

Sygn. akt I C 1294/10

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 09 lipca 2014 r.

Sąd Okręgowy Warszawa – Praga w Warszawie Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR (del.) Marek Grodzki

Protokolant: sekretarz sądowy Przemysław Baranowski

po rozpoznaniu w dniu 30 czerwca 2014 r. w Warszawie na rozprawie

sprawy z powództwa M. K. (1)

przeciwko A. K. i K. C.

o ustalenie nieważności aktu notarialnego

1. oddała powództwo;
2. przyznaje od Skarbu Państwa – Prezesa Sądu Okręgowego Warszawa – Praga w Warszawie na rzecz adwokata T. Ż. kwotę 7.200,00 zł (siedem tysięcy dwieście złotych 00/100) podwyższoną o 23% z tytułu podatku od towarów i usług, tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej świadczonej z urzędu;
3. nie obciąża powódki kosztami procesu.

Sygn. Akt I C 1294/10

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 22 listopada 2010 roku M. K. (1) wystąpiła przeciwko A. K. i K. C. o stwierdzenie nieważności aktu notarialnego zawartego w dniu 2 września 2010 roku przed notariuszem W. Z. pomiędzy powódką, a pozwanymi oraz o zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu. Podniosła zarzut stwierdzenia w akcie nieprawdy jakoby pozwani wręczyli jej kwotę po 173.389,50 zł oraz swego braku świadomości i swobody w złożeniu i wyrażeniu oświadczenia i woli. W dniu 26 sierpnia 2011 roku podniosła nadto zarzut pozorności objętej aktem notarialnym umowy sprzedaży, Kontrakt ukryty miała stanowić umowa przewłaszczenia lokalu numer (...) przy ul. (...) w W. na zabezpieczenie.

W dniu 8 marca 2011 roku w odpowiedzi na pozew A. K. wniósł o oddalenie powództwa. Nadto na rozprawie w dniu 11 stycznia 2012 roku pozwani wnieśli o oddalenie powództwa.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny.

Powódka jest specjalistką do spraw płac, z zawodu technikiem optykiem. Pracowała uprzednio w banku. W 2010 roku miała lat 50. W związku z zaburzeniami depresyjnymi o niewielkim nasileniu i problemami z i w okresie przed dniem 2 września 2010 roku korzystała z pomocy psychiatry. Zastosowano leczenie farmakologiczne i wskazano na celowość podjęcia leczenia psychoterapeutycznego. Nie stwierdzono istotnego spadku aktywności badanej i zaburzeń jej codziennego funkcjonowania. Nie stwierdzono u powódki objawów głębokiej depresji i zaburzeń codziennego funkcjonowania. Krytycznie oceniała sytuację i w sposób jasny motywacyjnie próbowała rozwiązać swe problemy, nie

była bierna. W okresie poprzedzającym 2 września 2010 roku i w tej dacie powódka była zdolna do świadomego i swobodnego podjęcia decyzji i wyrażenia woli. (dowód; opinia biegłej k.241-246, 358-361)

A. K. pracuje w (...). Prowadzi też działalność gospodarczą w zakresie udzielania pożyczek. Nadto wraz z K. C. założył w tym okresie spółkę zajmującą się windykacją i obsługą prawną. M. K. (1) znajdowała się w 2010 roku w złej sytuacji finansowej, w bankach nie udzielano jej kredytów, a jej zadłużenie sięgało 30.000 zł. Zainteresowana pozyskaniem środków finansowych na zaspokojenie zadłużeń na podstawie ogłoszenia w gazecie zwróciła się do A. K. o pożyczkę w kwocie 10.000 zł. A. K. spotkał się z nią i ustalał czego miała dotyczyć pożyczka i jaka jest możliwość jej spłaty. Przed zawarciem umowy A. K. i powódka spotkali się w obecności dzieci powódki K. i M. K. (2), negocjowali pożyczkę. Proponował jej zabezpieczenie transakcji hipoteką lub przewłaszczeniem na zabezpieczenie. (dowód: zeznania pozwanego K. C. k.489-492, powódki M. K. (1) k.489 i k.116-117)

W dniu 1 września 2010 roku M. K. (1) była właścicielką lokalu mieszkalnego nr (...) stanowiącego odrębną nieruchomość położonego w budynku przy ul. (...) w W. o powierzchni 58,10 m kw., dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczysta o numerze KW Nr (...) i udziału w (...) części w nieruchomości wspólnej, którą stanowiły prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli (dowód: akt notarialny 14-17, odpis zwykły księgi wieczystej lokalu k.18-20, zeznania pozwanego K. C. k.489-92, częściowo - powódki M. K. (1) k.489 i k.116-117)

Do udzielenia pożyczki nie doszło. A. K. porozumiał się z powódka co do sprzedaży prawa do lokalu mieszkalnego, który zamieszkuje. Nawiązał kontakt ze swoim znajomym K. C., któremu zaproponował nabycie praw do lokalu wspólnie. Obejrzeli mieszkanie. Mężczyźni przygotowali się finansowo do transakcji - K. C. pozyskał w tym celu pieniądze od rodziców w kwocie blisko 150.000 zł. Obaj mężczyźni w przeddzień sprzedaży w dniu 1 września 2010 roku wydobyli ze swoich rachunków bankowych środki potrzebne na przekazanie powódce środków w gotówce. (dowód - zeznania świadków: M. C. k.295-6, E. C. k.296, dokumentacja bankowa k. 209-225, 278-279 (II tom), 308-315, 317-355)

W dniu 2 września 2010 roku powódka i pozwani zawarli umowę, na podstawie której udziału w (...) części w nieruchomości wspólnej, którą stanowiły prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli powódka sprzedała pozwanym na warunkach współwłasności po 1/2 części za cenę 175.000 zł od każdego z nich. Nadto powódka pokwitowała fakt przyjęcia w gotówce od pozwanych kwoty 346.779 zł. Pozwana (w §4.1.) dobrowolnie poddała się egzekucji wydania lokalu w razie uchybienia terminowi wydania nieruchomości ustalonemu na dzień 3 grudnia 2010 roku. Koszty umowy poniesione zostały przez kupujących i sięgnęły niemal 10.000 zł. Pozwani zostali wpisani do księgi wieczystej (dowód: akt notarialny k.14-17, odpis zwykły księgi wieczystej lokalu k.18-20)

Przed zawarciem umowy powódka z powodu zadłużeń, zwróciła się o pomoc w uzyskaniu kredytu konsolidacyjnego do D. L. (1). Dokumentacja biura D. L. (2) została założona w lipcu 2010 r. Świadek L. rozmawiała w sprawie powódki z K. C., wskazał on wówczas, że to oni mogą konsolidować należności powódki. (dowód: zeznania pozwanego K. C. k.489-92, częściowo - powódki M. K. (1) k.489 i k.116-117, D. L. (2) 298-299)

Postanowieniem z dnia 14 grudnia 2010 roku uzyskano klauzule wykonalności na tytuł egzekucyjny w postaci przedmiotowego aktu notarialnego z dnia 2 września 2010 roku w zakresie obowiązku objętego §4.1. Na jego podstawie toczy się egzekucja prowadzona przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Warszawy rągi Północ R. D. w sprawie o sygnaturze akt (...). (korespondencja egzekucyjna k.80-82)

W dniu 6 grudnia 2013 roku w Sądzie Rejonowym dla Warszawy P. w W. został wydany nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym na podstawie, którego z tytułu zaległości w płatnościach za sporny lokal pozwani zobowiązani zostali do zapłaty na rzecz (...) w W. kwoty 6.041, 76 zł (dowód: nakaz k..450)

Przed Sądem Okręgowym w Warszawie za sygnaturą IV C 471/11 toczyło się postępowanie z powództwa E. A. (1) przeciwko m.in. A. K.. Sąd w tym postępowaniu ustalił nieważność aktu notarialnego zawartego między stronami.

Rozstrzygnięcie oparto na pozorności i ukryciu pod umową sprzedaż mieszkania umowy pożyczki zabezpieczonej przez przewłaszczenie nieruchomości. E. A. (2) była osobą 73-letnią, schorowaną i nieporadną życiowo. Miała miejsce próba zwrotnego sprzedania nieruchomości. Brak wiadomości o prawomocnym ukończeniu tego postępowania. (k.393-400)

Ocena dowodów stanowiąca powyższych ustaleń faktycznych:

Powyższy stan faktyczny został przez Sąd ustalony w oparciu o dowody powołane wyżej, które jako jedyne pozwoliły na określenie w sposób wystarczająco pełny i wiarygodny przebiegu zdarzeń w sprawie. Po pierwsze podkreślić należy, że powódce nie udało się w sposób udowodnić przed Sądem trzech istotnych dla sprawy okoliczności, które zostały wyeliminowane z ustaleń faktycznych Sądu. Po pierwsze nie wykazano, że powódka w dacie zawierania umowy była w stanie wyłączającym, czy ograniczającym podjęcie decyzji i wyrażenie woli w sposób świadomy. Po drugie nie zostało udowodnione, że strony zawarły umowę pożyczki, a umowa sprzedaży nieruchomości jedynie ją zabezpieczała. Po trzecie powódka nie udowodniła, że nie została jej w toku umowy sprzedaży przekazana przez pozwanych kwota wskazana w akcie notarialnym, którą w nim pokwitowała. Przeciwno powyższym ustaleniom przemawiała poniższa analiza i ocena dowodów.

W odniesieniu do faktu, iż umowa sprzedaży nieruchomości stanowiła w istocie umowę przewłaszczenia na zabezpieczenie i powódką podpisała ją w braku świadomości swych czynów - twierdzenia powódki i jak i zgłoszonych przez nią świadków nie pozostają wiarygodne. I tak – z jednej strony powódka twierdzi, że umowa sprzedaży zawarła jedynie dla pozorów i od początku miała zamiar jedynie przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie pożyczki – z drugiej strony twierdziła – wbrew zapisom aktu notarialnego – że nie zapoznała się z treścią aktu i stwierdziła jego treść w toku zabiegania o pożyczkę konsolidacyjną, a w istocie w ogóle nie wiedziała co podpisuje. Charakterystycznym jest brak wnioskowania w sprawie przez powódkę o przesłuchanie sporządzającego akt notariusza, który mógł w całości potwierdzić jej zagubienie, brak znajomości sprawy, czy opisać reakcję, np. wahanie, przy informacji o przekazaniu jej całej kwoty przez nabywców lokalu.

Zdaniem Sądu zaprezentowane przez powódkę jej pobudki i motywacje uzasadniające zawarcie umowy są tak nieprawdopodobne, że nie sposób przydać im waloru wiarygodności. Przede wszystkim powódki nie sposób uznać za osobę zagubioną, czy nieporadną życiowo, nie mającą świadomości ekonomicznej i prawnej. Jest specjalistka do spraw płac, księgową uprzednio już pracującą w banku. Jej zawód skutkuje więc wręcz podwyższoną w stosunku do przeciętnego człowieka świadomością prawną-finansową. Pełne rozeznanie finansowo-prawne i aktywność powódki potwierdza też całokształt dołączonej do akt korespondencji powódki, w szczególności zaprezentowanej w postępowaniu karnym i administracyjnym, pisma kierowane o Sąd przed ustanowieniem jej pełnomocnika, zeznania powódki, ale także sposoby rozwiązywania przez powódkę jej problemów finansowych na drodze pożyczek i kredytów konsolidacyjnych, jak też zaniechanie regulowania należności za lokal mimo zamieszkiwania w nim - a wobec utraty doń tytułu.

Wbrew twierdzeniom powódki w swej zupełnej i jednoznacznej opinii biegła lekarz psychiatra nie potwierdziła, by powódka wykazywała ograniczenia w zakresie świadomości lub swobody podejmowania decyzji i wyrażania woli. W ustaleniach faktycznych oparto się na opinii biegłej lekarza specjalisty zakresu psychiatrii, jako zupełnej i wiarygodnej – wnioski wywiedzione przez biegłą, a oparte na niezakwestionowanej co do swej wiarygodności dokumentacji medycznej - były precyzyjne i logiczne. Nie wzbudziły żadnych wątpliwości Sądu co do swej trafności. Wszelkie zarzuty co do ekspertyzy sądowej należało uznać za gołosłowne.

W świetle wniosków opinii M. K. (1) jest osobą mającą tak teraz, jak i w dacie zdarzenia pełną świadomość skutków zawarcia umowy o określonej treści, ale też faktu pokwitowania odbioru znacznej sumy pieniędzy i jego skutków. W rozumieniu zaś nawet zwykłego, przeciętnie inteligentnego człowieka przyjęcie racjonalności, opłacalności i bezpieczeństwa umowy przewłaszczenia całego prawa własności do lokalu mieszkalnego na trzy miesiące na zabezpieczenie pożyczki w kwocie 10.000. Sama transakcja wydaje się bardzo ryzykowna – zwłaszcza, że zawierana jest z przygodnymi osobami, których zysk z całej transakcji jest wysoce wątpliwy (zważywszy choćby na

przeszło 9.000 zł kosztów aktu notarialnego zbycia lokalu), a nie można przecież zakładać, że powódka godziła się tu na zatajanie dochodów i czyny karalne na drodze karno-skarbowej.

Co więcej - skoro w dacie zawierania umowy powódka pozostawała w zadłużeniu przekraczającym 30.000 zł - taka umowa skutkowałą oczywistym ryzykiem, iż w razie zwłoki w spłacie pożyczki w krótkim czasie 3 miesięcy – powódka utraci prawo do lokalu ostatecznie. Nie ma żadnych powodów i takich powodów nie wykazała, dla których umowa ukryta nie została zawarta formalnie i jawnie, od razu gwarantując powódce zwrot lokalu po 3 miesiącach, koszty umowy były bowiem bardzo wysokie uwzględniając nawet potencjalny zysk wynikły z ukrycia transakcji pożyczki.

Zważywszy na omówiony wyżej brak życiowej nieporadności powódki nie sposób uwierzyć, że powódka nie zapoznała się z treścią aktu notarialnego, ani nie słuchała notariusza, gdy akt (zgodnie z jego treścią) odczytano. Nadto nie zasługuje na wiarę, że osoba światła i o przygotowaniu zawodowym powódki, choćby nawet w obniżonej dyspozycji psychicznej, zignorowałaby, względnie zaakceptowała nie odpowiadający prawdzie zapis, iż pokwitowała odbiór od pozwanych kwoty 346.779 zł. Tym bardziej wątpliwe jest, że powódce uświadomiła to dopiero świadek D. L. (2).

Z tych samych względów wysoce wątpliwym jest, by powódka podjęła tak poważną decyzję, jak o pożyczce 10.000 zł z przewłaszczeniem na zabezpieczenie pożyczki praw do mieszkania na jednym spotkaniu w dniu 1 września 2010 roku – to jest w przeddzień zawarcia umowy u notariusza - co zeznali świadkowie w osobach jej dzieci. Jak wynika z twierdzeń pozwanych, powódki, opinii biegłego i ustaleń Prokuratury Rejonowej Warszawa Praga Północ w Warszawie - powódka już wcześniej dysponowała odpisem z księgi wieczystej lokalu pozyskanym w związku z transakcją. Zdziwienie budzi fakt, że dorosłe dzieci powódki nie zareagowały na okoliczności pożyczki 10.000 zł w szczególności zaryzykowanie dla jej spłaty własności całego lokalu.

Powódce nie udało się więc przekonać Sądu, iż nie zrozumiała treści aktu i nie kontrolowała jego treści, nie został zresztą tu zawnioskowany przez powódkę dowód o przesłuchanie notariusza W. Z., który widział jej stan w czasie podpisywania aktu i mógł ewentualnie jej wersję potwierdzić. W tej sytuacji nie ma w sprawie żadnych dowodów wystarczająco wiarygodnych dla uznania, że powódka zawarła inną umowę niż zawarta w akcie notarialnym i nie pobrała ceny odpowiadającej wysokością kwocie wskazanej w jego treści.

Determinujący dla ustaleń Sądu był brak w sprawie zeznań świadków, wystarczająco wiarygodnych, by potwierdzić wersje wydarzeń M. K. (1). Zgłoszeni przez powódkę świadkowie zeznawali niespójnie, mało precyzyjnie, znali niewiele szczegółów, wiele wskazywanych faktów dorozumiewali niebędąc ich obserwatorami.

W szczególności niska wiarygodność przydać należało zeznaniom dzieci powódki M. i K. K. (2). Oboje świadkowie co do licznych szczegółów zasłaniaли się niepamięcią. M. K. (2) nie potwierdziła nawet, by brat był przy rozmowie. Podaje, że nie wie, co było wskazane w akcie notarialnym, a podpisanie oświadczeń nastąpiło już po zawarciu umowy w formie aktu notarialnego. Zeznania dzieci powódki są o tyle mało wiarygodne, że żadne z nich, mimo iż pamiętały, iż chodziło o pożyczkę 10 tys. zł, nie było w stanie przypomnieć sobie jaka była data jej spłaty. Niepamięci tej nie uzasadnia upływ czasu - zeznania złożone były w około rok po zdarzeniu, a więc w niedługim czasie. M. K. (2) nie była w stanie stwierdzić nawet, czy i ile długów powódka ostatecznie miała w dacie zawarcia umowy w formie aktu notarialnego – co zważywszy na ów nieodległy od zdarzenia czas jej zeznań - wskazuje na obniżoną wiarygodność jej zeznań. Nieprzekonywujące jest zeznanie, że mimo zadłużenia przeszło 30.000 zł powódka spłaciła po zawarciu umowy 2 września 2010 roku większość swych zobowiązań gotówkowych, co przy założeniu, że z umowy pożyczki powódka uzyskała kwotę 10.000 zł nie byłoby możliwe. Spłata ta pozostaje też niewiarygodna nawet w świetle zeznań świadka D. L. (1) przygotowującej konsolidację w październiku 2010 roku wszystkich długów powódki sięgających kilkudziesięciu tysięcy.

Uznać należy, że świadkowie K. i M. K. (2) bądź przekazywali fakty wybiórczo albo z uwagi na ogólną i minimalną znajomość zdarzeń i słabą pamięć nie można było uznać wskazanych przez nich faktów za rzeczywiście zaistniałe.

Nadto ich twierdzenia o przedstawieniu przez pozwanego A. K. członkom rodziny powódki celem podpisu oświadczeń o zgodzie na zabezpieczenie pożyczki pozostają też wątpliwe i nielogiczne z uwagi na fakt, że ujawniałyby i pozostawiały

śląd potencjalnego nieuczciwego zachowania pozwanych – co w przeddzień zawarcia umowy sprzedaży wydaje się zachowaniem absurdalnym.

Również zeznania świadek D. L. (2) nie potwierdziły wskazanej przez powódkę tezy dowodowej. W istocie bowiem opisała ona swe subiektywne wrażenia i odczucia, wywiedzione w oparciu o twierdzenia powódki i z rozmowy z osobą, której personaliów nie ustalono. Warto zaznaczyć, że relacja świadka z treści rozmowy jest mało konkretna i nieprecyzyjna, a sama przytoczona treść wypowiedzi rozmówcy nie potwierdza w istocie tak daleko idących wniosków wywiedzionych przez świadka. W szczególności świadek uznała, że jej rozmówca wiedział o pożyczce – jednak w przekazanej przez nią treści rozmowy taki fakt nie wypłynął. Wręcz przeciwnie - na pytanie skierowane pod adresem osoby, która odebrała telefon pod numerem A. K. - o oświadczenia o zwolnieniu hipoteki – uzyskała informacje, że powódka może skonsolidować kredyt u rozmówcy, a nie u świadek L.. Wiele istotnych zeznań świadek złożyła dopiero wyraźnie zapytana przez pełnomocnika powódki. Odpowiedzi szczegółowe zostały udzielone tylko po wyraźnym skonkretyzowaniu okoliczności – tylko wówczas wskazała, że rozmowa w istocie była dłuższa i miała więcej szczegółów niż rozmowa pierwotnie przez nią opisana w swobodnej wypowiedzi oraz, że rozmówca stwierdził, że oświadczenie o zwolnieniu hipoteki musi złożyć wraz ze współnikiem. Są to okoliczności tak istotne, iż w naturalny sposób pojawiłyby się w wypowiedzi wolnej – to jednak nie nastąpiło. Jednocześnie świadek nie była w stanie przypomnieć sobie, czy w rozmowie padały słowa pożyczka i hipoteka – co pozostaje oczywiście sprzeczne z pozostałą częścią jej wypowiedzi. Wątpliwości Sądu wzbudził też fakt, że po roku od rozmowy telefonicznej świadek nie odnotowała z kim i jaką firmą rozmawiała, mimo że zapamiętała rzekomo wiele szczegółów tej rozmowy.

Powódka nie wykazała przymusowego położenia w zakresie przyjęcia pożyczki. Jej twierdzenia w tym względzie pozostają gołosłowne - zwłaszcza, że nawet D. L. (1) stwierdziła iż jej zobowiązania wykazywały zdolność konsolidacyjną.

Wobec faktu, że poza zeznaniem powódki brak jest w sprawie jakiegokolwiek dowodu na nieudane próby podpisania przez strony umowy zwrotnej sprzedaży przedmiotowego lokalu – fakt ten nie mógł zostać uznany za udowodniony.

Za wiarygodne uznać należy zaprezentowane przez pozwanych zestawienie wypłat gotówki z ich oszczędności i sum uzyskanych od rodziców opiekującą na kwotę równą cenie za lokal z opłatami z akt z jego rachunków bankowych w dniu 2 września 2010 roku wraz z kosztami transakcji. Za przekonujące – szczerze i ewidentnie wzajemnie nie uzgodnione – Sąd uznał też zeznania rodziców pozwanego M. i E. C., które potwierdziły zeznania tego pozwanego odnośnie przeznaczenia przez niego środków pochodzących od nich na zakup przedmiotowego lokalu. Dowody te wskazują jednoznacznie na dysponowanie przez pozwanych pieniędzmi przekraczającymi kwotę pożyczki i ich pobraniem z rachunków bankowych na dzień przed umową, a więc ewidentnie i logicznie - z przeznaczeniem na przekazanie powódce. Potwierdzają tym samym fakt zawarcia umowy pożyczki i wpłacenia jej ceny.

W ocenie Sądu – w braku stosownych zeznań A. K. – należało uznać, że proponował on powódce pożyczkę i zabezpieczenie jej na drodze hipoteki, względnie przewłaszczenia lokalu – świadczy o tym fakt, że trudni się udzieleniem pożyczek i nabywa liczne lokale. Podtrzymać tu jednak należy uprzedni wywód, że całokształt pozostałych okoliczności sprawy przeczy twierdzeniom powódki, że pożyczki jej udzielono.

Podkreślić należy, że Sąd miał na uwadze treść i motywy rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego w Warszawie w sprawie IV C 471/11 i w istocie zbliżone nieco do zaprezentowanych w sprawie okoliczności. Podobieństwo okoliczności wskazuje na poszlaki - nie oznacza jednak, iż powódka zwolniona jest z wykazania przebiegu zdarzeń w sprawie niniejszej i swych twierdzeń w sposób przekonujący i eliminujący wątpliwości. Dołączone do akt uzasadnienie wskazuje jednak, że Sąd Okręgowy w Warszawie w swej sprawie dysponował znacznie większą ilością przekonujących dowodów. Wykazano w nim, iż E. A. (2) była osobą 73-letnią, schorowaną i nieporadną życiowo. Wykazano zaistnienie próby zwrotnego sprzedania nieruchomości. Stany faktyczne ustalone przez obydwie Sądy były ostatecznie różne i rozbieżne co skutkowało odmiennym rozstrzygnięciem.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie było zasadne i nie mogło zostać uwzględnione.

Roszczenie o ustalenie nieważności umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego należy to powództwo o ustalenie w rozumieniu art.189 k.c., których skuteczność warunkuje istnienie po stronie powodowej interesu prawnego. O interesie prawnym w rozumieniu art. 189 k.p.c. można mówić wówczas, gdy występuje stan niepewności co do istnienia prawa lub stosunku prawnego, a wynik postępowania doprowadzi do usunięcia tej niejasności i zapewni powodowi ochronę jego prawnie chronionych interesów, definitywnie kończąc trwający spór albo prewencyjnie zapobiegając powstaniu takiego sporu w przyszłości. W grę wchodzi przy tym sytuacja, gdy podwód może uczynić zadość potrzebie ochrony swej sfery prawnej jedynie przez ustalenie istnienia bądź nieistnienia prawa lub stosunku prawnego, a nie w drodze innego powództwa lub wyroku.

Po pierwsze - zdaniem Sądu powódka nie dysponowała interesem prawnym w wytoczeniu niniejszego powództwa o ustalenie nieważności umowy zawartej w formie aktu notarialnego z uwagi na jej zawarcie w warunkach pozorności i braku świadomości i swobody podjęcia i wyrażenia woli. Powództwo przewidziane w art. 189 k.p.c. nie ma zastosowania w wypadkach, w których chodzi o podważanie skutków czynności stanowiącej podstawę dokonanego wpisu do księgi wieczystej, który może zostać skorygowany wyłącznie przez powództwo oparte na art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece (tak też Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 16 lutego 2011 r., I CSK 305/10, niepubl.). Mając możliwość wytoczenia powództwa na podstawie tego przepisu, przez podniesienie zarzutu nieważności umowy dotkniętej wadami oświadczeń woli M. K. (1) dysponowała dalej idącym środkiem ochrony. Ów dalej idący środek ochrony eliminuje w istocie możliwość uwzględnienia powództwa z art. 189 k.p.c. przez uzyskanie wyroku ustalającego nieważność powołanej umowy (tak m.in. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 22 listopada 2002 r. IV CKN 1519/00, z dnia 5 października 2000 r. II CKN 750/99). Powództwo o ustalenie nieważności umowy sprzedaży podlegałoby więc oddaleniu na tej tylko podstawie, że mając możliwość skorzystania z ochrony przewidzianej art. 10 u.k.w.ih. powódka nie mogła wykazać istnienia interesu prawnego w uzyskaniu wyroku ustalającego nieważność powołanej umowy. Doktryna i orzecznictwo wskazują jednoznacznie, iż wyrok ustalający istnienie albo nieistnienie prawa lub stosunku prawnego nie może stanowić podstawy do skorygowania wpisów w księdze wieczystej nieruchomości także lokalowej, która była przedmiotem wadliwej czynności prawnej. Dla zapewnienia zgodności zapisów księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym konieczne jest wytoczenie powództwa opartego na art. 10 u.ok.w.ih.. Dlatego powództwo wniesione w tej sprawie jako dotyczące nieruchomości lokalowej dla której urządzono księgę wieczystą - podlegało oddaleniu ze względu na nieistnienie interesu prawnego po stronie powódki w uzyskaniu orzeczenia objętego treścią żądania pozwu, czyli nawet bez badania zasadności okoliczności, podanych na uzasadnienie żądania opartego na art. 189 k.p.c.

Okoliczności tej nie zmienia fakt, iż pozwem o ustalenie nieważności objęto także jej oświadczenia o pokwitowaniu przyjęcia sumy pieniędzy od pozwanych. Powódce i tu nie służy interes prawny w domaganiu się jego ochrony. Żądanie ustalenia nieistnienia oświadczenia o przyjęciu ceny sprzedaży do rąk powódki było o tyle bezzasadne, że służy jej i będą służyły zarzuty nieważności w razie wytoczonego przeciwko niej powództwa o zapłatę (zwrot) ceny sprzedaży – której pozwani będą mogli dochodzić w razie niekorzystnego dla nich rozstrzygnięcia w sprawie – wytoczonego na podstawie art.10 u.ok.wi.h. lub od razu - godząc się z nieważnością umowy. Brak wytoczenia takiego powództwa świadczyć będzie o zgodzie ozwanych co do nieważności oświadczenia i konieczność ochrony w warunkach innych niż w toku owych powództw w ogóle się nie zaktualizuje. Interes prawny – w ocenie Sądu - nie istnieje wówczas, gdy jest możliwe wytoczenie powództwa o świadczenie, chyba że ze spornego stosunku prawnego wynikają jeszcze dalsze skutki, których dochodzenie w drodze powództwa (w procesie o świadczenie, o ukształtowanie prawa lub stosunku prawnego lub poprzez uzyskanie orzeczenia o charakterze deklaracyjnym) nie jest możliwe. Co jednak najistotniejsze - jak wskazują doktryna i orzecznictwo - dotyczy to oczywiście także sytuacji kiedy ta ochrona powoda jest możliwa na gruncie takich powództw skierowanych również przeciwko niemu, jako stronie procesu poszukującej ochrony. Obrona jego praw może bowiem zrealizować się na drodze zarzutów. (tak wskazały m.in.: Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 30 października 1990 r., I CR 649/90, lex nr 158145, Sąd Apelacyjny w Katowicach w wyroku z dnia 10 października 2013 r. w sprawie **I ACa 620/13**, lex nr 1394205).

Z tych względów w braku interesu prawnego powództwo należało oddalić.

Jedynie na marginesie i na wypadek uznania interesu prawnego powódki w wytoczenia niniejszego powództwa zaznaczyć należy, że przeprowadzone w sprawie postępowanie dowodowe nie wykazało w odniesieniu do zawartej między stronami umowy sprzedaży własności odrębnego lokalu mieszkalnego w formie aktu notarialnego z dnia 2 września 2010 roku zaistnienia wad oświadczeń woli przewidzianych art.82 i 83 k.c. Jak zostało to omówione szeroko przy ocenie dowodów powódka nie wykazała w sprawie by w toku czynności objętych aktem znajdowała się w stanie wyłączającym świadome swobodne podjęcie decyzji i wyrażenie woli (art.82 k.c.), ani, ze strony złożyły o świadczenia objęte aktem dla pozor. Również z tego punktu widzenia powództwo jest niezasadne i winno zostać oddalone.

Z uwagi na brak interesu prawnego w wytoczeniu powództwa Sąd odstąpił od zawieszenia postępowania do czasu prawomocnego ukończenia postępowania karnego toczącego się w sprawach Prokuratury Rejonowej Warszawa Praga Północ w sprawie 2 Ds. 824/10/IV Prokuraturze Okręgowej w Warszawie w sprawie VOI Ds. 364/12 o przestępstwo wyłudzenia, które na drodze przedmiotowego aktu notarialnego popełnić mieli pozwani na szkodę powódki.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 102 k.p.c. nie obciążając nimi powódki.

ZARZĄDZENIE

(...)

(...)