

Sygn. akt I C 205/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 grudnia 2014r

Sąd Okręgowy w Siedlcach I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Andrzej Kirsch

Protokolant: st. sek. sąd. Joanna Makać

po rozpoznaniu w dniu 15 grudnia 2014r w Siedlcach

na rozprawie

sprawy z powództwa L. F.

przeciwko E. G.

o stwierdzenie nieważności umowy ewentualnie o zapłatę kwoty 110.000 zł

I. powództwo o roszczenie główne oddała,

II. powództwo o roszczenie ewentualne oddała,

III. odstępuje od obciążania powódki L. F. kosztami procesu,

IV. zasądza od Skarbu Państwa (kasa Sądu Okręgowego w Siedlcach) na rzecz adwokata J. S., prowadzącej Kancelarię Adwokacką w S. przy ulicy (...), kwotę 4.428 (cztery tysiące czterysta dwadzieścia osiem) złotych, w tym kwotę 828 (osiemset dwadzieścia osiem) złotych tytułem podatku od towarów i usług, tytułem nieopłaconych kosztów pomocy prawnej świadczonej przez adwokata J. S. z urzędu.

Sygn. akt I C 205/13

UZASADNIENIE

W dniu 19 lutego 2013r wpłynął do Sądu Okręgowego w Siedlcach pozew L. F., w którym wniosła o zasądzenie od pozwanej E. G. kwoty 110.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami i kosztami procesu.

W uzasadnieniu pozwu powódka podała, że w dniu 17 października 2012r pozwana, wykorzystując trudną sytuację materialną oraz chorobę, doprowadziła do sporządzenia aktu notarialnego i sprzedaży przez powódkę lokalu mieszkalnego. Stwierdziła, że nie otrzymała od pozwanej umówionej ceny sprzedaży lokalu i pozwana nadal nie poczuwa się do jej zapłaty. Powódka podała, że pomimo sprzedaży lokalu nadal osobiście uiszcza koszty eksploatacyjne i czuje się oszukana przez pozwaną.

W dniu 20 kwietnia 2013r wpłynęła do akt sprawy odpowiedź na pozew pełnomocnika pozwanej E. G., w której nie uznała ona powództwa i wniosła o jego oddalenie w całości. W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew pełnomocnik pozwanej podniosła, że w dniu 17 października 2012r strony zawarły umowę sprzedaży lokalu mieszkalnego, ale w sporządzonym na tę okoliczność akcie notarialnym powódka pokwitowała, że otrzymała cenę sprzedaży lokalu przed podpisaniem aktu. Oznacza to, zdaniem strony pozwanej, że powódka po raz kolejny usiłuje uzyskać od pozwanej cenę sprzedaży lokalu. Pełnomocnik pozwanej stwierdziła, że przedmiotowa umowa nie była pozorna, pozwana

dysponowała funduszami na zakup lokalu, które pochodziły ze sprzedaży przez pozwaną swojego mieszkania oraz zabudowanej nieruchomości gruntowej. Pozwana znając trudną sytuację majątkową powódki (matki) zaproponowała, że odkupi od niej przedmiotowe mieszkanie, i już na rok przed podpisaniem aktu notarialnego przekazywała jej pieniądze w różnych kwotach i ratach. Pełnomocnik pozwanej stwierdziła, że pozwana przekazała powódce całą kwotę 110.000 zł, z której ta dokonała spłacenia swoich licznych zobowiązań (k. 30-39).

W piśmie procesowym, które wpłynęło do akt sprawy w dniu 19 listopada 2013r, pełnomocnik powódki ostatecznie sprecyzowała żądania. Wniosła o stwierdzenie nieważności umowy sprzedaży nieruchomości – lokalu mieszkalnego położonego w M. przy ulicy (...) z dnia 17 października 2013r, objętej aktem notarialnym Rep. A Nr (...) i ustalenie, że to powódka L. F. jest właścicielem w/w nieruchomości lokalowej. Pełnomocnik powódki zgłosiła również żądanie ewentualne i – w sytuacji nie uwzględnienia żądania głównego – wniosła o zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kwoty 110.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. W przedmiotowym piśmie podniesiono, że należy je traktować jako oświadczenie powódki o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu pozwanej E. G. w dniu 17 października 2012r, objętego aktem notarialnym Rep. A Nr (...). W uzasadnieniu pisma po raz kolejny podniesiono, że dotychczas powódka nie otrzymała umówionej w akcie notarialnym ceny sprzedaży nieruchomości. Nie było również szczegółowych uzgodnień w zakresie umowy sprzedaży przedmiotowego lokalu, w tym braku uzgodnienia ceny. Powódka podniosła, że pozwana wywołała u niej mylne wyobrażenie o rzeczywistości poprzez wprowadzenie jej w błąd, który w efekcie doprowadził do podpisania przez powódkę aktu notarialnego w dniu 17 października 2012r. Pozwana miała zapewniać powódkę, że będzie pomagać jej oraz jej mężowi, będzie za wszystko płacić, a powódka wraz z mężem będą mieli do dyspozycji swoje dwie emerytury. Powódka zarzuciła, że takim zachowaniem pozwana nakłoniła ją do podpisania umowy, a tuż przed jej podpisaniem, aby przekonać powódkę do swoich „dobrych” intencji, zabrała ją do Urzędu Skarbowego oraz biura tzw. „chwilówki”, gdzie uregulowała zobowiązania powódki w łącznej kwocie 1.800 zł oraz jej ojca w kwocie 603 zł. Zdaniem powódki, działała ona pod wpływem błędu co najmniej co do pobudki, wywołanego działaniem pozwanej nastawionej na osiągnięcie korzyści dla siebie. Powódka podała, że gdyby oceniała sytuację rozsądnie, nie złożyłaby oświadczenia woli, mocą którego zbyła na rzecz pozwanej nieruchomości lokalową. Ponadto, nie zgodziłaby się na to, gdyby nie to, że córka obiecała jej, że będzie jej pomagać i będzie za wszystko płacić. Powódka zwróciła również uwagę, że niniejszą sprawę należałoby rozpoznać pod kątem pozorności umowy, bowiem strony nie czyniły żadnych ustaleń, co do jej zawarcia, a ponadto nie została zapłacona cena sprzedaży lokalu. Skoro strony nie uzgodniły warunków umowy sprzedaży, nie uzgadniały, że ma do niej dojść, to nie są prawdziwe twierdzenia pozwanej, że rzekomo przez rok czasu świadczyła na rzecz powódki określone kwoty pieniężne na poczet ceny sprzedaży lokalu. Powódka podtrzymała również jako ewentualne żądanie zasądzenia od pozwanej na jej rzecz kwoty 110.000 zł. Na okoliczność tego żądania podtrzymała argumentację o braku zapłaty powódce przez pozwaną ceny za lokal (k. 220-222).

W dniu 30 grudnia 2013r wpłynęło do akt sprawy pismo procesowe pełnomocnika pozwanej będące odpowiedzią na pismo pełnomocnika powódki, w którym skonkretyzowane zostały roszczenia. Pełnomocnik pozwanej nie uznała żądań i wniosła o ich oddalenie. W uzasadnieniu pisma podniosła, że pierwotnie w pozwie powódka domagała się jedynie zasądzenia kwoty 110.000 zł, co oznacza, że traktowała umowę z dnia 17 października 2012r jako ważnie zawartą. Stwierdziła również, że oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli wywiera skutek dopiero z chwilą dojścia do adresata, co nie miało miejsca w przypadku pozwanej E. G.. Pełnomocnik pozwanej zakwestionowała również rzekomą pozornosc przedmiotowej umowy wskazując na fakt, że skoro, jak twierdzi pełnomocnik powódki, intencje stron zawierających umowę były odmienne, to samo to eliminuje możliwość uznania umowy za pozorną (k. 228-231).

Na rozprawie w dniu 15 grudnia 2014r pełnomocnik powódki popierała żądania w dotychczasowym kształcie (stanowisko pełnomocnika powódki zarejestrowane na rozprawie w dniu 15 grudnia 2014r – 00:31:25).

Pełnomocnik pozwanej nie uznała powództwa i wniosła o jego oddalenie (stanowisko pełnomocnika pozwanej zarejestrowane na rozprawie w dniu 15 grudnia 2014r – 00:35:33).

Sąd Okręgowy ustalił, co następuje:

Powódka L. F. jest matką pozwanej E. G. (okoliczność niesporna).

Powódka była właścicielką nieruchomości – lokalu mieszkalnego położonego w M. przy ulicy (...) o powierzchni 43,27 m², dla którego w Sądzie Rejonowym w Mińsku Mazowieckim prowadzona jest księga wieczysta oznaczona numerem (...). Przedmiotowy lokal składa się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju. Obecnie powódka zamieszkuje w tym lokalu. Razem z nią mieszka tam jej syn A. F. wraz z rodziną.

L. F. posiadała zobowiązania finansowe m.in. na rzecz (...) S.A. z siedzibą we W. w kwocie 1.463,16 zł z tytułu pożyczki zaciągniętej w dniu 23 listopada 2009r, na rzecz (...) Oddział w M., Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w M., Urzędu Skarbowego w M. w kwocie 1.176,70 zł z tytułu zaległości w płatności abonamentu radiowo-telewizyjnego, spółki cywilnej prowadzonej pod nazwą (...) w kwocie 670 zł z tytułu umowy pożyczki. Zobowiązania finansowe posiadał również syn powódki – S. F.. Były one przedmiotem postępowań egzekucyjnych prowadzonych przez Komornika (...) M. D. w sprawach Km (...) (5.489,39 zł wraz z odsetkami), Km (...) (5.346,29 zł wraz z odsetkami), Km (...) (3.023,84 zł wraz z odsetkami), Km (...) (3.487,31 zł wraz z odsetkami) i Km (...) (4.195 zł wraz z odsetkami).

Pozwana E. G. posiadała spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, położonego w M. przy ulicy (...). W dniu 4 sierpnia 2011r zawarła umowę sprzedaży ze Z. S. i B. S., na mocy której zbyła na ich rzecz prawo do tegoż lokalu za kwotę 130.000 zł. Z kolei na mocy umowy sprzedaży zawartej w dniu 15 czerwca 2012r pozwana E. G. przeniosła na rzecz R. K. (1) własność zabudowanej nieruchomości, położonej w M. przy ulicy (...) i oznaczonej numerem ewidencyjnym (...), za kwotę 105.000 zł.

W okresie od października 2011r do października 2012r pozwana E. G. dokonywała wypłat w bankomatach oraz wypłat gotówkowych w (...) Banku S.A. na łączną kwotę przeszło 140.000 zł. Pozwana przekazywała swojej matce L. F. pieniądze, z których powódka m.in. regulowała zobowiązania finansowe swoje i swojego męża.

W dniu 17 października 2012r powódka i pozwana zawarły umowę sprzedaży, mocą której powódka L. F. przeniosła na córkę E. G. własność lokalu mieszkalnego, położonego w M. przy ulicy (...) – za cenę 110.000 zł. Akt notarialny został sporządzony za numerem Rep. A nr 5520/2012 w kancelarii notarialnej w M. przed notariuszem K. P.. Powódka L. F. złożyła oświadczenie, w którym potwierdziła odbiór ceny sprzedaży otrzymanej od kupującej (pозwanej) przed podpisaniem aktu i z tego odbioru pokwitowała. Oświadczenie powódki zostało zawarte w paragrafie 3 aktu notarialnego. Akt notarialny został stronom umowy odczytany, przyjęty, a następnie przez powódkę i pozwaną podpisany. W przedmiotowej umowie ustanowiona została na rzecz powódki L. F. dożywotnia i nieodpłatna służebność osobista mieszkania, polegająca na korzystaniu przez powódkę z całego przedmiotowego lokalu mieszkalnego.

Po nabyciu własności nieruchomości w postaci opisanego powyżej lokalu mieszkalnego, pozwana E. G. płaciła opłaty czynszowe na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w M., pokrywała również koszty opłat eksploatacyjnych (mediów). Taka sytuacja trwała do pierwszej połowy 2013r, kiedy to doszło do konfliktu pomiędzy powódką i pozwaną. Wówczas pozwana zaprzestała uiszczania powyższych opłat.

W marcu 2013r powódka L. F. złożyła w KPP w M. zawiadomienie o popełnieniu na jej szkodę przez córkę E. G. przestępstwa polegającego na doprowadzeniu jej do niekorzystnego rozporządzenia własnym mieniem w celu osiągnięcia korzyści majątkowej. Postanowieniem z dnia 19 marca 2013r, wydanym w sprawie 1Ds-263/13, odmówiono wszczęcia dochodzenia wobec braku znamion czynu zabronionego.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów: umowy sprzedaży z dnia 17 października 2012r (k. 3-4v), umowy sprzedaży z dnia 4 sierpnia 2011r (k. 40-42v) i z dnia 15 czerwca 2012r (k. 43-45), dowodów opłat czynszu i opłat eksploatacyjnych (k. 46-52), historii rachunku bankowego (k. 53-87), częściowych zeznań świadka S. F. zarejestrowanych na rozprawie w dniu 14 maja 2013r, potwierdzenia zamknięcia pożyczki w banku (...) SA z siedzibą we W. (k. 113), częściowych zeznań A. F. zarejestrowanych na rozprawie w dniu 27 czerwca 2013r, informacji komornika sądowego M. D. z dnia 16 września 2013r (k. 187), pokwitowania (k. 195), umowy pożyczki gotówkowej

z dnia 5 października 2012r (k. 196-196v), dowodu wpłaty (k. 197), zaświadczenia z dnia 9 października 2013r (k. 213), zawiadomienia o popełnieniu przestępstwa z dnia 18 marca 2013r (k. 241-245), notatek urzędowych z dnia 18 marca 2013r (k. 246 i 247), postanowienia o odmowie wszczęcia dochodzenia (k. 249). Dowodów opłat czynszu i opłat eksploatacyjnych lokalu (k. 271-283), informacji komornika M. D. z dnia 12 czerwca 2014r (k. 289), częściowo zeznań powódki.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Formułując swoje stanowisko w sprawie powódka L. F. powołała się na wadę oświadczenia woli w postaci błędu zarówno co do treści czynności prawnej, jak również okoliczności, które towarzyszyły złożeniu przez nią oświadczenia woli w postaci przeniesienia na pozwaną E. G. własności lokalu mieszkalnego.

Zgodnie z art. 84 par. 1 kc – „w razie błędu co do treści czynności prawnej można uchylić się od skutków prawnych swego oświadczenia woli (...)”. Z kolei paragraf 2 powyższego przepisu stanowi, iż „można powoływać się tylko na błąd uzasadniający przypuszczenie, że gdyby składający oświadczenie woli nie działał pod wpływem błędu i oceniał sprawę rozsądnie, nie złożyłby oświadczenia tej treści (błąd istotny)”. W orzecznictwie Sądu Najwyższego oraz doktrynie prawa cywilnego ugruntowane jest stanowisko, że błędem jest niezgodne z rzeczywistością wyobrażenie o czynności, przy czym niezgodność może dotyczyć zarówno faktów, jak i prawa. Artykuł 84 kc określa dwie pozytywne i niezbędne przesłanki błędu w znaczeniu prawnym – musi to być błąd co do treści czynności prawnej i musi być błędem istotnym. Błąd odnosi się do treści czynności prawnej, gdy jest z nią ściśle powiązany, to znaczy dotyczy któregoś z elementów składającego się na jej treść. Ponadto, błąd musi mieć charakter zobiektywizowany i wynikający z odwołania się do przypuszczenia, jak by się w takiej sytuacji zachował człowiek oceniający sprawę rozsądnie i niedziałający pod wpływem błędu.

W ocenie Sądu Okręgowego, materiał dowodowy zgromadzony w sprawie nie daje podstaw do ustalenia, że składając oświadczenie woli w dniu 17 października 2012r powódka L. F. działała pod wpływem błędu co do treści czynności prawnej. W pozwie z dnia 18 lutego 2013r powódka nie podnosiła, jakoby zawierając umowę sprzedaży w dniu 17 października 2012r pozostawała w mylnym przeświadczeniu, co do rzeczywistej treści czynności prawnej i swojego oświadczenia woli. Zarzuciła jedynie, że pozwana E. G. wykorzystała jej trudną sytuację materialną oraz chorobę jej ówczesnego męża. Składając w dniu 18 marca 2013r zawiadomienie o popełnieniu przestępstwa powódka stwierdziła, że podczas pobytu w kancelarii notarialnej w M. pozwana E. G. podała cenę sprzedaży lokalu mieszkalnego w kwocie 105.000 zł, na co notariusz miała zareagować, że jest to kwota zbyt niska i „wtedy córka podała kwotę 110.000 zł” (k. 244). Jak wynika z dalszej części zawiadomienia, po jakimś czasie strony umowy zostały ponownie wezwane do gabinetu, gdzie notariusz odczytała treść umowy. Powódka stwierdziła, że po odczytaniu aktu – ona, jak i córka E. G. dobrowolnie go podpisały. W tym zakresie należy się również odwołać do treści zeznań syna powódki S. F., który został zawnioskowany w niniejszej sprawie właśnie przez powódkę L. F.. Analiza jego zeznań zdecydowanie przekonuje, że nie jest on życzliwie nastawiony do pozwanej E. G. i pozostaje z nią w konflikcie. Otóż zeznał on, że – „dopiero wtedy mama przyznała mi się, że Ewka kupiła mieszkanie, a mama jej sprzedała. Wtedy dowiedziałem się o tym i o kwocie, za jaką sprzedała. Mama przyznała, że faktycznie nie dostała tej kwoty. Powiedziała, że Ewka spłaciła zadłużenie mamy i ojca na kwotę około 10.000 zł...” (zeznania świadka S. F. zarejestrowane na rozprawie w dniu 14 maja 2013r). Świadek zeznał, że matka (L. F.) poinformowała go o sprzedaży pozwanej mieszkania w połowie grudnia 2012r. Zeznania świadka pozostają zbieżne z treścią notatki urzędowej z jego rozpytania, sporządzonej w dniu 18 marca 2013r. S. F. oświadczył wówczas, że „Wiem, że siostra zaproponowała, że kupi od matki stanowiące jej własność mieszkanie. Z tego co mówiła moja matka, to siostra chciała zapłacić jej za to mieszkanie kwotę 110.000 zł” (k. 246). Przekonuje to zatem o pełnej świadomości powódki, że mieszkanie miało być przedmiotem umowy sprzedaży za cenę 110.000 zł. Sąd w tej części dał wiarę zeznaniom świadka S. F., ponieważ nie istnieją żadne uzasadnione podstawy, które pozwalałyby poddać je w wątpliwość. Co więcej, pozostają one zbieżne z twierdzeniami samej powódki L. F. zawartymi w pozwie oraz zawiadomieniu o popełnieniu przestępstwa. Z zeznań S. F. wynika, że powódka w rozmowie z nim nie kwestionowała ani samego faktu zawarcia umowy, ani jej treści. Zarzucała jedynie pozwanej, że ta nie wywiązała się z umowy i nie zapłaciła jej ceny sprzedaży lokalu w kwocie 110.000 zł. Dopiero w trakcie niniejszego procesu powódka podnosiła, że nie była świadoma rzeczywistej treści czynności prawnej, do której przystąpiła, a dodatkowo,

że przystąpiła do zawarcia umowy pozostając w błędnym przekonaniu, że córka będzie jej pomagać i ponosić koszty eksploatacyjne zakupionego lokalu.

W kontekście zeznań świadka S. F. oraz twierdzeń samej powódki L. F., które zawarte są chociażby w zawiadomieniu o popełnieniu przestępstwa, całkowicie niewiarygodne są zeznania powódki złożone w niniejszej sprawie, że nie miała świadomości i wiedzy, co do rzeczywistej treści zawartej z córką E. G. umowy. Z dokumentu w postaci aktu notarialnego z dnia 17 października 2012r wynika, że przed podpisaniem akt ten został odczytany obu stronom umowy. Powódka L. F. nie wykazała w niniejszej sprawie, aby w dacie zawarcia umowy znajdowała się w stanie, który uniemożliwiał jej zrozumienie jej treści.

Materiał dowodowy zgromadzony w sprawie nie daje również podstaw do ustalenia, że powódka została przez pozwaną wprowadzona w błąd, że ta po zawarciu umowy sprzedaży będzie jej pomagać, co miało się wyrażać m.in. w ponoszeniu przez pozwaną czynszu i kosztów eksploatacyjnych mieszkania. Brak jest w sprawie na tę okoliczność obiektywnych dowodów. Już z samego faktu, że pozwana stała się właścicielką lokalu, wynikał obowiązek ponoszenia przez nią tychże kosztów. Z zeznań samej powódki L. F. wynika, że początkowo tak właśnie było, ponieważ do pierwszej połowy 2013r pozwana ponosiła te koszty. Przyznała to w swoich zeznaniach powódka. Na te okoliczności złożone zostały przez pełnomocnika pozwanej stosowne dokumenty. Dopiero, gdy powódka złożyła zawiadomienie o popełnieniu przestępstwa przez pozwaną, E. G. zaprzestała płacenia czynszu i opłat za tzw. media. Nie może to jednak zostać uznane za błąd istotny. W tym miejscu warto przywołać wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 października 2000r (III CKN 963/98), w którym stwierdzono, że niespełnienie się oczekiwań osoby dokonującej czynności prawnej co do określonego rozwoju zdarzeń za brak podstaw do uznania oświadczenia woli za wynik błędu prawnie doniosłego.

W sprawie brak jest również przekonujących dowodów na to, aby umowa sprzedaży z dnia 17 października 2012r nosiła cechy pozorności, o której stanowi art. 83 par. 1 kc. Pozorność oświadczenia woli jest traktowana jako wada oświadczenia woli. Dotyczy ona oświadczenia złożonego świadomie i swobodnie dla pozorów drugiej stronie, która o takim charakterze oświadczenia wie i na to się zgadza. W orzecznictwie Sądu Najwyższego ugruntowany jest pogląd, iż nieważność czynności prawnej z powodu pozorności oświadczenia woli może być stwierdzona tylko wówczas, gdy brak zamiaru wywołania skutków prawnych został przejawiony wobec drugiej strony otwarcie, tak, że miała ona pełną świadomość co do pozorności złożonego wobec niej oświadczenia woli i co do rzeczywistej woli jej kontrahenta i w pełni się z nim zgadzała. Oświadczenie woli złożone jest dla pozorów wtedy, gdy z góry powziętym zamiarem stron jest brak woli wywołania skutków prawnych.

Zgodnie z regulacją zawartą w art. 6 kc – obowiązek wykazania tej okoliczności spoczywał na powódce L. F.. Nie sposób uznać za udowodnioną okoliczność, że w dniu 17 października 2012r strony umowy złożyły oświadczenia woli dla pozorów. Zdecydowanie nie można przypisać takiego zamiaru pozwanej E. G.. Już samo podniesienie przez powódkę okoliczności, że została wprowadzona przez pozwaną w błąd co do rzeczywistej treści czynności prawnej, wyklucza pozorność umowy. Pozorność jest wadą szczególnego rodzaju, ponieważ dotyczy oświadczenia złożonego świadomie i swobodnie dla pozorów drugiej stronie, która o takim charakterze oświadczenia wie i na to się zgadza. Skoro powódka zarzuciła, że w celu nabycia własności lokalu pozwana E. G. wprowadziła ją w błąd, to samo przez się wyklucza zgodne działanie stron i „umówiony” przez strony brak zamiaru wywołania skutków prawnych zawartej umowy.

Mając na uwadze powyższą argumentację, Sąd oddalił roszczenie główne powódki L. F. o stwierdzenie nieważności czynności prawnej w postaci umowy sprzedaży lokalu z dnia 17 października 2012r.

W związku z oddaleniem roszczenia głównego powódki, należało rozważyć zasadność żądania ewentualnego, tj. zasądzenia od pozwanej na rzecz powódki kwoty 110.000 zł tytułem ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego. Artykuł 247 kpc stanowi, iż „dowód ze świadków lub z przesłuchania stron przeciwko osnowie lub ponad osnowę dokumentu obejmującego czynność prawną może być dopuszczony między uczestnikami tej czynności tylko w wypadkach, gdy nie doprowadzi to do obejścia przepisów o formie zastrzeżonej pod rygorem nieważności i gdy ze względu na szczególne okoliczności sprawy sąd uzna to za konieczne”. Osnowę dokumentu stanowi jego treść. Oznacza to, że dowód przeciwko osnowie dokumentu zmierza do wykazania oświadczeń woli sprzecznych z treścią dokumentu. Nie

ulega wątpliwości, że w świetle powyższej regulacji niedopuszczalne jest przy pomocy dowodów z zeznań świadków lub przesłuchania stron wykazywanie, że strona danego oświadczenia nie złożyła albo że złożone przez nią oświadczenie miało inną treść. Żadna ze stron procesu nie kwestionowała złożenia oświadczeń, które znalazły odzwierciedlenie w akcie notarialnym sporządzonym w dniu 17 października 2012r, nie twierdziła również, że złożone oświadczenia miały inną treść. Problem leży zupełnie gdzie indziej. Otóż powódka L. F. prezentowała stanowisko, że oświadczenia zawarte w paragrafie 3 aktu notarialnego, jakoby potwierdziła odbiór ceny sprzedaży otrzymanej od kupującej przed podpisaniem aktu, nie jest zgodne z prawdą. Zdecydowanie należy podkreślić, iż kwestia, czy to, co strona oświadczyła w dokumencie jest prawdą, jest zagadnieniem, którego art. 247 kpc w ogóle nie dotyczy. Podsumowując tę część rozważań należy stwierdzić, że powódka L. F. nie zmierzała w niniejszej sprawie do wykazania, że zawartego w akcie notarialnym oświadczenia nie złożyła, bądź że miało one inną treść. Twierdziła natomiast, że złożone oświadczenie nie było zgodne z prawdą, ponieważ w rzeczywistości ceny sprzedaży lokalu nie otrzymała.

Ustosunkowując się do uzasadnienia pozwu, pełnomocnik pozwanej podniosła, że w okresie poprzedzającym zawarcie umowy sprzedaży pozwana E. G. przekazywała swojej matce pieniądze, które ta przeznaczała na swoje utrzymanie oraz pokrycie swoich zobowiązań finansowych oraz zobowiązań swojego ówczesnego męża. Ponownie należy podnieść, że to na powódce L. F. ciążył obowiązek udowodnienia, wykazania, że oświadczenie zawarte w akcie notarialnym, jakoby otrzymała umówioną cenę sprzedaży lokalu przed zawarciem umowy, nie było zgodne z prawdą. W ocenie Sądu, powódka L. F. obowiązkowi temu nie podołała. Powódka konsekwentnie prezentowała stanowisko, że nie otrzymała od pozwanej ceny sprzedaży lokalu i wniosła o zasądzenie na swoją rzecz kwoty 110.000 zł. Jednocześnie nie zaprzeczała, że córka E. G. pokryła część jej zobowiązań finansowych. Wyjaśniając informacyjnie stwierdziła, że pozwana spłaciła jej zadłużenie w kwocie około 4.000 zł, a zeznając w charakterze strony podała, że pozwana zapłaciła jedynie zaległość w Urzędzie Skarbowym w M. z tytułu opłat za abonament radiowo-telewizyjny (1.176,70) i zadłużenie z tytułu tzw. „chwilówki” (670 zł). Podnosiła również, że pozwana nie dysponowała środkami finansowymi, które pozwalałyby jej na zapłatę na rzecz powódki kwoty 110.000 zł.

Sąd nie dał wiary zeznaniom powódki L. F. choćby z tej racji, że pozostawały one w sprzeczności ze złożonymi przez nią wyjaśnieniami informacyjnymi. Zeznania powódki nie znajdowały również potwierdzenia w pozostałym zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym. Otóż świadek S. F. zeznał, że od powódki dowiedział się, iż nie otrzymała ona od córki umówionej ceny sprzedaży, ale jednocześnie powódka poinformowała go, że pozwana spłaciła jej zadłużenia i zadłużenia jej męża na łączną kwotę **10.000 zł**. Z kolei świadek A. F. (syn powódki, a brat pozwanej) zeznał, że cena sprzedaży lokalu została zapłacona w ratach na dwa lata przed podpisaniem aktu notarialnego. Stwierdził ponadto, że „Matka planowała sprzedać mieszkanie do banku, ponieważ potrzebowała pieniędzy. Siostra chciała zapobiec temu ze względu na mnie, ja mam czwórkę dzieci, mieszkałem w baraku w zagrzybionym pomieszczeniu. Ja zamieszkałem w tym mieszkaniu po sprzedaży tego mieszkania siostrze” (zeznania świadka zarejestrowane na rozprawie w dniu 27 czerwca 2013r). Oczywiście należy mieć świadomość, że zeznania obu powyższych świadków (S. F. i A. F.) są dość lakoniczne i również nie są w pełni zbieżne ze sobą. Potwierdzają one jednak zasadniczą okoliczność, że przed zawarciem umowy sprzedaży w dniu 17 października 2012r dochodziło do przekazywania przez pozwaną E. G. środków finansowych na rzecz powódki L. F., z których powódka regulowała swoje zobowiązania finansowe oraz zobowiązania swojego ówczesnego męża. Jest zatem wysoce prawdopodobnym, że powódka w pełni świadomie i zgodnie z prawdą złożyła przy zawieraniu umowy oświadczenie, że kwotę 110.000 zł, która stanowiła cenę sprzedaży lokalu, otrzymała przed datą podpisania aktu notarialnego.

Niewiele do sprawy wniosły zeznania świadków W. D. i R. K. (2). Były one na tyle ogólne, że Sąd nie poczynił na ich podstawie istotnych ustaleń w sprawie.

Dla Sądu nie ulega wątpliwości, że pozwana dysponowała kapitałem, który umożliwił jej przekazanie matce takiej sumy. Jak podniesiono w ustalonym w sprawie stanie faktycznym, pozwana dysponowała kwotą 235.000 zł, którą uzyskała ze sprzedaży własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, położonego w M. oraz zabudowanej nieruchomości, położonej przy ulicy (...) w M.. Jak wynika z załączonych do odpowiedzi na pozew wydruków z rachunku bankowego pozwanej, w okresie od października 2011r do października 2012r dokonała ona wypłat w

bankomatach łącznej kwoty przeszło 140.000 zł, co czyni prawdopodobnym twierdzenia pozwanej, że przekazywała pieniądze swojej matce.

Na koniec należy stwierdzić, że brak było w sprawie podstaw do ustalenia, iż przedmiotowa umowa jest nieważna z powodu obejścia przepisów prawa. W ocenie Sądu, nie mają większego znaczenia w sprawie podnoszone przez powódkę kwestie natury podatkowej. Z umowy sprzedaży wynika, że powódka otrzymała tytułem ceny sprzedaży lokalu kwotę 110.000 zł, a ponadto na mocy ustanowionej służebności osobistej – uzyskała możliwość dożywotniego, nieodpłatnego zamieszkiwania w przedmiotowym lokalu. W tych okolicznościach trudno doszukać się sprzeczności umowy z przepisami prawa, bądź tego, że została ona zawarta w celu obejścia przepisów prawa.

Mając na uwadze powyższą argumentację, Sąd uznając za nieudowodnione oddalił roszczenie główne, jak i zgłoszone w sprawie roszczenie ewentualne. Z uwagi na trudną sytuację majątkową powódki, która została wykazana w oświadczeniu o stanie majątkowym z dnia 18 lipca 2013r (k. 121-122), Sąd odstąpił od obciążania powódki kosztami procesu, zaś należne wynagrodzenie na rzecz pełnomocnika świadczącego pomoc prawną z urzędu, zasądził od Skarbu Państwa.