

Sygn. akt I C 1441/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Nowy Sącz, dnia 03 grudnia 2015 roku

Sąd Okręgowy w Nowym Sączu Wydział I Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Paweł Poręba

Protokolant: sekr. sąd. Bożena Zaremba

po rozpoznaniu w dniu 03 grudnia 2015 roku w Nowym Sączu na rozprawie

sprawy z powództwa M. B. (1)

przeciwko S. R., W. R. (1)

o ustalenie

I. oddala powództwo;

II. odstępuje od obciążenia powoda M. B. (1) obowiązkiem zwrotu kosztów procesu na rzecz pozwanych;

III. przyznaje ze środków Skarbu Państwa Sądowi Okręgowemu w Nowym Sączu na rzecz adw. E. M. z KA w N. (...)-(...) N. (...) kwotę 8.856,00zł (osiem tysięcy osiemset pięćdziesiąt sześć złotych) brutto, w tym 1.656,00zł (jeden tysiąc sześćset pięćdziesiąt sześć złotych) podatku od towarów i usług tytułem nieopłaconej pomocy prawnej świadczonej powodowi z urzędu;

IV. nieuiszczonymi kosztami sądowymi obciąża Skarb Państwa.

Sygn. akt I C 1441/13

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 03 grudnia 2015 roku

Powód M. B. (1) w pozwie wniesionym w dniu 21.11.2013 roku (k. 1-2) wniósł o stwierdzenie nieważności umowy sprzedaży nieruchomości obj. kw (...) stanowiącej dz. ew. (...)o pow. 0,0745 ha zawartej w formie aktu notarialnego przed notariuszem M. R.. A nr (...), dokonanej w dniu 16.11.2012 roku pomiędzy S. R. a W. R. (1).

W uzasadnieniu żądania pozwu powód wskazał, iż jest przyrodnim bratem S. R. po ojcu F. R., który zmarł 11.06.2012 roku. Powód twierdził, że po śmierci ojca pozwany S. R. ukrył przed notariuszem fakt posiadania przez F. R. jeszcze jednego syna i zatajając tę informację spowodował sporządzenie aktu poświadczenia dziedziczenia w dniu 28.09.2012 roku, w którym stwierdzono, iż jedynym spadkobiercą po zmarłym F. R. jest S. R. na podstawie ustawy. Jednocześnie w tym samym dniu została sporządzona przedwstępna umowa sprzedaży nieruchomości opisanej w pozwie, umowę stanowczą pozwani zawarli w dniu 16.11.2012 roku. Cena sprzedaży wynosiła 395000 złotych i zdaniem powoda była zaniżona. W ocenie powoda czynność pozwanego S. R. obliczona była wyłącznie na usunięcie majątku spadkowego po ojcu i uszczuplenie kwoty należnego powodowi M. B. (1) zachowku.

Powód podał dalej, iż w momencie, w którym dowiedział się o zawarciu umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości złożył do sądu wnioski oraz uzyskał postanowienie z dnia 19.11.2012 roku o zabezpieczeniu spadku, niemniej jednak okazało się, że w tej dacie została już zawarta umowa stanowcza, przenosząca własność. W ocenie

powoda, sprzedaż ta była fikcyjna, bowiem w budynku nikt nie mieszka, a chodziło wyłącznie o utrudnienie powodowi uzyskania należnego mu zachowku.

Postanowieniem z dnia 17.09.2013 roku Sąd Rejonowy w N. uchylił akt poświadczenia dziedziczenia po F. R. (sygn. akt Ns 944/12).

M. B. (1) podał, iż jest zainteresowany stwierdzeniem nieważności umowy sprzedaży nieruchomości, gdyż w Sądzie Rejonowym w N. toczy się sprawa o zachowek (sygn. akt I C 2017/13), zaś S. R. nie ma żadnego innego majątku, z którego powód mógłby uzyskać zaspokojenie ewentualnie zasądzonego zachowku.

W piśmie z dnia 27.01.2014 roku (data prezentaty 29.01.2014 roku - k. 58-65) powód reprezentowany przez pełnomocnika z urzędu sprecyzował, iż wnosi o stwierdzenie nieważności umowy przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości obj. kw (...) stanowiącej dz. ew. nr (...) o pow. 0,0745 ha zawartej w formie aktu notarialnego Rep A nr (...) w dniu 28.09.2012 roku przed notariuszem M. B. (2) i umowy sprzedaży Rep. A nr (...) dokonanej w dniu 16.11.2012 roku pomiędzy S. R. a W. R. (1).

Ustanowiony pełnomocnik z urzędu wniósł także o zasądzenie na jego rzecz kosztów pomocy prawnej z urzędu według norm przepisanych.

W piśmie tym pełnomocnik powoda wskazał na art. 58 § 2 k.c. i art. 189 k.p.c. jako na podstawę dochodzonego roszczenia. Podniósł również, że okoliczności sprawy uzasadniają uznanie, iż doszło do zawarcia czynności sprzecznej z zasadami współżycia społecznego - zasadami uczciwości, poszanowania prawa, zasad uczciwego obrotu i zasad nakazujących niepodejmowania działań krzywdzących w stosunku do osób słabszych tj. powoda M. B. (1) - dotkniętego losowo, pozamałżeńskiego dziecka, chorego i pozbawionego przez całe życie pomocy materialnej ze strony ojca F. R., a w wyniku zawartej umowy pokrzywdzonego także przez brata.

Podniesiono, iż M. B. (1) urodził się (...) jako dziecko przedmałżeńskie F. R., którego ten co prawda uznał za syna jednak w ogóle nie interesował się jego losem. Pozwany S. R. ur. w (...) roku był dzieckiem z małżeństwa z H. R.. Powód wzrastał zatem w poczuciu odrzucenia przez ojca, w rodzinie założonej przez jego matkę z ojczymem, który preferował swoje córki, co dodatkowo pogłębiało jego poczucie osamotnienia i niską samoocenę. W wieku 17 lat powód zachorował na zapalenie opon mózgowo-rdzeniowych, co spowodowało niekorzystne konsekwencje dla jego zdrowia i przekreśliło możliwość zdobycia wykształcenia oraz dobrej pracy. Z tej przyczyny M. B. (1) ma stwierdzoną III grupę inwalidzką i jedynie podstawowe wykształcenie. Pozwany S. R. zaś miał możliwość zdobycia wyższego wykształcenia, mógł liczyć na pomoc ojca, a nadto otrzymał wraz z żoną od rodziców w darowiźnie połowę spornej nieruchomości.

Powód w potrzebie zwracał się do ojca F. R. o pomoc, jednak w ordynarny sposób został wyrzucony z domu, czego świadkiem miała być żona pozwanego D. R.. W tej sytuacji powód zdecydował się wystąpić z powództwem przeciwko F. R. o alimenty, które zostało jednak oddalone. Od tego momentu zdaniem powoda pozwany miał świadomość posiadania przyrodniego brata, którego istnienie wcześniej F. R. ukrywał.

W ocenie powoda działanie S. R. po śmierci F. R. obliczone było wyłącznie na szybkie uzyskanie aktu poświadczenia dziedziczenia i szybką sprzedaż nieruchomości, co w sytuacji prowadzenia postępowania spadkowego w sądzie i ujawnienia testamentu nie byłoby możliwe.

Nadto podniósł, iż w dniu 26.03.2013 roku złożył w Prokuraturze zawiadomienie o popełnieniu przestępstwa przez S. R., które prowadzone było pod sygn. akt Ds 617/13. W sprawie tej do Sądu wpłynęły akta z wnioskiem o warunkowe umorzenie postępowania.

Zdaniem powoda o celu czynności S. R. wiedział również pozwany W. R. (1), gdyż umowa sprzedaży została zawarta przed finalnym terminem oznaczonym w umowie przedwstępnej i przed wydaniem przez Sąd Rejonowy w N. postanowienia o zabezpieczeniu spadku w dniu 19.11.2012 roku. Te pospieszne okoliczności zawarcia umowy wskazują, zdaniem powoda, na współdziałanie sprzedającego i kupującego, który był w złej wierze.

Zasugerował również powód, iż mogło dojść do pozornej czynności sprzedaży. Wątpliwości te wywodził powód z faktu, iż pozwany S. R. miał nie płacić alimentów na rzecz małoletnich dzieci pomimo otrzymania kwoty 395000 złotych, bo twierdził, że nie ma pieniędzy. Z kolei W. R. (1) po uzyskaniu wiedzy, iż umowa została zawarta z wadą prawną nie uchylił się od skutków złożonego uprzednio oświadczenia woli o zakupie nieruchomości. Pozwany W. R. (1) po zakupie nieruchomości nie zamieszkał na niej, nie remontował jej, a figuruje ona nadal na tym samym portalu internetowym z ofertą wynajmu co przed umową sprzedaży. Zdaniem powoda może to świadczyć o pozornej umowie sprzedaży.

W ocenie powoda czynność sprzeczna z ustawą to czynność o celu sprzecznym z ustawą lub o celu sprzecznym z zasadami współżycia społecznego. Celem tym jest nieobjęty czynnością prawną jej rezultat, który można określić jako dalszy cel czynności. Celem zasługującym na napiętnowanie jest np. zamiar uniemożliwienia lub istotnego utrudnienia wykonania korzystnego dla osoby trzeciej wyroku sądu, albowiem zachowanie takie świadczy o lekceważeniu norm prawnych oraz obowiązującego w państwie systemu rozwiązywania sporów. Można go jednak brać pod uwagę tylko wówczas gdy cel ten był znany obu stronom czynności prawnej.

Na rozprawie w dniu 23.10.2014 roku (k. 188/2 nagranie z rozprawy od 00:06:00) pozwany W. R. (1) wniósł o oddalenie powództwa podnosząc, iż nabył nieruchomość w dobrej wierze przez swojego brata J. R. (1).

W piśmie z dnia 29.01.2015 roku (data prezentaty 30.01.2015 roku - k. 260-263) pozwany W. R. (1) podtrzymał swoje wcześniejsze stanowisko wyrażone na rozprawie w dniu 23.10.2014 roku podnosząc, iż powód żadnym dowodem nie wykazał by umowa sprzedaży nieruchomości miała mieć charakter pozorny.

Pozwany S. R. w piśmie z dnia 17 listopada 2014 roku (data prezentaty 18.11.2015 - k. 201-205) wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie na jego rzecz od powoda kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu stanowiska pozwany S. R. twierdził, iż powód nie wykazał interesu prawnego w stwierdzeniu nieważności umów wskazanych w pozwie, a przesłanka ta jest niezbędna dla uwzględnienia powództwa z art. 189 k.p.c.

W dalszej kolejności S. R. podnosił także, iż brak jest w jego działaniu przesłanki sprzeczności z zasadami współżycia społecznego. Jego zdaniem, zawierając umowę przedwstępną w dniu 28.09.2012 roku, a następnie umowę przyrzeczoną w dniu 16.11.2012 roku z pozwanym W. R. (1) nie dopuścił się on żadnego zachowania, które mogłoby w okolicznościach niniejszej sprawy być uznane za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Pozwany S. R. dokonał bowiem zbycia należącej do niego nieruchomości, do której powodowi M. B. (1) nie przysługiwało jakiegokolwiek prawo.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powód M. B. (1) urodził się (...) jako dziecko przedmałżeńskie F. R..

Ojcostwo F. R. zostało ustalone wyrokiem Sądu Rejonowego w N.z dnia 09.04.1970 roku sygn. akt I C 170/70.

M. B. (1) do pełnoletności wychowywany był przez matkę B. C., która założyła rodzinę z ojczymem powoda.

Powód rozpoczął naukę w zasadniczej szkole gastronomicznej, ale jej nie ukończył.

W lipcu i sierpniu 1985 roku M. B. (1) przeszedł zapalenie opon mózgowych i z tego powodu hospitalizowany był na oddziale zakaźnym Szpitala w N..

W 1993 roku komisja do spraw inwalidztwa i zatrudnienia zaliczyła powoda do III grupy inwalidzkiej z ogólnego stanu zdrowia i stwierdziła, iż inwalidztwo powoda istnieje od 1985 roku.

W 1993 roku M. B. (1) przyjechał do domu rodzinnego S. R. by prosić ojca F. R. o wsparcie finansowe. Wywiązała się w związku z tą wizytą karczemna awantura pomiędzy F. R. a S. R. i wówczas S. R. dowiedział się o przyrodnim bracie M. B. (1).

W 1993 roku mając 25 lat powód M. B. (1) wystąpił przeciwko swojemu ojcu F. R. o alimenty, a jego powództwo zostało oddalone wyrokiem z dnia 27.05.1993 roku sygn. akt RIIIC 219/93.

Dowód: / zeznania powoda M. B. (1) - k. 312/2 i nast. nagranie z rozprawy z dnia 17.03.2015 roku od 00:03:24; karta informacyjna leczenia szpitalnego - k. 66; kserokopia odpisu wyroku z dnia 27.05.1993 roku - k. 70; zeznania świadka D. R. - k. 191 nagranie z rozprawy z dnia 23.10.2014 roku od 02:08:31;

akta Sądu Rejonowego w N. sygn. akt RIIIC 219/93 - w szczególności: orzeczenie komisji lekarskiej - k. 3; wyrok z dnia 27.05.1993 roku - k. 31 /.

Pozwany W. R. (1) od 1984 roku mieszka w Wielkiej Brytanii, prowadzi tam firmę budowlaną, zarabia około 100.000 funtów rocznie.

W związku z tym, iż W. R. (1) planował na emeryturę wrócić do Polski zlecił swojemu bratu J. R. (2) zakup domu w N.. W. R. (1) przekazał na ten cel swojemu bratu pieniądze w gotówce, które ten przechowywał w domu.

Pieniądze na zakup potencjalnej nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym pochodziły ze sprzedaży czterech działek W. R. (1) w P., które sprzedał osobom trzecim. Umowy te były zawarte w dniu 18.08.2008 roku na działki (...) za cenę kwocie 218880 złotych, na działkę (...) za kwotę 119000 złotych, na działkę (...) za cenę 109515 złotych. Łącznie pozwany W. R. (1) uzyskał ze sprzedaży tych działek kwotę uzyskując za nie kwotę 447.395 złotych. Działki te fizycznie sprzedawał teść W. T. N., jako pełnomocnik W. R. (1), który przekazał pieniądze ze sprzedaży działek pozwanemu, a ten przekazał pieniądze J. R. (1).

J. R. (1) miał za te pieniądze kupić dla W. R. (1) dom w N. w okolicach M., D.G. bo tam pozwany się wychował.

J. R. (1) przekazane przez brata pieniądze przechowywał w domu w B. z uwagi na zajęcia komornicze, gdyż był dłużnikiem alimentacyjnym.

W celu znalezienia nieruchomości do zakupu J. R. (1) w 2011 roku udał się do biura pośrednictwa w (...).

J. R. (1) w biurze tym uzyskał wiedzę na temat nieruchomości położonej w N. przy ul. (...).

Pozwany S. R. dysponując nieruchomością przy ul. (...) w N. nie podpisał umowy na sprzedaż nieruchomości z biurem pośrednictwa.

J. R. (2) na własną rękę podjął się skontaktowania i negocjacji ze S. R..

S. R. jako właściciel pierwotnie żąda ceny ponad 400.000 złotych, ostatecznie strony umowy ustaliły cenę na 395000 złotych.

J. R. (1) ani W. R. (1) nie znali wcześniej S. R..

Dowód: / zeznanie pozwanego W. R. (1) - k. 189 nagranie z rozprawy z dnia 23.10.2014 roku od 00:35:24 w zw z zeznaniami z dnia 1 marca 2015 roku - k. 313/2 nagranie od 00:54:28; zeznanie świadka J. R. (1) - k. 190 i nast. nagranie z rozprawy z dnia 23.10.2014 roku od 01:13:03; kserokopia wypisu aktu notarialnego Rep. A nr (...) - k. 264-268; kserokopia wypisu aktu notarialnego Rep. A nr (...) - k. 269-273; kserokopia wypisu aktu notarialnego Rep. A (...) - k. 274-279 /.

Przedmiotem umowy zawartej pomiędzy W. R. (1) reprezentowanym przez pełnomocnika J. R. (1) a S. R. była nieruchomość objęta księgą wieczystą nr (...) stanowiąca działkę ewidencyjną nr (...) w obr. 64 o pow. 0,0745 ha, zabudowana dwukondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym, położona w N. przy ul. (...).

Obecnie jako właściciel nieruchomości w dziale II księgi wieczystej wpisany jest W. R. (1) s. J. i M. na podstawie umowy sprzedaży nieruchomości zawartej w formie aktu notarialnego przed notariuszem M. R.. A (...) w dniu 16.11.2012 roku.

Umowa przenosząca własność została zawarta pomiędzy S. R. a W. R. (1), za którego działał jako pełnomocnik J. R. (1) za cenę w kwocie 395000 złotych, jako wykonanie umowy przedwstępnej z dnia 28.09.2012 roku przed notariuszem M. R.. A nr (...).

W momencie przystąpienia do przedwstępnej umowy sprzedaży w księdze wieczystej nr (...) jako właściciele wpisani byli F. R. s. J. i M. oraz H. R. c. (...) na prawach małżeńskiej wspólności ustawowej w 1/2 części, a także S. R. s. F. i H. oraz D. R. c. S. i M. w 1/2 części na prawach małżeńskiej wspólności ustawowej.

Do sporządzenia aktu notarialnego S. R. przedstawił ugodę zawartą przed Sądem Rejonowym w N. z dnia 15.07.2010 roku sygn. akt Ns 1168/09, zgodnie z którą udział do 1/2 części przypadający uprzednio pozwanemu oraz D. R. w wyniku podziału majątku dorobkowego przypadł w całości S. R..

Przedłożone zostało również postanowienie spadkowe po H. R. z dnia 23.12.20109 roku, z którego wynikało, iż spadkobiercami po zmarłej w dniu 15.09.2004 roku H. R. są mąż F. R. oraz syn S. R. po 1/2 części każdy z nich.

S. R. oświadczył także, iż jego ojciec F. R. zmarł w dniu 11.07.2012 roku i zobowiązał się do przystąpienia do aktu poświadczenia dziedziczenia.

W umowie przedwstępnej S. R. zobowiązał się do sprzedaży W. R. (1) tak opisaną nieruchomość za cenę w kwocie 395000 złotych w terminie do 31.12.2012 roku. W momencie zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży pozwany S. R. pokwitował odbiór kwoty 20.000 złotych tytułem zadatku.

Dowód: / odpis kw (...) - k. 12-14; przedwstępna umowa sprzedaży kserokopia wypisu aktu notarialnego Rep. A nr (...) - k. 15-18; zeznanie pozwanego S. R. - k. 314/2 i nast, nagranie z rozprawy z dnia 17.03.2015 roku od 01:15:19 /.

W dniu 16.11.2012 roku w kancelarii notarialnej w N. przed notariuszem M. B. (2) pozwani W. R. (1) reprezentowany przez pełnomocnika J. R. (1) oraz S. R. zawarli umowę sprzedaży nieruchomości obj. kw (...) jako wykonanie umowy przedwstępnej z dnia 28.09.2012 roku.

Do umowy stanowczej S. R. przedstawił akt poświadczenia dziedziczenia sporządzony przed notariuszem M. B. (2) w dniu 28.09.2012 roku Rep. A nr (...) zgodnie z którym spadek po F. R. nabył wprost syn spadkodawcy S. R. s. F. i H. w całości.

Przy zawarciu tej umowy w obecności notariusza J. R. (1) przekazał pozwanemu S. R. całą cenę za nieruchomość w gotówce.

Do spadku po F. R. wchodził udział 3/8 w spornej nieruchomości, pozostałe 5/8 należało do S. R. na podstawie ugody o podział majątku dorobkowego zawartej w dniu 15.07.2010 roku oraz postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku po H. R. z dnia 23.12.2009 roku.

Dowód: / umowa sprzedaży kserokopia wypisu aktu notarialnego Rep. A nr (...) - k. 22-25; zeznanie świadka J. R. (1) - k. 190 i nast. nagranie z rozprawy z dnia 23.10.2014 roku od 01:13:03; zeznanie pozwanego W. R. (1) - k. 189 nagranie z rozprawy z dnia 23.10.2014 roku od 00:35:24 w zw z zeznaniami z dnia 1 marca 2015 roku - k. 313/2 nagranie od 00:54:28; zeznanie pozwanego S. R. - k. 314/2 i nast., nagranie z rozprawy z dnia 17.03.2015 roku od 01:15:19 /.

W dniu 19.11.2012 roku Sąd Rejonowy w N. na wniosek M. B. (1) wydał postanowienie o zabezpieczeniu spadku. Postanowienie zapadło już po zawarciu umowy stanowczej przenoszącej własność nieruchomości przy ul. (...) w N..

Dowód: / kserokopia odpisu postanowienia Ns 944/12 - k. 19 /.

Postanowieniem z dnia 17.09.2013 roku Sąd Rejonowy w N. sygn. akt Ns 944/12 uchylił akt poświadczenia dziedziczenia po F. R. sporządzony w dniu 28.09.2012 roku Rep. A nr (...) oraz stwierdził, iż spadek po zmarłym F. R. na podstawie testamentu własnoręcznego z dnia 22 maja 1973 roku nabył syn spadkodawcy S. R. s. F. i H..

W związku z nieprawdziwym oświadczeniem pozwanego S. R., złożonym przed notariuszem M. B. (2), iż jest jedynym spadkobiercą po zmarłym F. R. toczyło się przeciwko pozwanemu postępowanie karne pod sygn. akt II K 398/13, w którym pozwany przyznał się do zarzucanego mu czynu, a postępowanie karne zostało warunkowo umorzone.

Dowód: / odpis postanowienia z dnia 17 września 2013 roku sygn. akt Ns 944/12 - k. 26; zeznanie pozwanego S. R. - k. 314/2 i nast, nagranie z rozprawy z dnia 17.03.2015 roku od 01:15:19, akta II K 398/13 /.

Pomimo nabycia nieruchomości przy ul. (...) w N. pozwany W. R. (1) nadal koncentrował swą aktywność życiową w Wielkiej Brytanii i polecił bratu wynajęcie nieruchomości.

Oferta wynajmu spornej nieruchomości na portalu internetowym oto dom. pl z dnia 18.07.2013 roku, została ponownie uaktualniona w dniu 15.01.2014 roku.

W dniu 1.03.2014 roku J. R. (1) w imieniu swojego brata W. R. (1) zawarł umowę najmu przedmiotowego budynku z A. C. i M. C., który planował prowadzić w budynku laboratorium, nie uzyskał jednak stosownych pozwoleń. Umowa pośrednictwa w wynajmie nieruchomości została zawarta w dniu 06.05.2014 roku pomiędzy biurem (...) a J. R. (1) jako zleceniodawcą i pełnomocnikiem właściciela.

Po zakupie nieruchomości przez siedem miesięcy mieszkał w tym budynku J. R. (1) z żoną. Wówczas wykonane zostało malowanie na piętrze budynku, i wykonane drobne prace naprawcze.

Obecnie w budynku przy ul. (...) w N. mieszka bratanek W. R. (1), a syn J. W. R..

Pozwany W. R. (1) w okresie kiedy był w Polsce przez tydzień mieszkał w budynku przy ul. (...).

Dowód: / oferta wynajmu domu z portalu otodom.pl - k. 72-73; umowa pośrednictwa - k. 148; zeznania świadka J. R. (1) - k. 190 i nast. nagranie z rozprawy z dnia 23.10.2014 roku od 01:13:03; zeznania pozwanego W. R. (1) - k. 189 nagranie z rozprawy z dnia 23.10.2014 roku od 00:35:24 w zw z zeznaniami z dnia 1 marca 2015 roku - k. 313/2 nagranie od 00:54:28; umowa najmu budynku mieszkalnego z dnia 01.03.2014 roku - k. 281-283 /.

Przed Sądem Rejonowym w N. pod sygn. akt I C 2176/13 toczy się sprawa z powództwa M. B. (1) przeciwko S. R. o zachówek.

Dowód: / niesporne, zapisek urzędowy – k. 172 /.

Wartość spornej nieruchomości na 2012 rok wynosiła 536000 złotych.

Dowód: / operat szacunkowy sporządzony na potrzeby sprawy o zachówek przez biegłą sądową I. P. /.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie zebranych w sprawie dowodów, a to zeznań stron, tj. pozwanych W. R. (1), częściowo powoda M. B. (1) i pozwanego S. R., świadków J. R. (1), D. R. i M. B. (2), dokumentów zgromadzonych w aktach oraz akt sądowych powołanych w opisie stanu faktycznego.

W ocenie Sądu nieprawdziwe są twierdzenia pozwanego S. R., iż nie wiedział o fakcie posiadania przyrodniego rodzeństwa.

W tym zakresie wiarygodne są twierdzenia świadka D. R. - byłej żony pozwanego S. R., która zeznała, iż pozwany S. R. od około 1993 roku wiedział o istnieniu M. B. (1). Świadek w swoich zeznaniach przytoczyła dość szczegółowo

sytuację, w której pozwany dowiedział się o tym, iż ojciec ma nieślubne dziecko, co też miało zakończyć się karczemną awanturą. Nadto zeznanie świadka D. R. w tym zakresie koresponduje z zeznaniami S. R. złożonymi w toku sprawy karnej prowadzonej pod sygn. akt II K 398/13 gdzie przyznał on, iż posiadał wiedzę o przyrodnim bracie M. B. (1).

W kontekście sprawy karnej należy wskazać, iż postępowanie karne w związku z nieprawdziwym oświadczeniem złożonym przed notariuszem M. B. (2) do aktu poświadczenia dziedziczenia o tym, iż jest wyłącznym spadkobiercą po F. R. zostało warunkowo umorzono, co oznacza, iż pozwany został uznany winnym popełnienia zarzucanego mu czynu, od którego to wyroku nie składał apelacji.

Pozwany S. R. w niniejszym postępowaniu twierdził, iż nie wiedział o istnieniu brata M. B. (1), ale jednocześnie nie potrafił racjonalnie wytłumaczyć powodów, dla których nie odwołał się od wyroku uznającego go winnym popełnienia przestępstwa z art. 233 k.k.

W pozostałym zakresie co do zasady należało uznać zeznania pozwanego S. R. za wiarygodne. Korespondowały one z zeznaniami pozwanego W. R. (1) oraz świadków J. R. (1) i M. B. (2), a także z dokumentami przedłożonymi do akt sprawy.

W szczególności za wiarygodne należało uznać zeznania pozwanego S. R. kiedy twierdził, iż dokonał sprzedaży nieruchomości, której udział wchodził w skład spadku po F. R. oraz że otrzymał za nieruchomość pieniądze w gotówce.

Powód M. B. (1) nie przeczył temu, że nieruchomość ta była przedmiotem ofert internetowej sprzedaży przed faktycznym zawarciem umów w dniu 28.09.2012 roku i 16.11.2012 roku. Stąd zamiar sprzedaży nieruchomości przez pozwanego S. R. został uzewnętrzniony poprzez złożenie oferty sprzedaży.

Także okoliczności zawarcia umowy przedwstępnej w dniu 28.09.2012 roku, a następnie umowy stanowczej w dniu 16.11.2012 roku wskazują na wolę sprzedaży nieruchomości przez S. R..

Z wolą sprzedaży nieruchomości koreluje z kolei wykazywana przez W. R. (1) wola zakupu nieruchomości przy ul. (...).

W. R. (1) w sposób całkowicie zbieżny z zeznaniami świadka J. R. (1) wskazywał na zamiar zakupu nieruchomości w Polsce, na cel zakupu tej nieruchomości oraz uprawdopodobnił pochodzenie środków na pokrycie ceny zakupu.

Z przedłożonych trzech aktów notarialnych (k. 264-279) sporządzonych w dniu 18.08.2008 roku wynika, iż istotnie pozwany W. B. dysponował kwotą przekraczającą 400000 złotych ze sprzedaży działek w P.. W świetle treści aktów notarialnych wiarygodne są zeznania pozwanego W. R. (1), iż w sprzedaży tych działek pośredniczył jego teść T. N., co wydają się naturalną konsekwencją faktu, iż pozwany od 30 lat mieszka na stałe w Wielkiej Brytanii. Nie można także wykluczyć, iż po uzyskaniu ceny sprzedaży pieniądze za działki w P. W. R. (1) przekazał swojemu bratu J. R. (1), który trzymał pieniądze w domu w B.. Wersję tą uwiarygodnia fakt, iż świadek w tym czasie był dłużnikiem alimentacyjnym, i jakiegokolwiek środki na jego koncie bankowym uznane byłyby za jego majątek i zajęte na poczet należności alimentacyjnych.

Na prawdziwość twierdzeń pozwanego S. R. o faktycznej sprzedaży nieruchomości przy ul. (...) oraz pozwanego W. R. (2) o faktycznym zakupie tej nieruchomości świadczy i to, że po zawarciu umowy przenoszącej własność w dniu 16.11.2012 roku pozwany S. R. wydał tę nieruchomość J. R. (1) i w dalszym czasie nie podejmował żadnych czynności właścicielskich względem niej. To bowiem J. R. (1) jako pełnomocnik właściciela W. R. (1) występował do biura pośrednictwa w obrocie nieruchomościami i zawarł umowę o pośrednictwo w jej wynajmie w dniu 06.05.2014 roku (k. 280), a także zawarł umowę najmu z A. C. i M. C. w dniu 01.03.2014 roku (k. 281-283).

Z przedstawionego materiału dowodowego nie wynika by J. R. (1) bądź W. R. (1) po dacie 16.11.2012 roku udzielali jakiegokolwiek pełnomocnictw do nieruchomości S. R., a sami zainteresowani temu przeczyli.

Na podstawie dowodów nie można także ustalić, by S. R. po sprzedaży nieruchomości był z nią jeszcze w jakikolwiek sposób związany. Okoliczności przeciwnych, poza gołosłownymi twierdzeniami powód M. B. (1) w żaden sposób nie wykazał (art. 6 k.c.).

Za dowód pozorności umowy sprzedaży nie można w szczególności uznać twierdzeń świadka D. R., iż S. R. nie mógł sprzedać nieruchomości za kwotę 400.000 złotych gdyż była ona warta około miliona złotych. W świetle opinii biegłej I. P. (złożonej na rozprawie z 03 grudnia 2015 roku) sporządzonej na potrzeby postępowania o zachowek w sprawie I Ns 2176/13 wynika, iż w 2012 roku nieruchomość przy ul. (...) w N. była warta 536 000 złotych. Należy jednak pamiętać, iż jest to wartość szacunkowa, a rzeczywistą wartość nieruchomości weryfikuje rynek.

Wreszcie powód M. B. (1) nie wykazał żadnym dowodem (art. 6 k.c.) by poprzez działanie pozwanego S. R. polegające na zbyciu nieruchomości przy ul. (...), jakiegokolwiek jego prawa zostały naruszone.

Powód bowiem jak wynika z postanowienia spadkowego po zmarłym F. R. (k. 26) nie został uznany za jego spadkobiercę co oznacza, że nie był współwłaścicielem nieruchomości w chwili jej sprzedaży i nie służyło mu do niej żadne prawo.

Umowa sprzedaży jest z natury rzeczy umową odpłatną, stąd pozwany S. R. uzyskał za nią stosowny ekwiwalent w pieniądzu.

Nie zostało także w sposób nie budzący wątpliwości wykazane przez powoda, że pozwany S. R. pieniędzy za sprzedaż nieruchomości nie otrzymał. Powód w tym zakresie poruszał się wyłącznie w sferze własnych przypuszczeń i domysłów. Jednocześnie powód M. B. (1) poza twierdzeniami, iż pozwany S. R. będzie uchylał się od zapłaty zachowku na jego rzecz nie wykazał by pozwany S. R. deklarował, iż zachowku nie zapłaci, ewentualnie by nie miał majątku, z którego powód mógłby egzekwować ewentualnie zasądzone mu kwoty. Samo stwierdzenie, iż pozwany zalegał z alimentami za trzy miesiące nie jest wystarczające do ustalenia, że pozwany jest niewypłacalny i że nie ma majątku na zaspokojenie ewentualnych wierzycieli.

Ostatecznie Sąd uznał dowody w postaci dokumentów za wiarygodne.

Kwestionowane dokumenty sprzedaży nieruchomości (15-18 i 22-25) również w ocenie Sądu w kontekście całokształtu przytoczonych okoliczności zasługują na wiarę.

Dokumenty sprzedaży zarówno z dnia 28.09.2012 roku (k. 15-18), jak i z 16.11.2012 roku (k. 22-25) zostały sporządzone w formie aktu notarialnego przed notariuszem M. B. (2), który potwierdził fakt zawarcia tych umów. Akty notarialne korzystają z domniemania prawdziwości jako dokumenty urzędowe. Zgodnie z art. 244 § 1 k.p.c. dokumenty urzędowe, sporządzone w przepisanej formie przez powołane do tego organy władzy publicznej i inne organy państwowe w zakresie ich działania, stanowią dowód tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone.

Ustawa prawo o notariacie stanowi, że notariusz w zakresie swoich uprawnień działa jako osoba zaufania publicznego i że czynności notarialne dokonane przez notariusza zgodnie z prawem mają charakter dokumentu urzędowego (art. 2 § 1 i 2 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. - prawo o notariacie, tekst jedn.: Dz. U. z 2008 r. Nr 189, poz. 1158 z późn. Zm. oraz por. postanowienia SN: z dnia 28 czerwca 2000 r., IV CKN 1083/00, Lex nr 52529; z dnia 9 marca 2004 r., V CK 448/03, Lex nr 183791, teza nr 4.).

Nadto zgodnie z art. art. 252 k.p.c. strona, która zaprzecza prawdziwości dokumentu urzędowego albo twierdzi, że zawarte w nim oświadczenia organu, od którego dokument ten pochodzi, są niezgodne z prawdą, powinna okoliczności te udowodnić. W ocenie Sądu, z przyczyn przytoczonych powyżej, powód nie zdołał skutecznie podważyć dokumentów urzędowych w postaci przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 28.09.2012 roku oraz umowy stanowczej z dnia 16.11.2012 roku zawartych w formie aktu notarialnego.

W ocenie Sądu brak podstaw do kwestionowania powyższych ustaleń.

Sąd zważył co następuje:

Powództwo M. B. (1) o stwierdzenie nieważności umów z dnia 28.09.2012 roku i 16.11.2012 roku zawartych pomiędzy S. R. a W. R. (1) nie zasługiwało na uwzględnienie i podlegało oddaleniu.

Żądanie formułowane jako stwierdzenie nieważności jest formą powództwa o ustalenie uregulowanego w art. 189 k.p.c. Sąd podstawową przesłanką jego uwzględnienia jest wykazanie posiadania po stronie powoda interesu prawnego w uzyskaniu wyroku uwzględniającego żądanie.

Przepis art. 189 k.p.c. stanowi, iż powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny.

Interes prawny powoda jest przesłanką materialnoprawną powództwa o ustalenie. Musi on istnieć obiektywnie, aby uzasadniać żądanie ustalenia istnienia stosunku prawnego.

Pojęcie interesu prawnego rozumiane jest jako potrzeba prawna (zob. E. Warzocha, Ustalenie stosunku prawnego lub prawa w sądowym postępowaniu cywilnym, Warszawa, 1982, s. 48). Potrzeba ta wynika z sytuacji prawnej, w jakiej się powód znajduje. Decyzja sądu o wydanie wyroku ustalającego wynika ze stwierdzenia, że istnieje potrzeba tego rodzaju ochrony sądowej.

Analiza wypowiedzi w doktrynie i judykaturze prowadzi do wniosku, że pojęcie interesu prawnego należy rozumieć szeroko, tzn. nie tylko w sposób wynikający z treści określonych przepisów prawa przedmiotowego, lecz w sposób uwzględniający oprócz treści tych przepisów również ogólną sytuację prawną powoda.

Jednocześnie w orzecznictwie i doktrynie interes prawny w rozumieniu art. 189 k.p.c. ujmuje się szeroko, dlatego formułowany jest postulat wykładni tego pojęcia z uwzględnieniem prawa dostępu do sądu (tak: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 lutego 2003 r., I CKN 58/01, publ. Izba Cywilna 2003, nr 11, s. 51). Nie można zakwestionować interesu prawnego, gdy wydanie orzeczenia na podstawie art. 189 k.p.c. ma znaczenie zarówno dla obecnych, jak i przyszłych, możliwych, ale obiektywnie prawdopodobnych stosunków prawnych i praw, albo sytuacji prawnej podmiotu występującego z żądaniem.

W obecnym stanie prawnym szerokie rozumienie interesu prawnego wynika nie tylko z treści określonych przepisów prawa przedmiotowego, lecz także z uwzględnienia ogólnej sytuacji prawnej osoby poszukującej ochrony. Jest to podstawowa przesłanka zastosowania art. 189 k.p.c., powinna być zatem interpretowana z zapewnieniem sądowej ochrony prawnej, gwarantowanej przez art. 45 Konstytucji i zobowiązaniami międzynarodowymi Polski (zwłaszcza w art. 14 Międzynarodowego Paktu Praw Obywatelskich i Politycznych, Dz.U. z 1977 r. Nr 38, poz. 167; por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 2 lutego 2006 r., II CK 395/05, niepubl.). (...)

Interes prawny w sprawie o ustalenie stosunku prawnego lub prawa nie decyduje wprost o zasadności powództwa, a jedynie warunkuje możliwość badania i ustalania prawdziwości twierdzeń powoda, że dany stosunek prawny lub prawo istnieje. Można zatem powiedzieć, że ustalenie interesu prawnego otwiera tylko osobie zainteresowanej możliwość wykazania swoich racji co do istnienia stosunku prawnego lub prawa. Wskazuje się również, że powództwo na podstawie art. 189 k.p.c. można wytoczyć nie tylko wówczas, gdy interes prawny wynika z bezpośredniego zagrożenia prawa powoda, ale także, gdy zmierza do zapobieżenia temu zagrożeniu.

Powód powinien wykazać zatem, że ma interes prawny w wytoczeniu powództwa przeciwko konkretnemu pozwanemu, który przynajmniej potencjalnie stwarza zagrożenie dla jego prawnie chronionych interesów, a sam skutek jaki wywoła uprawomocnienie się wyroku ustalającego zapewni mu ocenę jego praw przez definitywne zakończenie istniejącego między tymi stronami sporu lub zapobiegnie powstaniu w przyszłości takiego sporu, tj. obiektywnie odpadnie podstawa jego powstania (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 czerwca 2009 r., II CSK 33/09, niepubl.; por. także orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 13 kwietnia 1965 r., II CR 266/64, publ. OSPiKA 1966, nr 7-8, poz. 166 oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 listopada 2002 r., IV CKN 1519/00, niepubl.).

Interes prawny w rozumieniu przepisu art. 189 k.p.c. jest przesłanką materialnoprawną powództwa i istnieje zasadniczo wówczas, gdy istnieje niepewność prawa lub stosunku prawnego z przyczyn faktycznych i prawnych (na przykład kwestionowania istnienia prawa czy jego naruszenia).

Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 24.04.2015 roku sygn. akt II CSK 438/14 publ. LEX 1710353 wskazał, iż powództwo o ustalenie, o którym mowa w art. 189 k.p.c., wytoczone może być nie tylko przez stronę stosunku prawnego, którego istnienie albo nieistnienie ma być przedmiotem ustalenia, przeciwko drugiej stronie tego stosunku albo osobie trzeciej, lecz także przez osobę trzecią, przeciw stronie lub stronom stosunku prawnego, a nawet innej osobie trzeciej, o ile tylko powodowa osoba trzecia ma interes prawny w takim ustaleniu w relacji do pozwanego. Interes prawny osoby trzeciej w żądaniu ustalenia istnienia albo nieistnienia stosunku prawnego, którego osoba ta nie jest stroną, może wynikać z tego, że ocena istnienia albo nieistnienia tego stosunku prawnego ma znaczenie dla sfery prawnej osoby trzeciej, w tym w szczególności dla stosunku prawnego łączącego tę osobę z jedną ze stron stosunku prawnego, którego dotyczy żądanie ustalenia.

Sąd orzekający w niniejszej sprawie poglądy te podziela.

W ocenie Sądu w okolicznościach niniejszej sprawy uznać należało, że powód M. B. (1) ma interes prawny w wytoczeniu powództwa o stwierdzenie nieważności umów sprzedaży z dnia 28.09.2012 roku (k.15-18) i z dnia 16.11.2012 roku (k. 22-25).

Niewątpliwie M. B. (1) jest osobą trzecią wobec stron stosunku prawnego, którego stwierdzenia nieważności powód się domaga.

Fakt czy nieruchomości objęta kw nr (...) wyszła z majątku S. R. czy też nadal stanowi jego część w sytuacji stwierdzenia uprawnienia powoda do zachowku po F. R., czego powód domaga się w postępowaniu prowadzonym przed Sądem Rejonowym w N. pod sygn. akt I C 2176/13, może mieć dla powoda doniosłe znaczenie prawne. Jest to bowiem jedyna znana powodowi nieruchomości pozwanego S. R., z której ten mógłby prowadzić egzekucję i uzyskać zaspokojenie wierzytelności.

Z tego względu należało uznać, iż powód M. B. (1) ma interes prawny w domaganiu się zbadania ważności czynności prawnych w postaci umowy zobowiązującej S. R. do przeniesienia własności nieruchomości przy ul. (...) na rzecz W. R. (1) z dnia 28.09.2012 roku oraz umowy stanowczej z dnia 16.11.2012 roku.

Przyjmując istnienie po stronie powoda interesu prawnego wskazać jednak trzeba, iż uwzględnieniu powództwa stoi j na przeszkodzie brak wykazania dalszych przesłanek.

Powód formułował swoje roszczenie dwutorowo wskazując, iż powołane czynności prawne są nieważne z tego powodu, że są sprzeczne z zasadami współżycia społecznego (art. 58 § 2 k.c.) oraz zarzucał im pozorność.

Zgodnie z art. 58 § 2 k.c. nieważna jest czynność prawna sprzeczna z zasadami współżycia społecznego.

Wskazać należy, iż przez zasady współżycia społecznego (jako klauzule generalne) rozumie się na ogół obowiązujące w stosunkach między ludźmi reguły postępowania, które za podstawę mają uzasadnienie aksjologiczne (ocenne), a nie tetyczne (prawne). Odwołują się one do powszechnie uznawanych w całym społeczeństwie lub w danej grupie społecznej wartości i ocen właściwego, przyzwoitego, rzetelnego, lojalnego czy uczciwego zachowania. Zasady te obejmują nie tylko reguły moralne, lecz także obyczajowe (por. np. Z. Radwański (w:) System prawa prywatnego, t. 2, 2002, s. 240 i n.; M. Safjan (w:) K. Pietrzykowski, Komentarz, t. I, 2008, s. 327).

Zgodność czynności prawnej z zasadami współżycia społecznego jest zagadnieniem kontekstu faktycznego, tj. okoliczności danego wypadku (wyr. SN z dnia 9 października 2009 r., IV CSK 157/09, Lex nr 558611).

Przepis art. 58 § 2 k.c. przewiduje nieważność czynności prawnej w razie jej sprzeczności z konkretnymi zasadami współżycia społecznego. Do takiej oceny czynności prawnej może dojść ze względu na cel, do którego osiągnięcia

czynność zmierza, rażąco krzywdzące działanie jednej ze stron, zachowanie nieuczciwe, nielojalne lub naruszające interesy osób trzecich. Konieczne jest jednak dokonanie wartościowania zachowania z konkretnymi zasadami współzycia społecznego w kontekście skutku prawnego (wyr. SN z dnia 3 lutego 2011 r., I CSK 261/10, Lex nr 784986). O sprzeczności czynności prawnej z zasadami współzycia społecznego można jednak mówić jedynie wówczas gdy w wyniku jej dokonania powstanie uprawnienie lub obowiązek, którego realizacja spowoduje powstanie stanu sprzecznego z tymi zasadami.

W ocenie Sądu w okolicznościach ustalonego w niniejszej sprawie stanu faktycznego nie można uznać, iż czynności dokonane pomiędzy S. R., a W. R. (1) (k. 15-18 i k. 22-25) były niezgodne z zasadami współzycia społecznego.

Podnieść należy, iż nieprawdziwe okazały się twierdzenia powoda zawarte w pozwie, iż nieruchomości będąca przedmiotem spornych umów wchodziła w skład spadku po F. R., którego M. B. (1) wraz ze S. R. był spadkobiercą.

Powód twierdził, iż za pomocą przestępstwa polegającego na ukryciu faktu istnienia jeszcze jednego spadkobiercy ustawowego, S. R. sprzedał przedmiotową nieruchomość, pozbawiając powoda możliwości zaspokojenia jego roszczenia o zachówek.

Istotnie pozwany S. R. sporządzając w dniu 28.09.2012 roku akt poświadczenia dziedziczenia po zmarłym F. R. zataił przed notariuszem M. B. (2) fakt posiadania przyrodniego brata M. B. (1). Jednocześnie jednak nie może ująć uwadze, iż wskutek postanowienia z dnia 17.09.2013 roku Sądu Rejonowego w N. (k. 26) za jedyne spadkobiercę F. R. na podstawie testamentu własnoręcznego spadkodawcy został uznany S. R..

Mając powyższe na uwadze powód M. B. (1) nie może zasadnie twierdzić, że wskutek wskazanych czynności prawnych doszło do naruszenia jego praw do spornej nieruchomości. Należy bowiem wskazać, że postanowienie spadkowe ma jedynie charakter deklaracyjny, a skutki postanowienia rozciągają się od chwili otwarcia spadku.

W dacie zawarcia obu kwestionowanych umów tj. 28.09.2012 roku (k. 15-18) i 16.11.2012 roku (k. 22-25) wyłącznym właścicielem nieruchomości przy ul. (...) był pozwany S. R. - przy czym w udziale 1/2 na podstawie ugody zawartej z D. R. w 2010 roku stanowiącej podział majątku dorobkowego, w 1/4 na podstawie dziedziczenia po zmarłej matce H. R. i w 3/8 na podstawie dziedziczenia po zmarłym ojcu F. R..

Pozwany S. R. dokonując sprzedaży nieruchomości, której był wyłącznym właścicielem, wykonywał zatem jedynie swoje uprawnienia właścicielskie jakie przysługiwały mu na podstawie art. 140 k.c.

Powód M. B. (1) nie miał w chwili sporządzania zaskarżonych umów, ani nie ma w chwili obecnej żadnego uprawnienia względem przedmiotu umowy, które mogłyby stanowić o sprzeczności powyższych umów z zasadami współzycia społecznego.

Podnosił powód nadto, iż pozwany S. R. nie płaci alimentów na dzieci z małżeństwa co miałyby uzasadniać fakt złej sytuacji majątkowej pozwanego oraz to, że sprzedana nieruchomość była jedynym majątkiem pozwanego, z którego powód mógłby uzyskać zaspokojenie.

W ocenie Sądu kierowanie jedynie podejrzeń w stosunku do strony umowy sprzedaży, iż ta po sprzedaży nieruchomości nie będzie w stanie zaspokoić roszczeń powoda, nie jest wystarczające do uznania, iż po sprzedaży nieruchomości powstał stan spreczny z zasadami współzycia społecznego. Sam fakt, iż pozwany w pewnym momencie nie regulował na bieżąco swoich zobowiązań alimentacyjnych nie świadczy jeszcze o niewypłacalności pozwanego S. R., ani o jego złej sytuacji materialnej. Z materiału dowodowego wynika, iż pozwany ma stałą pracę, z której uzyskuje stałe dochody. Należy także podkreślić, że umowa sprzedaży miała charakter odpłatny stąd pozwany S. R. otrzymał świadczenie ekwiwalentne w postaci pieniędzy za sprzedaną W. R. (1) nieruchomość.

Wreszcie jako przesłanki sprzeczności czynności z zasadami współzycia społecznego powód powoływał szereg okoliczności z jego życia, mających świadczyć o tym, że spadkodawca F. R. źle go traktował. W tym kontekście należy zaznaczyć, iż jakkolwiek powód może mieć usprawiedliwiony żal do swojego ojca za brak spełniania przez

niego obowiązków rodzicielskich w stosunku do powoda, to okoliczność zachowań F. R. w stosunku do M. B. (1) nie ma żadnego znaczenia dla oceny zgodności czynności sprzedaży nieruchomości przez S. R. z zasadami współżycia społecznego.

Mając powyższe na uwadze należało przyjąć, iż brak jest jakichkolwiek przesłanek do stwierdzenia, że przedmiotowe umowy z dnia 28.09.2012 roku i 16.11.2012 roku są sprzeczne z zasadami współżycia społecznego lub też wywołują względem powoda stan sprzeczny z tymi zasadami.

Drugą powoływaną przez powoda przesłanką stwierdzenia nieważności umów sprzedaży nieruchomości miała być przesłanka pozorności umowy.

M. B. (1) twierdził bowiem, iż umowy te zostały zawarte dla ukrycia umowy darowizny, którą pozwani mieli zawrzeć dla udaremnienia zamiaru powoda zaspokojenia jego roszczeń z tytułu zachowku.

Zgodnie z art. 83 § 1 k.c. 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.

Z pozornością mamy do czynienia wówczas, gdy strony swobodnie i z rozmysłem tworzą czynność prawną ujawnioną, której treść nie stanowi odzwierciedlenia ich rzeczywistych zamiarów. Strony stwarzają pozór rzeczywistego dokonania czynności prawnej o określonej treści, podczas gdy tak naprawdę nie chcą wywołać żadnych skutków prawnych, lub też wywołać inne, niż w pozornej czynności deklarują.

Zdanie pierwsze § 1 art. 83 zawiera swego rodzaju definicję czynności prawnej pozornej. Została ona scharakteryzowana przez wskazanie jej trzech elementów tj. oświadczenie musi być złożone tylko dla pozorów, oświadczenie musi być złożone drugiej stronie, adresat oświadczenia woli musi zgadzać się na dokonanie czynności prawnej jedynie dla pozorów. Wskazane elementy muszą wystąpić łącznie, zaś brak któregośkolwiek z nich nie pozwala na uznanie czynności prawnej za dokonaną jedynie dla pozorów.

Na podstawie ustalonego w niniejszej sprawie stanu faktycznego nie sposób wyprowadzić wniosku, że kwestionowane czynności prawne miały charakter czynności pozornych.

Z ustaleń poczynionych przez Sąd wynika, iż strony umowy tj. S. R. i W. R. (1) nie znali się wcześniej, a co więcej sprzedający nie poznał kupującego także przy czynności prawnej bowiem W. R. (1) reprezentował jego brat J. R. (1).

O tym, iż pozwany S. R. miał wolę sprzedaży nieruchomości świadczy fakt, iż ogłaszał chęć sprzedaży nieruchomości na portalu internetowym. Gdyby pozwany chciał zawrzeć jedynie umowę pozorną takie działanie byłoby całkowicie nieracjonalne. Trudno bowiem wyobrazić sobie sytuację oferowania do sprzedaży domu i oferowania go nieograniczonej liczbie obcych i przypadkowych osób, a następnie informowania ich, że umowa ma mieć charakter wyłącznie pozorny. W takim przypadku najbardziej prawdopodobne wydaje się zawarcie umowy z kimś dobrze znanym, osobą z rodziny.

W postępowaniu nie zostało wykazane by S. R. kiedykolwiek wcześniej przed skojarzeniem stron w związku z umową poznał pełnomocnika W. J. R. bądź samego pozwanego. Okoliczności te wskazują na faktyczną wolę sprzedaży nieruchomości przy ul. (...) i causę kwestionowanych umów sprzedaży.

Nadto powód M. B. (1) nie zdołał wykazać by pozwany S. R. nie otrzymał ceny za sprzedaną nieruchomość.

Pozwany W. R. (1) wiarygodnie i szczegółowo wyjaśnił skąd pochodziły pieniądze na zakup nieruchomości w N., a dla potwierdzenia zeznań przedstawił umowy sprzedaży działek w P.. Podał także dlaczego w jego imieniu występował J. R. (1) i skąd dysponował jego pieniędzmi oraz wskazał cel zakupu nieruchomości. Zeznania pozwanego W. R. (1) w tym zakresie jako zgodne z twierdzeniami świadka J. R. (1) i pozwanego S. R. oraz z dokumentami w postaci aktów notarialnych sprzedaży nieruchomości (k. 264-279) należało uznać za wiarygodne. Wersja przedstawiona przez

pozwanego W. R. (1) jest bowiem prawdopodobna, a powód, poza własnymi podejrzeniami, nie podjął się nawet jej obalenia bądź też wykazania wersji innej równie prawdopodobnej.

Powód M. B. (1) nie wykazał także by po zawarciu umów sprzedaży pozwany S. R. wykonywał jakiejkolwiek czynności w stosunku do sprzedanej nieruchomości. Z dokumentów przedstawionych (k. 280-283) przez pozwanego W. R. (1), a nie zakwestionowanych przez powoda wynika, że po dacie 16.11.2012 roku to J. R. (1) jako pełnomocnik W. R. (1) dokonywał czynności właścicielskich względem tej nieruchomości. Zawarł on bowiem umowę z biurem pośrednictwa na wynajem nieruchomości, oraz umowę najmu budynku. W budynku tym po zakupie przez siedem miesięcy mieszkał J. R. (1) z żoną za zgodą pozwanego W. R. (1), a potem przez jakiś czas mieszkał tam bratanek pozwanego W. R. (3). Z samego zaś faktu, iż pozwany W. R. (1) prowadzi na razie firmę w Wielkiej Brytanii i nie zamierza wprowadzić się na razie na przedmiotową nieruchomość, nie można wyprowadzać wniosku o pozorności umowy sprzedaży. Przeciwnie doświadczenie życiowe wskazuje, iż wiele osób mieszkających przez długi czas za granicą planuje powrót na czas emerytury do swojej ojczyzny i w związku z tym w okresie posiadania dobrego statusu materialnego decyduje się na zakup nieruchomości w kraju, w którym na starość zamierzają osiąść. W tym kontekście zamiar pozwanego W. R. (1) zakupu nieruchomości na terenie rodzinnego miasta, z którego pozwany wyjechał w 1984 roku wydaje się wielce prawdopodobny.

Mając powyższe na uwadze należało uznać, iż powód nie wykazał by kwestionowane czynności prawne zostały zawarte dla pozorów i za zgodą pozwanego W. R. (1).

Reasumując brak jest podstaw do przyjęcia by umowy - zobowiązująca do przeniesienia własności z dnia 28.09.2012 roku (k. 15-18) oraz przenosząca własność nieruchomości z dnia 16.11.2012 roku (k. 22-25) zawarte pomiędzy W. R. (1) a S. R. były sprzeczne z zasadami współżycia społecznego (art. 58 § 2 k.c.) bądź by były pozorne (art. 83 k.c.).

Stąd brak jest podstaw do uwzględnienia powództwa M. B. (1) o stwierdzenie nieważności tych umów.

W związku z powyższym orzeczono jak w pkt I na podstawie powołanych przepisów.

O kosztach procesu sąd orzekł jak w pkt. II wyroku.

Skoro powództwo zostało oddalone, to stosując zasadę odpowiedzialności za wynik sprawy na podstawie art. 98 k.p.c. na powodzie spoczywałby obowiązek zwrotu kosztów procesu pozwanym.

Powód został zwolniony od kosztów sądowych (k. 31).

Wprawdzie samo zwolnienie od kosztów sądowych nie uwalnia strony od obowiązku zwrotu stronie przeciwnej kosztów postępowania (art.108 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych), jednak mając na uwadze szczególną sytuację powoda związaną z jego kalectwem i brakiem odpowiednich dochodów Sąd na zasadzie art.102 k.p.c. odstąpił od obowiązku obciążenia go obowiązkiem zwrotu kosztów na rzecz strony przeciwnej.

W ocenie Sądu orzekającego w niniejszej sprawie zachodzi zatem „szczególnie uzasadniony wypadek”, o którym mowa w art. 102 k.p.c.

Sąd orzekający w niniejszej sprawie podziela pogląd, iż sposób skorzystania z art. 102 k.p.c. jest suwerennym uprawnieniem jurysdykcyjnym sądu i do jego oceny należy przesądzenie, czy wystąpił szczególnie uzasadniony wypadek, który uzasadnia odstąpienie, a jeśli tak, to w jakim zakresie, od generalnej zasady obciążania kosztami procesu strony przegrywającej spór (tak: wyrok SN z dnia 3 lutego 2010 roku, II PK 192/09, publ. LEX nr 584735, wyrok SN z dnia 27 maja 2010 roku, II PK 359/09, publ. LEX nr 603828, postanowienie SN z dnia 19 października 2011 roku, II CZ 68/11, publ. LEX nr 1044004, postanowienie SN z dnia 20 kwietnia 2012 roku, III CZ 17/12, publ. LEX nr 1164739, postanowienie SN z dnia 25 marca 2011 roku, IV CZ 136/10, publ. LEX nr 785545, postanowienie SN z dnia 15 czerwca 2011 roku, V CZ 23/11, publ. LEX nr 864028, postanowienie SN z dnia 19 stycznia 2012 roku, IV CZ 118/11, publ. LEX nr 1169157; postanowienie SN z dnia 26 stycznia 2012 roku, III CZ 10/12, publ. OSNC 2012,

nr 7-8, poz. 98; postanowienie SN z dnia 9 lutego 2012 roku, III CZ 2/12, publ. LEX nr 1162689 oraz postanowienie SN z dnia 15 lutego 2012 roku, I CZ 165/11, publ. LEX nr 1170214).

Do wypadków szczególnie uzasadnionych w rozumieniu art. 102 k.p.c. można zaś zaliczyć sytuacje wynikające z sytuacji osobistej strony i z charakteru żądania poddanego rozstrzygnięciu sądu.

Również subiektywnie przekonanie powoda o słuszności swojego żądania – jak to ma miejsce w niniejszej sprawie - które jednak podlegało oddaleniu także uzasadnia zastosowanie art. 102 k.p.c. (tak: wyrok SN z dnia 20 grudnia 1979 roku, III PR 78/79, publ. OSPiKA 1980, z. 11).

Powód M. B. (1) w chwili wszczęcia postępowania nie był reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika sąd mógł być subiektywnie przekonany o zasadności formułowanego przez siebie roszczenia. Nadto powód znajduje się w trudnej sytuacji materialnej (k. 3-4), ma na utrzymaniu syna w wieku gimnazjalnym, sam jest bezrobotny, a rodzina powoda utrzymuje się wyłącznie z wynagrodzenia małżonki powoda zatrudnionej przez centrum integracji społecznej. Nadto powód korzysta z pomocy opieki społecznej.

Należało także zważyć, iż pozwany S. R. znajduje się w znacznie lepszej sytuacji finansowej, ma stałą pracę, a także nie tak dawno sprzedał nieruchomości za prawie 400000 złotych co stanowi o jego znacznie lepszej sytuacji finansowej od powoda.

Z kolei pozwany W. R. (1) od 30 lat przebywa za granicą, prowadzi firmę budowlaną i osiąga dochody rzędu (...) funtów rocznie.

Mając na uwadze powyższe dysproporcje w statusie majątkowym stron oraz subiektywne przekonanie powoda o słuszności roszczenia w dacie jego wniesienia Sąd kierując się wskazaniami art. 102 k.p.c. odstąpił od obciążania powoda kosztami pomimo przegranego procesu.

Na podstawie art.29 ustawy z dnia 26 maja 1982 roku prawo o adwokaturze (Dz.U z 2013r. poz.635 t.j.) oraz §6 pkt 6 §19-21 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (tekst jednolity Dz. U. z 2013 roku poz. 461) oraz §6 a pkt 1 i § 2 ust.3, §15-17 Sąd przyznał pełnomocnikowi powoda z urzędu (k. 31 w zw. z k. 52) kwotę po 8856 zł brutto, w tym kwotę 1656 zł jako podatek VAT tytułem kosztów pomocy prawnej udzielonej stronom z urzędu, które nie zostały opłacone ani w całości ani w części.

Nieopłaconymi kosztami sądowymi został obciążony Skarb Państwa na zasadzie art. 113 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. nr 167, poz. 1398), gdyż z uwagi na zwolnienie powoda od kosztów sądowych i wynik sprawy brak było podstaw do obciążania kosztami sądowymi pozwanych .

Mając powyższe na uwadze Sąd orzekł jak w pkt . IV wyroku.

SSO Paweł Poręba