

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Wrocław, dnia 15 stycznia 2015 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Sławomir Urbaniak

Protokolant: Irmina Szawica

po rozpoznaniu w dniu 13 stycznia 2015 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa D. K.

przeciwko E. M.

o zawarcie umowy przyrzeczonej

I. zobowiązuje pozwaną E. M. do złożenia oświadczenia woli o przeniesienie na rzecz powódki D. K. prawa własności lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ulicy (...) we W., o powierzchni 86,5 m² wraz z udziałem wynoszącym (...) części w nieruchomości wspólnej którą stanowi prawo własności działki gruntu oraz części budynku i urządzenia, które służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, objętej księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia Krzyków, za cenę 225.000 zł;

II. nie obciąża pozwanej obowiązkiem zwrotu kosztów procesu na rzecz powódki.

UZASADNIENIE

Powódka D. K. domagała się w pozwie nakazania pozwanej E. M. złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu na powódkę w ramach umowy sprzedaży prawa własności nieruchomości w postaci lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) we W., do czego pozwana zobowiązała się w dniu 5.09.2012 r. zawierając z powódką przedwstępną umowę sprzedaży przedmiotowego lokalu.

W uzasadnieniu swojego roszczenia powódka wskazała, że w dniu 27.08.2012 r. pozwana E. M. na mocy ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych nabyła od Spółdzielni Mieszkaniowej (...) lokal mieszkalny położony we W. przy ul. (...), a w dniu 5.09.2012 r. w formie aktu notarialnego zawarła z powódką przedwstępną umowę sprzedaży swojego lokalu. Strony ustaliły cenę sprzedaży przedmiotowego lokalu na kwotę 225.000 zł, którą to kwotę D. K. zapłaciła w całości przed podpisaniem powyższego aktu notarialnego. Warunkiem podpisania umowy ostatecznej było założenie przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia- Krzyków księgi wieczystej przedmiotowego lokalu w nieprzekraczalnym terminie do dnia 5.10.2012 r. Księga powyższa została założona przez Sąd Rejonowy w dniu 3.10.2012 r. pod numerem (...). Zgodnie z zawartą przez strony przedwstępną umową sprzedaży pozwana zobowiązała się zawrzeć z powódką przyrzeczoną umowę i wydać przedmiot sprzedaży najpóźniej do dnia 5.10.2012r. Pozwana nie spełniła powyższego zobowiązania. D. K. wezwała pozwaną do stawienia się w dniu 30.10.2012 r. w kancelarii notarialnej we W. celem zawarcia umowy przyrzeczonej. E. M. nie dotrzymała terminu informując powódką o odmowie sprzedaży nieruchomości.

W odpowiedzi na pozew E. M. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu. Pozwana zaprzeczyła wszystkim twierdzeniom pozwu uznając wszelkie roszczenia za niezasadne. Zarzuciła, że przedwstępna umowa sprzedaży zawarta w dniu 5.09.2012r. jest nieważna, a nadto wskazała, że pozwana skutecznie uchylila się od skutków prawnych swojego oświadczenia woli złożonego w treści umowy przedwstępnej z 5.09.2012r. Przyznała,

że istotnie zawarła z powódką umowę przedwstępną kupna sprzedaży nieruchomości, w której strony ustaliły, że do dnia 5.10.2012r. zostanie zawarta umowa przyrzeczona. Wyjaśniła dalej, że do zawarcia umowy przedwstępnej doszło wskutek wieloletnich zabiegów córki powódki - S. K. będącej sąsiadką pozwanej. Istotne jednak było to, że zawierając umowę przedwstępną S. K., która przez cały czas działała w imieniu powódki, zapewniała pozwaną, iż w zamian za sprzedaż swojej nieruchomości otrzyma na własność inne mieszkanie we W.. Ustalenie to nie zostało jednak zawarte w treści umowy. Pozwana podnosi, że wydanie przedmiotu umowy jakie zawarte zostało w postanowieniach umowy przedwstępnej jest nierealne albowiem pozwana i jej rodzina nie ma gdzie się wyprowadzić, nie zostało zapewnione jej inne mieszkanie. Pozwana ma pięcioro dorosłych już dzieci, w tym jedno z dzieci jest niepełnosprawne. Rodzina pozwanej żyła w bardzo trudnych warunkach. Wobec zadłużenia z tytułu opłat za mieszkanie prowadzone było postępowanie eksmisyjne i wyrokiem z dnia 23.07.2004 r. Sąd orzekł eksmisję pozwanej i jej rodziny. Zadłużenie wobec spółdzielni na dzień 30.11.2009 r. wyniosło 186.334,83zł i warunkiem odstąpienia od eksmisji było uregulowanie całości długów wobec Spółdzielni. S. K. znała sytuację rodzinną i finansową pozwanej i podjęła się, z udziałem własnych środków finansowych, działań mających na celu spłacenie długu pozwanej i zapewnienie jej i jej rodzinie innego mieszkania. Pozwana darzyła S. K. zaufaniem ze względu na jej zaangażowanie i pozycję społeczną i podporządkowała się wszelkim jej poczynaniom. Z tego powodu podpisywała też wiele umów notarialnych, w tym umowę z dnia 5.09.2012r. Odnosząc się do treści uzgodnień jakie zostały zawarte w przedwstępnej umowie sprzedaży pozwana stanowczo zaprzeczyła, by otrzymała pieniądze od powódki D. K. jako cenę sprzedaży nieruchomości. Jak wskazała doszło jedynie do zapłaty kwoty ok. 150.000zł na konto Spółdzielni Mieszkaniowej (...) tytułem zadłużenia. Zaprzeczyła również by strony wspólnie ustalały cenę sprzedaży nieruchomości.

W ocenie pozwanej umowa z dnia 5.09.2012r. jest nieważna także z tego powodu, że brak jest ekwiwalentności świadczeń we wzajemnych zobowiązaniach stron. Zaproponowana cena sprzedaży odbiega od realnych wartości rynkowych takich nieruchomości bowiem według wiedzy pozwanej wartość przedmiotowego mieszkania kształtuje się w granicach 450.000zł. Najistotniejsza kwestią w ocenie pozwanej pozostaje jednak to, że pozwana obok pokrycia długów w spółdzielni miała otrzymać inne mieszkanie- odpowiednie do zamieszkania pozwanej i jej rodziny, co jednak nie nastąpiło. Wyjaśnia dalej, że gdyby wiedziała, że nie otrzyma od powódki innego własnościowego mieszkania nie zawarłaby z powódką przedmiotowej umowy. Pozwana pismem z dnia 29.10.2012r. uchyliła się od skutków prawnych swojego oświadczenia woli złożonego w przedwstępnej umowie sprzedaży .

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwana E. M. w roku 1991 otrzymała przydział na lokal mieszkalny (lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego) w nowo wybudowanym budynku wielorodzinnym przy ul. (...). Ze względu na trudną sytuację rodzinną i finansową właściwie od chwili zasiedlenia tego mieszkania wraz ze swoją rodziną nie regulowała opłat czynszowych i eksploatacyjnych. W roku 1995 r. została wykluczona z grona członków Spółdzielni Mieszkaniowej (...), w zasobach której znajdował się przedmiotowy lokal. W dalszym ciągu nie regulowała swoich zobowiązań i zadłużenie narastało. Wobec zadłużenia powódki wszczęte zostało powstępowania sądowe o eksmisję powódki zakończone wyrokiem z dnia 23.07.2004 r. wydanym w sprawie o sygn. akt IC 140/08, w którym Sąd Rejonowy dla Wrocławia- Krzyków orzekł eksmisję powódki i jej rodziny z zajmowanego lokalu orzekając wobec powódki i jej 2 niepełnoletnich dzieci prawo do otrzymania lokalu socjalnego. Gmina W. w kolejnych latach mimo wpisania E. M. na listę osób oczekujących na otrzymanie lokalu socjalnego, aż do roku 2012 r. takiego lokalu nie otrzymała od Gminy. Propozycje zamiany lokali składane przez Spółdzielnię nie zostały przez E. M. przyjęte.

Na dzień 9.12 2009 r. zadłużenie powódki wobec Spółdzielni Mieszkaniowej wynosiło 178.643, 37 zł. Warunkiem odstąpienia od eksmisji było uregulowanie zadłużenia w całości.

(dowód: pismo Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 30.11.2009r. k. 138, pismo Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 09.12.2009r. k.136, analiza konta lokalu mieszkalnego nr (...) k. 139-167, zeznania świadka B. O. e-protokół z dnia 04.06.2013r. 58:57- 01:12:43, zeznania rodziny

S. K. jest córką powódki. Zamieszkuje również w budynku przy ul. (...) - jest sąsiadką pozwanej. S. K. znała sytuację rodzinną i finansową pozwanej. W roku 2009 doszło do rozmów pomiędzy pozwaną a S. K. w przedmiocie uregulowania sytuacji finansowej i prawnej pozwanej w stosunku do zajmowanego przez nią lokalu. Strony wzajemnie uzgodniły, że D. K. ureguluje w całości zadłużenie jakie miała pozwana wobec spółdzielni, a następnie po uregulowaniu kwestii dotyczących przekształceniu formy prawnej zajmowanego przez pozwaną lokalu i nabyciu przez powódkę prawa własności lokalu dojdzie do jego zbycia na rzecz powódki. Przedmiotem uzgodnień było również i to, że powódka, w której imieniu działała cały czas S. K., zapewni pozwanej i jej nieletnim dzieciom oraz niepełnoprawnemu synowi inne mieszkanie, które przez S. K. zostanie wynajęte, a czynsz najmu zostanie opłacony na 1 rok z góry. S. K. zobowiązała się również do znalezienia zatrudnienia dla powódki i jej chorego syna oraz do poniesienia wszelkich kosztów wyprawki.

(dowód: zeznania S. K. e-protokół z dnia 04.06.2013r. 05:05- 58:57, J. M. e-protokół z dnia 04.06.2013r. 01:12"43-01:28:05, przesłuchanie pozwanej .

W związku z takimi ustaleniami D. i H. K. oraz E. M. w dniu 21.12.2009r. zawarli umowę przedwstępną w ramach której pozwana zobowiązała się do przekształcenia przysługującej jej lokatorskiego prawa do lokalu w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu i sprzedać je D. i H. K. za cenę 200.000 zł. Umowa przyrzeczona zawarta miała zostać do dnia 30.06.2010 r. Strony wskazały, że kwota 100.421, 90zł została już uiszczona natomiast kwotę 99.587,09 zł kupujący zobowiązali się zapłacić w dwóch ratach do dnia 31.01.2010 r. bezpośrednio na rachunek Spółdzielni.

(dowód: akt notarialny k. 86-88).

D. i H. K. cenę kupna nieruchomości uiszcili poprzez zapłatę na rachunek Spółdzielni Mieszkaniowej zaległości czynszowych E. M. wpłacając następujące kwoty:

- na poczet należności głównej zadłużenia -w dniu 22.12.2010 r. kwotę 80.500zł i w dniu 06.01.2010r. kwotę 20.000zł oraz,

- w dniu 9.06.2010r kwotę 74.978 zł tytułem odsetek od zadłużenia.

W dniu 16.06.2010 r. D. K. pokryła w imieniu pozwanej koszty opłaty członkowskiej w wysokości 1.193, 40zł oraz kwotę 10.597 zł tytułem kosztów przekształcenia tytułu prawnego do lokalu.

(dowód potwierdzenia przelewów k. 128-133, zeznania stron, j.w.) .

Po uregulowaniu w całości zadłużenia pozwana E. M. została przyjęta w poczet członków spółdzielni, a po zawarciu umowy o lokatorskiego prawa do lokalu (11.07.2012 r.) nabyła od Spółdzielni Mieszkaniowej (...), na podstawie ustawy z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, w sierpniu 2012 r. odrębną własność lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...). Wszystkie formalności związane z prowadzeniem postępowania w sądzie wieczystoksięgowym, w Spółdzielni Mieszkaniowej, przed notariuszem prowadziła i organizowała S. K..

E. M. udzieliła również pełnomocnictwa J. M. do prowadzeni spraw przed Spółdzielnią Mieszkaniową.

(dowód: umowa z dnia 27.08.2012 r., k.23-27, okoliczności bezsporne)

Po zawarciu umowy przedwstępnej z 21.12.2009 r. powstała konieczność przeprowadzenia postępowania o podział majątku pozwanej i jej męża. Postępowanie zakończyło się wydaniem postanowienia sądu rejonowego z dnia 12.01.2012r. w którym ustalono, że w skład majątku wspólnego E. i F. M. wchodzi spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu nr (...) przy ul. (...) znajdującego się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej (...) o wartości 390.000 zł oraz ustalono, że udziały w tym majątku są nierówne i wynoszą E. M. - 90-% oraz małżonek F. 10%.

Postanowienie uprawomocniło się dopiero po rozpoznaniu odwołania uczestnika w czerwcu 2012 r.

(dowód: postanowienie z dnia 12.01.2012r. k. 89, zeznania)

W związku z przedłużającym się czasem do zawarcia umowy przyrzeczonej stanowiącej realizację umowy przedwstępnej z dnia 21.12.2009 r., strony zawarły aneks do umowy i zmieniając termin zawarcia umowy przyrzeczonej wskazały, że winno to nastąpić najpóźniej do dnia 31.01.2011r. Ponieważ w tym terminie nie udało zakończyć się postępowania, umowa przedwstępna stron wygasła.

(dowód: aneks do umowy k. 90-91, zeznania S. K.).

W dniu 5.09.2012 r. E. M. oraz D. K. zawarły kolejną umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości w postaci lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) we W.. Strony ustaliły cenę sprzedaży przedmiotowego lokalu na kwotę 225.000 zł, podając w akcie, że cena została w całości zapłacona przed podpisaniem powyższego aktu notarialnego.

Warunkiem podpisania umowy ostatecznej było założenie przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia- Krzyków księgi wieczystej przedmiotowego lokalu w nieprzekraczalnym terminie do dnia 5.10.2012 r. Strony postanowiły, że wydanie przedmiotu sprzedaży nastąpi w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej tj. najpóźniej do dnia 5.10.2012 r.

(dowód: akt notarialny umowy przedwstępnej k. 5-7).

Księga powyższa została założona przez Sąd Rejonowy w dniu 3.10.2012 r. pod numerem (...). i pozwana została wpisana jako właściciel przysługującego jej prawa.

(okoliczność bezsporna)

Strony uzgodniły, że w zamian za sprzedaż swojego mieszkania za uzgodnioną kwotę pozwana miała dostać prace i inne mieszkanie lub pokój, do wynajęcia. E. M. godziła się na zamieszkanie poza W.. Te ustalenia miały zostać zawarte w umowie przyrzeczonej.

Pozwana godziła się na mieszkanie o niższym standardzie. S. K. około 2010 r. złożyła E. M. propozycję przeprowadzki do wynajętego pokoju poza W. na terenie dawnych PGR. Pozwana miała tam przeprowadzić się z dwójką najmłodszych synów i podjąć tam zatrudnienie.

Druga złożona przez S. K. w czerwcu 2012r. oferta obejmowała wynajęcie pokoju na wsi K. , gmina B. k./ S.. Pozwana w zamian za wynajęcie 1 pokoju miał opiekować się domem właściciela. Lokal ten położony był w odległości około 2 km od dworca kolejowego Wynajmujący wycofał swoją ofertę po tym jak zorientował się, że wynajmowanym pokojiu miała mieszkać pozwana wraz z trójką jej dzieci.

E. M. wyraziła zgodę aby powódka uiszczała w jej imieniu wszelkie opłaty eksploatacyjne. Przekazała S. K. książeczki czynszowe i eksploatacyjne. Od 1.01.2010 r. do 31.10. 2012 r. D. K. wpłaciła tytułem rozliczenia czynszu kwotę 25.317 zł.

(dowód: zeznania pozwanej i świadka S. K., j.w.)

Pozwana ma pięcioro dzieci. Wszyscy obecnie są pełnoletni. Mąż powódki był alkoholikiem, nie pomagał w utrzymaniu domu i używał przemocy wobec członków rodziny. Najmłodszy syn M. ma obecnie 20 lat. Starszy od niego M. urodził się z porażeniem mózgowym i ma orzeczony stopień niepełnosprawności w stopniu umiarkowanym Córka C. zamieszkuje również z matką i otrzymuje wynagrodzenie w wysokości około 1.000zł. Pozwana i jej najmłodszy syn żyją z prac dorywczych osiągają niske dochody. Niepełnosprawny syn otrzymuje zasiłek opiekuńczy w wysokości 520zł miesięcznie. Czynsz za przedmiotowe mieszkanie wynosi około 1.000zł miesięcznie.

(dowód: oświadczenie o niepełnosprawności k. 220, przesłuchanie pozwanej, j.w.)

Lokal mieszkalny nr (...) stanowi odrębną nieruchomość, położony jest na 8 i 9 piętrze wielorodzinnego 15-kondygnacyjnego budynku przy ul. (...). Składa się z 2 poziomów na których rozmieszczone są trzy pokoje, garderoba, łazienka, wc, wiatrołap, przedpokój i kuchnia. Stan techniczny pomieszczeń - do kapitalnego remontu

Łączna powierzchnia wynosi 86, 50m². Wartość rynkowa na dzień 14.08.2013r. wynosi 355.000zł.

(dowód: wyciąg z operatu szacunkowego k. 121-139).

Sąd zważył co następuje:

Powództwo w całości zasługuje na uwzględnienie.

W myśl art. 389 kc umowa, przez którą jedna ze stron lub obie zobowiązują się do zawarcia oznaczonej umowy (umowa przedwstępna), **powinna określać istotne postanowienia umowy przyrzeczonej oraz termin w ciągu którego ma być ona zawarta**. Zgodnie z par 2. w/w przepisu, jeśli termin, w ciągu którego ma być zawarta umowa przyrzeczona nie został oznaczony w umowie, powinna być ona zawarta w terminie odpowiednim wyznaczonym przez stronę uprawnioną do zawarcia umowy przyrzeczonej. **Jeśli w ciągu roku od dnia zawarcia umowy przedwstępnej nie został wyznaczony termin do zawarcia umowy przyrzeczonej, nie można żądać jej zawarcia**. W sytuacji dochowania przez uprawnionego w/w przesłanek, gdy zobowiązany z tytułu umowy przedwstępnej uchylił się od zawarcia umowy przyrzeczonej, zgodnie z art. 390 kc, może to wywołać skutek słabszy lub mocniejszy. Skutek słabszy ogranicza się do żądania naprawienia szkody, zaś skutek silniejszy wystąpi wówczas, gdy umowa przedwstępna czyni zadość wszystkim wymaganiom, od których zależy ważność umowy przyrzeczonej, w szczególności co do formy (w przypadku przeniesienia własności nieruchomości forma aktu notarialnego ad solemnitatem). W takim przypadku uprawniony może przymusowo doprowadzić do zawarcia umowy przyrzeczonej, tj. może w trybie przewidzianym przez art. 1047 kpc dochodzić zawarcia umowy stanowczej, a wyrok sądu zastępuje oświadczenie woli dłużnika z umowy przedwstępnej.

W niniejszej sprawie z sytuacją taką mieliśmy do czynienia.

Między stronami w dniu 5.09.2012r. została zawarta umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości. Umowa ta określała istotne postanowienia umowy sprzedaży (strony umowy, przedmiot, cenę), wskazywała także terminu, w którym umowa przyrzeczona miała być zawarta, a także warunek zgodnie z którym strony wskazywały, że w terminie określonym przez strony na zawarcie umowy przyrzeczonej winna zostać założona księga wieczysta dla opisanej w umowie nieruchomości.

W niniejszej sprawie - zdaniem Sądu- w sytuacji zawarcia umowy przedwstępnej w formie aktu notarialnego i wskazania terminu zawarcia umowy przyrzeczonej przez osobę uprawnioną zgodnie z art. 390 kc (a dodatkowo założenia księgi wieczystej dla przedmiotowego lokalu w wymaganym terminie –czym strony w umowie warunkowały zawarcie umowy przyrzeczonej), zostały spełnione przesłanki do wydania orzeczenia zastępczego z art. 1047 kpc. Tym samym bez znaczenia jest, w ocenie Sądu, okoliczność istnienia między stronami ewentualnych dodatkowych zobowiązań nieobjętych treścią umowy dotyczących wynajmu dla pozwanej określonego lokalu, znalezienia zatrudnienia dla pozwanej, gdyż nie warunkuje to powstania tzw. skutku silniejszego umowy przedwstępnej z art. 390 par. 2 k.c. Podobnie dla realizacji normy art. 390 par. 2 kc nie jest wymagane, by cena za rzecz sprzedaną była w całości lub części uiszczona. Warunkiem sprzedaży rzeczy jest złożenie zgodnego oświadczenia woli przez strony w tej mierze, nie zaś faktyczne przekazanie kwoty ustalonej przez strony jako cena rzeczy. I choć sprzedaż jest zobowiązaniem o charakterze wzajemnym, jest także zobowiązaniem konsensualnym co oznacza, iż skutek rzeczowy powstaje z momentem złożenia przez strony zgodnego oświadczenia woli, nie zaś spełnienia warunku w postaci wydania rzeczy czy przekazania określonej sumy pieniędzy. Jeśli zatem konkretna kwota, określona w umowie jako cena rzeczy nie została przekazana sprzedającemu, po jego stronie powstaje roszczenie do żądania zapłaty tej sumy (tak samo jak po stronie uprawnionych tworzy się prawo do żądania przeniesienia własności, w razie uchylenia się od tego przez zobowiązanych), co jednak nie ma wpływu na realizację skutku prawno- rzeczowego wynikającego z umowy.

Odnosząc się do pozostałych zarzutów podniesionych przez pozwaną w tym postępowaniu należy stwierdzić, że brak podstaw do stwierdzenia, iż zachodziły podstawy do przyjęcia wadliwości czynności prawnej w postaci umowy przedwstępnej skutkującej jej nieważnością.

Gdy idzie o zarzut nieekwiwalentności świadczeń obu stron wskazać trzeba, że rażąca różnica w wysokości świadczeń stron umowy może być podstawą do m.in. unieważnienia umowy przez sąd w oparciu o regulację zawartą w art. 388 k.c. z uwagi na tzw. wyzysk, jednakże instytucja ta dotyczy jedynie umów wzajemnych do których umowa przedwstępna nie jest zaliczana. Z kolei pozycjonując analizowany tu zarzut w kontekście treści art. 58 par. 2 k.c. uznać należy, że doprowadzenie przez powódkę do zawarcia umowy przy ustaleniu ceny przedmiotowego lokalu na poziomie 225.000 zł i założeniu, że jego rzeczywista wartość rynkowa jest wyższa (350.000 -450.000), nie może być zdaniem Sądu oceniane jako działanie sprzeczne z zasadami współzycia społecznego. Podkreślić, należy, że nie sposób przyjąć, iż w wyniku działań powódki pozwana ponosi uszczerbek majątkowy w rezultacie sprzedaży lokalu poniżej ceny rynkowej. Pozwana, gdyby nie działania powódki –spłacenie wszystkich długów pozwanej związanych z lokalem-nigdy by nie uzyskała ponownie lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, a następnie odrębnej własności lokalu. Pozwana lokatorskie prawo do lokalu utraciła wskutek wieloletniego zalegania z opłatami za mieszkanie i nie posiadała żadnych środków finansowych, które mogłyby być przeznaczone na spłatę zaległości i doprowadzenie do przywrócenia uprawnień do lokalu. Dopiero zawarcie umowy o lokatorskie spółdzielcze prawo do lokalu, po spłaceniu wszystkich długów pozwanej (przez powódkę) umożliwiło wystąpienie do spółdzielni o nabycie odrębnej własności lokalu. Z uwagi na przepisy ustawy z 15.12 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych nabycie nieodpłatne prawa własności lokalu było możliwe jedynie przy spełnieniu kilku warunków przez osobę ubiegającą się o przeniesienie prawa własności lokalu przez spółdzielnię, wśród tych warunków było oczywiście legitymowanie się lokatorskim prawem do lokalu mieszkalnego, ale także nie występowanie po stronie członka jakiegokolwiek zadłużenia względem spółdzielni. Jak wynika z powyższego pozwana, w sytuacji w której, co bezsporne, przez prawie dwadzieścia lat nie uiszczała i nadal nie uiszcza żadnych opłat na rzecz spółdzielni, nie miała jakichkolwiek możliwości nabycia spornego lokalu na własność bez pomocy powódki. Wobec powyższego twierdzenie, że wyniku działań powódki doszło do uszczerbku w majątku pozwanej sięgającego ok. 100.000 -200.000 zł nie może być uznane za poparte racjonalnymi argumentami.

Ostatni z zarzutów dotyczy błędu pozwanej, wywołanego przez powódkę, który miał spowodować zawarcie umowy przedwstępnej. Błąd ten miał sprowadzać się do tego, iż pozwana gdyby wiedziała, że nie otrzyma w zamian żadnego lokalu od powódki, nie zawarłaby umowy o treści takiej jak ta wynikająca z umowy przedwstępnej z 5.09.2012 r.

W ocenie Sądu przytoczony zarzut także nie mógł doprowadzić do oddalenia powództwa. Po pierwsze, wada oświadczenia woli unormowana w art. 84 k.c. by mogła być uznana za prawnie doniosłą musi dotyczyć treści kwestionowanej czynności prawnej i zostać wywołana przez drugą stronę tej czynności. Tymczasem w analizowanym przypadku zarzut pozwanej sprowadza się do tego, iż powódka nie zrealizowała zobowiązania które miało być treścią odrębnej czynności prawnej, a jeśli akt notarialny z 5.09.2012 r. miał zawierać dwie czynności prawne to brak drugiego zobowiązania był dostrzegalny dla każdego kto zapoznał się z umową i nie sposób twierdzić, że tego rodzaju błąd może być uznany za wywołany przez drugą stronę czynności prawnej. Należy raczej uznać to za efekt braku staranności przy prowadzeniu własnych spraw. Po drugie, w toku postępowania pozwana wielokrotnie zmieniała swoje stanowisko co do treści uzgodnień istniejących pomiędzy stronami w kwestii „otrzymania od powódki innego mieszkania” bez którego to zobowiązania ze strony powódki pozwana nie zawarłaby umowy z 5.09.2012 r. W jednym miejscu pozwana twierdziła, że powódka zobowiązała się zakupić dla niej „mieszkanie własnościowe”, w innym, że zapłacić z góry za roczny najem jakiegoś lokalu bądź też jedynie pokoju. Te rozbieżności w twierdzeniach pozwanej sprawiają,

że w sytuacji braku potwierdzenia ewentualnych zobowiązań powódki w tym względzie na piśmie stanowisko pozwanej nie może być uznane za wiarygodne. Za niewątpliwie można uznać jedynie to czego nie kwestionowała sama powódka, że zobowiązała się podjąć działania, które umożliwiłyby pozwanej znalezienie jakiegoś lokalu z niskim czynszem w którym pozwana mogłaby zamieszkać i działania te jak wynika z zebranego materiału dowodowego powódka (a w zasadzie jej córka) podjęła.

Mając wszystkie powyższe okoliczności na względzie Sąd orzekł jak w pkt I wyroku.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 102 kpc mając na uwadze sytuację materialną i rodzinną pozwanej.