

Sygn. akt I ACa 512/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 lipca 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Andrzej Struzik
Sędziowie:	SSA Józef Wąsik SSA Marek Boniecki (spr.)
Protokolant:	st.sekr.sądowy Beata Lech

po rozpoznaniu w dniu 22 lipca 2016 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa J. P.

przeciwko M. W.

o ustalenie

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Nowym Sączu

z dnia 11 lutego 2016 r. sygn. akt I C 105/14

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 5.400 zł tytułem kosztów postępowania apelacyjnego;**

3. **przyznaje od Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Nowym Sączu na rzecz radcy prawnego D. B. kwotę 6.642 zł (sześć tysięcy sześćset czterdzieści dwa złote) w tym 1.242 zł podatku od towarów i usług, tytułem wynagrodzenia za pomoc prawną udzieloną powodowi z urzędu w postępowaniu apelacyjnym.**

SSA Marek Boniecki SSA Andrzej Struzik SSA Józef Wąsik

Sygn. akt I ACa 512/16

Uzasadnienie wyroku Sądu Apelacyjnego w Krakowie

z dnia 22 lipca 2016 r.

Powód J. P. w pozwie skierowanym przeciwko M. W. domagał się ustalenia nieważności umowy sprzedaży nieruchomości zawartej w dniu 21 kwietnia 1998 r. przed notariuszem S. C. z powodu jej pozorności oraz wystąpienia okoliczności wskazujących, że znajdował się w stanie wyłączającym świadome podjęcie decyzji i wyrażenie woli, ewentualnie o unieważnienie umowy na podst. art. 388 §1 k.c.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa głównego i ewentualnego, zarzucając brak podstaw do przyjęcia nieważności czynności prawnej, a także unieważnienia umowy z powodu wyzysku.

Wyrokiem z dnia 11 lutego 2016 r. Sąd Okręgowy w Nowym Sączu oddalił powództwo główne i żądanie ewentualne oraz orzekł o kosztach procesu i wynagrodzeniu ustanowionego dla powoda z urzędu radcy prawnego.

Sąd Okręgowy ustalił stan faktyczny szczegółowo zaprezentowany w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, z którego wynika w szczególności, że powód jest znajomym ojca pozwanej – A. K. od około 40 lat. W 1998 r. powód miał 54 lata i pracował jako pracownik ochrony mienia. Nie leczył się nigdy z powodu alkoholizmu, choć zdarzały się sytuacje, w których upijał się. Od 15 lat nie nadużywa alkoholu. Powód był właścicielem nieruchomości położonej w N., częściowo na terenach rolnych, częściowo budowlanych, składającej się z działek ewidencyjnych o numerach (...) o łącznej powierzchni 0,1965 ha. W urzędzonej dla tej nieruchomości księdze wieczystej jako podstawy nabycia własności powołane były postanowienie o nabyciu własności nieruchomości rolnej oraz umowa darowizny. Nieruchomość znajdująca się obok miejsca zamieszkania powoda, była przez niego użytkowana rolniczo. Od 1996 r. do 1998 r. żona i córka powoda leczyły się na przewlekłe schorzenia, co pociągało za sobą wydatki, na pokrycie których powód poszukiwał środków finansowych. Powód rozmawiał w sprawie ewentualnej pożyczki z ojcem pozwanej, na co ten nie przystał. Zaoferował mu także sprzedaż spornej nieruchomości. A. K. wskazał, że nieruchomość może nabyć jego córka, w związku z planowaną budową domu. O sprzedaży nieruchomości powód nie mówił żonie ani córce. W dniu 21 kwietnia 1998 r. w kancelarii notarialnej w N. przed notariuszem S. C. powód i pozwana zawarli umowę sprzedaży ww. nieruchomości za cenę 8.500 zł, z czego 5000 zł zostało zapłacone powodowi przed podpisaniem umowy, zaś 3500 zł miało zostać uiszczone do 30 października 1998 r.

U notariusza stawili się pozwana z ojcem oraz powód. Umowa była już przygotowana, bo powód wcześniej dostarczył stosowne dokumenty i umówił spotkanie. Notariusz przed podpisaniem umowy rozmawiał ze stronami, by upewnić się co do ich rzeczywistych zamiarów. Akt notarialny został odczytany i podpisany przez obie strony. Przez cały czas sporządzania umowy powód czuł się dobrze i nic nie wskazywało na to, by znajdował się w stanie wyłączającym swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli. W dacie zawierania umowy nieruchomość wg cen rynkowych miała wartość 16.185 zł. Pomimo zawarcia umowy powód użytkował rolniczo nieruchomość do 2007 r. Pozwana zaniechała planów budowy domu na spornej nieruchomości i w dniu 12 kwietnia 2007 r. sprzedała ją S. Ł. i L. Ł.. Powód chciał odkupić nieruchomość od pozwanej, lecz ta odmówiła z uwagi na otrzymany już zadatek. Wówczas powód zażądał zapłaty 3500 zł, mimo że pozwana uiszczała mu już tę kwotę. Powód uzyskał tytuł wykonawczy i wyegzekwował należność. Zasądzono na jego rzecz również odsetki od kwoty 3500 zł. Powód od 12 marca 1982 r. leczył się z powodu zaburzeń nerwicowych. W dniu 21 kwietnia 1998 r. powód nie znajdował się w stanie wyłączającym świadome powzięcie decyzji i wyrażenie woli.

W ustalonym przez siebie stanie faktycznym, po dokonaniu analizy zebranego w sprawie materiału dowodowego, Sąd Okręgowy uznał powództwo za niezasadne. Zdaniem Sądu pierwszej instancji powód nie wykazał, aby ojciec pozwanej przed podpisaniem umowy poczęstował go kawą, po wypiciu której miał stracić świadomość. Także z opinii biegłej psychiatry nie wynikało, aby powód znajdował się w stanie opisanym w art. 82 k.c. Sąd nie podzielił także poglądu o pozorności umowy, wskazując, że sam powód dochodził zapłaty ceny sprzedaży, co nie miało miejsca w sytuacji, gdyby była to umowa pożyczki. Za chybione Sąd Okręgowy uznał także argumenty powoda o sprzeczności umowy z zasadami współżycia społecznego, które nie zostały zresztą wskazane oraz dotyczące rzekomego wyzysku, o którym mowa w art. 388 §1 k.c.

Wyrok powyższy w części oddalającej żądanie główne oraz zasądzającej koszty procesu zaskarżył apelacją powód, wnosząc o jego zmianę poprzez ustalenie nieważności umowy sprzedaży z dnia 21 kwietnia 1998 r. oraz przyznanie kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.

Apelujący zarzucił naruszenie: 1) art. 58 §2 k.c. poprzez jego niezastosowanie, a tym samym uznanie, że sporna umowa sprzedaży nieruchomości z dnia 21 kwietnia 1998 r. została zawarta zgodnie z zasadami współżycia społecznego; 2) przepisu prawa procesowego mające istotny wpływ na wynik sprawy, tj. art. 233 §1 k.p.c. w zw. z art. 58 §2 k.c., polegające na całkowicie dowolnej ocenie zebranego w sprawie materiału dowodowego i w konsekwencji poczynieniu na jego podstawie wadliwych ustaleń faktycznych, tj.:

a) przyjęciu, iż powód przed upływem umówionego terminu otrzymał od strony pozwanej kwotę 3.500 zł tytułem zapłaty brakującej części ceny nieruchomości na podstawie spornej umowy, podczas gdy kwota ta w rzeczywistości nie została powodowi przekazana; strona pozwana natomiast, na której spoczywał wynikający z art. 6 k.c. ciężar dowodu, nie wykazała, aby było inaczej, w szczególności nie przedstawiła pokwitowania, z którego wynikać miałyby potwierdzenie zapłaty umówionej kwoty przez pozwaną; b) przyjęciu na poczet wymagalnej kwoty wynikającej z transakcji między stronami kwoty 6.750 zł, która

w rzeczywistości stanowiła jedynie odsetki za opóźnienie w zapłacie zaległej należności 3.500 zł i nie powinna być uwzględniana przy ustaleniu wartości świadczenia pieniężnego stanowiącego ekwiwalent za przeniesienie własności nieruchomości objętych księgą wieczystą nr (...) na podstawie spornej umowy; c) przyjęciu, że łącznie tytułem ceny sprzedaży nieruchomości powód otrzymał od pozwanej 18.750 zł, tj. ostatecznie cenę wyższą od szacunkowej podanej przez biegłego sądowego, podczas gdy powód otrzymał łącznie 8.500 zł; d) przyjęciu, że nie zachodzą okoliczności kwalifikujące przedmiotową umowę jako bezwzględnie nieważną na podst. art. 58 §2 k.c., podczas gdy umowa ta zawarta została z naruszeniem zasad współżycia społecznego, a to ze względu na uchybienie podstawowym zasadom etycznego i uczciwego postępowania względem powoda z uwagi na towarzyszącą mu trudną sytuację życiową oraz materialną, wykorzystanie przez pozwaną przymusowego położenia powoda, którego rodzina borykała się z poważnymi problemami finansowymi, a także z uwagi na rażącą dysproporcję świadczeń, w chwili zawierania umowy sprzedaży nieruchomości.

W piśmie procesowym z dnia 16 marca 2016 r. powód wniósł o przeprowadzenie badania wariografem „osób pozwanych”.

W odpowiedzi na apelację pozwana wniosła o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności wskazać należy, iż Sąd Okręgowy w zakresie istotnym dla rozstrzygnięcia sprawy prawidłowo, z poszanowaniem reguł wyrażonych w przepisie art. 233 §1 k.p.c. ustalił stan faktyczny sprawy, co sprawiło, że Sąd Apelacyjny przyjął go za własny. Ocena powyższa nie obejmuje kwestii dobrowolnej zapłaty przez pozwaną na rzecz powoda reszty ceny kupna nieruchomości, tj. kwoty 3500 zł. Okoliczność ta przede wszystkim była całkowicie irrelevantna. Fakt niezapłacenia całości ceny pozostaje bez znaczenia dla ważności umowy sprzedaży, a jedynie kreuje po stronie sprzedawcy roszczenie o zapłatę. Niezależnie od tego mieć należy na uwadze, że sprawa braku uiszczenia całości ceny

w terminie została prawomocnie przesądzona. Choć bowiem podstawą egzekucji należności głównej był tytuł wykonawczy w postaci aktu notarialnego zaopatrzonego w klauzulę wykonalności, to orzeczenie zasądzające odsetki korzystało już z mocy wiążącej określonej

w art. 365 §1 k.p.c. także w zakresie przesłanki rozstrzygnięcia, którym było opóźnienie w spełnieniu świadczenia głównego.

Rację przyznać należy także apelującemu co do braku podstaw zaliczenia w poczet ceny sprzedaży nieruchomości zasądzonych i zapłaconych odsetek za opóźnienie, co pozostawałoby w sprzeczności zarówno z art. 535 i nast. k.c.,

jak i art. 481 §1 k.c. Także jednak i to uchybienie pozostało bez jakiegokolwiek znaczenia dla rozstrzygnięcia. Po pierwsze bowiem, nawet stwierdzenie, że nieruchomości została sprzedana za około połowę wartości rynkowej, nie byłoby wystarczające do przyjęcia sprzeczności umowy z zasadami współżycia społecznego. Po wtóre, powództwo nie mogło zostać uwzględnione z innej przyczyny, o czym niżej.

Podstawę procesową żądania ustalenia (nieprawidłowo: stwierdzenia) nieważności czynności prawnej stanowi art. 189 k.p.c. Przepis ten, jakkolwiek umiejscowiony w Kodeksie postępowania cywilnego, ma również charakter materialnoprawny, co oznacza, że brany jest on pod uwagę z urzędu w granicach zaskarżenia przez sąd drugiej instancji. Podstawową przesłanką merytoryczną powództwa o ustalenie jest istnienie interesu prawnego powoda w żądaniu ustalenia istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego. Interes prawny w rozumieniu art. 189 k.p.c. istnieje tylko wtedy, gdy powód w potrzebie ochrony swej sfery prawnej, uczynić może zadość przez samo ustalenie istnienia bądź nieistnienia stosunku prawnego lub prawa. W konsekwencji przyjąć należy, że interes taki nie występuje, gdy możliwe jest wytoczenie powództwa o świadczenie, chyba że ze spornego stosunku prawnego wynikają dalsze skutki, których dochodzenie w drodze powództwa o świadczenie nie jest możliwe lub aktualne (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 października 1990 r., I CR 649/90). Oczywistym przy tym jest, że interes prawny musi występować w relacji do strony pozwanej. W rozpoznawanej sprawie poza sporem pozostawała okoliczność, że pozwana nie jest od 2007 r. właścicielką nieruchomości. Ewentualne uzyskanie zatem wyroku ustalającego nieważność umowy sprzedaży z 1998 r. niczego nie zmieniłoby w sytuacji prawnej powoda względem pozwanej. Apelujący nie mógłby na tej podstawie domagać się od pozwanej wydania nieruchomości, albowiem nie stanowi ona już własności kupującej. Nota bene, gdyby pozwana nadal była właścicielką, powód mógłby wytoczyć powództwo windykacyjne. O ile natomiast okazałoby się, że na skutek zawarcia nieważnej umowy powód poniósł szkodę, jego interes podlegałby zaspokojeniu w ewentualnym roszczeniu odszkodowawczym. Podkreślić w tym miejscu należy, że sądy obu instancji związane są wskazaną w pozwie podstawą faktyczną żądania. Tymczasem powód nie wskazał w rozpoznawanej sprawie żadnych okoliczności, które mogłyby uzasadnić jego interes prawny w uzyskaniu orzeczenia o wskazanej w pozwie treści. W konkluzji tej części rozważań dojść należało zatem do przekonania, że powództwo w zakresie żądania głównego nie mogło zostać uwzględnione z uwagi na brak interesu prawnego powoda w rozumieniu art. 189 k.p.c.

Niezależnie od powyższego zgodzić należało się z Sądem Okręgowym co do braku podstaw do przyjęcia nieważności umowy sprzedaży z powodu jej sprzeczności z zasadami współżycia społecznego, pozorności albo z przyczyn wskazanych w art. 82 k.c. Odnośnie do dwóch ostatnich podstaw zauważyć wypada, że nie stały się one przedmiotem zarzutów apelacji, a zatem wystarczające winno być stwierdzenie, że wywoły i wnioski Sądu pierwszej instancji w tym zakresie są prawidłowe i jako takie zostały podzielone przez Sąd odwoławczy. Sąd pierwszej instancji trafnie także wywiódł o bezzasadności roszczenia opartego na art. 388 §1 k.c. Za ugruntowany w orzecznictwie uznać należy pogląd, zgodnie z którym przepisy o wyzysku mają charakter szczególny względem art. 58 §2 k.c. Z drugiej strony umowa naruszająca zasady uczciwego obrotu oraz lojalności wobec kontrahenta może być uznana za sprzeczną z zasadami współżycia społecznego, w razie braku wystąpienia wyzysku lub niepowstania wszystkich jego przesłanek (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 31 marca 2016 r., IV CSK 372/15). Powód naruszenia zasad współżycia społecznego upatrywał w wykorzystaniu jego trudnej sytuacji życiowej związanej z chorobą członków rodziny oraz kłopotami finansowymi. Wskazywano również na dysproporcję między ceną transakcji a wartością rynkową nieruchomości. Apelującemu nie udało się jednak wykazać, aby pozwana celowo wykorzystwała jego położenie dla uzyskania przedmiotu majątkowego za cenę znacznie niższą niż jej wartość. Zauważyć należy, iż to powód dążył do zawarcia umowy, co oczywiście samo w sobie nie wyłącza możliwości zastosowania art. 58 §2 k.c.

Z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie nie wynika też, aby strony w dacie zawierania umowy zdawały sobie sprawę z rzeczywistej wartości nieruchomości. Podnieść również trzeba, że po dokonaniu sprzedaży skarżący przez kilkanaście lat nie zgłaszał żadnych zastrzeżeń co do ceny nabycia. Oznacza to, w ocenie Sądu Apelacyjnego, że w istocie obie strony w chwili dokonywania czynności akceptowały wszelkie warunki umowy, także co do ceny. Nie można także abstrahować od faktu, że powód i ojciec pozwanej znali się dobrze od wielu lat, co mogło mieć wpływ na wysokość świadczenia kupującej. O szczególnych relacjach między kontrahentami świadczy także to, że apelujący przez długi czas po sprzedaży (9 lat) mógł korzystać z nieruchomości w dotychczasowy sposób. W konkluzji dojść

należało do przekonania o braku podstaw do podważenia ważności spornej umowy z powodu jej sprzeczności z zasadami współżycia społecznego, choć konstatacja ta miała drugorzędne znaczenie z uwagi na fakt braku interesu prawnego w uzyskaniu wyroku ustalającego po stronie skarżącego.

Biorąc pod uwagę powyższe okoliczności, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację jako bezzasadną. Sąd nie znalazł podstaw do uwzględnienia wniosku dowodowego strony powodowej. Po pierwsze, dowód z przesłuchania świadków czy stron przy pomocy wariografu uznać należy za niedopuszczalny w procedurze cywilnej. Po drugie, nawet gdyby dopuścić taką możliwość na podst. art. 309 k.p.c., wniosek ten uznać należałoby za spóźniony w rozumieniu art. 381 k.p.c., a nadto wobec niewykazania interesu prawnego – nieistotny dla sprawy.

Za podstawę rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego, które po stronie pozwanej ograniczyły się do wynagrodzenia radcy prawnego przyjęto art. 98 §1 k.p.c. w zw.

z art. 391 §1 k.p.c. oraz §2 pkt 6 w zw. z §10 ust. 1 pkt 2 i w zw. z §21 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015 r., poz. 1804).

O wynagrodzeniu ustanowionego dla powoda z urzędu pełnomocnika orzeczono na podst. §8 pkt 6 w zw. z §16 ust. 1 pkt 2 i §4 ust. 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości

z dnia 22 października 2015 r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu (Dz. U. z 2015 r., poz. 1805).

SSA Marek Boniecki SSA Andrzej Struzik SSA Józef Wąsik