

Sygn. akt XXIV C 515/11

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 grudnia 2011 roku

Sąd Okręgowy w Warszawie XXIV Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: S.S.O. Dorota Stokowska - Komorowska

Protokolant: protokolant sądowy J. C.

po rozpoznaniu w dniu 15 grudnia 2011 r. w Warszawie na rozprawie sprawy

z powództwa W. S. (1)

przeciwko W. K. (1)

o stwierdzenie nieważności umowy

1. stwierdza nieważność Umowy sprzedaży zawartej pomiędzy W. S. (1) a W. K. (1) w dniu 24 października 2000 roku przed M. S. (1), notariuszem w W. za Rep. A nr (...), której przedmiotem była nieruchomości stanowiąca lokal mieszkalny nr (...) o powierzchni użytkowej 22,30 m⁽²⁾ położony w W., przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy M., prowadzi księgę wieczystą nr (...), z którego własnością związany jest udział w częściach wspólnych budynku i prawa użytkownika wieczystego terenu pod budynkiem;
2. ustala zasadę ponoszenia kosztów postępowania w ten sposób, iż całość kosztów postępowania poniesie pozwany W. K. (1), szczegółowe wyliczenie tych kosztów pozostawiając referendarzowi sądowemu.

Sygn. akt XXIV C 515/11

UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym do Sądu Okręgowego w dniu 21 marca 2001 r. powódka W. S. (1) wniosła o zwrot mieszkania wraz z całym jej dobytkiem, które zostały podstępnie zabrane przez W. K. (1) oraz o unieważnienie aktu notarialnego sporządzanego przed notariuszem M. S. (2). W piśmie z dnia 21 marca 2001 r. powódka podniosła, iż w dniu 25 października 2000 r. zawarła z lombardem reprezentowanym przez pozwanego umowę pożyczki w kwocie 20.000 zł, dla której zabezpieczeniem była nieruchomości, której właścicielem była powódka, położona w W. przy ul. (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...). Wskazano, że w listopadzie 2000 r. została spłacona rata ustalona przez pozwanego, w wysokości 3000 zł. Powódka oświadczyła, że próbowała skontaktować się z W. K. (1) w grudniu 2000 r., jednak z uwagi na jego wyjazd okazało się to niemożliwe. Następną próbę kontaktu podjęto w styczniu 2001 r. i wówczas powódka dowiedziała się, że pozwany nie jest już właścicielem lombardu. Wskazano, iż w dniu 7 lutego 2001 r. pod nieobecność W. S. (1) pozwany siłą zajął przedmiotową nieruchomości, wyrzucając z niej konkubenta powódki W. Z. (1) i zmienił zamki do mieszkania. Podniesiono, iż od tego czasu powódka nie miała dostępu do lokalu i znajdujących się w nim rzeczy. Nie udało się też powódce skontaktować się z pozwanym. Powódka oświadczyła, że pismem z dnia 8 lutego 2001 r. poinformowała o swojej sytuacji Prokuraturę Rejonową dla Warszawy Pragi – Północ. Pismem z dnia 10 kwietnia 2001 r. powódka sprecyzowała żądanie pozwu i wniosła o unieważnienie aktu notarialnego sporządzonego w dniu 24 października 2000 r. przed notariuszem nr (...). (pozew k. 3, pisma: z dn. 21.03.2001 r. k. 4-7 oraz z dn. 10.04.2001 r. k.9)

Na rozprawie w dniu 22 października 2001 r. pozwany wniósł o oddalenie powództwa. (protokół rozprawy k. 46)

Postanowieniem z dnia 3 grudnia 2001 r. Sąd Okręgowy w Warszawie II Wydział Cywilny na mocy art. 177 § 1 pkt 4 k.p.c. zawiesił niniejsze postępowanie do czasu prawomocnego zakończenia postępowania w sprawie III K 1230/01 toczącej się przed Sądem Rejonowym dla Warszawy Pragi. Postanowieniem z dnia 27 maja 2011 r. Sąd Okręgowy W Warszawie XXIV Wydział Cywilny podjął zawieszony postępowanie oraz zobowiązał strony do zajęcia stanowiska w sprawie wobec treści wyroku karnego III K 259/06. (postanowienie z dn.3.12.2001 r. k. 56, postanowienie z dn. 27.05.2011 r. k. 99)

Pismem złożonym w dniu 16 czerwca 2011 r. powódka poparła powództwo przeciwko pozwanemu W. K. (1) o unieważnienie aktu notarialnego Rep A nr (...)zawartego w dniu 24 października przed notariuszem M. S. (2). Wskazano iż, wyrokiem wydanym przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Pragi – Północ z dnia 17 marca 2010 r. sygn. akt III K 259/06 i wyrokiem Sądu Okręgowego Warszawa Praga w Warszawie VI Wydział Karny sygn. akt VI Ka 846/10 z dnia 19 października 2010 r. pozwany został uznany za winnego zarzucanych mu czynów z art. 284 § 1 i 286 § 1 k.k. W ocenie strony powodowej przestępstwa te mają bezpośredni związek z toczącą się przed tutejszym Sądem sprawą z powództwa cywilnego. Podniesiono, że w oparciu o art. 11 k.p.c. wyrok wydany w postępowaniu karnym ma bezpośredni wpływ na rozstrzygnięcie przedmiotowej sprawy cywilnej, i tym samym żądanie powódki o unieważnienie przedmiotowego aktu notarialnego jest zasadne. (pismo z dn. 16.06.2011 r. k. 104-105)

Pismem z dnia 8 listopada 2011 r. W. K. (1) wniósł o wezwanie powódki do ostatecznego sprecyzowania żądania pozwu oraz wniosków dowodowych na okoliczności uzasadniające tezy wynikające z czynu z art. 284 § 1 k.k. Zdaniem pozwanego strona powodowa nie wskazała dowodów na potwierdzenie swoich tez. Podniósł także, że po jego stronie powstały roszczenia do powództwa wzajemnego bądź potrącenia. (pismo z dn. 8.11.2011 r. k. 131-132)

Strony podtrzymały swoje stanowiska na rozprawach z dnia 8 listopada 2011 r. oraz z dnia 15 grudnia 2011 r. (protokoły rozpraw: k. 133-134, 135)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W październiku 2000 r. W. S. (1) znalazła się w trudnej sytuacji finansowej i postanowiła uzyskać pożyczkę w lombardzie (...) przy ul. (...) w W., którego właścicielem był W. K. (1). Została przez niego poinformowana, iż lombard może jej udzielić pożyczki pod zastaw mieszkania. Warunkiem jej uzyskania było przedłożenie aktualnego wypisu z księgi wieczystej oraz wymeldowanie się z mieszkania. W dniu 24 października 2000 r. W. S. (1) wymeldowała się ze swojego mieszkania przy ul. (...) w W.. (k. 891, akta sprawy sygn. III K 259/06).

W dniu 24 października 2000 r. W. S. (1) zawarła z W. K. (1) umowę sprzedaży mieszkania położonego w W. przy ul. (...), KW (...), którego była właścicielką. Umowa została zawarta w formie aktu notarialnego Rep. A nr (...)przed notariuszem M. S. (2). Zgodnie z jego treścią umowy W. S. (1) sprzedała mieszkanie za kwotę 50.000 zł. Kwota ta jednak nie została jej wypłacona. W. K. (1) poinformował W. S. (1), że jest to umowa wstępna o zabezpieczenie pożyczki, natomiast właściwa umowa pożyczki zostanie zawarta w lombardzie. (umowa sprzedaży z dn. 24.10.2000 r. k. 10-11, odpis ks. wieczystej (...) k. 22-23, k. 891, akta sprawy sygn. III K 259/06)

W dniu 25 października 2000 r. W. S. (1) zawarła z Lombardem (...) znajdującym się w W. przy ul. (...), reprezentowanym przez W. K. (1) umowę pożyczki na kwotę 20.000 zł. Zgodnie z ww. umową W. S. (1) zobowiązała się do zwrotu kwoty pożyczki wraz z oprocentowaniem w terminie do dnia 25 października 2000 r. Kwota pożyczki do zwrotu wraz z oprocentowaniem wynosiła 23.000 zł. Zabezpieczeniem umowy pożyczki miał być zastaw nieruchomości określonych w protokole przyjęcia nieruchomości stanowiącym część umowy, które zgodnie z § 4 ww. umowy w razie niespłacenia pożyczki w terminie miały stać się własnością lombardu. Protokołu tego nigdy nie sporządzono. W umowie pożyczki błędnie oznaczono datę zawarcia umowy, zamiast 25 października 2000 r., opatrzone ją datą 25 września 2000r. W. S. (1) zgłosiła ten fakt W. K. (1) kilka dni po podpisaniu umowy, ten zapewnił ją jednak, że jest to bez znaczenia. (umowa pożyczki k. 21 k. 892, akta sprawy sygn. III K 259/06)

Dnia 25 listopada 2000 r. W. S. (1) osobiście wpłaciła pierwszą ratę pożyczki w wys. 3.000 zł. Nie otrzymała pokwitowania wpłaty i poinformowano ją, że potwierdzenie wpłaty przyjdzie pocztą. (k. 892, akta sprawy sygn. III K 259/06)

W grudniu 2000 r. W. S. (1) próbowała skontaktować się z właścicielem lombardu, celem wyznaczenia terminu kolejnej spłaty pożyczki. Poinformowano ją jednak, że z uwagi na wyjazd nie ma go w lombardzie. W rozmowie telefonicznej przeprowadzonej w styczniu 2001 r., poinformowano W. S., że W. K. (1) nie jest już właścicielem lombardu. W. S. bezskutecznie próbowała w następnych dniach skontaktować się telefonicznie z W. K. (k. 892, akta sprawy sygn. III K 259/06)

W dniu 7 lutego 2001 r. W. K. (1) wszedł do mieszkania przy ul. (...), w którym nie było W. S. a był tylko jej konkubent - W. Z. (1). W. K. oświadczył, że jest właścicielem mieszkania i nakazał W. Z. (1) opuszczenie mieszkania. W. K. (1) uniemożliwił zabranie rzeczy znajdujących się w mieszkaniu a następnie zmienił zamki w drzwiach. Po dowiedzeniu się o całej sytuacji W. S. próbowała bezskutecznie skontaktować się z W. K.. Dnia 8 lutego 2001 r. złożyła zawiadomienie o przestępstwie w Prokuraturze Rejonowej dla Warszawy Praga – Północ. (zawiadomienie k. 1-2 oraz k. 892 akt sprawy sygn. III K 259/06)

Po upływie kilku dni W. Z. (1) wyłamał zamki w drzwiach mieszkania i wraz z W. S. (1) wszedł do mieszkania. Dnia 12 lutego 2001 r. W. K. (1) przybył do lokalu w asyście czterech policjantów. Stwierdził, że było włamanie do jego mieszkania i nakazał W. S. i jej konkubentowi opuszczenie lokalu. W dniu 17 lutego 2001 r. W. S. i W. Z. przewieziono do komisariatu Policji w związku ze zdarzeniem z dnia 12 lutego 2001 r. W. S. (1) na dowód posiadania prawa własności spornej nieruchomości przedłożyła akt notarialny, który potwierdzał to twierdzenie. Następnie do komisariatu przyjechał W. K. (1), który okazał akt notarialny z dnia 24 października 2000 r. sporządzony przez notariusza M. S. (2). W. S. (1) zorientowała się wtedy, że W. K. podstępem doprowadził ją do sprzedania mieszkania. (k. 892-893 akt sprawy sygn. III K 259/06)

W sprawie z zawiadomienia W. S. (1) toczyło się w Prokuraturze Rejonowej W. P. postępowanie w sprawie przeciwko W. K. (1) o czyn z art. 286 § 1 k.k. i 284 § 1 k.k. W dniu 20 sierpnia 2001 r. sporządzony został akt oskarżenia przeciwko W. K. (1), który oskarżony został o to, że we wrześniu i październiku 2000 r. w W. doprowadził W. S. (1) do niekorzystnego rozporządzenia własnym mieniem (mieszkaniem przy ul. (...)) przez wprowadzenie jej w błąd co do warunków spłaty i zabezpieczenia zawartej umowy pożyczki (czyn z art. 286 § 1 k.k.) oraz, że w dniu 7 lutego 2001 r. w W. przy ul. (...) przywłaszczył przedmioty należące do W. S. (1) i W. Z. (1) (czyn z art. 284 § 1 k.k.). Wyrokiem z dnia 17 marca 2010 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy P. w W. III Wydział Karny w sprawie o sygn. akt III K 259/06 uznał W. K. (1) za winnego popełnienia zarzucanych mu czynów tj. że w październiku 2000 r. w W. działając w celu osiągnięcia korzyści majątkowej doprowadził W. S. (1) do niekorzystnego rozporządzenia własnym mieniem poprzez wprowadzenie w błąd co do zabezpieczenia umowy pożyczki zastawem nieruchomości, co spowodowało przeniesienie przez nią w dniu 25 października 2000 r. na rzecz W. K. (1) własności przedmiotowego mieszkania tj. czynu z art. 286 § 1 k.k. i wymierzył mu karę jednego roku pozbawienia wolności i 200 stawek dziennych grzywny ustalając wysokość jednej stawki na kwotę 10 zł a także uznał winnym popełnienia czynu z art. 284 § 1 k.k. – i za ten czyn wymierzył karę 6 miesięcy pozbawienia wolności. Wymierzone kary pozbawienia wolności połączone i wymierzono karę łączną 1 roku i 3 miesięcy pozbawienia wolności a karę pozbawienia wolności zawieszono warunkowo na okres pięciu lat próby. Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie w wyroku z dnia 19 października 2010 r. wyrok sądu pierwszej instancji utrzymał w mocy. Sąd Okręgowy zmienił wyrok z dnia 17 marca 2010 r. w zakresie ustalenia wartości przedmiotów należących do W. S. (1) i W. Z. (1). (akt oskarżenia z 20.08.2001 r. k. 50-53, wyrok z dn. 17.03.2010 r. k. 116-117, wyrok z dn. 19.10.2010 r. k. 118, akt sprawy sygn. III K 259/06)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o powołane wyżej dowody. Sąd odwołał się w swoich ustaleniach do dokumentów znajdujących się w aktach przedmiotowej sprawy oraz w aktach sprawy karnej o sygnaturze III K 259/06. Sąd oparł się na ustaleniach dokonanych przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Pragi Północ w Warszawie w wyroku z dnia 17 marca 2010 r. oraz przez Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie w wyroku z dnia 19 października 2010 r. W ocenie Sądu wiarygodność dokumentów wskazanych wyżej nie budzi wątpliwości co do rzetelności i autentyczności

zawartych w nich treści. Również ustalenia dokonane przez sądy karne zostały w pełni przyjęte w zakresie w jakim dotyczyły niniejszego postępowania.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo w sprawie niniejszej zasługuje na uwzględnienie. W ocenie Sądu nie ulega wątpliwości, że pozwany podstępnie doprowadził powódkę do sprzedaży nieruchomości położonej w W. przy ulicy (...).

Prawidłowa kwalifikacja żądania W. S. (1) sformułowanego jako unieważnienie aktu notarialnego prowadzić musi do wniosku, że zmierza ono do ustalenia nieważności umowy sprzedaży lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...) w W. z dnia 24 października 2000 r., na mocy której przedmiotowy lokal wraz z udziałem w części wspólnej budynku i prawem użytkowania wieczystego gruntu pod budynkiem nabył w całości W. K. (3). Istota powództwa o ustalenie została określona w treści art. 189 k.p.c. Jest to przepis, który umożliwia ustalenie w postępowaniu procesowym istnienia lub nieistnienia prawa lub stosunku prawnego. W orzecznictwie powszechnie dopuszcza się wytaczanie powództw, których celem jest niejako pośrednie ustalenie istniejących stosunków prawnych przez stwierdzenie nieważności bądź ważności dokonywanych czynności (SN w orz. z dnia 27 sierpnia 1976 r., U CR 288/76). Takimi powództwami są powództwa dotyczące ważności umów. Konsekwencją uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli jest nieważność czynności prawnej. Oświadczenie o uchyleniu działa z mocą wsteczną od momentu dokonania czynności prawnej (wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 23 listopada 1995 r. I ACr 483/95).

W przypadku powództwa o ustalenie (art. 189 k.p.c.) sąd ma obowiązek badania z urzędu, czy po stronie powoda występuje interes prawny w domaganiu się ustalenia. Interes prawny istnieje wówczas, gdy zachodzi stan niepewności co do istnienia stosunku prawnego lub prawa, a wynik postępowania doprowadzi do usunięcia niejasności i wątpliwości w tym zakresie i zapewni powodowi ochronę jego prawnie chronionych interesów, czyli definitywnie zakończy spór istniejący lub prewencyjnie zapobiegnie powstaniu takiego sporu w przyszłości.

W toku postępowania przedstawiono argumentację, która potwierdza istnienie po stronie powodowej interesu prawnego, o którym mowa w art. 189 k.p.c. Ponadto należy w pełni podzielić pogląd Sądu Apelacyjnego w Katowicach, który stwierdził, że strona umowy zarzucająca, że jej oświadczenie woli dotknięte jest wadą, w zasadzie zawsze posiada interes prawny w wytoczeniu powództwa z art. 189 k.p.c. i nie musi go przed sądem w sposób szczególny uzasadniać. Jej interes prawny jest w takim przypadku oczywisty (wyrok z dnia 18 maja 2007 r., I ACa 205/07).

Strona powodowa zakwestionowała ważność umowy z dnia 24 października 2000 r. w związku z zawarciem umowy pod wpływem błędu. Zgodnie z art. 84 § 1 k.c. w razie błędu co do treści czynności prawnej można uchylić się od skutków prawnych swego oświadczenia woli. Art. 86 § 1 k.c. określa kwalifikowaną formę błędu w postaci podstępu – co miało miejsce w niniejszym przypadku.

Stwierdzenie, że zawarcie w dniu 24 października 2000 r. przez strony umowy sprzedaży przedmiotowego lokalu było skutkiem wprowadzenia podstępnie w błąd powódki przez pozwanego - zostało zdaniem Sądu w sposób bezsporny wykazane. Decydujące w tym względzie były ustalenia dokonane w postępowaniu karnym przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Pragi-Północ w Warszawie w sprawie o sygn. akt III K 259/06 w wyroku z dnia 17 marca 2010 r., potwierdzone następnie w wyroku Sądu Okręgowego Warszawa Praga z dnia 19 października 2010 r. W myśl art. 11 k.p.c. ustalenia wydane w postępowaniu karnym prawomocnego wyroku skazującego, co do popełnienia przestępstwa wiążą Sąd w postępowaniu cywilnym. Sąd w postępowaniu karnym uznał W. K. (1) winnym dokonania czynu z art. 286 § 1 k.k. tj., że w październiku 2000 r. w W. działając w celu osiągnięcia korzyści majątkowej doprowadził W. S. (1) do niekorzystnego rozporządzenia własnym mieniem poprzez wprowadzenie w błąd co do zabezpieczenia umowy pożyczki zastawem nieruchomości, co spowodowało przeniesienie przez nią w dniu 25 października 2000 r. na rzecz W. K. (1) własności przedmiotowego mieszkania. Sąd w postępowaniu karnym nie miał wątpliwości, że W. S. (1) została wprowadzona w błąd przez pozwanego. Analiza dokumentów przedstawionych przez strony w niniejszym postępowaniu także nie pozostawia żadnych wątpliwości faktycznych i prawnych co do oceny, że

umowa z dnia 24 października 2000 r. została zawarta przez powódkę pod wpływem podstępów pozwanego i związku z tym była obarczona błędem.

Należy tu wskazać, że data zawarcia umowy wskazana została w przedmiotowym akcie na 24.10.2000 r. i na 25 października 2000 r. (słownie). Nie ulegało jednak wątpliwości, że w niniejszej sprawie należało unieważnić akt notarialny umowy sprzedaży nieruchomości położonej w W. przy ulicy (...) zawarty przez notariuszem M. S. (2) rep . A nr (...)/2000.

Biorąc powyższe pod uwagę należy wskazać, że inne rozstrzygnięcie stałoby w sprzeczności z zasadami współzycia społecznego określonymi w art. 5 k.c. oraz poczuciem szeroko rozumianej sprawiedliwości. Działania podejmowane przez pozwanego względem powódki zasługują w świetle ustaleń poczynionych przez Sąd w sprawie niniejszej jak również przez sąd w postępowaniu karnym na wyrażenie daleko idącej dezaprobaty dla takich zachowań.

Bez znaczenia dla rozstrzygnięcia w sprawie niniejszej pozostają podnoszone przez pozwanego ewentualne roszczenia do wytoczenia przez niego przeciwko powódce powództwa wzajemnego bądź potrącenia.

Z uwagi na powyższe, Sąd orzekł jak w pkt 1sentencji wyroku.

O kosztach procesu pomiędzy stronami rozstrzygnięto na zasadzie art. 98 k.p.c. w ten sposób, iż całość kosztów postępowania poniesie pozwany W. K. (1). Szczegółowe wyliczenie kosztów pozostawiono na podstawie art. 108 § 1 k.p.c referendarzowi sądowemu.