

Sygn. akt: I C 484/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 czerwca 2019 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Ewa Oknińska
Protokolant:	sekretarz sądowy Paula Łożyńska

po rozpoznaniu w dniu 12 czerwca 2019 r. w Olsztynie

na rozprawie

sprawy z powództwa **S. Ż.**

przeciwko J. Ż. (1), małoletniemu O. Ż. reprezentowanemu przez przedstawicieli ustawowych P. Ż. (1) i J. Ż. (2)

o ustalenie

I oddała powództwo,

II zasądza od powoda S. Ż. na rzecz pozwanej J. Ż. (3) kwotę 2.717 zł tytułem kosztów procesu,

III zasądza od powoda na rzecz pozwanego O. Ż. (1) kwotę 2.717 zł tytułem kosztów procesu.

SSO Ewa Oknińska

Sygn. akt I C 484/18

UZASADNIENIE

Powód S. Ż. wniósł przeciwko małoletniemu O. Ż. (reprezentowanemu przez przedstawicieli ustawowych P. i J. Ż. (4)) i J. Ż. (1) pozew o ustalenie, że umowa darowizny nieruchomości położonej w O. przy ulicy (...), stanowiącej działkę gruntu o numerze ewidencyjnym (...), o powierzchni 591 m⁽²⁾, zabudowanej budynkiem mieszkalnym o kubaturze 480 m⁽²⁾, dla której Sąd Rejonowy w O. prowadził księgę wieczystą (...) zawarta w dniu 10 marca 2006 r. w formie aktu notarialnego przed notariuszem H. M. w Kancelarii Notarialnej w O., Rep. (...) – jest nieważna. Ponadto powód wniósł o zasądzenie solidarnie od pozwanych kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu wskazał, że J. Ż. (1) prowadziła działalność gospodarczą, którą przejęła po śmierci swojego męża L. Ż.. Na potrzeby prowadzonej działalności, zaciągnęła w dniu 26 sierpnia 2005 r. kredyt w banku na wysokości 429.000 zł z przeznaczeniem na zakup i remont nieruchomości położonej w P.. Następnie pozwana w dniu 10 marca 2006 r. zawarła umowę darowizny nieruchomości, położonej w O., przy ul. (...) w obawie przed utratą nieruchomości w razie niewypłacalności w związku z zobowiązaniami kredytowymi. Prowadzona przez nią działalność gospodarcza

nie przynosiła dochodu, który pozwoliłby jej na spłatę wszystkich zobowiązań. Pozwana miała zaciągnięte kredyty obrotowe i niespłacone zobowiązania wobec dostawców, ZUS i US. Pozwana chciała zabezpieczyć swój majątek, na wypadek gdyby planowany rozwój działalności nie powiódł się. Umowa darowizny została zawarta dla pozorów celem ukrycia majątku pozwanej w związku z zaciągniętymi zobowiązaniami. Dlatego też były prowadzone rozmowy pozwanej J. Ż. (1) z powodem (jej synem) oraz drugim synem P. Ż. (1) (ojcem małoletniego pozwanego) w zakresie sposobu uszczuplenia jej majątku, który w dalszym ciągu pozwoli jej na faktyczne zarządzanie nieruchomością jak właściciel, a jedynie formalnie dojdzie do zmiany właściciela. Pozwana wraz z przedstawicielem pozwanego wpadli na pomysł, aby darowizna została dokonana na rzecz małoletniego O. Ż. (1). Darowizna nie mogła zostać dokonana na rzecz powoda lub jego brata P. Ż. (1) z uwagi na ich przystąpienie do długu wynikającego z umowy kredytu. W ocenie powoda, jedyną osobą zarządzającą nieruchomością była i jest pozwana J. Ż. (1).

Interes prawny w wytoczeniu niniejszego powództwa powód wywodził w tym, że jest wierzycielem J. Ż. (1) (swojej matki). Uzyskanie korzystnego dla siebie rozstrzygnięcia umożliwi mu dochodzenie swoich roszczeń zasądzonych wyrokiem Sądu Rejonowego w O.i Sądu Apelacyjnego w B.na poziomie kwoty 641,457,36 zł. Ponadto w sytuacji uznania czynności prawnej z a nieważną, powód w dalszym ciągu będzie mógł zamieszkiwać w przedmiotowej nieruchomości (k.4-10).

W odpowiedzi na pozew, małoletni pozwany O. Ż. (2) (reprezentowany przez przedstawicieli ustawowych P. i J. Ż. (4)) oraz pozwana J. Ż. (1) wnieśli o oddalenie powództwa w całości i o zasądzenie od powoda na ich rzecz zwrotu kosztów procesu.

Pozwani wskazali, że w dacie dokonywania darowizny pozwana J. Ż. (1) nie miała problemów finansowych. Znajdowała się w dobrej sytuacji finansowej. W tym okresie uzyskała wysoki kredyt udzielony przez B. (...)w Z.. Problemy finansowe wynikały wyłącznie z konfliktu rodzinnego wywołanego przez powoda około 2012 r. i pożaru zakładu produkcyjnego pozwanej w 2015 r., a więc kilka lat po dokonania skarżonej czynności prawnej.

Nadto, pozwana J. Ż. (1) wskazała, że od dawna nosiła się z zamiarem przekazania posiadanych nieruchomości swoim wnukom, a decyzję o dokonaniu darowizny z nikim nie konsultowała i nie była ona podyktowana kłopotami finansowymi pozwanej. Pozwany, małoletni O. Ż. (2) był pierwszym wnukiem wymienionej. W związku z tym, pozwana zdecydowała się na darowanie przedmiotowej nieruchomości na rzecz małoletniego O.. Z kolei, drugą nieruchomość na ulicy (...) w O. miała darować na rzecz potomstwa powoda. Niestety, w wyniku konfliktu rodzinnego, wywołanego przez powoda i popadnięciem przez pozwaną w problemy finansowe, zamiar ten nie mógł zostać zrealizowany.

W ocenie pozwanych, roszczenie powoda jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, w tym z zasadą poszanowania więzi rodzinnych, zasadą trwałości umów i poszanowania prawa własności. Nadto, zarzucili powodowi brak wykazania interesu prawnego w dochodzonym roszczeniu, wskazując, że egzekucja roszczeń przysługujących powodowi przeciwko swojej matce jest skuteczna, o czym świadczy otrzymanie (kilka tygodnie przed złożeniem odpowiedzi na pozew) kwoty 167.033,05 zł. Powód może wystąpić z powództwem dalej idącym i na innej drodze osiągnąć w pełni ochronę swoich praw (k. 200-207).

W replice na złożoną odpowiedź na pozew, powód wskazał, że kondycja finansowa pozwanej w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą nie była dobra. W latach 2005-2006 posiadała wysokie zadłużenie, m.in. w U. S.z tytułu nieuiszczonych podatków, zadłużenie w Z. (...), zadłużenie w spłacie rat kredytu na zakup maszyny. Chcąc zabezpieczyć swój majątek zawierała pozorne umowy darowizny, umowy sprzedaży, umowy o ustanowienie służebności, aby ograniczyć składniki majątkowe podlegające egzekucji. Uzyskanie wysokiego kredytu w B., w województwie (...) było podyktowane tym, że żaden Bank w O. nie chciał partycypować w inwestycjach prowadzonych przez pozwaną (pismo procesowe powoda k. 269-273v).

W odpowiedzi na powyższe, pozwani zaprzeczyli twierdzeniom powoda. Wskazali przy tym, że zaległość wobec ZUS pojawiła się dopiero w 2007 r. i została dobrowolnie spłacona przez pozwaną J. Ż. (1) w ciągu dwóch następnych

lat. Nadto, pierwsze postępowanie egzekucyjne zostało wobec wymienionej wszczęte dopiero po 5 latach po zawarciu umowy darowizny. (pismo procesowe pozwanych k. 299-302).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

J. Ż. (1) jest matką powoda – S. Ż. i P. Ż. (1). Pozwana prowadziła działalność gospodarczą pod nazwą (...) J. Ż. (1) od 1982 r. W prowadzeniu działalności gospodarczej pomagali jej synowie. W tym czasie pozwana była właścicielem nieruchomości w O. przy ul. (...), przy ulicy (...), w G. i w M.. Nieruchomość przy ul. (...) w O. miała służyć jako dodatkowe źródło dochodu, dlatego była zajmowana przez studentów, w tym M. Ś., będącą później partnerką powoda. Następnie zamieszkał tam powód S. Ż..

(bezsporne, a nadto zeznania powoda k. 641v i 51-511, zeznania pozwanej J. Ż. (1) k. 642v i 511v-512v, zeznania P. Ż. (1) k. 641v i 512v-513v, umowa najmu k. 610)

W okresie prowadzonej działalności gospodarczej, pozwana J. Ż. (1) w latach 2004-2007 posiadała zaległości z tytułu:

- a) podatku od towarów i usług w kwocie ogółem – 292.461,39 zł,
- b) podatku dochodowego od osób fizycznych wg PIT-4 w kwocie ogółem – 40.915,63 zł,
- c) podatku dochodowego od osób fizycznych ((...)) w kwocie ogółem – 61.192,16 zł.

Organ podatkowy wysyłał do pozwanej upomnienia do zapłaty.

Jednocześnie w latach 2005-2006 pozwana J. Ż. (1) w zeznaniach podatkowych nie wykazywała strat w prowadzonej przez siebie działalności (w 2005 r. dochód wyniósł 55.177,96zł, w 2006 r. dochód wyniósł 159.039,92 zł), jak również nie zalegała z ratami leasingowymi.

W okresie 2005-2007 r. do firmy (...) wielokrotnie wysyłano ponaglenia do zapłaty z tytułu zadłużenia w T- (...). W okresie często dochodziło do blokady połączeń telefonicznych numerów abonenckich firmy.

(dowód: zaświadczenie o niezaleganiu w podatkach k. 309, 314, 315, informacja z ZUS k. 312, 316, pisma z banków k. 308, 311, 313, 317, KW (...) k. 361-362, zeznania świadka M. Ż. (1) k. 509v, pismo z T- (...) z dnia 6 maja 2019 r. k. 571, pisma Naczelnika US z dnia 8 maja 2019 r. koperta 574, pismo ZUS z dnia 9 maja 2011 r. k. 633-635, umowa k. 323-324, PIT-y k. 210-213, zaświadczenie z US k. 309, pismo ZUS k. 312, opinia z (...) k. 310)

Na potrzeby prowadzonej działalności gospodarczej, pozwana J. Ż. w dniu 26 sierpnia 2005 r. zawarła z B. (...) w Z. umowę kredytu inwestycyjnego długoterminowego nr (...) na kwotę 429.000 zł na zakup i remont nieruchomości, położonej w P. na potrzeby prowadzonej działalności gospodarczej. Przystępującymi do długu byli S. Ż. i P. Ż. (1). W 2005-2006 r. pozwana przeniosła zakład produkcyjny (...) do P..

Jednocześnie, w dniu 14 grudnia 2005 r. oraz w dniu 24 lutego 2006 r. pozwana działająca jako (...) zawarła z (...) Sp. zo.o. dwie umowy leasingu. Na dzień 04 kwietnia 2007 r. nie było zaległości w ratach leasingowych.

(dowód: umowa kredytu k. 22-23, aneksy do umowy k. 23v i 24, odpisy ksiąg wieczystych k. 25-56, opinia z (...) Sp. zo.o.- k. 310, zeznania świadka M. Ż. (1) k. 509)

W dniu (...) urodził się małoletni pozwany – O. Ż. (3), syn P. Ż. (1) i J. Ż. (4) (poprzednio P.). Po urodzeniu się małoletniego pozwanego, rodzina założona przez P. Ż. (1) nie miała własnego mieszkania. Ówczesna partnerka P. Ż. (1) (będąca później jego żoną) wraz z dzieckiem zamieszkała u swoich rodziców w O..

W dniu 10 marca 2006 r. przed notariuszem H. M. w Kancelarii Notarialnej w O. pozwana darowała swojemu wnukowi – pozwanemu O. Ż. nieruchomość położoną przy ulicy (...) w O., stanowiącej działkę gruntu o numerze ewidencyjnym (...), o powierzchni 591 m², zabudowanej budynkiem mieszkalnym, dla której Sąd Rejonowy w O.prowadzi księgę

wieczystą Kw Nr (...). Rodzice małoletniego – P. Ż. (1) i J. P. (później Ż.) przyjęli darowiznę na rzecz swojego syna. Nadto, pozwana J. Ż. (1) oświadczyła, że jej wolą jest, aby rodzice małoletniego nie podejmowali do czasu uzyskania przez O. pełnoletności żadnych decyzji zmierzających do zbycia nieruchomości. Wartość darowizny strony czynności prawnej określili na 100.000 zł, w tym 70.000 zł wartości budynku mieszkalnego.

Małoletni pozwani i jego rodzice nie zamieszkali w przedmiotowej nieruchomości. J. Ż. (4) nabyła mieszkanie w O. ze środków pochodzących z kredytu.

(dowód: kserokopia aktu notarialnego Rep. (...) (...) k. 14-16 i 303-305, Kw (...) k. 17-21, zeznania P. Ż. (1) – k. 643 k. 512 v., zeznania J. Ż. (4) k. 644 i 513v-514)

Powód wiedział o darowaniu powyższej nieruchomości małoletniemu O.. Po dokonaniu darowizny koszty utrzymania nieruchomości, położonej w O., przy ul. (...) były pokrywane przez powoda i jego żonę oraz pozwaną J. Ż. (1). W nieruchomości nadal zamieszkiwał powód wraz z M. Ż..

(dowód: zeznania powoda k. 641v i 511, zeznania pozwanej J. Ż. (1) k. 642v i 211v, zeznania P. Ż. (1) k. 643 i 512v-513, zeznania świadka R. D. k. 509, zeznania świadka W. Ś. k. 613, zeznania świadka S. Ś. k. 613v, zeznania świadka M. Ż. (1) – k. 509- 510, faktury k. 363-377)

W dniu 14 września 2006 r. pozwana J. Ż. (1) zawarła z M. P. (1) i jego żoną A. P. przed notariuszem umowę sprzedaży oraz warunkową umowę sprzedaży udziału wynoszącego 2/3 części:

a) w zabudowanej nieruchomości położonej w O. przy ulicy (...), składającej się z działki gruntu nr (...), o obszarze 891 m² (Kw. (...)),

b) w niezabudowanej nieruchomości rolnej położonej w miejscowości M., gmina S., składającej się z działki gruntu nr (...), o obszarze 8469 m² (Kw. (...)),

c) w niezabudowanej nieruchomości rolnej położonej w miejscowości G., gmina S., składającej się z działki nr (...), o obszarze 1 ha 5371 m² (Kw. (...))

za cenę 71.600 zł, w tym cena udziału w nieruchomości miejskiej wynoszącej 60.000, cena udziału w nieruchomości położonej w M. – 3.400 zł, cena udziału w nieruchomości położonej w G. - 8.200 zł.

Strony ustaliły, że zapłata ceny w kwocie 60.000 zł nastąpi w terminie do 31 grudnia 2013 r.

Nadto w § 10 aktu, ustalono, że w przypadku niezapłacenia przez kupującego ceny sprzedaży w podanym terminie M. P. (2) udzielił pełnomocnictwa pozwanej do przeniesienia własności udziałów w opisanych nieruchomościach na jej rzecz. Intencją stron w.w. aktu nie była sprzedaż ww. udziałów. M. P. (1) nie uczestniczył w kosztach utrzymania nieruchomości i nie podejmował żadnych samodzielnych decyzji w zakresie nabytych udziałów w nieruchomościach. W tym okresie małżonkowie P. budowali własny dom. M. P. (1) nie dysponował wolnymi środkami umożliwiającymi mu zakup nieruchomości. W dniu 18 marca 2014 r. doszło do rozwiązania warunkowej umowy sprzedaży i przeniesienia własności nieruchomości z dnia 14 września 2006 r. M. P. (1) nie zapłacił umówionej ceny 71.600 zł i w celu zwolnienia go z długu wynikającego z umowy z dnia 14 września 2006 r. pozwana J. Ż. (1) działająca w imieniu M. P. (1) przeniosła z powrotem na siebie udział 2/3 części w prawie własności nieruchomości położonej na O. w O..

(dowód: umowa k. 274-281, zeznania świadka M. P. (1) k. 508v, zeznania świadka R. D. k. 509, zeznania świadka M. Ż. (1) k. 509, zeznania P. Ż. (1) k. 643 i 513v, zeznania świadka A. P. k. 640, akt Kw (...) k. 36-39, 103-106, 109, zeznania pozwanej J. Ż. (1) k. 643 i 511v., umowa k. 282-288, akta Kw (...) k. 36-39, 103-106, 109-111, 144-146)

W związku z zaległościami, decyzjami Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w O. zabezpieczono wierzytelności w postaci składek na ubezpieczenie społeczne, zdrowotne, na Fundusz (...) oraz koszty upomnień, egzekucji i odsetek za zwłokę przeciwko J. Ż. (1) na udziale wynoszącym w 1/3 stanowiącym własność pozwanej w postaci wpisania:

a) w dniu 7 grudnia 2007 r. hipoteki przymusowej kaucyjnej, a następnie zwykłej na nieruchomości położonej na ulicy (...) w O. objętej księgą wieczystą nr (...) w kwocie 122.305,46 zł, a następnie wpisem z dnia 10 stycznia 2008 r. zmieniono kwotę na 54.517,81 zł,

b) w dniu 10 grudnia 2009 r. hipoteki przymusowej kaucyjnej na nieruchomości w G. objętej księgą wieczystą nr (...) w kwocie 9.022,10 zł.

W dniu 03 stycznia 2008 r. pozwana zawarła z Z. (...) umowę o rozłożeniu na raty należności z tytułu składek według stanu na dzień 02 stycznia 2008 r. w ogólnej kwocie 61.977,74 zł.

Pozwana na dzień 20 czerwca 2005 r., na dzień 19 stycznia 2006 r. nie posiadała zaległości w opłacaniu składek wobec ZUS. Ponadto według stanu na dzień 20 czerwca 2005 r., 19 października 2005 r. i 17 kwietnia 2007 r. nie ujawniono zaległości podatkowych.

Na dzień 03 kwietnia 2007 r. współpraca pozwanej z Bankiem (...) przebiegała bez zastrzeżeń. Pozwana w 2009 r. spłaciła kredyt nr (...) z dnia 29 października 2001 r. zawarty z Bankiem (...). Na dzień 21 marca 2013 r. pozwana nie posiadała zaległości w Banku (...) S.A.

(dowód: zaświadczenie o niezaleganiu w podatkach k. 309, 314, 315, informacja z ZUS k. 312, 316, pisma z banków k. 308, 311, 313, 317, KW (...) k. 361-362, zeznania świadka M. Ż. (1) k. 509v, pismo z T- (...) z dnia 6 maja 2019 r. k. 571, pisma Naczelnika US z dnia 8 maja 2019 r. koperta 574, pismo ZUS z dnia 9 maja 2011 r. k. 633-635, umowa k. 323-324, PIT-y k. 210-213, zaświadczenie z US k. 309, pismo ZUS k. 312, opinia z (...) k. 310, decyzja k. 289-290, 291, odpis księgi wieczystej – k. 361-362)

W (...) synowie pozwanej J. Ż. (1) zawarli związku małżeński. Relacje stron układały się dobrze. P. z żoną oraz pozwana byli na ślubie powoda.

W latach 2010-2018 podatek od nieruchomości położonej przy ulicy (...) w O. był opłacony przez J. Ż. (1), S. Ż. i O. Ż. (1). W 2012 r. Urząd Miasta wysłał dwa upomnienie z uwagi na brak płatności z tytułu podatku. Ostatnią wpłatę z tytułu podatku od nieruchomości uiszczoną przez powoda lub jego żonę M. Ż. (1) datuje się na lipiec 2012 r. Po tym okresie wpłaty były dokonywane przez pozwaną J. Ż. (1) lub O. Ż. (1).

W 2012-2013 r. w rodzinie pojawiły się konflikty. Pod koniec 2012 r. pozwana przestała odwiedzać powoda i jego rodzinę w domu na (...). Do 2013 r. w powód pracował u pozwanej. Pismem z dnia 29 stycznia 2013 r. P. Ż. (1) jako przedstawiciel ustawowy małoletniego pozwanego wezwał powoda do niezwłocznego opuszczenia domu, położonego w O., przy ul. (...).

W dniu 20 września 2013 r. został spłacony kredyt zaciągnięty w dniu 26 sierpnia 2005 r. na zakup i remont nieruchomości w P..

Do 2013 r. umowa kompleksowa na dostawę paliwa gazowego dla nieruchomości położonej w O. przy ulicy (...) była zawarta przez J. Ż. (1), następnie po zaognieniu konfliktu umowa była kontynuowana przez S. Ż. od 5 lutego 2013 r.

(dowód: zeznania powoda k. 642v, zeznania pozwanej J. Ż. (1) k. 642v i 511v-512, zeznania P. Ż. (1) k. 643, pismo z dnia 29 stycznia 2013 r. – k. 233, pismo Banku k. 306, zeznania świadka M. Ż. (1) k. 510, pismo Prezydenta O. z dnia 25 marca 2019 r. k. 521 i z dnia 6 maja 2019 r. k. 566-567, pismo (...) k. 619, potwierdzenie wpłat podatku – k. 319, faktury z (...)k. 363-366)

Początkowo do nieruchomości, położonej przy ul. ulicy (...) umowy na dostawę wody i odprowadzenie ścieków oraz dostawę energii elektrycznej były zawarte przez pozwaną J. Ż. (1), przy czym umowa na dostawę energii w dnia 17 marca 2015 r. została przepisana na M. Ż. (1), zaś w dniu 20 marca 2015 r. została zawarta przez powoda i jego żonę M. Ż. (1) umowa na dostawę wody.

(dowód: pismo (...) k. 524, umowa k. 525, 526, 527-529, pismo (...) k. 541, faktury – k. 367-377)

W 2013 r. powód w ramach prowadzonej działalności gospodarczej pod nazwą C. S. Ż. zawiadomił Prokuraturę Rejonową w Olsztynie o możliwości przywłaszczenia jego 4 maszyn o łącznej wartości 120.000 zł przez firmę (...) matki – (...).

W toku prowadzonego postępowania, ostatecznie, Prokuratur Prokuratury Rejonowej w S. w dniu 24 kwietnia 2013 r. odmówił wszczęcia śledztwa. Pomimo złożenia zażalenia przez powoda na powyższe orzeczenie, Sąd Rejonowy Szczytnie utrzymał zaskarżone postanowienie w mocy.

(dowód z dokumentów z akt Ds. 414/13 k. 2, k. 71-73, 122)

Od 2014 r. do chwili obecnej P. Ż. (1) ubezpieczał nieruchomość przy ulicy (...) w O..

(dowód: polisy k. 497-502)

W dniu 24 sierpnia 2015 r. na terenie Zakładu (...) prowadzonego przez pozwaną w P. doszło do pożaru w magazynie budynku. Straty oszacowano na kwotę 668.132,19 zł, z czego kwota 167.033,05 zł została przekazana Komornikowi w związku z zajęciem komorniczym.

(dowód: protokół szkody k. 214-218, pismo o wypłacie odszkodowania k. 257)

Pozwana w 2015 r. pozbyła się całego majątku. W dniu 09 listopada 2015 r. sprzedała na rzecz P. Ż. (1):

- nieruchomość, stanowiącą działkę gruntu nr (...), położoną w P., dla której Sąd Rejonowy w S., prowadzi księgę wieczystą Kw Nr (...),

- nieruchomość stanowiącą działkę gruntu nr (...), położoną w P., dla której Sąd Rejonowy w S. prowadzi księgę wieczystą Kw Nr (...).

Przedmiotowe nieruchomości obciążone były: hipoteką umowną łączną na rzecz B. (...) w S. na kwotę 1.500.000 zł z tytułu umowy kredytu nr (...) z dnia 05 maja 2011 r. oraz hipoteką przymusową łączną w kwocie 131.442 zł na rzecz Gminy P. z tytułu pozostałej do spłaty opłaty za przekształcenie prawa wieczystego użytkowania w prawo własności. W akcie notarialnym ustalono cenę nieruchomości 726.500 zł.

(dowód: akt notarialny – k. 387-393)

W dniu 18 listopada 2015 r. pozwana nałożyła przed notariuszem oświadczenie, że w dniu 07 stycznia 2011 r. wydała T. Ż. weksel bez protestu obejmujący sumę wekslową w kwocie 900.000 zł. Dłużniczka zobowiązała się zapłacić do dnia 31 grudnia 2021 r. za ten weksel kwotę 900.000 zł. W celu zabezpieczenia spłaty tego weksla ustanowiła na nieruchomości objętej księgą wieczystą Kw (...) hipotekę umowną do sumy 900.000 zł.

(dowód: oświadczenie o ustanowieniu hipoteki – k. 394-397)

W dniu 22 grudnia 2015 r. pozwana zawarła z P. Ż. (2) umowę darowizny nieruchomości, stanowiącej działkę gruntu nr (...), zabudowaną budynkiem mieszkalnym, położoną w O., przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie, prowadzi księgę wieczystą Kw (...) Ponadto ustanowiono służebność osobistą na rzecz J. Ż. (1), polegającą na prawie zamieszkiwania w budynku mieszkalnym oraz prawem do swobodnego korzystania ze wszystkich pomieszczeń się w nich znajdujących oraz prawem do korzystania o poruszania się po całej działce gruntu nr (...). Nieruchomość jest

obciążona hipoteką przymusową na rzecz ZUS w kwocie 54.517,81 zł z tytułu nieopłaconych składek oraz hipoteką umowną kwotą 900.000 zł na rzecz T. Ż. jako zabezpieczenie spłaty weksla. Wartość nieruchomości określono na 900.000 zł.

(dowód: akt notarialny z dnia 22 grudnia 2015 r. – k. 398-406)

W dniu 30 grudnia 2015 r. J. Ż. (1) zawarła z P. Ż. (2) umowę sprzedaży nieruchomości, stanowiącej działkę gruntu nr (...), położonej w miejscowości M., gmina S., dla której Sąd Rejonowy w O. prowadzi księgę wieczystej Kw Nr (...). Ponadto w tym samym dniu zawarła z P. Ż. (1) umowę sprzedaży nieruchomości, stanowiącej działkę gruntu (...), położonej w miejscowości G., gmina S., dla której Sąd Rejonowy w O. prowadzi księgę wieczystej Kw Nr (...). W dniu 18 listopada 2015 r. ustanowiła na nieruchomościach, objętych księgami wieczystymi Kw Nr (...), Kw Nr (...) hipotekę umowną łączną do sumy 150.000 zł jako zabezpieczenie spłaty weksla na rzecz Ł. G.. Ponadto nieruchomość położona w G. obciążona była hipoteką umowną zwykłą do sumy 7.300 zł na rzecz Agencji N. (...) oraz hipoteką przymusową kaucyjną do sumy 9.022,10 zł na rzecz (...) Oddział w O..

(bezsporne, ponadto odpisy kw)

W okresie pojawienia się konfliktu w rodzinie Państwa Ż., w latach 2013-2016 dochodziło do wielu spraw sądowych. I tak:

a) wyrokiem z dnia 30 maja 2014 r. w sprawie (...) z powództwa S. Ż. przeciwko J. Ż. (1), Sąd Rejonowy w O. zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 12.300 zł z ustawowymi odsetkami,

b) wyrokiem z dnia 19 marca 2015 r. w sprawie (...) z powództwa powoda przeciwko J. Ż. (1), Sąd Okręgowy w Olsztynie zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 399.313,12 zł z ustawowymi odsetkami,

c) prawomocnym wyrokiem z dnia 20 czerwca 2017 r. w sprawie (...) z powództwa S. Ż. przeciwko P. Ż. (1) o uznanie czynności prawnych za bezskuteczne, Sąd Okręgowy w Olsztynie uznał za bezskuteczne w stosunku do powoda:

- umowę darowizny nieruchomości położonej w O., przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy w O. prowadzi księgę wieczystą Kw (...) zawartą w dniu 22 grudnia 2015 r. pomiędzy J. Ż. (1) a P. Ż. (1),

- umowę sprzedaży nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr (...), położonej w P., dla której Sąd Rejonowy w S., prowadzi księgę wieczystą Kw Nr (...), zawartą w dniu 09 listopada 2015 r., pomiędzy J. Ż. (1) a P. Ż. (1),

- umowę sprzedaży nieruchomości stanowiącej działki gruntu nr (...) położonej w P., dla której Sąd Rejonowy w S. prowadzi księgę wieczystą Kw Nr (...), zawartą w dniu 09 listopada 2015 r. pomiędzy J. Ż. (1) a P. Ż. (1),

- umowę sprzedaży nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr (...), położonej w miejscowości M., dla której Sąd Rejonowy w O., prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...), zawartą w dniu 30 grudnia 2015 r. pomiędzy J. Ż. (1) a P. Ż. (1),

- umowę sprzedaży nieruchomości, stanowiącej działkę gruntu nr (...) położonej w miejscowości G., dla której Sąd Rejonowy w O., prowadzi księgę wieczystą Kw Nr (...), zawartą w dniu 30 grudnia 2015 r. pomiędzy J. Ż. (1) a P. Ż. (1),

d) nieprawomocnym wyrokiem z dnia 19 marca 2018 r. w sprawie (...) z powództwa O. Ż. (1) przeciwko powodowi i jego żonie o zapłatę z tytułu bezumownego korzystania z lokalu i wydanie nieruchomości oraz z powództwa wzajemnego powoda i jego żony oraz M. Ż. (2) przeciwko O. Ż. o zapłatę, Sąd Okręgowy w Olsztynie:

- zasądził od powoda na rzecz małoletniego pozwanego kwotę 24.640 zł z odsetkami ustawowymi,

- zasądził od powoda i jego żony M. Ż. (1) na rzecz małoletniego kwotę 36.300 zł z odsetkami ustawowymi,

- nakazał powodowi, jego żonie i synowi M. Ż. (2) opuszczenie, opróżnienie i wydanie nieruchomości przy ulicy (...) w O.,

- oddalił powództwo wzajemne o zapłatę.

e) wyrokiem z dnia 5 marca 2018 r. w sprawie(...) sprawy z powództwa powoda przeciwko J. Ź. (1), Sąd Apelacyjny w B.zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 229.844,24 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie,

(dowód: protokoły i wyrok(...)k. 57, 71, uzasadnienie k. 72-90, wyrok w sprawie (...)SR w O.k. 91 i 92, wyrok SO w Olsztynie w sprawie (...)k. 93, wyrok (...)SA w B. k. 94, wyrok i uzasadnienie w sprawie (...)SO w Olsztynie k. 95-102, pisma procesowe ww. sprawach k. 219-232, 234, 236-239, wyrok w sprawie (...)k. 242 i uzasadnienie k. 243-248, kserokopie umów sprzedaży k. 387-406, uzasadnienie wyroku SO w Olsztynie (...)k. 428-440, odpis wyroku w sprawie (...)k. 648)

Pismem z dnia 23 grudnia 2015 r. pozwana została zawiadomiona o wszczęciu przeciwko niej egzekucji z wniosku powoda S. Ź. na podstawie tytułu wykonawczego Sądu Okręgowego w Olsztynie(...). Należność główna została określona na kwotę 399.313,12 zł.

(dowód: zawiadomienie o wszczęciu egzekucji KM 1115/15 k. 332, pisma dot. zajęcia komorniczego k 333, 382-383, 384, 385)

Zakład Ubezpieczeń Społecznych w O. pismem z dnia 21 grudnia 2016 r. zawiadomił Prokuraturę Rejonową O.-Północ w O. o tym, że pozwana prowadząca działalność gospodarczą pod nazwą (...) nie wywiązuje się z obowiązku uiszczania opłat z tytułu składek na ubezpieczenie społeczne, zdrowotne i Fundusz (...) za okres od marca 2011 r. do sierpnia 2016 r. z przerwami, na łączna kwotę 221.579,34 zł.

W wyniku przeprowadzonych czynności, postanowieniem zatwierdzonym przez Prokuratora Prokuratury Rejonowej O.-Północ w O. w dniu 29 maja 2017 r. umorzono śledztwo. W wyniku rozpoznania zażalenia na powyższego rozstrzygnięcie złożone przez ZUS w O., postanowieniem z dnia 27 lutego 2018 r. Sąd Okręgowy w Olsztynie zaskarżone orzeczenie utrzymał w mocy

(dowód z akt(...)k. 1-3, 788, 774-776)

Pismem z dnia 11 maja 2018 r. pozwana została zawiadomiona o wszczęciu egzekucji przeciwko niej z wniosku powoda S. Ź. na podstawie tytułu egzekucyjnego Sądu Okręgowego w Olsztynie (...)oraz Sądu Apelacyjnego w B.w sprawie(...). Należność główna została określona na kwotę 229.844,24 zł.

(dowód: zawiadomienie o zajęciu egzekucji (...)k. 334, pisma w sprawie zajęć egzekucyjnych k. 335, 336, 337, 338)

Wyrokiem z dnia 13 czerwca 2018 r. Sąd Rejonowy w S.w sprawie (...), Sąd uznał powoda za winnego naruszenia nietykalności cielesnej swojego brata – P. Ź. (1) polegające na uderzeniu go w klatkę piersiową i odepchnięcia. Skazał go na karę ograniczenia wolności poprzez wykonywanie nieodpłatnej kontrolowanej pracy na cele społeczne w wymiarze 24 godzin w stosunku miesięcznym oraz zobowiązał powoda do powstrzymywania się od kontaktowania się z pokrzywdzonym.

(dowód: wyrok SR w S.(...)k. 241)

Aktualnie, na dzień 7 marca 2019 r. pozwana J. Ź. (1) nie posiada zadłużenia z tytułu nieuiszczonych podatków.

(dowód: zaświadczenie Naczelnika US k. 355)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo jako nieudowodnione podlegało oddaleniu.

Stan faktyczny Sąd oparł na dokumentach przedłożonych przez strony oraz zeznaniach zawnioskowanych świadków w zakresie jakim korelowały z całym zebraniem materiałem dowodowym w sprawie. Sąd miał na uwadze, że strony od wielu lat są skonfliktowane ze sobą. Od wielu lat również toczą spory sądowe włączając w to najmłodszych członków rodziny i osoby trzecie. Dlatego też, Sąd do zeznań świadków, w szczególności I. D. (1), W. Ś., S. Ś. (świadkowie powoda), M. Ż. (1), jak również do zeznań powoda i pozwanych, przy czym za małoletniego przesłuchano jego rodziców P. i J. Ż. (4) – podszedł z dużą dozą ostrożności. Zarzewiem sporu są bowiem sprawy majątkowe. Zeznania większości świadków, w ocenie Sądu, nie mogły stanowić oparcia dla ustaleń faktycznych z racji posiadania wiedzy o relacjach rodzinnych i ewentualnych ustaleń tylko z przekazów jednej ze stron. Sąd nie dał wiary zeznaniom świadków W. Ś., S. Ś., I. D. (1), albowiem są oni spokrewnieni z żoną powoda (W. Ś. jest ojcem M. Ż. (1), a S. Ś. jej bratem, zaś I. D. (1) jest partnerką W. Ś.). Z racji utrzymywania bliskich kontaktów z powodem i jego rodziną, zeznania świadków były jednostronnie ukierunkowane na uzyskanie korzystnego dla powoda rozstrzygnięcia, co nakazywało weryfikację ich twierdzeń z pozostałymi dowodami oraz uwzględnienie zasad doświadczenia życiowego. Podobnie należało odnieść się do zeznań żony powoda – M. Ż. (1). W przypadku zaś zeznań powoda i pozwanych, Sąd uwzględnił je w tym zakresie w jakim znajdują potwierdzenie w pozostałym materiale dowodowym.

Odnosząc się do zeznań M. P. (1) i A. P., wskazać należy, że wymienieni posiadali głównie wiedzę w zakresie warunkowej umowy sprzedaży z dnia 14 września 2006 r., która dotyczyła rozporządzenia innymi nieruchomościami. Świadek R. D. potwierdził, że wszyscy w rodzinie wiedzieli, że nieruchomość została przepisana na rzecz małoletniego pozwanego. Z kolei świadkowie K. M. i D. Ż. przesłuchiwanie na okoliczność kondycji finansowej pozwanej, nie mieli dostępu do dokumentów pozwanej, a tym samym przedstawiona przez nich ocena sytuacji majątkowej pozwanej nie jest w pełni miarodajna.

W niniejszej sprawie powód żądał ustalenia, że umowa darowizny położonej przy ulicy (...) w O., stanowiącej działkę gruntu o numerze ewidencyjnym (...), o powierzchni 591 m², zabudowanej budynkiem mieszkalnym o kubaturze 480 m³, dla której Sąd Rejonowy w O. prowadzi księgę wieczystą o nr (...) zawartej w dniu 10 marca 2006 r. w formie aktu notarialnego – jest nieważna. Z kolei nieważność umowy łączył z wadą oświadczenia woli w postaci pozorności.

Zgodnie z art. 189 k.p.c. powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Żądanie ustalenia w rozumieniu przepisu art. 189 k.p.c. może domagać się tylko strona, która ma interes prawny w ustaleniu przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 grudnia 1997 roku, I CKN 365/97). Przesłankami powództwa o ustalenie prawa, opartego na art. 189 k.p.c., są zatem 1) interes prawny powoda w dokonaniu żądanego ustalenia oraz 2) istnienie prawa, którego powództwo dotyczy.

Nieważność czynności prawnej następuje ex tunc, z mocy prawa. Powództwo o ustalenie nieważności umowy przysługuje wtedy, gdy strona powodowa wykaże swój interes prawny, niezależnie od tego, czy są wystarczające podstawy materialnoprawne do uwzględnienia tego powództwa, jednakże jego uwzględnienie jest już zależne od wyniku przeprowadzonego postępowania sądowego. Interes prawny w procesie o ustalenie zachodzi wówczas, gdy istnieje niepewność stanu prawnego lub prawa. Wyrok sądu stwierdzający nieważność czynności prawnej, na podstawie której ujawniono w księdze wieczystej prawo własności nieruchomości może być uznany za orzeczenie wykazujące niezgodność, o której w mowa art. 31 ust. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece i może stanowić podstawę wpisu potrzebnego do usunięcia niegodności między treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości. Powyższe znajduje potwierdzenie w wyroku SN z 15 maja 2013r. III CSK 254/12), zgodnie z którym wyrok ustalający nieważność umowy może być orzeczeniem stwierdzającym niezgodność stanu prawnego wynikającego z księgi ze stanem rzeczywistym, pod warunkiem, że wpisy w księdze nie wykazują dalszych przejść prawa własności, a więc że ujawniony stan jest następstwem wpisu dokonanego na podstawie umowy uznanej za nieważną. W takim wypadku ustalenie nieważności umowy wyjaśnia stan prawny, ponieważ przesądza, że wpis nabywcy dokonany został nieprawidłowo i wówczas do wykreślenia tego wpisu nie jest konieczne korzystanie przez właściciela z drogi przewidzianej w art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

W realiach niniejszej sprawy w księdze wieczystej, prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości, wpisany jest jako właściciel nieruchomości nadal O. Ż. (2). Niewątpliwie wynik sprawy ma wpływ dla sfery praw i obowiązków powoda. Uzyskanie korzystnego rozstrzygnięcia umożliwi mu dochodzenie swoich roszczeń zasądzonych wyrokami. Stwierdzenie bowiem nieważności czynności z 10 marca 2006 r. spowodowałoby możliwość zaspokojenia się z tego składnika majątku uznając, że nigdy on z jej majątku nie wyszedł. Ponadto małoletni pozwany nie będzie legitymowany do żądania eksmisji powoda z przedmiotowej nieruchomości.

Zgodnie z art. 83 § 1 k.c. oświadczenie woli złożone drugiej strony za jej zgodą dla pozorów jest nieważne. By istniał stan pozorności muszą występować łącznie dwa elementy, a mianowicie pozorna czynność prawna i akt konfidencji. Pozorność czynności prawnej polega na chęci wywołania wobec osób trzecich rzeczywistego, prawdziwego przeświadczenia, że zamiarem stron jest wywołanie skutków prawnych, objętych treścią ich oświadczeń woli. Natomiast akt konfidencji przejawia się w wystąpieniu między stronami tajnego porozumienia, co do tego, że zamiar wyrażony w treści symulowanych oświadczeń woli nie istnieje lub że zamiarem ten jest inni niż ujawniony w symulowanych oświadczeniach. Brak, którekolwiek z tych elementów wyłącza zaistnienie pozorności. Jednocześnie, oba akty – pozorna czynność prawna i akt konfidencji – muszą być ze sobą czasowo powiązane, tzn. jedno zdarzenie musi zawierać w sobie dokonanie czynności prawnej pozornej (jawnej dla osób trzecich) i zawarcie aktu konfidencjonalnego (np. wyrok SA w Szczecinie z dnia 8 listopada 2013 r., I ACa 424/13, wyrok SA w Białymstoku z dnia 11 lipca 2014 r. I ACa 210/14).

Nieważność czynności prawnej z powodu pozorności złożonego oświadczenia woli może być stwierdzona tylko wówczas, gdy brak zamiaru wywołania skutków prawnych został przejawiony wobec drugiej strony tej czynności otwarcie tak, że miała ona pełną świadomość pozorności złożonego wobec niej oświadczenia woli i rzeczywistej woli jej kontrahenta oraz w pełni się z nią zgadzała. Inaczej rzecz ujmując, strony swobodnie i z rozmysłem tworzą czynność prawną ujawnioną, której treść nie stanowi odzwierciedlenia ich rzeczywistych zamiarów. Stwarzają przez to pozór rzeczywistego dokonania czynności prawnej o określonej treści, podczas gdy tak naprawdę nie chcą wywołać żadnych skutków prawnych lub też wywołać inne niż te deklarowane w pozornej czynności. O kwalifikowanej pozorności czynności prawnej można mówić, jedynie wtedy gdy zgodną wolą stron jest wyrażenie na zewnątrz innej treści niż ta, która kształtuje umowę ukrytą (zob. wyrok SA w Łodzi z dnia 8 października 2013 r. III AUa 46/13, wyrok SO w Świdnicy z dnia 24 marca 2017 r. I C 1484/16).

Pozorność jest okolicznością faktyczną i podlega ustaleniu przez sąd zgodnie z zasadą określoną w art. 6 k.c. Jednocześnie żaden przepis nie przewiduje domniemania pozorności oświadczenia woli, dlatego ciężar wykazania, iż oświadczenia woli stron w umowie z dnia 10 marca 2006 r. zostały złożone dla pozorów spoczywał w okolicznościach niniejszej sprawy na powodzie.

Niewątpliwie, przeprowadzone postępowanie dowodowe ujawniło istniejący konflikt między stronami, który narastał od co najmniej 2012-2013 r. – kiedy to zaczęły się toczyć pierwsze spory sądowe między stronami. O ile, w ocenie Sądu została wykazana pozorność umowy warunkowej sprzedaży z dnia 14 września 2006 r. zawartej pomiędzy pozwaną J. Ż. (1), a M. P. (1) i jego żoną A. P., to już takich samych ustaleń nie można dokonać w przypadku umowy darowizny z dnia 10 marca 2006 r. Niewątpliwie strony umowy z dnia 14 września 2006 r. nie miały zamiaru zarówno sprzedawać, jak i nabywać nieruchomości, położonych w O., przy ul. (...) i w G.. Świadczą o tym zeznania świadków M. i A. P., którzy na rozprawie w dniach 27 marca 2019 r. i 12 czerwca 2019 r. (odpowiednio k. 508v-509 i 639v-640v) zeznali, że nie mieli zamiaru dokonania zapłaty za nieruchomości oraz, że ich działania były formą pomocy pozwanej w celu zabezpieczenia majątku J. Ż. (1) przed ewentualną egzekucją. Pełniejszych treściowo informacji w zakresie rzeczywistego zamiaru stron dały zeznania świadka A. P. – żony M. P. (1). Wymieniona wskazała nadto, że w okresie dokonywania czynności z dnia 14 września 2006 r. małżonkowie byli w trakcie budowy własnego domu w B., nie posiadali w tym okresie wolnych środków na zakup dodatkowych nieruchomości. Nadto, nigdy nie partycypowali w kosztach utrzymania tychże nieruchomości. Również, poważne wątpliwości budzi cena tychże nieruchomości, które została przez J. Ż. (1), P. Ż. (1) określona na 1.000.000 zł, zaś cena sprzedaży ostatecznie została ustalona w umowie na kwotę 71.600 zł (zeznania k. 511v, 513v i akt notarialny k. 277). Ostatecznie, umową z dnia 18 marca 2014 r.

została rozwiązana warunkowa umowa sprzedaży i nastąpiło przeniesienie własności nieruchomości na ulicy (...) w O. z powrotem na pozwaną.

Nie ulega zatem wątpliwości, że umowa z dnia 14 września 2006 r. była pozorna, albowiem rzeczywista wola stron nie była wyrażona w umowie i w rzeczywistości strony tej czynności nie zamierzały jej zbywać ani nabywać. Ponadto z dokumentów wynika, że w 2015 r. pozwana wyzbyła się całego majątku na rzecz syna P. Ż. (2).

Niemniej jednak z samego faktu dokonania pozornej umowy warunkowej sprzedaży z dnia 14 września 2006 r., a więc umowy zawartej kilka miesięcy po spornej umowie darowizny oraz wyzbycia się przez pozwaną w 2015 r. całego majątku nie można upatrywać, że sporna umowa darowizny została dokonana pod wpływem wady oświadczenia woli. Zaoferowany przez strony materiał dowodowy nie pozwala poczynić takich ustaleń. Niewątpliwie pozorność czynności prawnej stwierdzonej dokumentem, może być bowiem wykazana wszelkimi środkami dowodowymi.

Jak wynika z pisma Naczelnika Urzędu Skarbowego z dnia 8 maja 2019 r. pozwana J. Ż. (1) w latach 2004-2007 posiadała zaległości podatkowe związane z prowadzoną przez siebie działalnością gospodarczą na kwotę około 400.000 zł (por. informacja k. 574). Nieuregulowanie zobowiązań publicznoprawnych wobec ZUS stało się podstawą do zawarcia umowy ugody obejmującej rozłożenia należności na raty, jak również wpisaniem hipotek przymusowych na dwóch nieruchomościach pozwanej tj. w G. i w O., przy ul. (...), co miało miejsce w latach 2008-2009 r. (por. k. 547 i pisma k. 633-635).

Powód w pozwie i w dalszych pismach procesowych wykazywał, że umowa darowizny miała na celu ochronę majątku pozwanej J. Ż. (1) z uwagi na obawę niewypłacalności prowadzonej przez nią działalności gospodarczej za zaciągnięte zobowiązania, w tym kredytu w B. w Z. na kwotę 429.000 zł, zobowiązaniami publicznoprawnymi w ZUS i US.

Nie ulega wątpliwości, że w chwili dokonywania darowizny z dnia 10 marca 2006 r. pozwana J. Ż. (1) miała pełną świadomość ciężących na niej zobowiązaniach. Zresztą taką samą wiedzą lub w co najmniej zbliżonym zakresie posiadał również powód. Należy mieć na uwadze, że był on wraz z bratem P. Ż. (1) współodpowiedzialnymi za zaciągnięty kredyt inwestycyjny matki J. Ż. (1). Jak również był on pracownikiem pozwanej i kontrahentem biznesowym.

Nawet, gdyby przyjąć, za tokiem rozumowania powoda, że darowizna z dnia 10 marca 2006 r. uczyniona na najmłodszego członka rodziny Ż. (przypomnieć należy, że małoletni pozwany O. Ż. (2) był pierwszym wnukiem pozwanej J. Ż. (1)) była próbą udaremnienia ewentualnej egzekucji – to nie jest to równoznaczne z dokonaniem tej czynności dla pozor. Cel w postaci „ochrony nieruchomości” mógł się bowiem realizować w przeniesieniu majątku na rzecz wnuka i jednocześnie zachowania cennego składnika majątku w rodzinie. Pozorność bowiem jest pojęciem, które nie nawiązuje do motywów dokonywanej czynności prawnej, lecz do jej skutków. Dlatego też, motywy, którymi kierowała się pozwana przy umowie darowizny pozostają bez znaczenia.

Na marginesie należy zauważyć, że zgodnie z zasadami logiki i doświadczenia życiowego darczyńca nieruchomości dążąc do uniknięcia zaspokojenia potencjalnych wierzycieli, działa zazwyczaj właśnie w celu wywołania skutków prawnych – zmiany statusu właściciela, na co nabywca wyraża zgodę. W takim razie istotną dokonywanej czynności jest dążenie do przeniesienia własności nieruchomości na rzecz nabywcy – zbycie nieruchomości. Pozwana przenosząc w drodze umowy darowizny własność nieruchomości mogła dążyć do zabezpieczenia finansowej przyszłości swojego wnuka (na ten czas jedynego) z uwagi na podejmowanie obwarowanych ryzykiem decyzji biznesowych. Zbycie nieruchomości w takich okolicznościach może stanowić przesłankę do wystąpienia wierzyciela ze skargą pauliańską. Przy czym w żaden sposób nie wpływa na to ważność czynności prawnej – umowy darowizny, w tym skutku prawnorzeczowego, w postaci nabycia własności rzeczy przez osobę trzecią, w tym wypadku wnuka pozwanej J. Ż. (1) tj. małoletniego O. Ż. (1).

Gdyby nawet przyjąć, że pozwana J. Ż. (1) w umowie z dnia 10 marca 2006 r. wyraziła pozorną wolę darowania nieruchomości przy ulicy (...) w O. małoletniemu pozwanemu O. Ż., to jednocześnie nie można uznać, że wolę pozornego przeniesienia własności nieruchomości mieli również występujący w imieniu pozwanego – jego rodzice,

P. i J. Ż. (4). Pamiętać przy tym należy, że w sytuacji, w której tylko jedna ze stron ma zamiar nadać swemu oświadczeniu walor pozorności i nie uzyskuje zgody drugiej strony – nie skutkuje to pozornością czynności prawnej. Zeznania rodziców małoletniego O. oraz przesłuchanych świadków nie potwierdzają tezy, aby i ich wolą było pozorne przeniesienie majątku. Ani P. Ż. (1), ani jego małżonka J. Ż. (4) nie wskazywali na inne intencje zawartej umowy niż tylko i wyłącznie przysporzenie na rzecz małoletniego O.. Podkreślenia wymaga okoliczność, że świadek M. Ż. (1) wskazywała, że o przyczynach darowizny rozmawiała jedynie z pozwaną (k. 509 v.), świadkowie W. Ś. i I. D. (2) zeznali, że nie rozmawiali z pozwaną i rodzicami pozwanego na temat darowizny (zresztą W. Ś. dodał, że może pozwana „chciała dać wnukowi..” -k.613). Ponadto świadkowie S. Ś., K. B. nie rozmawiali z rodzicami pozwanego o spornej nieruchomości.

Z materiału dowodowego wynika, że wolą rodziców małoletniego pozwanego było przyjęcie przedmiotu darowizny i zabezpieczenie interesów małoletniego. Nie zmienia również tego faktu zobowiązanie nałożone w akcie notarialnym na rodziców małoletniego pozwanego O. dotyczące zakazu zbywania nieruchomości do czasu osiągnięcia przez nabywcę pełnoletności. Naturalną bowiem rzeczą jest, zachowanie cennego składnika majątku w rodzinie i pozostawienie decyzji o dalszych losach nieruchomości jego już pełnoletniemu właścicielowi.

Niemniej jednak małoletni pozwany nigdy w przedmiotowej nieruchomości nie zamieszkał. O ile można jednoznacznie wskazać ramy czasowe poprawnych, a nawet dobrych wzajemnych relacji stron na okres poprzedzający umowę darowizny i kilka lat po niej, to od co najmniej 2012/2013 r. relacje te uległy diametralnej zmianie. W okresie dobrych stosunków rodzinnych - do co najmniej 2012/2013 r. była pełna akceptacja rodziców pozwanego na zamieszkiwanie w darowanej nieruchomości powoda i jego żony, a potem i dziecka. W tym okresie bowiem, bracia wspólnie pracowali na rzecz swojej matki. Partycypowanie w kosztach utrzymania nieruchomości przy ulicy (...) w O. pozostawały w gestii powoda i jego żony, a także pozwanej. W czasie poprawnych relacji rodzinny kwestie utrzymywania nieruchomości pozostawały poza wpływem na ważność umowy darowizny. Wraz z narastającym konfliktem, część umów w postaci dostawy mediów była rozwiązana z poprzednią właścicielką tj. pozwaną J. Ż. (1), a następnie kontynuowana przez osoby faktycznie przebywające w nieruchomości tj. powoda i jego żonę. Rzeczą naturalną jest, że skoro pozwany będący właścicielem tam nie mieszkał, nie może ponosić kosztów wygenerowanych przez powoda i jego żonę. Podobnie z uiszczeniem podatku od nieruchomości. Od momentu konfliktu tj. od 2012 r. był on płacony przez J. Ż. (1) i O., a wcześniej również przez powoda i jego żonę. Niemniej jednak, rozliczenia te są poza aspektem skutków prawnych dokonywanej czynności, albowiem nie wpływają na jej ważność. Do czasu dobrych relacji stron, rodzice O. nie upominali się o opróżnienie nieruchomości. (por. wyroki SA w Białymstoku z dnia 11 lipca 2014 r., I ACa 210/14, z dnia 7 grudnia 2017 r. I ACa 568/17, z dnia 14 września 2018 r. I ACa 361/18, wyrok SA w Poznaniu z dnia 15 listopada 2017 r. I ACa 401/17, wyrok SO w Świdnicy z dnia 24 marca 2017 r. I ACa 1484/17).

O motywach, którymi kierowała się pozwana przy dokonywaniu darowizny wiedziała cała rodzina, w tym powód (por. zeznania świadka M. Ż. (1) k. 509v, zeznania powoda k. 510v i k. 641v, zeznania świadka K. B. k. 611v, zeznania świadka A. P. k. 639v). Dopóki rodzina żyła w zgodzie nie było spraw sądowych i nie była poruszona kwestia ważności podjętej decyzji. Natomiast próby wykazania nieważności dokonanej czynności pojawiły się w chwili pogłębiania się konfliktu między członkami rodziny Ż..

W ocenie Sądu, powód nie wykazał, iż pozwana J. Ż. (1) nie miała zamiaru przeniesienia własności nieruchomości, zaś rodzice małoletniego obdarowanego nie mieli zamiaru nabycia jej w imieniu małoletniego w celu powiększenia majątku dziecka. Sama bowiem chęć uniknięcia egzekucji w przyszłości, nie świadczy o pozorności umowy darowizny. Tym samym nie sposób przyjąć, że strony nie miały zamiaru wywołania skutków prawnych wynikających z jej treści. Dlatego też, Sąd nie znalazł podstaw do uznania, aby czynność z dnia 10 marca 2006 r. była dokonana dla pozor.

Dlatego też, powództwo na podstawie powołanych przepisów jako pozbawione podstaw zostało oddalone.

Sąd pominął wniosek powoda o dopuszczenie dowodu z zeznań świadków Ł. G. i T. Ż., albowiem świadkowie mieli zeznawać na okoliczności dotyczące innych czynności, dotyczyło to weksli, w związku z którymi pozwana obciążała w 2015 r. nieruchomości hipotekami. Powyższe okoliczności nie mają znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

Ponadto Sąd pominął wnioski powoda o zażądanie informacji z banku, albowiem sprawa nie należy do kategorii spraw w wymienionych w przepisach ustawy prawo bankowe, co do których bank ma obowiązek udzielenia informacji.

O kosztach procesu Sąd orzekł w oparciu o art. 98 § 1 i 2 k.p.c.

Zgodnie z treścią art. 98 § 1 k.p.c., strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Regulację zwrotu kosztów postępowania przez współuczestników zawiera art. 105 § 1 i 2 k.p.c. Zgodnie z § 1 tego przepisu, współuczestnicy sporu zwracają koszty procesu w częściach równych. Sąd może jednak nakazać zwrot kosztów odpowiednio do udziału każdego ze współuczestników w sprawie, jeżeli pod tym względem zachodzą znaczne różnice. W myśl § 2, na współuczestników sporu odpowiadających solidarnie co do istoty sprawy sąd włoży solidarny obowiązek zwrotu kosztów. Powołany przepis dotyczy wyłącznie zwrotu kosztów procesu przeciwnikowi przez stronę przegrywającą. Ma ona zatem zastosowanie jedynie w odniesieniu do sytuacji, w której współuczestnictwo występuje po stronie przegrywającej proces, nie zaś w sytuacji odwrotnej, tj. gdy współuczestnictwo zachodzi po stronie wygrywającej. W takim wypadku zastosowanie mają ogólne zasady o kosztach procesu i każda ze stron wygrywających proces ma prawo żądać zwrotu kosztów niezbędnych do celowej obrony (vide: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 10 października 2012 r., I Cz 105/12).

Zatem do niezbędnych kosztów procesu poniesionych przez każdego ze współuczestników, reprezentowanych przez tego samego pełnomocnika będącego radcą prawnym, zaliczyć należy wynagrodzenie tego pełnomocnika. Jednakże w przedmiotowej sprawie należy mieć na względzie nakład pracy pełnomocnika pozwanych. Pełnomocnik składał wszystkie pisma w imieniu współuczestników (nakład pracy nie uległ zwiększeniu tylko dlatego, że reprezentował więcej niż 1 osobę). Mając na względzie nakład pracy pełnomocnika pozwanych należało przyznać każdemu pozwany koszty procesu, obejmujące wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości połowy stawki minimalnej w kwocie po 2.700 zł (pełnomocnikowi pozwanych przyznano łącznie jedną stawkę 5.400 zł). Ponadto przyznano zwrot opłaty skarbowej od pełnomocnictw udzielonych przez pozwanych w kwocie po 17 zł.

sędzia Ewa Oknińska

(...);

1) (...)

2) (...)

3) (...)

4) (...)

5) (...)

(...)