

Sygn. akt. I C 427/22

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 marca 2023 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni - I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: asesor sądowy Mateusz Berent

Protokolant: starszy sekretarz sądowy Małgorzata Świsł

po rozpoznaniu w dniu 16 marca 2023 r. w Gdyni

na rozprawie

sprawy z powództwa M. W.

przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W.

o pozbawienie tytułu wykonawczego wykonalności

I. pozbawia wykonalności w całości tytuł wykonawczy w postaci aktu notarialnego sporządzonego przez notariusz P. G. prowadzącą kancelarię notarialną w G. (repertorium A nr 3011/2020) zaopatrzony w klauzulę wykonalności nadaną postanowieniem wydanym przez Referendarza Sądowego Sądu Rejonowego w Gdyni w dniu 4 listopada 2021 r. w sprawie o sygn. akt VII 1 Co 1522/21, to jest w zakresie obowiązku dłużnika M. W. do opróżnienia i wydania lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w G. przy ulicy (...) klatka D oraz w zakresie zasądzonych kosztów postępowania klauzulowego;

II. zasądza od pozwanej (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. na rzecz powoda M. W. kwotę 927 zł (dziewięćset dwadzieścia siedem złotych) tytułem kosztów procesu wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty.

Sygn. akt I C 427/22

UZASADNIENIE

I.

(żądanie i podstawa faktyczna pozwu)

1. Powód M. W. wystąpił z powództwem przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. o pozbawienie w całości wykonalności tytułu wykonawczego stanowiącego akt notarialny Rep. A nr (...) sporządzony przed notariusz P. G., opatrzony klauzulą wykonalności nadaną przez Referendarza Sądowego Sądu Rejonowego w Gdyni, VII Wydziału Cywilnego, Sekcji ds. egzekucyjnych postanowieniem z dnia 4 listopada 2021 roku, za sygnaturą VII 1 Co 1522/21, z którego wynika obowiązek powoda do opróżnienia i wydania lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w G. przy ul. (...) klatka D, a nadto tytuł zawiera zasądzenia od powoda na rzecz pozwanej kwotę 187 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania klauzulowego. Powód wniósł także o zasądzenie na jego rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

2. W uzasadnieniu powód podał, że w oparciu o wskazany wyżej tytuł wykonawczy prowadzone jest postępowanie egzekucyjne.

3. W ocenie powoda spółdzielcze własnościowe prawo do ww. lokalu mieszkalnego przysługiwało i przysługuje powodowi. W żadnym momencie nie przysługiwało pozwanej. Umowa sprzedaży tego lokalu zawarta pomiędzy stronami dnia 30 maja 2020 roku była dotknięta nieważnością. Na podstawie tej umowy pozwana miała nabyć spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a następnie zawrzeć z powodem umowę najmu. Umowa sprzedaży była czynnością pozorną, którą ukrywała umowę przewłaszczenia na zabezpieczenie w celu zabezpieczenia roszczenia pozwanej z tytułu umowy pożyczki zawartej z powodem. Kolejno w związku z umową najmu powód złożył oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w zakresie opróżnienia, opuszczenia i wydania lokalu. Pozwana wynajęła lokal mieszkalny powodowi, któremu przysługuje do tego lokalu spółdzielcze własnościowe prawo, nie mając do tegoż lokalu żadnych praw. Następnie pozwana wiedząc o toczącym się postępowaniu w zakresie uznania nieważności umowy (w Sądzie Okręgowym w Gdańsku pod sygn. I C 1585/21), uzyskała tytuł wykonawczy, w którym uprawniony do lokalu zobowiązał się go opuścić.

(pozew, k. 3-14)

II.

(stanowisko pozwanej)

4. Pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie na swoją rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

5. Pozwana zaprzeczyła, że umowa sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu była nieważna, w dacie zawarcia umowy sprzedaży strony ustaliły, że przeniesienie własności nieruchomości ma nastąpić jedynie celem zabezpieczenia wierzytelności, w dacie zawarcia umowy sprzedaży strony ustaliły, że umowa sprzedaży będzie miała charakter pozorny, pozwana w dacie zawarcia umowy sprzedaży zapewniała powoda o możliwości uzyskania kredytu, powód skutecznie złożył oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędy wywołanego podstępnie.

6. Pozwana kwestionowała dopuszczalność dowodu z nagrania rozmów pomiędzy powodem a P. T. oraz F. M..

(odpowiedź na pozew, k. 120-128)

III.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

7. Powód M. W. był zadłużony z tytułu umów pożyczek na kwotę około 75.000 zł. W tym celu poszukiwał pożyczki lub kredytu z zabezpieczeniem ustanowionym na spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu, aby zaspokoić wierzycieli.

8. Powód skontaktował się z P. T. prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą (...) i przekazał mu dane dotyczące lokalu, do którego przysługiwało mu spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w G. przy ul. (...) klatka D.

(dowód: przesłuchanie powoda, k. 246-247, płyta, k. 248)

9. Powód przesłał zdjęcia P. T., który w późniejszym czasie samodzielnie dokonał oględzin mieszkania.

10. Ostatecznie P. T. zaproponował powodowi pożyczkę w kwocie 75.000 zł z przeniesieniem własności lokalu na zabezpieczenie wierzytelności.

11. P. T. miał poszukiwać oferty umowy kredytu, z której środki mógłby przeznaczyć na zapłatę dłużnej sumy.

12. Powód nie wyrażał zgody na definitywną sprzedaż prawa do lokalu. Strony doszły do porozumienia.

(dowód: nagrania rozmów na płycie, k. 101, przesłuchanie powoda, k. 246-247, płyta, k. 248)

13. Dnia 30 maja 2020 roku P. T. zawiózł powoda do Kancelarii Notarialnej w L. prowadzonej przez notariusza E. Ś.. Tam powód poznał F. M. działającego w imieniu pozwanej.

14. P. T. występował jako pośrednik między powodem a prokurentem pozwanej Spółki.

(dowód: nagrania rozmów na płycie, k. 101, przesłuchanie powoda, k. 246-247, płyta, k. 248)

15. Przed notariuszem E. Ś. z L. aktem notarialnym Rep. A nr (...) strony oświadczyły, że powód sprzedaje spółce pod firmą: (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. (reprezentowanej przez F. M.) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) położone w G. przy ul. (...) klatka D za kwotę 125.000,00 zł. W akcie notarialnym wskazano, że część ceny w kwocie 50.000,00 zł miała zostać przekazana powodowi za pokwitowaniem, a reszta kwoty, tj. 75.000,00 zł przelana została na rachunek powoda.

16. Wydanie lokalu miało nastąpić do dnia 2 czerwca 2020 roku.

(dowód: akt notarialny Rep. A nr (...) z dnia 30 maja 2020 r., k. 28-36)

17. Pozwana przekazała powodowi kwotę 75.000 zł przelewem na rachunek bankowy. Powodowi wyjaśniono, że pozostała część kwoty w wysokości 50.000 zł miała stanowić koszty związane z zawarciem umowy.

(dowód: przesłuchanie powoda, k. 246-247, płyta, k. 248)

18. Uzyskane pieniądze pozwoliły powodowi na spłnienie swojego bieżącego zadłużenia.

19. Strony umówiły się także, że w ciągu roku czasu P. T. będzie czynił starania w kierunku udzielenia przez inny podmiot pożyczki lub kredytu powodowi.

(dowód: nagrania rozmów na płycie, k. 101, przesłuchanie powoda, k. 246-247, płyta, k. 248)

20. Rynkowa wartość prawa do tego lokalu dnia 30 maja 2020 roku wynosiła 384 tysiące złotych.

(fakt przyznany)

21. Celem stron przy zawarciu umowy z dnia 30 maja 2020 roku było zabezpieczenie roszczenia pozwanej przeciwko powodowi z tytułu umowy pożyczki poprzez przeniesienie na pozwaną spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu położonego w G. przy ulicy (...). Powód miał zwrócić pozwanej kwotę 125 tysięcy złotych po roku od dnia zawarcia umowy.

(dowód: nagrania rozmów na płycie, folder „nagrania z F. M., k. 101, przesłuchanie powoda, k. 246-247, płyta, k. 248)

22. Dnia 9 czerwca 2020 roku powód (jako najemca) a pozwana (jako wynajmująca) zawarli umowę najmu instytucjonalnego lokalu, którego przedmiotem był ww. lokal mieszkalny.

23. W umowie wskazano, że sporządzony zostanie pisemny protokół określający stan techniczny lokalu, a wynajmujący przekaze najemcy dwa komplety kluczy do lokalu. Umowa zawarta została na okres od dnia 9 czerwca 2020 roku do dnia 8 czerwca 2021 roku. Czynsz najmu miał wynieść 400,00 zł miesięcznie.

24. Tego samego dnia przed notariuszem P. G. aktem notarialnym Rep. A nr (...) powód oświadczył, że zawarł ww. umowę najmu instytucjonalnego i poddaje się egzekucji wprost z tego aktu w myśl art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. w zw. z art. 19f ust. 3 i 19i ust. 2 i 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz.U. z 2019 r., poz. 1145 ze zm.) na rzecz pozwanej – co do obowiązku opróżnienia i wydania przedmiotu umowy ww. najmu instytucjonalnego w terminie 7 dni od wygaśnięcia umowy lub po rozwiązaniu

tej umowy – w terminie wskazanym w żądaniu opróżnienia lokalu sporządzonym na piśmie opatrzonym urzędowo poświadczonym podpisem reprezentanta wynajmującej, w którym to terminie najemca ma opróżnić i opuścić lokal w terminie nie krótszym niż 14 dni od dnia doręczenia żądania najemcy.

(dowód: umowa najmu z dnia 9 czerwca 2020 r., k. 37-41, akt notarialny Rep. A nr (...) z dnia 9 czerwca 2020 r., k. 42-44)

25. Prokurent pozwanej F. M. kontaktował się z powodem celem zawarcia umowy najmu na kolejny okres, przy czym zadłużenie powoda w związku z przedłużeniem umowy najmu miało wzrosnąć do kwoty 170.000 zł.

(dowód: nagrania rozmów na płycie, k. 101, przesłuchanie powoda, k. 246-247, płyta, k. 248)

26. Pismem z dnia 11 czerwca 2021 roku powód złożył pozwanej oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego dnia 30 maja 2020 roku, w formie aktu notarialnego przed notariuszem E. Ś. w L., rep. A nr 234/2020, polegającego na sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w G..

(dowód: oświadczenie z dnia 11 czerwca 2021 r., k. 53-54, potwierdzenie nadania, k. 52)

27. Dnia 4 listopada 2021 roku Referendarz Sądowy Sądu Rejonowego w Gdyni w sprawie o sygn. akt VII 1 Co 1522/21 nadał klauzulę wykonalności aktowi notarialnemu Rep. A nr (...) sporządzonemu dnia 9 czerwca 2020 roku przed notariuszem P. G. prowadzącym Kancelarię Notarialną w G. w zakresie wskazanym w § 2 tego aktu, na podstawie którego dłużnik M. W. jest obowiązany opróżnić i wydać lokal mieszkalny nr (...) położony w G. przy ul. (...) klatka D, a także zasądził od powoda na rzecz pozwanej kwotę 187 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania klauzulowego.

(dowód: tytuł wykonawczy stanowiący wypis z aktu notarialnego z dnia 9 czerwca 2022 r., k. 83-85, postanowienie z dnia 4 listopada 2021 r. w sprawie VII 1 Co 1522/21, k. 86, wydruk klauzuli, k. 87)

28. W oparciu o uzyskany tytuł wykonawczy pozwana wniosła o wszczęcie egzekucji przeciwko pozwanemu.

(dowód: wezwanie do złożenia wykazu majątku z dnia 14 lipca 2022 r., k. 79-80v., zawiadomienie o wszczęciu egzekucji z dnia 14 lipca 2022 r., k. 81-81v., zawiadomienie o zajęciu z dnia 14 lipca 2022 r., k. 82-82v., zawiadomienie oraz wezwanie z dnia 22 lipca 2022 r., k. 172)

29. Powód w dalszym ciągu zamieszkuje lokal położony w G. przy ul. (...) Tytuł wykonawczy nie został zrealizowany.

(fakt bezsporny)

Sąd zważył co następuje:

IV.

30. Sąd ustalił powyższy stan faktyczny na podstawie dokumentów przedłożonych przez strony, które w ocenie Sądu nie budziły wątpliwości, co do swej prawdziwości oraz wiarygodności, tym bardziej, że częściowo stanowiły dokumenty urzędowe, a nadto na podstawie nagrań rozmów złożonych przez powoda, a także przesłuchania powoda.

31. Pozwana przyznała, że wartość spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu położonego w G. przy ul. (...) wynosiła w dniu 30 maja 2020 r. 384 tysięcy złotych, stąd okoliczność ta jako przyznana nie wymagała dowodu (art. 229 k.p.c.), Wobec tego Sąd na podstawie art. 235² §1 pkt 2 k.p.c. pominął dowód z opinii biegłego rzeczoznawcy na tę okoliczność, gdyż zmierzał on do wykazania okoliczności nie wymagającej dowodu w niniejszym postępowaniu.

32. Na podstawie art. 302 §1 k.p.c. Sąd ograniczył dowód z przesłuchania stron do powoda, albowiem członek zarządu pozwanej Spółki mimo prawidłowego wezwania nie stawił się na rozprawie.

(ocena dowodów, dopuszczalność dowodu z nagrań rozmów)

33. Zdaniem pozwanej niedopuszczalne było dopuszczenie dowodu z nagrań dokonanych przez powoda w czasie jego rozmów z P. T. oraz F. M..

34. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 22 kwietnia 2016 roku wydanego w sprawie o sygn. akt II CSK 478/15 (OSNC-ZD 2018/1/7) dowód z nagrania bez zgody jednego z uczestników rozmowy może dyskwalifikować okoliczności, w jakich nastąpiło nagranie, jeżeli wskazują one jednoznacznie na poważne naruszenie zasad współżycia społecznego, np. przez naganne wykorzystanie trudnego położenia, stanu psychicznego lub psychofizycznego osoby, z którą rozmowa była prowadzona. Wyrażenie przez osoby nagrane zgody na wykorzystanie nagrania w celach dowodowych przed sądem cywilnym usuwa zazwyczaj przeszkodę, jaką stanowi nielegalne pozyskanie nagrania. Brak takiej zgody wymaga przeprowadzenia oceny, czy dowód – ze względu na swoją treść i sposób uzyskania – nie narusza konstytucyjnie gwarantowanego (art. 47 Konstytucji) prawa do prywatności osoby nagranej, a jeżeli tak, to czy naruszenie tego prawa może znaleźć uzasadnienie w potrzebie zapewnienia innej osobie prawa do sprawiedliwego procesu (art. 45 Konstytucji). Podnoszone w piśmiennictwie wątpliwości co do wartości dowodu z potajemnego nagrania rozmowy prowadzonej przez nagrywającego z rozmówcą z uwagi na możliwość sterowania przez nagrywającego przebiegiem tej rozmowy, nie usprawiedliwiają zdyskwalifikowania dowodu a priori. Dopiero przeprowadzony dowód może być oceniony pod kątem wartości dowodowej jego treści, w tym wpływu na formułowane wypowiedzi ewentualnych prowokacji bądź sugestii stosowanych w jej toku przez nagrywającego, a także tego, czy nagranie zawiera całość wypowiedzi uczestniczących w rozmowie osób, czy zachowuje ciągłość i umożliwia ocenę, że jest wierne i autentyczne.

35. Zdaniem Sądu, w okolicznościach niniejszej sprawy dowód z nagrań rozmów był dopuszczalny.

36. W pierwszej kolejności należy zauważyć, że nagrania rozmów dotyczyły jedynie kwestii prowadzących ostatecznie do zawarcia kwestionowanych umów sprzedaży oraz najmu. Brak w tej sytuacji jakiegokolwiek tajemnicy którejkolwiek ze stron skoro właśnie okoliczności i treść tych rozmów były również przedmiotem dowodu z zeznań świadków oraz przesłuchania powoda. Istotnym jest, że dowód stanowiły nagrania rozmów inicjowanych zarówno przez powoda, jak i prokurenta pozwanej F. M. czy świadka P. T..

37. Nie sposób było zauważyć, aby powód w jakikolwiek sposób sterował rozmową, nakierunkowywał rozmówców na podanie informacji ich dyskredytujących. Celem powoda – jak zeznał – było pamiętanie treści tych rozmów dla swojego użytku. W konsekwencji, biorąc pod uwagę cel nagrywania wszelkich rozmów telefonicznych prowadzonych przez powoda, Sąd doszedł do przekonania, że powód nie mógł tak sterować rozmową, aby uzyskać od rozmówcy sugestywne odpowiedzi, które mogłyby być wykorzystane dla potrzeb postępowania sądowego. Rozmowy te były prowadzone w okresie, w którym nie zaistniał jakikolwiek spór cywilnoprawny między stronami. Treść tych rozmów wskazuje wprost na swobodne wypowiedzianie się przez rozmówców powoda, jak również inicjatywę po ich stronie w zakresie prowadzenia rozmowy.

38. W ocenie Sądu, przeprowadzenie dowodu z nagrań rozmów nie godziło w prywatność ich uczestników, gdyż rozmowy były ściśle związane z okolicznościami dotyczącymi zawieranych umów i nie obejmowały kwestii intymnych, nieistotnych z punktu widzenia podstawy faktycznej rozstrzygnięcia o żądaniu powoda.

39. Sąd miał jednak na względzie szczególny charakter dowodu z nagrań rozmów telefonicznych, uznając, że dowód ten ma charakter subsydiarny i powinien być dopuszczony wyłącznie wówczas, gdy treści rozmowy nie można ustalić na podstawie dowodu z zeznań lub przesłuchania ich uczestników. Przeprowadzenie dowodu z nagrań rozmowy może bowiem wywołać dyskomfort u uczestnika rozmowy, zwłaszcza gdy nie jest świadom jej utrwalania. Należy jednak zauważyć, że w niniejszej sprawie powód oraz świadkowie F. M. i P. T. w diametralnie różny sposób relacjonowali przebieg negocjacji. Dowody te były wzajemnie sprzeczne w zakresie rzeczywistej woli stron towarzyszącej zawarciu umowy sprzedaży z dnia 30 maja 2020 r. W konsekwencji, dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z nagrań

rozmów jawiło się jako konieczne w celu jednoznacznego ustalenia przebiegu negocjacji, treści woli stron i wreszcie wykonywania umowy, co było niezbędne dla rozstrzygnięcia o żądaniu pozwu.

40. Powyższe dowody były dopuszczalne również na gruncie art. 247 k.p.c., zgodnie z którym dowód ze świadków lub z przesłuchania stron przeciwko osnowie lub ponad osnowę dokumentu obejmującego czynność prawną może być dopuszczony między uczestnikami tej czynności tylko w wypadkach, gdy nie doprowadzi to do obejścia przepisów o formie zastrzeżonej pod rygorem nieważności i gdy ze względu na szczególne okoliczności sprawy sąd uzna to za konieczne.

41. W doktrynie i judykaturze zgodnie przyjmuje się, że zakres zastosowania zakazów dowodowych przewidzianych w art. 247 k.p.c. nie obejmuje dowodzenia zmierzającego do dokonania wykładni oświadczeń woli zawartych w dokumencie (vide: wyrok Sądu Najwyższego z 21 stycznia 2009 r., III CSK 195/08, LEX nr 527252). Dopuszczalne jest także dowodzenie faktów, których ustalenie skutkuje nieważnością czynności prawnej objętej dokumentem, w tym zmierzających do wykazania jej pozorności (vide: M. T., Ograniczenia dowodów ze świadków i z przesłuchania stron przeciwko dokumentom, w: Księga pamiątkowa ku czci K. S., W.–W. 1965, s. 375; S. D., Dowód z dokumentu, s. 61; wyr. SN z 13.11.1973, I CR 678/73, L., Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz red. prof. dr hab. E. K., dr hab. I. G., 2023, Wyd. 31).

42. Oczywistym jest, że dowody inne niż dokumenty mogą służyć ustaleniu rzeczywistej woli stron stosunku prawnego i w przypadku pozorności oświadczenia złożonego w formie aktu notarialnego zastrzeżonej przez ustawę – są dopuszczalne przeciwko osnowie dokumentu.

43. Oceniając zeznania powoda Sąd nie miał wątpliwości co do ich wiarygodności i zgodności z prawdą. Przede wszystkim korelowały z pozostałymi znajdującymi się w sprawie dowodami, jak dokumentami, a przede wszystkim nagraniami rozmów. Tworzyły spójny obraz rozmów prowadzonych przez powoda z P. T. oraz działającym w imieniu pozwanej – F. M..

44. Z kolei odmiennie należało ocenić zeznania rozmówców powoda, które były wiarygodne jedynie co do faktu zawarcia konkretnych umów, jednakże nie licowały z zasadami logicznego rozumowania ich relacje dotyczące motywów zawarcia kwestionowanych umów, ustalenia ceny, jej zapłaty, a zatem w szczególności woli stron przy ich zawarciu. Z uwagi na treść nagrań złożonych przez powoda, które w sposób niewątpliwy wskazywały na rzeczywisty przebieg negocjacji, Sąd uznał zeznania F. M. i P. T. w zakresie, w jakim wskazywały one na wolę zawarcia umowy sprzedaży za fałszywe i kłamliwe.

V.

(rozstrzygnięcie)

45. Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

46. Przechodząc do szczegółowych rozważań Sąd wziął pod uwagę, że powód wywodził swoje roszczenie procesowe z treści art. 840 §1 pkt 1 k.p.c., w myśl którego dłużnik może w drodze powództwa żądać pozbawienia tytułu wykonawczego wykonalności w całości lub części albo ograniczenia, jeżeli przeczy zdarzeniom, na których oparto wydanie klauzuli wykonalności, a w szczególności gdy kwestionuje istnienie obowiązku stwierdzonego tytułem egzekucyjnym niebędącym orzeczeniem sądu albo gdy kwestionuje przejście obowiązku mimo istnienia formalnego dokumentu stwierdzającego to przejście;

47. Powód powoływał się na nieważność umowy najmu lokalu mieszkalnego, która stanowiła podstawę do złożenia oświadczenia o poddaniu się egzekucji w zakresie obowiązku wydania lokalu położonego przy ul. (...) w G..

(nieważność umowy sprzedaży z dnia 30 maja 2020 r.)

48. W pierwszej kolejności, konieczne było przesłankowe stwierdzenie nieważności umowy sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

49. Przedmiotowa umowa była nieważna z uwagi na wadę oświadczeń woli stron w postaci pozorności, co skutkowało bezwzględną nieważnością przedmiotowej umowy na podstawie art. 83 § 1 k.c.

50. Zgromadzony materiał dowodowy pozwolił na ustalenie, że wolą stron było zawarcie umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie pożyczki zawartej między stronami – powód uzyskał od pozwanej w wykonaniu pożyczki kwotę 75.000 zł, przy czym strony umówiły się, że powód zwróci pozwanej kwotę 125.000 zł. Powód oczekiwał, że P. T. w ramach pośrednictwa przedstawi mu ofertę zawarcia umowy kredytu, z której środki służyłyby spłacie zadłużenia wobec pozwanej spółki, co miałyby skutkować zwrotnym przeniesieniem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, zaś powodowi pozwoliłoby na spłatę ww. kredytu zaciągniętego u osoby trzeciej.

51. Zachowanie stron w czasie negocjacji i już po zawarciu przedmiotowej umowy wskazuje na to, że wolą stron było zabezpieczenie umowy pożyczki, nie zaś umowa sprzedaży.

52. W czasie rozmów telefonicznych P. T. i F. M. wskazywali na zawarcie umowy pożyczki – zauważyć przede wszystkim należy, że po zawarciu umowy sprzedaży, F. M. wprost podał, że powód obowiązany jest do zwrotu określonej sumy pieniężnej. Gdyby wolą stron było zawarcie umowy sprzedaży, oczywistym jest, że powód nie byłby zobowiązany do zapłaty jakiegokolwiek sumy pieniężnej w ramach podstawowych obowiązków sprzedawcy. Suma pieniężna przekazana powodowi na jego rachunek (75.000 zł; w ocenie Sądu nie doszło do zapłaty 50.000 zł gotówką – zeznania M. w tym zakresie są fałszywe, zaś oświadczenie w formie aktu notarialnego nieprawdziwe) została przeniesiona pod tytułem zwrotnym, nie zaś w celu wykonania obowiązku zapłaty ceny.

53. P. T. i F. M. skonstruowali opisany wyżej mechanizm w nadziei na obejście obowiązującego od dnia zawarcia umowy art. 387¹ k.c., zgodnie z którym nieważna jest umowa, w której osoba fizyczna zobowiązuje się do przeniesienia własności nieruchomości służącej zaspokojeniu jej potrzeb mieszkaniowych w celu zabezpieczenia roszczeń wynikających z tej lub innej umowy niezwiązanej bezpośrednio z działalnością gospodarczą lub zawodową tej osoby, w przypadku gdy: 1) wartość nieruchomości jest wyższa niż wartość zabezpieczanych tą nieruchomością roszczeń pieniężnych powiększonych o wysokość odsetek maksymalnych za opóźnienie od tej wartości za okres 24 miesięcy lub 2) wartość zabezpieczanych tą nieruchomością roszczeń pieniężnych nie jest oznaczona, lub 3) zawarcie tej umowy nie zostało poprzedzone dokonaniem wyceny wartości rynkowej nieruchomości przez biegłego rzeczoznawcę.

54. Wysokość zabezpieczanych nieruchomością roszczeń pieniężnych była znacznie niższa niż wartość spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Kwota udzielonej powodowi pożyczki wynosiła 75 tysięcy złotych, natomiast ww. ograniczone prawo rzeczowe warte była wówczas 384 tysiące złotych, co przyznała pozwana.

55. Konsekwencją tej umowy była umowa najmu sprzedanego lokalu, która doszła do skutku tydzień po zawarciu umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie. Powód miał płacić pozwanej spółce czynsz do czasu znalezienia odpowiedniej oferty kredytu przez P. T.. Gdy upłynął termin tej umowy, prokurent pozwanej Spółki wskazał na możliwość dalszego zamieszkiwania przez powoda w lokalu, jednakże wówczas miałby zwrócić przedmiotowej Spółce kwotę 170.000 zł. Wprost z tego wynika, że wolą stron było zawarcie umowy pożyczki z przewłaszczeniem na zabezpieczenie.

56. Nie rozważając kwestii ważności umowy pożyczki trwającej około roku przewidującej obowiązek zwrotu kwoty w wysokości 125.000 zł w zamian za kwotę 75.000 zł, umowa sprzedaży z dnia 30 maja 2020 roku była dotknięta sankcją nieważności.

57. W myśl art. 83 § 1 k.c. nieważne jest oświadczenie woli złożone drugiej stronie za jej zgodą dla pozor. Jeżeli oświadczenie takie zostało złożone dla ukrycia innej czynności prawnej, ważność oświadczenia ocenia się według właściwości tej czynności.

58. Strony były zgodne co do tego, że zawierają umowę przewłaszczenia na zabezpieczenie, ich wolą było wywołanie skutku w postaci przejścia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w celu zabezpieczenia pożyczki, umowa ta miała zatem wywołać inne skutki niż w niej wyrażone. W ocenie Sądu kwestia ewentualnego powołania się przez pozwaną na dosłowną treść umowy w przypadku wykonania umowy ukrytej (umowy pożyczki) pozostaje bez znaczenia dla oceny tej wady oświadczenia woli. W konsekwencji, przedmiotowa umowa sprzedaży była nieważna.

59. W tożsamy sposób należy ocenić ważność umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie jako czynności ukrytej. Sąd podziela pogląd wyrażony w orzecznictwie, zgodnie z którym umowa jawna (pozorna, dysymulowana) nie używa formy umowie ukrytej, dysymulowanej (vide: uchwała Sądu Najwyższego z dnia 9 grudnia 2011 r. III CZP 79/11, OSNC 2012/6/74, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 października 2001 r. V CKN 631/00, OSNC 2002/7-8/91, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 22 maja 2009 r. III CZP 21/09, OSNC 2010/1/13). Umowa przewłaszczenia na zabezpieczenie ograniczonego prawa rzeczowego w postaci spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu wymaga formy aktu notarialnego pod rygorem nieważności z uwagi na to, że zawiera obowiązek przeniesienia tego prawa (art. 17² ust. 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych art. 73 §2 k.c.). Wobec niezachowania formy zastrzeżonej przez ustawę, umowa ta jest nieważna, stąd przedmiotowe prawo nie przeszło do pozwaną.

60. Z powyższych względów umowa zawarta w dniu 30 maja 2020 r. jest dotknięta sankcją nieważności bezwzględnej. Jednakże nawet w razie uznania ważności umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie z uwagi na zachowanie formy, wskazać należy na alternatywną podstawę nieważności umowy, tj. art. 387¹ k.c., który wszedł w życie 30 maja 2020 roku, tj. w dniu zawarcia przedmiotowej umowy. Jak już wskazano wartość nieruchomości była niewątpliwie wyższa niż kwota pożyczki w wysokości 75.000 zł, wynosiła bowiem 384.000 zł, co przyznała pozwana. Zawarcie umowy nie było poprzedzone sporządzeniem wyceny biegłego rzeczoznawcy.

61. Wobec stwierdzenia powyższego, Sąd nie rozważał kwestii błędu jako wady oświadczenia woli, jakkolwiek istniałyby podstawy do uznania skuteczności uchylecia się przez powoda od skutków prawnych tego oświadczenia w przypadku, gdyby umowa nie była nieważna od chwili jej zawarcia (ex tunc).

(nieważność umowy najmu z dnia 9 czerwca 2020 r.)

62. Konsekwencją nieważności umowy sprzedaży, umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie był brak skutku w postaci przejścia przedmiotowego prawa.

63. Powód był i jest uprawniony do korzystania z ww. lokalu jako uprawniony z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

64. Tym samym, umowa najmu zawarta z pozwaną jako podmiotem niedysponującym jakimkolwiek prawem do wskazanego lokalu, na mocy której pozwana miała oddać do używania wskazany lokal w zamian za czynsz) jest nieważna z uwagi na pierwotną niemożliwość świadczenia (art. 387 § 1 k.c.).

65. Z uwagi na to, że powodowi służyło uprawnienie do korzystania z lokalu w granicach ograniczonego prawa rzeczowego, przedmiotowa umowa nie mogła wywołać skutku w postaci powstania obligacyjnego prawa do korzystania przez powoda z lokalu. Powód nie mógł nabyć takiego prawa. Skoro w tym stanie rzeczy, spełnienie świadczenia było niemożliwe, a zatem umowa ta jest nieważna na podstawie art. 387 § 1 k.c.

66. Na marginesie wskazać należy, że Sąd nie rozważał nieważności ww. umowy z uwagi na brak kauzy. Sąd nie podziela poglądu, w myśl którego na gruncie prawa polskiego obowiązuje ogólna zasada kauzalności wszelkich czynności prawnych, w ramach której przez kauzę rozumie się przyczynę faktyczną określonej czynności prawnej wobec braku jakichkolwiek podstaw normatywnych do wysnucia tego typu wniosku. Zasada kauzalności czynności

prawnych, w myśl której ważność jednej czynności prawnej zależy od istnienia określonego obowiązku świadczenia) odnosi się wyłącznie do czynności rozporządzających (art. 155 §1 k.c., art. 510 §1 k.c.), nie zaś do czynności obligacyjnych. Na gruncie prawa polskiego brak jest odpowiednika dawnego art. 1131 Kodeksu N., w myśl którego zobowiązanie bez przyczyny, albo dla przyczyny fałszywej, lub dla przyczyny niegodziwej, żadnego skutku mieć nie może.

67. Mając powyższe na względzie, z uwagi na nieważność umowy najmu, Sąd w punkcie I. wyroku na podstawie art. 840 § 1 pkt 1 k.p.c. pozbawił tytuł wykonawczy wykonalności w całości.

VI.

(koszty procesu)

68. O kosztach procesu Sąd orzekł w punkcie II. wyroku na podstawie art. 98 §1 k.p.c. zasądając od pozwanej całość poniesionych przez powoda kosztów procesu, na co składały się: opłata sądowa od pozwu (100,00 zł), opłata skarbową od dokumentu pełnomocnictwa (17,00 zł) oraz wynagrodzenie kwalifikowanego pełnomocnika w potrójnej wysokości w oparciu o § 2 pkt 2 w zw. z § 15 ust. 1-3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2018 r., poz. 265, t.j. ze zm.). Sąd ustalił wynagrodzenie pełnomocnika powoda w wysokości przekraczającej stawkę minimalną, biorąc pod uwagę, że nakład pracy pełnomocnika powoda był znaczny. Przede wszystkim uzyskanie przez powoda korzystnego rozstrzygnięcia wymagało wyselekcjonowania obszernego materiału dowodowego oraz udziału w kilku terminach rozprawy. Na podstawie art. 98 §1¹ k.p.c. Sąd orzekł o odsetkach ustawowych za opóźnienie za czas od dnia uprawomocnienia się wyroku.