

Sygn. akt II C 398/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 marca 2019 r.

Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie II Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Piotr Rempola
Protokolant:	Marlena Łukanowska

po rozpoznaniu w dniu 8 marca 2019 r. w Warszawie na rozprawie

sprawy z powództwa N. W.

przeciwko M. L.

o ustalenie nieważności umowy sprzedaży i o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli oraz o unieważnienie umowy z powodu wyzysku

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powoda N. W. na rzecz M. L. kwotę 3600 (trzy tysiące sześćset) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt II C 398/13

UZASADNIENIE

W pozwie z 5 kwietnia 2013 roku (k. 4) powód N. W. wniósł o stwierdzenie nieważności umowy sprzedaży z 26 października 2012 roku zawartej przed J. R. – notariuszem w W., repertorium (...) i zobowiązanie pozwanego M. L. do złożenia oświadczenia o przeniesieniu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) usytuowanego na czwartym piętrze budynku położonego w W., przy ulicy (...) znajdującego się w zasobach Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W. z tym, że orzeczenie Sądu zastępuje to oświadczenie oraz o zasądzenie od pozwanego na jego rzecz kosztów procesu wraz z kosztami zastępstwa procesowego. W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że kwestionuje sam fakt zawarcia umowy sprzedaży lokalu. Podał, że wszystkie sprawy związane ze sprzedażą lokalu załatwiał jego ojciec. Wskazał, że od wielu lat jest leczony z powodu zaburzeń psychicznych, a nadto, że jest uzależniony od narkotyków. Wyjaśnił, że nie miał świadomości i rozeznania w zakresie dokonywanych przez siebie czynności. Nadto nie chciał zawrzeć umowy sprzedaży, nie rozumiał jej skutków i nie aprobował jej w sposób świadomy. Powód podkreślił, że w momencie podpisywania umowy cierpiał z powodu nadużywania narkotyków i nie mógł świadomie i swobodnie wyrazić swojej woli. Natomiast zawarcie umowy było wynikiem nadmiernego nadużywania przez niego narkotyków. Zaznaczył, że na jego konto nie wpłynęły żadne pieniądze uzyskane ze sprzedaży lokalu. Ponadto zaznaczył, że nie pobrał od pozwanego ceny sprzedaży lokalu, a pieniądze z tego tytułu pobrał jego ojciec.

W piśmie procesowym z 19 kwietnia 2013 roku (k. 32) powód sprecyzował żądanie, że przeniesienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego ma nastąpić na jego rzecz.

W piśmie procesowym z 16 kwietnia 2014 roku (k. 209) pełnomocnik powoda, z ostrożności procesowej, wniósł o unieważnienie umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego, jako zawartej z wyzyskiem powoda. Jednocześnie wniósł o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego w wysokości według norm prawem przewidzianych. Złożył również wniosek o zasądzenie kosztów pomocy prawnej udzielonej powodowi z urzędu w wysokości według norm prawem przewidzianej, oświadczając przy tym, że koszty te nie zostały uiszczone w całości ani w części.

Pismem procesowym z 31 marca 2015 roku (k. 460) pełnomocnik powoda podtrzymał w całości żądanie pozwu i wniósł o stwierdzenie nieważności czynności prawnej zawartej w formie aktu notarialnego, tj. umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku wielorodzinnym przy ulicy (...) w W., sporządzonej 26 października 2012 roku w W. przed notariuszem J. R., za Rep. A nr (...) w całości i zobowiązanie pozwanego do złożenia oświadczenia o przeniesienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) usytuowanego na czwartym piętrze budynku położonego w W. przy ulicy (...) znajdującego się w zasobach Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W. z tym, że orzeczenie Sądu zastępuje to oświadczenie. Nadto z ostrożności procesowej, wniósł o unieważnienie umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego, jako zawartej z wyzyskiem powoda. Wniósł także o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego w wysokości według norm prawem przewidzianych. Złożył również wniosek o zasądzenie kosztów pomocy prawnej udzielonej powodowi z urzędu w wysokości według norm prawem przewidzianej, oświadczając przy tym, że koszty te nie zostały uiszczone w całości ani w części.

W odpowiedzi na pozew z 21 sierpnia 2013 roku (k. 99) pozwany M. L. wniósł o oddalenie powództwa w całości jako bezzasadnego oraz zasądzenie kosztów procesu. Pozwany podał, że wiedzę o lokalu mieszkalnym nabył od agencji nieruchomości. Wyjaśnił, że w czasie omawiania szczegółów związanych z transakcją sprzedaży lokalu mieszkalnego, a także przy wszystkich czynnościach z tą transakcją związanych, w tym przy podpisaniu aktu notarialnego (umowy sprzedaży) obecny był ojciec powoda. Pozwany zaznaczył, że nic nie wskazywało na niedyspozycję powoda, ani na to by powód był pod wpływem jakiegokolwiek środków czy leków. Podał również, że płatności za nabyty lokal mieszkalny dokonał w gotówce, w chwili podpisania aktu notarialnego, a środki pieniężne otrzymał i przeliczył osobiście powód.

W piśmie procesowych z 18 sierpnia 2014 roku (k. 363) i z 12 czerwca 2015 roku (k. 477) pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości, oraz zasądzenie od powoda na jego rzecz kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

26 października 2012 roku pomiędzy N. W. a M. L. została zawarta umowa sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) znajdującego się w budynku położonym w W. w przy ulicy (...). Zgodnie z § 2 umowy N. W. sprzedał M. L. spółdzielcze własnościowe prawo do w/w lokalu za cenę w kwocie 140 000 złotych, a M. L. prawo te za wymienioną cenę kupił. Zgodnie z treścią § 3 w dniu podpisania umowy N. W. otrzymał od M. L. całą umówioną cenę w kwocie 140 000 złotych. N. W. zobowiązał się do wydania M. L. sprzedanego lokalu mieszkalnego do 26 czerwca 2013 roku (§ 4 ust. 1 umowy).

Przy podpisywaniu w/w umowy poza N. W., M. L. i notariuszem J. R. obecni byli Z. W. – ojciec N. W. oraz A. Z. – pośrednik nieruchomości.

M. L. w chwili podpisania umowy przekazał N. W. kwotę 140 000 złotych w gotówce.

W chwili zawarcia umowy w lokalu mieszkalnym zamieszkiwała osoba trzecia. N. W. chciał, aby osoba ta zamieszkiwała w nim jeszcze kilka miesięcy, dlatego też w umowie termin wydania lokalu mieszkalnego oznaczono do 26 czerwca 2013 roku. W chwili zawarcia umowy lokal mieszkalny nie był remontowany.

N. W. jest uzależniony od substancji psychoaktywnych. W okresie zbliżonym i w dacie 26 października 2012 roku był zdolny do świadomego podjęcia decyzji i swobodnego wyrażenia woli.

Wartość rynkowa lokalu w dniu zawarcia umowy tj. 26 października 2012r. wynosiła 225 399 zł.

W chwili zawierania umowy w dniu 26 października 2012r. w lokalu tym zamieszkiwała najemczyni, dlatego w akcie notarialnym kupna lokalu wskazano termin wydania lokalu dopiero w dniu 26 czerwca 2013r.

wypis aktu notarialnego (Repertorium A nr (...)), k. 111-114 ; Opinia sądowo-psychiatryczna, k. 495-504; opinia sądowo-psychiatryczna, k. 538-539; uzupełniająca ustna opinia biegłego, k. 569v-570; Opinia biegłego rzeczoznawcy majątkowego, k. 647-673; przesłuchanie pozwanego, k. 744v-746v; przesłuchanie powoda, k. 743v-744v; zeznania świadka E. S., k. 435-438; zeznania świadka W. W., k.358v-362v; zeznania świadka M. W., k. 313-315; zeznania świadka A. Z., k. 128-130 i k. 471-472; zeznania świadka J. R., k. 125-127; kserokopia z akt sprawy o sygn. PR 3 Ds.107.2016.MS, k. 716-741; opinia biegłego z zakresu informatyki, k. 613-624

Sąd ustalając powyższy stan faktyczny miał na uwadze, że zaproponowanym środkami dowodowymi powód chciał w istocie wykazać, że jest osobą uzależnioną od środków psychoaktywnych oraz że w okresie przed jak i w dacie zawarcia umowy sprzedaży, tj. 26 października 2012 roku zażywał je. Powód zmierzał do wykazania, że w dacie zawarcia umowy, będąc pod wpływem środków psychoaktywnych, nie miał świadomości i rozeznania w zakresie dokonywanych przez siebie czynności. Tymczasem poza sporem była okoliczność, pozwany jej nie kwestionował, że powód jest osobą uzależnioną. Pozwany wskazywał jednak, co potwierdzili również świadkowie J. R. i A. Z., że w dacie zawarcia umowy powód nie znajdował się pod wpływem środków psychoaktywnych, przynajmniej nie – zwłaszcza jego zachowanie i inne okoliczności zewnętrzne – na to nie wskazywało. Na ustalenie, że powód w chwili zawierania umowy był zdolny do świadomego podjęcia decyzji pozwolił ostatecznie przeprowadzony dowód z opinii biegłego psychiatry. Opinia została sporządzona na podstawie dokumentacji zgromadzonej w aktach sprawy, zwłaszcza dokumentacji medycznej powoda, treści pism procesowych stron, treści zeznań świadków oraz badania sądowo-psychiatrycznego powoda. W ocenie Sądu opinia jest rzeczowa, rzetelna i zawiera wyczerpujące wyjaśnienia. Opinia nie budzi zastrzeżeń Sądu, jak i samych stron.

Oprócz wykazania, że w dacie zawarcia umowy, będąc pod wpływem środków psychoaktywnych, nie miał świadomości i rozeznania w zakresie dokonywanych przez siebie czynności, powód starał się wykazać okoliczności w jakich doszło do zawarcia umowy m.in. to, że była to inicjatywa jego ojca i A. Z., że umowa została zwarta pod zabezpieczenie pożyczki, którą jego ojciec zaciągnął u A. Z. w celu założenia działalności gospodarczej, a którą to miał spłacić. Powód próbował wykazać również, że nie uzyskał od pozwanego całej ceny sprzedaży, lecz tylko kwotę ok. 70 000 złotych, którą to kwotę przejął jego ojciec. W ocenie Sądu zaproponowane przez powoda dowody były niewystarczające dla potwierdzenia powyższych okoliczności, dlatego też Sąd nie uwzględnił tych okoliczności w ustalonym stanie faktycznym. Powód zaoferował dowody osobowe w postaci zeznań świadków M. W., E. S. i W. W.. Świadek M. W. oprócz wskazania, że powód był umówiony z ojcem w sprawie lokalu mieszkalnego nie znał żadnych innych okoliczności, zwłaszcza związanych z zawarciem umowy. Świadek ten o tym, że powód sprzedał lokal dowiedział się od matki powoda, przy czym nie rozmawiał z powodem na temat tego lokalu. Z kolei świadek E. S. wiedzę na temat okoliczności w jakich doszło do zawarcia umowy czerpała jedynie od matki powoda. W istocie zeznania tych świadków ograniczały się do przedstawienia okoliczności potwierdzających, że powód jest osobą uzależnioną od środków psychoaktywnych. Natomiast świadek W. W. – matka powoda o zawarciu umowy przez powoda dowiedziała się dopiero w styczniu 2013 roku. Świadek ten nie był naocznym świadkiem okoliczności w jakich doszło do zawarcia umowy. Świadek ten wiedzę czerpie z relacji powoda, jak i przeprowadzonych we własnym zakresie ustaleń. Świadek ten jako osoby, które przyczyniły się do zawarcia umowy wskazał ojca powoda – Z. W. i A. Z.. Według niego pozwany był tylko osobą podstawioną jako kupujący, a faktycznie korzyść z tej umowy miał odnieść A. Z.. Świadek podał również, że umowa miała być zabezpieczeniem pożyczki, którą ojciec powoda zaciągnął u A. Z.. Powód na potwierdzenie okoliczności w jakich doszło do zawarcia umowy przedłożył nagrania rozmów telefonicznych z A. Z. i Z. W.. Przedłożył również transkrypcję tych rozmów. Sąd wobec przedłożenia transkrypcji nagranych rozmów za zbędne uznał przeprowadzenie dowodu z odtworzenia nagrań rozmów. Odnosząc się do zaprezentowanych nagrań

Sąd uznał, że nie są one w pełni wiarygodne. Powód i jego matka mogli bowiem dowolnie manipulować rozmową i wykreować inny obraz niż był on rzeczywistością. Poza tym z treści rozmów nie można jednoznacznie, kategorycznie wywnioskować okoliczności, w jakich doszło do zawarcia umowy. Nawet gdyby uznać, że rozmowy te w części potwierdzają twierdzenia powoda, co do okoliczności, w jakich doszło do zawarcia umowy, to wobec braku innych przekonywujących dowodów, są one niewystarczające, zgodnie z regułą określoną w art. 6 k.c. W niniejszej sprawie oprócz powoda i świadka W. W. nikt nie potwierdził okoliczności podnoszonych przez powoda. W opozycji do tych okoliczności stały zeznania świadków J. R. i A. Z.. Z kolei świadek Z. W. – ojciec powoda, który mógłby potwierdzić te okoliczności odmówił składania zeznań. Zdaniem Sądu powód nie zaoferował dowodów, które dawałyby podstawy do uznania za zasadne podnoszonych przez niego okoliczności. Nie przełamały tego również ustalenia poczynione w trakcie dochodzenia prokuratorskiego, sygn. akt PR 3 Ds.107.2016.MS w sprawie doprowadzenia powoda do niekorzystnego rozporządzenia mieniem, na które powoływał się powód. Zeznania przesłuchanych tam M. L. i A. Z., są bowiem zbieżne z ich zeznaniami i wyjaśnieniami złożonymi w niniejszej sprawie. Z kolei zeznania złożone przez Z. Z., stoją w sprzeczności z twierdzeniami powoda i jego matki, a także treścią nagranych przez nich rozmów telefonicznych. Trzeba zauważyć, że nawet dochodzenie prokuratorskie, sygn. akt PR 3 Ds.107.2016.MS w sprawie doprowadzenia powoda do niekorzystnego rozporządzenia mieniem zostało umorzone wobec stwierdzenia, iż brak jest danych dostatecznie uzasadniających podejrzenie popełnienia czynu zabronionego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo jako nieudowodnione podlega oddaleniu.

W przedmiotowej sprawie podstawę procesową roszczenia stanowi 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. Podstawę materialnoprawną roszczenia stanowi natomiast art. 82 k.c. Zaś co do drugiego żądania podstawę prawną stanowi art. 388 k.c.

Zgodnie z art. 82 k.c. nieważne jest oświadczenie woli złożone przez osobę, która z jakichkolwiek powodów znajdowała się w stanie wyłączającym świadome albo swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli. Dotyczy to w szczególności choroby psychicznej, niedorozwoju umysłowego albo innego, chociażby nawet przemijającego, zaburzenia czynności psychicznych. Odnosząc się do wskazywanych w pozwie podstaw ustalenia nieważności umowy z 26 października 2012 roku w stwierdzić należy, że powód nie wykazał, że zachodzą przewidziane w art. 82 k.c. przesłanki uznania tej umowy za bezwzględnie nieważną. Brak było bowiem podstaw do przyjęcia, jak podniósł powód, że w dacie sporządzenia umowy znajdował się w stanie wyłączającym świadome i swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli. Powód podnosił, że od wielu lat jest uzależniony od środków psychoaktywnych, pod których wpływem był w momencie zawierania umowy. Twierdzenie powoda nie znalazło jednak potwierdzenia. W niniejszej sprawie, w celu oceny stanu zdrowia psychicznego powoda w dacie zawarcia umowy z 26 października 2012 roku, jego świadomości i swobody w podejmowaniu decyzji i wyrażeniu woli, został dopuszczony dowód opinii biegłego sądowego lekarza psychiatry. Z treści opinii biegłego, która nie była kwestionowana przez strony, w szczególności nie była kwestionowana przez powoda, jednoznacznie wynika, że w okresie zbliżonym i w dacie 26 października 2012 roku powód był zdolny do świadomego podjęcia decyzji i swobodnego wyrażenia woli. Biegły doszedł do takich wniosków stwierdzając przy tym, że powód uzależniony jest od substancji psychoaktywnych. Biegły wyjaśnił, że okoliczność wieloletniego uzależnienia powoda od substancji psychoaktywnych, nie oznacza, że nie może on podejmować racjonalnych decyzji. Powód był więc w pełni świadomy składanych przez siebie oświadczeń i ich skutków. Należy jeszcze podkreślić, iż powód nie wykazał interesu prawnego w rozumieniu art. 189 k.p.c. w żądaniu ustalenia nieważności umowy (nieistnieniu stosunku prawnego wynikającego z umowy sprzedaży). Bowiem w akcie notarialnym kupujący złożył wniosek o założenie księgi wieczystej dla kupionego lokalu. Powód nie miał zatem interesu prawnego w żądaniu stwierdzenia nieważności umowy, skoro mógł żądać uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Na chwilę zamknięcia rozprawy księga wieczysta była już założona.

W myśl art. 388 § 1 k.c., jeżeli jedna ze stron, wyzyskując przymusowe położenie, niedołęstwo lub niedoświadczanie drugiej strony, w zamian za swoje świadczenie przyjmuje albo zastrzega dla siebie lub dla osoby trzeciej świadczenie,

którego wartość w chwili zawarcia umowy przewyższa w rażącym stopniu wartość jej własnego świadczenia, druga strona może żądać zmniejszenia swego świadczenia lub zwiększenia należnego jej świadczenia, a w wypadku gdy jedno i drugie byłoby nadmiernie utrudnione, może ona żądać unieważnienia umowy. Aby można było mówić o wyzysku w rozumieniu art. 388 k.c., wystąpić muszą wszystkie trzy przesłanki. Pierwszą i podstawową przesłanką uznania wyzysku jest dysproporcja świadczeń stron. Drugą przesłankę stanowi przymusowe położenie, niedołęstwo lub niedoświadczenie strony, która została zobowiązana do rażąco wygórowanego świadczenia. Trzecią i ostatnią przesłanką jest natomiast wyzyskanie przymusowego położenia, niedołęstwa czy też niedoświadczenia pokrzywdzonego. W ocenie Sądu żadna z powyższych przesłanek w niniejszej sprawie nie wystąpiła.

Aby mówić o dysproporcji świadczeń stron, musi mieć ona w ujęciu obiektywnym charakter rażący. Oznacza to dysproporcję bardzo znaczną, oczywiście odbiegającą ("rzucającą się w oczy") od dopuszczalnej w obrocie nierównowagi świadczeń, wedle oceny sądu dokonanej, w nawiązaniu do zasady słuszności kontraktowej, na podstawie kryteriów obiektywnych - wartości rynkowej świadczeń. Wartość rynkowa spółdzielczego w własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego na dzień 26 października 2012 roku została oszacowana przez biegłego na kwotę 225 399 złotych. Pozwany nabył te prawo za kwotę 140 000 złotych, a więc za ponad 60% wartości rynkowej. Nie można przy tym pominąć, że lokal mieszkalny w chwili jego nabycia nie był wyremontowany, jego stan techniczny był średni. Ponadto zamieszkiwała w nim osoba trzecia, która miała ten lokal opuścić dopiero w czerwcu 2013r. Okoliczności te przemawiały zaś za odpowiednim zmniejszeniem ceny. Zdaniem Sądu różnica między wartością rynkową spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego a ceną za którą nabył te prawo pozwany nie jest rażąca i mieści się w granicach standardowych negocjacji. Sąd stoi na stanowisku, że o rażącej dysproporcji świadczenia można by mówić wtedy, gdy cena sprzedaży prawa, jest co najmniej dwukrotnie niższa niż cena, jaką sprzedający mógłby uzyskać od kupującego – biorąc oczywiście pod uwagę wszystkie okoliczności związane z warunkami umowy.

Brak spełnienia przesłanki rażącej dysproporcji świadczeń, uniemożliwia już uwzględnienie roszczenia opartego na art. 388 k.c. Niezależnie od tego Sąd wskazuje, że powód nie wykazał dwóch pozostałych przesłanek. Podkreślić trzeba, że powód w istocie powoływał się tylko na niedołęstwo. Nie wskazywał na przymusowe położenie, czy też niedoświadczenie. W szczególności powód nie wskazywał na to, że dokonał sprzedaży lokalu w celu uzyskania pieniędzy na zakup środków psychoaktywnych. Niedołęstwo to brak umiejętności sprawnego działania, właściwego prowadzenia swoich spraw życiowych, bezradność wobec codziennych problemów. Może ono wynikać z rozmaitych przyczyn (wiek, stan zdrowia fizycznego i psychicznego). Chodzi o umiarkowany stopień niezaradności, niespełniający jeszcze kryteriów z art. 82 k.c. Nie budzi żadnych wątpliwości, że powód jest uzależniony od dłuższego czasu od środków psychotropowych i leczył się odwykowo w tym także w warunkach szpitalnych. Stan silnego uzależnienia powoda nie wpływa jednak na rozumienie jakich czynności dokonuje i jakie są ich skutki. Powód jest samodzielny, podejmuje czynności życia codziennego, jak wynika z akt sprawy podejmuje również pracę - chociażby dorywczo. W ocenie Sądu powód nie zdołał wykazać, że w chwili zawierania umowy, jak i w okresie przed znajdował się w stanie niedołęstwa rozumianego jako bezradność, niemożność przezwyciężenia przeszkód na skutek braku sił fizycznych i psychicznych - na co wskazywał w piśmie z 10 lutego 2016 roku ustosunkowując się do opinii biegłego z zakresu psychiatrii. Ponadto powód nawet nie powoływał się na fakt, iż zawarł umowę sprzedaży lokalu z powodu uzależnienia od narkotyków i że potrzebował np. pieniądze na narkotyki. Nie ma zatem przesłanki przymusowego położenia powoda i wykorzystania tego przez pozwanego w chwili zawarcia umowy.

Niezależnie od powyższego w ocenie Sądu roszczenie powoda o unieważnienie umowy na skutek wyzysku nie może być uwzględnione również z innej przyczyny, tj. na skutek niezachowania kolejności zgłaszania żądań.

Roszczenia wynikające z art. 388 § 1 k.c. są bowiem roszczeniami sekwencyjnymi. Oznacza to, że w pierwszej kolejności powinno być zgłoszone żądanie o charakterze wyrównawczym, a dopiero po wykazaniu, że takie żądanie byłoby nadmiernie utrudnione (niekoniecznie niemożliwe), otwiera się możliwość zgłoszenia roszczenia unieważnienia umowy. Przepis art. 388 k.c. przewiduje odpowiednią kolejność zgłoszenia roszczeń przez wyzyskiwanego wobec osoby wyzyskującej, od którego ustawa nie przewiduje wyjątków (zob. np. wyrok Sądu Najwyższego z 8 października 2009 r., sygn. akt II CSK 160/09). W niniejszej sprawie ani w pozwie, ani

w trakcie postępowania, nie zgłoszono roszczenia wyrównawczego, a także w jakikolwiek sposób nie wykazano, że ewentualna zmiana świadczenia wzajemnego jest na tyle utrudniona, iż konieczne jest unieważnienie umowy. Powyższe powodowało, że brak było podstaw do uwzględnienia roszczenia na podstawie art. 388 § 1 k.c.

Oddaleniu jako bezzasadne podlegało również roszczenie o nakazanie złożenia oświadczenia woli, skoro roszczenie to powód wywodził, powołując się na nieważność umowy, a co za tym idzie – zbędnym byłoby dokonywanie czynności mającej na celu anulowanie skutków prawnych takiej umowy. Należy bowiem wyjaśnić, że art. 64 k.c. nie jest samoistną podstawą dla kreowania obowiązku złożenia oznaczonego oświadczenia woli. Stanowi on jedynie podstawę do stwierdzenia przez sąd, że dłużnik ma obowiązek złożenia oświadczenia woli. Zobowiązanie do złożenia stosownego oświadczenia woli może zaś wynikać ze źródeł o różnym charakterze, a więc zarówno z ustawy, jak i z ważnej czynności prawnej (zob. wyrok Sądu Najwyższego z 29 stycznia 1999 r., sygn. akt I CKU 86/98). Stąd też skoro przedmiotowa umowa miałyby się okazać się nieważna to oznaczałoby to, iż nie wywołuje ona żadnych skutków prawnych. W tym stanie rzeczy nie ma potrzeby ani w związku z tym podstawy prawnej do zgłaszania, obok żądania ustalenia nieważności takiej umowy, również dodatkowego roszczenia w postaci nakazania pozwanemu złożenia oświadczenia woli w zakresie „zwrotnego przeniesienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego”.

W tym miejscu podkreślić należy, że z mocy art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c. to na powodzie spoczywał ciężar wykazania zaistnienia w realiach przedmiotowej sprawy, że podczas zawierania umowy znajdował się w stanie wyłączającym świadome albo swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli, czy też umowa została zawarta w warunkach wyzysku. W ocenie Sądu, powód ciężarowi temu nie sprostał.

Sąd za zasadne jeszcze uznał, wyjaśnienie, że powód nie wykazał także zaistnienia pozorności umowy. Sąd zauważa bowiem, że powód wprost nie wskazał na tę nieważność, niemniej z podnoszonych przez niego twierdzeń można było wywnioskować, że zarzuca umowie pozorność, tj. że pod umową sprzedaży kryła się tak naprawdę umowa pożyczki z jednoczesnym przewłaszczeniem własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu na zabezpieczenie takiej umowy.

Z brzmienia art. 83 k.c. wynika, iż nieważne jest oświadczenie woli złożone drugiej stronie za jej zgodą dla pozorów. Jeżeli oświadczenie takie zostało złożone dla ukrycia innej czynności prawnej, ważność oświadczenia ocenia się według właściwości tej czynności (§ 1). Na powodzie jako podmiocie, który z wykazania tej wady wywodzi skutki prawne spoczywał ciężar (art. 6 k.c.) udowodnienia przesłanek pozorności, na które składają się: złożenie oświadczenia woli drugiej stronie, dotarcie tego oświadczenia do adresata oraz świadomość i wola obu stron czynności, czyli składającego i adresata o pozorności tej czynności. Zdaniem Sądu zgromadzony w przedmiotowym postępowaniu materiał dowodowy prowadzi do wniosku, że strona powodowa nie wykazała istnienia wszystkich elementów definiujących czynność prawną pozorną. O ile bowiem z treści pozwu można by wywieść istnienie po stronie powoda zamiaru złożenia oświadczenia woli dla pozorów, o tyle zebrane w sprawie dowody, nie pozwalają na ustalenie, że po stronie pozwanej istniała zgoda na złożenie takiego oświadczenia woli. Pozwany kategorycznie i konsekwentnie podawał, że lokal zakupił dla siebie, a dokładnie dla syna. Zaprzeczył również, aby miał udzielać jakiegokolwiek pożyczki, czy to powodowi, czy też jego ojcu. Powód po zakupie lokalu wyremontował go, a więc faktycznie władał zakupionym przez siebie lokalem. Sąd nie znajduje podstaw, aby uznać, że pozwany był tylko osobą podstawioną, a lokal faktycznie nabył dla A. Z., który to miał udzielić pożyczki ojcu powoda. Powód nie zdołał wykazać, że pozwanego i A. Z. łączyły inne relacje, aniżeli klient – pośrednik nieruchomości, które uprawdopodobniałyby, że pozwany był osobą podstawioną. Poza tym pozwany posiadał majątek wystarczający na zakup lokalu. Ponadto zdaniem Sądu, gdyby A. Z. faktycznie udzielił powodowi czy też jego ojcu pożyczki, której zabezpieczeniem miał być lokal, to zapewne we własnym imieniu przystąpił by do umowy sprzedaży. Nie narażałby się bowiem na to, że osoba trzecia będzie swobodnie dysponowała lokalem, który miał być zabezpieczeniem udzielonej przez niego pożyczki.

O kosztach procesu Sąd orzekł zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy (art. 98 § 1 k.p.c.), ustalając wysokość wynagrodzenia pełnomocnika pozwanego w oparciu o § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu w zw. z § 21 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie.