z. P.** wnieśli o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki na ich rzecz kosztów postępowania, w tym zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W pierwszej kolejności pozwani podnieśli, że sprzedaż mieszkania w S., po cenie poniżej wartości rynkowej, wbrew twierdzeniom powódki, odpowiadała w pełni zasadom współżycia społecznego. W tym zakresie wyjaśnili, że powódka zamieszkiwała w przedmiotowej nieruchomości już przed ślubem wraz z pozwanym i jego rodzicami. Prowadzili oni wspólne gospodarstwo domowe. W tym czasie rodzina pozwanego miała problemy finansowe, pozwana Z. P. obawiała się więc, że mieszkanie stanie się przedmiotem egzekucji. Postanowiła zatem zabezpieczyć się przed ewentualną egzekucją i przenieść własność mieszkania na powódkę, z którą jako przyszłą synową oraz matką wnuczki, miała

wówczas bardzo dobre stosunki. Ze względów podatkowych przeniesienie własności nastąpiło w drodze sprzedaży a nie darowizny. Cena sprzedaży nie została nigdy uiszczona przez powódkę, a brak roszczeń pozwanej w tym zakresie wynikał z faktu, iż strony zamieszkiwały razem, i że jego własność była zabezpieczona przed egzekucją. Powódka zaś, po rozstaniu z pozwanym wyprowadziła się z przedmiotowej nieruchomości, nie roszcząc sobie do niej żadnych praw. Pozwani wskazali, że pełnomocnictwa opisane w pozwie udzielone pozwanemu przez powódkę wynikały jedynie z faktu, iż powódka nabyła tę nieruchomość w konkretnym celu, który ze względu na rozwód z pozwanym, przestał istnieć. Pełnomocnictwa miały na celu przywrócenie własności lokalu do rodziny pozwanego, a powódka była świadoma tej sytuacji. Sprzedaż przedmiotowej nieruchomości przez pozwanego samemu sobie poniżej wartości rynkowej, a następnie darowanie jej matce, a więc pierwotnej właściwej właścicielce było w pełni zgodne z zasadami współżycia społecznego.

Zdaniem pozwanych powódka nie wykazała również w żaden sposób, że w chwili udzielania pełnomocnictw w 2007 i 2008 r. stan jej obawy przed pozwanym istniał ani też kiedy i z jakiego powodu ustał. Zarzucili, iż złożenie przez powódkę oświadczenia o uchyleniu się od skutków udzielonego wcześniej pozwanemu pełnomocnictwa nie nastąpiło dlatego, że stan obawy ustał, gdyż nigdy nie istniał, a ze względu na okoliczność, iż powódka dowiedziała się o sprzedaży przedmiotowego mieszkania. Ich zdaniem świadczą o tym daty: udzielonego pełnomocnictwa, zawarcia zaskarżonej czynności prawnej i odwołania umocowania. Przyjęcie istnienia stanu obawy i złożenia przez powódkę oświadczenia pod wpływem groźby jest tym trudniejsze, że powódka wraz z dziećmi zamieszkuje na stałe w N. – 120 km od miejsca zamieszkania pozwanego.

W konsekwencji pozwani zarzucili powódce, że ta nie kwestionuje istnienia ani ważności udzielonego pełnomocnictwa, a jedynie kwotę dokonanej przez pozwanego transakcji.

Powódka nie wskazuje również ich zdaniem jakichkolwiek przesłanek, które miałyby wskazywać na wyłączenie świadomości u pozwanych w dniu sporządzenia aktu. Twierdzenia jej w tym zakresie są sprzeczne z twierdzeniami o pozorności czynności prawnej. Tak samo nie ma podstaw do twierdzenia, że umowy sprzedaży i darowizny dokonane tego samego dnia były czynnościami pozornymi. Pozwany miał bowiem prawo darować swojej matce przedmiotową nieruchomość, a fakt, że nastąpiło to chwile po nabyciu tej nieruchomości, nie ma żadnego znaczenia.

Sąd Okręgowy uwzględnił powództwo po ustaleniu, że w dniu 26 grudnia 1995 r. powódka zawarła związek małżeński z synem Z. A. P.. Przed ślubem oboje zamieszkiwali w mieszkaniu rodziców pozwanego i wspólnie z nimi w S.. Powódka urodziła pierwsze dziecko przed zawarciem związku małżeńskiego w 1995 r., drugie zaś w styczniu 1997 r. Pożycie stron od początku nie układało się dobrze. Gdy powódka zaszła w ciążę była przez pozwanego bardzo źle traktowana: znieważana i bita. Rzucił w nią żelazkiem i innymi przedmiotami, niejednokrotnie kazał spać powódce na podłodze. Pierwszy raz powódka została pobita przez pozwanego, gdy była w ósmym miesiącu ciąży z pierwszym dzieckiem. Pozwany przy tym nadużywał alkoholu, brał narkotyki i znęcał się nad powódką pod ich wpływem. Leczył się też psychiatrycznie w szpitalu w K.. Mówił że jest chory psychicznie i „że mu nic nie zrobią”.

Urodzenie się dziecka, a następnie zalegalizowanie związku małżeńskiego nie zmieniło zachowania pozwanego wobec żony. Jego agresja wobec żony była coraz większa, a w trakcie awantur, które wszczynał groził pozbawieniem jej życia. Groźby te były realne, gdyż pozwany posuwał się nawet do przykładania noża do szyi powódki. W obawie o bezpieczeństwo swoje i dziecka powódka wywiozła mał. L. do swojej matki do N.. Od tego czasu córka powódki i pozwanego przebywała w N., lecz powódka wracała na kilka dni do S., gdyż pracowała w restauracji w K. i to pozwalało jej na utrzymanie dziecka i siebie. Powódka nadal więc mieszkała w mieszkaniu w S., ale strony właściwie nie spotykały się, nie prowadziły wspólnego gospodarstwa domowego i nie współżyły ze sobą. W 1996 r. powódka zaszła w ciążę z drugim dzieckiem, która była wynikiem przemocy użytej wobec niej przez męża i w styczniu 1997 r. urodziła syna T.. Pozwany nakłaniał powódkę do przerwania ciąży, czego nie uczyniła i co stało się powodem dalszych napięć między małżonkami. W czasie drugiej ciąży powódka mieszkała już u swojej matki w N., z wyjątkiem gdy na chwilę powróciła do mieszkania w S., z którego rychło musiała uciekać przed mężem. Po urodzeniu dziecka zrezygnowała z pracy w K., gdyż w miejscu pracy nachodził ją mąż. W N. wraz z matką i dziećmi powódka mieszkała przez kilka lat.

Pomimo przeprowadzenia się powódki do N., pozwany nie dawał jej spokoju. Kierował do niej i jej matki groźby. Często wydzwaniał do powódki (niejednokrotnie kilka razy w nocy), wyzywając ją i strasząc, że „ukręci łeb”. Gdy telefon odbierała matka powódki, pozwany używał wobec niej wulgarnych słów mówiąc: „ty kurwo, cipo, daj mi córkę, tę kurwę bo jej zapierdole”. Po tych rozmowach z pozwanym powódka odkładała słuchawkę płacząc, nie chciała mówić z matką na temat przebytej rozmowy. Mówiła jedynie, że pozwany ją ciągle straszy i jej grozi pobiciem, denerwowała się, bała się go. Z tego też powodu matka powódki zmuszona była zmienić numer telefonu, lecz przedsięwzięcie to nie odniosło oczekiwanego skutku na długo. Groźby pozwanego i zastraszania wobec powódki trwały przez kilka lat. Czasami pozwany przyjeżdżał do powódki do N. i wszczynął kłótnie. Był wówczas wulgarny, straszył powódkę pobiciem, był agresywny. O bezpieczeństwo powódki i dzieci bała się również jej matka.

Po kilku latach zamieszkiwania u matki, powódka wraz z dziećmi przeprowadziła się do wynajętego mieszkania w N.. W ten sposób chciała się ukryć przed pozwanym. Nie informowała go więc o nowym miejscu zamieszkania.

W dniu 6 maja 2004 r. na skutek pozwu złożonego przez powódkę małżeństwo powódki z pozwanym zostało rozwiązane przez rozwód z orzeczeniem o winie pozwanego A. P. (1). Wykonywanie władzy rodzicielskiej nad małoletnimi dziećmi : L. i T. P. Sąd powierzył matce dzieci, a od pozwanego zasądził alimenty na rzecz małoletnich.

W 2005 r. powódka zawarła nowy związek małżeński z innym mężczyzną. Wraz z dziećmi i mężem zamieszkała w S.. Na skutek oskarżeń byłej konkubiny, mężowi powódki został przedstawiony zarzut o molestowanie seksualne ich wspólnego dziecka. W związku z tą sprawą spędził on 13 miesięcy w areszcie, gdzie w lipcu 2007 r. popełnił samobójstwo.

O sprawie tej dowiedział się pozwany A. P. (1). Groził powódce przez telefon, że ma znajomości w więzieniu i w związku z tym więźniowie mogą zabić jej męża z uwagi na przestępstwo jakie popełnił. Straszył powódkę, że może wysłać grypsy do więzienia, w którym osadzony jest jej małżonek z informacją o co jest oskarżany. Przy tym chwalił się, że ma dużo kolegów w więzieniu w T.. Straszył też powódkę, iż w związku ze sprawą jej męża założy sprawę w sądzie rodzinnym i odbierze jej dzieci.

Działo się to jeszcze przed śmiercią męża powódki. W związku z w/w szantażem powódka w zamian za rzekome zapewnienie ochrony i bezpieczeństwa, przez wykorzystanie kontaktów i znajomości przez pozwanego, swojemu mężowi przebywającemu w areszcie – udzieliła w dniu 16 maja 2007 r. przed notariuszem A. C. w Kancelarii Notarialnej w K. pozwanemu pełnomocnictwa do: a/ sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) znajdującego się w budynku nr (...) przy ul. (...) w S., b/ dokonania umowy zamiany, na podstawie której w zamian za przeniesienie wskazanego spółdzielczego własnościowego prawa zostanie nabyta dowolna nieruchomość bądź inne spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ustanowienia hipotek na wskazanym wyżej spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego i w związku z powyższym upoważniła pozwanego do zawarcia stosownych aktów notarialnych i innych dokumentów, na warunkach i za cenę – według swobodnego uznania pełnomocnika ( w tym także: zawarcia umowy przedwstępnej lub warunkowej), odbioru ceny ( zadatku, zaliczki bądź należności finansowych), zapłaty ewentualnych należności finansowych, wydania / objęcia przedmiotu umowy w posiadanie, składania wszelkich oświadczeń, w tym: o poddaniu się dobrowolnej egzekucji na podstawie 777 k.p.c. co do obowiązku wydania przedmiotu umowy w posiadanie oraz do dokonania wszelkich czynności, które okażą się niezbędne.

Przedmiotowe spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego powódka nabyła od pozwanej Z. P. za cenę 15.000 zł na mocy umowy sprzedaży z dnia 7 grudnia 1995 r. sporządzonej w Kancelarii Notarialnej w S. przed notariuszem A. R. (1). A. Nr (...), będąc jeszcze wówczas stanu wolnego.

Pozwany w ramach udzielonego pełnomocnictwa chciał uzyskać kredyt a jego spłatę zabezpieczyć na przedmiotowym lokalu.

Po śmierci męża powódka znów przeprowadziła się z dziećmi do N., gdzie wynajmowała mieszkanie.

Powyższe pełnomocnictwo powódka skutecznie odwołała w całości w dniu 28 grudnia 2007 r. przed notariuszem A. R. (2) w Kancelarii Notarialnej w N.. Powódka uświadomiła sobie bowiem, że pozwany nie może uczynić nic złego jej nieżyjącemu już mężowi.

Zdarzenie to spowodowało kolejne liczne groźby pozbawienia życia i próby zastraszenia powódki przez byłego męża, nękania i szantaże. Wyzywał powódkę w rozmowach telefonicznych np. od „szmat, od dziwek”. Zastraszał powódkę, że rozpowszechni wśród kolegów dzieci, w szkołach do których uczęszczają dane na temat przeszłości i śmierci ich ojczyzna m.in. że był pedofilem. Powódka obawiała się że pozwany wyjawia te informacje w S. i N.. Denerwowała się z tego powodu. Pozwany nie zaprzestał też grozić powódce, że odbierze jej dzieci. Podczas odwiedzin dzieci brał syna na przejażdżki samochodem i straszył powódkę, że „...na pierwszym lepszym zakręcie zabije siebie razem z dzieckiem ...”. Nalegał przy tym o ponowne udzielenie mu pełnomocnictwa w zakresie mieszkania w S..

Z obawy przed spełnieniem powyższych gróźb powódka podjęła decyzję o udzieleniu pozwanemu kolejnego pełnomocnictwa, które zostało zawarte dnia 10 stycznia 2008 r. przed notariuszem K. U. w Kancelarii Notarialnej w K. i zawierało upoważnienie dla pozwanego do sprzedaży na rzecz jego samego w/w spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku nr (...) przy ul. (...) w S., za cenę i na warunkach według uznania pełnomocnika oraz do dokonania wszelkich czynności, które okażą się niezbędne, w tym do pozyskania koniecznych do sprzedaży dokumentów.

Dnia 17 czerwca 2010 r. przed notariuszem K. W., w Kancelarii Notarialnej w K. przy ul. (...), A. P. (1), działając w imieniu powódki na podstawie udzielonego mu pełnomocnictwa, sprzedał spółdzielcze własnościowe prawo do w/w lokalu samemu sobie za cenę w kwocie 1.000 zł. Następnie A. P. (1), działając już w imieniu własnym, darował swojej matce Z. P., spółdzielcze własnościowe prawo do w/w lokalu. Dla celów opłat zgodnie z zawartym aktem notarialnym podana została wartość przedmiotowego prawa w kwocie 200.000 zł. W tym samym dniu Z. P. sporządziła testament, w którym zapisała to prawo do lokalu swojemu synowi A. P. (1) (bezsporne).

O fakcie sprzedaży mieszkania pozwany poinformował telefonicznie powódkę w tym samym dniu. Po sporządzeniu aktu notarialnego matka pozwanego Z. P. udała się na leczenie do szpitala psychiatrycznego do K..

W dniu 17 września 2010 r. powódka udała się do Kancelarii Notarialnej w N., gdzie przed notariuszem M. B. złożyła oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli o udzieleniu pełnomocnictwa z dnia 10 stycznia 2008 r. z powołaniem się na złożenie go pod wpływem groźby. O odwołaniu pełnomocnictwa powódka powiadomiła byłego męża pisemnie.

W dniu 7 października 2010 r. powódka złożyła do Prokuratury Rejonowej w Nowym Sączu zawiadomienie o możliwości popełnienia przez pozwanego przestępstwa z art. 286 k.k. i inne. tj. o dokonanie sprzedaży samemu sobie należącego do niej mieszkania w S., powołując się na udzielone mu w warunkach przymusu i zastraszenia pełnomocnictwo na kwotę 1.000 zł i następnie darowanie mieszkania własnej matce, co doprowadziła ją do niekorzystnego rozporządzenia mieniem. Postanowieniem z dnia 21 stycznia 2011 r. dochodzenie w sprawie zmuszania groźbą pozbawienia życia M. P. i jej dzieci przez A. P. (1), do zawarcia w K. w dniu 10 stycznia 2010 r. notarialnego pełnomocnictwa do zbycia mieszkania spółdzielczego tj. o przestępstwo z art. 191 § 1 k.k. oraz przywłaszczenia prawa majątkowego poprzez zbycie mieszkania spółdzielczego, przez A. P. (1) umową notarialną z dnia 17 września 2010 r. w K. na szkodę M. P. z przekroczeniem udzielonego pełnomocnictwa tj. o przestępstwo z art. 284 § 2 k.k. zostało umorzone wobec braku znamion czynu zabronionego (art. 17 § 1 pkt 2 k.k.). Postanowieniem z dnia 28 czerwca 2011 r. na skutek zażalenia powódki Sąd Rejonowy w N. (...) Wydział II Karny zaskarżone postanowienie utrzymał w mocy.

Powyższy stan faktyczny Sąd I instancji ustalił, na podstawie dokumentów – aktów notarialnych i innych przedłożonych przez powódkę, których prawdziwość i treść nie były kwestionowane przez strony. Najistotniejsze dla ustaleń Sądu były jednak zeznania świadków: R. L., L. L. (2) (odpowiednio matki i córki powódki) oraz samej powódki. Zeznania te wzajemnie się uzupełniały i w ocenie Sądu w konfrontacji z zeznaniami pozwanych zasługiwały na wiarę. Potwierdziły zarzuty powódki o groźbach kierowanych pod jej adresem przez pozwanego. Matka powódki ze względu

na fakt zamieszkiwania u niej przez kilka lat córki i wnuków słyszała niejednokrotnie od powódki o zachowaniu pozwanego względem niej. Widziała jak córka po rozmowach telefonicznych z pozwanym płacze, denerwuje się, boi się. Sama zresztą była wyzywana przez zięcia gdy odbierała od niego telefony. W jej ocenie pozwany był zdolny do spełnienia wygłaszanych gróźb pod adresem jej córki. Nie inaczej należało ocenić zeznania mał. L. P.. Zeznawała ona o zdarzeniach zasłyszanych od powódki ale i również o takich w których sama uczestniczyła. Dwukrotnie znalazła się w sytuacji gdy pozwany groził powódce.

Za niewiarygodne Sąd uznał zeznania pozwanych Z. P. i A. P. (1). W zakresie, w którym dotyczyły one przyczyn przeniesienia własności mieszkania na powódkę w 1995 r. lub rzekomego trwonienia przez powódkę pieniędzy. Zeznania te były nieprzydatne dla ustaleń stanu faktycznego i sprzeczne z twierdzeniami zawartymi w odpowiedzi na pozew w której pozwani podali, że powódka stała się właścicielem mieszkania w S. aby rodzina P. uniknęła ewentualnej egzekucji komorniczej, podczas gdy zeznając w niniejszej sprawie podnieśli, że stało się to dla zrealizowania pieniędzy zgromadzonych przez powódkę na książeczce mieszkaniowej.

Należy zauważyć, że Z. P. na wstępie swoich zeznań stwierdziła, iż nic nie wie na temat udzielonych pozwanemu przez powódkę pełnomocnictw. Oznacza to, iż nie miała ona żadnych informacji, że takie pełnomocnictwa zostały pozwanemu udzielone, dlaczego i w jakich okolicznościach.

Nie poparte żadnymi dowodami okazały się zeznania pozwanego o tym, w zamian za udzielone mu pełnomocnictwa wręczył powódce na jej żądanie 20.000 zł. Trudno dać wiarę pozwanemu, iż uczynił to nie domagając się pokwitowania od osoby która od kilku lat nie była jego żoną i z którą był w ciągłym konflikcie.

Sąd oddalił wniosek o przeprowadzenie następujących dowodów: z potwierdzeń wpłat sum pieniężnych dokonanych przez pozwanego na rzecz dzieci ( k. 90 – 115), zapisu nagrania rozmowy telefonicznej przeprowadzonej przez powódkę z pozwanym w 2002 r. ( k. 137 – 148 ) na okoliczność gróźb i wyzwisk kierowanych przez pozwanego wobec powódki, z zeznań świadka K. W. – notariusza przed, którym pozwany zawarł zaskarżoną umowę na okoliczność sporządzenia aktu notarialnego i powstania szkody po stronie powódki związanej ze sporządzeniem tego aktu notarialnego ( k - 243), ofert sprzedaży lokali mieszkalnych w S. oraz odpisu księgi wieczystej dla lokalu stanowiącego przedmiot zaskarżonej czynności prawnej.

Zarówno w pierwszym, trzecim, czwartym jaki i ostatnim przypadku dowody te nie miały istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Treść aktu notarialnego zawierającego umowę sprzedaży i darowizny z dnia 17 czerwca 2010 r. była wszystkim stronom doskonale znana i nie kwestionowana oraz zakres udzielonego pełnomocnictwa, który wynikał z dokumentu tego pełnomocnictwa. Zeznania notariusza w zakresie treści tych dokumentów nie były potrzebne w zakresie o jakim mowa w art. 247 k.p.c. To samo dotyczy treści księgi wieczystej dla lokalu w S..

Odnośnie zapisu rozmowy telefonicznej z 2002 r. trzeba podkreślić, że z treści tej rozmowy nie wynikało, aby A. P. (1) przyznawał się do stosowania gróźb , przemocy wobec powódki. Treść tej rozmowy wskazuje, że powódka podnosząc te okoliczności oczekuje przyznania się, natomiast rozmówca sugestie te przemilcza lub zasłania się niepamięcią. Nie oznacza to, w żaden sposób, iż pozwany przyznaje się do takich zachowań. Ponadto treść tej rozmowy wskazuje iż miała ona miejsce przed upoważnieniem A. P. (1) do sprzedaży mieszkania.

Zdaniem Sądu Okręgowego powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Zarzuty podnoszone przez powódkę w stosunku do zaskarżonej czynności prawnej - umowy sprzedaży i darowizny z dnia 17 czerwca 2010 r. zawartej przez pozwanego przed notariuszem K. W., Rep. A Nr (...) okazały się zasadne, a wobec tego przedmiotową czynność prawną należało uznać za nieważną.

Rację ma powódka twierdząc, że zaskarżona czynność prawna została dokonana na podstawie pełnomocnictwa, podpisanego w stanie wyłączającym swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli. Czynność prawna może okazać się nieskuteczna z powodu wad oświadczenia woli. Nieważne jest oświadczenie woli złożone przez osobę znajdującą

się w stanie wyłączającym świadome albo swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli. Dotyczy to w szczególności choroby psychicznej, niedorozwoju umysłowego albo innego, chociaż nawet przemijającego zaburzenia czynności psychicznych (art. 82 k.c.) Błąd, podstęp, groźba dają możliwość uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli ( art.84 - 87 k.c.). Groźba bezprawna zawsze jest działaniem celowym, skierowanym na zmuszenie zagrożonego, wbrew jego chęci, do złożenia oznaczonego oświadczenia woli ( zob. S. Dmowski, S. Rudnicki, Komentarz do kodeksu cywilnego, Księga I, Część ogólna, W- wa 2005, Wyd. Lexis Nexis, s. 372). Groźbą bezprawną jest także zapowiedź wykonania przysługującego groźącemu prawa podmiotowego jako środka zmuszenia drugiej osoby do złożenia określonego oświadczenia woli. Nie ma natomiast zasadniczego znaczenia czy groźba może być natychmiast wykonana , czy jej spełnienie nie zostało czasowo określone.

Powódka nie kwestionowała faktu podpisania pełnomocnictwa w dniu 10 stycznia 2008 r. zawierającego upoważnienie dla pozwanego do sprzedaży na rzecz jego samego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku nr (...) przy ul. (...) w S., należącego do powódki, za cenę i na warunkach według uznania pełnomocnika oraz do dokonania wszelkich czynności, które okażą się niezbędne, w tym do pozyskania koniecznych do sprzedaży dokumentów. Jak ustalił Sąd (i ustalenie to nie zostało podważone przez pozwanych) nastąpiło to jednak w stanie zniesionej swobody w wyrażeniu woli. Powódka bowiem nie podpisała wspomnianego pełnomocnictwa dobrowolnie, lecz pod wpływem gróźb formułowanych przez jej byłego męża – pozwanego A. P. (1). Pozwany groził powódce m.in., że nie zastosowanie się do jego żądań będzie skutkować ujawnieniem kompromitujących informacji z życia prywatnego nowego męża powódki oskarżonego o molestowanie seksualne syna wśród lokalnego otoczenia, w tym w szkole do, której uczęszczają ich wspólne dzieci oraz że, w związku z tą sprawą wystąpi do sądu rodzinnego o odebranie powódce dzieci. Przy czym groźby te nie były stosowane wobec powódki pierwszy raz. Powódka znając doskonale poczynania i charakter pozwanego, jego nawyki, słabości oraz stan zdrowia psychicznego zdawała sobie sprawę do czego jest on zdolny. W przeszłości bowiem niejednokrotnie bił powódkę, wyzywał i groził że ją zabije oraz że odbierze jej dzieci. W kontaktach z powódką powoływał się na znajomości z osobami odsiadującymi wyroki karne. Groźby te pozwana z pewnością potraktowała poważnie, gdyż pozwany niejednokrotnie zachowywał się wobec niej agresywnie, wulgarnie, a ponadto w okresie wcześniejszym doprowadził do naruszenia nietykalności cielesnej powódki, co obiektywnie rzecz biorąc uzasadniało obawę powódki, że groźby te zostaną zrealizowane. Ponadto mimo rozvodu nękał powódkę, obrażał ją oraz jej matkę. Często, jak zeznał świadek R. L. widać było u powódki zdenerwowanie, a nawet płacz po odbytych z pozwanym rozmowach telefonicznych. Może to świadczyć o lęku i niepokoju jaki przejawiała przed nim. W obawie przed realizacją tych gróźb, w celu zapewnienia sobie i dzieciom spokoju i bezpieczeństwa powódka podpisała umocowanie dla pozwanego do sprzedaży samemu sobie mieszkania w S..

Powyższy stan rzeczy wyklucza więc, aby pozwana w momencie podpisywania pełnomocnictwa miała swobodną wolę.

Wobec skutecznie złożonego oświadczenia o odwołaniu pełnomocnictwa i uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli w dniu 17 września 2010 r., zaskarżoną czynność prawną należało uznać za nieważną.

Również trafne są kolejne argumenty powoływane przez powódkę w pozwie, bowiem dokonanie przez pozwanego sprzedaży lokalu mieszkalnego o pow. ponad 64 m<sup>2</sup> za kwotę 1.000 zł wskazuje na pokrzywdzenie powódki jako mocodawcy. Jest tu oczywiste, że pozwany ( powołujący się na pełnomocnictwo ) nie działał z należyłą troską o interesy mocodawczyni, a wręcz wbrew jej interesom. Nawet jeżeli przyjąć, że przedmiotowe pełnomocnictwo zawierało upoważnienie pozwanego do zbycia lokalu za cenę według jego uznania, to nie uprawniało to pełnomocnika – pozwanego do ustalania stosunku prawnego z samym sobą wbrew rozsądkowi i regułom panującym na rynku nieruchomości. Zgodnie bowiem z art. 65 § 1 k.c. oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje. Okoliczności czynności świadczą o tym, że w analizowanej sytuacji pozwany dbał wyłącznie o własne interesy, z oczywistą szkodą dla mocodawczyni.

W omawianej sprawie trafny jest również zarzut pozorności umowy z dnia 17 czerwca 2010 r. Pod pozorem sprzedaży za niższą cenę pozwany chciał niewątpliwie ukryć inną czynność prawną, a mianowicie darowiznę na rzecz

pozwanej Z. P.. Darowizna nie była objęta zakresem udzielonego pełnomocnictwa a przebieg wszystkich dokonanych kolejno po sobie czynności ( włącznie ze sporządzeniem testamentu przez Z. P. z zapisem dotyczącym lokalu mieszkalnego) było działaniem zaplanowanym o określonym celu. Konsekwencją uznania, że pozwany zawarł z samym sobą umowę pozorną, celem ukrycia umowy darowizny jest też przekroczenie przez niego uprawnienia wynikającego z pełnomocnictwa udzielonego przez powódkę do sprzedaży lokalu samemu sobie. Dokonanie zaś wspomnianej i ukrytej czynności pod postacią darowizny nie zawierało się w zakresie udzielonego pełnomocnictwa.

W sprawie nie znalazł podstaw zarzut powódki o stanie pozwanych wyłączającym świadome albo swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli w dniu 17 czerwca 2010 r. – tj. w chwili dokonania zakwestionowanej czynności prawnej. Pomimo, iż twierdzenia powódki odnośnie leczenia psychiatrycznego pozwanych zostały uwzględnione w ustalonym stanie faktycznym sprawy ( nie były one nigdy kwestionowane przez pozwanych), to jednak powódka nie udowodniła, iż okoliczność ta faktycznie wpłynęła w istotnym dla sprawy okresie na powzięcie przez nich decyzji i wyrażenie woli. Nie każda bowiem choroba czy zaburzenie psychiczne powoduje od razu stan wyłączający świadomość czy możliwość nieskrępowanego wyrażenia swojej woli.

Ostateczne ustalenia sądu są wypadkową wielu okoliczności faktycznych towarzyszących zdarzeniu, takich jak stosunki panujące pomiędzy powódką i pozwanym zarówno w małżeństwie jak i po jego rozwiązaniu, osobowość pozwanego, czas, miejsce, okoliczności towarzyszące groźbom kierowanym przez pozwanego w stosunku do powódki, oraz treść i sekwencja opisanych czynności prawnych.

Na marginesie należy wskazać, że w zeznaniach stron – zwłaszcza pozwanych przejawiał się wątek majątku wspólnego M. P. i A. P. (1) jako byłych małżonków, sposobu wejścia w jego posiadanie i ewentualnie praw do niego czy też podziału. Kwestia ta nie leży w kognicji tut. Sądu, gdyż dla dochodzenia tych roszczeń k.p.c. przewiduje zupełnie inny tryb postępowania nieprocesowego w sadzie rejonowym.

O kosztach procesu rozstrzygnięto w oparciu o art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z § 6 pkt 7, § 2 ust. 3, § 21 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 ( Dz. U. z 2002 r. Nr 163, poz. 1348 ze zm.).

W pkt III wyroku orzeczono na zasadzie art. 113 ust 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r o kosztach sądowych w sprawach cywilnych ( Dz.U. Nr 167 , poz.1398), przy odpowiednim zastosowaniu zasad obowiązujących przy zwrocie kosztów procesu.

Wyrok ten zaskarżyli apelacją pozwani, wnosząc o jego zmianę i oddalenie powództwa.

Pozwani zarzucili naruszenie prawa materialnego, a to naruszenie art. 87 k.c. przyjęcie że powódka udzieliła pozwanemu A. P. (2) w dniach 16 maja 2007 r. i 10 stycznia 2008 r. pełnomocnictw do sprzedaży mieszkania w stanie zniesionej swobody w wyrażeniu woli to jest pod wpływem groźby; art. 83 k.c. przez przyjęcie, że umowa sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu z dnia 17 czerwca 2010 r. zawarta na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez powódkę zdziałana została jako czynność pozorna.

Naruszenie prawa procesowego a to art. 233§1 k.p.c. przez dowolną i błędną ocenę materiału dowodowego tym odnośnie osobowości pozwanego; art. 227 k.p.c. przez niezasadne oddalenie wniosków dowodowych stron potwierdzających wpłaty pozwanego na konto powódki oraz z treści rozmów telefonicznych; art. 328§2 k.p.c. w zakresie nie wyjaśnienia przyczyn dania wiary powódce i nie wyjaśnienia podstawy prawnej wyroku.

W uzasadnieniu pozwani przedstawili rozważania stanu groźby, ustania obawy groźby, sprzeczności z zasadami współzycia społecznego, wraz z powołaniem orzeczeń Sądu Najwyższego. Ponadto skrótowo odnieśli się do problemu pozorności. Zarzuty naruszenia prawa procesowego dotyczyły polemiki z ocenami dokonanymi przez Sąd I instancji.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:



Apelacja pozwanych nie jest zasadna.

Sąd Apelacyjny podziela ustalenia faktyczne i wywody prawne Sądu I instancji i przyjmuje je za własne.

Odnosząc się do zarzutów apelacji w pierwszej kolejności zarzutów naruszenia prawa procesowego Sąd Apelacyjny wskazuje, że Sąd I instancji wskazał podstawę prawną orzeczenia wymieniając stosowne przepisy w uzasadnieniu na kartach 285 i 286 oraz 289.

Zarzut dotyczący nie wyjaśnienia przyczyn dania wiary powódce jest chybiony, Sąd zobowiązany jest do wskazania przyczyn odmowy dania wiary danemu dowodowi, natomiast dla przesądzenia tego zarzutu wskazać należy, że w ocenie całego materiału dowodowego zeznania te zasługiwały na wiarę, bo były logiczne, spójne i znajdowały potwierdzenie wprost lub pośrednio w innych dowodach. Wreszcie wobec modelu apelacji ewentualne braki uzasadnienia powodują jedynie potrzebę odniesienia się Sądu II instancji do zarzutów i poczynienia własnych ustaleń, bądź ocen. W ocenie Sądu II instancji dokonana ocena zeznań świadków, stron i dokumentów jest wystarczająca, a zarzuty nie zawierają argumentów podważających tą ocenę. Zarzut dotyczący nabycia mieszkania przez powódkę jest chybiony. Powódka nie kwestionowała daty i okoliczności zakupu lokalu, natomiast pozwani nie mogli dowodzić, że warunki zakupu były inne niż podane w akcie notarialnym – art. 246 i 247 k.p.c., a więc i merytorycznie zarzut był nieuzasadniony. Odnośnie wyniku postępowania karnego poczynił Sąd I instancji stosowne ustalenia. Dowód z wpłat pozwanego – wskazano przyczyny jego pominięcia, a nadto powód nawet w apelacji wskazuje, że dotyczyły spełniania obowiązku wobec dzieci. W konsekwencji nie można wskazywać, że realizacja ustawowego obowiązku i to w części – stwierdzenie w ramach posiadanych możliwości- stanowi wykazanie braku groźby wobec powódki.

Podsumowując zarzuty naruszenia prawa procesowego nie były zasadne, stanowiły w części przedstawienie własnego stanowiska, a w części polemikę z ustaleniami Sądu.

Zarzuty prawa materialnego, oceniane są w stanie wynikającym z utrwalonego stanu faktycznego i dotyczą głównie nie istnienia w dacie sprzedaży mieszkania przesłanki nieważności wynikającej z groźby. Zebrany materiał dowodowy wskazuje na zasadność stanowiska zajętego przez Sąd I instancji Potwierdzeniem trwałości stanu zagrożenia jest ponowne udzielenie pełnomocnictwa po odwołaniu wcześniejszego w bardzo krótkim czasie.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego w sprawie wykazano istnienie stanu groźby i jej trwania oraz zachowanie terminu do uchylenia się od skutków prawnych złożonego oświadczenia woli. Jednak o zasadności orzeczenia przesądza inna okoliczność ustalona i wskazana przez Sąd I instancji.

Umowa sprzedaży jest umową kausalną także wówczas gdy dokonuje jej pełnomocnik na podstawie udzielonego mu pełnomocnictwa do czynności z samym sobą. Pozwany nie wskazał podstawy, przyczyny przeniesienia własności mieszkania na swoją rzecz. Drugim istotnym elementem jest wskazanie przez pozwanego, że nabywa własność lokalu za kwotę jednego tysiąca złotych, by w tym samym czasie oświadczyć, że wartość lokalu wynosi 200000zł, co i tak było kwotą mniejszą od rynkowej i daruje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu matce – pozwanej Z. P.. Okoliczności te przesądzają, że nie doszło do zawarcia umowy sprzedaży i czynność ta jako pozorna była nieważna, a konsekwencją tego był brak możliwości podarowania własnościowego prawa do lokalu pozwanej. Odrębnym zagadnieniem dla oceny umowy darowizny pozostaje prawo spółdzielcze i inne regulacje dotyczące tej problematyki. Wskazać warto, że pozorność jest okolicznością faktyczną, w sprawie nie podważono poczynionych w tym zakresie ustaleń Sądu I instancji. W szczególności nie kwestionowano ustaleń dotyczących treści aktu notarialnego i okoliczności jego sporządzenia, jak i zawartych w nim oświadczeń woli. / por. wyrok SN z 28 kwietnia 2010 r. II UK 334/09 LEX nr 604221/.

Sąd Najwyższy w szeregu orzeczeń wskazał, że dokonanie czynności będącej w istocie darowizną przy nazwaniu jej sprzedażą jest czynnością pozorną i jako taka nieważną :

np. uchwała z dnia 9 grudnia 2011 r. III CZP 79/11 OSNC 2012, nr 6, poz. 11 (

Nieważna jest umowa darowizny nieruchomości ukryta pod pozorną umową sprzedaży tej nieruchomości.); wyrok z dnia 8 września 2011 r. **III CSK 349/10** LEX nr 1044016

( 1. Przewidzianą art. 83 § 1 k.c. wadę pozorności oświadczenia woli wyznaczają, zachodzące łącznie elementy, obejmujące oświadczenie woli złożone drugiej stronie jedynie dla pozoru oraz zgodę odbiorcy tego oświadczenia. Istotą pozorności oświadczenia woli jest brak konstytutywnej cechy, z jaką wiąże się każde oświadczenie woli, w postaci zamiaru wywołania skutków prawnych, wynikających z podejmowanej czynności prawnej. Pozorność może zachodzić zarówno wtedy, gdy pod pozorowaną czynnością nie kryje się inna czynność, jak i wtedy, gdy pod pozornym oświadczeniem ukrywa się inna czynność prawna...); wyrok

z dnia 12 października 2001 r. V CKN 631/00 (Ukryta pod pozorną darowizną umowa sprzedaży nieruchomości nie czyni zadość wymaganiu formy aktu notarialnego (art. 158 zdanie pierwsze k.c.) dla umowy sprzedaży także wtedy, gdy w formie tej nastąpiła pozorna darowizna. Umowa taka jest zawsze nieważna (art. 73 § 2 zdanie pierwsze k.c.)) OSNC 2002/7-8/91. Wreszcie sprzedaż za jeden tysiąc złotych nie jest sprzedażą i odnośnie ceny nie oddającej wartości w żadnym stopniu także należy stwierdzić, że mamy do czynienia z darowizną.

Reasumując, wystarczającą przesłanką dla uwzględnienia powództwa było ustalenie, że umowa sprzedaży i darowizny z dnia 17 czerwca 2010 r. była umową pozorną, a w konsekwencji także dla oddalenia apelacji. Pozwani nie podnieśli zarzutów w zakresie ustaleń dotyczących okoliczności pozorności tej umowy, a podnoszone dotyczące kolejności podjętych czynności były nieskuteczne. W związku z tym bez względu na oceną pozostałych ustaleń Sądu I instancji, jak i przedstawionych argumentów prawnych orzeczenie jest zasadne i zgodne z prawem, co skutkowało oddaleniem apelacji – art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 391§1 k.p.c. i rozp. MS a dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu / Dz. U. 2002, Nr 163, poz. 1348 ze zm./.