

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 stycznia 2022 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XIV Zamiejscowy Wydział Cywilny z siedzibą w Pile w składzie:

Przewodniczący: sędzia Jolanta Czajka-Bałon

Protokolant: st. sekr. sąd. Grażyna Bielicka

po rozpoznaniu w dniu 21 grudnia 2021 r. w Pile

sprawy z powództwa D. W.

przeciwko A. S.

o ustalenie

1. oddała powództwo,
2. zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 5.417 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Jolanta Czajka-Bałon

UZASADNIENIE

W dniu 1 października 2019 r. powódka D. W. złożyła pozew skierowany przeciwko A. S., w którym wniosła o ustalenie, że umowa darowizny udziału własności nieruchomości w 1/2 części w zabudowanej działce gruntu nr (...) o powierzchni 0,0729 ha, położonej w P. przy ul. (...), stanowiącej nieruchomość zabudowaną domem mieszkalnym jednorodzinny o powierzchni użytkowej 99,69 m², dla której Sąd Rejonowy w Pile Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) – zawartą w formie aktu notarialnego, sporządzonego w dniu 16 kwietnia 2018 r. w Kancelarii Notarialnej notariusza W. O. w Z. jest nieważna, a także zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powódka podała, że pozwana jest jej matką, zaś rodzice jej rozwiedli się, a matka ponownie wyszła za mąż. Powódka wskazała, że ona mieszka i pracuje w Anglii. Ponieważ była współwłaścicielem nieruchomości mieszkalnej w Polsce nie mogła nabyć domu w Anglii na preferencyjnych warunkach. Zakomunikowała ten problem rodzicom i wówczas pozwana zaoferowała przyjęcie darowizny z obietnicą, że daruje przedmiot darowizny zwrotnie na powódkę po przeprowadzeniu przez nią transakcji kupna domu w Anglii. Powódka podkreśliła, że strony były wówczas w bardzo dobrych relacjach. Powódka przystała na propozycję matki i po dokonaniu darowizny na rzecz pozwanej ta ostatnia praktycznie zerwała kontakty z córką oraz jej dziećmi – swoimi wnukami. Powódka wskazała, że w dniu 29 lipca 2019 r. pozwana złożyła pozew o zniesienie współwłasności w darowanej nieruchomości, która to sprawa toczy się przed Sądem Rejonowym w Pile. Tym samym ujawnił się faktyczny zamiar pozwanej co do wprowadzenia powódki w błąd celem uzyskania dla siebie korzyści majątkowej. Powódka podniosła, że zachowanie powódki było nakierowane na wywołanie u niej przekonania, że darowizna zostanie zwrócona po sfinalizowaniu przez powódkę transakcji kupna domu w Anglii. Podkreśliła jednocześnie, że gdyby знаła rzeczywisty zamiar pozwanej – darowałaby swój udział w prawnie własności nieruchomości swemu ojcu J. W..

W odpowiedzi na pozew A. S. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie na jej rzecz od powódki zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu wskazała, że okoliczności zawarcia umowy wskazane w pozwie, różnią się od stanu faktycznego. Pozwana podkreśliła, że sporna część nieruchomości była uprzednio przedmiotem darowizny pozwanej na rzecz powódki. Pozwanej zależało bowiem na tym aby poprawić warunki mieszkaniowe córki, która początkowo nie była zainteresowana uzyskaniem udziału w nieruchomości wskazując, że nie będzie mogła dogadać się z ojcem, który jest współwłaścicielem pozostałej części nieruchomości, ostatecznie jednak zgodziła się na przyjęcie darowizny, która miała miejsce w dniu 3 września 2012 r. Pozwana wskazała, że po okresie ok. 4 lat okazało się, że w Anglii, gdzie zamieszkuje powódka wraz z partnerem i dzieckiem, aby otrzymać kredyt na preferencyjnych warunkach na zakup domu, starający się o niego nie może być jednocześnie właścicielem innej nieruchomości. W związku z tym powódka zaproponowała pozwanej zwrotne przeniesienie udziału w spornej nieruchomości, ale pozwana odmówiła i zaproponowała córce aby udział ten przekazała ojcu. Powódka jednak nie zgodziła się na to, argumentując to faktem, iż nie ufa ojcu. W takiej sytuacji pozwana została niejako przymuszona do przyjęcia darowizny, ale nie było żadnych ustaleń ażeby miała przedmiot darowizny oddać po jakimś czasie. Pozwana zauważyła, że zmiana nastawienia powódki do matki ujawniła się dopiero kiedy zdecydowała się dokonać zniesienia współwłasności spornej nieruchomości z ojcem powódki. Przy czym początkowo powódka wystąpiła przeciwko pozwanej z oświadczeniem o odwołaniu darowizny powołując się na rażącą niewdzięczność, a dopiero potem zmieniła stanowisko domagając się ustalenia, że umowa jest nieważna. Pozwana podniosła, że nawet gdyby założyć, iż po stronie powódki wystąpił błąd to odnosiłby się on do sfery motywacyjnej powódki, który pozbawiony jest doniosłości prawnej. Pozwana wskazała nadto, że powódka w dacie darowizny nie znajdowała się w błędnym przekonaniu, że przedmiot darowizny będzie jej zwrócony, nie była już wcześniej zainteresowana otrzymaniem udziału w nieruchomości od matki, a darowiznę przyjęła niechętnie, nie wiązała swojej przyszłości z P., o czym świadczy chociażby fakt zakupu domu w Anglii.

W toku procesu strony podtrzymały swoje stanowiska w sprawie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W 2012 r. A. S. darowała córce D. W. udział do 1/2 części w prawie własności nieruchomości oznaczonej geodezyjnie jako działka gruntu nr (...) o powierzchni 0,0729 ha, zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny o powierzchni użytkowej 99.69 m², położonej w P. przy ul. (...).

Pozostały udział ww. nieruchomości należy do byłego męża A. J. W., będącego ojcem powódki.

Pozwana darowała nieruchomość córce, która studiowała i zamieszkiwała wówczas w Anglii. Pozwana poinformowała o powyższym swego syna R. W., zamieszkującego od wielu lat w Stanach Zjednoczonych. Syn pozwanej nie miał pretensji do matki w omawianym zakresie, albowiem ojciec obiecał mu, że dokona na jego rzecz darowizny swego udziału w ww. nieruchomości.

Sprawowaniem nadzoru i opłacaniem i wynajmem nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) zajmował się J. W.. Powódka nie była obciążona żadnymi ciężarami związanymi z prawem własności w ww. nieruchomości, ale nie czerpała również żadnych korzyści finansowych z jej wynajmu.

Powódka związała się w Anglii z mężczyzną, z którym posiada wspólne małoletnie dziecko. Powódka wraz z konkubentem w 2017 r. postanowiła zakupić w Anglii dom korzystając z rządowego programu oferowanego przez władze brytyjskie, umożliwiającego zaciągnięcie kredytu na zakup nieruchomości na preferencyjnych warunkach. Potrzebowała jednak wkładu własnego, w związku z tym planowała dokonać sprzedaży swego udziału w nieruchomości. Jednakże po rozmowach z ojcem i bratem odstąpiła od tego pomysłu, albowiem ojciec obiecał jej, że zorganizuje środki potrzebne na ww. wskazany cel. J. W., a w zasadzie jego małżonka w lutym 2018 r. przekazali powódce swoje oszczędności w formie pożyczki, z możliwością zwrotu w dowolnym, dogodnym dla powódki terminie. W toku procedury ubiegania się o pomoc z programu H. to B. okazało się, że pozwana ani jej partner nie mogą posiadać żadnej nieruchomości na terenie Wielkiej Brytanii ale i za granicą. Warunki ww. programu dotyczącego otrzymania przez powódkę pożyczki na preferencyjnych warunkach przewidywały: „Zakupiona nieruchomość musi być waszym jedynym miejscem zamieszkania. [Serwis] H. to B. nie pomaga inwestorom, którzy zakupią nieruchomość

pod wynajem lub, tym którzy posiadać będą nieruchomości na terenie Zjednoczonego Królestwa lub zagranicą, innej niż nieruchomości w serwisie „(...)” po zakończeniu tej transakcji. Nie możecie wynajmować obecnego domu i kupić sobie drugiego poprzez H. to B.. Nie możecie zakupić nieruchomości w H. to B., jeśli jesteście posiadaczami gruntu z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkalną. Nie możecie kupić domu w H. to B., jeśli wasze imię i nazwisko powiązane jest z aktami notarialnymi lub jeśli w przyszłości uzyskacie korzyść finansową ze sprzedaży nieruchomości, nawet jeśli w niej nie zamieszkaliście. W przypadku poświadczenia nieprawdy wymagane będzie natychmiastowe spłacenie otrzymanego wsparcia kapitału własnego do kredytu”.

W związku z powyższym powódka poinformowała rodziców o zaistniałym problemie. Ojciec powódki odmówił przyjęcia darowizny, a darowizna na rzecz brata nie wchodziła w rachubę, albowiem zamieszkiwał za granicą w Stanach Zjednoczonych i pierwszy raz odwiedził Polskę w 2020 r. Powódka zdecydowała, że w związku z tym, iż udział w nieruchomości uzyskana od matki, właściwym i lojalnym zachowaniem będzie zwrócenie jej tej własności. Pozwana początkowo nie chciała się zgodzić na propozycję córki, z uwagi na konflikt z byłym mężem, jednak dla dobra powódki ostatecznie przystąpiła do czynności. Pozwana na prośbę córki, przy pomocy kolegi K. W. (1) umówiła notariusza.

Strony podczas luźnej rozmowy wspomniały o tym, że w przyszłości pozwana dokona ponownie darowizny na rzecz córki, której przedmiotem będzie udział w nieruchomości, ale nie czyniły żadnych wiążących i szczegółowych uzgodnień w omawianym zakresie.

W dniu 16 kwietnia 2018 r. przed notariuszem W. O. prowadzącym kancelarię notarialną w Z. powódka darowała swój udział do 1/2 części w zabudowanej działce gruntu numer (...), dla której Sąd Rejonowy w Pile prowadzi księgę wieczystą nr (...), a pozwana darowiznę przyjęła. Zgodnie z treścią umowy notariusz pouczył strony o skutkach prawnych wynikających z treści art. 8 ustawy o podatku od spadku i darowizny i art. 56 kodeksu karnego skarbowego, wskazując iż strony należą do I grupy podatkowej, albowiem obdarowana jest matką darczyńcy. Akt notarialny wskazywał, iż koszty jego zawarcia oraz opłaty sądowe od ujawnienia prawa własności poniosła obdarowana.

Pomimo zapisu zawartego w akcie notarialnym, to powódka faktycznie wyłożyła środki finansowe na dokonanie ww. opłat notarialnych i sądowych. Pozwana nie jest osobą majątną.

Powódka nabyła nieruchomości na terenie Anglii w ramach programu H. to B..

W lipcu 2018 r. powódka wraz z córką odwiedziła pozwaną w jej miejscu zamieszkania. Relacje pomiędzy stronami układały się pomyślnie.

Jesienią 2018 r. J. W. skontaktował się z pozwaną, albowiem chciał wynajmować mieszkanie wyremontowane w budynku gospodarczym na nieruchomości będącej ich współwłasnością położonej w P. przy ul. (...). Potrzebował od pozwanej danych osobowych i podpisu pod umową najmu. Pozwana skontaktowała się ze swoim kolegą K. W. (1), aby doradził jej co ma w tej kwestii zrobić. Wraz z nim udała się do byłego męża. Po przeczytaniu umowy najmu, K. W. (1) polecił pozwanej, aby nie podpisywała umowy. Umowa nie wskazywała bowiem w swej treści pozwanej jako współwłaścicielki, ale jej dane widniały pod jej treścią i wymagały jedynie złożenia przez nią podpisu. Umowa opiewała na kwotę wynajmu 1.400 zł miesięcznie. Pozwana wówczas zdenerwowała się na J. W.. Stwierdziła, że powód nie był lojalny wobec niej i dzieci, nie przepisał bowiem swojego udziału w nieruchomości na rzecz syna, pomimo złożonych w tym zakresie obietnic, córce zamiast darować pieniądze na depozyt w Anglii, przekazał je w ramach pożyczki, ponadto pozwana do 2012 r. a następnie jej córka nie uzyskiwały żadnych korzyści z nieruchomości, która była wynajmowana, pomimo iż posiadały prawo jej własności. Pozwana po rozmowach z K. W. (1), oświadczyła J. W., że domaga się zniesienia współwłasności i w związku z tym dokonania stosownej spłaty na jej rzecz.

W październiku 2018 r. powódka poinformowała powódkę w wiadomości elektronicznej, iż wystąpiła do jej ojca z ww. wnioskiem. Treść wiadomości brzmiała: „Zwróciłam się o podział majątku do ojca Ojciec zastawa się dziećmi i widze, e będzie chciał skłuci mnie z Wami”. Powódka była zaskoczona zachowaniem matki, w poczuciu winy za doprowadzenie do tej sytuacji i jednocześnie wdzięczności wobec ojca za pomoc w zakupie nieruchomości w Anglii, chciała odwrócić tę sytuację, zwróciła się zatem do pozwanej o dokonanie zwrotnej darowizny udziału w ww. nieruchomości na jej rzecz,

wskazując iż opłaci koszty aktu notarialnego, ale musi uzyskać kredyt bankowy na ten cel. Pozwana odmówiła zwrotu nieruchomości i od tego czasu, pozostaje skonfliktowana z dziećmi.

Pozwana wraz z byłym mężem, przy udziale K. W. (1) prowadziła negocjacje w omawianym zakresie. Wyżej wymienieni spotkali się w tym celu czterokrotnie, pozwana przystała na propozycję J. W. co do spłaty w kwocie 100.000 zł, po warunkiem umorzenia długu powódki wobec ojca z tytułu pożyczki w kwocie 70.000 zł, przekazanej na depozyt w Anglii do zakupu nieruchomości. Podczas rozmów, nie było w ogóle mowy na temat tego, iż pozwana obiecała córce zwrot nieruchomości. Ostatecznie pozwana nie porozumiała się z J. W. w zakresie wzajemnych rozliczeń z tytułu zniesienia współwłasności i w lipcu 2019 r. wystąpiła do Sądu z wnioskiem w omawianym zakresie.

Dowód: akt notarialny (8-10), wydruki zdjęć (k. 37), regulamin projektu „H. to B.” wraz z tłumaczeniem (k. 57-62, 76-77), wydruki wiadomości elektronicznych (k. 64-74), umowa renty (k. 82-83), wyrok (k. 84), potwierdzenia przelewów (k. 85-91), wydruki wiadomości elektronicznych (k. 92-94), pismo R. W. (k. 108-112), zeznania świadka W. Ś. (k. 132), zeznania świadka K. W. (2) (k. 132), zeznania świadka V. P. (k. 132-133), zeznania świadka J. W. (k. 133), pismo świadka R. W. (k. 161-173), zeznania świadka R. W. (k. 209-217), zeznania świadka W. O. (k. 175-176), zeznania świadka C. M. (k. 180), zeznania świadka K. W. (1) (k. 180-181), wniosek o zniesienie współwłasności (k. 188-206), zeznania świadka B. E. (1) (k. 240), przesłuchanie powódki (k. 50-51, 247-248), przesłuchanie pozwanej (k. 51-52, 248).

Pismem z dnia 28 sierpnia 2019 r. powódka złożyła pozwanej oświadczenie, iż odwołuje darowiznę uczynioną na jej rzecz z dnia 16 kwietnia 2018 r., albowiem dopuściła się ona wobec niej rażącej niewdzięczności. Wskazała, że do zawarcia umowy darowizny doszło wskutek złożonej przez pozwaną propozycji przyjęcia darowizny, którą Powódka uczyniła w celu zakupu nieruchomości w Wielkiej Brytanii. Przystąpienie do podpisania umowy podyktowane było złożoną przez pozwaną obietnicę jej zwrotu, której nie dochowała.

Pozwana odpowiedziała na powyższe pismem z dnia 15 września 2019 r. wskazując, że odmawia zwrotu darowizny, albowiem okoliczności podawane przez powódkę nie są prawdziwe. Pozwana zaprzeczyła aby proponowała powódce swoją osobę do przyjęcia darowizny, a także aby obiecywała jej dokonania jej zwrotu po upływie jakiegoś okresu.

Dowód: pismo – odwołanie darowizny (k. 33-36), odpowiedź pozwanej (k. 38-41).

Powyższych ustaleń Sąd dokonał na podstawie wskazanych wyżej dokumentów prywatnych i urzędowych, zeznań świadków V. P., J. W., K. W. (2), W. Ś., C. M., K. W. (1), R. W., W. O., B. E. (2) oraz przesłuchania stron.

W myśl art. 229 k.p.c., nie wymagają dowodu fakty przyznane w toku postępowania przez stronę przeciwną, jeżeli przyznanie nie budzi wątpliwości. Na tej podstawie Sąd przyjął bez dowodów fakty podnoszone przez strony, które zostały potwierdzone przez przeciwnika procesowego, gdyż ich przyznanie nie wywoływało żadnych wątpliwości. Stosownie do art. 230 k.p.c., gdy strona nie wypowie się co do twierdzeń strony przeciwnej o faktach, sąd, mając na uwadze wyniki całej rozprawy, może fakty te uznać za przyznane. Strony nie wypowiedziały się co do niektórych twierdzeń przeciwnika. Z przebiegu rozprawy wynikało jednak jednoznacznie, że nie było ich intencją im zaprzeczać, a ponadto znajdowały one potwierdzenie w złożonych odpisach dokumentów. Mając to na uwadze Sąd uznał te fakty za przyznane i przyjął je bez dowodów.

Sąd uznał za wiarygodne dokumenty prywatne, które wskazał jako podstawę swoich ustaleń. Nie budziły one jego wątpliwości co do autentyczności i zgodności treści z prawdą. Jednocześnie ich wiarygodność nie była przez żadną ze stron podważana, więc także z tego punktu widzenia nie było podstaw do odmówienia im wiary. W ocenie Sądu wiarygodne były także dokumenty urzędowe. Zostały one sporządzone przez powołane do tego organy, w przepisanej formie i stanowiły dowód tego co zostało w nich urzędowo zaświadczone (art. 244 § 1 k.p.c.).

Część dokumentów została dołączona do akt w kopiach, których wierność oryginałom nie budziła wątpliwości i nie była kwestionowana, dlatego Sąd uznał, że stanowią wiarygodne potwierdzenie istnienia oryginałów.

Sąd na podstawie art. 309 k.p.c. zaliczył w poczet materiału dowodowego także inne środki dowodowe w postaci chociażby, wydruków zdjęć, wiadomości SMS itp. Przy czym Sąd zaznacza, że świadczyły one wyłącznie o okolicznościach wskazanych powyżej w stanie faktycznym sprawy. Żadna ze stron nie podważyła ich prawdziwości. Sąd podkreśla, że zwrócił uwagę na okoliczność, iż w korespondencji elektronicznej stron, ani razu nie padły stwierdzenia, sugerujące ażeby strony umówiły się co do tego, że pozwana dokona zwrotnego przeniesienia udziału w prawie własności spornej nieruchomości.

Zeznania świadków W. Ś. i K. W. (2) były wiarygodne niemniej jednak podkreślić należy, iż z treści zeznań świadków wynikają fakty nie mające wielkiego znaczenia w poczynieniu przez Sąd ustaleń faktycznych w niniejszej sprawie. Żaden ze świadków nie uczestniczył w uzgodnieniach stron poprzedzających zawarcie umowy darowizny, nie wiedzieli również jakie relacje czy też stosunki zobowiązaniowe łączyły powódkę z pozwaną. Świadkowie potwierdzili jedynie, że latem 2019 r. widzieli powódkę w towarzystwie pozwanej, a ich wzajemne relacje były dobre.

Zeznania świadków V. P. i J. W., R. W. były wiarygodne w części. Sąd dał wiarę świadkom w zakresie udzielenia pożyczki gotówkowej przez V. P. i J. W. powódce na poczet wniesienia w Anglii wkładu własnego do kredytu na zakup domu. Świadek V. P. wskazała, że powódka celem pozyskania środków na wkład własny, chciała sprzedać swój udział w nieruchomości, ale po rozmowach z bratem i ojcem, który obiecał pożyczyć jej pieniądze zdecydowała się tego nie czynić. Świadkowie potwierdzili, że po udzieleniu pożyczki powódce okazało się, że aby mogła skorzystać z preferencyjnego kredytu nie mogła być właścicielką jakiegokolwiek innej nieruchomości, w związku z tym poinformowała ich, że nieruchomość daruje swojej matce, czemu ojciec powódki się nie sprzeciwiał. W tym miejscu Sąd nie dał wiary zeznaniom świadków, iż pozwana obiecywała powódce, że dokona zwrotnej darowizny na rzecz córki w najbliższym czasie. Przeczy temu dokument przedłożony przez powódkę dotyczący warunków H. to B., który jasno wskazuje, że beneficjent pomocy nie może posiadać nieruchomości na terenie Zjednoczonego Królestwa lub za granicą innej niż nieruchomość z programu H. to B., po zakończonej transakcji zakupu. Sąd zwraca uwagę, że świadkowie przyznali, że informacje w omawianym zakresie posiadają wyłącznie z relacji powódki. Dziwi fakt, że podczas pertraktacji ojca powódki z pozwaną w zakresie rozliczenia wspólnego majątku, nie poruszyli tego tematu. J. W. zeznał, że nigdy nie rozmawiał z pozwaną odnośnie jej umowy z powódką co do zwrotu nieruchomości, co potwierdza okoliczność, że ustalenia stron co do zwrotnego przeniesienia własności nieruchomości nie były wiążące i kategoryczne, a opierały się właściwie na przeświadczeniu powódki, oczekiwaniach że matka utrzyma współwłasność nieruchomości z ojcem i kiedyś zgodnie z obietnicami rodziców ich udziały we współwłasności domu podzielą pomiędzy powódkę i jej brata. Podnoszone kwestie w zakresie rzekomego umówienia się na dokonanie darowizny po upływie 5 lat z uwagi na uniknięcie uiszczenia podatku od czynności, są słabo przekonujące albowiem darowizny dokonane pomiędzy rodzicami a dziećmi i odwrotnie są zwolnione z obowiązku podatkowego pod warunkiem zgłoszenia czynności w ciągu 6 miesięcy od jej dokonania.

Zeznania świadka C. M., nie mogły wnieść nic istotnego do sprawy, albowiem nie uczestniczył on osobiście w żadnych ustaleniach stron, czy uzgodnieniach J. W. z pozwaną. Wszystkie informacje posiadał od powódki bądź od jej ojca, którzy byli zainteresowani uwzględnieniem powództwa, a zatem z oczywistych względów nie mogły one być obiektywne. W zakresie rzekomych ustaleń stron co do zwrotu darowizny po upływie 5 lat, sąd uznał je za niewiarygodne, a to z powodów opisanych wyżej.

Zeznania świadka K. W. (1) sąd również ocenił jako wiarygodne w części. Sąd uznał za prawdziwe twierdzenia świadka, iż w trakcie pośredniczenia w rozmowach pozwanej z J. W. nie było tematu w zakresie ustaleń stron co do dokonania zwrotnej darowizny udziału w nieruchomości na rzecz powódki. Zeznania te są bowiem zgodne z oświadczeniami J. W.. Sąd ocenił również jako prawdziwe zeznania świadka w zakresie opisu przebiegu spotkań pozwanej z J. W. i wzajemnych uzgodnień. Sąd doszedł do przekonania, że świadek nieprecyzyjnie zeznawał jednak w zakresie dat, co do poszczególnych opisywanych przez niego okoliczności. Świadek twierdził, że dopiero po wniesieniu sprawy o podział majątku relacje pomiędzy stronami uległy pogorszeniu, tymczasem z korespondencji elektronicznej prowadzonej między stronami wynika, że już w październiku 2018 r. pozwana poinformowała dzieci o swoich zamiarach w zakresie rozliczenia majątku z byłym mężem i w zasadzie od tego czasu zaczął się konflikt stron. Z ustaleń faktycznych wynika,

że wówczas powódka aby rozwiązać spór pomiędzy rodzicami, spowodowany de facto jej działaniem tj. dokonaniem darowizny na rzecz matki, zwróciła się do pozwanej z prośbą o przeniesienie własności nieruchomości z powrotem na nią, na co pozwana nie przystała uznając, iż powyższe rozwiązanie nie jest korzystne ani dla córki ani dla niej.

Zeznania W. O., notariusza przed którym zawierane były akty notarialne darowizny pomiędzy stronami w 2012 i 2018 r. nie pozwoliły na poczynienie ustaleń faktycznych ponad okoliczności bezsporne między stronami a wynikające wprost z treści aktów. Świadek nie pamiętał bowiem żadnych szczegółów w zakresie ww. czynności prawnych.

Zeznania stron Sąd uznał za w pełni wiarygodne w zakresie, w jakim były zgodne ze sobą i z pozostałym godnym zaufania materiałem dowodowym. Natomiast co do okoliczności

spornych Sąd uznał, że zeznania obu stron zasługują jedynie na częściowe uwzględnienie. Sąd analizując sprawę doszedł do przekonania, że między stronami nie było żadnych wiążących, kategoriycznych ustaleń, że pozwana po uzyskaniu darowizny od córki dokona zwrotnego przeniesienia udziału w nieruchomości na jej rzecz. Dlatego Sąd nie dał wiary powódce, iż ustaliła z matką przeniesienie zwrotne udziału w nieruchomości po upływie 5 lat, a pozwanej z kolei, że w ogóle nie rozmawiała z córką na temat, tego że kiedyś ww. udział wróci do niej. Z całą pewnością nie było jednak sytuacji, że powódka postawiła pozwanej warunek, iż dokonana na jej rzecz darowizny o ile ona zwróci jej udział w nieruchomości po upływie określonego czasu. To powódka była w potrzebie, musiała wyzbyć się majątku by móc uzyskać kredyt na preferencyjnych warunkach w Anglii. Uczyniła darowiznę na rzecz matki, albowiem czuła się zobowiązana do tego, z uwagi na to, że to od niej wcześniej właśnie otrzymała sporny udział w nieruchomości. Nie chciała, co sama podkreślała, aby jej relacje z matką się popsuly. Obie strony zgodnie podały, że matka nie chciała początkowo godzić się na tę propozycję, jednakże z uwagi na dobro córki w konsekwencji przyjęła darowiznę. W takich okolicznościach trudno przyjąć, iż powódka stawiałaby matce jakiegokolwiek warunki co do zawarcia umowy. Powódka skupiona była wówczas na zakupie nieruchomości w Anglii, która stanowiła jej centrum życiowe, a nieruchomość w Polsce stała temu na przeszkodzie. Sąd uznał, że być może pomiędzy stronami zostało wspomniane, że kiedyś z powrotem udział w nieruchomości wróci do córki, ale nie były to żadne wiążące ustalenia. Pozostawały one w sferze oczekiwań córki wobec matki, iż zgodnie z wcześniejszymi obietnicami pozostawi ona jej po sobie część swojego majątku i zarazem zapewnień matki, iż córka może liczyć na jej wsparcie w omawianym zakresie. Treść przedstawionych przez powódkę warunków programu H. to B. potwierdza ww. tezę. Jak bowiem zostało wspomniane, wynika z nich, że powódka nie mogła również posiadać żadnej innej nieruchomości nawet po nabyciu domu w ramach ww. programu. Powódka pozostawała zatem w przeświadczeniu, że pozwana utrzyma stan współwłasności nieruchomości z ojcem i nie przewidziała, że matka postanowi rozliczyć się z byłym mężem. Tymczasem, w ocenie Sądu pozwana dowiadując się, iż ojciec wynajmował nieruchomość za niemałe pieniądze i nie dzielił się zyskiem z córką, która wówczas była współwłaścicielką nieruchomości, a nadto zamiast w jej odczuciu, darować córce pieniądze na wkład własny do kredytu w Anglii, pożyczył jej środki, ponadto mimo obietnic nie przekazał swojego udziału w nieruchomości synowi, postanowiła iż rozliczy się z mężem, który w jej ocenie nie był lojalny wobec dzieci i niej. Warto zwrócić uwagę, że pozwana obawiała się, że w przypadku przystania na propozycję córki w październiku 2018 r. o zwrotnym przeniesieniu własności na jej rzecz, córka na tym nie zyska, a ojciec i tak przejmie całą nieruchomość, bądź będzie wyłącznie czerpać z niej korzyści, skoro córka zobowiązana była do zwrotu na jego rzecz udzielonej pożyczki. Pozwana doszła do wniosku, że rozliczając się z mężem ureguluje dług córki z tytułu udzielonej pożyczki i sama skorzysta na tej transakcji. Powodem zaistniałego nieporozumienia pomiędzy córką a matką stał się w istocie zatem niezaznany dotąd konflikt pozwanej z jej byłym mężem. Na emocjonalność powódki w trakcie procesu, zdaniem Sądu, wpływał zapewne dysonans pomiędzy chęcią sprostania oczekiwaniom ojca co do odwrócenia skutków sytuacji, do której nieświadomie doprowadziła dokonując darowizny na rzecz matki, który to stan wynikał z poczucia wdzięczności wobec ojca za udzielenie wsparcia w zakupie nieruchomości w Anglii, a żalem za utraconymi relacjami z matką.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie. Powódka żądała stwierdzenia nieważności umowy zawartej z pozwaną w dniu 16 kwietnia 2018 roku przed notariuszem, przedmiotem której była darowizna udziału własności nieruchomości powódki, z uwagi na wadę oświadczenia woli w postaci błędu.

Kodeks cywilny nie definiuje błędu, ale przez sprecyzowanie przesłanek mających znaczenie prawne określa, które błędy w potocznym znaczeniu tego słowa są uważane przez prawo za wadę oświadczenia woli w rozumieniu art. 84 – 86 i art. 88 k.c. będącą podstawą do uchylenia się od skutków prawnych wadliwego oświadczenia.

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

W potocznym rozumieniu uważa się, że błędem jest niezgodne z rzeczywistością wyobrażenie o czynności, a niezgodność może dotyczyć zarówno faktów, jak i prawa (postanowienie Sądu Najwyższego z 21 lutego 1973 r., III CRN 415/72, OSNCP 1974, nr 1, poz. 10; wyrok z 24 stycznia 1974 r., II CR 761/73, , OSPiKA 1975, nr 11, poz. 238 i uchwała z 31 sierpnia 1989 r., III PZP 37/89, OSNCP 1990, nr 9, poz. 108). Przy czym nie każde mylne wyobrażenie o rzeczywistości – w świetle przepisów prawa cywilnego – może być podstawą skutecznego uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego w tych warunkach. Zgodnie z podanym wyżej przepisem, dla skuteczności uchylenia się od skutków złożonego oświadczenia woli, wymaga pozostawania w mylnym przeświadczeniu o rodzaju dokonywanej czynności prawnej, czy jej przedmiocie, w rozpoznawanej sprawie - umowy darowizny udziału w prawie własności nieruchomości.

W piśmiennictwie i orzecznictwie wielokrotnie wypowiedziano się w kwestii wykładni pojęcia błędu. Bezspornie wskazywano, że okoliczności związane z wykonaniem zobowiązania nie mieszczą się w pojęciu błędu, o którym mowa w art. 84 k.c. Błąd może dotyczyć mylnego wyobrażenia o treści czynności prawnej lub o jej skutkach prawnych, ale nie obejmuje tego, jak umowa zostanie faktycznie wykonana, a więc zdarzeń - z perspektywy stron zawierających umowę - przyszłych i niepewnych. Niespełnienie się oczekiwań osoby dokonującej czynności prawnej, co do określonego rozwoju zdarzeń nie daje podstaw do uznania oświadczenia woli tej osoby za wynik błędu prawnie doniosłego (wyrok Sądu Najwyższego z 19 października 2000 r., III CKN 963/98). Można się mylić co do skutków czynności prawnej, nie można być jednak w błędzie co do okoliczności przyszłej i z natury rzeczy niepewnej. Świadomość, iż określone zdarzenie, cecha, decyzja itp. ma charakter przyszły i brak jest pewności co do jej wystąpienia w pożądanym kształcie, to występujący element niepewności przekreśla możliwość przyjęcia błędu nawet w potocznym tego słowa znaczeniu. Zachodzi bowiem wtedy brak błędu w ogóle. Nie można popełnić błędu co do okoliczności, która w przyszłości wystąpić może, ale nie musi. W takiej sytuacji można mówić o podjęciu ryzyka, pochopnej decyzji, lecz nie o błędzie. Innymi słowy, świadomość niepewności realizacji pożądanego skutku pozostaje w logicznej sprzeczności z błędem (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 kwietnia 2021 r., IV CSKP 5/21; por. postanowienie Sądu Najwyższego z 15 kwietnia 2013 r., I PK 22/13). Nie ma zatem błędu, jeżeli oświadczający znał otaczającą go rzeczywistość i rozumiał okoliczności np. zawieranej umowy, ale wyciągnął z nich niewłaściwe wnioski i podjął niesłuszną czy też niekorzystną dla siebie decyzję. Błąd polega na nieprawidłowości widzenia, a nie na nieumiejętności przewidywania i wnioskowania (por. wyrok SA w Białymstoku z dnia 23 lipca 2020 r., I ACa 855/19

Podkreślano także, że dopuszczenie takiej możliwości skutkowałoby w praktyce daniem możliwości uchylenia się od skutków każdej czynności prawnej z tego tylko względu, że z perspektywy czasu okazała się ona dla jednej ze stron niekorzystna. Przedmiotowe rozumienie błędu z całą pewnością nie mieści się w zakresie art. 84 k.c. Nie stanowi bowiem błędu co do treści czynności prawnej mylna ocena zarówno aktualnych, jak i przyszłych okoliczności, nieobjętych treścią dokonanej czynności (por. np. wyrok SN z 15 października 1997 r., III CKN 214/97, OSP 1998, Nr 6, poz. 112, z głosem B. Lewaszkiewicz-Petrykowskiej). Ocena taka dotyka już bowiem sfery motywacyjnej, a w ramach obecnych rozwiązań normatywnych błąd w pobudce nie ma prawnej doniosłości (por. - wyrok SA w Poznaniu z dnia

13 stycznia 2020, I ACa 1205/18; wyrok SA w Białymstoku z dnia 10 lutego 2021 r., I ACa 91/20; wyrok SA w Warszawie z dnia 14 czerwca 2019 r., V ACa 440/18).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy Sąd doszedł do przekonania, że powódka składając oświadczenie o darowiznie udziału w nieruchomości na rzecz pozwanej nie działała pod wpływem błędu. Podkreślić należy, że powódka w toku procesu w ogóle nie stawiała zarzutów, czy nie podnosiła aby nie rozumiała treści zawieranej umowy, czy też miała mylne wyobrażenie co do dokonywanej czynności prawnej. Powódka podczas przesłuchania wskazała, że zdawała sobie sprawę w zakresie skutków tej czynności, mianowicie tego, że nieodpłatnie przenosi na rzecz matki przysługujący jej udział w prawie własności nieruchomości. Powódka miała zatem pełne rozeznanie, co do znaczenia dokonywanej przez siebie czynności prawnej, jak również chciała jej dokonać i wiedziała, jakie są tego skutki na przyszłość.

Zgodnie z jej stanowiskiem błąd polegał na tym, że pozwana zobowiązała się do dokonania po upływie pewnego okresu zwrotnej darowizny omawianego udziału w prawie własności nieruchomości na jej rzecz, a ze zobowiązania tego pozwana się nie wywiązywała. Powódka podnosiła, że gdyby wiedziała, iż matka nie spełni obietnicy nie złożyłaby oświadczenia o dokonaniu darowizny.

Jak już wskazano powyżej, w części obejmującej ocenę dowodów zgromadzonych w toku procesu, nie sposób dać wiary, iż strony poczyniły wiążące ustalenia co do dokonania zwrotnej darowizny przez pozwaną na rzecz córki po upływie określonego czasu, czy aby darowizna dokonana została pod takim właśnie warunkiem. I choć nie można wykluczyć, że w rozmowach stron poruszony był również wątek tego, iż w przyszłości darowany udział wróci do powódki, to były to jedynie luźne wymiany myśli, oparte na oczekiwaniach powódki, danych wcześniej obietnicach pozwanej co do pozostawienia po sobie powódce jakiegoś majątku, a wynikające z relacji rodzinnych. Niemniej jednak, gdyby założyć, że matka faktycznie obiecała powódce zwrot tej nieruchomości, to i tak nie miało by to wpływu na rozstrzygnięcie niniejszego sporu. Powoływanie się przez powódkę bowiem na składane przez matkę zapewnienia co do zwrotu nieruchomości nie pozostaje w związku z zawartą przez strony umową darowizny. Ewentualne ponowne przeniesienie udziału w prawie własności nieruchomości na powódkę nie były bowiem objęte treścią spornego oświadczenia woli. Odwołując się do powołanych wyżej poglądów judykatury i doktryny wskazać wyraźnie trzeba, że niespełnienie oczekiwań strony umowy odnośnie przysłych zachowań drugiej strony, nie stanowi podstawy do przyjęcia, że umowa została zawarta w warunkach błędu co do treści czynności prawnej. W związku z tym, nie mogły w sprawie odnieść żadnego skutku argumenty, że z perspektywy późniejszych wydarzeń, czynność ta ostatecznie okazała się niekorzystna dla powódki, a w szczególności z uwagi na niewywiązanie się przez pozwaną z danej obietnicy. Zwrotne dokonanie darowizny miało zatem charakter przyszły i niepewny, co do jego wystąpienia. Jak już wcześniej zostało wskazane, nie można popełnić błędu co do okoliczności, która może wystąpić w przyszłości ale nie musi i w tym zakresie można wyrażać jedynie oczekiwanie, czy przewidywanie, nie można się natomiast mylić. Należy zatem uznać, że powódka kierując się dobrymi relacjami z pozwaną, pozostawała w przeświadczeniu, i oczekiwaniu iż matka będzie kontynuowała istniejący z J. W. stan współwłasności nieruchomości, a po pojawieniu się konfliktu pozwanej z jej ojcem, na jej prośbę dokona zwrotnej darowizny zgodnie z obietnicami danymi w przeszłości (które nota bene składał również ojciec powódki, co do jej brata, a których dotąd nie spełnił). Na marginesie, zauważyć należy że powódka mając rozeznanie co do skutków dokonanej czynności prawnej, wiedziała że matka jako prawowita współwłaścicielka mogła w każdym czasie rozporządzić swoim udziałem w dowolny sposób. Zdawała sobie zatem sprawę z podejmowanego ryzyka, a na pewno powinna je przewidywać, znając wzajemne negatywne relacje jej rodziców.

Abstrahując od powyższego, rozpatrując roszczenie powódki w oparciu o klauzulę zasad współżycia społecznego, wskazać wypada, że powódka dzięki dokonanej darowiznie nabyła nieruchomość w Anglii, uzyskala zatem korzyść majątkową, a ponadto jeśli nawet uwzględnić jej twierdzenia, iż matka obiecała jej zwrot nieruchomości, to dokonana w kwietniu 2018 r. darowizna służyłaby wyłącznie obejściu prawa zagranicznego. Trudno uznać zatem, że takie postępowanie powinno zasługiwać na szczególną ochronę prawną.

W tej sytuacji o jakimkolwiek błędzie co do treści czynności prawnej nie może być mowy.

Analiza sprawy, nie dała również jakichkolwiek podstaw do formułowania wniosków, że pozwana dopuściła się wobec powódki podstępного działania (art. 86 k.c.). Podstęp zakłada celowe, umyślne działanie sprawcy skierowane na wywołanie takiego niezgodnego z prawdą obrazu rzeczywistości u osoby, na wolę której oddziałuje, by zdolny on był do nakłonienia jej do złożenia oświadczenia woli określonej treści (por. wyrok SN z dnia 23 marca 2000 r., II CKN 805/98). Przy czym działanie podstępne jest zawsze działaniem zawinionym i umyślnym. Powódka w toku procesu w ogóle nie powoływała się na tę przesłankę nieważności umowy, poza tym podczas swych zeznań, co potwierdzili świadkowie to ona namawiała matkę na przyjęcie darowizny, którą pozwana przyjęła niechętnie, wyłącznie z uwagi na dobro córki, co z oczywistych względów wyłącza umyśle działanie pozwanej w celu nakłonienia jej do złożenia niekorzystnego dla niej oświadczenia woli.

Wskazać należy, iż okoliczność, czy powódka zachowała termin z art. 88 § 2 k.c. nie miał w sprawie większego znaczenia skoro zgromadzony w sprawie materiał dowodowy wykazał, że w rozpatrywanej sprawie nie może być mowy o jakimkolwiek błędzie co do treści czynności prawnej.

W związku z powyższym powództwo jako bezzasadne należało oddalić (pkt 1 wyroku).

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. obciążając tymi kosztami powódkę, jako stronę przegrywającą proces. Na zasądzoną na rzecz pozwanej kwotę 5.417 zł składało się wynagrodzenie reprezentującego stronę pozwaną adwokata ustalone w oparciu o § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (DZ.U. z 2015r. poz. 1800, ze zm.) oraz 17 zł tytułem zwrotu opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

sędzia Jolanta Czajka - Bałon