

Sygn. akt I ACa 789/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 stycznia 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Małgorzata Wołczańska (spr.)
Sędziowie :	SA Elżbieta Karpeta SO del. Aneta Pieczyrak-Pisulińska
Protokolant :	Agnieszka Szymocha

po rozpoznaniu w dniu 17 stycznia 2017 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa R. O.

przeciwko M. S.

o ustalenie

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Częstochowie

z dnia 26 kwietnia 2016 r., sygn. akt I C 22/15

prostując datę wydania zaskarżonego wyroku, którą jest 26 kwiecień 2016 r.

1) oddala apelację;

2) przyznaje od Skarbu Państwa–Sądu Okręgowego w Częstochowie na rzecz adwokata K. P. wynagrodzenie w kwocie 3 321 (trzy tysiące trzysta dwadzieścia jeden) złotych, w tym podatek od towarów i usług w kwocie 621 (sześćset dwadzieścia jeden) złotych, oraz zwrot wydatków w wysokości 140 (sto czterdzieści) złotych z tytułu kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powodowi z urzędu w postępowaniu apelacyjnym.

SSO del. Aneta Pieczyrak-Pisulińska	SSA Małgorzata Wołczańska	SSA Elżbieta Karpeta
-------------------------------------	---------------------------	----------------------

Sygn. akt I ACa 789/16

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Częstochowie oddalił powództwo, w ramach którego powód R. O. domagał się ustalenia nieważności umowy sprzedaży nieruchomości położonej w W. przy ulicy (...), którą zawarł z pozwanym M. S. w dniu 2 stycznia 2015 r. przed notariuszem E. K..

Sąd Okręgowy ustalił, iż powód w okresie od 1996 r. do 2006 r. przebywał w A., gdzie zamieszkuje jego rodzina. Po powrocie do kraju zamieszkał, jak poprzednio, w miejscowości W. przy ul. (...), gmina P.. Nieruchomość ta stała się jego wyłączną własnością na podstawie umowy o częściowym podziale majątku wspólnego, zawartej w dniu 20 czerwca 2011 r., w formie aktu notarialnego, przed notariuszem K. J.. Po powrocie do kraju powód nie podjął stałego zatrudnienia. Podejmował prace dorywcze, a nadto korzystał z pieniędzy przysyłanych mu z A. przez matkę i siostrę. W pewnym momencie, po uprzednim podziale, zbył część należącą do niego nieruchomości na rzecz pozwanego M. S., którego poznał już po powrocie do kraju. W późniejszym czasie powód zdecydował się na zbycie na rzecz pozwanego także nieruchomości, na której posadowiony jest budynek mieszkalny, w którym zamieszkiwał. W tym celu strony w dniu 2 stycznia 2015 r., udały się samochodem pozwanego do C. w celu zawarcia przed notariuszem umowy sprzedaży. Początkowo strony stawily się u notariusza J. S. (1). Ta jednak odmówiła sporządzenia aktu notarialnego, gdyż zgodnie z jego projektem przedstawionym jej przez pozwanego, cena sprzedaży nieruchomości miała być płatna w kilkudziesięciu ratach po kilka tysięcy każda. Ostatecznie tego samego dnia doszło do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości należącej do powoda przed notariuszem E. K.. Zgodnie z treścią tej umowy (Rep.(...)) powód zbył na rzecz pozwanego i jego małżonki E. S. nieruchomość położoną we W. przy ul. (...), gmina P., oznaczoną jako działkę nr (...) o powierzchni 0,815 ha za kwotę 90 000 zł. Nieruchomość została nabyta do majątku wspólnego M. S. i jego żony. W § (...) umowy wskazano, iż powód oświadczył, że całą cenę sprzedaży otrzymał przed podpisaniem aktu notarialnego. Powód dokonując czynności prawnej z pozwanym miał świadomość wysokości ceny jaka została wymieniona w umowie, a nadto zdawał sobie sprawę z tego, że nie zawiera ona postanowień odnośnie zagwarantowania mu prawa do dalszego korzystania z części budynku znajdującego się na nieruchomości. Mimo to wyraził zgodę na zawarcie tak skonstruowanej umowy. Tego samego dnia, parę godzin później, strony w zwykłej formie pisemnej zawarły umowę, stosownie do której pozwany wyraził zgodę na udostępnienie powodowi części budynku znajdującego się przy ul. (...), określonego tam jako mieszkanie położone na poddaszu, złożone z jednego pokoju, kuchni, łazienki w celu zamieszkania na czas nieokreślony. W trakcie pobytu w A. samopoczucie powoda nie było najlepsze. W związku z tym uczęszczał do lekarza, który zdiagnozował występowanie u niego lęków i depresji. Po powrocie do kraju powód nie kontynuował już leczenia. Powód nie jest osobą upośledzoną, ani nigdy nie cierpiał na chorobę psychiczną. Jest natomiast uzależniony od alkoholu. W dacie dokonywania czynności prawnej sprzedaży nieruchomości w dniu 2 stycznia 2015 r. powód nie znajdował się w stanie wyłączającym świadomie albo swobodnie powzięcie decyzji i wyrażenie woli. Powód nadal przebywa w budynku mieszkalnym posadowionym na nieruchomości przy ul. (...), gdzie zajmuje pomieszczenia na poddaszu.

Wskazał Sąd I instancji, iż stan faktyczny ustalony na podstawie dowodów z dokumentów, których prawdziwość nie była kwestionowana przez żadną ze stron. Sąd nie znalazł również podstaw, aby negować wnioski opinii biegłej z zakresu psychiatrii, która uznał za rzetelną, spójną i logiczną, a nadto znajdującą potwierdzenie w innych dowodach. Uznał Sąd, że zeznania przesłuchanych w sprawie świadków w przeważającym zakresie nie wniosły wiele do rozstrzygnięcia sprawy. Notariusz J. S. (2), opisała jedynie powody dla których odmówiła sporządzenia umowy sprzedaży nieruchomości z udziałem stron. W zakresie mającym znaczenia dla rozstrzygnięcia istotnym, zdaniem Sądu I instancji, było wyłącznie to, że jak wskazała notariusz powodem jej odmowy nie był stan powoda w kontekście przesłanek z art. 82 k.c., a jedynie postanowienia umowy jaką strony miały zawrzeć zgodnie z przedstawionym jej projektem. Jeśli natomiast chodzi o notariusza E. K., przed którą kwestionowana czynność prawna została ostatecznie dokonana, to nie pamiętała ona okoliczności w których do tego doszło. Zeznania I. P. i W. P., podobnie zresztą jak i H. P. również nie wniosły wiele do sprawy, gdyż osoby te nie były obecne przy ustaleniach stron związanych z warunkami umowy sprzedaży. Zaznaczył również Sąd, iż kwestie dotyczące wysokości ceny sprzedaży nieruchomości oraz okoliczności związanych z jej uiszczeniem nie wymagały oceny na gruncie niniejszego postępowania, a tych w

przeważającym zakresie dotyczyły różnice występujące pomiędzy zeznaniami powoda i pozwanego. W pozostałym zakresie Sąd Okręgowy dał wiarę zeznaniom powoda, gdyż znajdowały potwierdzenie w okolicznościach sprawy.

W ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy podał, że argumentacja przedstawiona przez stronę powodową wskazuje, że czynność prawna w postaci umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 2 stycznia 2015 r. jest nieważna z uwagi na wady oświadczenia woli sprzedającego – R. O.. W pierwszej kolejności sąd I instancji uznał, iż oświadczenie woli powoda nie było dotknięte wadą, o której mowa w art. 82 k.c. Zgodnie z tym przepisem nieważne jest oświadczenie woli złożone przez osobę, która z jakichkolwiek przyczyn znajdowała się w stanie wyłączającym świadome albo swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli. Dotyczy to w szczególności choroby psychicznej, niedorozwoju umysłowego albo innego, chociażby przemijającego, zaburzenia czynności psychicznych. Odnośna wada zachodzi więc wówczas, gdy oświadczenie woli jest składane w stanie zaburzenia procesu decyzyjnego i mechanizmów uzewnętrzniania woli, także osoba je składająca jest bądź bezwolna, bądź nie zdaje sobie sprawy z charakteru i skutków prawnych podejmowanych przez nią czynności. Brak świadomości i swobody, na gruncie art. 82 k.c. musi mieć charakter zupełny i wynikać z czynników wewnętrznych rozumianych jako skutki zmian chorobowych, starczych, czy też działania substancji powodujących wyłączenie możliwości decyzyjnych po stronie osoby składającej oświadczenie woli. W kontekście poczynionych uwag Sąd Okręgowy stwierdził, iż z opinii biegłej z zakresu psychiatrii wynika, że powód nie jest osobą upośledzoną umysłowo oraz nigdy nie cierpiał na chorobę psychiczną. Nadto treść jego zeznań wskazuje, że przed jak i w trakcie dokonywania czynności prawnej jego świadomość i swoboda podejmowania decyzji nie były w żaden sposób zaburzone. Podkreślił Sąd, że relacjonując to zdarzenie powód podał, że rozumiał wówczas treść aktu notarialnego, wiedział jakie będą jego skutki, opisał również wydarzenia, które towarzyszyły zawarciu umowy. Sąd zaznaczył, iż miał na uwadze, że powód podnosił, iż przed dokonaniem czynności prawnej spożywał alkohol w postaci piwa. W przekonaniu Sądu Okręgowego okoliczność ta nie mogła jednak zmienić oceny, że nie zaistniała wada oświadczenia woli z art. 82 k.c., skoro wyłącznie świadomości i swobody, o którym mowa w tym przepisie musi mieć charakter całkowity. Powód zaś, niezależnie od tego czy i ile spożył wówczas alkoholu, w stanie takim się nie znajdował. Zaznaczyć także Sąd, iż sam fakt, że powód jak wynika chociażby z opinii biegłej, jest osobą uzależnioną od alkoholu nie stanowi realizacji przesłanki z art. 82 k.c.

W dalszej kolejności podał Sąd, iż powód powoływał się również na to, że jego oświadczenie woli zostało złożone pod wpływem błędu, wywołanego przez pozwanego. Przez błąd na gruncie art. 84 § 1 i § 2 k.c. oraz art. 86 § 1 k.c. należy rozumieć sytuację, w której zachodzi niezgodność między rzeczywistością, a jej odbiciem w świadomości podmiotu, który składa oświadczenie woli. Tym samym nie zaistnieje błąd w takim znaczeniu jeżeli oświadczający znał otaczającą go rzeczywistość i rozumiał okoliczności zawieranej umowy, ale wyciągnął z nich niewłaściwe wnioski i podjął niesłuszną czy też niekorzystną dla siebie decyzję. W ocenie Sądu, powód składając oświadczenie woli obejmujące sprzedaż nieruchomości nie działał pod wpływem błędu, w tym wypadku w formie podstępu wywołanego przez pozwanego. Ze złożonych przez niego zeznań wynika bowiem, że zapoznał się z treścią aktu notarialnego przed jego podpisaniem. Wiedział więc, że cena sprzedaży została określona na kwotę 90 000 zł, a nie jak tego oczekiwał na 150 000 zł. Zdawał sobie również sprawę, że nie zawiera ona zapisów gwarantujących mu prawo dożywotniego zamieszkiwania w części budynku znajdującym się na sprzedawanej nieruchomości. Na tę okoliczność wskazują wprost jego zeznania, „Jak pani notariusz czytała projekt to wiedziałem, że zapisu o mieszkaniu nie ma” (k. 95). Ponadto stan wiedzy powoda o treści aktu notarialnego w tym zakresie potwierdza zawarcie, tego samego dnia umowy dotyczącej korzystania przez niego z niektórych pomieszczeń w budynku położonym na zbytej nieruchomości. Z tych względów Sąd Okręgowy uznał, iż chociaż powód w istocie chciał, aby umowa sprzedaży miała częściowo inne postanowienia to jednak mając świadomość jej rzeczywistej treści, odbiegającej od tych oczekiwań i tak zgodził się na jej zawarcie.

Przyjął nadto Sąd I instancji, iż okoliczności dotyczące ceny sprzedaży nieruchomości, wbrew argumentacji strony powodowej, nie miały znaczenia dla żądania ustalenia nieważności czynności prawnej. Umowa sprzedaży ma charakter konsensualny i dochodzi do skutku z chwilą złożenia przez strony zgodnych oświadczeń woli. W tej sytuacji nieuiszczenie ceny przez kupującego nie powoduje nieważności czy nieskuteczności umowy, a powoduje jedynie powstanie po stronie sprzedającego roszczenia o jej zapłatę. Z tej przyczyny, w związku z treścią roszczenia powoda,

badanie okoliczności związanych z tym czy pozwany faktycznie zapłacił powodowi całą określoną w umowie cenę sprzedaży, było - zdaniem Sądu - bezprzedmiotowe. Zaznaczył także Sąd Okręgowy, że zgodnie z art. 247 k.p.c. dowód ze świadków lub z przesłuchania stron przeciwko osnowie lub ponad osnowę dokumentu obejmującego czynność prawną może być dopuszczony między uczestnikami tej czynności tylko w wypadkach, gdy nie doprowadzi to do obejścia przepisów o formie zastrzeżonej pod rygorem nieważności. Cena sprzedaży nieruchomości stanowi niewątpliwie istotny składnik umowy, stanowiąc obok określenia stron umowy i przedmiotu jej essentialia negotii (art. 535 k.c.). Skoro zatem ustawa uzależnia ważność umowy od zachowania formy notarialnej (art. 158 k.c.), to znaczy, że w tej formie musi być określona co najmniej istotna treść umowy. Nie można więc uznać, by podważanie jednego z istotnych elementów umowy, jakim jest cena sprzedaży i wykazywanie, że cena umówiona była inna niż ujawniona w akcie, a tym samym wyrażona w innej formie niż notarialna, nie stanowiło obejścia przepisów o formie zastrzeżonej pod rygorem nieważności (por. m.in. wyr. SN z 8.03.2005 r., IV CK 630/04, LEX nr 277091, wyr. SN z 27.04.2004 r., II CK 191/03, LEX nr 399727). Powodowało to niedopuszczalność wykazywania przez stronę powodową, że cena sprzedaży wynosiła w rzeczywistości 150 000 zł, a nie jak zapisano w umowie 90 000 zł. Zauważyć jednak Sąd, iż zakazem dowodowym z art. 247 k.p.c. nie jest objęte zawarte w akcie notarialnym oświadczenie mające stwierdzać uprzednie przyjęcie ceny sprzedaży i w tym przypadku dowód z zeznań świadków i przesłuchania stron nie jest zatem wyłączony.

Podkreślił Sąd Okręgowy, że powód nie podnosił innych zarzutów, które poza wskazanymi wcześniej wadami oświadczenia woli miałyby prowadzić do nieważności umowy sprzedaży nieruchomości. W tej sytuacji zaznaczyć jeszcze, iż przedmiotowa czynność prawna nie była sprzeczna z zasadami współżycia społecznego, co zgodnie z art. 58 § 2 k.c. również może prowadzić do ustalenia, że jest ona nieważna. Powód bowiem choć twierdził również, że pomiędzy wynikającą z umowy sprzedaży ceną 90 000 zł a rzeczywistą wartością nieruchomości zachodzi znaczna dysproporcja to nie domagał się przeprowadzenia w tym kierunku postępowania dowodowego. W związku z tym brak było podstaw, aby czynić jakiegokolwiek kategorię ustalenia w tym zakresie. Zwłaszcza, że pozwany twierdził z kolei, że budynek mieszkalny znajdujących się na spornej nieruchomości znajduje się w bardzo złym stanie technicznym. Poza tym Sąd podał, iż choć w pozwie powołano się na bardzo trudną sytuację majątkową, w jakiej miał znajdować się powód pod koniec roku 2014, okoliczność ta nie została do końca potwierdzona w toku postępowania dowodowego, w tym przesłuchiwany w charakterze strony powód nie podał, aby w tamtym okresie był zadłużony ponad przeciętną miarę, a zadłużenie to rzutowałoby na możliwość normalnego funkcjonowania, chociażby poprzez pozbawienie go możliwości korzystania z mediów.

Wreszcie, w kontekście podstawy nieważności czynności prawnej z art. 58 § 2 k.c. Sąd Okręgowy zauważył, iż choć powód powoływał się na swoją nieporadność życiową i wynikający z tego fakt zawarcia niekorzystnej dla siebie umowy to przyznał również, że po dokonaniu tej czynności prawnej był w stanie przeprowadzić konsultacje z osobą świadczącą usługi prawne w sposób profesjonalny. W tym stanie rzecz w ocenie Sądu, nie istniały więc żadne przeciwwskazania, aby powód zdecydował się na skorzystanie z porady prawnej przed zawarciem umowy i ustalenie w jaki sposób może zabezpieczyć swoje dożywotnie zamieszkiwanie w części budynku przy ul. (...).

W końcowej części rozważań Sąd Okręgowy wskazał, iż skoro powód był reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika procesowego i do końca postępowania w I instancji nie dokonał zmiany powództwa to brak było podstaw do oceny prezentowanych przez niego faktów pod kątem przesłanek wskazanych w art. 388 § 1 k.c. Przepis ten przewiduje innego rodzaju sankcje niż nieważność czynności prawnej (zmiana zakresu świadczeń stron, a w ostateczności rozwiązanie umowy), co wiąże się z koniecznością sformułowania w pozwie innego roszczenia niż miało to miejsce w niniejszej sprawie. Orzeczenie o kosztach procesu uzasadnione zostało treścią art. 102 k.p.c.

W apelacji powód domagał się zmiany zaskarżonego wyroku przez uwzględnienie powództwa ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania. Skarżący zarzucił :

- naruszenie prawa materialnego, a to art. 82 k.c. przez jego błędną wykładnię oraz art. 5 k.c. i art. 58 § 2 k.c. przez ich niezastosowanie;

- naruszenie przepisów postępowania mające wpływ na treść wyroku, a to art. 233 § 2 k.p.c. przez nienadanie właściwego znaczenia faktom nieotrzymania zapłaty za sprzedaną nieruchomości oraz cierpienia na chorobę alkoholową przez powoda oraz art. 233 § 1 k.p.c. przez przekroczenie granicy swobodnej oceny dowodów wyrażające się w uznaniu, że fakt posiadania wiedzy co do znaczenia czynności sprzedaży jest wystarczający do uznania, że powód wszelkie czynności podejmował z wystarczającym rozeznaniem i godził się na ich skutki;

- błąd w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu, że sytuacja materialna powoda nie była zła i w konsekwencji że nie miała ona wpływu na podejmowane przez niego działania oraz że próba zawarcia umowy przed notariuszem J. S. (1) nie doszła do skutku ponieważ projekt aktu przedstawił pozwany i zakładał on uiszczenie ceny sprzedaży w kilkudziesięciu ratach po kilka tysięcy złotych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje :

Apelacja nie jest zasadna, gdyż zaskarżony wyrok jest prawidłowy. Sąd Okręgowy przeprowadził postępowanie dowodowe zgodnie z wnioskami stron i w dalszej kolejności dokonał jego właściwej oceny. W konsekwencji, w zakresie istotnych dla rozstrzygnięcia ustaleń faktycznych, ustalony przez Sąd I instancji stan faktyczny odpowiada treści tych dowodów. Z tego względu Sąd Apelacyjny przyjmuje go za własny. W pełni poprawne, wszechstronne i wieloaspektowe są również rozważania prawne Sądu Okręgowego, a jako takie należy je podzielić.

Odnosnie do zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. wskazać należy, że do jego naruszenia mogłoby dojść tylko wówczas, gdy wykazane zostało, że doszło do uchybienia podstawowym regułom odnoszącym się do oceny wiarygodności i mocy poszczególnych dowodów czyli regułom logicznego myślenia, należytego kojarzenia faktów oraz zasadom doświadczenia życiowego. Co więcej zaznaczyć trzeba, że nawet jeżeli na podstawie zebranego materiału dowodowego można wywieść inną wersję wydarzeń, zgodną z twierdzeniami apelującego, ale jednocześnie wersji przyjętej przez Sąd I instancji nie można zarzucić uchybienia podstawowym regułom oceny wiarygodności i mocy poszczególnych dowodów, to stanowisko apelacji będzie tylko polemiką z trafnymi ustaleniami Sądu I instancji. Tak też jest w niniejszej sprawie, gdyż dokonanej przez Sąd Okręgowy ocenie nie sposób zarzucić uchybień. Zaakcentować raz jeszcze należy, że ocena dowodów należy do sądu I instancji i nie może ona ulec korekcie, jeżeli jest ona adekwatna do okoliczności sprawy i nie wykazuje wskazanych wyżej błędów (por. wyroki Sądu Najwyższego z: 14 stycznia 2000 r., sygn. akt I KKN 1169/99, 16 maja 2000 r., sygn. akt IV KKN 1097/00, LEX nr 52624, 27 września 2002 r., sygn. akt IV KKN 1316/00, LEX nr 80273, 16 grudnia 2005 r., sygn. akt III CK 314/05, LEX nr 172176).

Podkreślić zatem jeszcze raz można, że ustalenia Sądu Okręgowego, jako będące wynikiem oceny zgromadzonego materiału dowodowego nie przekraczającej granic zakreślonych art. 233 § 1 k.p.c. są poprawne. W niewadliwie ustalonym stanie faktycznym, jak już także nadmieniono, Sąd Okręgowy trafnie zastosował powołane w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku przepisy prawa materialnego. I tak, w szczególności chybiony jest zarzut naruszenia art. 82 k.c., gdyż przepis ten nie mógł mieć w ustalonych realiach sprawy zastosowania. Nie sposób także uznać, aby doszło do jego błędnej wykładni. Zastosowanie omawianej regulacji wchodzi bowiem w rachubę wówczas, gdy oświadczenie woli zostało złożone przez osobę znajdującą się, z jakichkolwiek przyczyn, w stanie wyłączającym świadome albo swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli. Istnienia takiego stanu w chwili zawarcia umowy sprzedaży w dniu 5 stycznia 2015 r. skarżący nie dowiódł (art. 6 k.c.). Jak zasadnie zaznaczył Sąd Okręgowy sam fakt, iż powód jest uzależniony od alkoholu nie przesądza o tym, iż w dacie zawarcia z pozwanym zaskarżonej czynności prawnej znajdował się on w stanie wyłączającym świadome lub swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli. Niewątpliwie decydujący dla ustaleń faktycznych w tym przedmiocie był dowód z opinii biegłego lekarza psychiatry, gdyż kwestia ta wymagała wiadomości specjalnych (art. 278 § 1 k.p.c.). Dowód taki został przeprowadzony przez Sąd Okręgowy, a opinia biegłej B. K. nie została podważona. Wnioski tej opinii były jasne i nie dawały podstaw do przyjęcia, że w dacie zawarcia spornej umowy powód znajdował się w stanie objętym dyspozycją art. 82 k.c. Z podanych przyczyn zarzuty naruszenia art. 82 k.c. nie mogą być uznane za trafne.

Podobnie nie można podzielić zarzutu naruszenia art. 5 k.c. oraz art. 58 § 2 k.c. Przepis art. 5 k.c. zawiera zakaz nadużycia prawa podmiotowego inaczej mówiąc zakaz korzystania w określonych granicach z prawa podmiotowego.

Przepis ten nie jest natomiast źródłem powstania takich praw i nie może stanowić samodzielnej podstawy powództwa. W orzecznictwie Sądu Najwyższego (por. wyroki z 6 stycznia 2000 r., I CKN 1361/98, LEX nr 52374 i 10 października 2002 r., V CK 370/02, OSNC 2004/2/21) zwrócono też uwagę, że nieważność nie ma nic wspólnego z nadużyciem prawa podmiotowego, lecz jest konsekwencją sprzeczności danej czynności z prawem bądź zasadami współżycia społecznego. Tym samym stwierdzenie nieważności nie podlega ocenie na podstawie art. 5 k.c., bo nie jest spełniona przesłanka „czynienie ze swego prawa użytku”, o jakim jest mowa w powołanym przepisie. Przedstawione względy skutkują więc uznaniem, że chybnym był zarzut naruszenia art. 5 k.c., skoro przepis ten w ogóle nie znajdował zastosowania w niniejszej sprawie.

W okolicznościach sprawy nie można także przyjąć, aby zaistniały podstawy do stwierdzenia nieważności zakwestionowanej w pozwie umowy sprzedaży w oparciu o art. 58 § 2 k.c., który stanowi, iż nieważna jest czynność prawna sprzeczna z zasadami współżycia społecznego. Czynność prawna sprzeczna jest zasadami współżycia społecznego wtedy, gdy jej treść pozostaje w kolizji z tymi zasadami. Kiedy taka sytuacja ma miejsce jest to sprawą oceny ustalonego stanu faktycznego (por. uchwała Sądu Najwyższego z 29 września 1987 r., III CZP 51/87, OSNCP 1989/1/14). Stwierdzenie nieważności w oparciu o art. 58 § 2 k.c. wymaga również stwierdzenia sprzeczności z konkretnymi zasadami współżycia społecznego. Okoliczności uzasadniające takie stwierdzenie skarżący zaś nie wykazał. W istocie apelacja nie konkretyzuje także zasad, z którymi owa umowa miałaby być sprzeczna. Wskazać natomiast można, że w orzecznictwie (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z 14 maja 1991 r., I ACr 99/91, Orzecznictwo Sądu Apelacyjnego w Krakowie w sprawach cywilnych i gospodarczych 1993 r., s. 99 – 105) przyjmuje się, że dysproporcja między wartością określonych w umowie wzajemnych świadczeń stron nie jest wystarczającą racją do uznania umowy za sprzeczną z zasadami współżycia społecznego. Skarżący zresztą nawet nie dowiódł, aby ustalona w umowie cena była nieadekwatna do sprzedawanej nieruchomości (jej stanu). W tym nie ma jakichkolwiek podstaw do przyjęcia, że cena ta jest rażąco zaniżona. Nie znalazły także potwierdzenia zarzuty apelacji, że pozwany „wykorzystał tragiczną” sytuację powoda, skoro z zeznań samego skarżącego wynikało, że na dzień zawarcia umowy nie posiadał zadłużenia i dysponował niewielką kwotą, a co prawidłowo ustalił Sąd Okręgowy. Zauważyć nadto można, że nie można stwierdzić, iż zawarta umowa „krzywdzi” powoda przez sam fakt wyzbycia się nieruchomości, na której jest posadowiony dom, w którym skarżący zamieszkuje. Jakkolwiek bowiem nie było właściwe określenie sytuacji powoda mianem „tragicznej” to na pewno była ona trudna. Powód pracuje jedynie dorywczo, nie ma stałego zatrudnienia, pomagają mu w utrzymaniu osoby bliskie. Skarżący zmaga się z problemem alkoholowym, zamieszkuje sam. W takich okolicznościach utrzymanie domu może przekraczać możliwości majątkowe i jako racjonalna jawi się decyzja o sprzedaży nieruchomości, na utrzymanie, której jej właściciela nie stać i zakup w to miejsce (bądź nawet wynajem) mniejszego i tańszego lokum. Ustalona w umowie zawartej przez strony kwota 90 000 zł (cena sprzedaży) na tego rodzaju działania niewątpliwie zaś pozwałała. Opisane względy nie zezwalały zatem na stwierdzenie, że treść zawartej umowy jest sprzeczna z zasadami współżycia społecznego. Natomiast kwestia związana z otrzymaniem zapłaty przez powoda nie może być oceniana z punktu widzenia zgodności umowy zawartej przez strony z zasadami współżycia społecznego. Zagadnienie to (w tym odnośnie do znaczenia zapisu w umowie otrzymania przez zapłaty) zostało szczegółowo omówione przez Sąd Okręgowy. Rozważania te jako wyczerpujące i prawidłowe Sąd Apelacyjny podziela, co powoduje że nie zachodzi potrzeba powielania ich w tym miejscu. Zaakcentować jedynie trzeba, że w opisywanych przez powoda realiach braku otrzymania zapłaty, mimo odmiennego zapisu w akcie notarialnym, nie jest on pozbawiony ochrony prawnej, gdyż należności tej może dochodzić na drodze sądowej. Zauważyć też trzeba, że o ile zapis ten nie odpowiada rzeczywistości stanowi rzeczy to obie strony odpowiadają za jego treść i tym samym, jak ujmuje to apelacja, „naganną praktykę”. Jak przyznaje zresztą skarżący w przeszłości strony tego rodzaju „praktyk” się już dopuszczały. Nadto fakt, iż strony zamierzały wcześniej zawrzeć umowę przed innym notariuszem, która nie doszła do skutku wobec stanowiska notariusza, który zakwestionował zamiar rozłożenia zapłaty ceny na zbyt dużą ilość rat, zdaje się uprawdopodobniać twierdzenia powoda o braku zapłaty. Zapis w zakwestionowanej umowie jawi się bowiem jako efekt wcześniejszej odmowy zawarcia umowy przez notariusza z uwagi na sposób płatności. Nie daje to jednak, w pozostałych omówionych okolicznościach sprawy, podstaw do stwierdzenia nieważności umowy na gruncie art. 58 § 2 k.c.

W świetle zaprezentowanych rozważań Sąd Apelacyjny marginalnie już tylko zauważa, że po stronie nabywców umowy sprzedaży z dnia 2 stycznia 2015 r. występowało małżeństwo M. i E. S., gdyż pozwany działał wówczas także w imieniu swojej żony. Nabycie nieruchomości objętej umową nastąpiło więc do ich majątku wspólnego (§ (...)) . Powód winien zatem był pozwać w niniejszej sprawie obu małżonków. Braki w tym zakresie nie zostały jednak w postępowaniu przed Sądem Okręgowym uzupełnione. Powoduje to uznanie, że powód w niewłaściwy sposób ukształtował stronę podmiotową procesu, skoro pozwany nie miał legitymacji do samodzielnego występowania po stronie pozwanej.

Z przedstawionych przyczyn, podzielając stanowisko Sądu Okręgowego, Sąd Apelacyjny oddalił apelację jako pozbawioną uzasadnionych podstaw – art. 385 k.p.c.

SSO del. Aneta Pieczyrak-Pisulińska	SSA Małgorzata Wołczańska	SSA Elżbieta Karpeta
-------------------------------------	---------------------------	----------------------