

Sygn. akt XXV C 722/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 lutego 2020 roku

Sąd Okręgowy w Warszawie XXV Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący sędzia Tomasz Gal

Protokolant: Katarzyna Nawrocka

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 12 lutego 2020 roku w Warszawie

sprawy z powództwa I. G. (1)

przeciwko T. W.

o pozbawienie tytułu wykonawczego wykonalności

orzeka:

1) pozbawia wykonalności w całości tytuł wykonawczy w postaci aktu notarialnego z dnia 30 lipca 2015 r. Repertorium A nr (...) sporządzonego w W. przed notariuszem D. K. (1) zaopatrzonego w klauzulę wykonalności na podstawie postanowienia referendarza sądowego w Sądzie Rejonowym dla Warszawy – Woli w Warszawie z dnia 1 marca 2018 r. wydanego w sprawie o sygn. akt I Co 462/18 co do obowiązku wydania nieruchomości określonej w paragrafie 1 wyżej wskazanego aktu notarialnego, tj. spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w W. przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr KW (...),

2) ustala, że powódka wygrała niniejszy spór w całości, pozostawiając szczegółowe wyliczenie kosztów procesu referendarzowi sądowemu po uprawomocnieniu się wyroku.

Sygn. akt XXV C 722/19

UZASADNIENIE

Powódka I. G. (1) w pozwie z dnia 13 marca 2019 r. (data prezentaty k. 3) skierowanym przeciwko pozwanemu T. W. wniosła o pozbawienie wykonalności tytułu wykonawczego – aktu notarialnego z dnia 30 lipca 2015 r., Rep. A nr (...), stanowiącego umowę sprzedaży oraz oświadczenie o ustanowieniu hipoteki, któremu została nadana klauzula wykonalności postanowieniem Sądu Rejonowego dla Warszawy-Woli w Warszawie z dnia 1 marca 2018 r. wydanym w sprawie o sygn. akt I Co 462/18, z którego to tytułu wynika obowiązek powódki do wydania pozwanemu lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W..

Powódka wystąpiła także z wnioskiem o zasądzenie od pozwanego kosztów procesu i o zwolnienie jej od kosztów sądowych w całości.

W uzasadnieniu powódka wskazała, iż nigdy nie podpisała świadomie przedwstępnej umowy sprzedaży praw do nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny nr (...) przy ul. (...) w W. oraz nie otrzymała od pozwanego kwoty 42.000 zł tytułem zadatku, co przewidziane było w tejże umowie.

Zdaniem powódki, umowa przedwstępna została jej podłożona do podpisu przez pozwanego w obecności jej syna D. G..

W dalszej kolejności powódka podniosła, że umowa sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu została zawarta 30 lipca 2015 r. przez powódkę i pozwanego dla pozorów, celem pozyskania przez pozwanego kredytu zabezpieczonego hipoteką na nieruchomości. Powódka nigdy nie miała zamiaru sprzedawać mieszkania pozwanemu, jednakże przystąpiła do umowy pozorującej sprzedaż w zaufaniu i wobec zapewnień syna D. G. co do bezpieczeństwa transakcji.

Powódka wskazała, że była utrzymywana przez pozwanego w przekonaniu, że nigdy nie będzie musiała opuszczać mieszkania, a po dokonaniu rozliczeń między pozwanym a jej synem D. G., odzyska formalnie mieszkanie. Nie zdawała sobie sprawy z konsekwencji zawartej umowy. Jej zamiarem było pomóc synowi D. G. w uzyskaniu kredytu na potrzeby działalności gospodarczej pozwanego oraz dokonania między nimi wzajemnych rozliczeń.

Powódka, w razie nieuwzględnienia przez sąd zarzutu pozorności umowy sprzedaży wskazała, że została wprowadzona przez pozwanego podstępnie w błąd, w konsekwencji czego podpisała umowę sprzedaży prawa do nieruchomości. Pozwany i syn powódki D. G., wykorzystując niewiedzę powódki, jej przywiązanie do niego i autorytet wywołali u niej podstępnie mylne przeświadczenie, że rzeczona umowa zostanie zawarta jedynie „na papierze”, celem pozyskania kredytu i dokonania wzajemnych rozliczeń. Powódka nie знаła konsekwencji zawartej umowy. Notariusz przed podpisaniem umowy nie odczytał treści dokumentu, a ponadto znajdowały się w nim nieprawdziwe oświadczenia – o tym, że w lokalu nikt nie jest zameldowany oraz o otrzymaniu przez powódkę zadatku w wysokości 42.000 złotych.

Dalej powódka wskazała, że po otrzymaniu przelewem ceny za sprzedaż lokalu z Banku (...) S.A. w ciągu dwóch dni roboczych dokonała wypłaty środków w łącznej wysokości 255.000 zł, które przekazała swojemu synowi D. G.. Według jej wiedzy jej syn pieniądze te przekazał pozwanemu. Także resztę pieniędzy uzyskanych z tytułu sprzedaży lokalu powódka przekazała synowi.

Do 2017 r. powódka nie miała kontaktu z pozwanym. Ciągle zamieszkiwała w sprzedanym mieszkaniu oraz opłacała czynsz i inne opłaty do spółdzielni. W tym czasie poczyniła też nakłady – wymieniła w łazience terakotę, armaturę, odmalowała mieszkanie.

Powódka wskazała, że jest zameldowana w lokalu od 1981 r. Oprócz niej zameldowani są także B. G. (1), D. G. oraz M. G.. Obecnie powódka mieszka z synem M. G., który jest niepełnosprawny i wymaga stałej opieki.

Powódka w uzasadnieniu pozwu podniosła także, że pozwany w krótkim czasie po przekazaniu mu przez D. G. w/w pieniędzy, ze środków tych dokapitalizował spółkę, w której miał udziały.

Powódka wskazała, że na początku 2018 r. jej syn D. G. i pozwany podjęli kroki zmierzające do ponownej sprzedaży mieszkania, tym razem przez pozwanego na rzecz syna powódki. W tym celu kontaktowali się z notariuszem, który przygotował stosowne projekty aktów notarialnych, jednakże ostatecznie do zawarcia umowy nie doszło (pozew k. 3-13).

Sąd Okręgowy w Warszawie postanowieniem z dnia 16 kwietnia 2019 r. zwolnił powódkę częściowo od kosztów sądowych (k. 150). Natomiast postanowieniem z dnia 11 czerwca 2019 r. zmienionym częściowo postanowieniem Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 27 listopada 2019 r. (VI ACz 942/19) udzielono powódce zabezpieczenia roszczenia poprzez zawieszenie do czasu prawomocnego zakończenia niniejszego procesu postępowania egzekucyjnego toczącego się pod

sygn. akt Km (...) przed Komornikiem Sądowym przy Sądzie Rejonowym dla Warszawy-Woli w Warszawie A. D. (k. 164-167, 474-477).

Pozwany T. W. w piśmie z dnia 26 lipca 2019 r. (data nadania k. 453) stanowiącym odpowiedź na pozew wniósł o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powódki kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego w wysokości dwukrotności stawki wynagrodzenia radcy prawnego należnego na podstawie rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa.

W uzasadnieniu pozwany podniósł, iż nie została spełniona żadna z przesłanek wymaganych do uznania, że umowa sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu została zawarta dla pozor. Pozwany zaprzeczył przy tym, by złożone przez niego oświadczenie woli złożone zostało dla pozor oraz że sugerował powódce, że cel zawarcia umowy jest inny niż to wynika ze złożonych oświadczeń. Zdaniem pozwanego powódka nie wykazała, by pozwany miał świadomość w przedmiocie złożenia przez nią oświadczenia dla pozor. Powódka nie wyszczególniła również wiarygodnych przyczyn, dla których strony miałyby zawrzeć rzeczoną umowę dla pozor. Pozwany zapłacił na rzecz powódki ustaloną przez strony w umowie cenę, jednakże powódka nie wywiązała się ze swojego zobowiązania i odmawia wydania lokalu.

Pozwany wskazał, że nie jest możliwe, by powódka zawarła umowę sprzedaży pod wpływem błędu, ponieważ umowy przenoszące własność stanowią, co do zasady, czynności niewymagające żadnego wykształcenia czy przeciętnej wiedzy dla przewidzenia i zrozumienia skutków dokonanej czynności prawnej. Dodatkowo powódka nie mogła uchylić się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pozwanemu, ponieważ dla skuteczności oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli konieczne jest, by błąd wywołany był przez pozwanego, co w niniejszej sprawie nie miało miejsca. Pozwany podkreślił przy tym, że gdyby powódka rzeczywiście działała pod wpływem błędu dokonałaby wszelkich starań, by wyjaśnić zaistniałą sytuację, zamiast zatrzymania otrzymanej ceny oraz zaniechania wydania pozwanemu lokalu.

W dalszej kolejności pozwany w kontekście podnoszonej przez powódkę okoliczności wieloletniego zameldowania w lokalu nr (...) przy ul. (...) w W. podniósł, że instytucja zameldowania nie jest emanacją uprawnienia lecz jedynie odzwierciedleniem stanu faktycznego. Pozwany wskazał także, że wielokrotnie dokonywał zapłaty należności z tytułu czynszu i innych opłat do spółdzielni mieszkaniowej.

Pozwany zaprzeczył, jakoby otrzymał od syna powódki D. G. 200.000 zł, która to kwota stanowiła część ceny sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Zaprzeczył także, by ze środków uzyskanych od D. G. dokonał podwyższenia kapitału zakładowego spółki, w której ma udziały.

Odnosnie do swoich stosunków z synem pozwanej D. G. pozwany wskazał, że byli znajomymi z pracy w branży pośrednictwa kredytowego. Z propozycją sprzedaży lokalu wyszedł D. G.. Pozwany poszukiwał mieszkania do kupienia celem jego dalszego wynajmu.

Pozwany przyznał, że w 2018 r. D. G. zaproponował pozwanemu odkup lokali, jednakże ze względu na brak złożenia przez syna powódki sumy stanowiącej cenę sprzedaży do depozytu do odkupu nie doszło (odpowiedź na pozew k. 324-338).

Strony podtrzymały stanowiska na rozprawie w dniu 12 lutego 2020 roku.

Na podstawie przedstawionego w sprawie materiału dowodowego Sąd dokonał następujących ustaleń faktycznych:

W dniu 11 czerwca 2015 r. I. G. (1) i T. W. w formie pisemnej zawarli umowę przedwstępną sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W., pozostającego w zasobach (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...). Przed zawarciem umowy przedwstępnej strony spotkały się kilkakrotnie celem uzgodnienia warunków umowy oraz wyjaśnienia jej celu gospodarczego. W spotkaniach tych brał udział także syn powódki – D. G. (zeznania świadka D. G. na rozprawie w dniu 2 grudnia 2019 r. protokół z rozprawy k. 468 v.- 470).

W dniu 30 lipca 2015 r. przed notariuszem D. K. (1) strony zawarły umowę przyrzeczoną, na mocy której powódka I. G. (1) sprzedała T. W. wyżej opisane spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego. W czynności sporządzenia aktu notarialnego brał udział także syn powódki D. G. (umowa sprzedaży nieruchomości z dnia 30.07.2015 r. k. 200 -204, zeznania świadka D. G. na rozprawie w dniu 2 grudnia 2019 r. protokół z rozprawy k. 468 v. – 470, zeznania pozwanego – k. 502 v.).

Zgodnie z § 3 umowy cena sprzedaży wynosiła 342.000 zł. Natomiast stosownie do § 4 pkt. 1 powyższej umowy część ceny, tj. kwota 42.000 zł została zapłacona przez kupującego ze środków własnych po zawarciu umowy przedwstępnej, co sprzedawca w akcie notarialnym potwierdził. Wskazana kwota stanowiła zadatek w rozumieniu art. 394 k.c. Reszta ceny miała zostać zapłacona przez kupującego ze środków pochodzących z kredytu bankowego w terminie 14 dni roboczych od zawarcia umowy sprzedaży.

Strony w § 5 ust. 1 umowy postanowiły, że wydanie przedmiotu umowy we władanie kupującemu nastąpi w terminie do 7 dni roboczych od dnia zapłaty całej ceny. Sprzedawca co do powyższego obowiązku poddała się egzekucji zgodnie z art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. (§ 5 ust. 2 umowy).

Pozwany dokonał wyboru kancelarii notarialnej oraz kontaktował się z notariuszem D. K. (1) przed zawarciem umowy, przesyłając mu m.in. przedwstępną umowę sprzedaży oraz zaświadczenie ze spółdzielni mieszkaniowej, celem sporządzenia projektu aktu notarialnego. Strony zapoznały się z projektem aktu notarialnego w dniu zawarcia umowy. Po dokonaniu tej czynności prawnej żadna ze stron nie składała co do niej żadnych zastrzeżeń (zeznania świadka D. K. (1) na rozprawie w dniu 2 grudnia 2019 r. protokół z rozprawy k. 468).

Dnia 5 sierpnia 2015 r. powódka tytułem ceny za sprzedaż w/w lokalu otrzymała na swój rachunek bankowy przelew środków pochodzących z kredytu bankowego zaciągniętego przez pozwanego w wysokości 300.000 złotych. W dniach 5-6 sierpnia 2015 r. powódka wypłaciła w różnych oddziałach (...) Banku S.A. łączną kwotę 255.000 zł, którą w całości przekazała swojemu synowi D. G.. Pozostała część pieniędzy, tj. kwota 45.000 zł została w okresie od września do listopada 2015 r. wypłacona przez powódkę i również przekazana do rąk jej syna D. G.. Powódka przekazała swojemu synowi w/w środki finansowe nieodpłatnie (zaświadczenie Banku (...) S.A. z siedzibą we W. o przelewie kwoty 300.000 zł na rachunek powódki k. 212, potwierdzenia wykonania wypłaty k. 45 v. – 48 v., 49-50, zeznania świadka D. G. na rozprawie w dniu 2 grudnia 2019 r. protokół z rozprawy k. 469, zeznania powódki k. 501 v.).

Powódka po zawarciu umowy sprzedaży nadal zamieszkiwała w lokalu przy ul. (...) w W.. Na przełomie lat 2015/2016 powódka dokonała generalnego remontu tego lokalu wydając na ten cel kwotę około 30.000 złotych. W lokalu tym oprócz powódki zameldowani są M. G., D. G. i B. G. (2). Powódka opłacała po zawarciu umowy czynsz oraz dokonywała innych opłat na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...). Pozwany regulował opłaty z tytułu czynszu w październiku 2018 r., oraz w

maju 2019 r. (zaświadczenie o zameldowaniu k. 29, potwierdzenia wykonania przelewu przez powódkę k. 51-59 v., potwierdzenia wykonania przelewu przez pozwanego k. 392-394, zeznania powódki – k. 501 v. - 502).

W okresie letnich wakacji 2017 r. pozwany po raz pierwszy od daty zawarcia umowy sprzedaży w/w lokalu zażądał od powódki, aby go opuściła (zeznania powódki – k. 502)

Pismem z dnia 2 stycznia 2018 r. pozwany skierował do powódki ostateczne wezwanie do wydania nieruchomości, wyznaczając jej termin 7 dni od daty pisma na opuszczenie mieszkania oraz usunięcia z niego wszystkich ruchomości należących do powódki i osób z nią zamieszkujących. Powódka nie zastosowała się do treści pisma powoda (ostateczne wezwanie do wydania nieruchomości ze zwrotnym potwierdzeniem odbioru k. 262-265).

W styczniu 2018 r. notariusz A. Z. przygotowała projekt aktu notarialnego obejmującego umowę przedwstępną sprzedaży własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W.. Sprzedającym miał być pozwany T. W., kupującym zaś D. G.. Z prośbą o przygotowanie projektu aktu notarialnego umowy przedwstępnej oraz protokołu przyjęcia środków pieniężnych do depozytu zwrócił się D. G., przy czym obie strony domagały się przygotowania dodatkowo projektu protokołu przyjęcia środków pieniężnych do depozytu, co było warunkiem zawarcia umowy przez strony. Pozwany także uczestniczył w procesie projektowania umowy przedwstępnej, m.in. dostarczył notariuszowi numer księgi wieczystej nieruchomości. Projekt zawierał bardzo ogólne postanowienia umowne, które nigdy nie zostały skonkretyzowane. Kilukrotnie przekładano termin zawarcia umowy na prośbę D. G.. Ostatecznie umowa nie została podpisana w kancelarii tego notariusza, nie podpisano także umowy przyrzeczonej, jednakże żadna ze stron nie oświadczyła notariuszowi, że rezygnuje z realizacji tego projektu (zeznania świadka A. Z. na rozprawie w dniu 2 grudnia 2019 r. protokół z rozprawy k. 468 v., projekty aktów notarialnych k. 84-89, zeznania pozwanego – k. 503).

Wnioskiem z 26 lutego 2018r. (data nadania) pozwany wystąpił do Sądu Rejonowego dla Warszawy-Woli w Warszawie o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu Rep. A nr (...) co do poddania się przez powódkę egzekucji w zakresie obowiązku wydania nieruchomości. Postanowieniem z 1 marca 2018 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy-Woli w Warszawie, sygn. akt I Co 462/18 nadał klauzulę wykonalności § 5 aktu notarialnego Rep. A nr (...) sporządzonemu w dniu 30 lipca 2015 r. co do obowiązku powódki wydania pozwanemu nieruchomości (wniosek o nadanie klauzuli k. 2-4, postanowienie Sądu Rejonowego dla Warszawy-Woli w Warszawie k. 19 dołączonych akt I Co 462/18 k. 293).

Pozwany na podstawie w/w tytułu wnioskiem z 26 kwietnia 2018 r. wystąpił o wszczęcie egzekucji wobec powódki. W dniu 29 maja 2018 r. Komornik sądowy przy Sądzie Rejonowym dla Warszawy Pragi-Północ w Warszawie O. S. na podstawie art. 1046 k.p.c. wezwała powódkę do dobrowolnego wydania nieruchomości (wniosek k. 1, wezwanie komornika do wydania nieruchomości k.3 dołączonych akt sprawy egzekucyjnej Km (...)).

Wobec niewykonania powyższego obowiązku komornik sądowy podjął czynności wprowadzenia pozwanego w posiadanie lokalu. Na wniosek powódki komornik przerwał czynność, zobowiązując powódkę do składania comiesięcznej informacji o postępach w poszukiwaniu nowego mieszkania (protokół czynności komornika k. 47 dołączonych akt sprawy egzekucyjnej Km (...)).

Pismem z dnia 10 lipca 2018 r. powódka złożyła zawiadomienie o możliwości popełnienia przestępstwa przez pozwanego T. W., polegającego na tym, że T. W. działając z góry zamierzonym zamiarem, w celu uzyskania korzyści majątkowej, usiłował doprowadzić I. G. (1) do niekorzystnego rozporządzenia mieniem znacznych rozmiarów, poprzez wyłudzenie własności

jej mieszkania znajdującego się przy ul. (...) w W., tj. przestępstwo z art. 286 § 1 k.k. W sprawie Prokuratura Rejonowa W.-W. w W. prowadziła dochodzenie o sygnaturze PR 2 Ds. (...). Składając zeznania w charakterze świadka powódka przyznała, że akt notarialny został przez notariusza odczytany przez podpisaniem. Postanowieniem z 29 września 2018 r. dochodzenie zostało umorzone na podstawie art. 17 § 1 pkt 1 k.p.k. wobec braku danych dostatecznie uzasadniających podejrzenie popełnienia przestępstwa (protokół zeznań świadka I. G. k. 2-5, postanowienie k. 195 dołączonych akt dochodzenia PR 2 Ds. (...)).

Pismem z 16 października 2018 r. powódka złożyła pozwanemu oświadczenie o uchyleniu się od skutków pranych oświadczeń woli złożonych pod wpływem błędu (podstępu). Pozwany pismem z dnia 27 listopada 2018 r. wskazał, że nie uznaje skuteczność oświadczenia złożonego przez powódkę (oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu ze zwrotnym potwierdzeniem odbioru k. 121-122, replika na oświadczenie ze zwrotnym potwierdzeniem odbioru k. 374-377).

Na wniosek pozwanego, postanowieniem z dnia 25 stycznia 2019 r. postępowanie egzekucyjne prowadzone w oparciu o sporny tytuł wykonawczy zostało umorzone (wniosek wierzyciela k. 87, postanowienie o umorzeniu postępowania egzekucyjnego k. 91 dołączonych akt Km (...)).

Po umorzeniu postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez Komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Warszawy Pragi-Północ w W. O. S. pozwany złożył ponowny wniosek o wszczęcie postępowania egzekucyjnego przeciwko powódce do Komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Warszawy-Woli w Warszawie A. D. (sygnatura akt Km (...)). Postanowieniem z 23 maja 2019 r. postępowanie egzekucyjne zostało zawieszona na podstawie art. 35 ust. 4 w zw. z art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów w zw. z art. 1046 § 4 k.p.c. (wniosek o wszczęcie postępowania egzekucyjnego k. 378-379, postanowienie o zawieszeniu k. 387).

W 2019 r. T. W. skierował przeciwko I. G. (1) pozew do sądu o zapłatę odszkodowania tytułem bezumowne korzystania z w/w lokalu za okres od początku sierpnia 2015 r. (zeznania pozwanego – 503 v.).

Syn powódki D. G. pozostawał w relacjach przyjacielskich z pozwanym T. W. od 2009 r. do około 2017 roku. Wspólnie pracowali i wspólnie planowali i dokonywali przedsięwzięć gospodarczych (k. 60 - 64). Ich relacje popsuły się po zawarciu przedmiotowej umowy sprzedaży lokalu. D. G. i I. G. (1) zawarli z pozwanym T. W. ustną umowę, zgodnie z którą pozwany miał nie sprzedawać przedmiotowego mieszkania oraz że powódka nigdy nie będzie musiała wyprowadzić się z zajmowanego lokalu, mimo zawarcia umowy sprzedaży z 30 lipca 2015 roku. Ustna umowa została zawarta przed zawarciem umowy sprzedaży przez powódkę i pozwanego. Powódka przed zawarciem umowy z pozwanym wiedziała o zawarciu przez D. G. i pozwanego umowy ustnej jedynie w zakresie dalszej możliwości zamieszkiwania w lokalu oraz o tym, że pozwany nie sprzeda nigdy mieszkania, o czym poinformował ją D. G.. Powódka w zaufaniu do syna zgodziła się na sprzedaż mieszkania. Ekonomicznym celem stron transakcji sprzedaży lokalu należącego do powódki było uzyskanie środków pieniężnych za sprzedaż lokalu i przeznaczenie ich częściowo na pokrycie długu D. G. wobec pozwanego, w pozostałej zaś części miały zostać przeznaczone na wspólne planowane przez D. G. i pozwanego przedsięwzięcie ekonomiczne. D. G. ustalił z pozwanym, że odkupi od pozwanego mieszkanie przy ul. (...), gdy zgromadzi odpowiednie środki pieniężne. Ustalenie to nie było ograniczone żadnym terminem. Powódka w dalszym ciągu miała ponosić opłaty za ten lokal do spółdzielni mieszkaniowej. Ustne ustalenia D. G. i pozwanego nie zostały zrealizowane, ponieważ D. G. nie zgromadził odpowiednich środków pieniężnych żeby odkupić mieszkanie od pozwanego (zeznania świadka D. G. na rozprawie w dniu 2 grudnia 2019 r. protokół z rozprawy k. 468 v. – 470, zeznania powódki – k. 501 v.).

Sąd dokonał następującej oceny dowodów:

Powyższy stan faktyczny został ustalony na podstawie powyżej powołanych dokumentów, których prawdziwość nie była przez strony kwestionowana. Sąd także nie znalazł powodów, by podważać ich ważność. Materiał dowodowy w niniejszej sprawie uzupełniały również dokumenty zgromadzone w aktach sprawy Sądu Rejonowego dla Warszawy-Woli w Warszawie I Co 462/16, aktach dochodzenia PR 2 Ds. (...) oraz aktach sprawy egzekucyjnej Km (...), które Sąd również uznał za wiarygodne.

Strony pozostawały w sporze co do następujących okoliczności faktycznych: kto zainicjował zawarcie umowy sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powódki, przekazania powódce przez pozwanego zadatku przy zawarciu umowy przedwstępnej sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, przekazania przez D. G. kwoty 200.000 zł pozwanemu.

Ponieważ to powódka wywodziła ze swojego twierdzenia - o braku uiszczenia zadatku przez pozwanego na jej rzecz - skutki prawne, na niej spoczywał, zgodnie z art. 6 k.c. obowiązek wykazania, że takiego zadatku nie otrzymała. Przeciwnie w w/w akcie notarialnym sama powódka potwierdziła, że taki zadatek otrzymała. Powódka nie wyjaśniła w racjonalny sposób, dlaczego sporny stan rzeczy miał wyglądać odmiennie od stanu rzeczy potwierdzonego uprzednio przez powódkę. Ponadto stosownie do treści art. 244 § 1 k.p.c. dokumenty urzędowe, sporządzone w przepisanej formie przez powołane do tego organy władzy publicznej i inne organy państwowe w zakresie ich działania, stanowią dowód tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone. Natomiast zgodnie z art. 252 k.p.c. strona, która zaprzecza prawdziwości dokumentu urzędowego albo twierdzi, że zawarte w nim oświadczenia organu, od którego dokument ten pochodzi, są niezgodne z prawdą, powinna okoliczności te udowodnić. W ocenie Sądu okoliczności tego rodzaju przez powódkę nie zostały wykazane. W ocenie Sądu za wiarygodny dowód w tym zakresie nie mogły zostać uznane zeznania świadka D. G. oraz zeznania powódki, albowiem osoby te są bezpośrednio i pośrednio zainteresowane wynikiem tej sprawy. Brak jest jakiegokolwiek bezstronnego dowodu potwierdzającego, że zawarte w akcie notarialnym oświadczenie powódki o otrzymaniu zadatku jest niezgodne z prawdą.

Odnośnie spornej okoliczności dotyczącej przekazania przez syna powódki kwoty 200.000 zł pozwanemu Sąd także uznał tę okoliczność za niewykazaną przez powódkę. Strona powodowa nie przedstawiła żadnego obiektywnego dowodu na zaistnienie takiej okoliczności, w szczególności pokwitowania otrzymania takiej sumy przez pozwanego. Dlatego też Sąd nie dał wiary w tym zakresie zeznaniom świadka D. G. ani zeznaniom powódki. Same twierdzenia powódki i jej syna w tym zakresie są nie wystarczające w tym zakresie, albowiem jak już zostało to uprzednio wskazane, są oni bezpośrednio i pośrednio zainteresowani wynikiem niniejszego procesu.

Sąd w całości dał wiarę zeznaniom świadków A. Z. i D. K. (1). Ich zeznania były spójne i logiczne. Stanowiły uzupełnienie reszty zebranego w sprawie materiału dowodowego w postaci dokumentów.

Sąd uznał za niewiarygodne zeznania powódki w zakresie w jakim zeznała, że nie miała zamiaru sprzedawać przedmiotowego lokalu mieszkalnego, albowiem z treści zawartej umowy sprzedaży wynika, że takiej czynności dokonała. Cena za jaką powódka zbyła sporny lokal pozwanemu była ceną rynkową. W tym miejscu należy podkreślić, iż sama powódka zeznała, że w tym czasie jej sąsiedzi sprzedali podobny lokal za kwotę około 380.000 zł (k. 502), czyli za kwotę nieznacznie wyższą od kwoty za jaką powódka zbyła swój lokal na rzecz pozwanego. Powódka przyznała również, że otrzymała od pozwanego środki pieniężne tytułem ceny tej sprzedaży oraz środkami tymi swobodnie rozdysponowała. Z zeznań powódki wynika także jednoznacznie, że zdawał sobie sprawę z charakteru prawnego dokonywanej czynności i godziła się na taką czynność celem umożliwienia zrealizowania przedsięwzięcia ekonomicznego planowanego przez jej syna i pozwanego. Jedynym warunkiem pozwanej dotyczącym transakcji sprzedaży jej lokalu było uzyskanie stanu rzeczy, w którym nadal będzie mogła przebywać w sprzedanym lokalu takie też zapewnienie uzyskała.

Sąd uznał za niewiarygodne zeznania pozwanego w zakresie w jakim pozwany podał, że D. G. i I. G. (1) nie zawarli z pozwanym ustnej umowy, zgodnie z którą pozwany miał nie sprzedawać przedmiotowego mieszkania oraz że

powódka nigdy nie będzie musiała wyprowadzić się z zajmowanego lokalu, mimo zawarcia umowy sprzedaży z 30 lipca 2015 roku. Sąd uznał również jako niewiarygodne zeznania pozwanego w części, w której pozwany zaprzeczył, że ekonomicznym celem stron transakcji sprzedaży lokalu należącego do powódki było uzyskanie środków pieniężnych za sprzedaż lokalu celem przeznaczenia ich częściowo na pokrycie długu D. G. wobec pozwanego, w pozostałej zaś części celem przeznaczenia ich na wspólne planowane przez D. G. i pozwanego przedsięwzięcie ekonomiczne. Zdaniem Sądu nie można również uznać, za wiarygodne zeznań pozwanego w zakresie w jakim pozwany podał, że D. G. nie ustalił z pozwanym, że odkupi od pozwanego mieszkanie przy ul. (...), gdy zgromadzi odpowiednie środki pieniężne.

Powyższa ocena zeznań pozwanego wynika z faktu, iż wersja zdarzeń przedstawiona przez powódkę i jej syna D. G. jest spójna, logiczna i w całokształcie okoliczności faktycznych przedstawionych w niniejszej sprawie zasługuje na uznanie za zgodną z zasadami doświadczenia zawodowego i życiowego. Wersja zdarzeń przedstawiona przez powódkę i jej syna D. G. znajduje potwierdzenie w następujących okolicznościach:

- 1) pomimo zawarcia umowy sprzedaży w dniu 30 lipca 2015 r. powódka nadal w niezakłócony sposób zamieszkiwała w tym lokalu, co więcej uiszczala opłaty za ten lokal do Spółdzielni i za media, a na przełomie lat 2015/2016 dokonała generalnego remontu mieszkania na kwotę około 30.000 złotych,
- 2) przed zawarciem w/w umowy powódka nie zapewniła sobie innego lokalu mieszkalnego i nie poszukiwała go po tej dacie,
- 3) w 2018 r. syn powódki i pozwany faktycznie podjęli czynności zmierzające do sprzedaży spornego lokalu przez pozwanego na rzecz syna powódki i tylko brak zgromadzenia odpowiednich środków finansowych na ten cel przez syna powódki spowodował, że do tej transakcji nie doszło,
- 4) powódka, pozwany i syn powódki znali się bardzo dobrze, mieli do siebie zaufanie, syn powódki i pozwany dokonywali wspólnych przedsięwzięć ekonomicznych,
- 5) pozwany dopiero po dwóch latach od zawarcia umowy sprzedaży lokalu zażądał od powódki, aby opuściła ten lokal, co oznacza, że przez bardzo długi okres czasu tolerował stan rzeczy, w którym powódka zajmuje lokal mimo jego sprzedaży.

Pozwany zeznał, że jeszcze przed nabyciem lokalu powódki trudnił się inwestowaniem w nieruchomości, tj. nabywał je celem korzystania z nich korzyści w postaci czynszu z najmu oraz że lokal powódki nabył w tym właśnie celu inwestycyjnym. Dodatkowo pozwany wskazał, że już wówczas zajmował się zawodowo obrotem nieruchomościami.

W tym stanie rzeczy Sąd uznał wersję zdarzeń przedstawioną przez pozwanego za niewiarygodną, albowiem trudno jest znaleźć racjonalne podstawy do przyjęcia, że pozwany jako inwestor godziłby się z takim stanem rzeczy, że przez okres dwóch lat jego inwestycja nie przynosiłaby żadnych zysków. Sam pozwany zeznał, że oczekiwał uzyskiwania kwoty około 2.500 zł miesięcznie jako czynszu z tytułu najmu lokalu nabytego od powódki. Powyższe oznaczało stratę pozwanego na poziomie 60.000 zł (2.500 zł x 24 m.). Dodatkowo w tym okresie pozwany był zobowiązany do uiszczania raty kredytu hipotecznego w kwocie 1.400 zł miesięcznie, co na przestrzeni dwóch lat generowało dodatkowe koszty na poziomie 33.600 zł (1.400 zł x 24 m.).

W ocenie Sądu tolerowanie przez pozwanego takiego stanu rzeczy było następstwem ustaleń pomiędzy powódką, pozwanym i jej synem w przedmiocie zapewnienia powódce dalszego prawa do zamieszkiwania w lokalu mimo jego zbycia.

O tym, że pozwany w wakacje 2017 r. podjął próbę naruszenia tych ustaleń świadczy również okoliczność, że od tego czasu rozpoczął się konflikt pomiędzy stronami oraz pomiędzy pozwanym a synem powódki. Strony i syn powódki zgodnie wskazali na kwestię w/w mieszkania jako na jedyną płaszczyznę sporu pomiędzy nimi. Zdaniem Sądu zwykła transakcja sprzedaży lokalu nie generuje tego rodzaju konfliktów. Powyższe oznacza, że umowie sprzedaży musiały towarzyszyć dodatkowe ustalenia, które Sąd wskazał w ramach poczynionych powyżej ustaleń faktycznych.

Sąd uznał również za niewiarygodną tę część zeznań pozwanego, w której pozwany podał, że w dacie zawarcia umowy sprzedaży lokalu pozwanemu, tj. w dniu 30 lipca 2015 r. pozwana oświadczyła pozwanemu, iż dopiero planuje wynająć jakiś inny lokal celem zamieszkania i że dopiero po pewnym czasie będzie zastanawiała się nad nabyciem innego lokalu. Relację tę należało za sprzeczną z zasadami doświadczenia życiowego i zawodowego, albowiem nieracjonalnym byłoby zachowanie powódki polegające na braku zapewnienia sobie innego lokalu mieszkalnego w sytuacji gdyby miała opuścić sprzedawany lokal. Posiadanie miejsca zamieszkania stanowi podstawową potrzebę egzystencjonalną każdej osoby. Pozwany nie wykazał, aby powódka była osobą postępującą nieracjonalnie. Ponadto powódka jest osobą utrzymującą się ze świadczenia rentowego w kwocie 1.700 zł, co oznacza, że nie mogła racjonalnie planować wynajęcia lokalu mieszkalnego (nawet tzw. kawalerki), albowiem koszt tego wynajmu pochłonąłby prawie w całości jej rentę. W ocenie Sądu brak zapewnienia sobie przez powódkę na dzień 30 lipca 2015 r. nowego miejsca zamieszkania świadczy o tym, że powódka była przekonana w świetle ustaleń stron, że nadal będzie mogła w lokalu przy ul. (...) w W. zamieszkiwać.

W ocenie Sądu dla oceny zeznań pozwanego w w/w zakresie bez znaczenia jest okoliczność, że w 2019 r. T. W. skierował przeciwko I. G. (1) pozew do sądu o zapłatę odszkodowania tytułem bezumowne korzystania z w/w lokalu za okres od początku sierpnia 2015 r., albowiem pozwany wystąpił z tą akcją procesową dopiero wówczas gdy strony znajdowały się już w skrajnym konflikcie.

Sąd pominął częściowo wniosek pozwanego od opuszczenie dowodu z zeznań świadka D. K. (2) ponad zakres okoliczności, co do których Sąd dopuścił ten dowód (k. 467 v.), wobec uznania, że w tej części okoliczności faktyczne co do których miałby zeznawać ten świadek miały charakter bezsporny lub nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia sporu.

Sąd pominął wnioski dowodowe powódki zawarte w pkt 4, 5 i 6 pozwu (k. 467 v.), albowiem powódka nie wykonała zarządzeń z 24.06.219 r. (k. 174 v.) w przedmiocie obowiązku złożenia oświadczeń klientów banków o zwolnieniu tych banków z tajemnicy bankowej (k. 305 v.), co uniemożliwiało realizację tych wniosków dowodowych.

Sąd pominął dowód z zeznań świadka K. P. wobec cofnięcia tego wniosku przez stronę pozwaną (k. 500, 501).

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługuje na uwzględnienie.

Powódka w przedmiotowej sprawie domagała się pozbawienia wykonalności tytułu wykonawczego w postaci aktu notarialnego, stanowiącego umowę sprzedaży w zakresie w jakim dobrowolnie poddała się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. co do obowiązku wydania pozwanemu sprzedanego lokalu.

Stosownie do treści art. 840 § 1 pkt 1 k.p.c. dłużnik może w drodze procesu żądać pozbawienia tytułu wykonawczego wykonalności w całości lub części albo ograniczenia, jeżeli przeczy zdarzeniom, na których oparto wydanie klauzuli wykonalności, a w szczególności gdy kwestionuje istnienie obowiązku stwierdzonego tytułem egzekucyjnym niebędącym orzeczeniem sądu albo gdy kwestionuje przejście obowiązku mimo istnienia formalnego dokumentu stwierdzającego to przejście.

Podstawą egzekucji jest tytuł wykonawczy, czyli tytuł egzekucyjny zaopatrzony w klauzulę wykonalności. Istnienie takiego tytułu oznacza, że wierzyciel może złożyć wniosek do komornika o wszczęcie egzekucji. Komornik nie jest uprawniony do badania czy wierzyciel, na którego opiewa tytuł wykonawczy, zachował materialne uprawnienie, to jest czy zachował status wierzyciela materialnie uprawnionego, mimo zatem takiego statusu nie mógłby odmówić wszczęcia egzekucji.

Powództwo o pozbawienie tytułu wykonawczego wykonalności dłużnik może wytoczyć, o ile istnieją ku temu podstawy przewidziane w art. 840 k.p.c.. Powództwo może być wytoczone niezależnie od tego, czy przeciwko dłużnikowi została już wszczęta egzekucja, istotne jest jedynie by zobowiązanie objęte tytułem wykonawczym było wymagalne. Wówczas

dłużnik może żądać pozbawienia (ograniczenia) wykonalności tytułu wykonawczego tak długo, jak długo zachodzi możliwość wykonania tego tytułu.

W doktrynie zasadnie wskazuje się, że samo istnienie możliwości wykonania tytułu wykonawczego, czyli zdolności do egzekucji, pozwala na wystąpienie z powództwem zmierzającym do uniemożliwienia przeprowadzenia egzekucji z tego tytułu wykonawczego. Powództwo o pozbawienie tytułu wykonawczego wykonalności dłużnik powinien kierować przeciwko wierzycielowi uprawnionemu według treści tego tytułu. Istotą tego powództwa stanowi bowiem żądanie udzielenia ochrony dłużnikowi zwalczającemu wykonalność prawomocnego wyroku. Wyrok pozbawiający wykonalności tytuł wykonawczy uniemożliwia prowadzenie egzekucji na podstawie konkretnego tytułu. Jest to więc procesowa forma obrony dłużnika, mimo że uzyskane orzeczenie ma charakter konstytutywny i wywiera skutek w postaci powstania, ustania lub zmiany stosunku prawnego łączącego podmioty wymienione w tytule wykonawczym. Rezultat jest więc zbieżny z tym, osiąganym w wypadku podejmowania czynności prawa materialnego.

W niniejszym procesie powódka przeczy istnieniu jej obowiązku stwierdzonego tytułem wykonawczym (tytułem egzekucyjnym w postaci aktu notarialnego, któremu sąd nadal klauzulę wykonalności), polegającego na wydaniu pozwanemu lokalu mieszkalnego. Powódka powołuje się na nieważność oświadczenia woli złożonego pozwanemu, wskazując, że czynność prawna sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu była czynnością prawną pozorną. Jako ewentualny zarzut powódka podnosiła, że dokonała z pozwanym czynności prawnej w wyniku błędu, wywołanego podstępnie przez pozwanego. Powódka postawiła także zarzut przeciwko ważności umowy przedwstępnej sprzedaży, wskazując, że nie podpisała jej świadomie.

W konsekwencji uznać należało, że powódka jako podstawę faktyczną roszczenia przedstawiła twierdzenie, że nie ma obowiązku wydania lokalu pozwanemu.

Jednocześnie na wstępie należało podnieść, że z logicznego i prawnego punktu widzenia wskazane przez powódkę podstaw roszczenia w postaci pozorności i podstępu wykluczały się wzajemnie.

W związku z powyższymi zarzutami powódki w pierwszym rzędzie należy pochylić się nad istotą instytucji wad oświadczenia woli ze szczególnym uwzględnieniem pozorności, podstępu, braku świadomości, których zaistnienia dopatruje się powódka.

Ustawodawca zrezygnował ze wskazywania w kodeksie cywilnym ogólnej definicji wad oświadczeń woli, jednakże z analizy poszczególnych typów wad można wywnioskować, że prawidłowe złożenie oświadczenia woli wymaga zgodności woli składającego oraz jej manifestacji na zewnątrz w postaci oświadczenia. Niezgodność między wolą a jej przejawem (działanie pod wpływem błędu, groźby) lub brak woli (brak świadomości lub swobody, pozornosc) skutkuje wadliwością oświadczenia woli.

Funkcją przepisów o wadach oświadczenia woli jest dążenie do większej spójności między tym co strony zamierzały osiągnąć, dokonując czynności prawnej, a tym co rzeczywiście w sferze skutków prawnych osiągają (tj. spójności pomiędzy wolą „wewnętrzną” a skutkami prawnymi oświadczenia woli).

Powódka, jak już powyżej zaznaczono, twierdzi, że nie podpisała świadomie umowy przedwstępnej sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Zdaniem powódki umowa ta została jej podsunęta do podpisania przez pozwanego.

Zgodnie z treścią art. 82 k.c. 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.

Zgodnie z przepisem art. 6 kc ciężar dowodu w zakresie zaistnienia wad oświadczenia woli spoczywał na powódce.

Na powódce spoczywał zatem ciężar dowodu wystąpienia okoliczności świadczących o ziszczeniu się przesłanek wymienionych w powyższym przepisie w momencie zawierania przez nią umowy przedwstępnej. W orzecznictwie najczęściej brak świadomości definiuje się jako stan braku rozeznania, niemożność zrozumienia zachowań własnych i cudzych czy niezdawanie sobie sprawy ze znaczenia i skutków własnego postępowania. W ramach przyczyn występowania takiego stanu wymienia się m.in. zaburzenia psychiczne, psychozy, stany depresyjne lub maniakalne, uwiad starczy, demencję, alkoholizm, narkomanię czy długotrwała obłożną chorobę (zob. wyrok Sądu Najwyższego z 18 maja 2016 r., V CSK 578/15, postanowienie Sądu Najwyższego z 17 maja 2018 r., V CSK 643/17).

Powódka w żaden sposób nie wykazała, by w chwili zawierania umowy przedwstępnej była w stanie nieświadomości z powołanych powyżej przyczyn bądź przyczyn do nich podobnych. Powódka ograniczyła się do ogólnego wskazania, że umowa została jej podsunęta do podpisania i nie zdawała sobie sprawy z jej znaczenia. Przeciwnie z zeznań samej powódki i jej syna D. G. wynika, że powódka zdawała sobie w pełni sprawę ze skutków prawnych sprzedaży lokalu, z tego tytułu otrzymała świadczenie pieniężne odpowiadające cenie rynkowej lokalu i kwotą tą samodzielnie rozporządziła. Zachowanie powódki potwierdza, że akceptowała ona w całości zaplanowane przez jej syna i przez pozwanego przedsięwzięcie ekonomiczne oraz cel, któremu miała służyć w ramach tego przedsięwzięcia sprzedaż lokalu powódki. Sporna transakcja sprzedaży stanowiła zaplanowane i przemyślane zdarzenie, które zarazem stanowiło jedynie element złożonej relacji biznesowej łączącej wówczas jej syna i pozwanego, o czym szerzej w dalszej części rozważań. Dlatego też nie było podstaw do przyjęcia, że umowa była nieważna lub bezskuteczna z uwagi na tę wadę oświadczenia woli, bo taka wada w ogóle nie zaistniała.

W dalszej kolejności należy rozważyć główne zarzuty powódki dotyczące pozorności umowy sprzedaży własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu oraz wprowadzenia powódki przez pozwanego podstępnie w błąd co do jej skutków.

Uregulowana w art. 83 k.c. wada oświadczenia woli jaką jest pozorność polega na uprzednim ujawnieniu drugiej stronie (adresatowi oświadczenia) różnicy między treścią oświadczenia woli a rzeczywistą wolą wywołania określonych skutków prawnych. Powyższa różnica musi być przy tym przez adresata oświadczenia woli zaakceptowana. Nieodzownym elementem pozorności jest zatem, poza brakiem woli wywołania skutków prawnych, także wiedza i zgoda obu stron czynności, że oświadczenie woli złożone zostało „dla pozorów” (por. wyrok Sądu Najwyższego z 11 maja 2016 r., I CSK 326/15). Brak zamiaru wywołania skutków prawnych wymaga przejawienia go drugiej stronie czynności prawnej w wyraźny sposób, tak by miała ona pełną świadomość zarówno co do pozorności złożonego wobec niej oświadczenia jak i do rzeczywistej woli jej kontrahenta (por. wyrok Sądu Najwyższego z 25 lutego 1998 r., II CKN 816/97).

Strony czynności prawnej pozornej ukrywają zatem swój zgodny, rzeczywisty zamiar. Ze względu na ten ukryty zamiar stron, w doktrynie i orzecznictwie przyjmuje się, że pozorność może przybierać dwie postaci: bezwzględną i względną.

Pozorność bezwzględna przejawia się tym, że strony czynności prawnej składając pozorne oświadczenia woli nie mają w zamiarze ukrycia żadnej innej czynności prawnej, a sama czynność ma być pozbawiona skutków prawnych z niej wynikających.

Zgoła inaczej natomiast przedstawia się pozorność względna, bowiem pod pozorną, uzewnętrznioną czynnością (symulowaną), strony składając oświadczenie woli mają na celu ukrycie innej czynności (dysymulowanej).

W przejrzysty sposób mechanizm pozorności względnej opisał Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyrok z dnia 11 maja 2016 r. w sprawie o sygnaturze akt I CSK 326/15: „Pozorność względna, zwana też relatywną, zachodzi, gdy strony zawierają czynność pozorną, tzw. symulowaną w celu ukrycia innej, rzeczywistej przez nie zamierzonej i dokonanej (czynność ukryta tzw. dysymulowana); rzeczywistym zamiarem stron jest wywołanie innych skutków niż wynikałoby to z ujawnionych oświadczeń. W wypadku pozorności względnej spełnienie świadczenia nie przesądza jeszcze o braku pozorności umowy”.

Stosownie do treści art. 83 § 1 zd. 1 k.c. nieważne jest oświadczenie woli złożone drugiej stronie za jej zgodą dla pozorów. Ujawnione „na zewnątrz” oświadczenie jest nieważne, gdyż z uwagi na zatajone porozumienie stron nie występuje konstytutywna cecha każdego oświadczenia woli, jakim jest zamiar wywołania skutków prawnych. Do takich samych wniosków prowadziłyby również wykładnia oświadczenia woli, gdyż w myśl art. 65 k.c. należy brać pod uwagę rzeczywistą wolę stron uregulowania stosunku prawnego.

W przypadku pozorności względnej natomiast istotne znaczenie ma art. 83 § 1 zd. 2 k.c., zgodnie z którym jeżeli oświadczenie takie zostało złożone dla ukrycia innej czynności prawnej, ważność oświadczenia ocenia się według właściwości tej czynności. Podkreślenia wymaga, że w procesie badania zgodności czynności dyssymulowanej z ustawowymi wymaganiami warunkującymi jej skuteczność i ważność należy brać także pod uwagę wymogi co do jej formy.

W art. 73 § 2 k.c. przewidziano bowiem sankcję nieważności czynności prawnej dokonanej bez zachowania zastrzeżonej przez ustawę formy szczególnej. Wymóg formy szczególnej musi być przy tym spełniony w odniesieniu do wszystkich elementów treści czynności prawnej. Dlatego też jeżeli ujawnione przez strony oświadczenie pozorne złożone w formie szczególnej nie zawiera wszystkich elementów treści czynności prawnej właściwych dla czynności ukrytej (która także powinna być ad solemnitatem wyrażona w formie szczególnej) nie można uznać, że owa czynność ukryta jest ważna.

W tym przedmiocie wykształciła się i ugruntowała linia orzecznicza Sądu Najwyższego, który wielokrotnie wyrażał pogląd, że czynność pozorna i ukryta są czynnościami odrębnymi a swego rodzaju „użyczenie” przez czynność pozorną swej formy czynności ukrytej musiałoby mieć umocowanie w konkretnym przepisie ustawy. Norma ta stanowiłaby wówczas wyjątek od zasady wyrażonej w art. 73 k.c. Dokonanie zatem czynności pozornej w formie aktu notarialnego nie daje podstaw do stwierdzenia zachowania tej formy dla czynności ukrytej. W orzecznictwie wyrażono także stanowisko, zgodnie z którym możliwość uznania za ważną czynności prawnej ukrytej stanowi przewidziany w art. 83 § 1 zd. 2 k.c. wyjątek i nie powinno się wyklądać takiego wyjątkowego przepisu rozszerzająco (zob. wyrok Sądu Najwyższego z 12 października 2001 r., V CKN 631/00, uchwała Sądu Najwyższego z 9 grudnia 2011 r., III CZP 79/11).

Na kanwie niniejszego postępowania rzeczą Sądu było również dokonanie analizy pod kątem wystąpienia innej wady oświadczenia woli, tj. błędu w kwalifikowanej jego postaci, czyli podstęp. Błąd w rozumieniu art. 84 k.c. polega na istnieniu różnicy pomiędzy wolą wyrażoną przez stronę a jej wyrazem, która to różnica wywołana jest mylnym wyobrażeniem o treści dokonywanej czynności prawnej. Wystąpienie tej wady oświadczenia woli nie jest równoznaczne z bezwzględną nieważnością czynności prawnej. Ustawodawca przewidział, że osoba składająca oświadczenie woli pod wpływem błędu może uchylić się od skutków prawnych swojego oświadczenia. Do tego czasu czynność ta pozostaje ważna i skuteczna. Jednakże podkreślenia wymaga, że nie każdy błąd upoważnia do uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli, a jedynie taki, który dotyczy treści czynności prawnej z dodatkowym zastrzeżeniem, że jest to błąd istotny.

Sąd w składzie rozpoznającym niniejszą sprawę podziela pogląd, że podstęp jest kwalifikowaną postacią błędu, na co wskazuje literalne brzmienie przepisu art. 86 § 1 k.c. Jest błędem wywołanym intencjonalnym działaniem (bądź zaniechaniem) podjętym w celu wywołania u składającego oświadczenie woli fałszywego przeświadczenia. Podstępne działanie, a więc moralnie naganne, modyfikuje przesłanki skutecznego złożenia oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych złożonego oświadczenia woli w ten sposób, że nie ma znaczenia czy błąd był istotny i dotyczył treści czynności prawnej (por. wyrok Sądu Najwyższego z 15 stycznia 1970 r., I CR 400/69, wyrok Sądu Najwyższego z 10 września 1997 r., I PKN 251/97, wyrok Sądu Najwyższego z 9 września 2004 r., II CK 498/03, postanowienie Sądu Najwyższego z 18 kwietnia 2013 r., II CSK 497/12).

Zgodnie z ogólną zasadą rozkładu ciężaru dowodu w postępowaniu cywilnym wyrażoną w art. 6 k.c., skuteczność powołania się na podstęp przez osobę, która chce się uchylić od skutków swojego oświadczenia woli zależy od dowiedzenia wszystkich przesłanek wymaganych dla stwierdzenia, że oświadczenie zostało złożone pod wpływem

błędu a dodatkowo faktu wywołania błędu przez drugą stronę w sposób podstępny (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z 18 kwietnia 2013 r., II CSK 497/12).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy należy wskazać, że oświadczeniu woli nie można zarzucać jednocześnie zarówno pozorności i błędu (podstępu), gdyż powyższe wady wzajemnie się wykluczają.

Przechodząc zatem do procesu subsumpcji w świetle powyższych rozważań, w ocenie Sądu na gruncie przedmiotowej sprawy nieuzasadniony jest podnoszony przez powódkę zarzut wady oświadczenia woli w postaci podstępnego wywołania u niej przez pozwanego błędu.

Powódka w ocenie sądu nie wykazała, by pozostawała w jakimkolwiek błędnym przekonaniu co do sensu czynności prawnej dokonywanej z pozwanym. Strony kilkakrotnie spotkały się celem uzgodnienia warunków transakcji, pozwany i syn powódki przedstawili jej zasady planowanego przez nich wspólnie i wytłumaczyli jej rolę jaką spełnić miała w nim powódka, co przyznała sama powódka i jej syn. Umowa sprzedaży została zawarta w formie aktu notarialnego a przed jego podpisaniem akt został odczytany. Po zawarciu umowy powódka otrzymała przelewem umówioną cenę tytułem sprzedaży, a następnie samodzielnie rozdisponowała uzyskaną kwotą. Z tych przyczyn nie sposób przyjąć, że powódka pozostawała w mylnym wyobrażeniu co do znaczenia czynności, której dokonywała. Przeciwnie, zachowanie powódki potwierdza, że w całości świadomie akceptowała całe zdarzenie. W tym stanie rzeczy, w ocenie Sądu, brak jest podstaw do uznania, że powódka działała pod wpływem błędu, a tym bardziej, iż taki ewentualny błąd został wywołany podstępnym działaniem pozwanego.

Powódka wskazała, że ze względu na podstępne działanie pozwanego złożyła zawiadomienie o możliwości popełnienia przez niego przestępstwa. Prowadzone postępowanie przygotowawcze zostało jednak umorzone, gdyż stwierdzono brak okoliczności potwierdzających jego popełnienie. W tym miejscu jedynie ubocznie Sąd wskazuje, że irrelevantne dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy był fakt wszczęcia i prowadzenia dochodzenia przeciwko pozwanemu, nie dowodzi to w żaden sposób działania powódki pod wpływem błędu. Stosownie do treści art. 11 k.p.c. sąd w postępowaniu cywilnym związany jest jedynie w zakresie ustaleń wydanego w postępowaniu karnym prawomocnego wyroku skazującego. Z uwagi na brak takiego wyroku, ustalenia poczynione w trakcie postępowania przygotowawczego prowadzonego przeciwko pozwanemu nie są dla sądu wiążące, aczkolwiek sąd może skorzystać w procesie dokonywania ustaleń faktycznych z dokumentów zebranych w tych aktach.

W ramach niniejszego procesu powódka nie wykazała, aby zachowanie pozwanego dotyczące spornej transakcji miało wobec powódki charakter zabroniony przez ustawę karną.

Zdaniem Sądu, powódka nie wykazała również, aby strony dokonały czynności prawnej w zakresie sprzedaży przedmiotowego lokalu jako czynności pozornej. Należy podkreślić, że z zeznań samej powódki i jej syna D. G., a także zeznań pozwanego wynika, że powódka zdawała sobie w pełni sprawę ze skutków prawnych sprzedaży lokalu, z tego tytułu otrzymała świadczenie pieniężne odpowiadające cenie rynkowej lokalu i kwotą tą następnie samodzielnie rozporządziła. Zachowanie powódki potwierdza, że akceptowała ona w całości zaplanowane przez jej syna i przez pozwanego przedsięwzięcie ekonomiczne oraz cel, któremu miała służyć w ramach tego przedsięwzięcia sprzedaż lokalu powódki. Sporna transakcja sprzedaży stanowiła zaplanowane i przemyślane zdarzenie, które zarazem stanowiło jedynie element złożonej relacji biznesowej łączącej wówczas jej syna i pozwanego. Dlatego też nie było podstaw do przyjęcia, że umowa sprzedaży była nieważna lub bezskuteczna z uwagi na tę wadę oświadczenia woli. Zawarta przez strony umowa sprzedaży ani nie była pusta ani też nie przykrywała żadnej innej ukrytej czynności prawnej. Strony oraz syn powódki zgodnie i świadomie skorzystali z umowy sprzedaży jako instytucji prawnej celem uzyskania środków finansowych na potrzeby wspólnie planowanej działalności gospodarczej pozwanego i syna powódki. O tym, że sporna umowa sprzedaży nie była czynnością pozorną świadczy także poczynione już w dacie zawarcia tej umowy sprzedaży ustalenie pomiędzy powódką, pozwanym i synem powódki polegające na tym, iż synowi powódki będzie przysługiwało prawo odkupu od pozwanego tej nieruchomości. Takie ustalenia wynikają ze zgodnych zeznań powódki (k. 501 v. i nast.) i świadka D. G. (k. 469 i nast.), które dodatkowo znajdują potwierdzenie w treści zeznań świadka A. Z. (k. 468 v.) oraz w treści dokumentów (k. 84 – 89 – projekty aktów notarialnych). Z zeznań tego

świadka i wskazanych dokumentów wynika, że po zawarciu przez strony spornej umowy sprzedaży, pozwany i syn powódki podjęli rzeczywiste czynności zmierzające bezpośrednio do przeniesienia własności przedmiotowego lokalu przez pozwanego na rzecz syna powódki. Do takiego ponownego przeniesienia własności nie doszło tylko dlatego, iż synowi powódki ostatecznie nie udało zgromadzić się środków finansowych na tę planowaną transakcję. Zdaniem Sądu okoliczność ta dodatkowo świadczy o tym, że zawarta przez strony umowa sprzedaży nie miała pozornego charakteru, bo gdyby taki miał to nie ustalano by jednocześnie uprawnienia syna powódki do odkupienia lokalu.

Ekonomicznym powodem dokonania całego przedsięwzięcia był bowiem zamiar pozwanego i syna powódki D. G. uzyskania dodatkowych środków pieniężnych. W tym celu pozwany nabył od powódki spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, na co otrzymał kredyt od Banku (...) (obecnie (...) Bank (...) S.A.) zabezpieczony hipoteką na wspomnianym prawie. Syn powódki i pozwany w okresie uzgadniania szczegółów transakcji znali się od około 5 lat. W trakcie swojej znajomości podejmowali się wspólnych przedsięwzięć gospodarczych, ich relacje były wówczas bardzo dobre, przyjacielskie. Środki uzyskane przez pozwanego od banku z tytułu zaciągnięty kredytu zostały skierowane przez ten bank na rachunek bankowy powódki jako zbywcy lokalu i powódka środki te przekazała w całości nieodpłatnie swojemu synowi.

Po rozważeniu materiału dowodowego zgromadzonego w toku postępowania Sąd doszedł zatem do przekonania, że zawarta przez strony czynność prawna w postaci umowy sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nie była czynnością pozorną.

Dokonując oceny roszczenia powódki nie można jednak pomijać, że w dacie zawarcia umowy sprzedaży powódka, pozwany i jej syn ustnie ustalili, że pozwany nie sprzeda nigdy tego mieszkania z wyjątkiem osoby syna powódki, że powódka nadal będzie w nim zamieszkiwać, a w zamian obowiązana będzie dokonywać stosownych opłat wynikających z tego tytułu (zeznania świadka D. G. – k. 469 i nast., zeznania powódki – k. 501 v.). O tym, że takie ustalenia miało miejsce świadczy także to co wydarzyło się po zawarciu umowy sprzedaży, a mianowicie że pozwany przez 2 lata od zawarcia umowy nie podejmował żadnych czynności zmierzających do opuszczenia lokalu przez powódkę, że w tym czasie powódka dokonywał generalnego remontu lokalu na jej koszt oraz że uiszczala nadal opłaty za lokal do Spółdzielni Mieszkaniowej. Zgodnie z zasadami doświadczenia życiowego i zawodowego należało uznać, że gdyby pozwany rzeczywiście zamierzał spowodować stan opuszczenia lokalu przez powódkę to przystąpiłby do realizacji swoich praw określonych w paragrafie 5 umowy z dnia 30 lipca 2015 r. niezwłocznie. Powyższe ustalenie stron co do obligacyjnego prawa powódki do zamieszkiwania w tym lokalu mimo jego sprzedaży na rzecz pozwanego znajduje także potwierdzenie i zarazem pozostaje spójne funkcjonalnie z innym wyżej przedstawionym ustaleniem zawartym pomiędzy stronami i synem powódki, że syn powódki będzie miał prawo odkupu tego lokalu od pozwanego. Taki stan rzeczy zapewniał powódce możliwość dalszego zamieszkiwania w lokalu. Ponadto, powódka przez cały okres po zawarciu umowy tak jak dotychczas opłacała czynsz oraz uiszczala inne opłaty na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej. Powyższe oznacza, że powódka wykonywała ustalenia co obowiązku uiszczania tych opłat w zamian za prawo do zamieszkiwania w lokalu, a pozwany akceptując ten stan rzeczy przez okres 2 lat potwierdzał tym samym istnienie takich ustaleń co do tego prawa powódki. Wprawdzie pozwany przedstawił wezwania do zapłaty powstałych zaległości kierowane do niego przez spółdzielnię oraz kilka dowodów ich zapłaty przez pozwanego. Wpłaty dokonane przez pozwanego zostały dokonane jednakże dopiero po zaistnieniu konfliktu między stronami, czyli pod koniec 2018 i w 2019 roku.

Sąd wobec poczynionych powyżej ustaleń i rozważań doszedł do wniosku, że sama umowa sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu zawarta przez powódkę i pozwanego dnia 30 lipca 2015 r. w zakresie w jakim przenosi ona własność na rzecz pozwanego jest ważną czynnością prawną, natomiast postanowienia zawarte w paragrafie 5 tej umowy dotyczące terminu obowiązku wydania lokalu kupującemu oraz poddanie się w tym zakresie przez powódkę dobrowolnej egzekucji mają charakter postanowień pozornych w rozumieniu art. 83 kc par. 1 zdanie pierwsze i jako takie są nieważne, a w konsekwencji bezskuteczne wobec powódki. Postanowienia paragrafu 5 spornej umowy pozostają bowiem w rażącej sprzeczności z ustaleniami stron w zakresie obligacyjnego prawa powódki do zamieszkiwania w lokalu, które to prawo należy potraktować jako prawo wynikające z umowy użyczenia w rozumieniu art. 710 kc. W ocenie Sądu jest to przypadek wyżej opisanej pozorności bezwzględnej przejawiający się tym, że strony

czynności prawnej składając pozorne oświadczenia woli nie mają w zamiarze ukrycia żadnej innej czynności prawnej, a sama czynność ma być pozbawiona skutków prawnych z niej wynikających.

W rezultacie uznać należy, że obowiązek stwierdzony przedmiotowym tytułem wykonawczym nie istnieje, co uzasadnia pozbawienie tego tytułu wykonawczego wykonalności na podstawie art. 840 § 1 pkt. 1 k.p.c.

Sąd rozstrzygnął o kosztach procesu, w tym o kosztach zastępstwa procesowego na podstawie art. 98 § 1 i 3 kpc i art. 108 par. 1 kpc określając jedynie zakres wygrania sporu przez strony i pozostawiając szczegółowe wyliczenie kosztów procesu referendarzowi sądowemu. Rozstrzygnięcie to zgodne jest z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, który powódka wygrała w całości.

Mając na uwadze całokształt poczynionych powyżej rozważań Sąd orzekł jak w sentencji wyroku.

ZARZĄDZENIE

1) (...)

2) (...)

(...)