

Sygn. akt I ACa 453/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 października 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny w składzie:

**Przewodniczący : SSA Alicja Myszkowska**

**Sędziowie: SA Małgorzata Stanek**

**SO del. Bożena Rządzińska (spr.)**

Protokolant: stażysta Iga Kowalska

po rozpoznaniu w dniu 19 października 2016 r. w Łodzi na rozprawie

sprawy z powództwa **M. L.**

przeciwko **K. B.**

o ustalenie nieważności umowy o rozwiązaniu umowy sprzedaży i przeniesienia własności nieruchomości

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi

z dnia 5 lutego 2016 r. sygn. akt I C 901/14

1. **oddala apelację;**

2. **przyznaje i naka zuje wypłacić ze Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Łodzi na rzecz:**

a) **adwokata W. S. kwotę 2.214 ( dwa tysiące dwieście czternaście ) zł brutto tytułem nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powodowi z urzędu w postępowaniu apelacyjnym ;**

b) **adwokata P. N. kwotę 2.214 ( dwa tysiące dwieście czternaście ) zł brutto tytułem nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanej z urzędu w postępowaniu apelacyjnym.**

Sygn. akt I ACa 453/16

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 8 kwietnia 2014 roku, skierowanym przeciwko K. B., M. L. wnosił o ustalenie nieważności umowy z dnia 16 sierpnia 2005r. w przedmiocie rozwiązania umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 27 kwietnia 2004r.

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 5 lutego 2016 roku Sąd Okręgowy w Łodzi, w pkt. 1. oddalił powództwo, w pkt. 2. przyznał i nakazał wypłacić ze Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Łodzi na rzecz adwokatów: W. S. i P. N. kwoty po 4.428 zł brutto tytułem nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej stronom z urzędu, w pkt. 3. nie obciążył powoda obowiązkiem zwrotu nieuiszczonych kosztów sądowych na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Łodzi.

Uzasadniając opisane rozstrzygnięcie Sąd Okręgowy ustalił: w dniu 12 stycznia 2004r. K. B. nabyła od A. P. (1), A. P. (2) oraz K. P. nieruchomości rolną o powierzchni 4,43 ha składającą się z działek nr (...) położoną w N., gmina K., za cenę 50.000 złotych. Cena została zapłacona w dniu sporządzenia umowy w domu ojca K. P., pieniądze przywiózł powód.

Umową z dnia 27 kwietnia 2004r. K. B. sprzedała M. L. za kwotę 50.000 złotych sporną nieruchomość położoną w N., wskazując, iż kwotę 10.000 zł otrzymała przed podpisaniem tego aktu, a pozostałą kwotę 40.000 zł M. L. zobowiązał się do zapłaty do dnia 27 kwietnia 2006 roku i poddał się w zakresie tego obowiązku egzekucji w trybie akt 777 par.1 pkt 4 k.p.c.

Umową z dnia 16 sierpnia 2005r. M. L. i K. B. rozwiązali opisaną umowę o przeniesieniu własności nieruchomości, zgodnie oświadczając, że M. L. nie zapłacił kwoty 40.000zł do dnia zawarcia umowy dnia 16 sierpnia 2004r., a zatem umowa nie została w całości wykonana. Jednocześnie strony oświadczyły, iż K. B. zwraca M. L. kwotę 10.000 zł otrzymaną tytułem części ceny, a on potwierdził odbiór tej kwoty.

Strony znają się od 1995r., były w nieformalnym związku od 2001r., aczkolwiek nie zamieszkiwały razem. Następnie ich relacje znacznie się pogorszyły.

Dnia 5 stycznia 2004r. K. B. sporządziła oświadczenie, że rodzice darowali jej kwotę 19.000 zł na zakup nieruchomości. W dniu 15 stycznia 2004r. pozwana sporządziła oświadczenie, że pożyczyła kwotę 9.500 zł od T. B.. Pozwana następnie przerobiła daty na w/w dokumentach zamieniając 2004 rok na 2006 rok.

Oceniając materiał dowodowy Sąd Okręgowy podkreślił, że żadna ze stron nie wykazała racjonalnych przyczyn, dla których sporządzono umowy z dnia 27 kwietnia 2004r. oraz 16 sierpnia 2005r. Powód w szczególności nie wykazał, iż kwestionowana przez niego umowa z sierpnia 2005r. została podpisana w sytuacji przymusowej, w jakiej się znalazł, jak podawał, ze względu na ciężki stan zdrowia oraz groźby i manipulacje ze strony pozwanej i jej rodziny. Nie wykazał również, aby strony w rzeczywistości miały wolę zawarcia umowy innej treści aniżeli umowa o rozwiązaniu umowy z dnia 27 kwietnia 2004r. Pozwana kwestionowała te okoliczności podając, iż powód sam z własnej woli udał się z nią do kancelarii notarialnej celem zawarcia każdej z tych umów. Podnoszona zaś przez powoda okoliczność uiszczenia przez niego w całości ceny nabycia nieruchomości w dniu 12 stycznia 2004r. nie ma w przedmiotowej sprawie o tyle znaczenia, iż nie jest ona objęta powództwem M. L.. Powód choć nie wykazał w toku procesu, aby pokrył w całości koszty tej transakcji, powoływał się na tę okoliczność uzasadniając to faktem wyłożenia pieniędzy jako przyczynę zawierania kolejnych umów. Jego wersji nie potwierdził jednak żaden ze świadków. Pozwana zaś wskazywała, iż cenę nabycia powód pokrył do wysokości 21.500 zł oraz przedstawiła zupełnie inne stanowisko odnośnie przyczyn sprzedaży powodowi przedmiotowej nieruchomości, podając, iż chodziło o jej rozliczenia majątkowe z mężem w trakcie rozwodu i niemożność pobierania zasiłku dla matki samotnie wychowującej dziecko, po zakończeniu których, co nastąpiło w sierpniu 2005r., strony zgodnie z wcześniejszymi ustaleniami udały się do notariusza, aby przenieść własność nieruchomości ponownie na pozwaną.

Powód nie wykazał, aby w całości sam zgromadził kwotę potrzebną na zakup działki. Nie potwierdził tego żaden ze świadków. Nie sposób zatem przyjąć, przy takich ustaleniach stanu faktycznego, jaki charakter miała ta czynność, w szczególności darowizny czy pożyczki. W konsekwencji, twierdzeniom powoda odmówiono wiary w opisanym zakresie. Przyjęciu wersji powoda za prawdziwą sprzeciwia się również okoliczność, iż w okresie 9 lat po podpisaniu umowy nie wzywał pozwanej do realizacji przeniesienia własności przedmiotu umowy ani nie kwestionował ważności żadnej ze spornych umów, nie potrafił racjonalnie wyjaśnić przyczyn takiego stanowiska.

W ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał roszczenie za bezzasadne Odnosząc się do zarzutu nieważności umowy z dnia 16 sierpnia 2005r. wobec jej sprzeczności z prawem oraz zasadami współżycia społecznego (art. 58 § 2 k.c.), której przyczyn powód upatruje w pozorności tej umowy jak również w wyzyskaniu przymusowego położenia powoda, jego stanie zdrowia w dacie jej sporządzenia oraz kierowaniu wobec niego gróźb, a zatem wad oświadczenia woli określonych w art. 82k.c., 83k.c., i 87 k.c. i 388 k.c., Sąd Okręgowy odniósł się do każdej z wymienionych wad uznając, że nie zostały one udowodnione.

Odnosnie zarzutu sprzeczności umowy z art. 5 k.c. powód oprócz ogólnego stwierdzenia, iż umowa jest sprzeczna z zasadami współżycia społecznego, nie uzasadnił w żaden sposób stanowiska w tym zakresie. Okoliczność zaś znacznie pogorszonych relacji pomiędzy stronami przy obowiązującej w kodeksie cywilnym zasadzie swobody umów, nie pozwala Sądowi na wniosek, iż umowa pozostaje w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego.

Postanowieniem wydanym na rozprawie dnia 22 stycznia 2016 roku oddalono wniosek o biegłego grafologa na okoliczność autentyczności podpisów na umowie z 15 stycznia 2004r. z uwagi na nieprzydatność tego dowodu w sprawie.

W tym stanie rzeczy powództwo podlegało oddaleniu. O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c.

Na podstawie przepisu § 2 i § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (tj. Dz. U. z 2013 roku, poz. 461 ze zm.) Sąd przyznał i nakazał wypłacić ze Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Łodzi na rzecz pełnomocników stron kwoty po 4.428 złotych tytułem zwrotu kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej stronom z urzędu.

Nieuiszczone koszty sądowe wyniosły 5.200 zł (5.000 zł tytułem opłaty sądowej od pozwu, 200 zł wynagrodzenia świadków za stawienie) w związku ze zwolnieniem powoda od kosztów sądowych w całości. Biorąc pod uwagę sytuację materialną i życiową powoda, który utrzymuje się jedynie z renty w wysokości 560 zł i nie ma innych dochodów, jak również biorąc po uwagę iż powód leczy się nowotwór Sąd doszedł do przekonania, iż sytuacja ta ma charakter szczególnie uzasadnionej w rozumieniu art. 102 k.p.c. i odstąpił od obciążania go opisanymi kosztami, na podstawie art. 113 ust.1 i 4 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. z 2014r, poz. 1025 ze zm.).

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia wywiódł powód, zaskarżając wyrok w całości i zarzucając:

1. nierozpoznanie istoty sprawy poprzez pominięcie i zaniechanie zbadania

materialnej podstawy żądania w zakresie ustalenia nieważności czynności prawnej zawartej w akcie notarialnym z dnia 16 sierpnia 2005r. w przedmiocie rozwiązania umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 27 kwietnia 2004r. z uwagi na sprzeczność tej czynności z prawem – polegającej na rozwiązaniu umowy sprzedaży nieruchomości w sytuacji, gdy doszło już do wykonania umowy, a nadto brak przepisu ustawy dopuszczającego możliwość rozwiązania takiej umowy;

2. naruszenie przepisów postępowania w postaci - art. 217 § 1 k.p.c. w zw. z art.

227 k.p.c. i art. 278 § 1 k.p.c. poprzez bezzasadne oddalenie wniosku dowodowego o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego grafologa w celu ustalenia w sposób pewny i jednoznaczny autentyczności podpisów złożonych na umowie z dnia 15 stycznia 2004r. jak również 5 stycznia 2004r.;

- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez brak wszechstronnej oceny zebranego materiału

dowodowego i pominięcie istotnych informacji płynących z zeznań świadka W.

D., które to informacje w sposób jednoznaczny wpływały na ocenę wartości dowodowej zeznań pozwanej w zakresie twierdzeń dotyczących posiadania własnych kwot pieniędzy;

- art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 299 k.p.c. poprzez dowolną ocenę dowodu z

przesłuchania stron w kontekście posiadanych środków na zakup przedmiotowej nieruchomości.

Skarżący wniósł ponownie o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego grafologa, o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa w całości ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego

rozpoznania Sądowni I instancji, nadto o przyznanie kosztów nieopłaconej pomocy prawnej świadczonej powodowi z urzędu.

W odpowiedzi na apelację, pozwana wniosła o jej oddalenie i przyznanie kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu w postępowaniu przed Sądem II instancji.

### **Sąd Apelacyjny zważył:**

apelacja nie jest zasadna.

Ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy w zakresie okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia w przedmiocie procesu (art. 227 k.p.c.) nie są obarczone błędem i znajdują oparcie w materiale dowodowym zgromadzonym w toku postępowania. Sąd Apelacyjny przyjmuje poczynione ustalenia za własne.

Wprawdzie ma rację skarżący, że Sąd Okręgowy odnosząc się do nieważności umowy przeniósł rozważania w tym zakresie na płaszczyznę wad oświadczenia woli, mimo, że powód precyzując roszczenie wniósł o ustalenie nieważności czynności prawnej zawartej w akcie notarialnym z dnia 16 sierpnia 2005r. dokonanej między stronami z uwagi na sprzeczność tej czynności z prawem oraz zasadami współzycia społecznego, wskazując podstawę materialnoprawną żądania na art. 58 k.c. w zw. z art. 189 k.p.c., jednakże opisana sytuacja nie uzasadnia zarzutu nierozpoznania istoty sprawy. Po pierwsze dlatego, że Sąd I instancji dostrzegł kwestię zasad współzycia społecznego i badał przedstawiony stosunek prawny w tym aspekcie, po drugie Sąd Apelacyjny będąc sądem merytorycznym, jest uprawniony do własnej oceny ustalonych okoliczności faktycznych i dokonania samodzielnie ich subsumcji pod przepisy prawa materialnego.

Zarzut naruszenia prawa na gruncie art. 58 k.c. dotyczy niemożności rozwiązania umowy wykonanej, a za taką skarżący uważa umowę z dnia 27 kwietnia 2004r.

W tym miejscu wolno przywołać zapatrywanie Sądu Najwyższego wyrażone w uchwale składu 7 sędziów z dnia 30.11.1994r. III CZP 130/94, której teza brzmi: Strona może odstąpić od umowy zobowiązująco - rozporządzającej, na podstawie której nastąpiło przeniesienie własności nieruchomości, w ramach ustawowego uprawnienia. Umowa taka może być przez strony rozwiązana, jeżeli nie została w całości wykonana. (L.).

Nie stoi na przeszkodzie odstąpieniu okoliczność, że umowa wywołała skutek rzeczowy, polegający na przejściu własności nieruchomości. Przejście prawa własności z dotychczasowego podmiotu na inny nie musi oznaczać, że umowa została w całości wykonana, a wobec tego stosunek zobowiązaniowy wygasł i odstąpienie od umowy stało się bezprzedmiotowe. Umowa, której dotyczy art. 155 KC, poza zobowiązaniem zbywcy do przeniesienia własności, z reguły zawiera cały szereg innych zobowiązań, zwłaszcza przy umowach wzajemnych. Umowy zobowiązujące do przeniesienia własności mogą też mieć charakter ciągły. Nie można zatem wykluczyć, że po przewłaszczeniu jakiegoś zobowiązania nie zostały w terminie wykonane, w konsekwencji czego stosunek zobowiązaniowy nadal istnieje (z uzasadnienia cyt. Uchwały).

W związku z powyższym, koncentrując się na spornym w sprawie zagadnieniu wykonania przedmiotowej umowy, wywód wypada rozpocząć od przypomnienia istotnej okoliczności faktycznej w postaci dokonania przez strony dwóch czynności prawnych w formie aktów notarialnych: pierwsza z nich to umowa sprzedaży zawarta w dniu 27 kwietnia 2004r., mocą której M. L. nabył od K. B. własność zabudowanej nieruchomości rolnej w N., gmina K. za cenę 50 000 zł. W § 3 umowy strony oświadczyły, że sprzedająca tytułem części ceny otrzymała 10 000 zł, pozostałą część ceny w kwocie 40 000 zł kupujący zobowiązał się zapłacić w terminie do 27 kwietnia 2006r. i poddał się w tym zakresie egzekucji.

Druga z czynności dotyczy rozwiązania przez strony w dniu 16 sierpnia 2005r. umowy sprzedaży i przeniesienia własności nieruchomości, zawartej w dniu 27 kwietnia 2004r. W § 2 umowy strony zgodnie oświadczyły, że pozostała do zapłaty część ceny sprzedaży w kwocie 40 000 zł nie została przez kupującego uiszczona, a zatem umowa nie została w całości wykonana. W § 3 strony złożyły zgodne oświadczenia o rozwiązaniu umowy sprzedaży, w wyniku czego

K. B. zwraca M. L. otrzymane już wcześniej 10 000 zł. W wyniku tego rozwiązania M. L. przenosi prawo własności nieruchomości na rzecz K. B..

Z przedstawionych wyżej okoliczności faktycznych wynika, że umowa sprzedaży z dnia 27 kwietnia 2004r. do dnia jej rozwiązania w akcie notarialnym z dnia 16 sierpnia 2005r. nie została wykonana, strony bowiem zgodnie przyznały, iż cena sprzedaży w kwocie 40 000 zł nie została przez kupującego uiszczona.

Wbrew wywodom apelacji, wniosek przeciwny, zakładający wykonanie umowy nie znajduje uzasadnienia w stanie faktycznym sprawy. Forsowana przez skarżącego teza o braku zamiaru dokonania rozliczeń finansowych opisanych w akcie notarialnym z 27 kwietnia 2005r. z uwagi na fakt, że powód zapłacił za nieruchomość w dacie, gdy w 2004r. pozwana nabywała ją od K., A. i A. P. (2), nie znajduje uzasadnienia w zgromadzonym materiale dowodowym i oparcia w prawidłowo dokonanej, zgodnie z dyrektywami art. 233 § 1 k.p.c. ocenie dowodów (aczkolwiek uzasadniała rozważania sądu I instancji na temat pozorności oświadczeń składanych przed notariuszem). Teza ta jest całkowicie nielogiczna w świetle stanowiska skarżącego. Jeśli bowiem, jak podnosi apelujący, w jego przekonaniu zapłacił za nieruchomość już w 2004r. i nie miał zamiaru uiszczać ceny w 2005r. do 2006r. to zapis odmienny, zawarty w akcie notarialnym pozbawiony jest sensu. Nie było bowiem żadnych przeszkód, aby oświadczyć przed notariuszem, zgodnie z prawdą, według skarżącego, że cena jest zapłacona. Same strony nie były w stanie rozsądnie wyjaśnić swoich decyzji skutkujących zarówno zawieraniem kolejnych umów jak i ich treści w zakresie zapłaty i wysokości ceny. Z całokształtu materiału dowodowego wynika raczej przekonanie, że w zależności od konkretnych potrzeb stron, osiągnięcia określonego w danym czasie celu, czasem podyktowanego merkantylną motywacją, rozdysponowały swoim majątkiem.

Ponadto, w ramach kompleksowego odniesienia się do stosunków obligacyjnych i rzeczowych łączących strony w świetle zawieranych umów, zauważyć należy, że nawet jeśli przyjąć by za wiarygodną forsowaną przez skarżącego tezę o uiszczeniu 50 000 zł jako ceny zakupu nieruchomości w dacie nabywania jej przez pozwaną od K. A. i A. P., to w ramach tamtego stosunku prawnego, należałoby tę zapłatę potraktować jedynie jako darowiznę (lub pożyczkę) na rzecz pozwanej. Skutek rzeczowy przeprowadzonej transakcji kupna nieruchomości jednak nastąpił i pozwana uzyskała jej własność, miała pełne prawo rozporządzać nieruchomością według własnej woli. Dalsze umowy, należy przyjąć, że zawierane były dobrowolnie, bo, jak wynika z argumentacji skarżącego, nie zgadza się on ze stanowiskiem Sądu I instancji co do przeniesienia sporu na płaszczyznę wad oświadczeń woli, które to stanowisko kwestionuje w apelacji. Skarżący zabiega o ustalenie nieważności umowy z powodu jej sprzeczności z prawem i zasadami współżycia społecznego, chociaż żadnej z tych zasad, które miałyby podlegać ocenie sądu, nie wskazuje. Natomiast z poglądem, jakoby umowa była wykonana, nie sposób się zgodzić. Skarżący nie wykazał bowiem pozorności zapisów § 3 umowy, z którego wynika wprost, że pozostała kwota 40 000 zł z ustalonej ceny ma być zapłacona do 27 kwietnia 2006r. Wskazana data nie upłynęła w momencie zawierania umowy rozwiązującej. Nie można zatem przyjąć, że umowa jest wykonana, bowiem termin do wywołania skutku obligacyjnego w 2005r. jeszcze nie minął. Zaprezentowanej tezie nie sprzeciwia się również ocena oświadczeń stron zawartych w aktach notarialnych, dokonana na gruncie art. 65 § 2 k.c., albowiem skarżący nie zdołał wykazać odmiennego od ujawnionego w akcie notarialnym zgodnego zamiaru stron.

W świetle powyższego ocena zeznań świadków i zeznań stron w zakresie, w jakim dotyczyły one sposobu finansowania zakupu nieruchomości przez pozwaną od K., A. i A. P. (2) pozostaje poza istotą sporu, co zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 299 k.p.c. czyni nietrafnym, bowiem dowolna ocena materiału dowodowego miałaby odnosić się, według apelującego do informacji dotyczących posiadania przez pozwaną własnych środków finansowych na zakup przedmiotowej nieruchomości, gdy tymczasem sporem objęte są inne umowy.

Tym bardziej dowód z opinii biegłego grafologa należy uznać za zbędny, co zarzut naruszenia art. 217 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. i art. 278 § 1 k.p.c. czyni chybionym. Podkreślenia wymaga, że skarżący dąży do wykazania okoliczności związanych z zakupem nieruchomości przez pozwaną w dniu 12 stycznia 2004r., który to stosunek obligacyjno-rzeczowy został zakończony i nie podlega analizie prawnej w niniejszym postępowaniu.

Zreferowany wynik kontroli instancyjnej skutkuje oddaleniem niezasadnej apelacji na podstawie art. 385 k.p.c. O kosztach nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej stronom z urzędu orzeczono na podstawie § 8 pkt 5 w zw. z § 16 ust. 1 pkt 2, § 4 ust. 1 - 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu - z dnia 22 października 2015 r. (Dz.U. z 2015 r. poz. 1801).