

Sygn. akt: I C 1917/15

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 grudnia 2016 r.

Sąd Rejonowy w Nysie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	Sędzia Sądu Rejonowego Remigiusz Drzewiecki
Protokolant:	sekretarka Anna Jakubiszyn

po rozpoznaniu w dniu 25 listopada 2016 r. na rozprawie w N.

sprawy z powództwa K. T.

przeciwko M. Z.

o ustalenie nieważności umowy

I. ustala, że umowa sprzedaży nieruchomości objętej księgą wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Nysie nr (...) zawarta w formie aktu notarialnego sporządzonego przed notariuszem K. S. w Kancelarii Notarialnej w N. dnia 2 lutego 2009r. rep. A: (...), zmieniona aneksem sporządzonym przed notariuszem K. S. w Kancelarii Notarialnej w N. dnia 9 lutego 2009r. rep. A: (...) jest nieważna,

II. zasądza od pozwanego M. Z. na rzecz powódki K. T. kwotę 3.600 zł (trzy tysiące sześćset złotych) plus należny od tej kwoty podatek od towarów i usług tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powódce przez adwokata ustanowionego z urzędu.

## UZASADNIENIE

**W dniu 24 listopada 2015 roku do tutejszego Sąd wpłynął pozew K. T. przeciwko M. Z.** o ustalenie nieważności umowy przeniesienia własności lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w N. zawartej przez powódkę i jej męża J. T. z pozwanym M. Z. w dniu 2 lutego 2009 roku. Ponadto powódka wniosła o zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania.

W uzasadnieniu pozwu powódka podała, że pozwany wykorzystał jej oraz jej męża zaufanie i wiarę w ludzi. W rezultacie powódka wraz z mężem J. T. postanowili przekazać w spadku pozwanemu mieszkanie. Pozwany zapewniał ich, że pozostaną oni jego właścicielami. Pozwany, oszukując powódkę i jej męża doprowadził do sytuacji, w której w dniu 2 lutego 2009 roku powódka podpisała akt notarialny, z którego wynikała sprzedaż mieszkania za 5.000,00 zł. Powódka z mężem podpisała również aneks do aktu notarialnego, w którym zgodzili się na ustanowienie służebności. W rezultacie powódka utraciła prawo własności mieszkania, sama pokrywała wszystkie koszty jego utrzymania. W ocenie powódki umowa ta jest nieważna jako sprzeczna z naturą stosunku prawnego sprzedaży jak i z zasadami współżycia społecznego na podstawie art. 59 k.c..

**Pozwany M. Z. w odpowiedzi na pozew z 19 kwietnia 2016 roku (k. 30-31)** wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych.

Uzasadniając swoje stanowisko pozwany w pierwszej kolejności wskazał, że powódka nie może w ramach „czynności zachowawczej” występować również na rzecz zmarłego męża. Dalej wskazał, że jego rodzice są od lat sześćdziesiątych XX wieku sąsiadami powódki i jej męża. Powódka i jej mąż traktowali pozwanego jak wnuka, to oni wyszli z propozycją przekazania mieszkania pozwanemu. Pozwany podkreślił, że powódka w chwili zawarcia przedmiotowej umowy wraz z mężem zdawała sobie w pełni sprawę z przedsięwziętych czynności i ich skutków. Z tego względu nie może teraz domagać się uznania tej umowy za nieważną. Dodatkowo pozwany zaznaczył, że powódka mogłaby się uchylić od oświadczenia złożonego pod wpływem błędu, jeśli błąd byłby wywołany przez pozwanego.

**W piśmie procesowym z dnia 15 czerwca 2016 r. (k. 44) pełnomocnik z urzędu powódki** wskazał, że domaga się ustalenia nieważności umowy na podstawie art. 58§ 2 k.c. jako sprzecznej z zasadami współżycia społecznego oraz art. 58 § 1 k.c. w zw. z art. 353<sup>1</sup> k.c., jako sprzecznej z naturą stosunku sprzedaży rzeczy.

**Na rozprawie w dniu 16 czerwca 2016 roku (k. 45) pełnomocnik z urzędu powódki** wniósł o przyznanie kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powódce przez adwokata ustanowionego z urzędu, albowiem nie zostały one pokryte..

**Na rozprawie w dniu 25 listopada 2016 roku (k. 80, 81) pełnomocnik powódki** wniósł o ustalenie nieważności przedmiotowej umowy wraz z zawartym do niej aneksem na podstawie art. 189 k.p.c., a także przepisów o formie przeniesienia własności. Wniósł również o zasądzenie kosztów nieopłaconej pomocy pranej udzielonej powódce z urzędu, albowiem nie zostały one pokryte,

**Na rozprawie w dniu 25 listopada 2016 roku (k. 80, 81) pozwany** podtrzymał stanowisko zawarte w odpowiedzi na pozew.

#### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Powódka K. T. oraz jej mąż J. T. stali się właścicielami lokalu mieszkalnego położonego w N. przy ul. (...), na mocy umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności sporządzonej w dniu 28 kwietnia 2008 roku przed notariuszem H. P. w N., nr Rep. A (...)

Następnie dla przedmiotowego lokalu mieszkalnego założono w tutejszym Sądzie księgę wieczystą nr (...).

Dowód:

- umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności z 28.04.2008 r. k. 1-3 akt księgi wieczystej (...)

- treść księgi wieczystej k. 31-32 akt księgi wieczystej (...)

Powódka K. T. i jej mąż J. T. pozostawali w bliskich relacjach z pozwanym i jego rodzicami. Rodzice pozwanego i pozwany byli sąsiadami powódki i jej męża. Powódka i jej mąż nie mieli własnych dzieci w związku z czym pragnęły po swojej śmierci przekazać swoje mieszkanie położone w N. przy ul. (...) pozwanemu w zamian za opiekę. Chcieli to mieszkanie podarować pozwanemu, a w zamian za to on miał zapewnić im opiekę – robienie zakupów, sprzątanie.

Ostatecznie strony za namową matki powoda zawarły w dniu 2 lutego 2009 roku przed notariuszem K. S. umowę sprzedaży w formie aktu notarialnego rep. A nr (...). Na mocy przedmiotowej umowy K. T. oraz J. T. sprzedali lokal mieszkalny położony w N. przy ul. (...) za kwotę 5.000,00 zł na rzecz pozwanego M. Z.. W § 6 tej umowy pozwany M.

Z. ustanowił na rzecz K. T. i J. T. dożywotnią i bezpłatną służebność mieszkania całego lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w N. przy ul. (...).

Kilka dni później tj. 9 lutego 2009 roku strony zawarły przed notariuszem K. S. aneks w formie aktu notarialnego rep. A nr (...) do powyższej umowy, na mocy którego uchylono § 6 powyższej umowy, w którym M. Z. ustanowił na rzecz K. T. i J. T. dożywotnią i bezpłatną służebność mieszkania w lokalu mieszkalnym nr (...) położonym w N. przy ul. (...).

Dowód:

- umowa sprzedaży z 02.02.2009 r. rep. A nr (...), k. 50-54;
- aneks do umowy sprzedaży z 02.02.2009 r. rep. A nr (...) k. 55-56;
- zeznania świadka W. Z. k. 45-47, 48;
- zeznania świadka J. Z. k. 78-79, 81;
- przesłuchanie stron – powódki K. T. k. 64-66, 68;
- przesłuchanie stron – pozwanego M. Z. k. 79-80, 81.

Umowy sprzedaży z dnia 2 lutego 2009 roku, rep. A nr (...) oraz aneks do tej umowy rep. A nr (...) miały charakter umów pozornych. Strony tej umowy sprzedaży ukryły bowiem pod treścią tej czynności prawnej umowę darowizny – nieodpłatnego przekazania lokalu pozwanemu. Powódka i jej mąż nie otrzymali wskazanej w umowie ceny za mieszkanie w kwocie 5.000 zł. Po zawarciu umowy powódka i jej mąż sami dokonywali opłat za to mieszkanie.

Dowód:

- zeznania świadka W. Z. k. 45-47, 48;
- zeznania świadka J. Z. k. 78-79, 81;
- przesłuchanie stron – powódki K. T. k. 64-66, 68;
- przesłuchanie stron – pozwanego M. Z. k. 79-80, 81.

W dniu 4 października 2013 roku w N. zmarł mąż powódki J. T., na którą to okoliczność sporządzono w Urzędzie Stanu Cywilnego w N. akt zgonu nr (...)/ (...).

Dowód:

- odpis skrócony aktu zgonu J. T., k. 58.

Pozwany M. Z. dokonywał opłat czynszowych za lokal mieszkalny w N. przy ul. (...) za luty, marzec, kwiecień, maj, czerwiec, lipiec i sierpień 2016 roku.

Przedmiotowy lokal mieszkalny nie był zadłużony w Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w N. w okresie od 2005 do 2010 roku.

Dowód:

- potwierdzenia wpłat, k. 60;
- zaświadczenie Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w N. z 23.09.2016 r., k. 77.

**Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Sąd ustalił stan faktyczny na podstawie dokumentów przedłożonych przez strony postępowania oraz nadesłanych przez wezwane do tego podmioty, które szczegółowo opisano pod poszczególnymi elementami stanu faktycznego. Ponadto Sąd posiłkował się dowodem z przesłuchania stron oraz zeznań świadków W. Z. i J. Z., które w zasadniczej części pokrywały się i uzupełniały.

Dokonując oceny przeprowadzonych dowodów Sąd uznał, iż zawarta przez powódkę i jej zmarłego męża z pozwanym M. Z. umowa sprzedaży lokalu mieszkalnego z dnia 2 lutego 2009 roku wraz z zawartym do tej umowy aneksem miała charakter pozorny. W istocie strony umowy pod płaszczem umowy sprzedaży ukryły umowę darowizny, na co wprost wskazała w swoich zeznaniach, zajmująca się organizacją wizyty u notariusza, matka pozwanego – W. Z. (k. 46). Taki też obraz rzeczywistego zamiaru stron i intencji powódki oraz jej męża płynie z treści przesłuchania powódki K. T., która oświadczyła, że chciała podarować pozwanemu przedmiotową nieruchomość w zamian za opiekę (k. 64-66). Treść przesłuchania powódki podczas swojego przesłuchania potwierdził także sam pozwany (k. 79) oraz świadek J. Z. (k. 78-79), który wskazał, że ukrycie darowizny lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w N. pod płaszczem umowy sprzedaży miało być najkorzystniejsze dla pozwanego z punktu zobowiązań podatkowych.

Przechodząc do wyjaśnienia podstawy prawnej rozstrzygnięcia należy w pierwszej kolejności wskazać na podstawę prawną roszczenia powódki, którą stanowi przepis art 189 k.p.c., stanowiący, że powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma interes prawny.

Na gruncie niniejszej sprawy, powódka jako poprzednia właścicielka lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem umowy sprzedaży z dnia 2 lutego 2009 roku i aneksu do tej umowy oraz strona tych czynności prawnych niewątpliwie miała interes prawny w ustaleniu ich nieważności.

W ocenie Sądu błędnie pozwany podniósł, iż powódka nie mogła w niniejszej sprawie wystąpić z przedmiotowym roszczeniem samodzielnie wskutek śmierci jej męża J. T.. Pogląd ten nie wytrzymuje bowiem krytyki z uwagi na treść art. 209 k.c., który mówi, że każdy ze współwłaścicieli może wykonywać wszelkie czynności i dochodzić wszelkich roszczeń, które zmierzają do zachowania wspólnego prawa. W doktrynie prezentowany jest pogląd, do którego Sąd rozpoznający sprawę skłania się, że czynności zachowawcze stanowią metodę ochrony wspólnego prawa i nie wchodzi w zakres pojęcia „zarządu”. Na możliwość takiego kwalifikowania czynności zachowawczych wskazał także Sąd Najwyższego w wyroku z dnia 16 października 2008 r., I CSK 118/08 (nie publ.). Wynika z tego zatem, iż powódka mogła samodzielnie wystąpić z niniejszym powództwem, albowiem bezsprzecznie ma ono na celu zachowanie wspólnego prawa jej i jej zmarłego męża, które wyszło z ich majątku na skutek czynności prawnej z dnia 2 lutego 2009 roku.

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.

W kontekście powołanego przepisu należy powołać także uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 9 grudnia 2011 roku wydaną w sprawie o sygn. akt III CZP 79/11 (LEX nr 1099261), w której Sąd ten wprost stwierdził, że nieważna jest umowa darowizny ukryta pod pozorną umową sprzedaży tej nieruchomości.

W uzasadnieniu przedmiotowej uchwały Sąd Najwyższy dokonał wykładni przepisu art. 83 § 1 k.c., w której wyjaśnił znaczenie użytych w tym przepisie pojęć „oświadczenie woli” i „czynność prawna” oraz określania ich wzajemnej relacji. Z końcowej części tego przepisu w brzmieniu „ważność oświadczenia ocenia się według właściwości tej czynności” wynika, że ustawodawca przyjął, iż podstawowym i koniecznym składnikiem czynności prawnej jest co najmniej jedno oświadczenie woli. W rezultacie uwzględnił tradycyjne i dominujące w doktrynie ujęcie czynności prawnej, którą jest np. umowa sprzedaży nieruchomości wymagająca złożenia zgodnych oświadczeń woli przez sprzedawcę i kupującego, wyrażających ich wolę przejścia własności ze sprzedawcy na kupującego za odpowiednim

ekwiwalentem pieniężnym w postaci ceny (art. 535 k.c.). Czynność taką stanowi również umowa darowizny nieruchomości, wymagająca złożenia oświadczenia woli przez darczyńcę o bezpłatnym przejściu jej własności na obdarowanego i oświadczenia woli o jej przyjęciu przez obdarowanego (art. 888 § 1 k.c.). Można więc uznać, że czynność prawna jest stanem faktycznym, na który składają się elementy określone przez normę prawną (por. art. 56 k.c.), wśród których jest przynajmniej jedno oświadczenie woli. Oświadczeniem woli jest takie zachowanie, które wyraża w sposób dostateczny zamiar wywołania skutku w postaci ustanowienia zmiany lub ustania stosunku prawnego. Wadami oświadczenia woli nie są wszystkie nieprawidłowości występujące w toku jego podejmowania i wyrażania, lecz tylko takie, które zostały uznane za wady przez ustawodawcę. Poza zakresem pojęcia wada oświadczenia woli pozostają np. nieprawidłowości dotyczące ich treści lub formy, w związku z czym zawarcie umowy przenoszącej własność nieruchomości bez zachowania formy aktu notarialnego stanowi wadę czynności prowadzącą do jej nieważności (art. 158 k.c.), ale nie jest wadą oświadczenia woli.

Pozorność występuje wtedy, gdy oświadczenie woli jest złożone drugiej stronie dla pozorów, tj. bez zamiaru wywołania skutków prawnych; druga strona musi mieć świadomość, że oświadczenie składane jest w takim celu, a także zaakceptować brak zamiaru wywołania skutków prawnych. Choć oświadczenie woli pozorne nie zmierza do wywołania skutków prawnych, to musi się charakteryzować dążeniem do stworzenia wrażenia pozorów, że zamiar taki istnieje, a składający traktuje je poważnie. W takim wypadku składający takie oświadczenie albo nie chce w ogóle wywołać skutków prawnych związanych bezpośrednio z jego złożeniem, albo chce wywołać inne niż wynikałyby ze złożonego oświadczenia. Skoro brak najistotniejszego składnika oświadczenia woli, czyli elementu tworzącego prawo, tj. zamiaru wywołania zwykłych skutków prawnych, jakie wiążą się z takim oświadczeniem, to nie jest to oświadczenie woli rzeczywiste; występuje tu tylko pozór oświadczenia woli i w konsekwencji pozór czynności prawnej. Oczywiście, sprzedaż nieruchomości w formie aktu notarialnego nie wyłącza automatycznie jej pozorności, zwłaszcza że przy oświadczeniu pozornym strony zwykle zachowują wszystkie ustawowe wymagania czynności prawnej, której to oświadczenie woli jest składnikiem, po to, aby na zewnątrz czynność symulowana funkcjonowała w obrocie i wywierała skutki prawne.

Prawo nie wymaga, aby na skutek pozorności w każdym wypadku nastąpiło wprowadzenie w błąd lub oszukanie osoby trzeciej, jest jednak konieczne, aby niewystępująca w rzeczywistości wola stron była na zewnątrz upozorowana w sposób wytwarzający przeświadczenie, że zawierająca ją czynność prawna pozorna została dokonana. Wytworzenie takiego nieprawdziwego obrazu ma dotyczyć przede wszystkim wrażenia dokonania określonej czynności prawnej, podczas gdy w rzeczywistości nic się nie zmienia w sferze prawnej stron albo zmiana ma inny charakter, niż wskazuje na to treść złożonych oświadczeń. Wyrażona w takich warunkach czynność prawna, przy spełnieniu pozostałych jej przesłanek (np. co do formy), jest czynnością pozorną ze względu na objęte nią pozorne oświadczenie woli. Z zawartego w art. 83 § 1 k.c. wyrażenia „dla ukrycia innej czynności prawnej” wynika wprost, że pozorna czynność prawna, choć nie jest czynnością rzeczywistą, jest objęta hipotezą normy z niego wynikającej. Należy podkreślić, że przy pozorności w klasycznej postaci (bezwzględnej, absolutnej) nie występuje żadna inna czynność prawna i stwierdzenie nieważności może dotyczyć tylko czynności prawnej pozornej. Względy te przesądzają o tym, że trafny jest dominujący w doktrynie pogląd wskazujący na występowanie na gruncie art. 83 § 1 k.c. takiej, tj. pozornej, czynności prawnej. ***Nie ma podstaw do przenoszenia formy szczególnej zachowanej dla czynności symulowanej na czynność dyssymulowaną przede wszystkim z tego względu, że w pojęciu pozorności, która jest wadą oświadczenia woli, nie mieści się wadliwość czynności prawnej w postaci niezachowania formy. W omawianym wypadku forma aktu notarialnego została zachowana dla innej czynności prawnej, tj. pozornej umowy sprzedaży nieruchomości i nie może być użyta dla ukrytego oświadczenia woli nieodpłatnego przeniesienia jej własności, gdyż ustawodawca w art. 83 § 1 k.c. zdanie drugie uzależnił jego ważność od tego, czy dyssymulowana czynność prawna, np. umowa darowizny nieruchomości, odpowiada wszystkim dalszym wymaganiom, wynikającym z przepisów bezwzględnie obowiązujących, a więc także od tego, czy została zawarta w wymaganej formie.*** Wprawdzie obydwie czynności - pozorna i ukryta - dotyczą tych samych podmiotów i tej samej nieruchomości, niemniej dokonane przez strony ukryte oświadczenie woli o nieodpłatnym przeniesieniu jej własności nie zostało wyrażone z zachowaniem formy ad solemnitatem. Należy dodać, że ***umowę sprzedaży różni***

***od umowy darowizny nie tylko odpłatność charakteru czynności prawnej, ale - jak trafnie podniesiono w literaturze - całkiem inny reżim prawny.*** Kończąc powyższe rozważania należy także za Sądem Najwyższym nadmienić, że wykładnia art. 83 k.c. jest w zasadzie ukształtowana i jednolita (por. wyrok SN z dnia 12 października 2001 r., V CKN 631/00, OSNC 2002, nr 7-8, poz. 91, uchwała SN z dnia 22 maja 2009 r., III CZP 21/09 (OSNC 2010, nr 1, poz. 13).

W świetle powyższych konstatacji oraz ujawnionych w sprawie okoliczności, Sąd na podstawie art. 83 § 1 k.c. stwierdził nieważność umowy sprzedaży nieruchomości objętej księgą wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Nysie pod nr (...) zawartej w formie aktu notarialnego sporządzonego przed notariuszem K. S. w Kancelarii Notarialnej w N. dnia 2 lutego 2009 roku, rep. A (...), zmienionej aneksem sporządzonym tego samego dnia przed tym samym notariuszem w rep. A za nr (...).

W kontekście powyższego należy nadmienić, że w świetle ustaleń faktycznych nie było podstaw do uznania nieważności przedmiotowej czynności prawnej na podstawie art. 58 § 2 k.c. przez wzgląd na sprzeczność rzeczony umowy z zasadami współżycia społecznego. Ustalenia faktyczne w sprawie nie budzą bowiem wątpliwości, że powódka wraz z pozwanym zawierając umowę z dnia 2 lutego 2009 roku w istocie chcieli ukryć umowę darowizny, stąd też to właśnie pozorność była podstawą jej unieważnienia, a nie zasady współżycia społecznego. Podstawa stwierdzenia nieważności wskutek sprzeczności przedmiotowej umowy z zasadami współżycia społecznego, na którą powoływała się powódka, nie mogłaby mieć zatem w sprawie w ogóle zastosowania.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę zobowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty procesu.

W omawianej sprawie roszczenie powódki zostało uwzględnione w całości w związku z czym to pozwany jako przegrywający był zobowiązany do zwrotu kosztów postępowania na rzecz powódki. Na koszty procesu obciążające pozwanego złożyły się koszty zastępstwa procesowego pełnomocnika powódki ustanowionego z urzędu w kwocie 3.600,00 zł zgodnie z § 6 pkt. 6 w zw. z § 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 (Dz.U.2013.461 j.t.) wraz z należnym z tego tytułu podatkiem VAT wedle § 2 ust. 3 tego rozporządzenia.