

Sygn. akt I ACa 201/14

WYROK KOŃCOWY

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 lipca 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Dariusz Małkiński
Sędziowie	:	SA Małgorzata Dołęgowska SA Bogusław Dobrowolski (spr.)
Protokolant	:	Anna Bogusławska

po rozpoznaniu w dniu 8 lipca 2016 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa **G. C. (1)**

przeciwko **A. S. i J. K.**

o stwierdzenie nieważności umów sprzedaży

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Białymstoku

z dnia 6 czerwca 2013 r. sygn. akt I C 1034/12

I. oddala apelację;

II. zasądza od powoda na rzecz kuratora spadku po J. K. adwokata P. S. kwotę 3.600 (trzy tysiące sześćset) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania instancji odwoławczej.

(...)

UZASADNIENIE

wyroku końcowego

Powód G. C. (2) wnosił o stwierdzenie nieważności dwóch umów zawartych w formie aktu notarialnego: umowy z dnia 20 grudnia 2002 r., rozwiązującej umowę dzierżawy nieruchomości rolnej oznaczonej nr geodezyjnym (...) o powierzchni 2,60 ha, położonej w obrębie S. gm. B. oraz jej sprzedaży na rzecz pozwanych A. S. udziału do 9/10 części i na rzecz J. K. udziału do 1/10 części oraz umowy z dnia 24 kwietnia 2004 r., rozwiązującej umowę dzierżawy

niezabudowanej nieruchomości rolnej oznaczonej nr geodezyjnym(...) o powierzchni 55 arów, położonej w obrębie N. gmina B. oraz sprzedaży na rzecz J. K. udziału 9/10 części zabudowanej nieruchomości rolnej położonej w obrębie S. oznaczonej nr geodezyjnym (...) o powierzchni 0,80 ha oraz udziału 1/10 części niezabudowanej nieruchomości rolnej oznaczonej nr geodezyjnymi: (...) o łącznej powierzchni 4,59 ha, położonej w obrębie S. i N. w gminie B., zaś A. S. 1/10 części zabudowanej nieruchomości rolnej położonej w obrębie S., oznaczonej nr geodezyjnym (...) o powierzchni 0,80 ha oraz udziału 9/10 części niezabudowanej nieruchomości rolnej oznaczonej nr geodezyjnym (...) o łącznej powierzchni 4,59 ha, położonej w obrębie S. i N. gmina B.. Na podstawie drugiej umowy pozwani ustanowili na nabytej przez nich nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym (...) o powierzchni 0,80 ha położonej w obrębie S. nieodpłatną dożywotnią służebność osobistą polegającą na prawie zamieszkiwania powoda w całym domu mieszkalnym. Ponadto powód domagał się stwierdzenia nieważności umowy darowizny własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w B. przy ul. (...), zawartej w dniu 25 października 2001 r., przenoszącego na rzecz A. S. prawo do tego lokalu.

Pozwani A. S. i J. K., kwestionując żądanie pozwu, wnosili o oddalenie powództwa.

Sąd Okręgowy w Białymstoku, rozpoznając sprawę po raz wtóry, w dniu 6 czerwca 2013 r. wydał wyrok, w którym oddalił powództwo i odstąpił od obciążania powoda kosztami sądowymi.

Zgodnie z ustaleniami tego Sądu w dniu 21 września 1993 r. małżonkowie G. i O. C. zawarli z M. J. umowę dzierżawy należącego do nich gospodarstwa rolnego o łącznej powierzchni 9,797 ha. Umowa została zawarta na okres 10 lat. Powyższa umowa została rozwiązana na podstawie dwóch umów sprzedaży, zawartych w formie aktu notarialnego: umową z dnia 20 grudnia 2002 r. oraz umową z dnia 24 kwietnia 2004 r. Umowy te były połączone ze sprzedażą gospodarstwa powoda i jego żony na rzecz A. S. i J. K.. Następnie umową z dnia 25 października 2001 r. powód darował A. S. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w B. przy ul. (...).

Według Sądu Okręgowego spór w sprawie sprowadzał się do ustalenia okoliczności umożliwiających powodowi uchylenie się od skutków prawnych złożonych oświadczeń woli. Na ważność umów sprzedaży nie miał wpływu fakt, iż nieruchomości będące jej przedmiotem były objęte umową dzierżawy zawartą przez powoda i jego żonę z M. J.. Fakt przekazania nieruchomości w dzierżawę nie pozbawiał właściciela władztwa nad rzeczą. Tym samym możliwe było dysponowanie przez powoda i jego żonę gruntami w dowolny sposób, z czego zresztą skorzystali rozwiązując umowę dzierżawy i sprzedając nieruchomość pozwanym.

Sąd Okręgowy nie uwzględnił twierdzeń powoda, że jego zamiarem nie była sprzedaż gruntów, a jedynie ustanowienie na nich „dożywocia”. Przed podpisaniem umowy jej treść była odczytywana stawającym do aktu notarialnego. Jeżeli powód miał jakiegokolwiek wątpliwości co do tego jaką umowę zawiera, miał możliwość ich zgłoszenia notariuszowi jeszcze przed podpisaniem aktu. Takie zastrzeżenia nie były przez niego zgłaszane aż do momentu wszczęcia niniejszej sprawy.

Zdaniem Sądu Okręgowego brak jest także przesłanek stwierdzenia, że kwestionowane umowy były zawarte pod pozorem. Powód nie wskazał żadnych okoliczności świadczących o pozorności umów w rozumieniu art. 83 § 1 k.c. Pozwani zaprzeczyli temu by umowy miały charakter pozorny, zaś w kontekście twierdzeń powoda, że nie wiedział jaką umowę zawiera wyklucza możliwość uznania, że oświadczenie woli zostało złożone dla pozorów. Istotą pozorności jest bowiem świadomość tego, jakie oświadczenie woli jest składane i jednocześnie brak wywołania skutków prawnych.

W ocenie Sądu Okręgowego zarzut, że w chwili zawierania umów O. C. cierpiała na zespół psychoorganiczny otępienny, zaś pozwani w przeszłości leczyli się psychiatrycznie, nie pozwalała uznać, że umowy sprzedaży są w świetle art. 82 k.c. nieważne. W okolicznościach niniejszej sprawy brak było dowodów świadczących o tym, że którakolwiek ze stron umowy znajdowała się właśnie w takim stanie. Sam fakt przebycia leczenia psychiatrycznego w przeszłości, nie wiąże się z trwałym wyłączeniem świadomości i swobody. Zdaniem Sadu Okręgowego nie można było tracić z pola widzenia faktu, że umowy zostały zawarte przed notariuszem. Notariusz w zakresie swoich uprawnień działa jako osoba zaufania publicznego (art. 2 ustawy z dnia 14 lutego 1991r. Prawo o notariacie - Dz. U. 2008, nr 189, poz. 1158 ze zm.). Notariusz mający wieloletnie doświadczenie daje większą gwarancję dokonania trafnej obserwacji niż

inni świadkowie, zaś jego spostrzeżenia mogą w sposób istotny wyjaśnić problem, gdyż ocenia on zachowanie stron podczas samego sporządzania aktu. Gdyby faktycznie w momencie zawarcia umów, zaszły okoliczności przewidziane w art. 82 k.c., notariusz z pewnością odmówiłby dokonania czynności.

Według Sądu Okręgowego bezzasadny okazał się także zarzut, że nie doszło do skutecznego przeniesienia własności nieruchomości o nr(...) o pow. 0,8 ha, bowiem cena sprzedaży nie uwzględnia wartości gruntu, a jedynie wartość posadowionego na nieruchomości budynku mieszkalnego. Powód nie wykazał jednakże tej okoliczności. Łączna kwota sprzedaży wynosiła 49.300 zł i na taką sumę powód oraz jego żona wyrazili zgodę. Okoliczność, że w chwili obecnej uzyskana kwota wydaje się być niesatysfakcjonująca dla powoda, nie mogła mieć wpływu na ważność zawartych przez niego umów.

Zdaniem Sądu Okręgowego brak było również przesłanek do stwierdzenia nieważności umowy darowizny spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...), położonego przy ul. (...) w B.. Powód zgodnie z art. 898 § 1 kc powinien był wykazać okoliczności uzasadniające odwołanie darowizny, to jest dopuszczenie się przez obdarowaną względem niego rażącej niewdzięczności, i wniesić o zobowiązanie pozwanych do złożenia oświadczenia woli z powrotem przenoszącego własność darowanych nieruchomości na powoda. Z rażąca niewdzięcznością mamy do czynienia wówczas gdy dochodzi do nacechowanego złą wolą zachowania obdarowanego, polegającego na naruszeniu podstawowych obowiązków ciążących na obdarowanym względem darczyńcy i krzywdzeniu darczyńcy.

Wskazywane przez powoda zachowania A. S., które miały świadczyć o jej niewdzięczności wobec dziadka, w ocenie Sądu Okręgowego nie mogły być zakwalifikowane jako rażąca niewdzięczność po stronie pozwanej. Pozwana do momentu umieszczenia powoda w szpitalu w 2009 r. opiekowała się nim i do tego czasu nie pojawiały się w stosunku do niej żadne zarzuty. Dopiero w momencie, gdy opiekę nad powodem przejęła jego córka – E. S., między stronami doszło do konfliktu i zmiany stosunku powoda do wnuczki. Z dokumentów dotyczących uzyskania miejsca w (...) oraz z historii choroby powoda wynikało, że nie chciał on kontaktu z A. S., w czasie jej odwiedzin zachowywał się agresywnie i twierdził, że nie chce od niej żadnej pomocy. To ze strony powoda doszło do zerwania kontaktów z pozwaną i brak odwiedzin A. S. u dziadka nie mogło być poczytywane za rażąca niewdzięczność pozwanej w stosunku do niego.

Jako podstawę prawną rozstrzygnięcia Sąd Okręgowy podał art. 82 k.c., art. 83 § 1 k.c. oraz art. 898 § 1 k.c.

Apelację od tego wyroku wniósł powód. Z jej treści wynikało, że zakwestionował cały wyrok Sądu Okręgowego oraz domaga się jego uchylenia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku w dniu 30 maja 2014 r. wydał wyrok częściowy, którym oddalił apelację powoda w zakresie rozstrzygnięcia dotyczącego ustalenia nieważności umowy darowizny z dnia 25 października 2001 r.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powoda w części odnoszącej się do umów sprzedaży z dnia 20 grudnia 2002 r. i z dnia 24 kwietnia 2003 r. nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd Apelacyjny w całości podziela i przyjmuje za własne poczynione przez Sąd I instancji ustalenia faktyczne. Aprobuje również dokonaną przez ten Sąd ocenę prawną zgłoszonego roszczenia.

Odnosząc się zaś do wywiedzionej przez powoda apelacji w pierwszej kolejności, wbrew temu co zarzuca skarżący, wskazać należy, że Sąd I instancji nie naruszył zasad wydawania wyroku zaocznego. Zauważyć bowiem trzeba, że w aktach sprawy znajduje się odpowiedź pozwanej na pozew z dnia 12 października 2010 r., w której domagała się ona oddalenia powództwa w całości (k. 57-59 i 61-62). Stanowisko to zostało przez nią potwierdzone na rozprawie w dniu 20 października 2010 r., na której otrzymała odpis pisma pełnomocnika powoda zawierającego rozszerzenie powództwa (k. 64). Także z treści pisma z dnia 24 listopada 2010 r. (k. 118) oraz z dnia 1 kwietnia 2012 r. (k. 280) wynika, że pozwana nie zgadzała się z żądaniem pozwu skierowanym przeciwko niej. Dlatego też zdaniem Sądu Apelacyjnego powyższy zarzut nie mógł odnieść oczekiwanego przez stronę skarżącą skutku.

Jak wynika z lektury uzasadnienia zaskarżonego wyroku Sąd I instancji ocenił zasadność powództwa w kontekście zarówno wykładni oświadczeń woli, tj. czy zawarte umowy stanowiły umowę sprzedaży, czy też – jak wskazywał skarżący – umowę dożywocia, jak i wad oświadczenia woli, a mianowicie braku świadomości lub swobody powzięcia decyzji i wyrażenia woli oraz pozorności.

Sąd Apelacyjny zgadza się z Sądem I instancji, że w niniejszej sprawie strona powodowa nie wykazała przesłanek do uwzględnienia powództwa w omawianym zakresie.

Przede wszystkim skarżący nie wskazał jakichkolwiek argumentów przemawiających za traktowaniem zawartych pomiędzy stronami umów jako umów dożywocia. Jednoznaczne brzmienie aktów notarialnych nie pozostawia zaś wątpliwości, że strony zawarły umowy sprzedaży. Sąd I instancji słusznie przy tym dostrzegł, że strony nie czyniły uprzednio żadnych zastrzeżeń co do treści zawartych umów, które – co istotne – przed ich podpisaniem były stronom odczytywane.

Zauważenia również wymaga, iż pełnomocnik powódki zarządzeniem z dnia 24 kwietnia 2013 r. został zobowiązany do zgłoszenia w terminie 14 dni wniosków dowodowych świadczących m.in. o tym, że oświadczenia woli stron zostały złożone wadliwie, tj. zachodził po obu stronach umów brak świadomości albo swobody powzięcia i wyrażenia woli, pozorność, błąd co do treści czynności prawnej, podstęp i groźba (k. 434). Pełnomocnik powoda pismem procesowym z dnia 26 maja 2013 r. wniosła o przedłużenie terminu do zgłoszenia tych wniosków i nie stawiała się na rozprawę wyznaczoną na dzień 6 czerwca 2013 r. (...) dowodowa strony powodowej sprowadziła się w istocie do dołączenia do w/w pisma karty informacyjnej leczenia O. C. w lipcu i sierpniu 2002 r. oraz zaświadczenia z dnia 14 sierpnia 2002 r. o rozpoznaniu u niej zespołu psychoorganicznego otępiennego (445-446).

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy był więc uprawniony przyjąć, iż w sprawie nie zostały udowodnione okoliczności świadczące o wadach oświadczenia woli obu stron zawartych umów sprzedaży. Strona powodowa w postępowaniu pierwszo-instancyjnym zgodnie z art. 6 k.c. nie zgłosiła bowiem właściwych wniosków dowodowych, które wskazywałyby jednoznacznie na to, że takie wady rzeczywiście wystąpiły.

Istotne jest także i to, że w apelacji nie zostały przytoczone pod adresem Sądu I instancji żadne zarzuty dotyczące nieprawidłowości w gromadzeniu materiału dowodowego. Ma to w sprawie takie znaczenie, iż sąd II instancji nie może wziąć pod rozwagę uchybień prawu procesowemu popełnionych przez sąd I instancji, choćby miały one wpływ na wynik sprawy (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008r., III CZP 49/07- OSNC 2008/6/55).

Dlatego Sąd Apelacyjny opierając się na tym materiale dowodowym zgromadzonym w niniejszej sprawie podzielił stanowisko Sądu Okręgowego o braku podstaw do przyjęcia wad oświadczeń woli obu stron przedmiotowych umów sprzedaży z dnia 20 grudnia 2002 r. i dnia 24 kwietnia 2003 r. skutkujących ich nieważnością. W związku z tym zaskarżony wyrok nie narusza wskazanych w jego uzasadnieniu przepisów art. 82 i 83 § 1 k.c.

Podobnie Sąd Apelacyjny nie dopatrył się też naruszenia przez Sąd I instancji art. 599 § 2 k.c. poprzez brak zamieszczenia w aktach notarialnych wzmianki o rezygnacji dzierżawcy, współwłaścicieli i Skarbu Państwa z przysługującego im z mocy ustawy prawa pierwokupu. Trzeba bowiem zauważyć, że stroną umów sprzedaży zawartych z pozwanymi był nie tylko powód, ale również jego małżonka. Skoro zaś oboje właściciele zgodnie wyrazili wolę zbycia przysługującego im prawa, oczywistym jest, że w takiej sytuacji prawo pierwokupu nie mogło być przez nich wykonane. Jeżeli więc jedynym uprawnionym do wykonania prawa pierwokupu był obecny przy zawieraniu przez strony umowy sprzedaży nieruchomości dzierżawca (Skarbowi Państwa prawo pierwokupu przysługuje jedynie wówczas, gdy brak jest innego uprawnionego do wykonania prawa pierwokupu lub gdy nie wykonana on swego prawa), czynienie wzmianki o jego rezygnacji z przysługującego mu prawa nie było niezbędne. Wbrew odmiennym twierdzeniom skarżącego w ramach swobody kontraktowej stron dopuszczalne było również wcześniejsze rozwiązanie umowy dzierżawy spornych nieruchomości. Strony umowy były bowiem uprawnione do wcześniejszego zakończenia łączącego je stosunku prawnego, bez względu na to czy uprzednio przewidziały one możliwość jego przedterminowego rozwiązania, czy też nie.

Konkludując, w ocenie Sądu Apelacyjnego apelacja powoda kwestionująca wyrok Sądu I instancji w zakresie obu umów sprzedaży z dnia 20 grudnia 2002 r. i z dnia 24 kwietnia 2003 r. była niezasadna. Dlatego na podstawie art. 385 k.p.c. podlegała oddaleniu.

O kosztach procesu należnych kuratorowi spadku po zmarłym pozwanym J. K. orzeczono w oparciu o § 2 pkt 5 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (t. j. Dz. U. z 2015 r., poz. 1800).

(...)

(...)