

**Sygn. akt: I C 680/16**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 maja 2017 r.

**Sąd Okręgowy w Olsztynie I Wydział Cywilny**

w składzie następującym: Przewodniczący SSO Juliusz Ciejek

Protokolant: sekr. sądowy Aleksandra Bogusz

po rozpoznaniu w dniu 9 maja 2017 r. w Olsztynie

na rozprawie

sprawy z powództwa **M. J.**

przeciwko **J. W. i L. W.**

**przy udziale Prokuratora Okręgowego w Olsztynie**

**o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli**

I. oddała powództwo,

II. zasądza od powódki na rzecz pozwanych kwotę 5.417 (pięć tysięcy czterysta siedemnaście) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

**Sygn. akt I C 680/16**

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 16 listopada 2016 r. powódka M. J. wystąpiła o zobowiązanie pozwanych do zawarcia z powódką umowy sprzedaży, w której pozwani sprzedają powódce prawo własności nieruchomości położonej w N., gmina B., stanowiącej działkę nr (...), obszar 1665 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie prowadzi księgę wieczystą nr (...) oraz prawo własności udziału 1/8 części w nieruchomości położonej w miejscowości N., gmina B. obejmującej działki nr (...), obszar 1429 m<sup>2</sup> oraz (...) obszaru 557 m<sup>2</sup>, łącznego obszaru 1986 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie prowadzi księgę wieczystą nr (...), za łączną cenę 80.000 zł. Wniosła także o przyznania od pozwanych na rzecz powódki kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazała, że w dniu 18 grudnia 2013 r. przed notariuszem została zawarta umowa przedwstępna sprzedaży, w której pełnomocnik pozwanych działający na podstawie pełnomocnictwa notarialnego w ich imieniu zobowiązał się zawrzeć do dnia 31 grudnia 2015 r. umowę sprzedaży, na mocy której pozwani sprzedadzą powódce ww. nieruchomość. Po upływie terminu powódka wezwała pozwanych do wykonania zobowiązania wynikającego z umowy przedwstępnej. W odpowiedzi na wezwanie, pozwani oświadczyli, że odstępują od umowy, twierdząc, że umowa jest nieważna. Po raz kolejny wezwała pozwanych do wykonania umowy, jednak bezskutecznie (k. 3-5).

W odpowiedzi na pozew J. i L. W. wnieśli o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki kosztów postępowania według norm przepisanych.

Argumentując swoje stanowisko wskazali, że udzielili swojej córce M. M. (1) pełnomocnictwa ze względu na to, że faktycznie mieszkała tam z mężem i dziećmi. Pozwani nigdy nie wyrażali woli sprzedaży nieruchomości. Nadto

wskazali, że umowa z dnia 18 grudnia 2013 r. była faktycznie umową pożyczki, którą udzielił Z. R. mężowi M. M. (2) M., dokonaną bez ich wiedzy. Forma zabezpieczenia udzielonej pożyczki była być nieruchomości. Przekonywano M. M. (1), że umowa nie zmierza do przeniesienia własności nieruchomości. Po zawarciu umowy M. M. (4) wydał Z. R. kwotę 15.000 zł tytułem posiadanego długu wobec niego. Od marca 2014 r. w różnych odstępach czasu z tytułu udzielonej pożyczki zwrócił Z. R. kwotę 130.000 zł (k. 30-38).

Postanowieniem w dniu 28 lutego 2017 r. Sąd zawiadomił o toczącym się postępowaniu Prokuraturę Okręgową w Olsztynie celem rozważenia zasadności przystąpienia do sprawy z uwagi na możliwość ujawnienia się czynu ściganego w trybie oskarżenia publicznego (k. 137v).

Pismem z dnia 21 marca 2017 r. Prokurator Prokuratury Okręgowej w Olsztynie zgłosił udział w sprawie. Na rozprawie w dniu 9 maja 2017 r. Prokurator wniósł o oddalenie powództwa (k. 146 i k. 159)

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Pozwani są rodzicami M. M. (1). Córka pozwanych jest żoną M. M. (4).

Od 2008 r. córka pozwanych wraz z mężem mieszkała w domu w N.. Z powodu trudności w dostawie prądu i wody wyprowadzili się do O.. Zamieszkali w N. ponownie na początku 2013 r. Dom ten stanowił własność M. M. (4). Otrzymał go w darowiźnie od rodziców. Zlokalizowany był na nieruchomości położonej w N., w gminie B., o powierzchni 0,1665 ha, składającej się z działki grunt Nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie prowadzi księgę wieczystą nr (...). Do M. M. (4) należał też udział wynoszący 1/8 części nieruchomości położonej w N., w gminie B., o powierzchni 0,1986 ha, stanowiącej działki nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie prowadzi księgę wieczystą nr (...). Pierwotnie budynek był stodołą, którą po remoncie przystosował do celów warsztatowych, a poddasze zaadoptował na mieszkanie. Urządził tam łazienkę, kuchnię i doprowadził ogrzewanie. Remont przeprowadził ze środków uzyskanych z kredytu bankowego.

W 2009 r. M. M. (4) prowadził warsztat samochodowy. Następnie współpracował z firmą kurierską (...). Między innymi naprawiał samochód Z. R.. Z. R., był (...) przedsiębiorcą, miał też udziały w sieci punktów sprzedaży kebabów w O.. Ponadto był aktywnym zawodnikiem drużyny rugby i trenerem boksu.

W 2013 r. z prowadzonych przez siebie działalności M. M. miał zaległości finansowe. Dlatego w czerwcu 2013 r. zwrócił się o pożyczkę do Z. R., od którego otrzymał kwotę 15.000 zł na rozwój firmy – na paliwo i zakup busów. Jednocześnie, z uwagi na zajęcie komornicze poprosił teściów - pozwanych o pomoc finansową przed grożącą mu egzekucją komorniczą. Nieruchomość miała już w tamtym czasie obciążoną hipotekę i była skierowana wobec niej egzekucja. Pozwani, celem pomocy córce i zięciowi, dla zapewnienia im dachu nad głową i miejsca pracy, zdecydowali się nabyć od niego tą nieruchomość.

M. M. (4) w dniu 19 września 2013 r. zawarł z pozwanymi umowę sprzedaży opisanej wyżej nieruchomości za 65.000 zł. Zbywca otrzymane pieniądze przeznaczył na pokrycie zobowiązań wobec wierzycieli oraz na remont części mieszkalnej nad garażem.

(dowód: akt notarialny Rep. A (...) k. 42-47, zeznania świadka M. M. (4) k. 134, k. 132 k. 133v, zeznania świadka M. M. (1) k. 134v, k. 135)

Zięć pozwanych nadal miał problemami finansowymi. Były to zaległości w urzędzie skarbowy. Z uwagi na to, że M. M. (4) widniał w ewidencji (...) wiedział, że żaden bank nie udzieliłby mu kredytu. Zwrócił się więc o pomoc do Z. R.. Uzgodnił z nim zaciągnięcie pożyczki w kwocie 80.000 zł, której zabezpieczeniem miała być nieruchomość w N., którą to M. M. (4) wcześniej sprzedał pozwanym – swoim teściom. O swoich planach inwestycyjnych poinformował żonę - M. M. (1). Oświadczył jej, że będzie w stanie wywiązać się z umowy. Córka pozwanych, ukrywając przed nimi rzeczywisty cel i plany, poprosiła rodziców o udzielenie jej pełnomocnictwa do zarządzania ich nieruchomością. Oświadczyła rodzicom, że pełnomocnictwo ma na celu załatwianie spraw związanych z prądem, gazem, wodą, czy

innymi dostawcami mediów. Pozwani oświadczyli, że nie wyrażają zgody na sprzedaż nieruchomości, o czym M. M. (1) wiedziała. Pozwani ufali córce.

(dowód: zeznania świadka M. M. (4) k. 132v, świadka M. M. (1) k. 134v-135, zeznania pozwanej J. W. k. 158)

W związku z tym, że pozwani mieszkali w O., wyrażali wolę sędowania wszystkich obowiązków związanych z przedmiotową nieruchomością na swoją córkę M. M. (1). W dniu 10 grudnia 2013 r. pozwani udzielili córce M. M. (1) pełnomocnictwa w formie aktu notarialnego do:

- zbycia w ich imieniu prawa własności nieruchomości ww. nieruchomości,
- występowania do Urzędu Skarbowego w O. o wydanie dowolnych zaświadczeń, potwierdzających istnienie lub nieistnienie zobowiązań podatkowych mocodawców,
- zastępowania mocodawców przed organami podatkowymi w przypadku konieczności uiszczenia dowolnego podatku z dowolnego tytułu, w tym do składania wszelkich deklaracji podatkowych, pism i wniosków oaz podań,
- zawierania i rozwiązywania, a także aneksowania dowolnych umów najmu, dzierżawy i użyczenia dotyczących nieruchomości,
- zarządu i administrowania nieruchomościami i prawami do nieruchomości,
- reprezentowania mocodawców (w tym do zawierania i rozwiązywania umów) przed Telekomunikacją Polską S.A., Zakładem Energetycznym, Zakładem Gazowniczym i Zakładem Gospodarki Komunalnej Wodno-Kanalizacyjnej i innymi dostawcami mediów w psota ci prądu, gazu, wody i pary wodnej oraz we wszelkich sprawach dotyczących mocodawców,
- ustanawiania służebności osobistych, w tym na rzecz samego mocodawcy, a także dowolnych służebności gruntowych i przesyłu na nieruchomościach,
- składania w ich imieniu wszelkich wniosków, pism, skarg, odwołań oraz reprezentowania przed wszystkimi organami administracji publicznej, sądami i osobami fizycznymi oraz prawnymi we wszystkich sprawach, które okażą się niezbędne przy wykonywaniu niniejszego pełnomocnictwa.

Akt został podpisany w Kancelarii Notarialnej w O.. Termin spotkania u notariusza uzgodniła M. M. (1).

(dowód: akt notarialny Rep. A. (...) k. 48-50, zeznania świadka M. M. (1) k. 134v-135)

M. M. (4) zgodził się na wzięcia pożyczki w kwocie 80.000 zł na okres dwóch lata. Raty miały być spłacona raz w miesiącu w kwocie po 4.000 zł. Pośrednikiem przy transakcji był Z. R.. Uzgodniono, w tajemnicy przed pozwanymi, że zabezpieczeniem pożyczki będzie nieruchomość w N..

(dowód: zeznania świadka M. M. (4) k. 132v)

W dniu 18 grudnia 2013 r. w Kancelarii Notarialnej w G. została spisana, jako przedwstępna, umowa, zgodnie z którą M. M. (1), działającą w imieniu pozwanych zobowiązała się do sprzedaży nieruchomości w N. powódce do dnia 31 grudnia 2015 r. w stanie wolnych od wszelkich długów osobistych i rzeczowych, za łączną ceną 80.000 zł. W umowie wskazano, że cena została zapłacona tytułem zaliczki, co M. M. (1) potwierdziła. Na dzień podpisywania umowy aktualna kwota zadłużenia z tytułu pożyczek zabezpieczonych hipotekami (zwykły i kaucyjną) wynosiła 101.000 zł.

W trakcie sporządzania aktu u notariusza obecni byli powódka, M. M. (1), M. M. (4), Z. R. i D. W. – syn powódki. Umówione pieniądze otrzymał M. M. (4). Tego samego dnia zwrócił uprzednio pożyczone pieniądze w kwocie 15.000 zł Z. R.. Jednocześnie zapłacił dwie raty udzielonej pożyczki z góry w kwocie 8.000 zł łącznie tj. za styczeń i luty 2015.

(dowód: akt notarialny Rep. A. (...) k. 9-11, zeznania świadka M. M. (4) k. 132v).

Zarówno M. M. (1), jak również jej mąż nie zamierzali o podjętych działaniach informować pozwanych.

Powódka w chwili zakupu była na emeryturze. Przedtem pracowała jako fryzjerka. Sama wychowywała trzech synów. Pomagała jej rodzina, która mieszka za granicą. Po swoim ojcu otrzymała spadek w K., który następnie sprzedała.

Przed zakupem nieruchomości powódka nie oglądała posesji. Nie interesowało ją, czy są tam jakiekolwiek zabudowania, czy ktokolwiek tam mieszka, jaka to okolica. Nie interesowało ją również jakiego rodzaju i jakiej powierzchni ziemię zamierza nabyć. Wszystkimi sprawami zajmował się jej syn D.. Powódka nigdy nie spotkała się z właścicielami oglądanej nieruchomości. Nie negocjowała ceny.

(dowód: zeznana powódki M. J. k. 156)

W okresie od marca 2015 r. do lutego 2016 r. M. M. (4) spłacał pożyczkę co miesiąc. Przeważnie były to kwoty po 4.000 zł, choć zdarzało się, że w przypadku, kiedy zalegał z kolejną ratą i wpłacał następnym razem 8.000zł. Pieniądze wpłacał albo bezpośrednio Z. R., w tym celu jeździł do jego domu w S.. Zdarzało się też, że przekazywał je na parkingu umówionego zajazdu pod E., bądź w uzgodnionych miejscach w G. R. W. – synowi powódki. Pieniądze woził osobiście, w towarzystwie swojego ojca S. M., który dwukrotnie zwoził je sam, raz zawoził je w towarzystwie (...) – kolegi syna. Raz kwotę 8.000 zł zawiozła do G. siostra M. M. (6) C.. Raz pieniądze w kwocie około 8.000 – 10.000 zł zawiózł M. M. (7). Z. R. nie zgadzał się na kwitowanie otrzymanych wpłat. Nie zgadzał się też na przesyłanie pieniędzy na konto. Jeden raz w lutym 2016 r., gdy z pieniędzmi nie miał kto pojechać zgodził się aby kwotę 10.000 zł przekazać mu przelewem na wskazany przez niego rachunek P. D. z tytułem przelewu „JABADABADU”. Była to jego zdaniem ostatnia spłata. M. M. (4) przestał płacić, uznając, że zwrócił już całość pożyczonych pieniędzy zgodnie z umową. Pomimo to otrzymywał telefony z żądaniem dalszych wpłat.

(dowód: zeznania świadka M. M. (4) k. 132v-134 świadka M. M. (1) k. 135v-136, świadka M. C. k. 136v, świadka S. M. k. 137, świadka M. M. (7) k. 131v, świadka Z. R. k. 153v-154v, świadka R. W. k. 155-156, kopia przelewu k. 66)

W dniu 27 maja 2016 r. powódka za pośrednictwem profesjonalnego pełnomocnika wezwała pozwanych do wykonania zobowiązania wynikającego z przedwstępnej umowy z dnia 18 grudnia 2013 r.

Po otrzymaniu wezwania pozwana domagała się wyjaśnień ze strony córki. M. M. (1) wskazywała, że zawarta umowa miała dotyczyć udzielenia pożyczki. W chwili zawierania umowy przedwstępnej zapewniano ją, że kupującej nie zależy na tej nieruchomości. Wówczas pozwani pismem z dnia 2 czerwca 2016 r. odwołali pełnomocnictwo udzielone wcześniej córce. Powodem odwołania była utrata zaufania do córki.

W odpowiedzi na wezwanie, pozwani pismem z dnia 14 czerwca 2016 r. odmówili wykonania umowy. Jednocześnie pismem z dnia 16 czerwca 2016 r. oświadczyli, że odstępują od umowy przedwstępnej sprzedaży. Pozwani wskazali, że w ich ocenie zawarta umowa jest nieważna.

W dniu 27 września 2016 r. powódka reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika wysłała ostateczne przedsądowe wezwanie do wykonania umowy przedwstępnej sprzedaży. Wskazała przy tym, że niewykonanie zobowiązania spowoduje skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego.

W odpowiedzi na powyższe, pozwani po raz kolejny odmówili wykonania umowy.

(dowód: wezwanie z dnia 27 maja 2016 r. k. 12, potwierdzenie odbioru k. 13, pismo z dnia 14 czerwca 2016 r. k. 14, pismo z dnia 16 czerwca 2016 r., pismo powódki z dnia 27 września 2016 r., potwierdzenie odbioru k. 17-17v, pismo pozwanych k. 18, zeznania pozwanej J. W. k. 158-159, odwołanie pełnomocnictwa k. 70, zeznania świadka M. M. (1) k. 135v)

Powódka od około 10 lat jest na emeryturze. Emerytura płacona była początkowo do rąk własnych, a następnie na konto bankowe.

(dowód: zeznana powódki M. J. k. 158v)

W dniu 15 lutego 2017 r. Z. R., R. W. i T. B. przyjechali do N.. Grozili i wyzywali M. M. (4), nagrywali posesję. Jeden z przyjezdnych ukrywał twarz pod kapturem, drugi nosił kominiarkę. M. M. (4) wezwał Policję. Przed przybyciem Policji R. W., ukrył się z uwagi na to, że przebywał na tymczasowym warunkowym zwolnieniu.

(dowód: zeznania świadka M. M. (4) k.133v, Z. R. k. 153v-154v, R. W. k. 155-156)

### **Sąd zważył, co następuje:**

W świetle poczynionych w sprawie ustaleń żądanie powódki nie jest zasadne.

Oceny stanu faktycznego Sąd dokonał w oparciu o cały zgromadzony materiał w sprawie. Zarówno ocena stanu faktycznego, jak i zeznań powódki i świadków są miejscami sprzeczne z prawdą, a miejscami celowo pomijają oni pewne fakty bądź usiłovali je zatajać. Przedstawione okoliczności są sprzeczne z zasadami doświadczenia życiowego i logiki. Zamierzają do ukrycia celowych działań lub intencji w obawie przed odpowiedzialnością karną osób, które je składają lub ich bliskich.

Twierdzenia powódki o zamierza nabycia nieruchomości są nieprawdziwe. Podała, że gromadziła oszczędności pracując jako fryzjerka, wychowująca trzech synów i korzystając z pomocy rodziny mieszkającej za granicą. Twierdzi, że trzymała je od wielu lat w domu, ale przyznaje jednocześnie, że od kilku lat jej emerytura wpływa na konto w banku. Powódka nie potrafiła wskazać miejsca położenia nabywanej nieruchomości, jej powierzchni i znajdujących się tam zabudowaniach. Podała, że miała kupić 17.000 arów, choć w rzeczywistości było to niecała 17 arów. Należy wywieść z tego wniosek, że tej nieruchomości nie oglądała. Nie rozmawiała także ze zbywcami – pozwanymi. Tym samym przeczy to wiarygodności powódki, co do rzeczywistego zamiaru nabycia nieruchomości. Kompletnie niewiarygodne są też jej twierdzenia, co do pochodzenia środków na sfinansowanie rzekomego zakupu. Twierdzi, że całe życie pracowała, jako fryzjerka i aby wychować trzech synów musiała korzystać z pomocy rodziny za granicą. Nie potrafiła jednak wykazać w sposób wiarygodny skąd pochodziły pieniądze, które rzekomo odkładała całe życie. Twierdziła, że pochodziły ze sprzedaży mieszkania 20 lat temu i cały czas trzymała je w domu. Niezrozumiałe jest zatem dlaczego musiała korzystać z pomocy rodziny za granicą. Nadto wątpliwości Sądu budzi gotówkowy przepływ środków pieniężnych. Powódka raz wskazywała, że nigdy nie miała konta bankowego, a raz, że od kilku lat jej emerytura wpływ na konto. Sprzeczne zeznania powódki poddają w wątpliwość jej wolę nabycia nieruchomości.

Mało wiarygodna jest również konstrukcja samej umowy, która to na dwa lata odwleka termin zawarcia umowy przyrzeczonej. Przez blisko 2,5 roku powódka nie wykazywała żadnych działań w kierunku realizacji tej umowy, pomimo, że zapłaciła całość ceny.

Równie mało wiarygodne są twierdzenia pozwanych, co do przebiegu rozmów z córką odnośnie zdarzenia, które nastąpiły po poinformowaniu pozwanych o roszczeniu powódki. Twierdzenia pozwanej są sprzeczne z informacjami zawartymi w odpowiedzi na pozew sporządzonej przez profesjonalnego pełnomocnika. Powściągliwość relacji pozwanej w trakcie jej przesłuchania jest zapewne efektem wstąpienia do sprawy Prokuratora Okręgowego oraz obawą przed skutkiem, który może to przynieść w postaci odpowiedzialności córki za wyłudzenie pełnomocnictwa. Jak wskazano w odpowiedzi na pozew M. M. (1) namówiła rodziców do udzielenia jej pełnomocnictwa. Uzasadniając to jedynie chęcią zarządzania nieruchomością. Podczas, gdy jej faktycznym celem było właśnie uzyskanie pożyczki .

Świadek M. M. (1) początkowo próbowała przekonać Sąd, że nie wiedziała o faktycznym zamierza zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości. Jednakże, skonfrontowana z jednoznaczną sekwencją zdarzeń (10 XII 2013 r. pełnomocnictwo, 18 XII 2013 r. umowa przedwstępna), ostatecznie przyznała, że mąż namówił ją do uzyskania od pozwanych takiego właśnie pełnomocnictwa, celem uzyskania pożyczki. Zabezpieczeniem pożyczki miała być

nieruchomość w N. (k. 135). M. M. (1) przyznała, że zawiadła rodziców, którzy już nigdy jej nie zaufają. Znalazło to potwierdzenie we wcześniejszych zeznaniach jej męża, który właśnie tak opisał przebieg zdarzeń.

W tym samym kontekście należało również ocenić jako mało wiarygodne zeznania świadka Z. R.. Świadek podał, że pomógł przy zawarciu umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości, a pieniądze, które przyjmował od M. M. (4) i jego krewnych lub znajomych po jej udzieleniu były spłatami zaliczek wziętych przez M. M. (4) na poczet zaległych napraw samochodów. Świadek Z. R. nie potrafił jednak wskazać liczby i kwot udzielonych zaliczek i sum otrzymanych tytułem rzekomego ich zwrotu. Z zestawienia podanych przez świadków, którym Sąd dał wiarę, wpłat, potwierdzonych przez samego Z. R., wynika, że było to kilkadziesiąt tysięcy złotych. Nie sposób uwierzyć, że św. Z. R., bądź jego wspólnik jak podawał, przekazywali M. M. tak znaczne kwoty na remont samochodów, których ten nie wykonywał. Przecież po pierwszej takiej sytuacji nikt rozsądny nie przekazałby mu kolejnych zaliczek to w kwotach idących w dziesiątki tysięcy złotych.

W ocenie Sądu, Z. R., z jednej strony jako przedsiębiorca, a z drugiej strony jako aktywny zawodnik drużyny rugby i trener boksu nie przedstawia się jako człowiek, który w tak lekkomyślny sposób prowadzi swoje interesy. Potrafił być na tyle zaradny, że wraz z innym zamaskowanymi mężczyznami przyjechał do N., do M. M. (4) z interwencją w toku niniejszego procesu, od której odstąpił dopiero po wezwaniu Policji.

Nie ulega wątpliwości, że w wyniku prowadzonych przez siebie działalności M. M. (4) popadł w kłopoty finansowe. Następstwem tego było prowadzone przeciwko niemu postępowanie egzekucyjne. Chcąc uchronić swój majątek sprzedał pozwanym nieruchomości w N., co koreluje z zeznaniami pozwanej J. W., M. M. (1) oraz z dokumentami przedłożonymi przez stronę pozwaną w szczególności z umową w formie aktu notarialnego dotyczącą sprzedaży. Pomimo spłaty zadłużenia, problemy finansowe M. M. (4) nadal się pojawiały. Szukał pomocy z uzyskaniem środków finansowych od innych podmiotów niż banki. Pilna potrzeba zdobycia pieniędzy skłoniła świadka do namówienia żony - córki pozwanych do wyłudzenia od rodziców pełnomocnictwa, którego treść i forma pozwalałaby na zawarcie umowy pożyczki pod postacią jakiej domagali się od niego pożyczkodawcy. Zatajono przed pozwanymi faktyczny zamiar ewentualnego zbycia ich nieruchomości.

W istocie pożyczka miała posłużyć na spłatę długu wobec Z. R., który w momencie jej udzielenia otrzymał od M. M. 15.000 zł. Od razu pobrano też rzekomą spłatę rat za 2 kolejne miesiące to jest łącznie 8.000 zł. Tak więc faktycznie otrzymał on jedynie około 57.000 zł. Spłaty, których dokonał przez 2 lata z naddatkiem pokryły otrzymaną kwotę.

Mało wiarygodny jest też cel deklarowanej pożyczki. Jak podawał pieniądze te miał zużyć na remont mieszkania, a zrobił go z kredytu wziętego w banku na początku 2013 r. Podał, że część pieniędzy przeznaczył na zakup samochodów do firmy kurierskiej, a te jako podała jego żona, były kupione jeszcze przed wrześniem 2013 r. (k.136).

W ocenie Sądu pomiędzy M. M. (4), a Z. R. istniały powiązania finansowe, których natury z wiadomych sobie samym względów nie chcą ujawniać. Pożyczka posłużyła całkiem innym celom niż deklarowane, stąd zarówno sposób jej udzielenia jak i tryb spłaty.

Całokształt okoliczności, treść zeznań zarówno stron jak i świadków wskazuje na to, że transakcji umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości w N. był w rzeczywistości formą zabezpieczenia udzielonej pożyczki, wbrew woli właścicieli nieruchomości. Jednocześnie przy zawieraniu umowy przedwstępnej sprzedaży żadnej ze stron nie towarzyszył zamiar zarówno jej nabycia jak i sprzedaży.

W niniejszej sprawie powódka domagała się wykonania zawartej w dniu 18 grudnia 2013 r. przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości położonej w N., dla których Sąd Rejonowy w Olsztynie prowadzi księgi wieczyste nr (...) za cenę 80.000 zł, która została w całości zapłacona.

W pierwszej kolejności należało zastanowić się nad charakterem udzielonego pełnomocnictwa i okolicznościami, które towarzyszyły jego udzieleniu. Udzielenie pełnomocnictwa wymaga złożenia oświadczenia woli, którego treścią jest upoważnienie określonej osoby do dokonania w imieniu i ze skutkiem prawnym dla mocodawcy czynności prawnej

indywidualnie oznaczonej albo czynności określonych rodzajowo. Pełnomocnik musi mieć zdolność do czynności prawnych. Oświadczenie woli mocodawcy co do ustanowienia pełnomocnika wymaga złożenia go (zakomunikowania) pełnomocnikowi – nie wystarczy ogłoszenie tego publicznie, lub zakomunikowanie osobie trzeciej. O istnieniu i treści pełnomocnictwa decyduje wyłącznie mocodawca. Osoba trzecia, która dokonuje z pełnomocnikiem czynności prawnej może polegać jedynie na tym oświadczeniu. Oświadczenie mocodawcy podlega interpretacji z pozycji osoby trzeciej – ma więc taką treść, jaką powinien jemu przypisać potencjalny uczestnik czynności prawnej, dysponujący konkretną wiedzą o oświadczeniu mocodawcy i jego kontekście (takiej wykładni wymaga zasada ochrony zaufania).

W niniejszej sprawie z powodu wcześniejszych kłopotów finansowych zięcia pozwanych doszło do sprzedaży nieruchomości w N.. M. M. (4) sprzedał należącą do niego nieruchomość swoim teściom – pozwany. Niemniej jednak nie rozwiązało to wszystkich problemów finansowych, gdyż trudności ekonomiczne trwały i się pogłębiały. M. M. (4) chciał uzyskać pieniądze od innych podmiotów niż instytucje bankowe z uwagi na jego ewidencję jako dłużnika w (...). Zabezpieczeniem udzielonej pożyczki miała być nieruchomość, której właścicielami byli pozwani. M. M. (1) pod namową męża, poczyniła starania w celu zdobycia od swoich rodziców – pozwanych, pełnomocnictwa do rozporządzania nieruchomością.

Zdobycie pełnomocnictwa miało posłużyć do zabezpieczenia nieruchomości udzielonej pożyczki. Pozwani ufając córce i niczego nie podejrzewając wyrazili zgodę na jej propozycję. Jednocześnie wyrazili brak woli sprzedaży nieruchomości. Celem pozwanych było pozostawienie nieruchomości w swoim majątku, a w dalszej przyszłości przekazanie swoim wnukom. Aktem notarialnym z dnia 10 grudnia 2013 r. pozwani udzielili córce pełnomocnictwa do szerokiego działania w zakresie rozporządzania nieruchomością w N., choć nie było to ich intencją. Właśnie dlatego, że nie mieli zaufania do zięcia i jego operacji finansowych 3 miesiące wcześniej dali mu pieniądze na spłatę komornika w zamian za tę nieruchomość.

Pełnomocnictwo jest jednostronną czynnością prawną. Zalicza się ją do czynności prawnych upoważniających, która sama przez się nie rodzi po stronie pełnomocnika obowiązku wykonania umocowania. Przyjęcie pełnomocnictwa przez pełnomocnika, jak wskazuje się w doktrynie może prowadzić do zawarcia umowy, którą jednak należy wyraźnie oddzielić od samego pełnomocnictwa. Jak podkreśla to Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 21 marca 2013 r. w sprawie II CSK 458/12, w odniesieniu do jednostronnej czynności prawnej jaką jest udzielenie pełnomocnictwa do dokonania czynności materialnoprawnej w imieniu mocodawcy nie może mieć zastosowanie art. 65 § 2 k.c., lecz art. 65 § 1 k.c. Oświadczenie woli w tym wypadku należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają okoliczności, w których je złożono.

W okolicznościach niniejszej sprawy wynika, że mamy do czynienia z nadużyciem umocowania. Taka sytuacja zachodzi, gdy pełnomocnik wprawdzie działa w granicach ważnego umocowania, ale wbrew rzeczywistej lub hipotetycznej woli mocodawcy, zaś jego czynności przynoszą reprezentowanemu zamiast korzyści – straty (por. System prawa prywatnego. Prawo cywilnego – część ogólna, pod red. Z. Radwańskiego, Warszawa 2002 r., s. 516 i n.). Niewątpliwie wolą mocodawców – pozwanych w niniejszej sprawie, nie była sprzedaż nieruchomości. M. M. (1) miała tego świadomość i doskonale wiedziała o tym, że rodzice nie wyrażają zgody na zbycie nieruchomości.

Zawarcie umowy przedwstępnej nastąpiło w dniu 18 grudnia 2013 r., a więc niespełna tydzień po udzieleniu notarialnego pełnomocnictwa. M. M. (1), jako pełnomocnik swoich rodziców winna działać z należytą troską o interesy swoich mocodawców, w korelacji z intencją udzielenia pełnomocnictwa. Pełnomocnik, zgodnie z istotą pełnomocnictwa powinien działać zgodnie z domniemaną wolą mocodawcy, a w każdym razie nie powinien podejmować czynności w imieniu mocodawcy sprzecznych z rzeczywistą lub domniemaną wolą, chociażby mieściły się one w zakresie udzielonego pełnomocnictwa. Bez wątplenia uznać należy, że zawierając umowę przedwstępną sprzedaży z dnia 18 grudnia 2013 r. M. M. (1) działała z pełną świadomością sprzeczności woli swoich mocodawców – pozwanych. Zachowanie córki pozwanych należy ocenić, jako sprzeczne z ideą pełnomocnictwa, instytucji opartej na bezwzględny zaufaniu mocodawcy do osoby, która ma działać w jego imieniu. Podjęte czynności świadczą o tym, że M. M. (1) kierowała się własnym interesem majątkowym. Na skutek posłużenia się przez nią kwestionowanym pełnomocnictwem, naruszenia doznały podstawowe zasady etycznego i uczciwego postępowania, a mianowicie zaufania, lojalności i uczciwości obrotu gospodarczego.

Podkreślenie wymaga, że udzielenie pełnomocnictwa nastąpiło w czasie nie tylko dobrych stosunków rodzinnych łączących pozwanych z córką i jej mężem, ale także w przeświadczeniu rozwiązania problemów finansowych M. M. (4). Ponadto M. M. (1) zapewniała matkę, że nigdy z zapisu pełnomocnictwa dotyczącego sprzedaży nieruchomości nigdy nie skorzysta. Na tym tle niewątpliwie więc czynność prawna córki pozwanych, jako ich pełnomocnika, dokonana przez nią wbrew woli wyzbycia się nieruchomości, jawi się jako nadużycie zaufania i lojalności wobec swoich rodziców. Pozwana nie mając żadnych wątpliwości co do wiarygodności deklaracji składanych przez córkę, nie zrezygnowała z zakresu pełnomocnictwa. Udzielając pełnomocnictwa pozwani ufali swojej córce, byli przekonani, że M. M. (1) będzie działała w ich imieniu i na ich rzecz, a zarazem będzie realizowała ich wolę i co najmniej będzie działała zgodnie z ich interesem. Tymczasem wykorzystując szeroko zakreślone pełnomocnictwo, wbrew rzeczywistej woli swoich rodziców zawarła umowę zobowiązującą ich do przeniesienia własności nieruchomości w N..

W związku z tym, uznać należy, że umowa przedwstępna sprzedaży z dnia 18 grudnia 2013 r. jest nieważna z uwagi na przekroczenie granic udzielonego pełnomocnictwa. (por. wyroki SA w Białymstoku w z dnia 4 kwietnia 2010 r. w sprawie I ACA 83/08, SN z dnia 21 marca 2013 r. w sprawie II CSK 458/12, SN z dnia 29 listopada 2012 r. w sprawie V CSK 568/11).

W ocenie Sądu, przy zawieraniu umowy przedwstępnej po stronie powódki nie towarzyszył zamiar nabycia prawa własności.

Skutkiem dokonania czynności prawnej przysparzającej jest nabycie prawa podmiotowego (zwiększenie aktywów), zwolnienie z obowiązku lub ciężarów, które ograniczają jego prawo podmiotowe (zmniejszenie aktywów). Przysporzenie może być zarówno skutkiem czynności zobowiązującej, jak i rozporządzającej. Nie każda czynność rozporządzająca prowadzi do przysporzenia. Dana czynność może prowadzić do przysporzenia dla jednej strony (np. darowizna) albo dla obu stron (np. umowa sprzedaży). Przysporzenie może nastąpić także na rzecz osoby trzeciej. Czynności prawne przysparzające mogą zostać podzielone na dwie grupy, a mianowicie czynności prawne kauzalne (przyczynowe) i czynności prawne abstrakcyjne (oderwane). Kauzalność czynności prawnych można rozpatrywać wyłącznie na gruncie czynności przysparzających. Czynności kauzalne zostały tak skonstruowane, że ich ważność zależy od istnienia prawidłowej kauzy, a czynności abstrakcyjne wywołują skutki niezależnie od prawidłowej kauzy, która była podstawą ich dokonania. Kauza jest elementem treści czynności prawnej albo elementem innej czynności bądź stosunku prawnego, z uwagi na który dokonano określonej czynności prawnej. Kauza jest podstawą (przyczyną) dokonania przysporzenia, której istnienie skłoniło dany podmiot prawa cywilnego do dokonania określonej czynności prawnej. Stanowi ona gospodarczy cel przysporzenia, który występuje przy danym rodzaju czynności (zob. Prawo cywilne. Część ogólna, prawo rzeczowe i prawo rodzinne. Jerzy Ciszewski i Anna Stępień-Sporek, Warszawa 2009, s. 126-127).

Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 14 grudnia 1999 r. w sprawie II CKN 624/98, podkreślił, że przyczyną prawną zawarcia umowy przedwstępnej, a więc najbliższy cel gospodarczy przysporzenia, odzwierciedlający istotę gospodarczą tej umowy są przyszłe korzyści wynikające z umowy przyrzeczonej, a nie oczekiwanie na zobowiązanie się drugiej strony do zawarcia takiej umowy. Strona, zobowiązując się do zawarcia umowy przyrzeczonej, nie ma na uwadze doraźnego przysporzenia w postaci uzyskania takiego zobowiązania drugiej strony. Celem jej działania są dopiero przyszłe korzyści, wynikające z zawarcia umowy przyrzeczonej. Kauzą zatem umowy przedwstępnej nie jest zobowiązanie do zawarcia umowy finalnej, ale nabycie prawa własności.

Z okoliczności sprawy wynika, że zamiarem stron umowy nigdy nie było przeniesienie własności. Powódka przed zamiarem nabycia nieruchomości nie spotkała się z pozwanymi. Powódka spotkała się nimi, dopiero w toku niniejszego postępowania. Córkę pozwanych M. M. (1) zobaczyła dopiero przy sporządzaniu i odczytaniu aktu notarialnego. Powódka nadto nie potrafiła wskazać elementarnych informacji na temat nieruchomości. Uwagę zwraca fakt, że powódka na ten cel przeznaczyła rzekomo oszczędności całego swojego życia, które gromadziła 50 lat. Nie potrafiła wskazać, żadnych konkretnych informacji. Wiedziała jedynie, że nieruchomość leży w N.. Podkreślenia wymaga, że nigdy wcześniej powódka nie kupowała nieruchomości. Tym bardziej zaangażowanie powódki w pozyskanie informacji na temat nabywanej nieruchomości powinno być zdecydowanie większe. Sąd nie



podziela argumentacji powódki, że wszystkim miał zająć się jej syn D.. Jeśli nawet tak było, powódka winna dążyć do uzyskania wszystkich niezbędnych informacji od syna. Brak wcześniejszego kontaktu z właścicielami nieruchomości i brak wiedzy na temat samej nieruchomości wskazuje wprost, że powódka nie miała zamiaru nabycia jej nabycia. Przy transakcji pełniła tylko formalną rolę, przysyłając postaci faktycznych inwestorów, którzy woleli pozostać równie anonimowi, jak źródło pochodzenia pożyczonych pieniędzy.

W dniu 18 grudnia 2013 r. została spisana w formie aktu notarialnego jako przedwstępna umowa sprzedaży nieruchomości w N., dla których Sąd Rejonowy w Olsztynie prowadzi księgi wieczyste nr (...), za cenę 80.000 zł. Dokonując oceny tak ustalonego stanu faktycznego, w ocenie Sądu była ona nieważna. Była sprzeczna z rzeczywistą wolą właścicieli, a pełnomocnictwo do jej udzielenia zostało wyłudzone przez córkę pozwanych za namową swojego męża. W istocie chodziło o umowę pożyczki.

Na mocy umowy M. i M. M. (4) mieli otrzymać 80.000 zł. W sposób niebudzący wątpliwości umowa ta została zawarta sprzecznie z przepisami prawa i w celu jego obejścia. Nie było żadnych prawnych przeszkód by strony aktu notarialnego zawarły umowę, w której jedna ze stron zobowiązała się pożyczyć drugiej stronie określoną kwotę pieniężną z obowiązkiem ich zwrotu. Nie ulega wątpliwości i co nie zostało podważone przez stronę powodową, M. M. (4) osobiście, a także za pośrednictwem innych osób, w tym M. M. (7), M. C. i S. M., przekazywał otrzymane wcześniej środki pieniężne Z. R.. M. M. (4) przed 2013 r. miał problemy finansowe związane z prowadzonymi przez siebie działalnościami. Jako przedsiębiorca i zarazem osoba fizyczna w związku z postępowaniami komorniczymi nie dawał gwarancji spłaty zaciągniętych zobowiązań w instytucjach prawnie uregulowanych. Dlatego wypłynął na swoją żonę, która z kolei wykorzystała zaufanie swoich rodziców i zawarła umowę przedwstępną sprzedaży, która faktycznie miała jedynie zabezpieczać udzieloną im pożyczkę.

W okolicznościach niniejszej sprawy, w ocenie Sądu powódka nie zamierzała nabyć nieruchomości od pozwanych, pozwani zaś nigdy nie zamierzali uzyskać korzyści majątkowej w związku ze sprzedażą nieruchomości. Kauzą umowy przedwstępnej nie jest zobowiązania do zawarcia umowy finalnej, lecz nabycia prawa własności. O istnieniu kauzy decyduje o tym nie tylko treść stosunku prawnego, ale także wola stron prowadząca do jego nawiązania i ukształtowania wzajemnych praw i obowiązków stron. Kauzą zatem umowy z dnia 18 grudnia 2013 r. nie była chęć przysporzenia, uzyskania korzyści w przyszłości przy jednoczesnym zamiarze wyzbycia się nieruchomości. Celem zawarcia umowy nie była wola nabycia prawa własności, lecz zabezpieczenie nieruchomości w ramach udzielonej pożyczki. Zatem kauza umowy przedwstępnej sprzedaży w rzeczywistości nie istniała. Czynność prawna nie mogła zatem dojść do skutku. Zachodzi więc podstawa do uznania jej za nieważną (art. 58 § 1 k.c.). Nie istnieje przeto węzeł prawny, w oparciu o który powódka miałaby prawo domagać się od pozwanych przeniesienia na jej rzecz własności opisanych wyżej nieruchomości. Nawet gdyby przydać istniejącej umowie taki walor (co zważywszy opisane wyżej okoliczności nie znajduje uzasadnienia) to i tak żądanie powódki wykonania przez pozwanych zawartej umowy byłoby sprzeczne z zasadami współżycia społecznego w rozumieniu art. 58 § 2 k.c. Wykorzystanie wyłudzonego wbrew rzeczywistej woli rodziców pełnomocnictwa nie może zasługiwać na ochronę prawną.

Mając na uwadze powyższe, w związku z przekroczeniem granic umocowania, a także w związku z brakiem kauzy przedwstępnej umowy sprzedaży, Sąd oddalił powództwo jako bezzasadne.

Sąd pominął pozostałe wnioski dowodowe pozwanych o zwrócenia się do Urzędu Skarbowego w G., do mBanku na okoliczność posiadanych środków przez powódkę, gdyż kwestia dotycząca otrzymanych pieniędzy w zasadzie nie była sporna, a także o zwrócenie się do Urzędu Miasta w G. na okoliczność ustalenia właściciela pojazdu C. (...), gdyż ustalenie właściciela dla niniejszego procesu nie miało żadnego znaczenia. Ponadto świadek Z. R. przyznał, że wskazany we wniosku samochód jest jego własnością. Sąd pominął również wniosek o zwrócenie się do KPP w B. na okoliczność interwencji policyjnej pod domem M. i M. M. (1), albowiem fakt, że na miejsce zdarzenia przyjechała Policja nie był kwestionowany. Sąd ponadto pominął wniosek strony pozwanej o ponowne przesłuchanie ww. świadków, gdyż w trakcie ich przesłuchania obecny był profesjonalny pełnomocnik, który zadawał świadkom pytania. Ponadto na okoliczności wskazane we wniosku, świadek M. M. (4) był rozpytany, zaś M. M. (1) zdarzenia nie widziała (k. 133v)

Sąd oddalił wniosek strony pozwanej dotyczący przesłuchania świadka D. W., gdyż okoliczność przekazania pieniędzy u notariusza został już dostatecznie wyjaśniona.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c., strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony.

Wartość przedmiotu sporu została przez stronę powodową określona na kwotę 80.000 zł. Pozew wpłynął do Sądu w dniu 16 listopada 2016 r. W związku z tym na podstawie rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie z dnia 22 października 2015 r., stawki minimalne przy wartości przedmiotu sporu powyżej 50.000 zł do 200.000 zł wynoszą 5.400 zł (§ 2 ust. 6). Pełnomocnik pozwanego przedłożył dowód uiszczenia opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł.

W niniejszej sprawie z uwagi na rozstrzygnięcie należało zasądzić od powódki na rzecz pozwanych kwotę 5.417 zł, o czym Sąd orzekł w pkt. II wyroku.