

Sygn. akt I C 289/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 marca 2015 r.

Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Eliza Nowicka - Skowrońska

Protokolant: prot. sąd. Marta Oczkoś

po rozpoznaniu w dniu 3 marca 2015 r. w Warszawie na rozprawie

sprawy z powództwa S. O.

przeciwko J. O.

o ustalenie

1. oddać powództwo;

2. zasądza od S. O. na rzecz J. O. kwotę 7.200 (siedem tysięcy dwieście) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

***I C 289/14***

## UZASADNIENIE

Powód S. O. w dniu 17 marca 2014 r. (data prezentaty) wniósł pozew przeciwko J. O. o ustalenie, że umowa darowizny udziału wynoszącego  $\frac{1}{2}$  (jedną drugą) części we współwłasności nieruchomości zabudowanej, stanowiącej działkę oznaczoną nr (...) w obrębie 4-09-22, o powierzchni 1250 m<sup>(2)</sup>, położoną w W. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy Warszawa-Mokotów w Warszawie prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), jest nieważna oraz o zobowiązanie pozwanego J. O. do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu na powoda S. O. udziału  $\frac{1}{2}$  (jednej drugiej) części we współwłasności w/w nieruchomości i wydanie jej powodowi w terminie 7 dni od uprawomocnienia się orzeczenia, a także o obciążenie kosztami postępowania pozwanego.

W uzasadnieniu pozwu pozwany wskazał, że przedmiotowy udział w nieruchomości darował swojemu synowi J. O. aktem notarialnym z dnia 27 lutego 2012 r. rep. A nr 1068/2012, sporządzonym w Kancelarii Notarialnej w W., w wyniku czego syn stał się jedynym właścicielem nieruchomości. Już wcześniej aktem notarialnym z dnia 11 lutego 2005 r. rep. A nr 963/2005, sporządzonym w Kancelarii Notarialnej w W., powód dokonał na rzecz pozwanego darowizny  $\frac{1}{2}$  (jednej drugiej) udziału w przedmiotowej nieruchomości. Powód podniósł, że skierował do pozwanego oświadczenie woli w przedmiocie uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli polegającego na dokonaniu darowizny  $\frac{1}{2}$  udziału w w/w nieruchomości, argumentując, że w chwili dokonywania czynności działał pod wpływem błędu wywołanego działaniem powoda. Owy błąd polegał na tym, że pozwany użył wobec powoda podstępu w postaci zapewnienia, że po dokonaniu darowizny będzie mógł korzystać z nieruchomości w taki sam sposób, jak dotychczas. (k. 9 – 10)

Pozwany w odpowiedzi na pozew w dniu 6 listopada 2014 r. (data prezentaty) wniósł o oddalenie powództwa w całości, zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu według norm przepisanych. (k. 25 – 29)

Na rozprawie w dniu 3 marca 2015 r. strony, reprezentowane przez profesjonalnych pełnomocników, podtrzymały dotychczasowe stanowiska w sprawach, wnosząc jak w pozwie i odpowiedzi na pozew. (k. 86 – 89)

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Umową z dnia 11 lutego 2005 r., zawartą w formie aktu notarialnego, powód S. O. dokonał na rzecz pozwanego - syna J. O. darowizny 1/2 (jednej drugiej) udziału w nieruchomości zabudowanej, stanowiącej działkę oznaczoną nr (...) w obrębie 4-09-22, o powierzchni 1250 m<sup>(2)</sup>, położoną w W. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy Warszawa-Mokotów w Warszawie prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) (dowód: umowa – k. 16-17 verte).

Następnie umową z dnia 27 lutego 2012 r., zawartą w formie aktu notarialnego, powód S. O. dokonał ponownie na rzecz pozwanego – J. O. darowizny 1/2 (jednej drugiej) udziału w przedmiotowej nieruchomości (dowód: umowa – k. 14-15 verte).

W treści tej ostatniej umowy pozwany zobowiązał się na rzecz powoda do zapewnienia nieodpłatnego i dożywotniego prawa do zamieszkania w budynku mieszkalnym posadowionym na działce oznaczonej numerem (...) (dowód: umowa – k.14 – 15 verte, wyjaśnienia pozwanego – k. 87 – 88). Z informacyjnych wyjaśnień powoda złożonych na rozprawie wynikało, że wiedział o tym, że zostało wobec niego ustanowione przedmiotowe prawo i zgodził się na to (k. 87). Z kolei pozwany wskazywał, że prawo do służebności osobistej dla powoda zostało ustanowione z jego inicjatywy, w celu zabezpieczenia pozwanego w razie, gdyby nie mógł zamieszkiwać u córki na ul. (...) lub u konkubiny (k. 87 – 88).

Pozwany w piśmie z dnia 4 lutego 2014 r. - ostateczne przedsądowe wezwanie do zaprzestania naruszeń prawa własności, skierowanym do powoda, wezwał powoda do korzystania ze służebności osobistej w sposób nieprzekraczający osobistych potrzeb i usunięcia z posesji samochodu ciężarowego wraz z przyczepą, zaprzestania udostępniania osobom trzecim posesji w celu mycia samochodów, wywożenia wody w baniakach oraz ładowania akumulatorów samochodowych, będących własnością osób trzecich. W piśmie tym podniesiono, że powodowi przysługuje jedynie prawo do nieodpłatnego i dożywotniego zamieszkiwania w przedmiotowej nieruchomości, a nie prawo dokonywania na jej terenie wymienionych czynności (dowód: ostateczne przedsądowe wezwanie do zaprzestania naruszeń prawa własności – k. 18-20, wyjaśnienia pozwanego – k. 87-88).

Z kolei pismem z dnia 20 lutego 2014 r. powód złożył pozwanemu oświadczenie woli w przedmiocie uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli z dnia 27 lutego 2012 r. o dokonaniu darowizny 1/2 (jednej drugiej) udziału w przedmiotowej nieruchomości, powołując się na działanie pod wpływem błędu wywołanego postępowaniem powoda. Owy błąd miał polegać na tym, że pozwany użył wobec powoda podstępów w postaci zapewnień, że po dokonaniu darowizny będzie mógł korzystać z nieruchomości w taki sam sposób, jak dotychczas. Nadto w powyższym piśmie powód zawarł wezwanie do przeniesienia własności 1/2 udziału w przedmiotowej nieruchomości na niego w terminie 14 dni poczynając od dnia otrzymania pisma (dowód: oświadczenie woli w przedmiocie uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli – k. 9 – 10, oświadczenie powoda – k. 87).

Natomiast z pisma z dnia 3 marca 2014 r., przesłanego powodowi przez pozwanego wynika, że powód nie zaprzestał wykorzystywania nieruchomości w sposób przekraczający zakres ustanowionej służebności osobistej (dowód: pismo z dnia 3 marca 2014 r. – k. 22 – 23). Pozwany podawał, że na posesji nadal stoi przyczepa od samochodu ciężarowego (k. 87 – 88).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie przedłożonych dokumentów przez strony do akt sprawy, które uznał za wiarygodne, nie znajdując podstaw do kwestionowania ich prawdziwości.

Sąd oddalił wnioski stron o przesłuchanie świadków oraz stron uznając, że załączone przez strony do pozwu i odpowiedzi na pozew dokumenty są wystarczające do rozstrzygnięcia niniejszego powództwa. Wyjaśniły one dostatecznie, w jakich okolicznościach doszło do zawarcia umowy darowizny oraz przybliżyły zamiar stron zawierających umowę. Ponadto okoliczności wskazane w tezach dowodowych dla zgłoszonych świadków, nie miały

znaczenia w niniejszej sprawie i nie prowadziłyby do wyjaśnienia zasadniczej kwestii będącej przedmiotem niniejszego sporu (tezy dowodowe – k. 6).

### **Sąd zważył, co następuje:**

W realiach niniejszej sprawy brak podstaw do przyjęcia, że powód dokonując przedmiotowej czynności prawnej na rzecz pozwanego działał pod wpływem podstępny wywołanego przez niego, a ponadto aby składając oświadczenie woli, takie jak w umowie z dnia 27 lutego 2012r. podstawą jego motywacji i zasadniczym elementem decyzji była pewność co do niezmiennego sposobu korzystania z nieruchomości po dokonaniu darowizny.

Odnosząc się do powyższych zarzutów strony powodowej należy stwierdzić, że nie znalazły one potwierdzenia w toku prowadzonego postępowania. Z treści aktu notarialnego z dnia 27 lutego 2012 r. rep. A nr 1068/2012, sporządzonym w Kancelarii Notarialnej w W. wynika, że pozwany zobowiązał się na rzecz powoda S. O. do zapewnienia mu nieodpłatnego i dożywotniego zamieszkiwania w budynku mieszkalnym znajdującym się na działce oznaczonej numerem (...). Z wyjaśnień powoda wynikało, że wiedział o treści umowy notarialnej i zawartym w nim zobowiązaniu syna.

W toku postępowania nie wykazano w żaden sposób, by powód zawierając z pozwanym umowę darowizny został do tego nakłoniony wskutek podstępu ze strony pozwanego, a okoliczność powstania na tym tle w okresie późniejszym konfliktu między stronami nie miała dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy żadnego znaczenia. Dopiero bowiem, kiedy powód poróżnił się z synem J., zaczął podnosić, że ogranicza mu on możliwość korzystania z nieruchomości, a działania te podjęte zostały wbrew ustaleniom stron przed zawarciem umowy darowizny i świadczyły o podstępnych intencjach pozwanego wobec powoda w trakcie zawierania umowy darowizny. Na podstawie zebranego w sprawie materiału dowodowego można stwierdzić, że powód miał pełne rozeznanie co do znaczenia dokonywanej przez siebie czynności prawnej, jak również chciał jej dokonać i wiedział jakie są tego skutki na przyszłość. Gdyby w rzeczywistości warunkiem zawarcia umowy darowizny – od którego uzależniał w ogóle jej zawarcie, była kwestia sposobu korzystania z nieruchomości na przyszłość, z całą pewnością stosowny zapis znalazłby się, jak ten dotyczący możliwości zamieszkania, w treści umowy. Zawierając zaś zapis jak w treści § 5 umowy z dnia 27 lutego 2012r., zdaniem Sądu strony wyczerpały kwestię sposobu korzystania z nieruchomości przez powoda na przyszłość. Miały pełną świadomość znaczenia tego zapisu i wolą ich objęte było zapewnienie powodowi jedynie prawa do zamieszkania w dotychczasowym mieszkaniu.

Według art. 84 § 1 kc, w razie błędu co do treści czynności prawnej można uchylić się od skutków prawnych swego oświadczenia woli. Jeżeli jednak oświadczenie woli było złożone innej osobie, uchylenie się od jego skutków prawnych dopuszczalne jest tylko wtedy, gdy błąd został wywołany przez tę osobę, chociażby bez jej winy, albo gdy wiedziała ona o błędzie lub mogła z łatwością błąd zauważyć; ograniczenie to nie dotyczy czynności prawnej nieodpłatnej. Natomiast można powoływać się tylko na błąd uzasadniający przypuszczenie, że gdyby składający oświadczenie woli nie działał pod wpływem błędu i oceniał sprawę rozsądnie, nie złożyłby oświadczenia tej treści (błąd istotny) (§ 2).

Zgodnie z art. 84 kc błąd co do treści czynności prawnej musi być błędem istotnym. Błąd co do pobudki albo błąd polegający na mylnym przewidywaniu wyniku przedsięwzięcia podejmowanego na podstawie umowy, pozbawiony jest doniosłości prawnej, niespełnienie się bowiem oczekiwań osoby dokonującej czynności prawnej co do określonego rodzaju zdarzeń nie daje podstaw do uznania oświadczenia woli za wynik błędu prawne doniosłego (porównaj wyrok SN z dnia 19 października 200 r., sygn. akt III CKN 963/98, publik. OSNC 2002, nr 5, poz. 63).

Ponadto zgodnie z treścią art. 86 § 1 kc, jeżeli błąd wywołała druga strona podstępnie, uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu może nastąpić także wtedy, gdy błąd nie był istotny, jak również wtedy, gdy nie dotyczył treści czynności prawnej.

W realiach niniejszej sprawy nie można przyjąć argumentacji powoda za prawdziwą, iż syn podstępem skłonił go do zawarcia umowy darowizny w roku 2012r. Logice takiej przeczył zapis § 5 umowy darowizny z dnia 27 lutego 2012r., w którym obdarowany zobowiązał się na rzecz powoda zapewnić nieodpłatnie i dożywotnio zamieszkiwanie w

budynku mieszkalnym usytuowanym na działce oznaczonej numerem (...). Ponadto z uwagi na fakt, iż umowa została zawarta w formie szczególnej – w formie aktu notarialnego, powód musiał być przekonany co do jej zawarcia, winien ponadto mieć wiedzę, iż przekazując udział w nieruchomości, pozbawia się tym samym atrybutu współwłaściciela i nie będzie już w stanie faktycznie tą rzeczą rozporządzać, zaś jedynym jej właścicielem i dysponentem stanie się pozwany – jego syn J. O.. Ten skutek, w postaci utraty możliwości bezgranicznego korzystania z rzeczy jak właściciel, winna być powodowi wiadoma i towarzyszyć mu w sferze decyzyjnej przy podjęciu decyzji o przekazaniu nieruchomości pozwanemu. Niezrozumiałym zatem w tym kontekście pozostaje zarzut powoda – powoływany jako podstawa jego oświadczenia woli mająca na celu uchylenie się od skutków umowy darowizny i przeniesienia na rzecz pozwanego udziału w nieruchomości, że gdyby wiedział o niemożności dysponowaniem nieruchomością jak dotychczas, nie dokonałby darowizny. Ponadto nic nie stało na przeszkodzie – w ślad za zamieszczeniem zapisu o zapewnieniu nieodpłatnego i dożywotniego zamieszkania na przedmiotowej nieruchomości, również zapis dotyczący szczegółowego sposobu korzystania z tej nieruchomości przez powoda. Brak takich regulacji stanowiła jedynie o tym, że strony nie objęły swoim zamiarem wywołania takiego skutku, a treść czynności prawnej od skutków, której obecnie powód stara się uchylić, nie dotyczyła tej kwestii i nie znajdowała się ona jako jeden z elementów – nawet pobocznych, w procesie decyzyjnym stron.

Konflikt, który zaistniał w późniejszym okresie między stronami – na tle stosunków rodzinnych, zdawał się jedyną motywacją powoda do cofnięcia skutków jego oświadczenia woli, a jedynie na potrzeby niniejszego procesu sformułował on przedmiotowe zarzuty jako podstawę powództwa o uchylenie się od skutków oświadczenia woli, które złożył świadomie, dobrowolnie, nie działając pod wpływem błędu czy w okoliczności wywołanych podstępnie przez pozwanego.

Biorąc pod uwagę brak podstaw do odwołania darowizny, a w konsekwencji brak podstaw do złożenia oświadczenia woli przez pozwanego o przeniesieniu własności 1/2 (jednej drugiej) udziału w przedmiotowej nieruchomości ma rzez powoda, Sąd oddalił powództwo jako nieuzasadnione.

O kosztach postępowania na podstawie art. 98 § 1 i 3 kpc, zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia prawa i celowej obrony (koszty procesu). W związku z tym pozwanemu należy się zwrot całości poniesionych kosztów, na które składają się koszty zastępstwa procesowego, według stawki minimalnej przewidzianej w § 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 nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (7200 zł) (Dz. U. z 2013 r., poz. 490).

Mając na uwadze powyższe Sąd, na podstawie powołanych przepisów, orzekł jak w sentencji wyroku.