

Sygn. akt I ACa 14/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 marca 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Maria Iwankiewicz
Sędziowie:	SSA Marta Sawicka SSA Eugeniusz Skotarczak (spr.)
Protokolant:	sekretarz sądowy Piotr Tarnowski

po rozpoznaniu w dniu 20 marca 2013 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa A. G. (1) i S. G.

przeciwko T. G.

o zapłatę ewentualnie o nieważnienie umowy

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Koszalinie

z dnia 24 października 2012 r., sygn. akt I C 325/10

I. oddala apelacje powodów;

II. przyznaje od Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Koszalinie na rzecz adwokata A. T. kwotę 2.700 (dwa tysiące siedemset) złotych powiększoną o należny podatek VAT, tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powodowi z urzędu w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt I ACa 14/13

UZASADNIENIE

Sąd Okręgowy w Koszalinie wyrokiem z dnia 24 października 2012 roku oddalił powództwo A. G. (1) i S. G. o zapłatę ewentualnie o nieważnienie umowy i orzekł o kosztach procesu.

Sąd ustalił, że Gmina M. była właścicielem nieruchomości położonej w miejscowości J., składającej się z działek gruntu oznaczonych numerami (...) i (...) o obszarze 0,45 ha. Dla nieruchomości tej, w Sądzie Rejonowym w W., prowadzona jest księga wieczysta KW nr (...).

W dniu 21 maja 1993 roku Gmina sprzedała wyżej wskazaną nieruchomość dotychczasowej najemczynie lokalu mieszkalnego położonego w budynku posadowionym na tej nieruchomości A. G. (1). Na podstawie wyceny powyższej nieruchomości dokonanej 19 lutego 1993 roku przez M. B., uprawnionego do wyceny nieruchomości ustalono, iż wartość tej nieruchomości, wraz z budynkiem mieszkalnym, budynkiem gospodarczym i gruntem, wynosi 83.001.000 złotych w ówczesnej walucie.

W dniu 16 maja 1994 roku, A. G. (1) dokonała sprzedaży tej nieruchomości swojemu synowi S. G., który ustanowił na nabytej nieruchomości, na rzecz matki, na czas jej życia, służebność mieszkania w postaci jednego pokoju z używalnością kuchni i innych wspólnych pomieszczeń oraz urządzeń w budynku z prawem swobodnego poruszania się po obejściu.

Ponieważ przedmiotowa nieruchomość była zadłużona, powód S. G. zdecydował się sprzedać tę nieruchomość pozwanym. Pozwani wyrazili na to zgodę, albowiem w domu tym mieszkała również matka męża pozwanej - M. G.. Powód ustalił, iż w zamian za przeniesienie własności nieruchomości na rzecz pozwanych, zapłacą oni na jego rzecz 6.000 złotych oraz pokryją wszystkie zadłużenia ją obciążające.

W dniu 16 lipca 1998 roku, S. G. oraz J. G. - mąż pozwanej, zawarli umowę sprzedaży ww. nieruchomości. Umowa ta została zawarta w formie pisemnej zwykłej. W punkcie 1 tejże umowy widniał zapis z którego wynikało, że mieszkanie jest zadłużone na 4.753 złotych wraz z odsetkami. Natomiast w punkcie 3 umowy strony ustaliły, że kupujący zobowiązuje się do spłacenia wszelkich zadłużeń dotyczących przedmiotowej nieruchomości, zgodnie ze stanem na dzień zawarcia umowy.

W dniu 4 sierpnia 1998 roku A. G. (1), w Kancelarii Notarialnej w W. przed notariuszem B. K. (1) zrzekła się nieodpłatnie przysługującej jej służebności osobistej.

W dniu 5 sierpnia 1998 roku, powód sprzedał sporną nieruchomość, obciążoną hipotecznie, T. i J. małżonkom G.. Umowa sprzedaży została zawarta w formie aktu notarialnego (rep. A nr (...)) w Kancelarii Notarialnej B. K. (1) w W.. Cena sprzedaży nieruchomości została ustalona przez strony umowy na sumę 6.000 złotych i została w całości zapłacona sprzedającemu; ten pokwitował jej odbiór. Postanowiono, że wszelkie prawa i obowiązki związane z własnością nabytej nieruchomości przechodzą na nabywców z dniem zawarcia umowy. Obciążenie hipoteczne w sumie 7.650 złotych wraz z odsetkami w wysokości 3% w stosunku rocznym na rzecz Gminy M., w dniu umowy sprzedaży wpisane było w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla tej nieruchomości.

Zadłużenie zabezpieczone hipotecznie zostało spłacone przez pozwaną i jej męża. W dniu 10 czerwca 2002 roku, w dziale IV księgi wieczystej spornej nieruchomości, wykreślono hipotekę.

J. G., mąż pozwanej, zmarł 25 września 2000 roku. Spadek po nim, na podstawie ustawy, nabyły jego żona T. G. oraz córka A. G. (2), każda w 1/2 części.

Powódka A. G. (1), po zawarciu przez syna umowy sprzedaży nieruchomości, opuściła dom w J.. Początkowo mieszkała w W., a następnie zamieszkała w wynajętym lokalu mieszkalnym w M. na osiedlu (...). Decyzją Burmistrza Gminy i Miasta M. z 31 stycznia 2000 roku w sprawie (...) została wymeldowana z pobytu stałego z budynku mieszkalnego nr (...) w J., gm. M.. Ponownie w J. (...) zamieszkała w 2009 roku, gdy jej matka, która doznała kontuzji biodra, potrzebowała opieki. Wówczas powódka wraz z synem S., sprawowała opiekę nad matką aż do jej śmierci, tj. do lutego 2010 roku.

Powód został wymeldowany z pobytu stałego w J. (...), na własny wniosek, w dniu 12 czerwca 2001 roku.

Wyrokiem z 30 czerwca 2010 roku, w sprawie I C 46/10, Sąd Rejonowy w W. nakazał A. G. (1) i S. G., aby opróżnili, opuścili i wydali T. G. budynek mieszkalny, położony w J. (...), nie przyznając im prawa do lokalu socjalnego.

A. G. (1) mieszka obecnie w spornej nieruchomości. Nie płaci pozwanej jakiegokolwiek należności z tytułu zamieszkiwania. W dalszym ciągu posiada lokal mieszkalny w M. na osiedlu (...) w którym, od 9 grudnia 2004 roku, jest zameldowana na pobyt stały.

Pozwana złożyła wniosek o wszczęcie postępowania egzekucyjnego wobec powodów w celu opuszczenie przez nich spornej nieruchomości. Postępowanie prowadzone jest przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w W..

A. G. (1) 29 marca 2010 roku wniosła do Sądu Rejonowego w W. pozew przeciwko T. G. o ustalenie, że przysługuje jej prawo zamieszkiwania w budynku mieszkalnym położonym w miejscowości J. (...).

Wyrokiem z 16 września 2010 roku Sąd Rejonowy w W. oddalił powództwo. Sąd Okręgowy w Koszalinie wyrokiem z 13 grudnia 2011 roku (sygn. akt: VII CA 641/11), oddalił apelację A. G. (1).

Powód S. G. w czasie podpisywania aktu notarialnego - umowy sprzedaży nieruchomości położonej w J. (...), gm. M. z 6 sierpnia 1998 roku, był zdolny do świadomego i swobodnego wyrażenia woli. Nie zostało stwierdzone się u niego tak w trakcie składania oświadczenia woli o sprzedaży nieruchomości jaki i później, występowanie ostrych czy przewlekłych czynnych objawów psychiatrycznych albo głębokiego niedorozwoju umysłowego, a także stanu odurzenia (alkohol, narkotyki, leki lub inne środki chemiczne), ani też ciężkiego stanu somatycznego, które skutkowałyby zaburzeniami świadomości i dawałyby podstawę do oceny, że miał on wyłączoną zdolność do złożenia ważnego oświadczenia woli.

Sąd uznał powództwo za bezzasadne.

Wskazał, że powodowie zgłosili roszczenie o zapłatę przez pozwaną sumy 160.000 złotych uzasadniając je prawem do odszkodowania. Jako podstawę prawną żądania powołali normę z art. 415 k.c., wskazując przy tym, że przysługuje im ono z uwagi na fakt, iż pierwotnie przysługujące im roszczenie o unieważnienie umowy sprzedaży z 6 sierpnia 1998 roku, wygasło z upływem dwóch lat od zawarcia umowy. Nie skorzystali oni z niego z powodu postępowania pozwanej nacechowanego złą wolą i chęcią wyzysku.

Sąd wskazał, że w twierdzeniach powodów jest upatrywanie nieważności umowy sprzedaży zawartej w dniu 6 sierpnia 1998 roku w wadach oświadczenia woli po stronie zbywcy, przy czym strona powodowa nie wskazała, która z wad zaistniała, a więc czy była to pozornosc w rozumieniu normy z art. 83 k.c., czy błąd co do treści czynności prawnej (art. 84 k.c.) bądź błąd wywołany podstępnie przez drugą stronę czynności prawnej (art. 86 k.c.), czy ewentualnie groźba (art. 87 k.c.). Z treści pozwu wynika, że powodowie powołują się na błąd czynności prawnej wywołany podstępnie przez małżonków G., którzy wykorzystując trudne położenie materialne powodów i obiecując im zakup mieszkania w W., doprowadzili do zawarcia powyższej umowy.

Zdaniem Sądu powodowie nie wskazali, aby nastąpiło skuteczne uchylene S. G. się od skutków prawnych złożonego oświadczenia woli w przedmiocie zbycia nieruchomości położonej w J.. Nie załączyli również żadnego dokumentu, który taką okoliczność potwierdzałby. W tym zakresie Sąd jednak nie prowadził postępowania dowodowego, albowiem powodowie wnieśli powództwo o zapłatę na ich rzecz odszkodowania. Stąd nie było potrzeby badania czy termin do uchylene się od skutków oświadczenia woli złożonego przez powoda upłynął, czy nie i czy wystąpiły przesłanki do uznania, że powoływana przez powodów wada oświadczenia woli rzeczywiście miała miejsce.

Roszczenie powodów zatem Sąd w głównej mierze rozpatrzył w kontekście powołanej przez nich podstawy prawnej tj. art. 415 k.c. przewidującego deliktową odpowiedzialność odszkodowawczą.

Do przesłanek odpowiedzialności deliktowej należą: zdarzenie, z którym system prawny wiąże odpowiedzialność na określonej zasadzie, zaistnienie szkody oraz związek przyczynowy między owym zdarzeniem a ową szkodą. Przy ustalaniu odpowiedzialności z tytułu czynów niedozwolonych znajdują zastosowanie przepisy ogólne dotyczące związku przyczynowego, szkody i sposobów jej naprawienia (art. 361-363 k.c.).

Ciężar dowodu relacji kausalnych spoczywa na poszkodowanym (art. 6 k.c.).

Odnosząc powyższe do przedmiotowej sprawy Sąd zważył, że ani po stronie powódki A. G. (1), ani po stronie powoda S. G. nie wystąpiła szkoda majątkowa w ogóle, a więc tym bardziej w wysokości oznaczonej sumą 160.000 złotych.

Sąd wskazał, że jeśli chodzi o powódkę A. G. (1), to na uwagę zasługuje fakt, iż sporną nieruchomość sprzedała ona swojemu synowi S. 16 maja 1994 roku. Na mocy tej umowy powód ustanowił na nabytej nieruchomości, na rzecz swojej matki, służebność mieszkania w postaci jednego pokoju z używalnością kuchni i innych wspólnych pomieszczeń i urządzeń w budynku, a także z prawem swobodnego poruszania się po obejściu. Następnie w dniu 4 sierpnia 1998 roku A. G. (1), zachowując wymaganą przez prawo formę, zrzekła się nieodpłatnie przysługującego jej prawa. Powódka nie kwestionowała, aby dokonała powyższej czynności prawnej. Co prawda w treści pozwu podała, że pozwana wraz z mężem podstępnie namówili ją, aby zrzekła się przysługującej jej służebności, jednakże zebrany w sprawie materiał dowodowy nie pozwolił na poczynienie takich ustaleń. Powódka, na której spoczywał obowiązek dowodowy z art. 6 k.c., nie przedstawiła żadnych dowodów na potwierdzenie swoich twierdzeń, a same twierdzenia powódki zdaniem Sądu w tej kwestii nie mogły stanowić podstawy do uwzględnienia roszczenia. A. G. (1) nie uchyliła się od skutków prawnych złożonego oświadczenia woli - zrzeczenia się służebności osobistej, nie powołała nadto okoliczności, które miałyby wskazywać, że była w stanie wyłączającym świadome i swobodne powzięcie takiej decyzji. Z treści pozwu wynika jedynie, że oświadczenie o zrzeczeniu się służebności osobistej złożyła, albowiem pozwana wraz z mężem obiecali powodom zakup na ich rzecz mieszkania w W.. Sąd zwrócił jednak uwagę na fakt, że do zrzeczenia się służebności osobistej przez powódkę doszło przed notariuszem B. K.. Fakt powyższy potwierdza znajdująca się w aktach sprawy umowa. Z aktu notarialnego przedstawiającego tę okoliczność, oprócz faktu zrzeczenia się przez powódkę służebności osobistej, nie wynika w żaden sposób to, iż w zamian za zrzeczenie się służebności otrzymała ona od pozwanej i jej męża jakąkolwiek inną nieruchomość. Powódka nie wykazała ponadto w żaden inny sposób, że takie ustalenia w rzeczywistości miały w ogóle miejsce. Nie potwierdzili przy tym tych okoliczności przesłuchani w sprawie świadkowie. Świadek J. M. (1) co do zasady nie miał wiedzy na temat jakichkolwiek ustaleń dokonanych między powodami a pozwaną i jej mężem na tle sprzedaży spornej nieruchomości. Być może J. G. miał zamiar sprzedać tę nieruchomość i zakupić za uzyskane w ten sposób pieniądze mieszkanie w W., być może zastanawiał się nad innymi opcjami rozwiązania problemu zadłużeń ciążących na przedmiotowej nieruchomości. Na ten temat rozmawiał ze wskazanym wyżej świadkiem (k. 223v.). Z jego zeznań wynika jednak, że nie miał wiedzy na temat ostatecznych ustaleń dokonanych między stronami. Jeśli natomiast chodzi o pozostałych świadków: C. S. i M. K., to jednoznacznie wskazali oni, że informacje na temat tego, że pozwana wraz z mężem mieli zakupić na rzecz powodów mieszkanie w W., uzyskali od powodów (k. 224). Natomiast świadek R. G., nie posiadał informacji na ten temat (k. 224). Zeznanie powyższych świadków Sąd uznał za wiarygodne mając jednocześnie na uwadze to, że do sprawy nic one nie wniosły.

Sąd uznał jednak, że nawet gdyby rzeczywiście było tak, jak wskazują powodowie, to od czasu zrzeczenia się przez powódkę służebności mieszkania i od czasu zawarcia przez powoda S. G., umowy sprzedaży nieruchomości, upłynęło 14 lat. Trudno zatem przyjąć, aby powodowie nie mieli czasu, aby uchylić się od skutków prawnych dokonanych czynności prawnych z powodu podstępu jakiego, wg ich twierdzeń, użyła T. G. i jej mąż J. G.. Skoro tego nie uczynili we właściwym terminie, utracili prawo do uchylenia się od skutków prawnych złożonego oświadczenia woli, co z kolei powoduje, że obecnie nie mogą powoływać się na tego rodzaju okoliczności przy kolejno wytaczanych powództwach. W aktualnie rozpatrywanych okolicznościach należało przyjąć, że powódka A. G. (1) przez zrzeczenie się służebności mieszkania w J.(...) utraciła tytuł prawny do mieszkania w spornej nieruchomości. Jeśli natomiast uważa, że pozwana z mężem nie wykonała umowy sprzedaży zawartej z jej synem, to po pierwsze odpowiedzialność pozwanej powinna kreować jako kontraktową a nie deliktową, a po drugie - to nie ona była stroną umowy sprzedaży zawartej w dniu 5 sierpnia 1998 roku, stąd nie może ona tym samym domagać się zdaniem Sądu roszczeń z umowy tej mających wynikać.

Ostatecznie Sąd przyjął jednak, że powódka nie zgromadziła stosownych dowodów na poparcie swojej tezy, iż pozwana z mężem obiecali jej inną nieruchomość w zamian za zrzeczenie się prawa służebności odnośnie nieruchomości położonej w miejscowości J.(...). Twierdzeń powódki nie potwierdził którykolwiek z zebranych w sprawie dowodów. W szczególności, fakt taki nie wynika z umowy sprzedaży zawartej między stronami. Z § 4 tejże umowy wynika jedynie, że strony umówiły się, iż cena nieruchomości została ustalona na 6 000 zł oraz że suma ta została sprzedającemu zapłacona i ten pokwitował jej odbiór. Z kolei § 6 umowy zawierał zapis mówiący o tym, że wszelkie prawa i obowiązki

związane z własnością nabytej nieruchomości, w tym obowiązek spłaty hipoteki obciążającej nieruchomość, z dniem zawarcia umowy, przechodzą na nabywców. Sąd podkreślił, że w umowie tej, wobec tak precyzyjnych ustaleń w zakresie zapłaty ceny i spłaty innych zobowiązań ciążących na nieruchomości, brak było zapisu, że powodowie otrzymają w zamian za sprzedaną nieruchomość inną nieruchomość. Sąd wskazał, że istotą umowy sprzedaży jest zawarcie w niej sposobu rozliczeń między stronami. Sąd zwrócił przy tym uwagę na fakt, że twierdzenia powodów, jakoby cena nieruchomości wskazana w umowie sprzedaży z 5 sierpnia 1998 roku była nieadekwatna do wartości domu, pozostają w sprzeczności z zapisami umowy, jaką zawarł powód S. G. z J. G. w dniu 16 lipca 1998 roku. Z umowy tej jednoznacznie wynika, że wartość nieruchomości wynosi 6.000 złotych a nadto kupujący zobowiązał się do spłaty zadłużenia dotyczące mieszkania. Takie też zapisy zostały zawarte w umowie notarialnej, a wobec świadomości obu stron umowy o konieczności zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości w formie aktu notarialnego trudno przyjąć, aby powód S. G. nie zdawał sobie sprawy z konieczności zawarcia w umowie właściwej, wszystkich zapisów istotnych z punktu widzenia wzajemnego rozliczenia stron.

Obowiązek przedstawienia faktów spoczywa na stronach (art. 3 k.p.c.) i są one zobowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne (art. 232 k.p.c.). Wobec nie przedstawienia przez powodów dowodów na potwierdzenie swoich twierdzeń, Sąd nie mógł uwzględnić ich roszczenia o zapłatę odszkodowania. Uznając bowiem, że powodowie, działając w sposób świadomy i celowy podjęli czynności prawne mające na celu zrzeczenie się służebności osobistej (A. G. (1)) i zbycie nieruchomości (S. G.), trudno przyjąć, aby obecnie po ich stronie zachodziła jakakolwiek szkoda majątkowa. Trudno również uznać, aby w działaniu pozwanej, która wraz z mężem zakupiła sporną nieruchomość, upatrywać czynu niedozwolonego. To, że powodowie czują się oszukani i nie skorzystali w zawitym terminie z instytucji uchylenia się od skutków prawnych złożonych oświadczeń woli, nie stanowi zawinienia strony pozwanej. Z drugiej strony jeśli pozwana, jak twierdzą powodowie, nie uiściła zapłaty ceny z tytułu zakupu nieruchomości i nadto nie zakupiła mieszkania w W., to S. G. miał możliwość wystąpienia w tym zakresie na drogę postępowania sądowego z roszczeniem o zapłatę oraz wykonanie umowy. Natomiast dla powódki A. G. (1) z tej umowy nie wynikały jakiegokolwiek roszczenia, gdyż nie była stroną umowy sprzedaży nieruchomości w J., a zapisy tej umowy nie zawierały treści mogącej prowadzić do powstania roszczeń.

Sąd nie dopatrył się także innych okoliczności, które prowadziłyby do uznania, że zachowanie pozwanej w jakimkolwiek momencie wypełniało znamiona czynu niedozwolonego, z którym należy łączyć po stronie powodów szkodę majątkową. Strony nie łączyła żadna umowa, ani żadne ustalenia, których zerwania, czy nieprzestrzegania dopuściła się pozwana. Zresztą gdyby tak było, to ewentualnej odpowiedzialności pozwanej wobec powodów nie można byłoby nazwać odpowiedzialnością deliktową, lecz kontraktową. Natomiast wytoczenie przez pozwaną powództwa o eksmisję powodów z zajmowanego mieszkania, stanowiącego jej własność, nie może być traktowane jako czyn niedozwolony, skoro T. G. wykorzystwała przysługujące jej, jako właścicielce nieruchomości, uprawnienia na drodze prawnej. Również wszczęcie postępowania egzekucyjnego wobec powodów za czyn niedozwolony nie może być postrzegane. Sąd zważył wręcz, że to powodowie, zajmując lokal mieszkalny pozwanej, bez tytułu prawnego, bez ponoszenia jakichkolwiek opłat, zachowują się wbrew porządkowi prawnemu, tym bardziej, że posiadają mieszkanie w M., w którym mogą zamieszkać i tym samym zaniechać naruszenia prawa własności do nieruchomości przysługującego pozwanej. Posiadane mieszkanie, w którym zresztą powódka przez kilkanaście lat zamieszkiwała, pozwala również na przyjęcie, że po jej stronie nie zachodzi jakakolwiek szkoda, nawet jeśli w nieruchomości w J. mieszkała od 2009 roku. Sąd ustalił w toku postępowania, że A. G. (1) nie zamieszkiwała w tej nieruchomości od urodzenia. Świadczy o tym fakt, iż wobec niej toczyło się postępowanie administracyjne o wymeldowanie z J., w toku którego ustalono, że rzeczywiście nie zamieszkuje ona w tej nieruchomości i nie jest znane jej miejsce pobytu. Miało to miejsce na przełomie 1999/2000 roku, a 31 stycznia 2000 roku Burmistrz Miasta i Gminy M. wydał decyzję o wymeldowaniu jej z miejsca pobytu J. (...) (k. 60-63). Okoliczność ta została również ustalona w toku postępowania, jakie toczyło się przed Sądem Rejonowym w W. z powództwa A. G. (1) przeciwko T. G. i A. G. (2) o ustalenie. Sąd nie jest związany tymi ustaleniami, jednakże okoliczności tej nie może pozostawić bez wpływu na ustalenia dokonane w postępowaniu niniejszym. Skoro zatem zdaniem Sądu powódce przysługuje prawo do zajmowania innego mieszkania, to domaganie się przez pozwaną opuszczenia jej lokalu przez powodów, nie stanowi również żądania sprzecznego z zasadami współżycia społecznego.

Reasumując, Sąd podkreślił, że powodowie nie wykazali, aby na skutek bezprawnego i zawinionego zachowania pozwanej, po ich stronie wystąpiła szkoda majątkowa. Ewentualne rozliczenia stron na tle zawartej umowy sprzedaży z 6 sierpnia 1998 roku, jeśli takowe nie zostały dokonane w całości, powinny być rozpatrywane w kontekście odpowiedzialności kontaktowej. Brak jest natomiast dowodów na to, aby T. G. w sposób zawiniony i bezprawny doprowadziła do utraty przez S. G. prawa własności nieruchomości, oraz do zrzeczenia się przez A. g. służebności osobistej. Sam fakt uchybienia przez powodów terminowi do uchylenia się od skutków prawnych złożonych oświadczeń woli, jest okolicznością wypływającą z ich zaniedbania, a to z kolei nie może stanowić podstawy odpowiedzialności pozwanej z art. 415 k.c.

W takim stanie rzeczy powództwo o zapłatę według Sądu należało oddalić.

W toku postępowania pełnomocnik powoda S. G. (ustanowiony z urzędu) zgłosił dodatkowo roszczenie ewentualne o unieważnienie umowy sprzedaży zawartej między powodem a pozwaną i jej mężem w dniu 5 sierpnia 1998 roku.

Roszczenie ewentualne zgłoszone przez powoda S. G. w postaci unieważnienia umowy sprzedaży z 5 sierpnia 1998 roku, należy do zakresu właściwości tutejszego Sądu. Z jego treści wynika, że podstawę prawną tego żądania należy upatrywać w treści art. 82 k.c., zgodnie z którym nieważne jest oświadczenie woli złożone przez osobę, która z jakichkolwiek powodów znajdowała się w stanie wyłączającym świadome albo swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli. Dotyczy to w szczególności choroby psychicznej, niedorozwoju umysłowego albo innego, chociażby nawet przemijającego, zaburzenia czynności psychicznych.

Pełnomocnik powoda zgłaszając to roszczenie wskazał, że powód S. G. zdaje się być osobą niepełnosprawną umysłowo i jako taka osoba jest bardziej łatwowierny niż człowiek zdrowy.

Sąd w tym zakresie przeprowadził dowód z opinii biegłego lekarza o specjalności psychiatrycznej na okoliczność ustalenia stanu zdrowia S. G., a w szczególności tego czy stan ten umożliwił mu w sierpniu 1998 roku, świadome i swobodne wyrażenie woli, podejmowanie decyzji mogących skutkować w zakresie posiadanego majątku.

Na podstawie przeprowadzonego badania powoda biegły ustalił, że S. G. oświadczając są wolę w sprzedaży nieruchomości, rozumiał jaką czynność wykonuje i mógł przewidzieć jej skutki prawne. Z punktu widzenia jego interesu, czynność ta w chwili jej wykonywania była celowa i korzystna.

Biegły dodał, że wziął pod uwagę nie tylko stan psychiczny powoda, ale także motywy podjętej przez niego decyzji. Oceniał również, czy powód oświadczając swoją wolę rozumiał jaką czynność wykonuje i jakie będą dla niego jej skutki prawne, a także czy była to swobodna decyzja i czy z punktu widzenia jego interesu czynność ta była celowa i korzystna. Opierając się na dokumentacji i wysłuchaniu powoda uznał ostatecznie, że powód rozumie mechanizmy związane ze sprzedażą nieruchomości. Biegły nie znalazł przesłanek by uznać, że powód podjął niekorzystną i niezrozumiałą dla siebie decyzję i niepotrzebną w ówczesnej jego sytuacji życiowej (k. 246-247).

Sąd oceniając całokształt materiału zebranego w sprawie w pełni podziela wnioski biegłego zawarte w opinii. Sąd doszedł do przekonania, że powód w momencie zawierania umowy sprzedaży nieruchomości kierował się własnymi interesami, które w tamtej chwili były dla niego najbardziej korzystne. To, że obecnie spostrzega tę sytuację w odmienny sposób, bazując również na interesach swojej matki, nie może stanowić podstawy do uznania, że w momencie zawierania rzeczonyj umowy nie był świadomy podejmowanych czynności prawnych.

Ta okoliczność musi również skutkować oddaleniem roszczenia ewentualnego powoda.

Sąd nie uwzględnił wniosku dowodowego strony powodowej o zasięgnięcie dokumentów z badań psychologicznych ze Szkoły Policji (k. 262v.). Sąd uznał, że ten wniosek dowodowy okazał się bowiem zbędny dla wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia, w szczególności dla oceny stanu zdrowia psychicznego powoda w momencie zawierania umowy. Ta kwestia została bowiem wyjaśniona za pomocą opinii biegłego sądowego z 2 lipca 2012 roku. Sąd zważył przy tym, że badania psychologiczne kandydatów na funkcjonariuszy policji, jakim poddany był powód, dotyczą

zupełnie innych kwestii, nadto są objęte tajemnicą służbową, stąd zapoznawanie się z nimi przez Sąd należało uznać nie tylko za nieuzasadnione, ale także niepożądane.

Powołując się zatem na wszystkie powyższe okoliczności, Sąd orzekł jak w pkt. 1 wyroku.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 108 §1 k.p.c. i art. 98 §1 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania. Powodowie przegrali proces, stąd zobowiązani są do zwrotu pozwanej kosztów procesu, na które składa się wynagrodzenie zawodowego pełnomocnika, które w oparciu o treść art. 102 k.p.c. Sąd zasądził od powodów w niższej wysokości aniżeli przewidzianej w rozporządzeniu 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, uwzględniono bowiem przeświadczenie powodów o zasadności powództwa oraz ich trudną sytuację materialną, która uzasadniała obciążenie ich w części kosztami postępowania (pkt. 2 wyroku).

W pkt. 3 Sąd przyznał adwokatowi A. T., prowadzącemu kancelarię adwokacką w K. wynagrodzenie w sumie 3.600 złotych, z tytułu nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powodowi S. G. z urzędu. Rozstrzygnięcie to ma podstawę w art. 29 ustawy z dnia 26 maja 1982 r. - Prawo o adwokaturze, według którego koszty nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu ponosi Skarb Państwa. Natomiast wysokość wynagrodzenia pełnomocnika wynika z §6 ust. 1 pkt. 6) powołanego już rozporządzenia, w którym minimalna stawka wynagrodzenia w tego rodzaju sprawach ustalona została w wysokości 3.600 złotych. Do powyższej sumy Sąd doliczył podatek VAT, na podstawie §2 ust. 3 rozporządzenia.

Apelację od tego wyroku wniósł powód reprezentowany przez pełnomocnika z urzędu.

Zaskarżył go w zakresie oddalającym powództwo (pkt 1) oraz zasądzającym od powodów solidarnie na rzecz pozwanej, z tytułu kosztów procesu, 2.000 zł (pkt 2).

Zarzucił zaskarżonemu wyrokowi:

1. rażąco naruszenie prawa procesowego, tj. art. 217 §1, art. 227 oraz art. 232 kodeksu postępowania cywilnego poprzez ich niezastosowanie i pominięcie przez Sąd faktów - nieprzeprowadzenie dowodów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie, tj. pominięcie dowodu z:

- opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości, na okoliczność wartości nieruchomości (na dzień 5 sierpnia 1998 roku), objętej umową sprzedaży w formie aktu notarialnego z dnia 5 sierpnia 1998 r. rep. A (...) przed notariuszem B. K. w W.,
- dokumentów z badań psychologicznych ze Szkoły Policji powoda S. G. na okoliczność stanu psychicznego S. G. w chwili zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości;

2. naruszenie prawa procesowego, tj. art. 328 §2 k.p.c. poprzez niewskazanie w uzasadnieniu wyroku przyczyn, dla których oddalony został wniosek dowodowy powoda o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości, na okoliczność wartości nieruchomości (na dzień 5 sierpnia 1998 roku), objętej umową sprzedaży w formie aktu notarialnego z dnia 5 sierpnia 1998 r. rep. A (...) przed notariuszem B. K. w W..

Mając powyższe zarzuty na uwadze wniósł o:

- uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania;
- zwolnienie powoda S. G. od ponoszenia opłaty sądowej od apelacji w całości, na podstawie art. 102 ustawy Koszty sądowe w sprawach cywilnych;
- zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powodom z urzędu.

Powodowie wnieśli apelację, którą należało potraktować jak uzupełnienie apelacji powoda. W apelacji tej powodowie stawiają te same zarzuty i wnioski co w apelacji powoda.

Pozwana nie ustosunkowała się do apelacji powodów.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powodów nie jest zasadna.

Sąd Apelacyjny w całości podziela stanowisko powoda, zarówno w zakresie ustaleń jak i rozważań, i uznaje za zbędne ich powielanie.

Bezzasadny jest zarzut naruszenia art. 217 §1 k.p.c., art. 227 k.p.c. oraz art. 232 k.p.c.

Pełnomocnik powoda w piśmie z dnia 15 marca 2012 roku (k. 169-172) wniósł o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości na okoliczność wartości nieruchomości na dzień 5 sierpnia 1998 r., objętej umową sprzedaży w formie aktu notarialnego z dnia 5 sierpnia 1998 roku. Przedmiotowy dowód miałby wykazać, że cena sprzedaży była rażąco zawyżona, co w takiej sytuacji potwierdzać miałyby twierdzenia strony powodowej, że pozwana wraz z mężem zobowiązali się nabyć powodom inną nieruchomość.

W realiach niniejszej sprawy wniosek ten nie miał znaczenia dla istoty procesu, a zatem zasadnie Sąd I instancji wniosku tego nie uwzględnił.

Żaden z dowodów, oprócz zeznań powodów, nie potwierdzał ich zeznań jakoby pozwana wraz z mężem zobowiązali się do nabycia na rzecz powodów nieruchomości w W. czy jakiegokolwiek innej miejscowości. Same zeznania powód w ramach oceny dowodów zgodnie z zasadami wyznaczonymi w art. 233 §1 k.p.c. nie mogły być podstawą do uwzględnienia powództwa, skoro pozostały materiał dowodowy zdecydowanie przeczy twierdzeniom powodów.

Wniosek ten mógłby być ewentualnie podstawą do rozważań sądu w sytuacji, gdyby powodowie dochodzili roszczeń z tytułu wyzysku w rozumieniu art. 388 §1 k.c.

Wskazać jednak należy, że niezależnie od tego, powodowie dochodzili swoich roszczeń z innego tytułu to zgodnie z art. 388 §2 k.c. uprawnienia przewidziane w art. 388 §1 wygasają z upływem dwóch lat od dnia zawarcia, a więc w sprawie niniejszej z dniem 5 sierpnia 2000 r., w sytuacji gdy pozew wniesiony został w dniu 23.08.2010 roku.

Zeznań świadka J. M. (1) (k. 223v-224) nie potwierdziła, wręcz zaprzeczyła im pozwana. Mąż jej, jako osoba od której świadek miał jakoby uzyskać informację o zakupie mieszkania dla powodów, zmarł we wrześniu 2000 roku i nie mógł się do ich odnieść. Wskazać zatem należy, że akt notarialny z dnia 5 sierpnia 1998 roku nie zawiera żadnego zobowiązania do dostarczenia lokalu dla powodów, mimo, że nie było ku temu przeszkód prawnych.

Powód potwierdził odbiór ceny sprzedaży w kwocie 6.000 złotych za sprzedaż nieruchomości (§4).

Zgodnie z §6 wszelkie prawa i obowiązki związane z wartością nabytych nieruchomości przeszły z dniem sporządzenia aktu na powodów. Do obowiązków tych należała, zgodnie z §1 umowy, spłata obciążania hipotecznego w kwocie 7.650 złotych z odsetkami w wysokości 3% w stosunku rocznym na rzecz Gminy M..

Niespornym w sprawie jest, że hipoteka ta spłacona została w całości, częściowo za życia męża pozwanej, a część tego obciążenia pozwana spłacała jeszcze po śmierci męża (k. 202).

Podkreślić również należy, że sporna nieruchomość na 5 lat przed sprzedażą w 1998 roku, przy sprzedaży tej nieruchomości przez Gminę M. powodom, wyceniona została przez rzeczoznawcę M. B. w lutym 1993 roku na kwotę 8.300 złotych (według nowych złotych). Z wyceny tej wynika, że budynki wybudowane zostały w latach

trzydziestych XX wieku, ich zużycie techniczne wynosi od 56,5% do 70%. Rzecznawca wskazał, że dach i strop budynku gospodarczego są w złym stanie technicznym i nadają się praktycznie do kapitalnego remontu (k. 203-216).

Postępowanie w sprawie nie wykazało, by na nieruchomości tej w latach 1993-1998 poczynione zostały jakiegokolwiek istotne nakłady, zwiększające w sposób istotny wartość nieruchomości.

Zapłata zatem kwoty 6.000 złotych, w uwzględnieniu obowiązku spłaty obciążenie hipotecznego w kwocie 7.650 złotych powiększoną o odsetki, wskazuje, że dla pozwanej i jej męża nieruchomość musiała przedstawiać realną wartość co najmniej 13.650 złotych (6.000 zł + 7.650 złotych).

O bezpodstawności roszczeń powodów świadczy również to, że powódka zrzekła się służebności osobistej na spornej nieruchomości aktem notarialnym z dnia 4.08.1998 r. (k. 89) oraz dobrowolnie wymeldowała się powoda ze spornej nieruchomości (k. 64) oraz uzyskanie lokalu od Gminy M. przez powódkę w 2004 roku (k. 30-34).

Ponadto roszczeniom powodów w zakresie dochodzonej kwoty 160.000 złotych zdecydowanie przeczy wniesienie tego powództwa dopiero w 2010 roku, w sytuacji, gdy rzekomy zakup mieszkania dla powodów miał nastąpić bezpośrednio po zawarciu umowy sprzedaży nieruchomości w 1998 roku.

Zasadnie również Sąd I instancji nie uwzględnił wniosku powoda, pomijając wnioskowany przez niego dowód o zwrócenie się do właściwej Szkoły Policji, celem pozyskania przeprowadzonych u powoda badań psychologicznych, które miały wykazać, że nie jest on niedojrzały psychicznie (k. 171).

Niezależnie od tego, że powód nie wskazał precyzyjnie do której szkoły sąd miałby się zwrócić i jaki okres miałyby obejmować te dokumenty, to Sąd I instancji odniósł się do tego wniosku w uzasadnieniu wyroku (k. 280) zasadnie wskazując, że do kwestii oceny stanu zdrowia psychicznego powoda w dacie zawierania umowy (5.08.1998 r.) odnosiła się opinia biegłego sądowego z zakresu psychiatrii J. M. (2) (k. 246-247).

Z opinii tej jednoznacznie wynika, że powód w czasie podpisywania aktu notarialnego był zdolny do świadomego i swobodnego wyrażania woli.

Powód nie zgłosił zastrzeżeń do tej opinii (k. 257).

Odnośnie zarzutu naruszenia art. 328 §2 k.p.c. wskazać należy, że co prawda sąd I instancji nie uzasadniał z jakich przyczyn nie uwzględnił wniosku powoda o dowód z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości, jednakże Sąd Apelacyjny będąc także sądem merytorycznym (art. 382 k.p.c.) odniósł się do tego zarzutu w powyższych rozważaniach, uznając ten zarzut za bezzasadny.

Odnośnie zarzutu naruszenia art. 102 k.p.c., poprzez częściowe obciążenie powodów kosztami procesu w kwocie 2.000 złotych, wskazać należy, że sama trudna sytuacja materialna powodów nie może być jedyną przesłanką do całkowitego odstąpienia od obciążania kosztami procesu w rozumieniu art. 102 k.p.c., w sytuacji oczywistej bezzasadności powództwa, skutkującej powstaniem kosztów procesu po stronie przeciwnej w postępowaniu przed Sądem I instancji.

W tej sytuacji, mając powyższe rozważania na uwadze, Sąd Apelacyjny oddalił apelację powodów jako bezzasadną na podstawie art. 385 k.p.c.

Orzeczenie o kosztach Sąd Apelacyjny oparł na podstawie art. 29 ustawy z dnia 26 maja 1982 roku – Prawo o adwokaturze oraz §19 w związku z §6 pkt 6, §13 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. Nr 163, poz. 1348 ze zm.).

Eugeniusz Skotarczak Maria Iwankiewicz Marta Sawicka