

Sygn. akt: I ACa 290/15; I ACz 352/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 września 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSA Małgorzata Zwierzyńska

Sędziowie: SA Marek Machnij (spr.)

SO (del.) Elżbieta Milewska – Czaja

Protokolant: sekr. sąd. Agnieszka Kisicka

po rozpoznaniu w dniu 15 września 2015 r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa A. C.

przeciwko J. B. (1) i J. B. (2)

o ustalenie

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku

z dnia 12 grudnia 2014 r. sygn. akt XV C 539/13

oraz zażalenia pozwanych na zawarte w punkcie II (drugim) tego wyroku postanowienie o kosztach procesu

1) oddała apelację,

2) zmienia zaskarżony wyrok w punkcie II (drugim) w ten sposób, że zasądza od powódki na rzecz pozwanych kwotę 7.200 zł (siedem tysięcy dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego,

3) zasądza od powódki na rzecz pozwanych kwotę 6.072 zł (sześć tysięcy siedemdziesiąt dwa złote) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego i zażaleniowego.

SSA Marek Machnij SSA Małgorzata Zwierzyńska SSO Elżbieta Milewska – Czaja

Sygn. akt: I ACa 290/15; I ACz 352/15

UZASADNIENIE

Powódka A. C. domagała się ustalenia nieważności umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego w dniu 24 lutego 2003 r. z pozwanymi J. B. (1) i J. B. (2), której przedmiotem było prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, zabudowanej domem mieszkalnym, położonej w G. przy ul. (...). Powódka twierdziła, że umową stron nie została objęta całość powyższej nieruchomości, tj. mieszkanie mające odrębne wejście z drugiej strony budynku oraz garaż, a także nie rozliczono opłat uiszczonych przez nią z góry za cały okres trwania użytkowania

wieczystego, w związku z czym poniosła straty finansowe, ponieważ poniosła koszty na nieruchomości, z której korzystają obecnie pozwani w ramach swojej działalności gospodarczej, mimo że nie ujawnili w akcie notarialnym, że kupują nieruchomość na potrzeby tej działalności. Ponadto powódka podniosła, że ustalona cena sprzedaży była nieadekwatna do wartości całej nieruchomości, lecz mogła odnosić się jedynie do określonej w akcie notarialnym części o powierzchni 110 m².

Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa, zaprzeczając twierdzeniom powódki i uznając je za bezpodstawne. Pozwani wskazali, że umowa stron została zawarta w formie należyście sporządzonego aktu notarialnego, zgodnego z ustawą Prawo o notariacie i nie zachodzą podstawy do stwierdzenia jego nieważności oraz nie występują w tej sprawie żadne wady oświadczenia woli. Ponadto podnieśli, że w umowie nie została określona powierzchnia sprzedawanego budynku, lecz jego kubatura odpowiadająca treści księgi wieczystej oraz że w budynku tym nie została wydzielona odrębna własność jakiegokolwiek części. Zaprzeczyli także, aby cena nie odpowiadała wartości nieruchomości, wskazując, że jej cena została zaproponowana przez powódkę, a poza tym budynek znajdował się w złym stanie technicznym.

Sąd Okręgowy w Gdańsku wyrokiem z dnia 12 grudnia 2014 r. oddalił powództwo i odstąpił od obciążenia powódki nieuiszczonymi kosztami postępowania.

W pisemnym uzasadnieniu powyższego wyroku Sąd Okręgowy ustalił, że w dniu 17 grudnia 2002 r. przed notariuszem I. F. została zawarta między powódką a pozwanymi przedwstępna umowa sprzedaży (Rep. (...)), w której strony zobowiązały się zawrzeć do dnia 28 lutego 2003 r. umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego działki nr (...) o powierzchni obszaru 260 m², położonej w G. – W. przy ul. (...) i prawo własności znajdującego się na tej działce budynku mieszkalnego, stanowiącego odrębną nieruchomość o kubaturze 601,4 m³, wpisanych do księgi wieczystej KW nr (...), za łączną cenę 340.000 zł. W umowie powódka oświadczyła, że umowy najmu, dotyczące budynku mieszkalnego, wygasają z dniem 31 grudnia 2002 r.

W dniu 24 lutego 2003 r. przed notariuszem I. F. strony zawarły umowę sprzedaży (Rep. (...)), na podstawie której powódka przeniosła na rzecz pozwanych prawo użytkowania wieczystego działki nr (...) o powierzchni obszaru 260 m², położonej w G. – W. przy ul. (...) i prawo własności znajdującego się na tej działce budynku mieszkalnego, stanowiącego odrębną nieruchomość o kubaturze 601,4 m³, wpisanych do księgi wieczystej KW nr (...), za łączną cenę 340.000 zł. Strony oświadczyły, że w/w budynek ma około 110 m² powierzchni użytkowej i wymaga remontu. Powódka zobowiązała się wydać nieruchomość kupującemu do dnia 12 marca 2003 r. oraz zobowiązała się do opróżnienia i opuszczenia budynku mieszkalnego ze wszystkimi osobami prawa jej reprezentującymi i wymeldowania z tego budynku wszystkich osób w nim zameldowanych.

W chwili zawarcia umowy powódka знаła stan prawny nieruchomości. Zleciła ona pośrednikowi sprzedaż nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym. Budynek w dacie sprzedaży miał niski standard i wymagał remontu. Istniała możliwość obejrzenia całego budynku. Przedmiotem sprzedaży miała być jedna nieruchomość. Wydanie nieruchomości nastąpiło w dniu 12 marca 2003 r. Powódka oświadczyła, że wydaje nieruchomość położoną w G. – W. przy ul. (...). Nie informowała ona pozwanych, że sprzedaż domu nie miała obejmować jego pierwszej kondygnacji.

Przed zawarciem umowy strony nie prowadziły ze sobą bezpośrednich negocjacji. Pozwani oglądali budynek, natomiast wszelkie ustalenia między stronami odbywały się przy pomocy ustanowionych przez obie strony pośredników obrotu nieruchomościami. Przed podpisaniem umowy notariusz przeczytała treść aktu notarialnego. Powódka nie zgłaszała wówczas żadnych zastrzeżeń do treści umowy. Nie artykułowała w żaden sposób w stosunku do pozwanych jakiegokolwiek zamiaru dalszego korzystania z którejkolwiek części domu. Powódka nie ustanowiła odrębnej własności żadnego z pomieszczeń znajdujących się na przedmiotowej nieruchomości. Strony nie prowadziły rozmów w przedmiocie ewentualnego dalszego korzystania przez nią z części nieruchomości. Zamiarem pozwanych

był nabycie całej nieruchomości. Strony nie prowadziły żadnych rozmów na temat wydzielenia dla powódki jakiegokolwiek części nieruchomości.

Sąd Okręgowy uznał powództwo za bezzasadne, wyjaśniając, że powyższe okoliczności faktyczne ustalił na podstawie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, w tym zeznań powódki i pozwanego złożonych w charakterze strony, zeznań świadków A. F. i Z. W. oraz dokumentów prywatnych i urzędowych.

Sąd Okręgowy co do zasady uznał za wiarygodne zeznania powódki, ale jednocześnie stwierdził, że tylko w niewielkim zakresie mogły one stanowić podstawę dokonania ustaleń faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia. Na ich podstawie ustalono, że powódka nie informowała pozwanych o tym, że sprzedaż nie ma obejmować całej nieruchomości, a jedynie jej część. Wewnętrzne przekonanie powódki co do dalszego przeznaczenia nieruchomości i jej myśli, których nie uzewnętrzniła, nie mogły uzasadniać przyjęcia, że ustalenia stron miały być inne, niż wynikają z umowy. Z zeznań powódki wynika, że znała ona treść postanowień umownych i nie miała odmiennego wyobrażenia o ich treści niż wynikało z ich literalnego brzmienia, lecz jedynie twierdzi ona, że liczyła na to, że potem strony dogadają się co do dalszego korzystania przez nią z części nieruchomości.

Za wiarygodne w całości uznane zostały zeznania pozwanego B. B.. Były one zgodne z treścią zgromadzonych w sprawie dokumentów urzędowych. Z jego zeznań wynikało, że przedmiotem umowy była nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym bez wydzielenia jakiegokolwiek części tego budynku do użytkowania przez powódkę.

Za wiarygodne zostały uznane również zeznania świadków, którzy potwierdzili, że przy dokonywaniu spornej transakcji między stronami nie istniały jakiegokolwiek wątpliwości co do tego, co jest przedmiotem umowy. Oczywiście było, że umowa obejmuje nieruchomość wraz z całym budynkiem na niej posadowionym.

Pozostałe wnioski dowodowe, zgłoszone przez powódkę, były spóźnione, ale także zbędne dla rozstrzygnięcia sprawy. Powódka obszernie przytaczała okoliczności dotyczące szczegółów stanu technicznego nieruchomości, wydatków remontowych oraz wydatków na utrzymanie i koszty eksploatacji nieruchomości, które nie miały istotnego znaczenia w tej sprawie. Niezależnie od tego została ona pouczona o treści art. 207 k.p.c., a zatem wiedziała o terminach, w jakich należy składać wnioski dowodowe w sprawie, ale ich nie przestrzegając, wobec czego musiała liczyć się z konsekwencją w postaci oddalenia dowodów zgłoszonych z opóźnieniem. Sąd Okręgowy podkreślił przy tym, że przede wszystkim powódka nie zgłosiła żadnych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy dowodów, które nie zostałyby uwzględnione, a wszystkie dowody o znaczeniu istotnym zostały wzięte pod uwagę przy rozstrzygnięciu niniejszej sprawy.

W pierwszej kolejności Sąd Okręgowy stwierdził, że powódka ma interes prawny w dochodzeniu żądania ustalenia nieważności umowy sprzedaży na podstawie art. 189 k.p.c. Wynik niniejszego postępowania doprowadzi bowiem do usunięcia podnoszonych przez nią niejasności i wątpliwości co ważności zawartej między stronami, a zatem definitywnie zakończy istniejący w tym zakresie spór.

Powódka powoływała się na nieważność umowy sprzedaży, mającą wynikać z kilku przyczyn, a mianowicie braku świadomości w momencie podpisywania umowy, podstęp, jakiego dopuścił się pośrednik nieruchomości oraz błędu, w jakim mieli znajdować się pozwani.

Sąd Okręgowy uznał najpierw, że w sprawie nie zachodziła pierwsza ze wskazanych wyżej wad oświadczenia woli, ponieważ w dniu zawierania umowy powódka była świadoma treści składanego przez nią oświadczenia. Zgodnie z art. 82 k.c. 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. Powódka nie wskazała na występowanie jakichkolwiek zaburzeń stanu psychicznego, z których wynikałby po jej stronie brak świadomości. Tym bardziej nie udowodniła istnienia jakichkolwiek nieprawidłowości w tym zakresie. Zdawała sobie ona sprawę ze znaczenia dokonywanej czynności prawnej i jej skutków prawnych. Miała bowiem świadomość, że w wyniku jej dokonywania przenosi prawo użytkowania wieczystego nieruchomości wraz ze znajdującym się na niej budynkiem mieszkalnym na pozwanych. Powódka nie przedstawiła jakichkolwiek twierdzeń,

a tym bardziej dowodów, na podstawie których można byłoby stwierdzić, że w chwili zawarcia umowy występowały u niej zaburzenia w zakresie postrzegania, możliwości powzięcia decyzji oraz możliwości wyrażenia woli.

Powódka opierała swoje żądanie także na twierdzeniu, że po stronie pozwanych istniał w chwili zawierania umowy błąd co do jej rzeczywistego przedmiotu. W tym zakresie Sąd Okręgowy wskazał, że zgodnie z art. 84 § 1 k.c. podstawą stwierdzenia nieważności czynności prawnej może być jedynie taki błąd, który zachodził po stronie tej osoby, która z tego powodu kwestionuje ważność umowy. A zatem to powódka powinna znajdować się w błędzie. Oznacza to, że niezależnie od merytorycznej oceny twierdzeń powódki o istnieniu takiego błędu, taka okoliczność nie mogłaby stanowić podstawy stwierdzenia nieważności umowy, o jaką chodzi w sprawie. Tylko strona pozostająca w błędzie jest uprawniona do uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia złożonego pod wpływem błędu. Dodatkowo z uwagi na termin zawarcia umowy i wiedzę stron co do stanu nieruchomości we wszystkich istotnych aspektach nie można również mówić o zachowaniu terminu z art. 88 k.c.

Podstawy stwierdzenia nieważności przedmiotowej umowy nie mogły stanowić również twierdzenia powódki o istnieniu podstępu ze strony pośrednika nieruchomości. Przede wszystkim powódka nie wyjaśniła, na czym miał polegać podstęp pośrednika, który nie był stroną umowy sprzedaży. Przesłanką uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli może być jedynie podstęp wywołany przez drugą stronę czynności, natomiast podstęp osoby trzeciej może być uznany za jednoznaczny z podstępem strony tylko wówczas, gdy strona o podstępie wiedziała i nie zawiadomiła o nim drugiej strony albo jeżeli czynność prawna była nieodpłatna. Żadna z tych sytuacji nie miała miejsca w niniejszej sprawie, a w materiale dowodowym brak jest jakichkolwiek okoliczności na potwierdzenie istnienia takiej wady.

W konsekwencji Sąd Okręgowy doszedł do wniosku, że w sprawie nie istniały żadne przesłanki, które uzasadniałyby stwierdzenie nieważności zawartej między stronami umowy sprzedaży z dnia 24 lutego 2003 r. Powódka twierdziła, że jej zamiarem nie była sprzedaż całej nieruchomości, lecz tylko jej części, nie przedstawiła jednak dowodów, które potwierdzałyby, że przedmiotem umowy rzeczywiście miała być jedynie wydzielona część nieruchomości. Zarówno treść umowy przedwstępnej, jak i umowy przyrzeczonej są precyzyjne i wynika z nich wprost, że przedmiotem umowy była cała nieruchomość o kubaturze 601,4 m³, która odpowiadała wpisowi w księdze wieczystej prowadzonej dla całej nieruchomości. W umowie znajduje się również oświadczenie, że przedmiotem umowy sprzedaży jest budynek o powierzchni 260 m².

Powoływanie się przez powódkę na to, że powierzchnia użytkowa budynku wynosi 110 m², nie może być utożsamiane z tym, że jedynie taka powierzchnia stanowiła przedmiot umowy sprzedaży i że tylko ta część budynku miała być przeniesiona na rzecz pozwanych. Przeniesienie bliżej nieokreślonej, niewydzielonej części nieruchomości byłoby sprzeczne z prawem. Przedmiotem umowy był cały budynek, którego całkowita powierzchnia została określona w umowie. Powierzchnia użytkowa nie jest przy tym okolicznością decydującą.

Ponadto powódka zeznała, że nie prowadziła z pozwanymi żadnych rozmów zarówno przed zawarciem umowy, jak i w chwili jej zawierania, które choćby sugerowały, że jej zamiarem nie jest sprzedaż całej nieruchomości. Miała ona jedynie pewne oczekiwania co do możliwości dalszego korzystania przez nią z nieruchomości i jej przyszłego przeznaczenia, jednak nie informowała ani pozwanych, ani notariusza o swoich planach lub ewentualnych zamiarach, uznając, że strony dogadają się w tym zakresie już po zawarciu aktu notarialnego. Nie można więc ona oczekiwać od pozwanych, że w chwili dokonywania czynności powinni wiedzieć, co ona myśli, skoro tego im nie przekazała.

W sprawie nie są wystarczające twierdzenia powódki, że miała ona inne wyobrażenie na temat dokonywanej transakcji i że cena sprzedaży była nieadekwatna do wartości nieruchomości. Cena jest istotnym elementem umowy sprzedaży, ale jej wysokość jest kształtowana przez strony w ramach zasady swobody umów. Sąd Okręgowy zwrócił uwagę, że strony zarówno w umowie przedwstępnej, jak i w umowie przyrzeczonej zawarły tożsame postanowienia co do przedmiotu umowy i ceny. Gdyby zamiarem powódki rzeczywiście nie było dokonanie sprzedaży całej nieruchomości, to powinna dążyć do zmiany treści umowy między zawarciem umowy przedwstępnej a zawarciem umowy przyrzeczonej, czego nie uczyniła. Miała więc ona czas na przemyślenie swojej decyzji i jej ewentualną zmianę,

ale mimo możliwości rezygnacji przystąpiła do zawarcia umowy ostatecznej i sporządziła protokół wydania, w którym jednoznacznie oświadczyła, że wydaje całą nieruchomość.

Nie istnieją więc żadne okoliczności, które mogłyby podważać ważność dokonanej przez strony czynności prawnej. Możliwe jest, że obecnie powódka uważa, że sprzedała nieruchomość za zbyt niską cenę, ale taka okoliczność i subiektywne odczucie, że została ona pokrzywdzona są niewystarczające dla stwierdzenia nieważności umowy.

Za nieuzasadnione uznane zostało także żądanie ewentualne, zgłoszone przez powódkę w piśmie z dnia 26 listopada 2014 r., w którym domagała się ona od pozwanych zapłaty z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości. Powódce nie przysługuje bowiem żaden tytuł prawny do nieruchomości, której własność przeniosła na rzecz pozwanych na podstawie umowy sprzedaży. Aktualnie nie ma ona żadnych praw do nieruchomości, dlatego nie istnieje po jej stronie podstawa prawna, w oparciu o którą sformułowała powyższe żądanie.

Jako podstawa prawna oddalenia powództwa wskazane zostały przepisy art. 58 § 1 k.c. w zw. z art. 6 k.c. a contrario, a rozstrzygnięcia o kosztach procesu – art. 102 k.p.c. W tej ostatniej kwestii Sąd Okręgowy uznał, że z uwagi na sytuację majątkową i osobistą powódki, wykazaną w toku postępowania, można przyjąć istnienie wypadku szczególnie uzasadnionego w rozumieniu w/w przepisu.

Powódka zaskarżyła powyższy wyrok apelacją w części oddalającej powództwo. Podstawę apelacji stanowiły zarzuty:

- 1) nieważności postępowania z przyczyn określonych w art. 379 pkt 2 k.p.c., do której doszło począwszy od złożenia przez pozwanych odpowiedzi na pozew z uwagi na brak należytego umocowania po stronie pełnomocnika pozwanych,
- 2) nieważności postępowania z przyczyn określonych w art. 379 pkt 5 k.p.c. z powodu odmówienia jej ustanowienia adwokata z urzędu, co skutkowało pozbawieniem jej możliwości obrony swoich praw.

Ponadto powódka zarzuciła, że w postępowaniu pominięci zostali: S. S., będący obecnym właścicielem budynku i wieczystym użytkownikiem gruntu, pośrednik M. S. i najemcy lokali jako świadkowie na okoliczność standardu pomieszczeń w budynku oraz I. F., jako notariusz sporządzający akt notarialny, o którego unieważnienie chodzi w tej sprawie.

Na tych podstawach powódka wniosła o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, ewentualnie o jego zmianę przez uwzględnienie powództwa. Ponadto w przypadku unieważnienia aktu notarialnego domagała się orzeczenia o rozliczeniu między stronami umowy sprzedaży.

Z kolei pozwani złożyli zażalenie na zawarte w punkcie drugim wyroku postanowienie o kosztach, zarzucając Sądowi pierwszej instancji naruszenie art. 102 k.p.c. przez jego niewłaściwe zastosowanie wskutek błędnego uznania, że w sprawie istniały przesłanki do nieobciążania powódki nieuiszczonymi kosztami postępowania na podstawie zasady słuszności oraz art. 98 k.p.c. w zw. z § 2 ust. 1 i 2 oraz § 6 pkt rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t. jedn. Dz. U. z 2013 r., poz. 490 z późn. zm.) przez niezasądzenie od powódki na ich rzecz kwoty 7.200 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego. Pozwani wniesli o zmianę zaskarżonego postanowienia przez zasądzenie od powódki na ich rzecz kwoty 7.200 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego oraz o zasądzenie od powódki na ich rzecz kosztów postępowania zażaleniowego.

Powódka wniosła o oddalenie zażalenia, a pozwani wniesli o oddalenie apelacji i zasądzenie od powódki na ich rzecz kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie, a zażalenie jest uzasadnione.

Sąd Apelacyjny oparł swoje rozstrzygnięcie na materiale dowodowym, który został zebrany w toku postępowania przed Sądem pierwszej instancji, uznając, że materiał ten jest wystarczający do dokonania merytorycznej oceny zasadności żądania powódki, a jednocześnie nie ma podstaw do jego uzupełnienia na etapie postępowania apelacyjnego. W treści apelacji można wprawdzie dopatrzeć się twierdzeń o nieprzeprowadzeniu przez Sąd Okręgowy prawidłowego postępowania dowodowego, zwłaszcza nieprzesłuchania lub wręcz braku udziału w procesie wymienionych przez powódki osób (pośredników obrotu nieruchomościami, najemców, obecnych właścicieli spornej nieruchomości, notariusza, który sporządził akt notarialny obejmujący przedmiotową umowę sprzedaży), ale te twierdzenia nie uzasadniały przyjęcia, że istnieje konieczność uzupełnienia postępowania dowodowego i przesłuchania takich osób. Okoliczności, na które powódka powołuje się, nie dotyczą bowiem kwestii, które mogłyby mieć w rozstrzyganej sprawie jakiegokolwiek, a tym bardziej istotne, znaczenie dla końcowego orzeczenia co do istoty.

Sąd Apelacyjny uznał ponadto, że może aprobować i przyjąć za własne ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd Okręgowy, ponieważ są one zgodne z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, a ocena tego materiału odpowiada zasadom, wynikającym z art. 233 § 1 k.p.c.

Zauważyć należy, że powódka sformułowała swoje żądanie w pozwie jako żądanie unieważnienia aktu notarialnego, ale w istocie nie chodziło jej o akt notarialny jako taki, lecz o czynność prawną, która została objęta tym aktem. W związku z tym uzasadnione i trafne jest przyjęcie w ślad za Sądem pierwszej instancji, że żądanie powódki dotyczyło ustalenia nieważności umowy sprzedaży nieruchomości, która to umowa została dokonana w formie tegoż aktu notarialnego. Niemniej odnotować można, że podstaw nieważności tej umowy powódka upatrywała nie tylko w okolicznościach, podlegających ocenie w oparciu o przepisy kodeksu cywilnego, zwłaszcza o wadach oświadczenia woli, ale także w okolicznościach związanych z samym sporządzaniem aktu notarialnego przez notariusza, w związku z czym niezbędne jest rozważenie również takiego zagadnienia.

Przed analizą stanowiska powódki w świetle takich okoliczności należy jednak odnieść się najpierw do najdalej idących zarzutów apelacyjnych, które dotyczyły wystąpienia, zdaniem powódki, nieważności postępowania przed Sądem pierwszej instancji. W tym zakresie powódka powoływała się, po pierwsze, na nienależytą reprezentację pozwanych przez ich pełnomocnika procesowego, a po wtóre, na pozbawienie jej możliwości obrony swoich praw wskutek odmówienia jej przyznania pełnomocnika z urzędu.

Odnośnie do pierwszej z powyższych kwestii, wziąć trzeba pod uwagę, że wiązała się ona z twierdzeniem powódki, że pozwani, poczynszy już od złożenia odpowiedzi na pozew nie byli właściwie reprezentowani, ponieważ ich pełnomocnik nie był należycie umocowany. Powódce chodziło o to, że pełnomocnictwo, które zostało złożone przez pełnomocnika pozwanych nie zostało przez nich podpisane, a ściślej, zwłaszcza w świetle ustnego wyjaśnienia powódki na rozprawie apelacyjnej, wprawdzie zostało przez nich podpisane, ale niewłaściwie, gdyż ich podpisy były nieprawidłowe. Jeśli chodzi o pozwaną, powódka powoływała się na to, że jej podpis nie był zgodny z takim podpisem, jakim pozwana zazwyczaj się posługiwała, natomiast w odniesieniu do pozwanego wskazywała, że na pełnomocnictwie podpisał się on imieniem B., a nie imieniem J., którym posługiwał się Sąd pierwszej instancji, zresztą w ślad za powódką, która również użyła jedynie takiego imienia pozwanego w pozwie (por. k. 3). W związku z tym powódka twierdziła, że posłużenie się imieniem B. zamiast J. było nieprawidłowe i wręcz dyskwalifikuje udzielone przez niego pełnomocnictwo.

Z takim stanowiskiem powódki nie można się zgodzić. Decydujące znaczenie ma okoliczność, czy pozwani, jako mocodawcy, w ogóle wyrazili wolę udzielenia pełnomocnictwa procesowego określonej osobie (w tym wypadku radcy prawnemu J. M.) oraz czy taką wolę wyrazili oni w przewidzianej prawem formie, a zatem czy w tym wypadku uczynili to w formie pisemnej, składając na dokumencie, obejmującym udzielenie pełnomocnictwa, swoje podpisy. Z tego punktu widzenia nie ulega wątpliwości, że wraz z odpowiedzią na pozew pełnomocnik pozwanych złożył pisemne pełnomocnictwo do reprezentowania pozwanych, pod którym widnieją podpisy obojga pozwanych (zob. k. 40). Nie można kwestionować prawidłowości tego pełnomocnictwa tylko z tej przyczyny, że zdaniem powódki podpisy pozwanych są niewłaściwe albo że jej zdaniem te podpisy powinny mieć inny kształt, ponieważ odbiegają one od podpisów, które są zazwyczaj używane przez te osoby lub które były złożone w innych okolicznościach, np.

przy zawarciu przedmiotowej umowy sprzedaży. Istotne jest wyłącznie to, czy te podpisy rzeczywiście pochodzą od konkretnych osób. Z tego zaś punktu widzenia nie ma wątpliwości, że podpisy zostały złożone przez pozwanych. Nawet powódka takiej okoliczności w gruncie rzeczy nie kwestionowała. Tym bardziej nie kwestionowali tego pozwani, którzy konsekwentnie, także w odpowiedzi na apelację, wskazywali, że na pełnomocnictwie znajdują się ich podpisy oraz że nie rozumieją i nie podzielają wątpliwości i zastrzeżeń powódki co do prawidłowości udzielonego przez nich pełnomocnictwa procesowego.

Wskazać ponadto należy, że nie są prawdziwe twierdzenia powódki, zawarte w treści apelacji, jakoby podczas pierwszej rozprawy przed Sądem Okręgowym miało dojść do sytuacji polegającej na tym, że w związku z rzekomym zwróceniem przez nią uwagi na nieprawidłowość pełnomocnictwa przedłożonego przez pozwanych miało dojść na tej rozprawie do poprawiania lub uzupełniania podpisu przez pozwanego J. B. (2). Ani z treści protokołu skróconego rozprawy z dnia 8 stycznia 2014 r., ani z zapisu przebiegu tej rozprawy na płycie CD (k. 78 – 80 i k. 81), z którymi – podobnie jak z całością znajdującego się w aktach sprawy materiału – Sąd Apelacyjny zapoznał się zgodnie z treścią art. 382 k.p.c., w ogóle nie wynika, aby podczas tej trwającej około dwóch godzin rozprawy była podnoszona przez powódkę lub choćby przez Sąd pierwszej instancji kwestia wadliwości powyższego pełnomocnictwa i żeby była ona uzupełniana w sposób wskazywany przez powódkę. Nie ma więc żadnych podstaw do stwierdzenia, że treść znajdującego się w aktach sprawy pełnomocnictwa pozwanych nie odpowiada ich woli albo była w toku procesu uzupełniana lub modyfikowana.

Dodać można, że generalnie na wadliwość pełnomocnictwa, mającą skutkować nieważnością postępowania na podstawie art. 379 pkt 2 k.p.c. z uwagi na nienależyte umocowanie pełnomocnika procesowego, mogłaby powoływać się przede wszystkim ta strona, która byłaby dotknięta taką wadliwością, a nie jej przeciwnik procesowy. Gdyby jednak nawet przychylić się do poglądu, dopuszczającego możliwość uwzględnienia takiej okoliczności także na korzyść strony przeciwnej, która zaskarżyła wyrok, a której nie dotyczy nieważność postępowania z takiej przyczyny, to wzięć trzeba pod uwagę, że przedstawiona przez powódkę nieważność postępowania w rozstrzyganej sprawie nie miała miejsca, ponieważ wbrew jej twierdzeniom pełnomocnik pozwanych legitymował się przez cały czas prawidłowym pełnomocnictwem procesowym.

Nie zachodziła w sprawie także druga ze wskazanych przez powódkę podstaw nieważności postępowania, do której miałby zastosowanie art. 379 pkt 5 k.p.c. W tym zakresie wskazać najpierw należy, że samo odmówienie ustanowienia dla strony pełnomocnika z urzędu nie skutkuje automatycznie możliwością przyjęcia, że ta strona została pozbawiona możliwości obrony swoich praw, co miałoby prowadzić do nieważności postępowania. Taka okoliczność co do zasady nie jest równoznaczna z pozbawieniem strony możliwości obrony swoich spraw, ponieważ strona przede wszystkim może sama przedstawiać swoje stanowisko i żądania oraz argumentację i wnioski dowodowe na ich poparcie. W konsekwencji dopiero gdyby okazało się, że brak ustanowienia dla strony pełnomocnika z urzędu nastąpił w takiej sytuacji, w której strona nie była w stanie wyrazić i przedstawić swojego stanowiska, żądań, twierdzeń, argumentów lub wniosków dowodowych można byłoby rozważać, czy nie doszło do nieważności postępowania z powodu pozbawienia niej możliwości obrony swoich praw.

Zauważyć należy, że kwestia zasadności przyznania stronie pomocy prawnej z urzędu jest uzależniona od oceny sądu orzekającego co do tego, czy w konkretnej sytuacji istnieje potrzeba udzielenia stronie takiej pomocy. W związku z tym odnotować trzeba, że taka ocena została w tej sprawie dokonana, i to dwukrotnie, jeśli chodzi o Sąd Okręgowy (punkt drugi postanowienia z dnia 9 września 2013 r. – k. 20 oraz postanowienie z dnia 5 lutego 2014 r. – k. 145), przy czym za drugim razem została ona poddana także kontroli Sądu Apelacyjnego, który postanowieniem z dnia 25 czerwca 2014 r. sygn. akt I ACz 498/14 oddalił zażalenie powódki na postanowienie z dnia 5 lutego 2014 r., dzieląc stanowisko Sądu pierwszej instancji, że w tej sprawie nie ma podstaw do ustanowienia dla niej pełnomocnika z urzędu (k. 211 – 214). Dodać można, że powyższa ocena jest w pełni podzielana także przez Sąd Apelacyjny w składzie rozpoznającym apelację. Wzięć trzeba pod uwagę, że z całości akt sprawy jednoznacznie wynika, że powódka była w stanie sformułować i przedstawić swoje żądanie i jego podstawy oraz przytoczyć argumentację i wnioski, które jej zdaniem miały uzasadniać zgłoszone przez nią żądanie.

Zupełnie inną kwestią jest natomiast to, czy przedstawione przez powódkę okoliczności, argumenty i wnioski mogły uzasadniać dochodzone przez nią żądanie. Nie chodzi zatem o umiejętność i możliwość sformułowania, przedstawienia lub popierania swojego stanowiska procesowego, lecz o jego merytoryczną ocenę. Nie wiąże się więc z możliwością obrony swoich praw, lecz z tym, czy dochodzone żądanie rzeczywiście jest uzasadnione. Okoliczność, że jej żądanie nie zostało uwzględnione nie ma znaczenia dla oceny, czy doszło do nieważności postępowania z powyższej przyczyny. Można byłoby ewentualnie mówić o takim skutku, gdyby chodziło o to, że istniały w sprawie jakieś okoliczności, argumenty lub wnioski dowodowe, które mogłyby zostać przedstawione, gdyby dla powódki został ustanowiony pełnomocnik z urzędu. Z tego punktu widzenia należy jednak stwierdzić, że ani z materiału zebranego w toku postępowania przed Sądem pierwszej instancji, ani z twierdzeń powódki, przedstawionych na piśmie i ustnie, na etapie postępowania apelacyjnego w najmniejszym stopniu nie wynika, że wynik tej sprawy mógłby być dla niej korzystny, gdyby korzystała z pomocy pełnomocnika z urzędu. Inaczej mówiąc, powódka przegrała sprawę nie z tej przyczyny, że nie przyznano jej pełnomocnika z urzędu, ale dlatego, że Sąd pierwszej instancji trafnie – jak już można obecnie stwierdzić w świetle wyroku wydanego w tej sprawie przez Sąd Apelacyjny – uznał, że jej żądanie nie zasługiwało na uwzględnienie. Nie można więc dopatrzeć się takiego związku między wynikiem sprawy a odmową przyznania skarżącej pełnomocnika z urzędu, który mógłby być rozważany jako podstawa nieważności postępowania na mocy art. 379 pkt 5 k.p.c.

Bezpodstawne są także pozostałe zarzuty apelacyjne, dotyczące rzekomego nierozpoznania istoty sporu przez Sąd pierwszej instancji, do czego miało dojść w wyniku pominięcia w postępowaniu wszystkich uczestników oraz niewyjaśnienia wszystkich istotnych okoliczności.

Odnosnie do pierwszej z powyższych kwestii wskazać należy, że powódka bezzasadnie twierdziła, że wadliwość zaskarżonego wyroku wynika także z tego, że krąg podmiotowy jego uczestników został określony przez Sąd pierwszej instancji zbyt wąsko, a zwłaszcza pominięci zostali S. S., jako obecny właściciel (wieczysty użytkownik) spornej nieruchomości, M. S., będący jej pośrednikiem przy zawarciu umowy z pozwanymi, niewskazani bliżej najemcy lokali znajdujących się w spornym budynku, czy wreszcie I. F., jako notariusz, który sporządził akt notarialny, o którego ważność chodziło w niniejszej sprawie.

W tym zakresie wskazać należy, że z jednej strony w rozstrzyganej sprawie nie było żadnych podstaw, aby wskazane przez powódkę w apelacji osoby wystąpiły w tym procesie w charakterze stron, ponieważ niewątpliwie prawidłowy i wystarczający był udział w tej sprawie w charakterze stron jedynie powódki i pozwanych, jako tych osób, między którymi została zawarta umowa, o której ważność chodziło w tej sprawie. Z drugiej strony, jeśli powódce chodziło o to, aby te osoby wystąpiły w tej sprawie w charakterze świadków, w szczególności na okoliczność stanu nieruchomości w chwili zawarcia umowy lub w chwili jej zbycia przez pozwanych kolejnemu nabywcy albo w celu ustalenia okoliczności, w jakich doszło do zawarcia między stronami uzgodnień dotyczących zawarcia przedmiotowej umowy, a ostatecznie do jej sporządzenia przez notariusza, to nie było żadnych przeszkód, aby powódka zgłosiła odpowiednie wnioski dowodowe w tym przedmiocie, wskazując, jakie osoby i na jakie okoliczności powinny zostać przesłuchane. Podkreślić należy, że powódka została pouczana przez Sąd pierwszej instancji stosownie do treści art. 5 k.p.c. o obowiązku udowodnienia swoich twierdzeń, a zresztą nie powołuje się na to, że nie wiedziała o istnieniu takiego obowiązku. W istocie ze stanowiska powódki wynika, że oczekiwała ona, że to Sąd pierwszej instancji wykaże za nią odpowiednią inicjatywę i wyjaśni nawet takie okoliczności, o których ona nie mówiła, a o których jest mowa dopiero w apelacji. W związku z tym nie można zgodzić się z powódką również co do tego, że podstawę wadliwości wyroku stanowiła druga ze wskazanych wyżej kwestii, tj. brak należytego wyjaśnienia wszystkich okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia.

Niezależnie od tego stwierdzić należy, że okoliczności, które miałyby ewentualnie zostać przedstawione przez w/w osoby jako ewentualnych świadków, w szczególności dotyczące stanu przedmiotowego budynku, przeprowadzanych przez powódkę remontów i braku podstaw do wskazania w umowie, że budynek wymagał remontu, z wyłączeniem remontu kapitalnego, na które to okoliczności powoływała się powódka szeroko nie tylko w toku postępowania przed Sądem pierwszej instancji, a także w apelacji i pismach procesowych składanych na etapie postępowania apelacyjnego, w gruncie rzeczy w ogóle nie mają istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie. Jak już

bowiem zauważono na wstępie rozważań Sądu Apelacyjnego, przedmiotem żądania powódki w niniejszej sprawie było ustalenie nieważności umowy sprzedaży zawartej przez nią z pozwanymi w dniu 24 lutego 2003 r.

W tym zakresie wziąć trzeba pod uwagę, że powódka swoje żądanie generalnie opierała na dwóch podstawach, a mianowicie na okolicznościach, odnoszących się bezpośrednio do okoliczności, w jakich został sporządzony akt notarialny, obejmujący powyższą umowę między stronami i na okolicznościach, wynikających z prawa cywilnego materialnego, związanych z istnieniem wad oświadczenia woli w rozumieniu kodeksu cywilnego, w szczególności braku świadomości powódki co do powzięcia i wyrażenia woli, zwłaszcza co do treści jej oświadczenia woli, a także błędu, w tym błędu wywołanego podstępnie.

Jeśli chodzi o pierwszą z podstaw żądania, wskazać należy, że nie dotyczy to samej formy dokonania czynności, ponieważ z tego punktu widzenia umowa stron została zawarta we właściwej formie, tj. w formie aktu notarialnego (i to zarówno umowa przed-wstępna, jak i umowa przyrzeczona), lecz okoliczności, w jakich doszło do jej sporządzenia. Nie ulega bowiem wątpliwości, że od strony formalnej, w szczególności wynikającej z przepisów ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie (t. jedn. Dz. U. z 2014 r., poz. 164 z późn. zm.), regulujących sposób i zasady sporządzania aktu notarialnego, nie można mieć żadnych zastrzeżeń do prawidłowości aktu notarialnego z dnia 24 lutego 2003 r., obejmującego przedmiotową umowę między stronami (zob. k. 42 – 45).

W rzeczywistości chodzi o to, że powódka sformułowała szereg zarzutów bezpośrednio w stosunku do I. F., jako notariusza sporządzającego powyższy akt notarialny. W szczególności powódka twierdziła, że notariusz nie powinna zgodzić się na zawarcie umowy o takiej treści lub wyjaśnić, a nawet wręcz pouczyć strony, zwłaszcza powódkę, o treści zawieranej umowy i jej skutkach prawnych. Powódce chodzi w gruncie rzeczy o to, że notariusz powinna zaangażować się w ustalanie i kształtowanie treści umowy między stronami, a także pouczać powódkę i instruować ją, wskazując jej, jakie oświadczenie mogła lub powinna złożyć w tej umowie.

Takie stanowisko i oczekiwania powódki nie mogą zostać aprobowane. Rolą notariusza przy sporządzaniu aktu notarialnego, obejmującego umowę stron, nie było udzielanie porad jej stronom i wpływanie na treść ich oświadczeń woli lub wręcz decydowanie o treści tych oświadczeń. Nie można więc odnosić do niego wymogów i zasad, jakie można byłoby ewentualnie stosować wobec pełnomocnika strony. Wskazać też można, że notariusz, sporządzający akt notarialny obejmujący umowę między stronami, nie stawał się stroną tej umowy i nie był uczestnikiem tej czynności prawnej. Jego zadanie sprowadzało się do zarejestrowania woli stron w wymaganej prawem formie aktu notarialnego, działając jako osoba zaufania publicznego, której czynności dokonane w przewidzianej prawem formie, w szczególności akty notarialne, mają moc dokumentu urzędowego. Notariusz nie powinien ingerować w treść umowy stron, mógł co najwyżej wskazywać, czy proponowane przez strony postanowienia umowne mogą zostać zawarte w ich umowie, ewentualnie gdyby uznał, że zawarcie danej umowy lub umieszczenie w niej określonych postanowień jest niedopuszczalne, mógłby nawet podjąć decyzję o odmowie dokonania czynności notarialnej, w tym wypadku sporządzenia aktu notarialnego. Notariusz nie mógł natomiast w żadnym wypadku wpływać na strony ani decydować o tym, jaki będzie przedmiot umowy, czy obejmie ona całą nieruchomości czy tylko jej część albo jaka zostanie ustalona w umowie cena sprzedaży. Nie można więc akceptować stanowiska powódki, które sprowadzałoby notariusza do pozycji pełnomocnika lub doradcy stron, które chcą przed nim dokonać określonej czynności prawnej.

Oznacza to, że decydujące znaczenie dla oceny zasadności żądania powódki miały w sprawie te kwestie, które wiązały się bezpośrednio z treścią przedmiotowej umowy, zwłaszcza w kontekście jej twierdzeń o istnieniu wad oświadczeń woli zawartych w tej umowie. Wiąże się to po raz kolejny z dwoma grupami zagadnień: pierwsze z nich dotyczą określenia przedmiotu sprzedaży, a drugie ceny sprzedaży, ponieważ powódka wyprowadza z nich wnioski, że umowa stron nie obejmowała całego budynku, o jaki chodzi w sprawie. Z tymi zagadnieniami powódka łączyła swoje twierdzenia o istnieniu wad oświadczenia woli, czy to w postaci braku świadomości o tym, jaki jest rzeczywisty przedmiot umowy stron, czy to w postaci błędu lub podstępu.

Powódka twierdziła bowiem, że umowa stron nie mogła obejmować całego budynku, ponieważ jego powierzchnia została określona w umowie na 110 m², podczas gdy w rzeczywistości wynosiła około 180 m² (w jednym z pism

powódki jest mowa o 187 m²), a w każdym razie chodziło o istnienie różnicy wynoszącej około 70 m², z czego powódka wyprowadzała wnioski, że chodzi właśnie o powierzchnię pierwszej kondygnacji budynku, czyli tej kondygnacji, która według niej nie była objęta przedmiotem umowy sprzedaży zawartej między stronami. Drugi argument powódki wiązał się z ceną sprzedaży nieruchomości ustaloną na kwotę 340.000 zł. Powódka twierdziła, że taka cena nieruchomości nie mogła obejmować całej nieruchomości po pierwsze dlatego, że powierzchnia budynku była większa i wynosiła nie 110 m², lecz ponad 180 m², po drugie dlatego, że nieprawdziwe było zawarte w umowie stwierdzenie, że budynek wymaga remontu z wyłączeniem remontu kapitalnego, na które to okoliczności powoływała ona szereg dowodów przed Sądem pierwszej instancji, i wracała do tej kwestii w postępowaniu apelacyjnym, twierdząc, że trzeba przeprowadzić dodatkowe dowody, zwłaszcza przesłuchać w charakterze świadków obecnego właściciela lub najemców, którym wynajmowała ona lokale w spornym budynku przed jego sprzedażą pozwanym, a w każdym razie, że taka cena z pewnością nie była odpowiednia do ówczesnej wartości całego budynku o powierzchni przekraczającej 110 m².

W związku z tym wskazać należy, że powyższe stanowisko powódki jest chybione i niewiarygodne. Zauważyć można, że eksponuje ona jedynie te okoliczności, które są dla niej korzystne, całkowicie abstrahując od tego, jak strony umówiły się nie tylko w treści umowy przyrzeczonej, ale także w treści umowy przedwstępnej. Dodać przy tym należy, na co trafnie zwrócił uwagę także Sąd pierwszej instancji, że okoliczności, w jakich doszło do zawarcia przedmiotowej umowy, były o tyle charakterystyczne, że do nawiązania pierwszego kontaktu stron nie doszło bezpośrednio między nimi, lecz za pomocą pośredników obrotu nieruchomościami, którymi początkowo posługiwały się obie strony. Niezależnie od tego, czy powódka korzystała z tej pomocy – jak twierdziła w toku niniejszego procesu – jedynie do chwili zawarcia umowy przedwstępnej, czy także przy zawarciu umowy przyrzeczonej, nie ulega wątpliwości, że pierwsze uzgodnienia i ustalenia co do przedmiotu umowy i ceny sprzedaży były dokonywane przez strony poprzez swoich pośredników. Ma to istotne znaczenie dla oceny twierdzeń powódki, dotyczących tego, jaki rzekomo był rzeczywisty zamiar i stan świadomości stron. Nie było wprawdzie sporne, że pozwani przed zawarciem umowy oglądali przedmiotową nieruchomość, z czego zresztą powódka wyprowadzała korzystne dla siebie wnioski, że wiedzieli oni, jaki jest stan nieruchomości i sposób korzystania z niej, z czego miało wynikać, że znali oni i akceptowali okoliczność, że przedmiotem sprzedaży objęta będzie tylko część budynku, ale jednocześnie nie można mieć żadnych wątpliwości, że to właśnie pośrednicy obu stron uczestniczyli przy ustalaniu istotnych postanowień umowy stron, zwłaszcza dotyczących przedmiotu jej sprzedaży i ceny, oczywiście po uzyskaniu akceptacji stron. W każdym razie z zebranego materiału dowodowego nie wynikało i nawet nie było takich twierdzeń powódki, że to strony osobiście i bezpośrednio ustalały między takie okoliczności. W konsekwencji widać trzeba pod uwagę, że właśnie pośrednicy obu stron najpierw doprowadzili do nawiązania kontaktu między stronami, a następnie do zawarcia umowy, przy czym najpierw została zawarta umowa przedwstępna.

W tym kontekście istotna jest analiza treści umowy przedwstępnej zawartej między stronami w dniu 17 grudnia 2002 r. (k. 154 – 157), ponieważ wynika z niej, że strony w ogóle nie posługiwały się w jej treści powierzchnią budynku, lecz wskazały, że przedmiotem sprzedaży w umowie przyrzeczonej będzie prawo użytkowania wieczystego działki nr (...), obszaru 260 m² oraz prawo własności budynku, znajdującego się na tej działce, stanowiącego odrębną własność za cenę 340.000 zł (k. 155), przy czym kubatura tego budynku została podana w § 1 umowy przedwstępnej jako 601,40 m³ (k. 154). Zauważyć należy, że w taki sam sposób przedmiot sprzedaży został określony w § 2 przyrzeczonej umowy sprzedaży (k. 149), a cechy budynku, takie jak kubatura (nota bene taka sama jak w umowie przedwstępnej, tj. 601,40 m³) i powierzchnia (110 m²), zostały podane jedynie w § 1 tej umowy (k. 149 – 150). Dodać przy tym można, że z twierdzeń powódki na rozprawie apelacyjnej wynikało, że powierzchnia budynku została podana w umowie niejako w ostatniej chwili na pytanie czy wręcz sugestią notariusza. Nie można więc wyprowadzać z niej tak daleko idących wniosków, jak czyni powódka, według której miało to wynikać z woli stron, dotyczącej objęcia sprzedażą jedynie części budynku o takiej powierzchni.

Zwrócić trzeba uwagę, że strony nie zmieniły w umowie ceny nieruchomości ustalonej na kwotę 340.000 zł. Trudno jest więc przyjmować, że taka cena miała dotyczyć zarówno nieruchomości obejmującej cały budynek (tak jak w umowie przedwstępnej), jak i odnosiła się także do sprzedaży jedynie części tego budynku, jak rzekomo miałyby

wynikać z umowy przyrzeczonej. Uznać zatem należy, że powódka aktualnie bezpodstawnie dąży do wykorzystania na swoją rzecz wyłącznie tej części umowy przyrzeczonej w oderwaniu nie tylko od całości postanowień tej umowy, ale także od wszystkich okoliczności towarzyszących zawarciu tej umowy, a wcześniej – zawarciu umowy przedwstępnej. Nie może ulegać wątpliwości, że podana zarówno w umowie przedwstępnej, jak i umowie przyrzeczonej kubatura budynku odpowiadała treści księgi wieczystej (zob. k. 49) i obejmowała cały budynek. Także uzgodniona w obu umowach cena nieruchomości była taka sama. Zwrócić można ponadto uwagę, że między zawarciem umowy przedwstępnej i umowy przyrzeczonej upłynęły ponad dwa miesiące, wobec czego powódka dysponowała dość długim okresem, w którym mogła rozważyć, czy zawrzeć umowę przyrzeczoną na ustalonych warunkach lub ewentualnie dążyć do zmiany jej postanowień, w szczególności co przedmiotu sprzedaży lub jej ceny. Nie można więc interpretować postanowienia umownego, w którym mowa, że powierzchnia budynku wynosi 110 m², w sposób oderwany od całości umowy i wszystkich okoliczności wynikających z zebranego materiału dowodowego. W konsekwencji jedynie taka okoliczność nie jest wystarczająca do uwzględnienia stanowiska powódki.

Dodać należy, że stanowisko powódki jest niezasadne nie tylko z przyczyn o charakterze faktycznym, ale także od strony prawnej. Nie ulega bowiem wątpliwości, że część nieruchomości co do zasady nie może być odrębnym przedmiotem obrotu prawnego lub nie może być wyłączona z danej czynności prawnej. Inną kwestią jest oczywiście możliwość uprzedniego wydzielenia części nieruchomości lub jej wyodrębnienia, ponieważ wówczas taka część może być samodzielnym przedmiotem obrotu, ale wówczas jest już ona w istocie odrębną nieruchomością. W związku z tym generalnie w ogóle niedopuszczalne było wyłączenie przez strony fizycznej części budynku i uznanie, że ich wolą nie było objęte dokonanie sprzedaży tej części na rzecz pozwanych.

Z tego punktu widzenia wziąć trzeba pod uwagę, że między stronami nie było sporne i nie budzi żadnych wątpliwości, że część budynku, której dotyczy żądanie powódki, w chwili zawierania umowy między stronami nie stanowiła odrębnego lokalu (mieszkalnego lub użytkowego), będącego odrębnym od pozostałej części budynku przedmiotem własności. Powódka w pismach procesowych składanych przed Sądem pierwszej instancji powoływała się na to, że jej zdaniem możliwe jest sprzedanie części nieruchomości, ale przedstawiała swoje stanowisko w pewnym uproszczeniu, ponieważ chodziło jej o to, że możliwe było wydzielenie części nieruchomości. W okolicznościach konkretnej sprawy niezbędne byłoby jednak, aby takie wydzielenie zostało dokonane przed zawarciem umowy przyrzeczonej, ale taka sytuacja niewątpliwie nie miała miejsca. Dodać można, że Sąd pierwszej instancji najpierw podczas informacyjnego przesłuchania powódki, a następnie podczas jej zeznań, starał się dowiedzieć, na czym polega stanowisko powódki o możliwości sprzedaży części budynku i uzyskał odpowiedź, że powódka myślała lub wyobrażała sobie, że w przyszłości porozumie się z pozwanymi, jako nabywcami, i doprowadzi do tego, że strony dogadają się zgodnie z jej oczekiwaniami.

Takie stanowisko powódki nie może stanowić podstawy zasadności jej żądania. Nawet jeśli jej obecne twierdzenia odpowiadają jej rzeczywistej woli i zamiarowi z chwili zawarcia umowy przyrzeczonej między stronami, decydujące znaczenie ma okoliczność, że pozwani zaprzeczają, a z zebranego materiału nie wynika, aby było inaczej, że wiedzieli o takiej woli powódki i żeby ją wówczas akceptowali. Stanowisko powódki jest więc całkowicie oderwane od rzeczywistości, ponieważ nie ma najmniejszych podstaw do przyjęcia, że wolą nie tylko powódki, ale obu stron, było objęte to, że w przyszłości będą prowadziły jeszcze jakieś dalsze rokowania, dotyczące wydzielenia jakiejś części budynku dla powódki. Nie ma zatem podstaw do przyjęcia, że pozwani wprowadzili powódkę w błąd lub że wręcz uczynili to podstępnie, na co mogłyby wskazywać w szczególności twierdzenia powódki, że pozwani podczas zawierania umowy przyrzeczonej celowo odwracali jej uwagę, opowiadając o jakichś nieistotnych, niezwiązanych z zawieraną umową sprawach, dotyczących osobiście nich lub ich rodziny. Nie można wprawdzie wykluczyć, że powódka obecnie subiektywnie jest nawet głęboko przekonana o swojej racji i o wyrządzeniu jej szkody przez pozwanych, ale nie jest to wystarczające do podzielenia jej stanowiska o nieważności przedmiotowej umowy z powodu istnienia wad oświadczenia woli przy jej zawarciu. W świetle zebranego w sprawie materiału dowodowego nie ma bowiem jakichkolwiek podstaw do przyjęcia, że z obiektywnego punktu widzenia można mówić o istnieniu jakichkolwiek wad oświadczenia woli, skutkujących nieważnością zawartej między stronami umowy sprzedaży z dnia 24 lutego 2003 r. W konsekwencji nie było podstaw do uznania, że wbrew stanowisku Sądu pierwszej instancji żądanie powódki powinno

zostać uwzględnione. Oznacza to, że zaskarżony wyrok odpowiada zarówno treści zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, jak i przepisom prawa materialnego, na podstawie których należało ocenić żądania powódki.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Apelacyjny na mocy art. 385 k.p.c. oddalił apelację jako bezpodstawną.

Na uwzględnienie zasługiwało natomiast zażalenie pozwanych, którzy zasadnie zarzucili Sądowi pierwszej instancji naruszenie art. 102 k.p.c. Pozwani trafnie podnieśli, że przy stosowaniu tego przepisu wziąć trzeba pod uwagę nie tylko sytuację osobistą i materialną powódki, przedstawioną zwłaszcza na użytek ubiegania się o przyznanie jej zwolnienia od kosztów sądowych, z której wynika, że utrzymuje się ona z emerytury wynoszącej niespełna 2.000 zł miesięcznie, ale uwzględnić należy także okoliczności związane z przedmiotem i charakterem jej żądania. Z tego punktu widzenia nie można odeprzeć argumentacji pozwanych, że powódka w istocie nęka ich od wielu lat kolejnymi postępowaniami, w których przed różnymi organami, sądami i na różnych podstawach kwestionuje ważność przedmiotowej umowy, mimo że od jej zawarcia upłynęło już ponad dwanaście lat. Mimo że wielokrotnie i konsekwentnie wskazywano powódce w różnych postępowaniach, że jej żądania są pozbawione jakichkolwiek podstaw faktycznych i prawnych, zainicjowała ona kolejne postępowanie przeciwko pozwanym, z czym wiązała się konieczność podjęcia przez nich obrony, w tym zatrudnienia profesjonalnego pełnomocnika procesowego. Podkreślić należy, że nie ma żadnych podstaw do kwestionowania zasadności decyzji pozwanych o ustanowieniu pełnomocnika procesowego, ponieważ taka decyzja mieściła się w granicach ich swobodnego uznania, a jednocześnie nie można negować celowości i konieczności podjęcia obrony przed kolejnym żądaniem powódki. Nie ma znaczenia, że żądanie powódki było niezasadne, ponieważ nie wpływało to na potrzebę podjęcia obrony także przed takim żądaniem. Decydujące znaczenie ma więc to, że skoro powódka wszczęła przeciwko pozwanym kolejne postępowanie, z czym łączyło się poniesienie przez nich kosztów obrony przed jej żądaniem, to powinna liczyć się z obowiązkiem zwrotu im tych kosztów. Nie można aprobować sytuacji, w której powódka angażuje pozwanych w konieczność obrony przed jej kolejnymi żądaniem i generuje po ich stronie koszty z tego tytułu, ale nie ma obowiązku ich zwrotu tylko z uwagi na swoją trudną sytuację osobistą i materialną. Zachowanie powódki w stosunku do pozwanych niewątpliwie może już zostać uznane za dokuczliwe, noszące znamiona ich nękania. Powódka ma oczywiście prawo dochodzenia swoich racji i może to nadal czynić, ale musi liczyć się z negatywnymi dla niej konsekwencjami w zakresie obowiązku zwrotu kosztów procesu na rzecz strony przeciwnej.

Z tych przyczyn Sąd Apelacyjny na mocy art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 397 § 2 k.p.c. w wyniku uwzględnienia zażalenia pozwanych zmienił zaskarżony wyrok w zakresie rozstrzygnięcia o kosztach procesu i obciążył pozwaną obowiązkiem zwrotu tych kosztów poniesionych przez pozwanych w postępowaniu przed Sądem pierwszej instancji.

Jednocześnie, kierując się takimi samymi okolicznościami i argumentami, Sąd Apelacyjny na mocy art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 109 k.p.c., art. 98 § 1 i 3 k.p.c. oraz art. 99 k.p.c. obciążył pozwaną, jako stronę przegrywającą sprawę, kosztami poniesionymi przez pozwanych w postępowaniu apelacyjnym i zażaleniowym.

SSA Marek Machnij SSA Małgorzata Zwierzyńska SSO Elżbieta Milewska – Czaja