

Sygn. akt III C 266/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 marca 2018 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie III Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Ewa Witkowska
Protokolant:	starszy sekretarz sądowy Sylwia Cieślińska – Kopec

po rozpoznaniu w dniu 21 lutego 2018 r. w Warszawie na rozprawie

sprawy z powództwa A. D.

przeciwko (...) Sp. z o.o. w W.

unieważnienie aktu notarialnego

1. oddała powództwo;
2. odstępuje od obciążania powódki zwrotem kosztów zastępstwa procesowego na rzecz pozwanej.

Sygn. akt III C 266/16

UZASADNIENIE

A. D. wystąpiła w dniu 19.01.2015r. do Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi Południe w W. z pozwem przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. o unieważnienie aktu notarialnego umowy sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w W. przy ul. (...) pomiędzy A. D. jako sprzedawcą oraz (...) sp. zo.o. w jako kupującym, sporządzonego w dniu 20.01.2014r przed notariuszem M. S. (1), prowadzącą kancelarię notarialną w W. przy ul. (...). Powódka wniosła jednocześnie o zwolnienie jej od kosztów sądowych. (pozew k. 10-18)

W uzasadnieniu pozwu wskazała, iż w związku ze zbyciem mieszkania przystąpiła w dniu 20.01.2014r. do dwóch aktów notarialnych – jednego zarejestrowanego w Rep. A pod nr (...) stanowiącego umowę sprzedaży oraz drugiego zarejestrowanego w Rep. A pod nr (...) stanowiącego umowę dożywocia. Powołała się na nieważność czynności prawnych wynikającej z pozostawiania powódki w stanie wyłączającym świadome podjęcie decyzji i wyrażenie woli z uwagi na depresję i złą sytuację materialną oraz rodziną, a także na błąd co do czynności prawnych dotyczący przeświadczenia powódki, iż przedmiotem umowy miała być darowizna mieszkania dokonana na rzecz adwokata W. S., będącego jej pełnomocnikiem w sprawie spadkowej, w umowie miało być zastrzeżenie zwrotu własności nieruchomości po zakończeniu sprawy spadkowej po zmarłym mężu powódki, umowa miała również obejmować prawo dożywotniej służebności mieszkania dla powódki oraz zobowiązanie adwokata do spłaty zadłużenia powódki u komornika oraz wobec spółdzielni mieszkaniowej oraz obowiązek zwrotu tej kwoty przez powódkę. Celem zawarcia umowy miało być zabezpieczenie spłaty zadłużenia u komornika oraz w spółdzielni mieszkaniowej. Powódka wskazała, iż nie zamierzała zawierać umowy ze spółką z ograniczoną odpowiedzialnością, w umowie zawarto zaś nieprawdziwe

oświadczenie stron, iż powódka otrzymała kwotę 200.000 zł przy podpisaniu umowy, a także, że powódka wydała nabywcy przedmiot umowy. Podniosła nadto, iż notariusz nie zachował należytej staranności przy sporządzaniu aktu notarialnego – nie wskazał wszystkich obecnych przy sporządzaniu aktu osób, tj. ww adwokata, na str. 1 obu aktów popełnił omyłki w dacie w datach tj., 20.01.2014r. i 20.12.2014r. oraz omyłkę w akcie zarejestrowanym w Rep. A nr (...) z dnia 20.01.2014r. na str. 8 aktu nr (...). Wskazała, iż wykryła błąd w dniu 17.02.2014r. przy okazji weryfikacji umów przez jej syna – P. R..

Powódka w piśmie z dnia 17.05.2016r. wskazała, że studiowała na Politechnice (...), jednak nie ukończyła studiów wyższych, nie napisała pracy magisterskiej. Ostatnio pracowała w (...) SA, kiedy w roku 2003 po urlopie wychowawczym została zwolniona i przebywała na zasiłku dla bezrobotnych oraz na utrzymaniu męża. Obecnie utrzymuje się z renty rodzinnej. (uzupełnienie i poprawienie błędów w dokumentach k. 73)

Pozwana w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od Powódki na rzecz Pozwanej kosztów procesu. Podniosła, iż dopiero wraz z doręczeniem odpisu pozwu, tj. w dniu 19.09.2016r. dowiedziała się o uchyleniu się A. D. od skutków prawnych przedmiotowych oświadczeń woli. W ocenie Pozwanej wykonanie przez powódkę uprawnienia zostało wykonane bezskutecznie, po upływie rocznego terminu. Zaprzeczyła również, aby powódka pozostawała w błędzie co do treści czynności prawnej, wskazując, iż powódka ukończyła Politechnikę (...) wydział Budownictwa i Architektury oraz (...) w P. w Instytucie (...) de G., otrzymała ofertę pracy w charakterze doradcy w S. w zakresie m.in. prac legislacyjnych. Nie kwestionowała zadłużenia powódki wobec spółdzielni mieszkaniowej oraz skierowania przeciwko powódce postępowań egzekucyjnych, zaprzeczyła jednak, aby W. S. zobowiązał się spłacić długi powódki. Wiadomym dla powódki było, że spłaty miała dokonać Pozwana. Zdaniem tej strony, to powódka zaproponowała konstrukcję przedmiotowych umów, która została przekazana przez W. S. Pozwanej. Wskazała, iż strony po zawarciu umów pozostawały w stałym kontakcie, powódka otrzymywała od Pozwanej faktury. Podniosła dodatkowo, iż w operacie szacunkowym sporządzonym na potrzeby licytacji komorniczej określono wartość nieruchomości w warunkach wymuszonej sprzedaży na kwotę 457.000 zł. W ocenie Pozwanej informacja była motywacją dla powódki do zawarcia z Pozwaną zakwestionowanych umów. (odpowiedź na pozew k. 146-153)

Powódka w piśmie z dnia 07.11.2016r. podtrzymała swoje stanowisko w sprawie, wskazała, że nie ukończyła studiów wyższych, zaś studia podyplomowe (...) ukończyła w W.. Podniosła twierdzenie, iż żaden z zakwestionowanych aktów notarialnych w wersji ostatecznej nie został odczytany przez notariusza – akt notarialny zarejestrowany w Rep. A za nr (...) uległ poprawkom, po których naniesieniu nie dokonano odczytania w pełni treści tego aktu, zaś akt notarialny zarejestrowany w Rep. A za nr (...) nie został w żadnej części odczytany. Powódka zakwestionowała moc dowodową potwierdzenia przelewów i wypłat z rachunków Pozwanej wskazując, iż nie wynika z nich, aby dotyczyły finansowania nabycia lokalu od powódki. (pismo k. 295-304)

Powódka w piśmie z dnia 4.10.2017r. ponownie zakwestionowała stanowisko Pozwanego w sprawie wskazując, iż nie istniało uzasadnienie dla przekazania jej kwoty 200.000 zł w gotówce, skoro w czasie dokonania zaskarżonych czynności prawnych korzystała z konta bankowego córki, jak również zaprzeczyła, aby owe środki przeznaczyła na wycieczki w okresie 2015-2016 do L., na M. i G.. Dodała, iż za oszukańczym działaniem Pozwanej współ z W. S. świadczy okoliczność umieszczenia treści czynności prawnych w dwóch aktach notarialnych, ponieważ zawarcie w jednym akcie notarialnym postanowień dotyczących zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu wraz z postanowieniami o ustanowieniu dożywocia uniemożliwiłoby Pozwanej przekształcenie prawa w odrębną własność, jak również z uwagi na fakt, iż w akcie notarialnym ustanawiającym prawo dożywotniego zamieszkiwania w lokalu zawarto postanowienia dotyczące sposobu zapłaty części ceny w kwocie 112.181,24 zł, co do której w akcie notarialnym w przedmiocie sprzedaży lokalu Pozwana poddała się egzekucji. W jej ocenie zabieg ten miał na celu rozmycie uwagi czytającego i ukrycie sprzeczności zapisów. Nadto podała, że w okresie, w którym dokonano zakwestionowanych czynności prawnych zażywała dużą ilość środków uspokajających, które popijała alkoholem w celu spotęgowania efektu działania tabletek. (pismo k. 416-421)

Sąd Rejonowy dla Warszawy Pragi-Południe w Warszawie postanowieniem z dnia 21.01.2016r. przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu w Warszawie jako sądowi rzeczowo właściwemu. (postanowienie k. 52)

Postanowieniem z dnia 3.08.2016r. Powódka została zwolniona od kosztów sądowych w części, to jest od opłaty sądowej od pozwu w całości. (postanowienie z dn. 03.08.2016r. k. 131-134)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

A. D. urodzona w dniu (...) posiada wykształcenie wyższe niepełne. Na przełomie lat osiemdziesiątych i dziewięćdziesiątych była studentem studiów magisterskich na Politechnice (...) na wydziale Budownictwa i Architektury na kierunku konstrukcje budowlane i inżynierskie. Studiów tych nie ukończyła, albowiem nie złożyła pracy magisterskiej. Następnie była studentką na studiach podyplomowych (...) w międzynarodowym zarządzaniu organizowanych w Polsce przez Instytut (...) de G. w P.. W ramach tych studiów, na przełomie lat 1993/1994 odbyła pięć staży szkoleniowych, zakończonych pozytywnie złożonym egzaminem w lutym 1994r. W późniejszych latach przystąpiła do partii politycznej (...), skąd otrzymała ofertę pracy przy pracach legislacyjnych. (bezsporne, rozmowa z A. R. b. ekspertką (...) k. 154, załącznik 2 k. 155, wydruk z portalu społecznościowego k. 156, zaświadczenie k. 305, dyplom k. 306)

Od 2005 roku w związku ze śmiercią męża A. D. utrzymuje się z renty rodzinnej. Zamieszkiwała wraz z młodszą córką A. D., na rzecz której również przyznano rentę rodzinną. Świadczenia te wynosiły nieco ponad 1.400 zł na każdą z nich. W finansowaniu wydatków tego gospodarstwa domowego pomagał również starsza córka A. D. – M. R., przekazując jej niewielkie kwoty w wysokości 100 zł miesięcznie. (zeznania świadka A. D. k. 502, zeznania świadka M. R. k. 504, zeznania powódki w charakterze strony k. 512-514, wyciąg z rachunku bankowego k. 423-440)

A. D. popadła w długi. W 2014 roku przeciwko niej toczyły postępowania egzekucyjne przed Komornikiem sądowym przy Sądzie Rejonowym dla Warszawy Pragi-Południe M. P.. Wysokość zadłużenia podlegającego egzekucji komorniczej wynosiła wtedy 33.149,40 zł. Kobieta pozostawała również dłużniczką Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. z tytułu zaległości w opłatach za mieszkanie. Dług w tym czasie wynosił 14.032,36 zł. A. D. posiadała też zadłużenie u innych osób. (bezsporne, zeznania A. D. (córki) k. 501, zeznania świadka M. R. k. 503-504, zeznania świadka W. S. k. 504, zeznania powódki w charakterze strony k. 513-513)

Pismem z dnia 15.11.2013r. A. D. została powiadomiona o przystąpieniu Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Warszawy Pragi-Południe M. P. do opisu i oszacowania ograniczonego prawa rzeczowego do lokalu przy ul. (...) w W.. Sporządzony operat szacunkowy z października 2013r. wskazywał na wartość rynkową nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży wynoszącą 457.000 zł oraz na wartość rynkową nieruchomości wynoszącą 609.000 zł. (zawiadomienie dłużnika o terminie k. 20, pismo z dn. 01.10.2013r. k. 19, operat szacunkowy k. 260)

A. D. obawiała się licytacji mieszkania. Aktualna w 2014 roku sytuacja materialna uniemożliwiała jej uzyskanie finansowania zadłużenia z pożyczki lub kredytu z instytucji bankowej. Z prośbą o pomoc zwróciła się do syna P. R. oraz koleżanki A. M. (2). Osobom tym proponowała nieodpłatne przeniesienie własności mieszkania z obowiązkiem zwrotu mieszkania w zamian za spłatę jej zadłużenia w wysokości ok. 40.000 zł. Mówiła im o darowiźnie. Żadna z tych osób nie zgodziła się na takie propozycje. (formularz informacyjny dotyczący kredytu konsumenckiego k. 22-24, 25-27, wydruk z korespondencji e-mailowej k. 467-468 zeznania świadka zeznania świadka A. M. (2) k. 388 i 503, zeznania świadka M. R. k. 503, zeznania powódki w charakterze strony k. 513-513)

A. D. zwróciła się o pomoc do adwokata W. S., z którego usług korzystała w przeszłości. Kobieta mówiła mu, iż popadła w kłopoty finansowe i obawia się przystąpienia innych wierzycieli do licytacji. Zaproponowała, aby to W. S. spłacił jej długi oraz dopłacił jej 200.000 zł i resztę ceny poprzez uiszczanie opłat i czynszu przez dłuższy okres czasu. Kilukrotnie rozmawiała z adwokatem w swoim mieszkaniu o przekazaniu tego lokalu w zamian za spłatę zadłużenia. Adwokat nie zgodził się na tę ofertę, nie chciał czekać długo na nabycie prawa własności. Licząc jednak na szansę poprowadzenia sprawy spadkowej po zmarłym mężu A. D., o czym ta go zapewniała, zaoferował zawarcie umowy ze spółką (...) sp. zo.o. w W., której współnikami i reprezentantami byli członkowie jego rodziny. Spółka ta zajmowała się obrotem nieruchomościami użytkowymi, jednak ze względu na wyraźną prośbę W. S. zgodziła się zawrzeć umowę z A. D.. (

bezsporne, wydruk z CEIDG k. 35-36, zeznania świadka I. S. k. 499, zeznania A. D. (córka) k. 501-502, zeznania świadka M. R. k. 503, zeznania świadka K. S. k. 498-499, zeznania świadka W. S. k. 504-506)

(...) Sp. zo.o. w W. przedstawiła za pośrednictwem W. S. ofertę nabycia lokalu za kwotę 200.000 zł powiększoną o wysokość zadłużenia oraz ustanowienia na rzecz A. D. prawa zamieszkiwania w lokalu z obowiązkiem zapłaty przez nią czynszu do kwoty 500 zł, zaś w zakresie przewyższającym tę kwotę zapłata czynszu miała być dokonywana przez (...) Sp. o.o. w W.. (zeznania świadka W. S. k. 504-505)

W dniu 20.01.2014r. A. D. i I. S., syn W. S., działający w imieniu (...) sp. zo.o. w W. stawili się przed notariuszem M. S. (1) w Kancelarii Notarialnej przy ul. (...) w W. i zawarli umowę sprzedaży, na mocy której A. D. sprzedała na rzecz (...) sp. zo.o. w W. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku przy ul. (...) w W. za cenę 360.00 zł. A. D. potwierdziła, że część ceny w kwocie 200.000 zł otrzymała od kupującego przed podpisaniem umowy, czego odbiór skwitowała podpisując akt notarialny. Strony ustaliły, że pozostała część ceny w kwocie 200.000 zł zostanie zapłacona Sprzedającej w następujący sposób: kwota 112.181,24 zł do dnia 20.01.2024r., kwota 14.032,36 zł do dnia 28.01.2014r. na rachunek bankowy Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej (...), kwota 33.149,40 zł do dnia 28.01.2014r. na rachunek bankowy Komornika sądowego marka P.. W § 4 umowy strony stwierdziły, iż wydanie przedmiotu umowy już nastąpiło. Umowa została sporządzona w formie aktu notarialnego zarejestrowanego za nr Rep. A (...). Na pierwszej stronie aktu notarialnego wskazano słownie, iż sporządzenie aktu nastąpiło w dniu dwudziestego stycznia dwa tysiące czternastego roku, zaś liczbowo podano, iż miało to miejsce w dniu 20.12.2014r., jak również, że akt został odczytany, przyjęty i podpisany. Akt ten był odczytywany dwukrotnie – po raz pierwszy przed naniesieniem poprawek, po raz drugi po ich zmodyfikowaniu. (akt notarialny Rep A (...) k. 39-42, zeznania świadka M. S. (1) k. 500, zeznania świadka W. S. k. 505)

Obok umowy sprzedaży ww strony aktu notarialnego zawarły również przed tym samym notariuszem umowę, na podstawie której (...) sp. zo.o. w W. ustanowiła na rzecz A. D. prawo dożywotniego zamieszkiwania w lokalu nr (...) przy ul. (...) w W. z obowiązkiem uiszczania przez (...) sp. zo.o. opłat eksploatacyjnych i czynszowych do kwoty 500 zł oraz obowiązkiem A. D. do pokrywania tych opłat w wysokości przekraczającej owe 500 zł. Strony uzgodniły, że zobowiązanie (...) sp. zo.o. będzie stanowić zapłatę pozostałej części ceny wynikającej z umowy sprzedaży w kwocie 112.181,24 zł do dnia 20.01.2014r. Również ta umowa została sporządzona w formie aktu notarialnego i wpisano ją do repertorium A pod nr (...). W akcie wskazano stwierdzenie, iż został on odczytany, przyjęty i podpisany. (akt notarialny repertorium A (...) k. 43-46, zeznania świadka M. S. (1) k. 500, zeznania świadka W. S. k. 505)

W czasie spisywania i podpisywania aktów notarialnych przy czynności byli obecni notariusz M. S. (1) – notariusz, I. S., A. D. i W. S.. (bezsporne, zeznania świadka I. S. k. 500, zeznania świadka W. S. k. 505)

Akty notarialne były przygotowane i poprawiane w trakcie spotkania w dniu 20.01.2014r. Treść aktów była ustalana między A. D., W. S. i notariuszem M. S. (1). (zeznania świadka I. S. k. 499, zeznania świadka M. S. (1) k. 500)

(...) sp. zo.o. w W. uzyskała od M. S. (2) w dniu 17.01.2014r. kwotę 200.000 zł na zakup ww lokalu. Pieniądze to zostały przekazane I. S. w celu zapłaty ceny na rzecz A. D.. Kobieta otrzymała te pieniądze w kancelarii notarialnej przy okazji sporządzenia ww aktów notarialnych. Miało to miejsce w obecności stron aktów notarialnych oraz W. S.. Po rozliczeniu notariusz M. S. (1) zapytała stawające strony o rozliczenie. (potwierdzenia przelewów k. 157-158, zeznania świadka K. S. k. 499, zeznania świadka I. S. k. 499-500, zeznania świadka W. S. k. 505)

Stan psychiczny A. D. przy podpisywaniu aktów notarialnych nie budził wątpliwości notariusza ani osób obecnych przy sporządzaniu aktów. (zeznania świadka I. S. k. 499-500, zeznania M. S. (1) k. 500-501, zeznania świadka W. S. k. 506)

Spółka w dniach 22 i 23.01.2014r. dokonała wpłat w kwotach 13.205,54 zł, 12.616,69 zł, 1.617,85 zł i 5.709,32 zł na rzecz Komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Warszawy Pragi Południe tytułem spłat zaległości do sprawy MP Km (...), MP Km (...), MP Km (...) oraz w kwocie 14.032,36 zł na rzecz Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej

(...) tytułem zaległych opłat z tyt. użytkownika lokalu (...) (potwierdzenie wypłaty k. 159, potwierdzenia transakcji k. 160-164, zeznania świadka K. S. k. 499)

Po podpisaniu aktu notarialnego A. D. pozostawała w kontaktach z K. S., która zajmowała się sprawami administracyjnymi dotyczącymi nabytego przez (...) Sp. z o.o. w W. lokalem. Kobiety zostały zapoznane poprzez W. S. na spotkaniu w owym lokalu. (zeznania świadka K. S. k. 498-499, zeznania świadka W. S. k. 505-506)

W dniu 27.01.2014r. A. D. odbyła wizytę u lekarza specjalisty chorób wewnętrznych, który wystawił jej skierowanie do poradni psychologicznej z rozpoznaniem epizodu depresyjnego. Lekarz podkreślił, iż kobieta uskarżała się na obniżony nastrój i bezsenność. Kobieta nie leczyła się u psychologa ani psychiatry. (skierowanie do poradni specjalistycznej k. 473, zeznania świadka A. D. (córka) k. 501)

W dniu 17.02.2014r. P. R., syn A. D., zapoznawszy się z treścią umów podzielił się z A. D. swoimi zastrzeżeniami dotyczącymi postanowień umownych. Powiedział matce, iż została oszukana, ponieważ przedmiotem umowy nie była darowizna, lecz umowa sprzedaży. A. D. skontaktowała się z W. S. o zmianę aktu notarialnego, ten jednak odmówił. (bezsporne, zeznania świadka A. D. k. 502, zeznania świadka M. R. k. 503-504)

Po trzech miesiącach od zawarcia ze spółką (...) zo.o. w W. umów w dniu 20.01.2014r. A. D. zaprzestała uiszczania czynszu i opłat za mieszkanie przy ul. (...) w W.. (bezsporne)

Do dnia 15.07.2014r. A. D. otrzymała zwrot nadpłaty podatku z Urzędu Skarbowego W. P. w kwocie 4.169 zł, przy czym kwota 1.668 zł została wypłacona w marcu, zaś kwota 2.501 zł w połowie lipca. W 2015 roku wypłacono jej z takiego samego tytułu kwotę 1.672 zł. (pismo US W. P. k. 441)

A. D. udała się w czerwcu 2015r. na trzydniowy wyjazd do L., za który zapłaciła łącznie 1.124,50 zł, w lipcu 2015r. na szesnastodniowy wyjazd na M., za który zapłaciła 4.378,79 zł, w czerwcu 2016r. na dwutygodniowy wyjazd na G., za który zapłaciła 4.166,58 zł. (bezsporne, zestawienie kosztów i potwierdzenia rezerwacji i zapłaty k. 447-466)

W dniu 19.01.2015r. A. D. wystąpiła do Sądu Okręgowego w Warszawie przeciwko (...) sp. zo.o. w W. o unieważnienie ww aktów notarialnych powołując się na wady oświadczenia woli. Odpis pozwu doręczono spółce w dniu 21.09.2016r. Przed tymi datami A. D. nie składała (...) Sp. zo.o. w W. oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli, nie zgłaszała zastrzeżeń do treści tych czynności ani nie domagała się dodatkowej zapłaty. (zeznania świadka K. S. k. 498-499, zeznania świadka I. S. k. 500)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie okoliczności bezspornych, dowodów z dokumentów oraz zeznań świadków K. S. (k. 498-499), I. S. (k. 499-500), M. S. (1) (k. 500-501), A. M. (2) (k. 387-399, 502-503), W. S. (k. 504-506), na podstawie zeznań M. S. (2) złożonych w charakterze strony Pozwanej (k. 514), które Sąd uznał za wiarygodne, jak również A. D. (k. 501-502) i M. R. (k. 503-504) oraz zeznań Powódki złożonych w charakterze strony (k. 512-514) za wyjątkiem części, które w ocenie Sądu nie zasługują na przymiot wiarygodności, o czym poniżej.

Zgromadzone w sprawie dowody z dokumentów Sąd uznał za autentyczne i wiarygodne. Strony, poza aktami notarialnymi dotyczącymi umowy sprzedaży i umowy dożywocia nie kwestionowały, nie kwestionowały prawdziwości dokumentów przedłożonych do akt sprawy, toteż Sąd nie miał podstaw by czynić to z urzędu. Sąd pozytywnie pod kątem autentyczności i wiarygodności również ocenił ww akty notarialne, które nie zostały skutecznie zakwestionowane przez Powódkę. Zauważyć należy, iż stosownie do art. 244 § 1 kpc 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. Stosownie zaś do art. 252 kpc 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. Przeprowadzone w niniejszej sprawie dowody nie podważyły skutecznie prawdziwości treści aktów notarialnych oraz oświadczeń notariusza M. S. (1) w nim zawartych. Powódka nie przedstawiła wiarygodnych dowodów na to, iż nie otrzymała pieniędzy w kwocie 200.000 zł oraz, że akty notarialne nie zostały odczytane o czym w dalszej części uzasadnienia,

oraz o tym, że nie doszło do wydania Pozwanej lokalu. W ocenie Sądu mocy dowodowej aktów notarialnych nie może podważać rozbieżne określenie w ich treści daty ich sporządzenia – w akcie notarialnym zarejestrowanym w Rep. A nr (...) na pierwszej stronie podano liczbowo, iż doszło do jego zawarcia w dniu 20.12.2014 oraz słownie, iż dotyczyło to dnia „dwudziestego stycznia dwa tysiące czternastego roku” (k. 39), podobnie w akcie zarejestrowanym w Rep. A nr (...) wskazano rozbieżnie datę sporządzenia aktu liczbowo i słownie (k. 43), również na stronie 2 tego aktu w § 1 wskazano, iż strony odwołały się do zawarcia umowy sprzedaży w dniu 20 stycznia 2014r. W ocenie Sądu oznaczenie liczbowe daty zawarcia aktów stanowi jedynie omyłkę pisarską, a w rzeczywistości oznaczenie słowne wskazuje na datę zawarcia umów, zwłaszcza, że pomiędzy stronami było bezsporne, iż do zawarcia umów doszło w tym dniu. Za omyłkę pisarską Sąd poczytał również zawarte w §2 tiret trzeci oznaczenie daty, w związku z upływem której kwota 112.181,24 zł należna od Pozwanej Powódce będzie stanowiła zapłatę części ceny. W treści tego aktu notarialnego wskazano, iż pokrywanie przez Pozwaną opłat eksploatacyjnych w kwocie 500 zł miesięcznie będzie stanowiło zapłatę pozostałej części ceny w kwocie 112.181,24 zł za okres zamieszkiwania Powódki w lokalu do dnia 20 stycznia 2014r. (k. 45), natomiast w akcie notarialnym zarejestrowanym w Rep. A za nr (...) w § 3 akapit drugi tiret pierwszy wskazano, iż kwota ta jest płatna do dnia 20 stycznia 2024r. (k. 41). Za wystąpieniem omyłki pisarskiej przemawiają okoliczności zawarcia przedmiotowych umów, w tym fakt, iż data 20 stycznia 2014r. stanowiła datę ich zawarcia, w tym dniu Powódka miała otrzymać jedynie kwotę 200.000 zł, zaś redakcja treści aktu notarialnego zarejestrowanego w rep. A nr (...) wskazuje, iż płatność kwoty związana jest z dalszym zamieszkiwaniem Powódki w lokalu rozciągniętym na przyszłość. Zdaniem Sądu omyłki te nie wpływają na prawdziwość aktów notarialnych oraz oświadczeń notariusza w nich zawartych.

Sąd uznał zeznania świadków A. D. i M. R. w zakresie w jakim podawały, że Powódka nie otrzymała od Pozwanej kwoty 200.000 zł tytułem zapłaty części ceny za sprzedaż mieszkania. Dokonując takiej oceny Sąd miał na uwadze to, iż zeznania tych świadków pozostawały w sprzeczności z zeznaniami pozostałych świadków w sprawie, a w szczególności świadków W. S. i I. S., którzy byli obecni przy przekazywaniu gotówki Powódce, a także sprzeczne z treścią aktu notarialnego zarejestrowanego w Rep. A za nr (...). Świadkowie A. D. i M. R. nie przebywały w kancelarii notarialnej podczas spisywania zakwestionowanych aktów notarialnych, swoje zeznania zaś opierają na relacji Powódki, która w ocenie Sądu również nie jest wiarygodna, o czym w dalszej części uzasadnienia, oraz na przypuszczeniach, iż gdyby Powódka owe pieniądze otrzymała to by się ze swoimi dziećmi podzieliła. Nie ma przy tym dowodów na to, iż Powódka uprzednio przekazywała na rzecz córek inne niż zwyczajowo przyjęte darowizny, zwłaszcza, że od 2005 roku do chwili obecnej utrzymuje się z renty rodzinnej w kwocie ok. 1400 zł. Co więcej świadkowie ci podawali, że nie interesowali się sytuacją majątkową Powódki oraz jej sprawami. Nie znali szczegółów struktury dochodów Powódki, świadek M. R. nie zapoznawała się również z treścią przedmiotowych aktów notarialnych, co w ocenie Sądu świadczy, iż sprawy Powódki były jej obce. Świadek M. R. dodatkowo popadła w sprzeczność, albowiem zeznając podawała, że sporadycznie pomieszkiwała u Powódki, zatem zauważyłaby, że Powódka dysponuje kwotą w wysokości 200.000 zł, jednak zeznała również, że po podpisaniu aktów notarialnych nie widziała się z Powódką, zeznania tego świadka we wskazanym zakresie pozostają zatem w oczywistej opozycji względem siebie. W konsekwencji należało uznać, iż zeznania tych świadków w omawianym zakresie nie oddają rzeczywistego przebiegu zdarzeń.

Sąd uznał, iż również zeznania Powódki w charakterze strony w zakresie w jakim podawała, iż umawiała się z W. S. na darowiznę mieszkania czy pożyczkę zabezpieczoną w postaci przewłaszczenia na zabezpieczenie, jak również, że nie ustalano z nią treści aktów notarialnych oraz, że ostateczne wersje tych aktów nie zostały odczytane w kancelarii notarialnej, a także że Pozwana nie przekazała jej za pośrednictwem I. S. kwoty w wysokości 200.000 zł tytułem zapłaty części ceny za niewiarygodne. Zeznania Powódki w tym zakresie nie znajdują potwierdzenia w żadnych uznanych przez Sąd za wiarygodne dowodach, a w części dotyczącej odczytania aktów notarialnych oraz przekazania pieniędzy i wydania lokalu dodatkowo są sprzeczne z treścią podpisanych przez nią aktów notarialnych oraz potwierdzeniami przelewów.

Sąd miał na uwadze, iż żaden z obecnych przy zawarciu umów świadków nie podawał zgodnie z Powódką, po drugie zaś, że do akt sprawy złożono potwierdzenie przelewów na konto Pozwanej kwoty 200.000 zł oraz wypłaty tej kwoty w dniu zawarcia umów, co do których świadkowie obecni przy zawarciu umowy, tj. I. S. i W. S., a także udzielająca

Pozwanej pożyczki M. S. (2) w charakterze strony zeznali, iż były to pieniądze przeznaczone na świadczenie na rzecz Powódki w związku z umową sprzedaży lokalu. W treści przelewów wskazano nadto, iż dotyczyły one nabycia lokalu na S., a więc części W., w której zlokalizowana jest ulica (...). Samo zaprzeczenie Powódki, iż złożone do akt sprawy potwierdzenia przelewów i wypłat nie dotyczyły wykonania zawieranej z nią umowy nie było wystarczające skoro nie został przedstawiony żaden dowód dla wykazania prawdziwości twierdzenia Powódki, skutecznie podważający ww dowody. Wprawdzie świadkowie I., W. i M. S. (2) byli osobiście zainteresowani uzyskaniem pozytywnego wyniku w sprawie dla Pozwanej, skoro są związani z Pozwaną spółką, jednak okoliczność ta nie mogła ujmować ich zeznaniom wiarygodności, w sytuacji gdy ich spójną wersję co do odczytania aktów notarialnych (tu zeznania świadków I. i W. S.) oraz przekazania pieniędzy Powódce w dniu zawarcia umów potwierdziła również świadek M. S. (1), notariusz, który sporządził zaskarżone akty notarialne. Wiarygodności Powódce ujmuje również fakt, iż ze zgromadzonych dowodów wynika, iż utrzymywała się z niewielkiej renty rodzinnej, w roku 2014 otrzymała zwrot nadpłaty podatku w kwocie 4.169 zł, przy czym kwota 1.668 zł została wypłacona w marcu, zaś kwota 2.501 zł w połowie lipca, a w roku 2015r. w kwocie 1672 zł, na utrzymaniu miała również niepełnoletnią córkę A. D. do początku roku 2016, a mimo to wydatkowała na wyjazdy w czerwcu i na początku lipca 2014r. kwoty po 1.124,50 zł i 4.378,79 zł oraz w czerwcu 2015r. kwotę 4.166,58 zł. Skoro z zeznań Powódki i świadka M. R. wynika, iż sytuacja Powódki pozostaje niezmienna od dnia śmierci męża Powódki, to niemożliwym jest, iż w ramach posiadanych dochodów oraz zobowiązań była w stanie pokryć z renty rodzinnej wyjazdy wakacyjne łączące się z takimi kosztami. Sąd zwrócił uwagę w szczególności na wyjazd Powódki na M. na początku lipca 2014r., który kosztował 4.378,79 zł, co do którego nie ma podstaw do uznania, iż został sfinansowany z uzyskanej nadpłaty z urzędu skarbowego, skoro wypłata nadpłaty została dokonana dopiero w dniu 15.07.2014r., a więc w czasie gdy Powódka już skorzystała z przelotów oraz połowy pobytu na tej wyspie. W świetle przedstawionych w sprawie dowodów należało uznać, iż takie zeznania stanowiły jedynie przyjętą w sprawie strategię dowodzenia, która nie polegała na prawdzie.

W odniesieniu do negocjacji prowadzonych przez Powódkę z W. S. również brak jest wiarygodnego dowodu na to, iż strony umówiły się na zawarcie umowy darowizny. Zeznania te były sprzeczne wewnątrznie, albowiem Powódka raz podawała, iż przedmiotem umów z Pozwaną miała być darowizny, następnie, iż umowy miały dotyczyć pożyczki zabezpieczonej przewłaszczeniem na zabezpieczenie. Powódka powoływała się na świadka A. D., która miała znać szczegóły negocjacji z W. S., jednak świadek A. D. zaprzeczyła, aby znała szczegóły rozmów Powódki z tą osobą, a zeznając, że umowy miały dotyczyć darowizny odwoływała się do informacji uzyskanych wyłącznie od strony powodowej. Zeznania tego świadka nie są miarodajne skoro W. S. podawał, iż Powódka domagała się w zamian za przekazanie mieszkania spłaty długów, zapłaty kwoty 200.000 zł oraz pozostałej części ceny w związku z „odmieszkaniem”, a więc odpłatnego przeniesienia własności nieruchomości, na co on się nie zgodził, kolejna propozycja zaś już pochodziła od Pozwanej spółki i również nie dotyczyła darowizny. Wiarygodności zeznaniom Powódki ujmuje również to, iż nie istniał uzasadniony prawnie interes w dokonywaniu przez nią zbycia mieszkania o wartości ok. 400.000-700.000 zł (w zależności od formy sprzedaży) za spłatę długów w wysokości ok. 40.000 zł. W ocenie Sądu Powódka zeznając o takich ustaleniach stron poprzedzających zawarcie umowy nie podawała prawdy, a towarzyszył temu inny niż wskazywany przez nią w procesie cel. Co więcej, w ocenie Sądu Powódka była świadoma, iż w rzeczywistości proponuje sprzedaż lokalu, a nie darowiznę jak to podawała w swoich zeznaniach. W ocenie Sądu każda przeciętnie myśląca osoba jest w stanie pojąć różnicę między darowizną a sprzedażą i to nie wymaga pogłębionej znajomości prawa, lecz zwykłego doświadczenia życiowego, to tym bardziej Powódka, która studiowała na dwóch kierunkach studiów, była działaczką partyjną w (...) oraz uczestniczyła w pracach komisji sejmowych była świadoma z działania w celu dokonania innej czynności prawnej niż darowizna. W konsekwencji nie można uznać, iż zeznania Powódki są wiarygodne w omawianym zakresie.

Sąd uznał za niewiarygodne zeznania Powódki również w tym zakresie, w jakim podawała, iż w dniu przystąpienia do zaskarżonych aktów notarialnych była w stanie wyłączającym świadome albo swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli. Powódka zeznawała, iż była zdeorientowana podczas tej czynności, znajdowała się pod wpływem leków przeciwbólowych, miała gorączkę i źle się czuła. Zauważyć jednak należy, iż strona powodowa przyznała, że przy pierwszym odczytaniu jednego z aktów notarialnych wyłapała drobne pomyłki, wiedziała kto uczestniczył w czynności oraz gdzie ona miała miejsce, złożyła również podpis pod każdym z aktów notarialnych. Co więcej świadkowie obecni

przy tej czynności, tj. I. i W. S. podawali, iż Powódka czuła się dobrze, zaś notariusz M. S. (1) podała, iż nie miała zastrzeżeń co do stanu fizycznego Powódki. Żaden ze świadków nie wskazał, iż Powódka w czasie sporządzania aktów notarialnych zgłaszała dolegliwości zdrowotne, jak również, aby domagała się zaniechania czynności. Zeznania Powódki w tym zakresie były niespójne, jak również sprzeczne z uznanymi za wiarygodne zeznaniami wskazanych świadków. Nie można było zatem poczynić ustaleń faktycznych w sprawie na podstawie tych zeznań Powódki.

Sąd pominął jako nieprzydatne dla rozstrzygnięcia istotnych okoliczności sprawy wnioski dowodowe strony powodowej o zabezpieczenie ksiąg rachunkowych Pozwanej spółki na dowód przekazania Powódce kwoty 200.000 zł (pkt 3 pozwu k. 11), o zobowiązanie świadka W. S. do złożenia wyciągów ze wszystkich posiadanych rachunków bankowych za okres od grudnia 2013r. do lutego 2014r. (pkt 3 pisma k.296) oraz o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu rachunkowości, księgowości i finansów przedsiębiorstw w celu zbadania ksiąg rachunkowych pozwanej (pkt 4 pisma k. 296).

Sąd pominął również wnioski dowodowe tej samej strony o przeprowadzenie dowodu z akt spraw komorniczych o sygn. akt Km (...), Km (...), Km (...) oraz sprawy cywilnej w Sądzie Rejonowym dla Warszawy Pragi Południa o sygn. akt I Co 41/14 (pkt 4 i 5 pozwu k. 11), albowiem okoliczności, na które zostały one zgłoszone były bezsporne.

Strony należycie pouczone o treści art. 162 kpc nie zgłaszały zastrzeżeń w tym trybie.

Świadek A. S. omówiła składania zeznań (k. 388).

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie było zasadne.

W niniejszej sprawie Powódka domagała się unieważnienia umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W. sporządzonej przez notariusza M. S. (1) w formie aktu notarialnego zarejestrowanego w Rep. A za nr (...). Strona powodowa w prawdzie w pismach kwestionowała również akt notarialny zarejestrowany w Rep. A za nr (...) dotyczący ustanowienia prawa dożywotniego zamieszkiwania, jednak w petitum pozwu jasno wskazała, iż jej żądanie ogniskuje się na pierwszym ze wskazanych aktów notarialnych i w takim kształcie powództwo podlegało rozpoznaniu.

Powódka wywodzi roszczenie z wad oświadczenia woli, po pierwsze w postaci stanu wyłączającego świadome powzięcie decyzji i wyrażenie woli, o którym mowa w art. 82 kc, po drugie w postaci błędu co do treści czynności prawnej, o którym mowa w art. 84 § 1 kc. Ocena ważności czynności prawnej zależna jest również od istnienia samego aktu notarialnego, w którym owa czynność została zawarta. Skoro Powódka podnosiła w niniejszym procesie błędy formalne owego dokumentu, a dotyczące zaniechania odczytania ostatecznej wersji aktu, przedstawionej stronom do podpisu, to analiza tego zarzutu powinna stanowić punkt wyjścia do rozważań w przedmiocie zasadności powództwa.

Prawo o notariacie z dnia 14 lutego 1991 r. w art. 92 § 1 wskazuje wymogi formalne każdego aktu notarialnego, bez których dokument sporządzany przez notariusza nie stanowi aktu notarialnego w rozumieniu art. 2 § 1 tej ustawy. Wśród cech aktu notarialnego wymienia się wskazanie stwierdzenia notariusza, że akt został odczytany, przyjęty i podpisany. Dodatkowo w art. 94 § 1 tej ustawy podaje się, że akt notarialny przed podpisaniem powinien być odczytany przez notariusza lub przez inną osobę w jego obecności. Przy odczytaniu aktu notariusz powinien się przekonać, że osoby biorące udział w czynności dokładnie rozumieją treść oraz znaczenie aktu, a akt jest zgodny z ich wolą. Na żądanie powinny być odczytane również załączniki do aktu. W utrwalonej praktyce sądowej przyjmuje się, że jeśli akt nie spełnia wymogu odczytania, to należy przyjąć, że nie stanowi aktu notarialnego w rozumieniu art. 2 § 1 tej ustawy. Wówczas dopuszczalne jest powoływanie się na nieistnienie aktu notarialnego, a jego nieistnienie stanowi okoliczność faktyczną podlegającą udowodnieniu. (tak np. SN w wyroku z dn. 26.11.2004r. I CK 384/04, wyroku z dnia 30 maja 2000 r. IV CKN 36/00). Nieistnienie aktu notarialnego w przypadku czynności prawnej, dla której ważności zastrzeżony jest wymóg formy aktu notarialnego – jak to ma miejsce w przypadku przeniesienia własności nieruchomości czy spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, implikuje nieważność czynności prawnej w nim zawartej. W konsekwencji należy więc uznać, że jeżeli dla ważności czynności prawnej wymagane jest, aby była

ona dokonana w formie aktu notarialnego, to zawsze gdy istnieją podstawy dla stwierdzenia, że czynność taka jest nieważna, niezależnie od tego czy przyczyną nieważności są tylko uchybienia dotyczące samego aktu notarialnego, czy też wadliwość czynności prawnej, istnieją podstawy do uznania, że zarówno czynność prawna jak i akt notarialny są nieważne.

Przekładając powyższe na niniejszą sprawę Sąd uznał, iż w sprawie nie ujawniły się dostateczne podstawy do uznania, że zaskarżony akt notarialny nie został odczytany. Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy nie uprawniał do ustalenia takiej okoliczności. Powódka wywodząc twierdzenia o takiej wadliwości sporządzonego przez notariusza M. S. (1) dokumentu oparła się na własnych zeznaniach, które Sąd uznał za niewiarygodne. Z relacji świadków uczestniczących w czynności sporządzenia aktu notarialnego oraz z relacji samego notariusza wynika, iż akt notarialny został odczytany w wersji przedstawionej stronom do podpisu. Odpowiednia adnotacja została również umieszczona w treści samego dokumentu, który korzystając z mocy dowodu dokumentu urzędowego nie został skutecznie zakwestionowany przez Powódkę. W konsekwencji należało uznać, iż omawiany zarzut był bezskuteczny.

Brak uchybień formalnych przedmiotowego aktu notarialnego uprawniał Sąd do oceny roszczenia Powódki opartego na twierdzeniu o dokonaniu czynności w sytuacji zaistnienia wad oświadczenia woli.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do twierdzenia o przystąpieniu Powódki do zakwestionowanej czynności prawnej w stanie wyłączającym świadome powzięcie decyzji należy wskazać, iż zgodnie z art. 82 kc nieważne jest oświadczenie woli złożone przez osobę, która z jakichkolwiek powodów znajdowała się w stanie wyłączającym świadome albo swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli. Dotyczy to w szczególności choroby psychicznej, niedorozwoju umysłowego albo innego, chociażby nawet przemijającego, zaburzenia czynności psychicznych. Zdaniem tutejszego Sądu przepis ten w zakresie w jakim wskazuje na brak świadomości i brak swobody implikuje taką interpretację, według której nieważność czynności dotyczy tylko takiego braku, który ma charakter zupełny. Stopniowanie tego stanu jest niedopuszczalne. Warunkiem sine qua non zastosowania art. 82 kc jest całkowity i zupełny brak świadomości i swobody, a niewystarczający jest stan ograniczający świadomość. Ustawodawca nie zdefiniował czym jest brak świadomości oraz brak swobody na potrzeby niniejszego przepisu, wskazał jako przykłady chorobę psychiczną, niedorozwój umysłowy oraz inne, chociażby przemijające zaburzenie czynności umysłowych, jednak na podstawie dorobku orzecznictwa należy przyjąć, iż brak świadomości stanowi zupełny brak rozeznania, niemożność zrozumienia posunięć własnych lub też innych osób, niezdawanie sobie sprawy ze znaczenia własnego postępowania (tak np. SN w wyroku z dn. 11.12.1979r., II CR 448/79), zaś brak swobody stanowi tylko taki stan, w którym możliwość wolnego wyboru jest całkowicie wyłączona (tak np. SN w wyroku z dn. 07.02.2006r. IV CSK 7/05). Oba te stany muszą wynikać z przyczyny wewnętrznej, a więc ze stanu, w jakim znajduje się osoba składająca oświadczenie woli, a nie z okoliczności zewnętrznych, w jakich osoba ta się znalazła.

Odnosząc powyższe do niniejszej sprawy Sąd uznał, iż Powódka nie sprostowała wymogowi udowodnienia swoich twierdzeń faktycznych, które uzasadniałyby przyjęcie, że działała w stanie wyłączającym świadome podjęcie decyzji i wyrażenie woli. Powódka powoływała się na depresję, złe samopoczucie, pozostawanie pod wpływem leków, a w jednym z pism nawet na pozostawanie w stanie pod wpływem leków przeciwbólowych pomieszanych z alkoholem. Powódka nie wykazała się w tym zakresie konsekwencją, wraz z postępowaniem postępowania uzupełniała swoje twierdzenia o przyczynie działania w warunkach tej wady oświadczenia woli. W opozycji do twierdzeń Powódki stały zeznania świadków uczestniczących w sporządzeniu zaskarżonego aktu notarialnego, którzy wskazywali, iż Powódka czuła się dobrze, jej stan fizyczny nie budził wątpliwości. Powódka nie przedstawiła żadnego dowodu dla wykazania prawdziwości swoich twierdzeń. Brak jest jej dokumentacji medycznej, jednak z zeznań córek Powódki wynika, iż nie leczyla się w sposób ciągły u psychiatry lub korzystała z pomocy psychologa. Nie sposób wyprowadzić wniosku o istnieniu tej wady również na podstawie złożonego do akt sprawy skierowania do poradni psychologicznej wystawionego przez lekarza chorób wewnętrznych, albowiem dokument ten nie dowodzi, iż stan psychiczny Powódki nie stwarzał Powódce w dniu zawarcia umowy warunków do świadomego podjęcia czynności i wyrażenia woli. Ze zgromadzonego materiału dowodowego nie wynika również, iż Powódka charakteryzowała się brakiem dostatecznego rozeznania co do rodzaju umowy, której stała się stroną. Sąd zwrócił w szczególności uwagę na wykształcenie Powódki, która choć nie uzyskała tytułu magistra, to jednak studiowała przez 5 lat na Politechnice (...) oraz przez ok. 1 rok

na elitarnych studiach podyplomowych (...), była zaangażowana w politykę jako aktywny działacz, w konsekwencji czego zaoferowano jej udział w pracach legislacyjnych na rzecz jednej z partii politycznych. Wychowanie Powódki oraz jej doświadczenie zawodowe wskazuje, jak również fakt otrzymania takiej propozycji wskazuje, iż Powódka była zorientowana w tworzeniu aktów normatywnych, które stanowią podwaliny konstruowania umów cywilnoprawnych. Zrozumienie przedmiotu zaskarżonego aktu prawnego nie powinno być zatem stanowić dla niej wyzwania. Powyższe nie dawało podstaw do uznania, iż Powódka sprostowała ciężarowi udowodnienia, iż zawierając umowę działała pod wpływem omawianej wady oświadczenia woli.

Zdaniem Sądu za bezzasadnością powództwa przemawiały również ustalenia oparte o zarzut działania Powódki pod wpływem błędu co do treści czynności prawnej. Strona powodowa powołała się bowiem na to, iż przedmiotem umowy miała być darowizna na rzecz W. S., a w konsekwencji, że zawarte w umowie oświadczenie o zapłacie części ceny w wysokości 200.000 zł nie odpowiada prawdzie.

W tym zakresie wskazać należy, iż zgodnie z art. 84 § 1 kc w razie błędu co do treści czynności prawnej można uchylić się od skutków prawnych swego oświadczenia woli. Jeżeli jednak oświadczenie woli było złożone innej osobie, uchylenie się od jego skutków prawnych jest dopuszczalne tylko wtedy, gdy błąd został wywołany przez tę osobę, chociażby bez jej winy, alby gdy wiedziała ona o błędzie lub mogła z łatwością błąd zauważyć; ograniczenie to nie dotyczy czynności prawnej nieodpłatnej. § 2 tego przepisu stanowi, że można powoływać się tylko na błąd uzasadniający przypuszczenie, że gdyby składający oświadczenie woli nie działał pod wpływem błędu i oceniał sprawę rozsądnie, nie złożyłby oświadczenie tej treści. Z kolei stosownie do art. 86 § 1 kc jeżeli błąd wywołała druga strona podstępnie, uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu może nastąpić także wtedy, gdy błąd nie był istotny, jak również wtedy, gdy nie dotyczył treści czynności prawnej. § 2 tego przepisu stanowi, że podstęp osoby trzeciej jest jednoznaczny z podstępem stronnym jeżeli ta o podstępie wiedziała i nie zawiadomiła o nim drugiej strony albo jeżeli czynność prawna była nieodpłatna. W świetle art. 88 § 1 i 2 kc uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia woli, które zostało złożone innej osobie pod wpływem błędu następuje przez oświadczenie złożone tej osobie na piśmie, a uprawnienie do uchylenia wygasa w razie błędu z upływem roku od jego wykrycia.

Przekładając powyższe na niniejszą sprawę Sąd uznał, iż nie istnieją wiarygodne podstawy do uznania, iż Powódka umawiała się na zawarcie z inną niż Pozwana osobą na umowę darowizny oraz, że nie zapłacono Powódce w dniu zawarcia umowy części ceny w kwocie 200.000 zł. Sąd uznał za niewiarygodne zeznania Powódki w tym zakresie, natomiast na podstawie relacji świadków uczestniczących w negocjacjach oraz przy sporządzaniu aktu notarialnego ustalił, że przedstawiono Powódce propozycję sprzedaży nieruchomości za zapłatą ceny częściowo w dniu zawarcia umowy, częściowo poprzez spłatę jej zadłużenia oraz częściowo poprzez uiszczanie w określonym zakresie czynszu za lokal w perspektywie kilkuletniej. Ustalenia tego nie podważa fakt, iż powódka korzystała z konta córki i mogła umówić się z Pozwaną na przelew zamiast gotówki, w sytuacji, gdy Powódka nie kwestionowała faktu, że miała zadłużenie u innych osób i obawiała się przystąpienia tych wierzycieli do egzekucji komorniczej. Nieskuteczne było podnoszenie przez stronę powodową nieprawdziwości aktu notarialnego w zakresie w jakim zawarto w nim oświadczenie stron, iż część ceny w kwocie 200.000 zł została zapłacona. Powódka nie podważyła w sposób należyte treści tego dokumentu notarialnego, ze zgromadzonego materiału dowodowego wynika natomiast, że Powódka ową kwotę otrzymała. Co więcej za uznaniem faktu o braku pozostawiania Powódki co do treści czynności prawnej świadczy to, iż Powódka w niedługim czasie od zawarcia umowy z Pozwaną udała się kilkukrotnie na zagraniczne wakacje, których nie mogłaby sama sfinansować utrzymując się wyłącznie z renty rodzinnej. Powódka otrzymywała zwrotu nadpłaty podatku, jednak w takim terminie, w którym nie mogła sfinansować kosztów tych wyjazdów. Sytuacja finansowa Powódki od 2005 roku pozostawała niezmienna, zatem logiczny jest wniosek, iż za wyjazdy te zapłaciła ze środków otrzymanych tytułem zapłaty części ceny ze sprzedaży lokalu przy ul. (...) w W.. Okoliczności te wskazują, iż w istocie między stronami doszło do zawarcia umowy sprzedaży, a Powódka otrzymała część należnego jej świadczenia. Sąd zwrócił uwagę również na fakt, iż Powódka nie kwestionowała aktów notarialnych, do których przystąpiła wraz z Pozwaną przez długi czas od ich zawarcia. Dopiero po ponad roku, mimo iż pozostawała w stałych kontaktach z Pozwaną, wniosła pozew w niniejszej sprawie, nie poprzedzając go żadnym pismem skierowanym do Pozwanej w przedmiocie należnych jej roszczeń lub chociażby przedstawiającego jej zastrzeżenia do treści tych aktów. W ocenie Sądu Powódka nie pozostawała również

w błędzie co do osoby, z którą zawiera umowę. Skoro była obecna przy sporządzaniu aktu notarialnego, treść aktu została jej odczytana, osobiście składała podpis pod nim, to wiedziała, że drugą stroną czynności jest przedstawiciel Pozwanej spółki. Z tym samym powodów wiedziała, że umowy nie zawiera z W. S.. Powyższe świadczy o niezasadności powoływania się przez stronę powodową na błąd co do treści czynności prawnej.

Nawet gdyby przyjąć, że po stronie Powódki zaistniał błąd, to jednak oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli – umowy sprzedaży zawartej z Pozwaną w dniu 20.01.2014r. zostało złożone po upływie rocznego terminu, o którym mowa w art. 88 § 2 kc. Powódka przed wytoczeniem niniejszego powództwa nie składała Pozwanemu takiego oświadczenia na piśmie, zaś pozew – który jest uznawany za dopuszczalny przejaw takiego oświadczenia, został doręczony Pozwanej dopiero w dniu 19.09.2016r. Skoro Powódka podawała, iż wykryła błąd w dniu 17.02.2014r., to doręczenie pozwu w dniu 19.09.2016r. nastąpiło po upływie wspomnianego terminu.

W konsekwencji należało uznać, iż powództwo jest pozbawione podstaw faktycznych i prawnych, toteż orzeczono jak w pkt 1 wyroku.

Rozstrzygnięcie o kosztach wydano na podstawie art. 102 kpc, zgodnie z którym w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Powódka samodzielnie występowała w niniejszym procesie, stawiała się na każdy termin rozprawy, postawa Powódki w procesie wskazywała, iż działała ona rozważnie bez dążenia do wygenerowania dodatkowych kosztów sądowych i kosztów procesu. Sąd miał przy tym na uwadze sytuację rodzinną i materialną Powódki. Powód jest osobą w wieku przedemerytalnym, nie może uzyskać zatrudnienia z racji wieku, od wielu lat utrzymuje się z stosunkowo niedużej renty rodzinnej, chociaż na utrzymaniu miała również dorastającą córkę. Powódka otrzymuje niewielką pomoc ze strony starszej córki, w perspektywie najbliższej przyszłości obciążą ją koszty związane z przeprowadzeniem działu spadku po zmarłym mężu. W ocenie Sądu powyższe wskazywało, iż w sprawie zachodził owy szczególnie uzasadniony przypadek po stronie powodowej.

Wobec powyższego postanowiono jak w pkt 2 wyroku.