

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

zaoczny wobec pozwanej M. M. (1)

Poznań, dnia 12 stycznia 2017 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XVIII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR del. do SO Agnieszka Śliwa

Protokolant: p.o. stażysty Edyta Budzińska

po rozpoznaniu w dniu 6 grudnia 2017 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa H. B.

przeciwko M. M. (1), J. D.

przy udziale Prokuratora Prokuratury Rejonowej Poznań – Stare Miasto w Poznaniu

o ustalenie

1. Ustala nieważność umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego w P. przy ul. (...) zawartej dnia 28 lipca 2010 r. w P. między H. B. a M. M. (1) przed notariuszem W. C. (1) repertorium A. nr (...).
2. Oddala wobec pozwanego J. D. powództwo o ustalenie nieważności umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego w P. przy ul. (...) zawartej dnia 28 lipca 2010 r. w P. między H. B. a M. M. (1) przed notariuszem W. C. (1) repertorium A. nr (...)
3. Oddala powództwo o ustalenie nieważności umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego w P. przy ul. (...) zawartej dnia 25 września 2013 r. w P. między M. M. (1) a J. D. przed notariuszem M. R. A. nr (...) oraz o ustalenie nieważności oświadczenia powódki z dnia 3 stycznia 2013 r. o zrzeczeniu się dożywotniej osobistej służebności tego mieszkania.
4. W pozostałym zakresie postępowanie umarza.
5. Nie obciąża powódki kosztami procesu.
6. Nakazuje ściągnąć od pozwanej M. M. (1) na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Poznaniu kwotę 12.500 zł nieuiszczonych kosztów sądowych.
7. Zasądza od pozwanej M. M. (1) na rzecz powódki H. B. kwotę 8.856 zł brutto tytułem wynagrodzenia za pomoc prawną udzieloną powódce z urzędu przez adwokata M. D..
8. Wyrokowi w pkt 6 i 7 nadaje rygor natychmiastowej wykonalności.

SSR del. do SO Agnieszka Śliwa

UZASADNIENIE

Powódka H. B. wniosła przeciwko pozwanym M. M. (2) oraz J. D. pozew o ustalenie nieważności umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego zawartej w dniu 28 lipca 2010 r. w formie aktu notarialnego przed notariuszem W. C. (1) rep. (...) oraz o ustalenie nieważności umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego zawartej w dniu 25 września 2013 r. w formie aktu notarialnego przed notariuszem M. M. (3) rep. A nr (...). Powódka wniosła też o obciążenie pozwanych kosztami procesu, w tym kosztami zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że mieszka w przedmiotowym lokalu od 30 lat, przysługiwało jej spółdzielcze lokatorskie prawo do niego, a następnie nabyła jego własność od spółdzielni mieszkaniowej. Powódka podała, że pozwana po tragicznej śmierci syna powódki, w czasie gdy powódka była w depresji, namówiła ją na przepisanie przedmiotowego mieszkania położonego przy ul. (...) w P. na rzecz wnuczki S. K., a w rzeczywistości doprowadziła powódkę do notariusza, gdzie ta nieświadomie podpisała akt notarialny sprzedaży mieszkania za kwotę 140.000 zł, której nie otrzymała. Powódka podkreśliła, że ufała pozwanej, między nimi były wówczas dobre relacje, i wierzyła, że mieszkanie będzie dla wnuczki. Podpisując umowę powódka była przekonana, że podpisuje umowę darowizny na rzecz wnuczki, jak twierdziła pozwana. Powódka zaznaczyła, że pozwana zawsze miała problemy finansowe, niemożliwym było, aby była w stanie zapłacić powódce 140.000 zł. Pozwana ponownie oszukała powódkę, gdy namówiła ją na kolejną wizytę u notariusza, gdzie bez okularów złożyła podpis pod oświadczeniem, że rezygnuje z dożywotniej służebności mieszkania. Powódka wskazała dalej, że po otrzymaniu zawiadomień z Sądu o wpisie hipotek kontaktowała się z pozwaną, ta zapewniała ją, że wszystko się wyjaśni. Pozwana przewłaszczyła lokal na zabezpieczenie na rzecz Centrum (...) Sp. z o.o., w której zarządzie był M. T., zamieszkały w tzw. aferze mieszkaniowej. W dniu 29 września 2013 r. powódka złożyła do Prokuratury zawiadomienie o popełnieniu przestępstwa przez pozwaną. W dniu 25 września 2013 r. pozwana zbyła lokal na rzecz pozwanego J. D.. J. D. nie widział nigdy lokalu, nie rozmawiał z powódką, prowadzi działalność gospodarczą w zakresie pośrednictwa nieruchomościami. Powódka powołała się na art. 82 k.c. Zaznaczyła, że pozwany nie może powoływać się na dobrą wiarę, gdyż nie rozmawiał z powódką, nie oglądał mieszkania.

Pozwany J. D. wniósł o oddalenie powództwa i o zasądzenie od powódki kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych i opłaty skarbowej w kwocie 17 zł.

Pozwany zarzucił, że nie posiada legitymacji biernej odnośnie żądania co do umowy z dnia 28 lipca 2010 r., gdyż nie był jej stroną, nie miał o niej wiedzy. Pozwany zarzucił, że powódka nie dochowała terminu do uchylenie się od skutków prawnych czynności dokonanej pod wpływem błędu z art. 88§2 k.c. Zanegował też, aby powódka działała pod wpływem błędu. Pozwany zakwestionował też, aby w dacie zawierania umowy z dnia 28 lipca 2010 r. powódka znajdowała się w stanie wyłączającym świadomość, same epizody depresyjne o tym nie świadczą. Co do umowy z dnia 25 września 2013 r. pozwany zarzucił, że powódka nie posiada legitymacji czynnej do zaskarżenia umowy na podstawie art. 82 k.c. Z kolei nie wykazała spełnienia przesłanek z art. 527§1 k.c. Pozwany podkreślił, że działał w zaufaniu do treści księgi wieczystej, a okoliczność zamieszkiwania powódki w lokalu była bez znaczenia. Pozwany dodał, że nie można mu zarzucić złej wiary, jest osobą obcą wobec M. M. (2), w umowie zastrzegł obowiązek wymeldowania z lokalu wszystkich osób, a w księdze wieczystej brak było wpisów np. służebności.

W dniu 5 sierpnia 2014 r. na podstawie art. 60§1 k.p.c. zgłosił swój udział w postępowaniu Prokurator Prokuratury Rejonowej Poznań – Stare Miasto w Poznaniu.

Na rozprawie w dniu 22 września 2015 r., wobec niejasności treści pisma z dnia 29 grudnia 2014 r. pełnomocnik powódki wyjaśnił, że domaga się ustalenia nieważności umów sprzedaży z dnia 28 lipca 2010 r. i z dnia 25 września 2013 r. Oświadczył, że powódka nie domaga się ustalenia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

W piśmie z dnia 7 grudnia 2015 r. pełnomocnik powódki rozszerzył pozew, domagając się nadto ustalenia nieważności oświadczenia woli powódki z dnia 3 stycznia 2013 r. o zrzeczeniu się służebności osobistej mieszkania. Pełnomocnik powódki wskazał, że powódka składając to oświadczenie działała w stanie wyłączającym świadome podjęcie decyzji i

wyrażenie woli (art. 82 k.c.). Pełnomocnik powódki wskazał, że żądanie to ma charakter ewentualny, tj. jest złożone na wypadek oddalenia powództwa o ustalenie nieważności umowy sprzedaży zawartej między powódką a pozwaną (k. 343, 437).

Pozwany J. D. wniósł o oddalenie tego żądania i o zasądzenie od powódki kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych. Pozwany zakwestionował swoją legitymację bierną w tym zakresie. Zarzucił, że powódka nie wykazała, aby znajdowała się wówczas w stanie wyłączającym możliwość podejmowania decyzji, a nadto nie dochowała terminu na uchylenie się od skutków czynności pod wpływem błędu.

Na rozprawie w dniu 23 lutego 2016 r. pełnomocnik powódki oświadczył, że zmienia żądanie pozwu w zakresie zwartej między pozwanymi umowy sprzedaży z dnia 25 września 2013 r. w ten sposób, że zamiast stwierdzenia jej nieważności wnosi o stwierdzenie jej bezskuteczności. Uzupełniając braki formalne powyższej zmiany powództwa, w piśmie złożonym w dniu 1 marca 2016 r. powódka wniosła o uznanie za bezskuteczną w stosunku do niej umowy sprzedaży z dnia 25 września 2013 r. zawartej między pozwanymi i o zasądzenie od pozwanych na jej rzecz kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych. Roszczenie powódka oparła na art. 527 k.c. Pozwany J. D. wniósł o oddalenie powództwa w tym zakresie i o zasądzenie od powódki kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

W piśmie z dnia 11 lipca 2016 r., sprecyzowanym na rozprawie w dniu 12 lipca 2016 r., pełnomocnik powódki ponownie zmienił żądanie pozwu co do umowy zawartej między pozwanymi w dniu 25 września 2013 r. domagając się uznania jej za nieważną na podstawie art. 58 k.c., jako naruszającą zasady współżycia społecznego i wnosząc o obciążenie pozwanych kosztami procesu, w tym kosztami zastępstwa procesowego wg norm przepisanych. Pełnomocnik powódki oświadczył, że powódka aktualnie domaga się ustalenia nieważności umowy z dnia 28 lipca 2010 r. i na wypadek nieuwzględnienia tego roszczenia domaga się jako żądanie ewentualne ustalenia nieważności oświadczenia powódki z dnia 3 stycznia 2013 r., a nadto domaga się ustalenia nieważności umowy z dnia 25 września 2013 r. zawartej między pozwanymi. Pełnomocnik powódki cofnął pozostałe roszczenia, na co pełnomocnik pozwanego wyraził zgodę. Z kolei pozwana M. M. (2) zawiadomiona o cofnięciu tych roszczeń, nie sprzeciwiła się temu w określonym terminie.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości jako bezzasadnego (k. 511) i o zasądzenie na rzecz pozwanego od powódki kosztów procesu, w tym w zakresie cofniętego powództwa, wg norm przepisanych.

W piśmie z dnia 25 września 2016 r., sprecyzowanym na rozprawie w dniu 27 września 2016 r. pełnomocnik powódki ponownie zmienił żądanie pozwu domagając się uznania nieważności oświadczenia powódki z dnia 3 stycznia 2013 r. jako bezwzględnie nieważnego z uwagi na orzeczenie w sprawie karnej. Pełnomocnik powódki wyjaśniła, że roszczenie to przestaje być roszczeniem ewentualnym, a jest zgłoszone jako roszczenie główne, obok pozostałych żądań.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W czerwcu 2010 r. zmarł tragicznie syn powódki – został zastrzelony z broni myśliwskiej, a dwa lata wcześniej zmarł jej drugi mąż. Powódka bardzo ciężko przeżyła śmierć syna, z którym była blisko związana. Mieszkała wówczas sama w lokalu przy ul. (...) w P.. Po śmierci syna powódka znalazła się w depresji, nie odpowiadała na pytania lub odpowiadała bez sensu, kontakt z nią był utrudniony.

Dowód: zeznania świadka B. Ż. – k. 301-303, zeznania świadka W. S. – k. 303-304, zeznania powódki – k. 338verte-339verte

Jeszcze za życia syna powódki, były prowadzone między nim, powódką, a córką powódki B. Ż. rozmowy co do mieszkania powódki przy ul. (...) w P.. Powódka z dziećmi uzgodniła, że po jej śmierci lokal stanie się własnością jej wnuczki – córki syna powódki i M. S. K.. Po śmierci syna powódki, matka S. – M. M. (2) wróciła do tematu mieszkania. B. Ż. i powódka podtrzymały wolę, aby mieszkanie stało się własnością S.. Zostało uzgodnione, że powódka przepisze umową darowizny mieszkanie na wnuczkę S. wraz z pozostawieniem na swoją rzecz prawa do dożywotniego zamieszkiwania w lokalu i w tym celu powódka wraz z M. M. (2) miały udać się do notariusza.

Dowód: zeznania świadka B. Ż. – k. 301-303, zeznania świadka W. S. – k. 303-304, zeznania powódki – k. 338verte-339verte

W dniu 28 lipca 2010 r. przed notariuszem W. C. (1) H. B. i M. M. (2) zawarły w formie aktu notarialnego (Repertorium A nr (...)) umowę sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w P. przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą nr (...). W umowie tej powódka oświadczyła, że sprzedaje na rzecz pozwanej prawo własności ww. lokalu wraz z pomieszczeniem przynależnym – piwnicą i związanym z nim udziałem w nieruchomości wspólnej, a pozwana oświadczyła, że prawa te kupuje. W umowie wskazano, że cena sprzedaży wynosi 140.000 zł i że została już zapłacona przed podpisaniem tego aktu. Nadto w treści aktu notarialnego M. M. (2) ustanowiła na rzecz powódki odpłatnie służebność osobistą mieszkania na przedmiotowym lokalu wraz z pomieszczeniem przynależnym i udziałem w nieruchomości wspólnej za kwotę 10.000 zł, polegającą na prawie korzystania przez uprawnioną z całego lokalu mieszkalnego, wszystkich pomieszczeń ogrzanych i oświetlonych, z prawem swobodnego poruszania się po całym lokalu, bezpłatnego korzystania z wody dla swych potrzeb oraz z prawem swobodnego przyjmowania gości. Pozwana potwierdziła otrzymanie tej kwoty. Powódka zobowiązała się nadal ponosić opłaty eksploatacyjne za lokal.

Zawiadomienie o wpisie własności na rzecz M. M. (2) powódka otrzymała z Sądu w dniu 4 sierpnia 2010 r.

Dowód: akt notarialny z dnia 28 lipca 2010 r. – k. 18-23, 371-379, 382,

Przed podpisaniem umowy notariusz przeczytał jej stronom treść umowy. Powódka nie słuchała jednak tego, co było jej odczytane, nie zwracała na to uwagi. Była przekonana, że tak jak mówiła jej M. M. (2) mieszkanie zostanie przepisane na S.. Powódka ufała pozwanej.

Dowód: zeznania powódki – k. 338verte-339verte

Powódka w rzeczywistości nie otrzymała od M. M. (2) środków tytułem ceny za lokal.

Dowód: zeznania świadka B. Ż. – k. 301-303, zeznania powódki – k. 338verte-339verte

W 2012 r. M. M. (2) zaciągnęła w (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. pożyczki, których zabezpieczeniem były hipoteki na nieruchomości lokalowej przy ul. (...) w P.. Pożyczki zostały spłacone w styczniu 2013 r.

Dowód: zeznania świadka J. S. (1) – k. 469verte, odpis z kw – k. 148-163

Powódka dowiedziała się o powyższych hipotekach otrzymując zawiadomienie z Sądu. Skontaktowała się wówczas z M. M. (2). Ta powiedziała jej, że ma być spokojna, że ona wszystko załatwi. Powódka ponownie jej zaufała, skoro wiedziała, że ma zapewnioną służebność mieszkania.

Dowód: zeznania świadka B. Ż. – k. 301-303, zeznania powódki – k. 338verte-339verte

W styczniu 2013 r. M. M. (2) powiedziała powódce, że trzeba ostatecznie uregulować sprawę mieszkania i udać się do notariusza. Powódka ufając M. M. (2) udała się z nią do notariusza.

Dowód: zeznania świadka B. Ż. – k. 301-303, zeznania powódki – k. 338verte-339verte, dokumenty z akt VIII K 722/14 – 481-497

W dniu 3 stycznia 2013 r. H. B. w Kancelarii Notarialnej przed notariuszem M. K. złożyła podpis pod oświadczeniem, w którym zwolniła spod obciążenia polegającego na odpłatnej dożywotniej służebności osobistej mieszkania położonego w P. przy ul. (...) będącego własnością M. M. (2), które to obciążenie zostało ustanowione w umowie sprzedaży z dnia 28 lipca 2010 r. Repertorium A 16094/2010 w formie aktu notarialnego na jej rzecz.

Dowód: oświadczenie jw. – k. 397-398

Przy podpisywaniu oświadczenia była obecna M. M. (2), która dała powódce tekst oświadczeniu do podpisania. Powódka nie zapoznała się z nim będąc przekonaną, że dokument ponownie dotyczy przepisania mieszkania na wnuczkę.

Dowód: zeznania powódki – k. 338verte-339verte, dokumenty z akt VIII K 722/14 – 481-497

W dniu 31 stycznia 2013 r. M. M. (2) w celu zabezpieczenia zobowiązań z umowy pożyczki zawartej z Centrum (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. w kwocie 80.000 zł, zawarła z Centrum (...) Sp. z o.o. umowę przewłaszczenia na zabezpieczenie, mocą której przeniosła na rzecz tej Spółki prawo własności lokalu położonego w P. przy ul. (...). M. M. (2) przy akcie notarialnym przedłożyła oświadczenie H. B. z dnia 3 stycznia 2013 r. W akcie notarialnym zamieszczono wniosek o wykreślenie z działu III księgi wieczystej służebności osobistej mieszkania na rzecz H. B..

Dowód: umowa jw. k. 384-396

W dniu 11 lutego 2013 r. powódka otrzymała z Sądu zawiadomienie o wykreśleniu służebności osobistej mieszkania. Powódka bardzo się tym zdenerwowała i skontaktowała się z córką. Zrozumiała wówczas, że straciła wszelkie prawa do mieszkania.

Dowód: zpo k. 399, zeznania świadka B. Ż. – k. 301-303, zeznania świadka W. S. – k. 303-304, zeznania powódki – k. 338verte-339verte

W dniu 29 maja 2013 r. powódka złożyła zawiadomienie do Prokuratury o podejrzeniu popełnienia na jej szkodę przestępstwa przez M. M. (2). Postępowanie przygotowawcze prowadzone przez Prokuraturę Rejonową Poznań - Stare Miasto pod sygn. 1 Ds. 2281/13/30 w sprawie dorowadzenia w celu osiągnięcia korzyści majątkowej w okresie od 28 lipca 2010 r. do 1 lutego 2013 r. H. B. do niekorzystnego rozporządzenia mieniem w postaci nieruchomości lokalowej położonej w P. przy ul. (...) o wartości 140.000 zł po uprzednim wprowadzeniu w błąd co do zamiaru zawarcia umowy darowizny mieszkania ze służebnością zamieszkania w nim i wyzyskania jej niezdolności do należytego pojmowania przedsiębranego działania w zakresie skutków zawieranych umów i składanych oświadczeń woli, zostało postanowieniem z dnia 28 lutego 2014 r. umorzone wobec stwierdzenia, że czyn nie zawiera zmianom czynu zabronionego.

Dowód: pisma prokuratury – k. 24-25, 53

W dniu 25 września 2013 r. przed notariuszem M. M. (3), (...) Sp. z o.o. zawarli w formie aktu notarialnego (Repertorium A nr 489/2013) umowę przeniesienia praw, mocą której Spółka przeniosła na M. M. (2) prawo własności przedmiotowego lokalu przy ul. (...) w P., a M. M. (2) prawo to przyjęła. W akcie notarialnym oświadczone, że M. M. (2) swoje zobowiązania wobec Spółki wynikające z umowy pożyczki spełni w ten sposób, że należna kwota 120.000 zł zostanie zapłacona na wskazany przez Spółkę rachunek najpóźniej do dnia 30 września 2013 r.

Tego samego dnia przed notariuszem M. M. (3), M. M. (2) i J. D. zawarli w formie aktu notarialnego (Repertorium A nr (...)) umowę sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w P. przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą nr (...). W umowie tej M. M. (2) oświadczyła, że w dziale II księgi wieczystej nieruchomości jako właściciel figuruje Centrum (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P., lecz w dniu 25 września 2013 r. została zawarta w formie aktu notarialnego opisana powyżej umowa przeniesienia praw, na mocy której Spółka przeniosła na rzecz M. M. (2) prawa własności przedmiotowej nieruchomości. W umowie zawartej z J. D. M. M. (2) oświadczyła, że sprzedaje na rzecz J. D. prawo własności ww. lokalu wraz ze związanym z nim udziałem w nieruchomości wspólnej, a J. D. oświadczył, że prawo te kupuje. W umowie wskazano, że cena sprzedaży wynosi 150.000 zł, z której 30.000 zł kupujący zapłacił sprzedającej gotówką, a pozostałą część miał przelać na rachunek (...) Sp. z o.o. do 30 września 2013 r. Nadto w treści aktu notarialnego J. D. oświadczył, że znany jest mu stan prawny i faktyczny przedmiotu umowy, w tym fakt zameldowania w lokalu trzech osób i zamieszkiwania w nim bez tytułu

prawnego jednej osoby. Sprzedająca zobowiązała się wydać lokal kupującemu do dnia 15 października 2013 r., a także do wymeldowania do tego dnia z lokalu wszelkich osób.

W chwili zawierania tej umowy, w księdze wieczystej lokalu w dziale III nie figurowały żadne wpisy, w tym wpis służebności mieszkania na rzecz powódki.

Dowód: odpis z kw – k. 148-163, akty notarialne z dnia 25 września 2013 r. – k. 167-175, 401-408, 409-417

J. D. nie znał M. M. (2). O tym, że lokal jest na sprzedaż pozwany dowiedział się od J. S. (1), z którym współpracował. J. S. (2) powiedział mu, że sprzedająca lokal jest w trudnej sytuacji, gdyż musi zwrócić pożyczone pieniądze. Część ceny za lokal należnej M. M. (2) zgodnie z ustaleniami pozwany miał przelać na rzecz tej Spółki, na poczet spłaty zadłużenia pozwanej. J. D. wiedział też, że w lokalu zamieszkuje osoba, która nie ma tytułu prawnego do lokalu, tj. niedosza teściowa sprzedającej, której wcześniej przysługiwała służebność mieszkania. Oglądał tylko budynek z zewnątrz. Nie był w lokalu przed zakupem, gdyż nie był dla niego ważny stan lokalu, bowiem kupował go w celach inwestycyjnych. Nadto stwierdził, że dokumenty jednoznacznie przedstawiały stan prawny nieruchomości.

Dowód: zeznania pozwanego J. D. – k. 339verte-340, protokół z dnia 17 września 2015 r. ze sprawy VIII K 722/14 – k. 331-337, zeznania świadka J. S. (1) – k. 469verte

Kilka miesięcy po zakupie lokalu, pozwany udał się do lokalu, bowiem M. M. (2) nie odpowiadała na jego wezwania do wydania kluczy do lokalu i samego lokalu. Wówczas pozwany zastał w lokalu powódkę. Powódka powiedziała mu, że został oszukany i przedstawiła mu sytuację ze swojego punktu widzenia.

Dowód: zeznania pozwanego J. D. – k. 339verte-340, zeznania powódki – k. 338verte-339verte

Na skutek zażalenia H. B., opisane wcześniej postępowanie przygotowawcze przeciwko M. M. (2) było dalej prowadzone pod sygn. 1 Ds. 2369/14/30. W opinii sporządzonej w dniu 12 czerwca 2014 r. przez biegłego sądowego psychiatrę W. C. (2) na potrzeby tego postępowania biegły wskazał, że nie stwierdza u H. B. choroby psychicznej i upośledzenia umysłowego, stwierdził jednak przewlekłe nasilone zaburzenia adaptacyjne o obrazie głębokiego zespołu depresyjnego. Biegły wskazał, że ze względu na głębokość zespołu depresyjnego, w wyniku traumy jaką była śmierć syna, zażywanych leków, H. B. nie była zdolna w dniu 28 lipca 2010 r. do podjęcia działania prawnego, jakim było sporządzenie aktu notarialnego. Skomplikowanie języka prawniczego, leki, które zażywała i zaufanie do M. M. (2) miały też swój udział w spowiadaniu niezdolności do działania prawnego. Biegły zaznaczył, że H. B. wymaga leczenia psychiatrycznego.

Dowód: dokument w postaci opinii jw. – k. 91-94

Postępowanie przygotowawcze zostało umorzone. W dniu 6 sierpnia 2014 r. powódka wniosła subsydiarny akt oskarżenia przeciwko M. M. (2) i sprawa toczyła się przed Sądem Rejonowym Poznań – Stare Miasto w Poznaniu pod sygn. akt VIII K 722/14.

Wyrokiem z dnia 28 kwietnia 2016 r. Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w Poznaniu w sprawie VIII K 722/14 oskarżoną M. M. (2) uznał winną tego, że w P. w okresie od 28 lipca 2010 r. do 3 stycznia 2013 r. doprowadziła H. B. – w celu osiągnięcia korzyści majątkowej – do niekorzystnego rozporządzenia mieniem w postaci nieruchomości lokalowej położonej w P. przy ul. (...) wraz z pomieszczeniem przylegającym o wartości 140.000 zł, po uprzednim wprowadzeniu w błąd H. B. co do zamiaru zawarcia umowy darowizny mieszkania z dożywotnią służebnością mieszkania w nim i wyzyskania jej niezdolności do należytego pojmowania przedsiębranego działania w zakresie zawieranych umów i składanych oświadczeń.

Sąd Okręgowy w Poznaniu wyrokiem z dnia 23 sierpnia 2016 r., utrzymał powyższy wyrok Sądu Rejonowego w mocy.

Bezsporne, nadto dowód: dokumenty z akt VIII K 722/14 – k. 424-428, 481-497, wyrok SO – k. `526

Pismem z dnia 13 stycznia 2014 r. J. D. zwrócił się do powódki z prośbą o opuszczenie mieszkania przy ul. (...) w P. w terminie 14 dni. Powódka nie zastosowała się do tego wezwania.

Bezsporne, nadto dowód: pismo jw. – k. 15

Postanowieniem z dnia 26 września 2014 r. na wniosek J. D. Sąd Rejonowy w Wągrowcu nadał tytułowi egzekucyjnemu w postaci ww. aktu notarialnego rep. A nr (...) w zakresie, w jakim wynika z niego obowiązek wydania przez dłużniczkę M. M. (2) nieruchomości lokalowej położonej w P. przy ul. (...) na rzecz wierzyciela J. D. klauzulę wykonalności.

Dowód: postanowienie jw. – k. 164-166

Powódka cierpi na nawracające epizody depresyjne. Chwilami jest nieobecna. Zdarzają się jej lepsze dni. Sytuacja taka ma miejsce od śmierci jej syna.

Dowód: zaświadczenie – k. 14, zeznania świadka B. Ż. – k. 301-303, zeznania świadka W. S. – k. 303-304

Od dnia 8 lipca 2014 r. powódka leczy się u lekarza psychiatry K. B.. Psychiatra rozpoznała u powódki depresję jako reakcję na śmierć syna, trwający stan żałoby, mimo upływu kilku lat. Depresja objawia się u powódki obniżonym nastrojem, obniżoną aktywnością psychomotoryczną, stanami niepokoju, bezprzedmiotowego lęku, myślami rezygnacyjnymi i suicydalnymi. W ocenie psychiatry powódka jest osobą łatwą do zmanipulowania z uwagi na stany rezygnacyjne, tj. myśli, że do niczego się nie nadaje, na niczym jej nie zależy i lepiej żeby umarła. Zdaniem psychiatry leczącego powódkę, jeśli powódka miałaby podjąć decyzję związaną z wnuczką, to łatwiej byłoby ją do niej namówić. Psychiatra zaznaczyła, że powódka ma cechę osobowości polegającą na tym, że jak jest jakiś problem, niezrozumiała sytuacja to jest wycofana, chce aby zrobione to było natychmiast, by potem nikt nic od niej nie chciał. Powódka ma stany lepsze i gorsze, w gorszym momencie jest łatwiejsza do zmanipulowania, ale w lepszych też z uwagi na jej cechy osobowościowe, choć w mniejszym stopniu.

Dowód: zeznania świadka K. B. – k. 300-301, dokumentacja medyczna – k. 313-316, 325-327

Pozwany J. D. prowadzi działalność gospodarczą pod firmą (...), zajmującą się m.in. pośrednictwem w obrocie nieruchomościami.

Bezsporne, nadto dowód: wydruk z CEiIDG – k. 17

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o:

- zeznania powódki H. B.,
- zeznania pozwanego J. D.,
- zeznania świadka K. B.,
- zeznania świadka B. Ż.,
- zeznania świadka W. S.,
- dokumenty zebrane w aktach sprawy i wyszczególnione powyżej.

Zeznania świadka K. B. – psychiatry leczącej powódkę, Sąd ocenił jako wiarygodne. Świadek zeznawała obiektywnie, przedstawiała własne obserwacje, diagnozy co do stanu psychicznego powódki. Jej zeznania były zgodne z dokumentacją medyczną. Zaznaczyć jednak trzeba, że świadek leczy powódkę od 8 lipca 2014 r., a zatem podjęła leczenie już po dokonaniu kwestionowanych czynności i nie miała z powódką styczności w czasie, gdy miały one

miejsce. W tej sytuacji zeznania świadka odnośnie stanu powódki w dacie tych czynności były pozbawione mocy dowodowej, gdyż okoliczności te wymagają wiedzy specjalnej, a zatem właściwym dowodem byłaby tu opinia biegłego.

Zeznania świadków B. Ż. – córki powódki i W. S. – byłego męża powódki, a także powódki Sąd ocenił jako wiarygodne. Zeznania te były spontaniczne, szczere, wzajemnie spójne. Nie negował ich żaden zgromadzony w sprawie materiał dowodowy.

Zeznania pozwanego J. D. Sąd ocenił jako wiarygodne. Korespondowały one z pozostałym materiałem dowodowym, w tym z zeznaniami J. S. (1), dokumentami, a także z treścią zeznań złożonych przez pozwanego w postępowaniu karnym VIII K 722/14. Nie negował ich żaden zgromadzony w sprawie materiał dowodowy, w szczególności, wbrew twierdzeniom pełnomocnika powódki, zeznania złożone przez pozwanego w postępowaniu karnym, zawarte w protokole złożonym do akt niniejszej sprawy, nie pozostawały w sprzeczności z zeznaniami złożonymi w niniejszej sprawie.

Zeznania świadka J. S. (1) Sąd ocenił jako wiarygodne, zgodne z dokumentami, zeznaniami pozwanego.

Sąd oddalił wniosek powódki o opinię biegłego psychiatry na okoliczność stanu psychicznego powódki w jakim znajdowała się w styczniu 2013 r., a to z uwagi na brak znaczenia tego dowodu dla rozstrzygnięcia sprawy wobec bezzasadności powództwa o ustalenie nieważności oświadczenia powódki z dnia 3 stycznia 2013 r. z przyczyn wskazanych poniżej.

Sąd oddalił wniosek powódki o zobowiązanie J. S. (1) do złożenia umów pożyczek zawartych z pozwaną i dowodów spłaty tych pożyczek jako nie mające znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

Sąd pominął jako dowód w sprawie wydruki z gazet – k. 16, jako stanowiąc wyłącznie wyciągi i to tytułów artykułów prasowych.

Dokumenty stanowiące podstawę ustaleń faktycznych Sąd ocenił jako wiarygodne, nie kwestionowane przez żadną ze stron procesu. Podkreślić przy tym należy, że zgodnie z 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. Z kolei w świetle art. 245 k.p.c. dokument prywatny stanowi dowód tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie.

Odnośnie złożonej przez powódkę opinii biegłego z postępowania przygotowawczego – psychiatry W. C. (2) zauważyć, że z uwagi na jej sporządzenie na potrzeby innej sprawy, w niniejszej sprawie jest to jedynie dokument prywatny, a więc stanowi jedynie dowód tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie - art. 245 k.p.c.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powódka ostatecznie, w chwili zamknięcia rozprawy domagała się ustalenia nieważności umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego w P. przy ul. (...) zawartej w dniu 28 lipca 2010 r. między powódką a pozwaną M. M. (2) w formie aktu notarialnego przed notariuszem W. C. (1) rep. A. nr (...), ustalenia nieważności umowy sprzedaży ww. lokalu mieszkalnego zawartej w dniu 25 września 2013 r. między pozwanym J. D. i pozwaną M. M. (2) w formie aktu notarialnego przed notariuszem M. M. (3) rep. A nr (...), a także ustalenia nieważności oświadczenia powódki z dnia 3 stycznia 2013 r. o zrzeczeniu się dożywotniej osobistej służebności tego mieszkania.

Powództwo zostało oparte na przepisie art. 189 k.p.c., zgodnie z którym powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny.

Decydujący dla korzystania z powództwa określonego w art. 189 k.p.c. jest interes prawny powoda, który stanowi kryterium zasadności wyboru tej formy żądania. Rolą art. 189 k.p.c. jest zapewnienia orzeczenia deklaratoryjnego, likwidującego niepewność co do stosunku prawnego (tak też Sąd Apelacyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 19 maja

2010 r., I ACa 281/10). Interes prawny występuje więc, gdy istnieje niepewność prawa lub stosunku prawnego zarówno z przyczyn faktycznych, jak i z przyczyn prawnych. Powód wnosząc powództwo z art. 189 k.p.c. zmierza zatem do osiągnięcia stanu pewności co sytuacji prawnej, w jakiej się znajduje. Uzależnienie powództwa o ustalenie od interesu prawnego należy pojmować elastycznie, z uwzględnieniem celowościowej jego wykładni, konkretnych okoliczności danej sprawy i od tego, czy w drodze innego powództwa strona może uzyskać pełną ochronę (tak wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 stycznia 2004 r., II CK 387/02).

W orzecznictwie wskazuje się, że interes prawny w rozumieniu art. 189 k.p.c. należy pojmować szeroko, jako potrzebę prawną wynikającą z sytuacji prawnej, w jakiej znajduje się powód. Interes taki może wynikać z bezpośredniego zagrożenia prawa powoda lub zmierzać do zapobieżenia temu zagrożeniu. Istotne jest także, że występowanie interesu prawnego należy oceniać przez pryzmat obiektywnych przesłanek, nie zaś subiektywnych odczuć powoda (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 grudnia 2012 r. o sygn. II CSK 143/12, Biuletyn SN - IC 2013 nr 12; Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 1 grudnia 1983 r. o sygn. I PRN 189/83, OSNCP 1984 nr 7, poz. 121). W doktrynie i orzecznictwie utrwalony jest pogląd, że interes prawny w rozumieniu przytoczonego przepisu nie może być utożsamiany z interesem faktycznym. Nie posiada interesu prawnego w powództwie ustalającym, opartym na przepisie art. 189 k.p.c., ten kto może dochodzić ochrony swych praw w inny sposób. Tym samym, tylko jeśli powództwo o ustalenie prawa jest jedynym możliwym środkiem jego ochrony, powód ma interes w żądaniu ustalenia (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 lutego 2012 r., III CSK 181/11).

Powództwo wobec pozwanego w całości, jak i powództwo wobec obojga pozwanych o ustalenie nieważności umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego zawartej w dniu 25 września 2013 r. między pozwanym J. D. i pozwaną M. M. (2), a także ustalenia nieważności oświadczenia powódki z dnia 3 stycznia 2013 r. o zrzeczeniu się dożywotniej osobistej służebności tego mieszkania, polegało oddaleniu z uwagi na brak interesu prawnego w żądaniu ustalenia nieważności zaskarżonych umów i oświadczenia powódki, o jakim to mowa w art. 189 k.p.c.

Powódka podnosiła bowiem, że pozwany nie nabył skutecznie prawa własności, a zatem nie jest jej właścicielem i nie powinien figurować w księdze wieczystej jako właściciel, a nadto powinno nadać figurować w tej księdze prawo powódki do dożywotniej osobistej służebności mieszkania. Wyrok ustalający nieważność zaskarżonych pozwem czynności miał służyć powódce do dokonania odpowiednich wpisów w księdze wieczystej (na co wskazywała w swoich pismach procesowych).

Drogą do zaspokojenia wskazanego interesu powódki nie jest jednak art. 189 k.p.c., a art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece (dalej: ukwh), zgodnie z którym w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym osoba, której prawo nie jest wpisane lub jest wpisane błędnie, albo jest dotknięte wpisem nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia, może żądać usunięcia istniejącej niezgodności. Celem postępowania o uzgodnienie treści księgi wieczystej jest więc usunięcie istniejącej niezgodności. Jest to akcja związana z funkcją ustrojową ksiąg wieczystych mająca zapewnić bezpieczeństwo obrotu (tak też Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 27 października 2005 r., III CK 106/05 i w wyroku z dnia 9 września 2004 r., II CK 197/03).

Powódka w toku procesu podnosiła de facto, że treść działu II i III księgi wieczystej nie odpowiada rzeczywistemu stanowi prawnemu tej nieruchomości, skoro w dziale II jako właściciel figuruje pozwany, podczas gdy osobą tą powinna być powódka, a w dziale III brak jest wpisu służebności mieszkania na jej rzecz, które powinno tam figurować. Usunięciu tej niezgodności służy natomiast powództwo z art. 10 ukwh. Przedmiotem postępowania dowodowego w ramach postępowania z art. 10 ukwh jest ustalenie, czy istotnie zachodzi niezgodność treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, uzasadniająca jej usunięcie przez dokonanie prawidłowych wpisów (w tym wykreślenia). Postępowanie dowodowe nie podlega tu w zasadzie żadnym ograniczeniom (zob. Sąd Najwyższy w orzeczeniach z dnia 23 grudnia 1988 r., III CRN 434/88 i z dnia 27 kwietnia 1994 r., III CZP 54/94).

Powództwo z art. 189 k.p.c. i z art. 10 ukwh są powództwami odrębnymi, choć uważa się że to ostatnie jest również sprawą o ustalenie prawa. Odmierna jest jednak podstawa prawna i funkcja tych powództw. Przy powództwie z

art. 10 ukwłh mamy do czynienia z merytoryczną zmianą wpisów i charakterze prawnomaterialnym, a ustalenie ich niezgodności z rzeczywistym stanem prawnym jest tylko przesłanką rozstrzygnięcia. Cel rozstrzygnięcia i rozszerzona prawomocność wyroku wydanego w sprawie z art. 10 ukwłh odróżnia go od wyroku wydanego w sprawie z art. 189 k.p.c. (tak też S. Rudnicki, Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Komentarz do art. 10 ukwłh). Wyrok ustalający wydany na podstawie art. 189 k.p.c. zmierza z kolei do usunięcia niepewności stosunku prawnego czy prawa i nie może stanowić podstawy wpisu w księdze wieczystej, dotyczy tylko stron danego stosunku (tak też Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 27 października 2005 r., III CK 106/05). Wpis ten mógłby zostać usunięty w ramach postępowania z art. 10 ukwłh i w ramach tego postępowania powódka mogłaby uzyskać pełną ochronę.

Podkreślić trzeba, że w świetle ugruntowanego poglądu judykatury kwestionowane jest istnienie interesu prawnego w tych sytuacjach, w których występuje równocześnie także inna forma ochrony prawa powoda. Istotą powództwa o ustalenie jest bowiem zapobieżenie zagrożeniu prawom powoda jak też zniesienie stanu niepewności towarzyszącej tym prawom lub stosunkowi prawnemu, taki zaś zakres ochrony celowy jest wówczas, gdy powód nie może jeszcze poszukiwać swoich praw w drodze powództwa o świadczenie bądź w drodze zarzutu podniesionego w innym postępowaniu (uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 5 lipca 1995 r., I PZP 56/94, por. również wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 listopada 2002 r., IV CKN 1519/00). Niedopuszczalne jest przy tym powództwo o ustalenie zmierzające do uzyskania dowodów, które służyłyby wykorzystaniu w innym postępowaniu (tak Sąd Apelacyjny w wyroku z dnia 18 kwietnia 2013 r., V ACa 9/13, Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały składu siedmiu sędziów z dnia 28 września 2005 r., I PZP 2/05, Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 23 lutego 1999 r., I PKN 597/98).

Brak zatem interesu prawnego w żądaniu powódki w rozumieniu art. 189 k.p.c. powoduje oddalenie powództwa w analizowanej części.

Niezależnie od tego zaznaczyć należy, że prawomocny wyrok karny, który zapadł w sprawie VIII K 722/14 Sądu Rejonowego Poznań – Stare Miasto w Poznaniu, a którego ustalenia co do faktu popełnienia przestępstwa na podstawie art. 11 k.p.c. wiążą Sąd w niniejszej sprawie, a także poczynione w sprawie ustalenia faktyczne wskazują, że pozwana M. M. (2) nie była uprawniona do rozporządzania własnością nieruchomości – lokalu położonego przy ul. (...) w P..

Zawierając z powódką umowę z dnia 28 lipca 2010 r. M. M. (2) dopuściła się bowiem popełnienia przestępstwa z art. 286 § 1 k.k. doprowadzając H. B. – w celu osiągnięcia korzyści majątkowej – do niekorzystnego rozporządzenia mieniem w postaci nieruchomości lokalowej położonej w P. przy ul. (...) wraz z pomieszczeniem przylegającym o wartości 140.000 zł, po uprzednim wprowadzeniu w błąd H. B. co do zamiaru zawarcia umowy darowizny mieszkania z dożywotnią służebnością mieszkania w nim i wyzyskania jej niezdolności do należytego pojmowania przedsiębranego działania w zakresie zawieranych umów i składanych oświadczeń. Umowa z dnia 28 lipca 2010 r. została zatem podjęta w celu przestępczym i z tej przyczyny na podstawie art. 58§1 k.c., jako sprzeczna z ustawą jest nieważna. Oznacza to, że pozwana M. M. (2) nie była uprawniona do dalszego rozporządzania własnością nieruchomości – lokalu położonego przy ul. (...) w P..

Przesłanka uprawnienia do rozporządzania własnością nieruchomości nie warunkuje jednak ważności umowy, a jej skuteczność. Powódka ostatecznie nie domagała się ustalenia bezskuteczności umowy z dnia 25 września 2013 r. Powódka nie wykazała natomiast, z jakich przyczyn umowa między pozwanymi zawarta w dniu 25 września 2013 r. miałaby być nieważna, w szczególności przesłanek nieważności z art. 58 § 1 i 2 k.c., tj. aby była sprzeczna z ustawą, miała na celu obejście ustawy lub była sprzeczna z zasadami współżycia społecznego. Nie zostało wykazane w szczególności, aby umowa ta była przedsięwzięta przez pozwanego dla realizacji celu niezgodnego z prawem, w tym przestępczego. Brak jest w sprawie okoliczności, które wskazywałyby, że pozwany zawierając z M. M. (2) umowę z dnia 25 września 2013r. wiedział lub miał podstawy by wiedzieć, że jest ona nieuprawniona do rozporządzania nieruchomością. Pozwany zawierając tę umowę działał bowiem w dobrej wierze i w zaufaniu do treści księgi wieczystej. J. D. wiedział wówczas, że w dziale II księgi wieczystej przedmiotowego lokalu jako właściciel figurowała w oparciu o umowę przewłaszczenia na zabezpieczenie z dnia 31 stycznia 2013 r. Centrum (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P., wobec której M. M. (2) była dłużnikiem i że przed nabyciem przez niego lokalu od pozwanej, Spółka z powrotem tego samego

dnia, u tego samego notariusza, przeniosła prawo własności do lokalu na rzecz pozwanej M. M. (2). Część ceny za lokal należnej M. M. (2) zgodnie z ustaleniami pozwany miał przelać na rzecz tej Spółki, na poczet spłaty zadłużenia pozwanej. Pozwany wiedział też, że w dziale III księgi wieczystej brak jest jakichkolwiek wpisów. Przy tym zgodnie z art. 3 ust. 1 i 2 ukwh, domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym, a prawo wykreślone nie istnieje. Nadto w oparciu o zawartą między (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. umowę przeniesienia praw, M. M. (2), jak wynika z zupełnego odpisu księgi wieczystej, została ponownie wpisana w dziale II jako właściciel przedmiotowej nieruchomości lokalowej. Pozwany zawarł zatem umowę z osobą, która została wpisana do księgi wieczystej jako właściciel nieruchomości lokalowej, a więc wg treści tej księgi jako osoba uprawniona do rozporządzania nią.

Podkreślić należy, że nabywca nie ma obowiązku przeprowadzania szczegółowego postępowania co do rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości, wystarczające jest bowiem wykazanie zwykłej staranności, a zatem, iż zapoznał się on z treścią księgi wieczystej i ustalił elementy faktyczne co do tego, kto nieruchomości posiada. Dowiedzenie oznacza powzięcie wiadomości, a nie nabranie wątpliwości, czy podejrzeń (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26.01.2011 r., IV CSK 285/10, Lexis.pl nr 2580235). Oceny zaś, czy nabywca mógł z łatwością dowiedzieć się o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, należy dokonywać z uwzględnieniem domniemania dobrej wiary z art. 7 k.c. W Kodeksie cywilnym obowiązuje bowiem ogólna reguła domniemania dobrej wiary (art. 7 k.c.). Z art. 7 k.c. wynika, iż to nie pozwany musi udowadniać własną dobrą wiarę, lecz powód, dążący do obalenia domniemania winien wykazać dowodowo, że nabywca wiedział o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym lub też mógł o niej z łatwością się dowiedzieć.

Wywodzi się, iż możliwość dowiedzenia się z łatwością o niezgodności stanu ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym jest kategorią subiektywną, ocenianą od strony każdego konkretnego nabywcy, a nie „przeciętnego obywatela”. Dla przyjęcia złej wiary nie wystarczy istnienie samych tylko podejrzeń i wątpliwości, jeżeli ich wyjaśnienie wymagałoby zachowania przez nabywcę szczególnej (ponadprzeciętnej) staranności (tak S. Rudnicki w głosie do orzeczenia SN z 21.11.2000 r., I CKN 1014/00, Rejent 2001/3/106).

Doktryna zauważa, iż nie sposób jest stawiać nabywcy wymagania szczególnej staranności, nawet wobec istnienia podejrzeń i wątpliwości co do niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Nie można bowiem w sytuacji zaistnienia wątpliwości oczekiwać od nabywcy prowadzenia żmudnych czy kosztownych badań w zakresie ustalenia rzeczywistego stanu prawnego oraz pokonywania trudnych do przewyciężenia przeszkód (S. Rudnicki „Ustawa o księgach wieczystych i hipotece”, Warszawa 2004 r., s.53; P. Mysiak Ibidem; M. Jagielska „Nowelizacja Kodeksu cywilnego, kontrola umów i wzorców umownych”- MP 2000/11/699).

Odnosząc powyższe do okoliczności faktycznych niniejszej sprawy stwierdzić trzeba, że pozwany dopełnił wymogów należytej staranności. Przede wszystkim pozwany zapoznał się z treścią księgi wieczystej, a powódka nie widniała w niej jako właściciel, co istotne - nie było również wpisane żadne ostrzeżenie dotyczące możliwych nieprawidłowości i roszczeń powódki. Treść księgi wieczystej nie mogła zatem udzielić pozwanemu żadnych informacji o ewentualnej nieważności jednej z poprzednich umów dotyczących przeniesieniu własności nieruchomości, w tym umowy sprzedaży z dnia 28 lipca 2010 r.

Następnie pozwany dochował należytej staranności na etapie finalizowania zakupu nieruchomości. Obejrzał bowiem dokumenty dotyczące lokalu, ustalił, że mieszka tam lokator bez tytułu prawnego i uzyskał zapewnienie sprzedającej o opuszczeniu przez niego lokalu. Umowy zawierane były w przypisanej prawem formie notarialnej, osobiście uczestniczył w nich sprzedawca oraz poprzedni właściciel, a to z uwagi na ustanowione na nieruchomości zabezpieczenie – przewłaszczenie na zabezpieczenie. Pozwany otrzymał od sprzedawcy wyraźne zapewnienia, że nieruchomość nie jest obciążona na rzecz osób trzecich. Takie oświadczenie sprzedawcy zostało również wpisane w treść aktu notarialnego. Pozwany nabył lokal za cenę w przybliżeniu odpowiadającą jego wartości (czego strona powodowa nie kwestionowała, a o czym wnioskować można z aktu notarialnego obejmującego pierwszą umowę sprzedaży zawartą z powódką). Nie sposób uznać zatem, że pozwany dokonał pochopnej, zbyt szybkiej i budzącej jakiegokolwiek wątpliwości, transakcji.

Pozwany nie znał przy tym wcześniej powódki, ani pozwanej M. M. (2), tym bardziej nie zawierał z nimi żadnej umowy. Nie mógł mieć zatem ani świadomości, ani wręcz jakichkolwiek podejrzeń, że na etapie pierwszej sprzedaży nieruchomości zaistniały wady. Gdy pozwany kupował nieruchomość powódka nie podjęła jeszcze żadnych kroków, które mogłyby zmierzać do odzyskania nieruchomości, a o których pozwany mógłby mieć wiedzę i które mogłyby wzbudzić tym samym wątpliwości pozwanego.

Nie sposób przy tym uznać, że uzasadnione wątpliwości pozwanego, który zajmuje się też pośrednictwem w obrocie nieruchomościami, winno wzbudzić to, że nieruchomość lokalowa była wcześniej przedmiotem obrotu prawnego (zbycie na rzecz pozwanej, następnie przez pozwaną na rzecz Centrum (...) Sp. z o.o. i zwrotne przeniesienie nieruchomości przez tę Spółkę na pozwaną). Jest to bowiem okoliczność normalna, spotykana w stosunkach gospodarczych, w szczególności, gdy nieruchomość stanowi zabezpieczenie wiarygodności i z tej przyczyny wchodzi w skład majątku spółki - wierzyciela. Ponadto transakcji nie było wiele. Skoro jak wskazano powyżej, dowiedzenie się oznacza powzięcie wiadomości, a nie nabranie wątpliwości, czy podejrzeń, ewentualne wątpliwości związane z kilkukrotnym obrotem nieruchomością w żaden sposób nie mogły wpłynąć zatem na ocenę zaistnienia złej wiary. Przeciwnie, uprzedni obrót tą nieruchomością, po którym nie doszło do ujawnienia się jakichkolwiek nieprawidłowości, jest kolejną okolicznością uzasadniającą brak jakichkolwiek wątpliwości po stronie pozwanego, przemawiającą za dobrą wiarą pozwanego.

Nie sposób także uznawać, by pozwany mógł z łatwością dowiedzieć się o tym, że M. M. (2) nie jest uprawniona do rozporządzania nieruchomością. Nie pozwalał na to z pewnością brak wpisu ostrzeżenia w treści księgi wieczystej, pozwany nie miał także możliwości dowiedzenia się o toczącym się postępowaniu karnym dotyczącym spornej nieruchomości, jako że nie był jego stroną, ani też jeszcze właścicielem nieruchomości. Nie można przy tym oczywiście wymagać od nabywcy nieruchomości, że dysponując treścią księgi wieczystej, nie mając żadnych wątpliwości, co do prawdziwości jej zapisów, będzie kierował swe zapytania do organów ścigania, czy wszelakich, innych podmiotów, które mogą mieć ewentualną wiedzę na temat nieruchomości. Jak już wskazano wcześniej - nie można - nawet w sytuacji zaistnienia wątpliwości - oczekiwać od nabywcy prowadzenia żmudnych czy kosztownych badań w zakresie ustalenia rzeczywistego stanu prawnego oraz pokonywania trudnych do przewyciężenia przeszkód. Znamiennym jest, że postępowanie prokuratorskie zawiadomienia powódki zostało umorzone, a wyrok karny skazujący został wydany przeciwko M. M. (2) dopiero na skutek złożenia przez powódkę w 2014 r., a więc już po zawarciu umowy między pozwanymi subsydiarnego aktu oskarżenia. Wobec zatem niezadbania przez powódkę o ujawnienie jej roszczenia w treści księgi wieczystej, czy też innego zapobiegnięcia dalszemu przenoszeniu własności nieruchomości, nie sposób uznać, że pozwany winien przeprowadzić dochodzenie w celu ustalenia ewentualnego, innego niż ujawniony w księdze wieczystej, stanu prawnego.

W oparciu o zgromadzony materiał dowodowy nie można więc przyjąć, że pozwany wiedział lub chociażby mógł powziąć jakieś wątpliwości co do niezgodności stanu prawnego nieruchomości, aby zaskarżoną przez powódkę czynność podjął w celu niezgodnym z prawem lub dla obejścia prawa. W okolicznościach sprawy, brak jest w sprawie przesłanek do uznania umowy z dnia 25 września 2013 r. za nieważną, w szczególności w oparciu o art. 58§1 czy 2 k.c.

Nadmienić również należy, że rację ma pozwany J. D., że nie był legitymowanym biernie w żądaniu ustalenia nieważności umowy zwartej w dniu 28 lipca 2010 r. między powódką, a M. M. (2). Pozwany nie był stroną tej umowy, nie brał w niej udziału i brak jest tutaj podstaw do współuczestnictwa po stronie pozwanych, o jakim mowa w art. 72 k.p.c.

Sąd uznał natomiast za zasadne skierowane wobec pozwanej M. M. (2) żądanie ustalenia nieważności umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego w P. przy ul. (...) zawartej w dniu 28 lipca 2010 r. między powódką a pozwaną M. M. (2) w formie aktu notarialnego przed notariuszem W. C. (1) rep. A. nr (...)

Zgodnie z art. 58 § 1 k.c. czynność prawna sprzeczna z ustawą albo mająca na celu obejście ustawy jest nieważna, chyba że właściwy przepis przewiduje inny skutek, w szczególności ten, iż na miejsce nieważnych postanowień czynności prawnej wchodzi odpowiednie przepisy ustawy. Czynność prawna podjęta w celu przestępczym jest nieważna na

podstawie art. 58 § 1 k.c. (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 października 2005 r. II CK 174/05). Czynności cywilnoprawnych nie można wykorzystywać bowiem jako środka do osiągnięcia przestępczych celów. Tymczasem zawierając z powódką umowę z dnia 28 lipca 2010 r. M. M. (2) dopuściła się popełnienia przestępstwa z art. 286 § 1 k.k. doprowadzając H. B. – w celu osiągnięcia korzyści majątkowej – do niekorzystnego rozporządzenia mieniem w postaci nieruchomości lokalowej położonej w P. przy ul. (...) wraz z pomieszczeniem przylegającym o wartości 140.000 zł, po uprzednim wprowadzeniu w błąd H. B. co do zamiaru zawarcia umowy darowizny mieszkania z dożywotnią służebnością mieszkania w nim i wyzyskania jej niezdolności do należytego pojmowania przedsiębranego działania w zakresie zawieranych umów i składanych oświadczeń. Umowa z dnia 28 lipca 2010 r. została zatem podjęta w celu przestępczym i z tej przyczyny na podstawie art. 58§1 k.c., jako sprzeczna z ustawą jest nieważna.

Powódka ma też interes prawny z art. 189 k.p.c. w żądaniu wobec pozwanej ustalenia nieważności tej umowy. Tylko bowiem w ten sposób może zostać definitywnie rozwiązany spór w tym przedmiocie między powódką a pozwaną M. M. (2). Celu tego powódka nie osiągnie wytaczając ewentualne powództwo wobec pozwanego J. D. z art. 10 ukwł, gdyż wyrok wydany w takiej sprawie nie będzie oddziaływał na relacje między powódką a pozwaną. Wobec pozwanej M. M. (2) powódka nie może dochodzić ochrony swych praw w tym zakresie w inny sposób.

Ustalenie nieważności umowy z dnia 28 lipca 2010 r. czyni natomiast bezzasadnym roszczenie powódki o ustalenie nieważności oświadczenia powódki o zrzeczeniu się służebności osobistej mieszkania z dnia 3 stycznia 2013 r. Nieważności umowy z dnia 28 lipca 2010 r. czyni bowiem ustanowienie tego ograniczonego prawa bezskutecznym. Skoro bowiem umowa sprzedaży z dnia 28 lipca 2010 r. jest nieważna, oznacza to, że własność lokalu nie przeszła na M. M. (2), a pozostała właścicielem powódka. Doszło zatem do konfuzji praw (właściciel i uprawniony z ograniczonego prawa rzeczowego to ta sama osoba) powodującej wygaśnięcie organicznego prawa rzeczowego (art. 247 k.c.). Oświadczenie powódki z dnia 3 stycznia 2013 r. było zatem bezskuteczne, a nie nieważne.

Wobec wskazanych powyżej podstaw rozstrzygnięcia, ocena podnoszonych przez strony innych zarzutów była bezprzedmiotowa.

Sąd umorzył postępowanie w pozostałym zakresie, w jakim powódka cofnęła pozew, tj. co do żądań poza żądaniem ustalenia nieważności umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego w P. przy ul. (...) zawartej w dniu 28 lipca 2010 r. między powódką a pozwaną, ustalenia nieważności umowy sprzedaży ww. lokalu mieszkalnego zawartej w dniu 25 września 2013 r. między pozwanym J. D. i pozwaną M. M. (2), a także ustalenia nieważności oświadczenia powódki z dnia 3 stycznia 2013 r. o zrzeczeniu się dożywotniej osobistej służebności tego mieszkania, czyli de facto co do żądania ustalenia bezskuteczności wobec powódki umowy z dnia 25 września 2013 r. Zgodnie z art. 355§1 k.p.c., Sąd wydaje postanowienie o umorzeniu postępowania, jeżeli powód cofnął ze skutkiem prawnym pozew. Z kolei art. 203§1 k.p.c. stanowi, że pozew może być cofnięty bez zezwolenia pozwanego aż do rozpoczęcia rozprawy, a zatem po jej rozpoczęciu może być cofnięty za zgodą pozwanego. Pozwani wyrazili zgodę na cofnięcie pozostałych zgłaszanych w sprawie żądań (pozwany wyraźnie, pozwana na skutek braku odpowiedzi na wezwanie zgodnie z art. 203§3 k.p.c.). Sąd nie dostrzegł przy tym w niniejszej sprawie okoliczności, które powodowałyby konieczność uznania cofnięcia żądań za niedopuszczalne (art. 203§4 k.p.c.). W konsekwencji z uwagi na treść art. 203§1 k.p.c. w zw. z art. 355§1 k.p.c. należało uznać powyższe częściowe cofnięcie pozwu za skuteczne i orzec jak w punkcie 4 wyroku.

Na podstawie art. 102 k.p.c. Sąd nie obciążył powódki kosztami procesu. Treść powołanego przepisu stanowi, że w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Przepis ten znajduje zastosowanie, gdy wprawdzie strona co do zasady winna zostać obciążona obowiązkiem zwrotu kosztów procesu (w związku z przegraniem czy częściowym przegraniem procesu), jednak z uwagi na jej sytuację materialną, osobistą bądź charakter sprawy obciążenie jej kosztami procesu byłoby niezasadne. W orzecznictwie utrwalono pogląd, że cytowany przepis znajduje zastosowanie, gdy sprawa ma charakter wątpliwy bądź dyskusyjny, dochodzone roszczenie wynika z niejasno sformułowanych przepisów prawa bądź też, gdy strona znajduje się w wyjątkowo ciężkiej sytuacji majątkowej, a wytaczając powództwo była subiektywnie przeświadczona o zasadności dochodzonego roszczenia.

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy stwierdzić trzeba, że mimo faktu, iż żądanie powódki nie zasługiwało na uwzględnienie wobec pozwanego J. D. w całości, a wobec pozwanej M. M. (2) w części, to jednak sprawa należy do spraw skomplikowanych pod kątem prawnym i dowodzenia. Powódka mogła na etapie formułowania pozwu subiektywnie oceniać, że jej roszczenia są zasadne. Przy tym w związku z zaskarżoną umową z dnia 28 lipca 2010 r. oraz oświadczeniem powódki z dnia 3 stycznia 2013 r. pozwana M. M. (2) została przez Sąd w postępowaniu karnym uznana winną tego, że doprowadziła powódkę – w celu osiągnięcia korzyści majątkowej – do niekorzystnego rozporządzenia mieniem w postaci przedmiotowej nieruchomości lokalowej położonej w P. przy ul. (...). Nadto za nieobciążaniem powódki kosztami procesu przemawia jej trudna sytuacja materialna, stanowiąca podstawę zwolnienia od kosztów sądowych w zakresie opłaty od pozwu (Sąd oddalił wnioski w pozostałym zakresie tylko z uwagi na brak konieczności poniesienia wówczas innych kosztów sądowych). Powódka nie posiada żadnego majątku, a jedynym jej dochodem jest emerytura w kwocie około 1.100 zł. W wyniku zaskarżonej czynności z dnia 28 lipca 2010 r. utraciła wartościowy składnik majątku. Również stan zdrowia powódki – przejawiający się utrzymującymi się od kilku lat stanami depresyjnymi, przemawia za nieobciążaniem jej kosztami procesu. W związku z tym Sąd uznał, że w niniejszej sprawie zachodziła konieczność zastosowania przepisu art. 102 k.p.c.

Na podstawie art. 100 k.p.c. Sąd kosztami procesu obciążył pozwaną M. M. (2) w zakresie, w jakim przegrała ona proces. W związku z tym Sąd na podstawie art. 100 k.p.c. w zw. z art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych nakazał ściągnąć od pozwanej M. M. (2) kwotę 12.500 zł tytułem nieuiszczonej opłaty sądowej (od uiszczenia której powódka była zwolniona) od pozwu w zakresie żądania o ustalenie nieważności umowy z dnia 28 lipca 2010 r. Z uwagi na wartość przedmiotu sporu w tym zakresie wynoszącą 250.000 zł (zob. k. 99), opłata sądowa wynosiła tu 12.500 zł.

Powódka w postępowaniu była reprezentowana przez pełnomocnika z urzędu. Wynagrodzenie pełnomocnika powódki zgodnie z §6 pkt 7 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu wynosiło od żądania, co do którego M. M. (2) przegrała proces kwotę 7.200 zł netto, czyli 8.856 zł brutto (z podatkiem VAT zgodnie z §2 ust. 3 Rozporządzenia). Tym samym pozwana M. M. (2) powinna zapłacić na rzecz powódki (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 8 września 1982 r., I CZ 83/82) z tytułu wynagrodzenia pełnomocnika powódki kwotę 8.856 zł.

W pozostałym zakresie, tj. co do pozostałych żądań zgłoszonych w sprawie brak było podstaw do przyznania wynagrodzenia na rzecz pełnomocnika powódki ustanowionego z urzędu ze środków Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Poznaniu, gdyż nie oświadczył on, że koszty udzielonej powódce pomocy prawnej nie zostały opłacone nawet w części. Tymczasem zgodnie z brzmieniem Rozdziału 5 i §16 w/w Rozporządzenia, dla przyznania pełnomocnikowi ustanowionemu z urzędu wynagrodzenia ze środków Skarbu Państwa warunkiem koniecznym jest złożenie wskazanego oświadczenia. Warunku tego nie ma co do wynagrodzenia lub jego części przyznawanego od strony przegrywającej.

W pkt 8 Sąd na podstawie art. 333§ 1 pkt 3) k.p.c., w zakresie w jakim orzeczenie nadaje się do egzekucji, nadał wyrokowi wobec rozstrzygnięć dotyczących pozwanej M. M. (2) rygor natychmiastowej wykonalności. Wyrok wobec pozwanej M. M. (2) ma bowiem charakter zaoczny, gdyż pozwana nie stawiała się na rozprawę, nie zajęła stanowiska w sprawie, nie składała wyjaśnień (art. 339 i 340 k.p.c.).

SSO Agnieszka Śliwa