

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 15 maja 2019 roku, M. J. wniosła o nakazanie J. S. (1), aby opróżnił, opuścił oraz wydał jej nieruchomością zabudowaną budynkiem mieszkalnym położoną w miejscowości Ł. (...), ustalenie, że pozwanemu nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego oraz o zasądzenie od pozwanego na jej rzecz kosztów procesu, według norm przepisanych. W uzasadnieniu wskazała, że jest właścicielem przedmiotowej nieruchomości i pozostawała z pozwanym w związku partnerskim. J. S. (2) zamieszkiwał w przedmiotowej nieruchomości nieodpłatnie. W marcu 2019 roku stosunki pomiędzy stronami popsuły się, co skutkowało złożeniem przez powódkę oświadczenia o wypowiedzeniu umowy użyczenia. Pozwany, pomimo wezwania nie opuścił zajmowanej nieruchomości.

Pozwany na rozprawie w dniu 5 września 2019 roku wniósł o oddalenie powództwa, wnosząc jednocześnie o zawieszenie postępowania z uwagi na wniesiony w tym samym dniu pozew o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

W piśmie procesowym z dnia 19 września 2019 roku pozwany podtrzymał swoje stanowisko i wniósł o zasądzenie zwrotu kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu wskazał, że pozwany jest współwłaścicielem nieruchomości objętej pozwem, a treść księgi wieczystej nie odpowiada rzeczywistemu stanowi prawnemu. J. S. (2) wyjaśnił, że od 2006 roku był właścicielem przedmiotowej nieruchomości. W 2010 roku związał się z powódką i strony planowały zawrzeć związek małżeński, a przedmiotowa nieruchomość miała stać się ich wspólnym majątkiem, zaś do czasu zawarcia związku małżeńskiego nieruchomość i dom miały być współwłasnością stron po 1/2. Pozwany podniósł, że strony podejmując decyzję o wspólnej budowie domu doszły do wniosku, że istnieje możliwość korzystnego rozliczenia podatku VAT, jeżeli inwestycja byłaby prowadzona w ramach działalności gospodarczej J. S. (1). Wymagało to uprzedniego, pozornego przeniesienia własności nieruchomości na rzecz pozwanej, bowiem wątpliwości mogłoby budzić wykonywanie działalności gospodarczej polegającej na budowie domu na własnej nieruchomości, z jednoczesnym odliczeniem VAT z tego tytułu. W związku z powyższym, strony w sposób pozorny przeniosły własność całej nieruchomości na M. J., podczas gdy w rzeczywistości chciały, by przedmiotem umowy był wyłącznie udział wynoszący 1/2. Po zakończeniu inwestycji strony miały dopełnić formalności, które doprowadzą do tego, że powód będzie figurował w księdze wieczystej. W ocenie pozwanego za pozornością umowy przemawiał również fakt, że cena, za którą przeniesiono własność nieruchomości (100.000,00 zł), w istocie odpowiadała wartości połowy działki. Ponadto J. S. (2) wskazał, że nigdy nie prowadził działalności gospodarczej w ramach inwestycji budowlanych.

Powódka w kolejnych pismach procesowych podtrzymała swoje stanowisko i zaprzeczyła by strony zawarły pozorną umowę sprzedaży nieruchomości. Podniosła, że powód nie przedstawił żadnego dowodu, który mógłby obalić domniemanie wynikające z art. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

W dniu 28 listopada 2019 roku interwencję uboczną po stronie powódki zgłosiła Gmina G., wnosząc o ustalenie, że pozwanemu nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego oraz o zasądzenie od pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Postanowieniem wydanym na rozprawie w dniu 2 grudnia 2019 roku Sąd oddalił wniosek o zawieszenie postępowania.

Na rozprawie w dniu 9 marca 2020 roku strony podtrzymały swoje stanowisko. Dodatkowo pozwany wniósł o oddalenie powództwa również z tego względu, że powódka faktycznie uniemożliwiła pozwanemu przebywanie w spornej nieruchomości, naruszając jego posiadanie. Z uwagi zatem na to, że pozwany faktycznie nie mieszka w przedmiotowej nieruchomości, powództwo winno zostać oddalone. Ustosunkowując się do powyższego, powódka podniosła, że w postępowaniu o sygn. akt X C 195/20 toczącym się przed tutejszym Sądem został wydany wyrok przywracający posiadanie pozwanego, a nadto w dalszym ciągu posiada swoje rzeczy w domu powódki i wyraża wolę powrotu do nieruchomości.

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

M. J. i J. S. (2) pozostawali w nieformalnym związku partnerskim od 2011 roku. (okoliczność bezsporna)

M. J. zamieszkiwała w N., gdzie początkowo planowała wybudować dom. (okoliczność bezsporna)

J. S. (2) zaproponował M. J., że mogłaby wybudować dom w O., gdzie mogliby zamieszkać. Z uwagi na to, że J. S. (2) potrzebował pieniędzy, zaproponował M. J., że sprzeda jej za kwotę 100.000,00 złotych nieruchomość gruntową położoną w miejscowości Ł., obejmującą działkę o numerze ewidencyjnym (...), której był właścicielem od 2006 roku. (dowód: przesłuchanie powódki M. J. k. 309-309v)

W dniu 18 czerwca 2014 roku M. J. przelała na rzecz J. S. (1) kwotę 20.000,00 złotych tytułem zadatku na zakup działek (...). (dowód: potwierdzenie przelewu k. 125)

31 lipca 2014 roku M. J. otrzymała od swojego ojca E. J. darowiznę w kwocie 80.000,00 złotych, która została zgłoszona do Urzędu Skarbowego. (dowód: przesłuchanie powódki M. J. k. 309-309v, potwierdzenie przelewu k. 154, zgłoszenie k. 155-158)

W dniu 26 września 2014 roku J. S. (2) i M. J. zawarli umowę sprzedaży nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości Ł. (gmina G.) obejmującej działkę ewidencyjną o numerze (...), dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie prowadzi księgę wieczystą nr (...) oraz udziału 1/2 części we własności nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości Ł., obejmującej działkę ewidencyjną o numerze (...), dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie prowadzi księgę wieczystą nr (...). (dowód: umowa k. 74-77)

Strony ustaliły, że cena nabycia za prawo własności obu działek wynosiła 100.000,00 złotych. Wskazana kwota miała być uiszczona w 3 częściach. Zgodnie z umową kwota 20.000,00 złotych została zapłacona tytułem zadatku przed podpisaniem umowy i ulegała zaliczeniu na poczet ceny nabycia. Kwota 46.000,00 złotych miała zostać zapłacona do dnia 30 września 2014 roku przelewem na rachunek Banku (...) S.A. z siedzibą w W. na poczet spłaty zadłużenia J. S. (1) z tytułu zawartej w dniu 22 września 2006 roku umowy kredytu. Trzecia część, w kwocie 34.000,00 złotych miała zostać uiszczona do dnia 30 września 2014 roku na rachunek bankowy sprzedającego. (dowód: przesłuchanie powódki M. J. k. 309-309v, umowa k. 74-77)

W dniu 28 września 2014 roku M. J. przekazała J. S. (1) kwotę 34.000,00 zł za zakup działki. Dzień później przelała na rachunek Banku (...) kwotę 46.000,00 tytułem spłaty kredytu hipotecznego J. S. (1). (dowód: potwierdzenia przelewów k. 126-127)

W dniu 31 stycznia 2015 roku J. S. (2) zawarł z M. J. umowę najmu lokalu mieszkalnego wynajmowanego przez J. S. (1). (dowód: umowa k. 219-221)

J. S. (2) zaproponował, że w związku ze swoim doświadczeniem w branży budowlanej zajmie się on nadzorowaniem i prowadzeniem budowy w ramach swojej działalności gospodarczej. (dowód: przesłuchanie powódki M. J. k. 309-309v)

W dniu 20 marca 2015 roku M. J. zawarła z J. S. (1) umowę o wykonanie robót budowlanych polegających na wybudowaniu w stanie surowym budynku mieszkalnego na działce nr (...) w Ł.. Termin zakończenia robót został ustalony na dzień 30 lipca 2015 roku a wynagrodzenie zostało określone na kwotę 120.000,00 złotych. (dowód: umowa k. 128-129)

J. S. (2) nie wykonywał sam żadnych prac budowlanych, które były wykonywane przez J. K.. Praca J. S. (1) polegała na nadzorowaniu i koordynowaniu prac oraz czynnościach związanych z dowozem materiałów. (dowód: przesłuchanie powódki M. J. k. 309-309v, 00:15:00 protokołu elektronicznego)

J. S. (2) wystawiał M. J. faktury za wykonane prace zgodnie z umową z 20 marca 2015 roku. M. J. przelewała lub wpłacała na rzecz J. S. (1) kwoty wynikające z wystawionych faktur oraz zaliczki na materiał budowlane. (dowód: faktury k. 130-138, potwierdzenia przelewów k. 139-153)

Z uwagi na to, że koszty budowy przekraczały pierwotne założenia oraz to, że wszystkie faktury przechodziły przez J. S. (1) i M. J. nie miała żadnej kontroli nad wydatkami, zrezygnowała z jego usług i w dalszym ciągu prowadziła budowę samodzielnie. (dowód: przesłuchanie powódki M. J. k. 309-309v, 00:14:00 protokołu elektronicznego)

Wszystkie umowy z wykonawcami robót budowlanych i innych usług związanych z budową domu na działce w Ł. zawierała M. J. i również to ona ponosiła wszystkie koszty związane z wykonywanymi usługami. J. S. (2) nie poniósł żadnych wydatków związanych z budową domu. (dowód: przesłuchanie powódki M. J. k. 309-309v, 00:16:00 protokołu elektronicznego, umowy i potwierdzenia przelewów k. 210-217, 226-270)

M. J. posiadała odpowiednie dochody by samodzielnie sfinansować budowę domu. W styczniu i listopadzie 2015 roku zlikwidowała dwie lokaty bankowe uzyskując z nich odpowiednio 102.551,50 zł i 102.511,00 zł. W 2015 roku M. J. uzyskała dochód w wysokości 208.669,91 zł, w 2016 roku - 305.618,74 zł, w 2017 roku - 329.552,80 zł, a w 2018 roku - 297.638,98 zł. (dowód: potwierdzenia k. 160-161, informacje PIT/B k. 162-163, 208-209)

W dniu 26 lipca 2016 roku M. J. zawarła umowę kredytu hipotecznego na kwotę 400.000,00 złotych. Kredyt ten został spłacony w całości wyłącznie przez M. J.. (dowód: umowa k. 164-178, potwierdzenia przelewów k. 179-206, przesłuchanie powódki M. J. k. 309-309v, 00:17:00 protokołu elektronicznego)

W 2018 roku M. J. sprzedała swoje mieszkanie za kwotę 273.000,00 złotych. (dowód: potwierdzenie transakcji k. 207)

J. S. (2) od 15 sierpnia 2008 roku prowadził działalność gospodarczą pod firmą (...) – Przedsiębiorstwo Handlowo-Uslugowe. Jako przedmiot działalności wskazano m.in. roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieskalnych (kod (...) 41.20.Z) Działalność ta była wielokrotnie zawieszana i wznawiana. J. S. (2) wznowił swoją działalność m.in. 12 marca 2015 roku po czym ponownie ją zawiesił w dniu 1 kwietnia 2015 roku, by ponownie ją wznowić 15 kwietnia 2015 roku i znowu zawiesić 7 lipca 2015 roku, kolejny raz wznawiając ją 28 września 2015 roku i zawieszając ją 30 listopada 2015 roku. 31 grudnia 2015 roku J. S. (2) zaprzestał prowadzenia działalności gospodarczej. (dowód: wydruk z (...) k. 222-225)

W roku 2015 roku J. S. (2), w ramach prowadzonej działalności gospodarczej osiągnął stratę w wysokości 14.983,90 zł. (dowód: wydruk k. 79)

Od 2018 roku stosunki między stronami zaczęły się pogarszać. W dniu 25 marca 2019 roku, pełnomocnik M. J. wypowiedział J. S. (1) umowę użyczenia nieruchomości położonej w Ł. i wezwał do wydania zajmowanej części nieruchomości do dnia 30 kwietnia 2019 roku. (dowód: pismo k. 17-18, pełnomocnictwo k. 19, potwierdzenie odbioru k. 20-21)

J. S. (2) nie korzysta ze świadczeń z Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej, nie jest osoba niepełnosprawną, nie jest zarejestrowany jako osoba bezrobotna, nie pobiera renty i emerytury. Osiąga miesięczne dochody z umowy o pracę w wysokości ok 5.500,00 zł. (dowód: przesłuchanie pozwanego k. 310, pisma k. 36-41)

W dniu 5 września 2019 roku J. S. (2) wniósł do Sądu Rejonowego w Olsztynie pozew o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym w ten sposób, by w dziale II księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości położonej w Ł. (...) jako współwłaścicieli nieruchomości wpisać J. S. (1) i M. J. po 1/2. Jednocześnie wniósł o udzielenie zabezpieczenia roszczenia poprzez wpisanie do księgi wieczystej ostrzeżenia o toczącym się postępowaniu, który to wniosek postanowieniem z dnia 12 września 2019 roku został uwzględniony. Z uwagi na nieuiszczenie przez pełnomocnika J. S. (1) opłaty od pozwu, prawomocnym zarządzeniem z dnia 30 października 2019 roku zwrócono wniesiony pozew. (dowód: pozew k. 61-66, postanowienie k. 28 akt I C 3151/19 SR w Olsztynie – kserokopia k. 315, zarządzenie k. 42 akt I C 3151/19 SR w Olsztynie – kserokopia k. 320-321)

W dniu 14 stycznia 2020 roku M. J. wymieniła zamki w domu w Ł.. Wyrokiem z dnia 4 marca 2020 roku wydanym przez Sąd Rejonowy w Olsztynie w sprawie X C 195/20, Sąd przywrócił J. S. (1) posiadanie spornej nieruchomości, nakazując M. J. wydanie kluczy do nieruchomości i zaniechanie dalszych naruszeń (dowód: protokół rozprawy, wyrok k. 241-243, 255- 257 akt X C 195/20 SR w Olsztynie, kserokopie k. 334-342)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o wyżej wskazane dokumenty oraz o dowód z przesłuchania stron.

Żadna ze stron nie kwestionowała treści i formy dokumentów znajdujących się w aktach sprawy, a Sąd nie znalazł ku temu podstaw z urzędu.

Sąd oparł się na zeznaniach pozwanego jedynie w zakresie, w jakim opisał on swoją sytuację osobistą w aspekcie ewentualnego uprawnienia do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

W pozostałym zakresie zeznania pozwanego należało uznać za niewiarygodne. J. S. (2) dużą część swoich depozycji poświęcił na okoliczności nieistotne dla rozstrzygnięcia sprawy, w szczególności okoliczności związane z konfliktem z powódką i jej zachowaniami. Pozwany, pomimo że to na nim ciążył obowiązek wykazania okoliczności, z których wywodził korzystne dla siebie skutki prawne, pomijał w swoich zeznaniach w wielu aspektach okoliczności, które mogły w istocie świadczyć o tym, że zawarta umowa była pozorna, co najmniej kilkakrotnie unikając odpowiedzi na wprost zadane pytania. Zeznania pozwanego były chaotyczne i wielokrotnie, pomimo zadanych pytań dotyczących konkretnych okoliczności, składający zeznania odbiegał od istoty sprawy, opisując okoliczności nieistotnych. Z przyczyn wskazanych powyżej, Sąd uznał zeznania pozwanego za niekonsekwentne i niespójne, a co za tym idzie – niemogące stanowić podstawy ustaleń faktycznych w sprawie.

Odnosząc się szczegółowo do dowodu z przesłuchania pozwanego, w pierwszej kolejności należało zauważyć, że zeznania J. S. (1) były sprzeczne już z samym twierdzeniami zawartymi w pismach procesowych strony pozwanej. W nich pozwany twierdził bowiem, że strony zawierając pozorną umowę sprzedaży, ustaliły jednocześnie, że w istocie dojdzie do przeniesienia udziału wynoszącego 1/2 prawa własności. Z drugiej jednak strony pozwany zeznał, że miał ustalić z powódką, że własność nieruchomości zostanie przeniesiona na powódkę, a dopiero po zakończeniu budowy domu dojdzie do wzajemnych rozliczeń i ustalenia udziałów, stosownie do poniesionych nakładów oraz do dokonania bliżej nieokreślonej czynności, która miałaby uregulować formalne ujawnienie jego osoby w księdze wieczystej. Pozwany przyznał nadto, że od samego początku zakładał, że jego wkład w budowę domu będzie niższy niż powódki.

Pozwany nie potrafił w żaden logiczny sposób wytłumaczyć, dlaczego umowa sprzedaży nieruchomości z 2014 roku została wykonana zgodnie z jej treścią. Ze zgromadzonego materiału dowodowego wynikało jednoznacznie, że strony w umowie zastrzegły płatność w trzech ratach, przy czym jedna z nich została zapłacona jako zadatek przed jej zawarciem, a dwie kolejne w terminach wskazanych w umowie, przy czym jedna bezpośrednio na rzecz pozwanego, a druga na rzecz banku tytułem spłaty kredytu pozwanego. J. S. (2) nie wytłumaczył dlaczego – skoro umowa miała mieć charakter pozorny – płatność została zastrzeżona właśnie w ten sposób i dlaczego powódka wykonała swoje zobowiązanie w pełni zgodnie z treścią umowy. Nieprawdziwe było twierdzenie pozwanego, że potwierdzenie zapłaty było wymogiem sporządzenia aktu notarialnego. Wymogu takiego nie przewidują przepisy prawa, a nadto z treści umowy wprost wynikało, że płatność miała być wykonana już po jej zawarciu, co w istocie nastąpiło. Wreszcie, Sąd zauważył, że pozwany próbując wyjaśnić tę kwestię ostatecznie stwierdził, że nie potrafi tego wyjaśnić i nie pamięta sytuacji. Jednocześnie J. S. (2) nie potrafił wyjaśnić także, co się stało z pieniędzmi, które otrzymał od powódki za zakup nieruchomości.

Pozwany nie potrafił odpowiedzieć również na pytanie, dlaczego przedmiotem umowy sprzedaży był również udział w działce o numerze (...), skoro dla osiągnięcia celu w postaci „wyzbycia” się własności nieruchomości 248/2 w celu budowania na niej domu w ramach działalności gospodarczej (1:08:15 protokołu elektronicznego) wystarczające byłoby przeniesienie własności wyłącznie działki (...).

Zastrzeżenia Sądu budziło również to, że J. S. (2) nie potrafił wyjaśnić jakie formalności miały w istocie zostać podjęte w celu uregulowania sytuacji między stronami, już po wybudowaniu domu. W ocenie Sądu, skoro strony miałyby „zaplanować” całą procedurę związaną z zawarciem umowy pozornej, wybudowaniem domu w ramach działalności pozwanego i czerpaniem korzyści z odliczenia VATu, to nielogiczne wydaje się, że plan ten nie obejmował najistotniejszej kwestii, tj. ponownego ujawnienia pozwanego w księdze wieczystej. W ocenie Sądu niewystarczające było wytłumaczenie, że strony planowały zawrzeć związek małżeński. Przede wszystkim pozwany nie wskazał od którego roku strony miały takie plany, co miało tym bardziej istotne znaczenie, że umowa sprzedaży nieruchomości została zawarta ponad 5 lat temu. W ocenie Sądu nie zasługiwało na uwzględnienie także twierdzenie, że strony rozważyły zawarcie małżeńskiej umowy majątkowej rozszerzającej wspólność. Pozwany bowiem wprost wskazywał, że nie wie w jakiej formie miałyby nastąpić uregulowanie stanu prawnego, zaś powołanie się na majątkową umowę małżeńską było wynikiem pytania pełnomocnika pozwanego wprost sugerującego odpowiedź.

Pozwany nie potrafił również wyjaśnić dlaczego czynności zmierzające do ustalenia rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości podjął dopiero w 2019 roku. Za nieprzekonujące Sąd uznał tłumaczenia powoda, że jest osobą, która w pierwszej kolejności podejmuje próbę polubownego zakończenia sporu. Nie dało się pominąć faktu, że kwestia pozorności umowy została podniesiona dopiero po wytoczeniu przez powódkę powództwa o eksmisję, a wcześniej również powództwa o odszkodowanie za bezumowne korzystanie z nieruchomości, w sprawie równolegle toczącej się przed tutejszym Sądem.

Odnosząc się z kolei do samego przebiegu inwestycji budowy domu, która miałyby być prowadzona w ramach działalności gospodarczej pozwanego, Sąd w pierwszej kolejności wskazuje, że pozwany wskazywał, że nie prowadził żadnej działalności gospodarczej, a rozpoczęta działalność miała charakter pozorny i była nacelowana jedynie na możliwość odliczenia VATu. Twierdzenia te były jednak sprzeczne z treścią informacji zawartych w (...), z których wynika jednoznacznie, że działalność pozwanego została zarejestrowana w sierpniu 2008 roku, przy czym była wielokrotnie zawieszana i wznawiana. Sąd zwrócił również uwagę, że pozwany twierdził, że nigdy nie zajmował działalnością w zakresie budownictwa. Jednocześnie w swoich zeznaniach opisywał się jako osobę doświadczoną w tym zakresie, w przeciwieństwie do powódki, zaś w samej informacji z (...) jako przedmiot działalności wskazano m.in. wznoszenie budynków mieszkalnych i niemieskalnych. Wreszcie powód sam przyznał, że wykonywał prace przy budowie biogazowni, za które to prace nie otrzymał stosownego wynagrodzenia (00:33:30 protokołu elektronicznego).

Nadto, pozwany twierdząc, że koszty budowy miały być rozliczane w ramach jego działalności budowlanej, wskazał, że pod koniec 2015 roku zorientował się, że korzyści nie są na tyle wymierne, by kontynuować ten proceder, co z kolei miało skutkować zamknięciem działalności gospodarczej pod koniec roku. Twierdzenia te są także sprzeczne z informacjami zawartymi (...), z których wynikało, że w marcu 2015 roku pozwany podjął działalność, by 1 kwietnia 2015 roku ją zawiesić. Kolejne wznowienie działalności miało miejsce 15 kwietnia 2015 roku, po czym w dniu 7 lipca pozwany ponownie ją zawiesił. Pozwany kolejny raz wznowił działalność 28 września 2015 roku, by ponownie w listopadzie 2015 roku ją zawiesić i na koniec 2015 roku zakończyć. Te okoliczności wskazują, że pozwany w okresie od 12 marca do 31 grudnia 2015 roku, tj. niespełna 10 miesięcy, przez prawie połowę tego okresu nie prowadził działalności, bowiem była ona zawieszona. Wątpliwa zatem była możliwość wykonywania działalności w tym okresie z jednoczesnym rozliczaniem podatku VAT.

Wskazać także należało, że pozwany twierdził, że poniósł szereg wydatków na budowę wspólnego domu, które w jego ocenie miały wynosić kwotę przynajmniej 200.000,00 złotych. Jednocześnie do akt sprawy nie zostały złożone jakiegokolwiek dokumenty potwierdzające tę okoliczność. Z jednej strony pozwany twierdził, że dokumentów tych nie posiada, bo zostały one w posiadaniu powódki lub zostały przez nią ukryte, z drugiej jednak strony, przyznał że udało mu się odtworzyć większość paragonów i faktur, na kwotę ponad 100.000,00 złotych. Powyższe dokumenty nie zostały przez pozwanego złożone do akt sprawy, zaś J. S. (2) ograniczył się jedynie do wskazania, że dokumenty te „może przedstawić”.

W ocenie Sądu za sprzeczne z zasadami doświadczenia życiowego było również twierdzenie, że kwoty jakie otrzymywał od powódki z tytułu zwartej z nią umowy o roboty budowlane były wydatkowane wyłącznie na wynagrodzenie dla podwykonawców i faktycznie nie otrzymał on od powódki żadnego wynagrodzenia. Pozwany wskazywał, że większość podwykonawców nie chciała i nie wystawiała faktur VAT za wykonane usługi lub sprzedane towary, zaś tymi, które zostały wystawione, nie dysponuje z uwagi na postawę powódki. W ocenie Sądu twierdzenia te nie były jednak prawdziwe. Po pierwsze sam pozwany przyznał, że miał obsługę księgową (00:27:30 protokołu elektronicznego), co przemawiało za przyjęciem, że stosowne faktury musiały być przekazywane do księgowości i tam rozliczane. To z kolei powodowało, że nie było żadnych przeszkód, by faktury te złożyć do akt sprawy. Po drugie, skoro rzekomą intencją stron, jak twierdził pozwany, było uzyskiwanie korzyści z odliczenia VAT, to kwestią pierwszorzędą powinno być uzyskiwanie stosownych faktur, bo tylko na ich podstawie pozwany mógłby rzeczywiście uzyskać zaplanowane korzyści. Niezrozumiałe jest zatem to, że pozwany godził się na wykonanie usług bez potwierdzenia ich stosownymi fakturami lub by godził się na ich wykonanie przez podwykonawców, którzy zapowiadali, że stosownej faktury nie wystawią. Taka postawa jest wprost sprzeczna z deklarowanym przez pozwanego procederem.

J. S. (2) nie wyjaśnił również w sposób przekonujący dlaczego wszystkie bez wyjątku umowy z wykonawcami usług przy budowie były zawierane wyłącznie przez powódkę, skoro zgodnie z ustaleniami stron pozwany miał partycypować w kosztach (00:53:00 protokołu elektronicznego). Pozwany wskazywał, że było to spowodowane koniecznością uniknięcia ujawnienia swojej osoby jako właściciela nieruchomości, jednakże nie tłumaczyło to dlaczego pozwany nie zawarł żadnej umowy choćby w 2016 roku, skoro już pod koniec 2015 roku pozwany miał się „wycofać” z realizacji budowy w ramach swojej działalności gospodarczej.

Powód, tłumacząc dlaczego w aktach sprawy znajdowały się dwie umowy o roboty budowlane (z marca i kwietnia 2015 roku) zawarte z powódką tłumaczył to tym, że podwykonawca robót budowlanych w międzyczasie zwiększył swoją ofertę co skutkowało wzrostem ceny. Pozwany podnosząc powyższe pominął jednak, że to właśnie umowa z marca 2015 roku opiewała na sumę 120.000,00 złotych, zaś dopiero umowa późniejsza, z kwietnia 2015 roku była umową na kwotę niższą, tj. kwotę 100.000,00 złotych. To z kolei oznaczało, że twierdzenia pozwanego w tym zakresie były całkowicie sprzeczne z treścią dokumentów złożonych do akt sprawy.

Wreszcie, Sąd wskazuje, że pozwany, choć miał rzekomo z powódką zaplanować pozorne przeniesienie własności nieruchomości i odliczenia VATu, jak sam przyznał, że nie wziął pod uwagę, czy takie postępowanie jest w istocie opłacalne, a co za tym idzie racjonalne. Pozwany wprawdzie wskazał, że „potrafi liczyć” i zakładał zysk na poziomie 80-90 tysięcy złotych jednak jednocześnie sam przyznał, że nie brał pod uwagę kosztów związanych z formalnościami, które miały być dokonane już po wybudowaniu domu czy też podatku od czynności cywilnoprawnych. Pozwany wskazał również, że nie obawiał się kontroli związanej z deklaracjami VAT. W ocenie Sądu, takie twierdzenia wydawały się sprzeczne z logiką i zasadami zdrowego rozsądku. Skoro pozwany jak twierdził miał zamiar podjąć czynności, które mogłyby wzbudzać wątpliwości organów podatkowych, a nawet karno-skarbowych, to niewątpliwie winien oceniać opłacalność tego przedsięwzięcia, jak i poziom ryzyka. Tymczasem z zeznań pozwanego wynikało, że nad powyższymi okolicznościami pozwany miałby się w ogóle nie zastanawiać.

Biorąc powyższe pod uwagę, Sąd nie dał wiary pozwanemu, uznając jego zeznania za nieprawdziwe.

W konsekwencji, Sąd oparł się na zeznaniach powódki, która zaprzeczała okolicznościom podnoszonym przez pozwanego. Informacje podane przez powódkę, w przeciwieństwie do depozycji pozwanego, znajdowały potwierdzenie w zgromadzonym materiale dowodowym, były konsekwentne i logiczne.

Na rozprawie w dniu 13 stycznia 2020 roku Sąd na podstawie art. 205<sup>3</sup> § 2 k.p.c. i 235<sup>2</sup> § 1 pkt 2 i 5 k.p.c. pominął wnioski dowodowe zawarte w piśmie procesowym pozwanego z dnia 13 grudnia 2019 roku (k. 284-287). Przede wszystkim, Sąd miał na uwadze, że wnioski te były spóźnione. Sąd miał na względzie, że kwestia czy umowa sprzedaży nieruchomości objętej pozwem była ważna czy też nieważna z uwagi na jej pozorność była sporna pomiędzy stronami od samego początku postępowania i została podniesiona już na pierwszej rozprawie. Z uwagi na to, że w dniu 5 września 2019 roku nie upłynął termin do wniesienia odpowiedzi na pozew, Sąd wyznaczył pełnomocnikowi

pozwanego termin 14 dni do złożenia pisma procesowego w którym miał się ustosunkować do twierdzeń pozwu, pod rygorem pominięcia spóźnionych twierdzeń i dowodów oraz zwrotu pisma. Nie było zatem żadnych przeszkód, by we wniesionym piśmie zgłosić wszelkie wnioski dowodowe na okoliczności, na które powoływał się pozwany, w szczególności, że pozwany równolegle wniósł pozew o uzgodnienie treści księgi wieczystej, w którym stosownie wnioski złożył, a którego odpis został złożony do sprawy niniejszej. W ocenie Sądu należy z całą mocą podkreślić, że złożenie do akt spray odpisu pozwu z dnia 5 września 2019 roku zostało uczynione wyłącznie na okoliczność jego wniesienia i zaistnienie podstaw do zawieszenia postępowania oraz nie mogło być traktowane jako pismo procesowe zawierające wnioski dowodowe w niniejszej sprawie.

Wbrew stanowisku pełnomocnika pozwanego, nie otwierało na nowo terminu do składania dowolnych wniosków dowodowych zobowiązanie przez Sąd wydane na rozprawie w dniu 2 grudnia 2019 roku do ustosunkowania się do pisma procesowego strony polodowcowej w terminie 7 dni. Jak już wyżej wskazano, skoro pozwany od samego początku podnosił zarzut pozorności umowy, nie mógł skutecznie powoływać się na to, że konieczność powołania się na zawnioskowane dowody powstała dopiero po zapoznaniu się z pismem strony powodowej. Skoro zatem w piśmie złożonym w dniu 19 września 2019 roku (k.70) pozwany nie zgłosił prawie żadnych wniosków dowodowych, to na nim spoczywały negatywne skutki tego zaniechania.

Sąd pominął wnioski dowodowe również z tego względu, że zmierzały on do przedłużenia postępowania. W ocenie Sądu, z przyczyn wskazanych w dalszej części uzasadnienia, postawa pozwanego, reprezentowanego przez profesjonalnego pełnomocnika, wprost wskazywała na dążenie do maksymalnego wydłużenia niniejszego postępowania, nie zaś na wyjaśnienie istotnych okoliczności sprawy. Elementem przyjętej strategii było zatem również złożenie już po dwóch terminach rozpraw wniosku o przesłuchanie ośmiu świadków. Niewątpliwie wniosek w tej formie wydłużyłby postępowanie o co najmniej dwa terminy rozpraw, i to przy założeniu, że wszyscy świadkowie stawiliby się w wyznaczonym terminie.

Wskazać również należało, że wnioski dowodowe podlegały pominięciu z uwagi na to, że fakty, które miałyby zostać nimi wykazane były nieistotne dla rozstrzygnięcia sprawy. Zupełnie nieistotne dla oceny czy umowa sprzedaży nieruchomości była pozorna, była dokumentacja rachunkowa dotycząca umowy najmu z dnia 31 stycznia 2015 roku. Dla oceny pozorności umowy nie było również potrzeby ustalenia strony miały zamiar wspólnie zamieszkiwać w przedmiotowym domu, bowiem okoliczność ta była bezsporna. Z przyczyn wskazanych w dalszej części uzasadnienia, nie miało pierwszorzędного znaczenia również to, czy strony uzgodniły, że wspólnie wybudują dom na działce w Ł..

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Podstawę prawną żądania pozwu stanowił przepis art. 222 § 1 k.c., zgodnie z którym właściciel może żądać wydania od osoby, która włada faktycznie rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Wynikające z tego przepisu roszczenie służy przeciwko osobie, która faktycznie włada cudzą rzeczą bez podstawy prawnej. Rozpoznając powództwo windykacyjne, Sąd obowiązany jest badać więc, po pierwsze, czy osoba zgłaszająca roszczenie jest właścicielem rzeczy, po drugie, czy osoba, przeciwko której skierowane jest roszczenie rzeczą faktycznie włada oraz po trzecie, czy władającemu rzeczą przysługuje skuteczne względem właściciela prawo do posiadania rzeczy. Wskazać również należy, że zgodnie z treścią 718 § 1 k.c., po zakończeniu użyczenia biorący do używania obowiązany jest zwrócić użyczającemu rzecz w stanie nie pogorszonym.

Na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego Sąd ustalił, że powódka jest właścicielką przedmiotowej nieruchomości, a zatem posiadała legitymację czynną w sprawie. Należało wskazać, że zgodnie z treścią księgi wieczystej prowadzonej dla spornej nieruchomości, w dziale II jako właściciel widnieje M. J.. Zgodnie natomiast z przepisem art. 3 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym. Domniemanie to ma charakter wzruszalny, jednakże to na

pozwany, stosownie do treści art. 6 k.c. ciążył obowiązek udowodnienia okoliczności, które mogłyby skutkować obaleniem tego domniemania. W ocenie Sądu pozwany ciężarowi temu nie sprostał.

Domniemania wynikające z art. 3 ust. 1 w/w ustawy nie wzruszyło wpisanie do księgi wieczystej ostrzeżenia o toczącym się postępowaniu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym na podstawie postanowienia z dnia 12 września 2019 roku o udzieleniu zabezpieczenia roszczenia, wydanego w postępowaniu I C 3151/19. Pozew w przedmiotowej sprawie został prawomocnie zwrócony, a co za tym idzie, przedmiotowe zabezpieczenie upadło stosownie do treści art. 744 § 1 k.p.c.

Obrona strony pozwanej opierała się na zarzucie pozorności umowy z dnia 26 września 2019 roku, pozwany twierdził bowiem, że wbrew literalnej treści umowy, strony nie przeniosły własności całej nieruchomości na rzecz M. J., ale wyłącznie udział w prawie własności wynoszący 1/2. W ocenie Sądu, zarzut ten nie mógł zostać uwzględniony.

Zgodnie z treścią 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. Pozorność polega na ujawnionej i zaakceptowanej przez adresata oświadczenia woli różnicy między treścią oświadczenia a wolą wywołania określonych skutków prawnych. Konstytutywnym elementem pozorności jest, poza brakiem woli wywołania skutków prawnych, także wiedza i zgoda obu stron czynności, że oświadczenie woli złożone zostało "dla pozor" (wyrok Sądu Najwyższego z 11.5.2016 r., I CSK 326/15).

Pozorność może mieć charakter bezwzględny i względny. Pozorność ma charakter względny, jeśli oświadczenie woli złożone zostało w celu ukrycia innej czynności, np. zawarcie pozornej umowy sprzedaży w celu ukrycia darowizny. Pozorność jest bezwzględna, jeśli oświadczenie woli nie zostało złożone w celu ukrycia innej czynności, a zatem strony nie chciały wywołać żadnego skutku prawnego (por. wyr. SN z 2.3.2016 r., V CSK 397/15, Legalis). W obydwu odmianach skutkiem pozorności jest bezwzględna nieważność czynności prawnej pozornej. Bezwzględna nieważność czynności oznacza, że czynność jest nieważna ex tunc. Wyjątkowo, jeśli czynność pozorna dokonana została w celu ukrycia innej czynności, nieważność czynności pozornej nie wyklucza skuteczności prawnej czynności ukrytej.

W ocenie Sądu, przyjęcie pozorności względnej, zgodnie z twierdzeniami pozwanego, wymagałoby ustalenia, że zarówno powódka jak i pozwany świadomie złożyli zgodne oświadczenia woli o przeniesieniu własności całej nieruchomości na M. J. (czynność symulowana), jednocześnie zgodnie ustalając, że w istocie na powódkę przejdzie wyłącznie własność nieruchomości w udziale wynoszącym 1/2 (czynność dysymulowana). W ocenie Sądu, zgromadzony materiał dowodowy nie pozwalał na przyjęcie, by do tego rodzaju ustaleń pomiędzy stronami doszło.

Przede wszystkim należało wskazać, że niespójne były twierdzenia pozwanego zawarte w złożonych pismach procesowych z zeznaniami złożonymi na rozprawie w dniu 9 marca 2020 roku. Pozwany podnosił bowiem, że intencją stron było przeniesienie na powódkę jedynie udziału we własności wynoszącego 1/2. Tymczasem w toku przesłuchania pozwany wskazał, że do rozliczeń miało dojść dopiero po zakończeniu budowy, stosownie do poniesionych nakładów. Ponadto pozwany sam przyznał, że od samego początku zakładał, że jego nakłady będą mniejsze niż nakłady powódki. Już tylko z tego względu należało przyjąć, że twierdzenia pozwanego o przeniesieniu 1/2 własności były nieprawdziwe.

Należy bowiem wyraźnie odróżnić sytuację, w której strony ukrywają czynność prawną polegającą na przeniesieniu wyłącznie określonego udziału w prawie własności, a ustaleniem, że nastąpi przeniesienie całej własności nieruchomości, a następnie rozliczenie wzajemnych nakładów i ewentualne zwrotne przeniesienie części udziału. Tylko w tej pierwszej sytuacji mogłoby dojść w istocie do pozorności umowy ujawnionej, z jednoczesnym zachowaniem ważności umowy dyssymulowanej. W drugiej sytuacji, w ogóle nie dochodzi do złożenia oświadczeń woli bez zamiaru wywołania jakichkolwiek skutków prawnych a do ważnego i skutecznego przeniesienia własności z jednoczesnym zobowiązaniem stron do dokonania kolejnej czynności prawnej, skutkującej przeniesieniem zwrotnym udziału we własności.

W ocenie Sądu, w sprawie niniejszej nie było podstaw by uznać, że strony złożyły zgodne oświadczenia woli niewywołujące skutków prawnych w zakresie przeniesienia własności całej nieruchomości, z jednoczesnym złożeniem

ukrytych, skutecznych i ważnych oświadczeń woli o przeniesieniu 1/2 udziału we własności. Skoro sam pozwany ostatecznie przyznał, że strony nie ustaliły essentialia negotii umowy dysymulowanej, bowiem nie ustalono w istocie w jakiej wysokości udział miałby być przeniesiony na powódkę w dniu 26 września 2014 roku, nie sposób było uznać, że strony dokonały ważnej czynności dysymulowanej, ukrytej pod pozorną czynnością sprzedaży nieruchomości. Wręcz przeciwnie, skoro zdaniem strony pozwanej strony miały podejmować dodatkowe czynności zmierzające do zwrotnego przeniesienia własności czy też udziału, chociaż pozwany nie potrafił wskazać na czym czynności te miałyby polegać, oznaczało to, że strony uważały, że na skutek umowy z dnia 26 września 2014 roku doszło do skutecznego przeniesienia własności.

Podkreślenia również wymaga, że stwierdzenie pozorności umowy, wymaga wykazania, że obie strony czynności prawnej wiedziały i godziły się na złożenie oświadczeń woli niewywołujących skutków prawnych. W sytuacji gdy pozwany nie wykazał, że powódka właśnie taki zamiar miała w dniu 26 września 2014 roku, brak jest możliwości przyjęcia pozorności umowy, również wyłącznie w zakresie czynności symulowanej.

W ocenie Sądu, za brakiem pozorności umowy przemawiał również szereg innych okoliczności. Istotnym argumentem w tym zakresie było to, że umowa z dnia 26 września 2014 roku została wykonana zgodnie z jej treścią. Sąd wskazuje przy tym na to, że kwestię, czy wykonanie umowy wyklucza możliwość uznania umowy za pozorną, należy oceniać przez pryzmat charakteru pozorności czynności prawnej, tj. pozorności bezwzględnej lub względnej. O ile w przypadku pierwszej z nich brak wykonania umowy wprost wskazuje na jej pozorność, o tyle w wypadku pozorności względnej spełnienie świadczenia nie przesądza jeszcze o braku pozorności umowy (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 11 maja 2016 roku, sygn. akt I CSK 326/15 i powołane tam orzeczenia). Kwestię tę należy jednak ocenić przez pryzmat całokształtu okoliczności konkretnej sprawy.

W ocenie Sądu wskazać w niniejszej sprawie należało na fakt, że strony zastrzegły płatności za nieruchomość w trzech ratach i dokładnie w ten sposób płatność została przez powódkę dokonana. Płatność zatem została uregulowana w sposób odbiegający od standardowego, w szczególności przy stwierdzeniu, że część ceny miała zostać uiszczona na rzecz podmiotu trzeciego. Pozwany nie potrafił natomiast wyjaśnić dlaczego płatność została ustalona w opisany sposób, a nadto dlaczego powódka wykonała swoje zobowiązanie w pełni zgodnie z treścią umowy, zasłaniając się ostatecznie niepamięcią. Dodatkowo Sąd miał na uwadze, że powódka wykazała, że w istocie pozyskała środki na zapłatę za przedmiotową nieruchomość. 20.000,00 złotych zostało zapłacone tytułem zadatku, następnie powódka otrzymała darowiznę w kwocie 80.000,00 złotych, którą zgłosiła do Urzędu Skarbowego, którą to kwotę przeznaczyła na zapłatę raty drugiej i trzeciej. Ponadto brak było dowodu by kwoty wpłacone przez powódkę zostały jej zwrócone przez pozwanego lub przeznaczone na inny cel, który mógłby przemawiać za pozornością wykonania umowy.

W toku postępowania pozwany podtrzymywał, że kwota, którą uzyskał ze sprzedaży nieruchomości z dnia 26 września 2014 roku, tj. kwota 100.000,00 złotych odpowiadała w istocie połowie wartości całej nieruchomości. Powyższa okoliczność nie została jednak przez pozwanego wykazana. J. S. (2) powołując się na ogłoszenia sprzedaży podobnych nieruchomości, stosownego dowodu nie złożył do akt sprawy. Dowód taki nie został wymieniony w załącznikach do pisma złożonego w dniu 19 września 2019 roku (k. 70-73) i nie było podstaw by wzywać profesjonalnego pełnomocnika pozwanego o jego złożenie. Strona pozwana złożyła najpewniej ten dokument jedynie wraz z pozwem o uzgodnienie treści księgi wieczystej (k. 61-66), jednakże należało podkreślić, że pozwany nie wnosił o przeprowadzenie dowodu z dokumentu znajdującego się w aktach sprawy I C 3151/19. Z uwagi na brak włącznie tego zestawienia do materiału dowodowego, nie było nawet podstaw by ustalić, czy ogłoszenia, na które powoływał się pozwany dotyczyły obecnego okresu czy też – co wydaje się mało prawdopodobne – ofert z okresu, kiedy doszło do zawarcia kwestionowanej umowy. Trzeba bowiem mieć na uwadze, że od 2014 roku rynek nieruchomości uległ znacznej dynamice i niewątpliwie ceny nieruchomości w roku 2019 są znacznie wyższe niż te z 2014 roku.

Tym samym, brak było podstaw by przyjąć, że wykonanie umowy poprzez zapłatę kwoty 100.000,00 złotych mogło nastąpić w wykonaniu umowy dysymulowanej, tj. sprzedaży udziału w 1/2 części. Po pierwsze nie sposób było ustalić, czy wpłacona kwota odpowiadała całej czy też połowie wartości nieruchomości, po drugie jak już wyżej wskazano, pozwany w ogóle nie wykazał, by strony złożyły zgodne oświadczenie woli o przeniesieniu 1/2 udziału w nieruchomości.

Jak już wyżej wskazano, pozwany nie wyjaśnił dlaczego umowa, którą kwestionuje obejmowała nie tylko działkę (...), na której wybudowano dom, ale również udział w działce (...). Obie działki stanowią odrębne nieruchomości, dla których prowadzone są oddzielnie księgi wieczyste. Gdyby w istocie jedynym celem zawarcia pozornej umowy sprzedaży było „usunięcie” J. S. (1) z treści księgi wieczystej, tak by upozorować prowadzenie przez niego budowy domu na nieruchomości osoby trzeciej, wystarczające byłoby przeniesienie własności działki (...). W ocenie Sądu, również ta okoliczność przemawiała za tym, że doszło do rzeczywistego, skutecznego przeniesienia własności nieruchomości.

W ocenie Sądu, rozważyć należało również kwestię, czy faktycznie wspólne prowadzenie inwestycji budowlanej mogło wskazywać na pozorność umowy z września 2014 roku. W ocenie Sądu, okoliczności te mogły co najwyżej pośrednio potwierdzać nieważność umowy. Pozwany twierdził bowiem, że strony od samego początku ustaliły, że wspólnie będą budować i ponosić koszty inwestycji, co miałoby potwierdzać, że również nieruchomość miałaby być wspólna, czy to w udziale wynoszącym po 1/2, czy też w jakimkolwiek innym. Tymczasem ze zgromadzonego materiału dowodowego nie wynikało by pozwany poniósł jakiegokolwiek koszty związane z procesem budowlanym. Nie powielając w tym miejscu oceny wiarygodności dowodów, Sąd wskazuje, że do akt sprawy jedynie powódka złożyła szereg dokumentów, z których wynikało że tylko i wyłącznie ona zawierała umowy z wykonawcami poszczególnych robót czy usług, wyłącznie ona dokonywała wszelkich płatności, jak również wyłącznie ona zawarła umowę kredytu, który następnie w całości spłaciła. Powódka udowodniła nadto, że osiągała dochody i dysponowała takim majątkiem, który w istocie pozwalał jej na sfinansowanie całej budowy, bez żadnego udziału pozwanego.

W przeciwieństwie do powódki, strona pozwana nie złożyła jakichkolwiek dokumentów, które pozwalałyby na przyjęcie, że pozwany w istocie poniósł jakiegokolwiek koszty związane z budową domu w Ł.. Pozwany zasłaniał się w tym zakresie tym, że wykonawcy nie wystawiali faktur, jednakże jak już wyżej wskazano, Sąd w tym zakresie nie dał wiary pozwanemu. Pozwany nie podejmował nawet próby wykazania, że jakiegokolwiek środki przekazywał bezpośrednio powódce, które następnie miałyby przekazać wykonawcom.

W związku z powyższym, fakt wspólnego budowania domu i ponoszenia kosztów z tym związanych nie mógł w żadnym stopniu przemawiać za pozornością umowy sprzedaży, bowiem nie można było ustalić, że po pierwsze strony wspólnie podjęły tego rodzaju zobowiązanie, a po drugie, że faktycznie wspólnie ponosiły nakłady.

W ocenie Sądu za pozornością umowy nie przemawiało również to, że to powód w ramach działalności gospodarczej będzie wykonywał przynajmniej część prac budowlanych wskazanych w umowie z marca 2015 roku. Zgromadzony materiał dowodowy nie pozwalał na ustalenie, czy umowa o roboty budowlane miała charakter rzeczywisty czy tylko pozorny. Okoliczność ta nie miała w ostatecznym rachunku żadnego znaczenia. Ze zgromadzonego materiału dowodowego wynikało, że pozwany wystawiał powódce w ramach zawartej umowy faktury i rachunki, a powódka wszystkie należności wynikające z wystawionych dokumentów opłacała. Z uwagi na to, że pozwany nie przedstawił żadnej dokumentacji związanej z działalnością, a do dokumentacji tej niewątpliwie musiał mieć dostęp, skoro była ona prowadzona przez zewnętrzną księgowość, nie można było ustalić, czy kwoty które uiszczała M. J. obejmowały wyłącznie realne koszty i wynagrodzenia podwykonawców, czy także wynagrodzenie pozwanego z tytułu zawartej umowy. Wprawdzie pozwany złożył dokument zawierający obliczenie dochodu, nie wynikały jednak z niego żadne istotne okoliczności dla oceny powyższych kwestii.

Wreszcie, wskazać należy, że nawet zawarcie pozornej umowy o roboty budowlane pomiędzy powódką a pozwanym nie przesądzało o pozorności umowy sprzedaży. Nie można było bowiem wykluczyć, że pozwany z powódką ustalili, że proces budowlany będzie prowadzony na nieruchomości stanowiącej własność wyłącznie powódki w ramach działalności gospodarczej pozwanego, tak by to powódka osiągała z tego tytułu korzyści, skoro to ona ostatecznie ponosiła wszystkie koszty. Ustalenie tej okoliczności skutkowałoby co najwyżej przyjęciem pozorności umowy o roboty budowlane, a nie umowy sprzedaży nieruchomości.

Zastrzeżenia Sądu budziła również argumentacja, że celem zawarcia umowy pozornej było umożliwienie odliczenia podatku VAT w ramach prowadzonej przez pozwanego działalności gospodarczej. Jak już wyżej wskazano, umowa o

roboty budowlane została zawarta na okres od 12 marca do 31 lipca 2015 roku. Pozwany w okresie od marca do końca 2015 roku wielokrotnie zawieszał i wznawiał działalność gospodarczą. Skoro przez długie okresy 2015 roku pozwany faktycznie nie prowadził działalności gospodarczej, to należy poddać pod wątpliwość czy przysługiwała mu możliwość odliczenia podatku. Co więcej, deklaracje VAT winny być składane co miesiąc, względnie kwartalnie. Pozwany nie wykazał by jakakolwiek deklaracja została złożona, a zatem czy rzeczywiście osiągał założony cel.

W ocenie Sądu, w sprawie niniejszej pozwany nie wykazał zatem żadnych okoliczności, które mogłyby przemawiać za tym, że zarówno powódka jak i pozwany złożyli zgodne oświadczenia woli o przeniesieniu własności całej nieruchomości mając na względzie, że nie wywołają one skutku prawnego, z jednoczesnym złożeniem ukrytych oświadczeń woli o przeniesieniu na powódkę udziału wynoszącego 1/2 w prawie własności przedmiotowej nieruchomości.

Sąd dokonując powyższej oceny nie mógł również pominąć sposobu i charakteru poszczególnych czynności procesowych podejmowanych przez stronę pozwaną w niniejszym postępowaniu. Okoliczności tej sprawy, ale również okoliczności innych toczących się równolegle przed tutejszym Sądem spraw z udziałem powódki i pozwanego świadczyły w istocie o tym, że pozwany nie zmierzał do ustalenia prawdy materialnej w niniejszym postępowaniu, ale wyłącznie do przedłużenia i utrudnienia niniejszego postępowania. W ocenie Sądu, szereg czynności podjętych przez stronę pozwaną, choć co należy bardzo wyraźnie podkreślić formalnie prawidłowych i dopuszczalnych, zmierzało wyłącznie do utrudnienia zakończenia postępowania i graniczyło z nadużyciem prawa procesowego w rozumieniu art. 4<sup>1</sup> k.p.c. W ocenie Sądu postawa pozwanego była sprzeczna zarówno z zasadami wyrażonymi w art. 3 k.p.c., który stanowi, że strony i uczestnicy postępowania obowiązani są dokonywać czynności procesowych zgodnie z dobrymi obyczajami, dawać wyjaśnienia co do okoliczności sprawy zgodnie z prawdą i bez zatajania czegokolwiek oraz przedstawiać dowody, jak również z treścią art. 6 § 2 k.p.c., który obecnie stanowi, że strony i uczestnicy postępowania obowiązani są przytaczać wszystkie fakty i dowody bez zwłoki, aby postępowanie mogło być przeprowadzone sprawnie i szybko.

Nie ulegało wątpliwości, że pozwany posiadał wiedzę o wniesionym w niniejszym postępowaniu jeszcze przed jego doręczeniem (k. 53), choć oczywiście nie mogło to pozbawiać pozwanego prawa do obrony, w szczególności do wniesienia odpowiedzi na pozew w wyznaczonym terminie, który nie upłynął jeszcze w dacie pierwszej rozprawy. Niemniej należało zwrócić uwagę, że kwestia ewentualnego sporu co własności nieruchomości, pojawiła się już pomiędzy stronami wcześniej. Sądowi z urzędu znany jest fakt, że w dniu 10 czerwca 2019 roku do tutejszego Sądu M. J. wniosła pozew o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości w Ł.. Pozew ten został doręczony w sprawie o sygn. akt X C 180/10 J. S. (1) już w dniu 9 lipca 2019 roku, a w dniu 23 lipca 2019 roku do Sądu wpłynęła odpowiedź pozwanego reprezentowanego przez adw. W. K., a zatem przez pełnomocnika występującego również w postępowaniu niniejszym.

Z tych powodów zastrzeżenia budziło twierdzenie pełnomocnika pozwanego, że został on ustanowiony w sprawie dopiero w dniu pierwszej rozprawy, co miało uniemożliwiać podjęcie obrony przez pozwanego.

W ocenie Sądu nie było również przypadkiem wniesienie w tym samym dniu pozwu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Wytoczenie powództwa akurat w dacie pierwszej rozprawy miało charakter instrumentalny i miało służyć zawieszeniu postępowania o eksmisję z uwagi na inne toczące się postępowanie. Rzecz jednak w tym, że pełnomocnik pozwanego pominął przy tym, że samo wniesienie pozwu nie powoduje, że sprawa się toczy w rozumieniu art. 177 § 1 pkt 1 k.p.c., tym bardziej, że wniesiony pozew nie był opłacony i zawierał wniosek o zwolnienie od kosztów sądowych.

W ocenie Sądu, ustalenie kwestii spornej jaką była pozorność umowy, a zatem również niezgodność treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, w istocie winna zostać rozstrzygnięta w postępowaniu opartym o treść art. 10 u.k.w.i.h. Pozwoliłoby to bowiem na uniknięcie sytuacji, w której Sądy rozpoznające sprawę niniejszą i powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej, dysponując innym materiałem dowodowym, dokonałyby odmiennych ocen przedmiotowej kwestii. Z tych też powodów, Sąd nie rozpoznawał wniosku o zawieszenie postępowania na rozprawie

w dniu 5 września 2019 roku, odkładając tę decyzję do czasu wyjaśnienia, czy wniesionemu pozwowi rzeczywiście zostanie nadany bieg. Wskazać jednak należało, że pełnomocnik J. S. (1), który został zwolniony od opłaty sądowej w sprawie I C 3151/19 w części, ostatecznie uchybił przepisowi art. 112 ust. 3 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, co skutkowało prawomocnym zwrotem pozwu. Na marginesie Sąd zauważa, że pełnomocnik pozwanego na rozprawie w dniu 5 grudnia 2019 roku ponownie wnosił o zawieszenie postępowania, składając potwierdzenie opłaty od pozwu w sprawie I C 3151/19 przekonany był, że mimo zwrotu pozwu, był on uprawniony do jej uiszczenia w terminie tygodniowym w trybie art. 130<sup>2</sup> k.p.c. Ta okoliczność również wskazywała na zamiar wydłużenia postępowania, również w sprawie I C 3151/19.

Z uwagi na to, że pozew w sprawie I C 3151/19 nie został skutecznie wniesiony, Sąd w sprawie niniejszej ostatecznie oddalił wnioski o zawieszenie postępowania, był on bowiem bezpodstawny. Sąd wskazuje przy tym, że na wniosek pełnomocnika pozwanego, sprawa o uzgodnienie treści księgi wieczystej została zarejestrowana pod nową sygnaturą, przy czym z uwagi na nieprawomocne oddalenie wniosku o zwolnienie od kosztów sądowych, wniesionemu pozwowi także nie nadano dotychczas dalszego biegu. Oznaczało to, że w ciągu 6 miesięcy, pozwany, reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika nie zdołał skutecznie wnieść pozwu, w którym zgłosił żądanie, które mogłoby rzutować zarówno na postępowanie niniejsze, jak i na postępowanie o zapłatę z tytułu bezumownego korzystania. Jest to tym bardziej zastanawiające, że pozwany nie napotkał takich przeszkód we wniesionej sprawie o przywrócenie naruszonego posiadania toczącej się pod sygn. akt X C 195/20.

Za instrumentalnym wykorzystaniem przysługujących pozwanemu praw świadczyły również okoliczności, które stały u podstaw odroczenia kolejnych rozpraw. Pomijając kwestię odroczenia rozprawy w dniu 5 września 2019 roku, nie odbyła się również rozprawa w dniu 2 grudnia 2019 roku, bowiem pozwany zachorował, zaś jego pełnomocnik okazując wiadomości od pozwanego zapewniał, że w tym samym dniu pozwany ma umówione badanie u lekarza sądowego. W związku z powyższym, Sąd uwzględnił wniosek o odroczenie rozprawy, mając na uwadze zobowiązanie się pełnomocnika pozwanego do dostarczenia zaświadczenia od lekarza sądowego. Ostatecznie pełnomocnik pozwanego złożył zaświadczenie, z tym że wynikało z niego, że badanie zostało przeprowadzone w dniu kolejnym, tj. 3 grudnia 2019 roku.

Na marginesie Sąd wskazuje że do złożenia stosownego zaświadczenia pełnomocnik procesowy został zobowiązany w dniu 2 grudnia 2019 roku na rozprawie, na której był obecny. Na skutek błędu pracownika sekretariatu zobowiązanie to zostało jednak doręczone pełnomocnikowi pozwanego również pocztą. Pomimo że pełnomocnik jako profesjonalista winien mieć wiedzę o tym, że termin na wykonanie zobowiązania biegł od dnia rozprawy, a nie doręczenia oczywiście zbędnego zobowiązania, wykorzystał on błąd i wniósł pismo w terminie liczonym od dnia doręczenia korespondencji. Z uwagi na to, że powyższe było de facto błędem Sadu, brak było możliwości wyciągania negatywnych skutków wobec strony i zwrotu pisma jako wniesionego po terminie, niemniej wraz innymi okolicznościami sprawy, wskazywało po raz kolejny na instrumentalne wykorzystywanie możliwości procesowych.

Wreszcie należało zauważyć, że pozwany uniemożliwił przeprowadzenie dowodu z jego przesłuchania także na rozprawie w dniu 13 stycznia 2020 roku. Pełnomocnik pozwanego w tym samym dniu złożył wniosek o jej odroczenie z uwagi na pobyt pozwanego w szpitalu. Rzecz w tym, że pozwany o terminie planowanego zabiegu wiedział na długi czas przed tą datą, przynajmniej od dnia 20 grudnia 2019 roku (k. 294-295), a prawdopodobnie i wcześniej, skoro skierowanie na zabieg zostało wystawione w sierpniu 2019 roku. Pomimo to, strona pozwana nie zgłaszała żadnych zastrzeżeń co do terminu rozprawy, a wniosek o jej odroczenie złożyła o godzinie 11:07 w dniu rozprawy. Co więcej, na wyznaczonej rozprawie nie stawiał się sam pełnomocnik pozwanego, a jego niestawiennictwo nie było w żaden sposób usprawiedliwione. Tym samym, skoro pozwany ustanowił pełnomocnika procesowego, jego pobyt w szpitalu stanowił wyłącznie przeszkodę do jego przesłuchania, ale nie do prowadzenia rozprawy, co skutkowało wydaniem m. in. postanowień dowodowych. Ostatecznie pozwany stawiał się na rozprawie w dniu 9 marca 2019 roku co umożliwiało jej zakończenie, przy czym w ocenie Sądu było to wynikiem tylko i wyłącznie zakreśleniem terminu na przeprowadzenie dowodu w trybie art. 242 k.p.c.

Biorąc powyższe pod uwagę, Sąd miał na względzie, że strona pozwana w istocie nie dążyła do wykazania pozorności umowy czy innych okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy. Przyjęta linia obrony skupiała się na utrudnieniu przeprowadzenia niniejszego postępowania, a nie na ustaleniu prawdy materialnej, w szczególności ustaleniu czy umowa z dnia 26 września 2014 roku była ważna i skuteczna. Tym samym, Sąd, zgodnie z ogólnymi regułami postępowania cywilnego oparł się na ustalonej prawdzie formalnej. Niezgodność ustalonego stanu faktycznego z rzeczywistością, obciąża w tym zakresie pozwanego, który uniemożliwiał przeprowadzenie postępowania zgodnie z jego regułami.

Z uwagi na powyższe, Sąd uznał, że nie było podstaw by przyjąć, że J. S. (2) jest właścicielem lub współwłaścicielem nieruchomości znajdującej się pod adresem Ł. (...). W ocenie Sądu, pozwany nie posiadał również jakiegokolwiek innego tytułu do przedmiotowej nieruchomości. Ze zgromadzonego materiału dowodowego wynikało, że pozwany zamieszkiwał w spornej nieruchomości za zgodą M. J. i nie ponosił on z tego tytułu żadnych kosztów. Tym samym strony łączyła dorozumiana umowa użyczenia, w rozumieniu art. 710 k.c., która została wypowiedziana najpóźniej w dniu 25 marca 2019 roku, ze skutkiem na dzień 30 kwietnia 2019 roku.

Sąd nie podzielił stanowiska pozwanego co do tego, że powództwo winno być oddalone z uwagi na naruszenie posiadania pozwanego przez powódkę i faktyczne pozbawienie możliwości pozwanego zamieszkiwania w domu. Bezsporny pozostawał fakt, że pozwany w toku postępowania sprawy toczącej się przed tutejszym sądem X C 195/20 uzyskał tytuł przywracający mu posiadanie, zaś pozwany w dalszym ciągu przejawia wolę powrotu do spornej nieruchomości. Ponadto, żądanie powódki zgłoszone w niniejszym postępowaniu nie dotyczy tylko nakazu osobistego opuszczenia nieruchomości, ale również opróżnienia nieruchomości z rzeczy pozwanego, a nie ulega wątpliwości, że pozostają one wciąż na spornej nieruchomości, co skutkuje przyjęciem, że przynajmniej w tej formie pozwany w dalszym ciągu faktycznie włada sporną nieruchomością. Wreszcie wskazać należy, że żądanie powódki znajduje oparcie również w treści art. 718 § 1 k.c., zgodnie z którym pozwany winien zwrócić przedmiotową nieruchomość powódce. Skoro zatem pozwany wciąż przechowuje w przedmiotowej nieruchomości swoje rzeczy, nie można uznać by wykonał swoje zobowiązanie.

Biorąc powyższe pod uwagę, Sąd w punkcie I wyroku nakazał pozwanemu aby opróżnił, opuścił i wydał powódce nieruchomość gruntową zabudowaną budynkiem mieszkalnym położoną w miejscowości Ł. (...).

W punkcie II wyroku, stosownie do treści art. 14 ust. 1 i 3 ustawy o ochronie praw lokatorów (...), w brzmieniu obowiązującym po dniu 21 kwietnia 2019 roku, Sąd orzekł, że pozwanemu nie przysługuje uprawnienie do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. W sprawie niniejszej, z uwagi na treść art. 14 ust. 7 cyt. ustawy nie miał zastosowania przepis art. 14 ust. 4 u.o.p.l, który określa przypadki, w których Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego. Sąd orzekając o uprawnieniu lub braku takiego uprawnienia wobec osób których nakaz dotyczy, bada tę kwestię z urzędu i bierze pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną. Na podstawie materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie Sąd ustalił, że J. S. (2) jest osobą pracującą, osiąga dochody w kwocie 5500 zł miesięcznie, nie jest osobą chorą, nie pobiera zasiłków ani świadczeń z ZUS. Tym samym, jego sytuacja materialna pozwala mu na zaspokojenie swoich potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie i brak jest podstaw do przyznania mu uprawnienia do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

W punkcie III wyroku Sąd orzekł o kosztach procesu na podstawie art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 99 k.p.c. obciążając nimi pozwanego jako przegrywającego. Na zasądzoną kwotę na rzecz powódki składały się: 200,00 złotych tytułem uiszczonej przez powódkę opłaty od pozwu, 17,00 złotych opłaty skarbowej od pełnomocnictwa oraz 3.600,00 złotych tytułem wynagrodzenia pełnomocnika powódki w osobie radcy prawnego. Wysokość stawki wynagrodzenia została ustalona w oparciu o przepis § 7 pkt 3 w zw. z § 2 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych. Nie mógł być podstawą ustalenia wynagrodzenia przepis § 7 pkt 1 w/w Rozporządzenia, bowiem dotyczy on wyłącznie spraw o opróżnienie lokalu mieszkalnego. Niniejsze postępowanie dotyczyło wydania nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym, a zatem innej nieruchomości w rozumieniu § 7 pkt 3. Wysokość miesięcznego czynszu została wskazana w pozwie na kwotę 2.500,00

złotych i nie była kwestionowana przez stronę pozwaną. Tym samym stawka wynagrodzenia pełnomocnika została ustalona w odniesieniu do kwoty 15.000,00 złotych, tj. sześciokrotności miesięcznego czynszu.

W punkcie IV wyroku, Sąd orzekł o kosztach procesu należnych interwenientowi po stronie powodowej, Gminy G., stosownie do treści art. 107 k.p.c. Na zasądzoną kwotę składała się uiszczona opłata od interwencji w kwocie 80,00 złotych i wynagrodzenie pełnomocnika w osobie radcy prawnego w kwocie 3.600,00 złotych, stosownie do uwag poczynionych powyżej.

W punkcie V wyroku Sąd orzekł o nieuiszczonej części opłaty od pozwu. Z uwagi na to, że przedmiotem postępowania było wydanie nieruchomości gruntowej, a nie lokalu mieszkalnego, opłata powinna zostać ustalona nie podstawie art. 27 u.k.s.c. który dotyczy wyłącznie wydania lokalu mieszkalnego, w stałej wysokości 200,00 złotych, ale na podstawie art. 13 u.k.s.c. w brzmieniu obowiązującym w dniu wniesienia pozwu, stosownie do wartości przedmiotu sporu, który został określony na kwotę 7.500,00 złotych, tj. w kwocie 375,00 zł (5% z 7.500,00 zł). W związku z powyższym, na podstawie art. 130<sup>3</sup> § 2 k.p.c. Sąd nakazał pobrać od pozwanego brakującą część opłaty w wysokości 175,00 złotych, stosownie do wyniku postępowania.

W związku z powyższym, orzeczono jak w sentencji wyroku.

(...) Paweł Fedorowicz

## ZARZĄDZENIE

- 1) odnotować;
- 2) odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi pozwanego
- 3) z apelacją lub za 14 dni od uchylecia stanu epidemii;

O., 3 kwietnia 2020 r.

(...) Paweł Fedorowicz