

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 24 września 2019 roku, wydanym w sprawie I C 13/17, Sąd Rejonowy w Łowiczu oddalił powództwo A. A. skierowane przeciwko Z. Ś. i A. Ś. o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym oraz orzekł o kosztach postępowania.

Sąd Rejonowy swoje rozstrzygnięcie oparł na następujących ustaleniach i zważył co następuje:

A. A. był właścicielem mieszkania numer (...) położonego w Ł. przy ul. (...) o pow. 21, 65 m², dla którego w Sądzie Rejonowym w Łowiczu założona jest księga nr. (...).

Powód od prawie roku czasu poprzedzającego zawarcie aktu notarialnego, nosił się z zamiarem sprzedaży mieszkania. Propozycję sprzedaży złożył swojemu sąsiadowi K. B., który początkowo rozważał zakup. Kiedy K. B. ostatecznie nie zdecydował się na zakup mieszkania, informację o ofercie przedstawił swojemu znajomemu J. Ś., który poszukiwał mieszkania, dla swojej dorastającej wnuczki. W obecności K. B., doszło do spotkania J. Ś. z A. A.. Powodowi zależało na szybkiej sprzedaży lokalu mieszkalnego. Przed zakupem mieszkania, Z. Ś. oglądał mieszkanie raz. Nie nadawało się ono do zamieszkania. Lokal był zdewastowany i wymagał generalnego remontu. Nie było w nim kuchni. Składał się z łazienki, pokoju i przedpokoju.

W dniu 7 listopada 2016 roku, A. A. zawarł z J. i A. małżonkami Ś. umowę sprzedaży powyższego lokalu za kwotę 50.000 zł. Umowa została zawarta w formie aktu notarialnego sporządzonego przez Notariusza w Ł. K. M.. Pieniądze zostały zapłacone i przeliczone w obecności notariusza. Po przeliczeniu kwoty, A. A. oświadczył, iż kwota zgadza się. Kwestie formalne związane z umówieniem notariusza załatwił A. A.. A. A. nie zdradzał objawów choroby psychicznej, nie znajdował się w stanie wyłączającym świadome i swobodne powzięcie decyzji. Nikt nie wywierał na nim presji.

Po sprzedaży mieszkania, strony umówiły się, że powód będzie w nim zamieszkiwał do końca listopada 2016 r. Poinformował, iż z początkiem miesiąca wyjeżdża do ośrodka terapeutycznego. Nie zamierzał powrócić do Ł.. W dniu wyjazdu miał oddać klucze do mieszkania. Powód miał zawięz go do ośrodka i pomóc przewieź książki. Zachowywał się normalnie, nie zdradzał objawów choroby psychicznej. U Z. Ś. wywołał wrażenie osoby czytanej i inteligentnej.

Wbrew uzgodnieniom, powód nie wydał lokalu pozwanym a w kwestiach związanych z mieszkaniem, nakazał kontaktować się ze swoim pełnomocnikiem.

Pozwani do chwili obecnej nie otrzymali kluczy do mieszkania, nie mają do niego dostępu, płacą czynsz.

A. A. jest osobą uzależnioną od alkoholu. W okresie poprzedzającym sprzedaż mieszkania, zdarzało się, że pił ciągami. Jesienią 2016 roku miał dosyć życia, które wiódł. Postanowił sprzedać mieszkanie i rozpocząć „nowe” życie wolne od nałogu. Znajomi powoda próbowali wpłynąć na niego, aby ten nie sprzedawał mieszkania, bo straci dach nad głową. Powód miał świadomość, że wraz ze sprzedażą mieszkania, nie będzie mógł do niego już wrócić. Podjął decyzję o wyjeździe na terapię, która miała trwać 8 tygodni. Nie zamierzał powracać do Ł.. W dniu 28 listopada 2016 roku powód wyjechał na planowaną terapię do W., przebywał tam 5 tygodni. W ośrodku nie miał terapii psychologicznej ani psychiatrycznej.

Na podstawie poczynionych ustaleń Sąd Rejonowy uznał, że w chwili podpisywania umowy sprzedaży mieszkania, pozwany nie znajdował się w stanie wyłączającym świadome i swobodne podjęcie decyzji. Sąd Rejonowy oparł swoje ustalenia w tym zakresie na opiniach biegłych z zakresu psychiatrii i psychologii, z których wynika, iż w dniu 7 listopada 2016 roku powód nie pozostawał pod wpływem negatywnego oddziaływania pewnych czynności psychicznych wyłączających możliwość nieskrępowanego działania. A. A. mimo uzależnienia od alkoholu, miał zachowaną świadomość oraz swobodę podejmowania decyzji i wyrażenia woli. Sąd Rejonowy podkreślił, że w przedmiotowej sprawie nie zachodzi również wada oświadczenia woli w postaci pozorności. Według Sądu I instancji

trudno w tym przypadku twierdzić, iż umowa ta miałaby mieć charakter pozorny, bo zarówno w przypadku nabycia za kwotę 50000 zł czy 25000 zł, nadal jest to umowa sprzedaży, która przeniosła własność nieruchomości na nabywców.

Przedmiotowe rozstrzygnięcie w zakresie oddalającym powództwo zaskarżyła apelacją strona powodowa, zarzucając przedmiotowemu rozstrzygnięciu:

I. naruszenia prawa materialnego to jest:

a) art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece poprzez jego niezastosowanie i powołanie się na okoliczność, że w niniejszej sprawie nie zachodzi stan niezgodności między stanem prawnym nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym, podczas gdy materiał dowodowy zebrany w sprawie temu przeczy;

b) art. 388 § 1 kodeksu cywilnego w zw. z art. 5 kodeksu cywilnego poprzez ich niezastosowanie w niniejszej sprawie i potwierdzenie ważności umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego z dnia 7 listopada 2016 r. dokonanej w warunkach wyzysku Powoda i z naruszeniem zasad współżycia społecznego;

c) art. 82 kodeksu cywilnego poprzez jego niezastosowanie i ustalenie, że powód podejmował czynności związane ze sprzedażą mieszkania z pełną swobodą;

II. naruszenie przepisów postępowania mogących mieć wpływ na wynik sprawy, a to:

a) art. 278 § 1 k.p.c. poprzez oparcie rozstrzygnięcia o pobieżne i lakoniczne opinie biegłego psychiatry i psychologa wydawane w znacznej odległości czasowej od dnia zawarcia umowy sprzedaży i po przebyciu przez Powoda terapii odwykowych oraz kontynuowaniu leczenia u psychologa, co mogło mieć wpływ na treść rozstrzygnięcia;

b) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie dowolnej oceny zeznań świadków Z. K., R. B., B. G., A. G. i pominięcie w wydaniu orzeczenia ich zeznań w zakresie, w jakim świadkowie wskazywali na zły stan psychiczny Powoda w okresie, kiedy doszło do zawarcia umowy sprzedaży oraz uzależnienie Powoda od alkoholu, co mogło mieć wpływ na treść rozstrzygnięcia;

c) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie dowolnej oceny zeznań Powoda i nieuzasadnione odmówienie mu wiary w zakresie, w jakim wskazywał, iż otrzymał tytułem zapłaty za mieszkanie kwotę 25.000,00 zł a nie 50.000,00 zł oraz dowolne uznanie przez Sąd, że ustalenie, jaką faktycznie cenę Pozwani zapłacili Powodowi za przedmiotowe mieszkanie, jest okolicznością nieistotną w sprawie, co mogło mieć wpływ na treść rozstrzygnięcia;

d) art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 286 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego psychologa z badaniem psychologicznym i oceną psychologiczną Powoda oraz oddalenie wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego psychiatry ze specjalizacją uzależnienia od alkoholu, co mogło mieć wpływ na treść rozstrzygnięcia;

e) art. 227 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku o dopuszczenie dowodu z zeznań świadków W. Ł., A. W., R. G., T. J., podczas gdy zeznania świadków były istotne dla określenia obserwacji stanu psychicznego Powoda w okresie, kiedy doszło do zawarcia umowy sprzedaży co mogło mieć wpływ na treść rozstrzygnięcia.

Skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i nakazanie usunięcia niezgodności w treści księgi wieczystej o nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Łowiczu dla nieruchomości lokalowej nr 4 położonej w Ł. przy ul. (...) poprzez dokonanie wpisu jako właściciela A. A., względnie - skierowanie sprawy do ponownego rozpoznania do Sądu Rejonowego w Łowiczu.

Dodatkowo skarżący wniósł o:

w trybie art. 380 k.p.c.:

a) dokonanie rozpoznania postanowienia Sądu Rejonowego w Łowiczu z dnia 12 września 2019 r. wydanego na rozprawie w przedmiocie oddalenia wniosku Powoda o dopuszczenie dowodów z zeznań świadków W. Ł., A. W., R. G., T. J. oraz oddalenie wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego psychologa;

b) dokonanie rozpoznania postanowienia Sądu Rejonowego w Łowiczu z dnia 3 lipca 2019 r. wydanego na rozprawie w przedmiocie oddalenia wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego psychiatry specjalisty w zakresie uzależnienia od alkoholu;

w trybie art. 382 k.p.c.:

a) dopuszczenie dowodu z zeznań świadków - W. Ł., A. W., R. G., T. J. oraz B. F., na okoliczność ustalenia obserwacji stanu psychicznego Powoda w okresie poprzedzającym zawarcie umowy sprzedaży uzależnienia Powoda od alkoholu, wpływu uzależnienia na codzienne funkcjonowanie Powoda;

b) dopuszczenie dowodu z opinii biegłego psychologa poprzedzonej badaniem psychologicznym, Powoda i oceną psychologiczną Powoda metodami psychologicznymi ze szczególnym uwzględnieniem funkcji poznawczych oraz opinii biegłego psychiatry ze specjalizacją w zakresie i uzależnienia od alkoholu, na okoliczność ustalenia stanu psychicznego Powoda w drugiej połowie 2016 r, uzależnienia do alkoholu i wpływu uzależnienia na stan świadomości Powoda.

W odpowiedzi na apelację pełnomocnik pozwanych wniósł o oddalenie apelacji oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanych zwrotu kosztów postępowania przed sądem II instancji.

Sąd Okręgowy zważył:

W pierwszej kolejności zaznaczyć należy że z mocy art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 4 lipca 2019 r. o zmianie ustawy kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. poz. 1469) do rozpoznania niniejszego środka odwoławczego znajdują zastosowanie przepisy Kodeksu postępowania cywilnego w brzmieniu po nowelizacji dokonanej tą ustawą, gdyż apelacja została wniesiona po dniu jej wejścia w życie.

Apelacja jest bezzasadna.

W pierwszej kolejności – wbrew porządkowi skargi apelacyjnej – należy odnieść się do zarzutów apelacji dotyczących naruszenia przepisów prawa procesowego, gdyż wnioski w tym zakresie z istoty swej determinują rozważania co do pozostałych zarzutów apelacyjnych, bowiem jedynie nieobarczone błędem ustalenia faktyczne, będące wynikiem należyte przeprowadzonego postępowania mogą być podstawą oceny prawidłowości kwestionowanego rozstrzygnięcia w kontekście twierdzeń o naruszeniu przepisów prawa materialnego.

W pierwszej kolejności zaznaczyć należy, że zarzuty skarżącego w części dotyczącej naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie spełniają wymogów przewidzianych w art. 368 § 1¹ i § 1³ k.p.c. dodanej ustawą z dnia 4.07.2019 r. (Dz.U. z 2019 r. poz. 1469), która weszła w życie 7.11.2019 r., a zatem znajduje zastosowanie w niniejszej sprawie.

Niezależnie od tego, wymaga podkreślenia, że poczynione przez sąd pierwszej instancji ustalenia faktyczne są prawidłowe i sąd drugiej instancji przyjmuje je za własne dla potrzeb orzekania na etapie postępowania apelacyjnego.

Zarzuty skarżącego, ujęte w zróżnicowanych konfiguracjach, gdy się je uporządkuje, dotyczą dwóch kwestii o zasadniczym znaczeniu.

Pierwsza grupa zarzutów dotyczy oparcia rozstrzygnięcia przez Sąd Rejonowy na zdaniem skarżącej pobieżnych i lakonicznych opiniach biegłego psychiatry i psychologa, które zostały wydawane w znacznej odległości czasowej od dnia zawarcia umowy sprzedaży i po przebyciu przez powoda terapii odwykowych oraz kontynuowaniu leczenia u

psychologa oraz związane z tym zarzutem błędne oddalenie wniosków o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego psychologa i z opinii biegłego psychiatry ze specjalizacją uzależnienia od alkoholu.

Druga grupa zarzutów koncentruje się na - zdaniem skarżącej dowolnej ocenie zeznań świadków i pominięciu ich zeznań przy wydaniu orzeczenia oraz na wadliwym oddaleniu wniosku o dopuszczenie dowodu z zeznań kolejnych świadków, podczas gdy zeznania świadków były istotne dla określenia obserwacji stanu psychicznego powoda w okresie, kiedy doszło do zawarcia umowy sprzedaży.

Odnosząc się do zarzutów związanych z naruszeniem art. 278 § 1 k.p.c. i art. 286 k.p.c. podnieść należy co następuje;

Jak wynika z treści art. 286 k.p.c., sąd może - w razie potrzeby - zażądać dodatkowej opinii od tych samych lub innych biegłych. Sąd ma obowiązek dopuszczenia dowodu z opinii dalszych biegłych, jeżeli zachodzi taka potrzeba, a więc w szczególności wtedy, gdy przeprowadzona już opinia zawiera istotne luki, jest nieprzekonująca, niekompletna, pomija lub wadliwie przedstawia istotne okoliczności, nie odpowiada na postawione tezy dowodowe, jest niejasna, nienależycie uzasadniona lub nieweryfikowalna. W judykaturze utrwalili się poglądy, iż sąd nie jest zobowiązany dopuścić dowód z opinii kolejnego biegłego, czy też opinii instytutu tylko z tej przyczyny, że dotychczasowa opinia była dla strony niekorzystna (zob. m.in. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 14 marca 2007 r., I CSK 465/06, OSP 2008, Nr 11, poz. 123; z dnia 27 lipca 2010 r., II CSK 119/10, i z dnia 20 marca 2014 r., II CSK 296/13).

Wbrew odmiennemu zapatrywaniu skarżącej, zastrzeżenia zgłoszone przez nią wobec opinii biegłych, nie stanowiły dostatecznej podstawy do przeprowadzenia dowodu z opinii kolejnych biegłych sądowych.

Analiza treści opinii sporządzonych przez biegłego psychiatrę i psychologa w kontekście wyżej zaprezentowanych przesłanek oceny tego dowodu oraz w konfrontacji z podniesionymi przez pełnomocnika pozwanego zarzutami apelacji prowadzi do wniosku, że Sąd Rejonowy orzekając nie dopuścił się obrazy przepisu art. 233 § 1 k.p.c. oraz przywołanego w treści apelacji art. 286 k.p.c.

W kontrolowanej sprawie opinia psychologiczna została sporządzona przez psychologa klinicznego -biegłego sądowego i wydana została nie tylko na podstawie analizy akt sprawy, lecz przede wszystkim w oparciu o dokumentację medyczną A. A.. Jak wynika z treści opinii biegła szczegółowo przeanalizowała dostępną jej dokumentację medyczną i na tej podstawie sformułowała kategoryczne wnioski opinii (k.174-175).

Skarżąca wady opinii upatruje w wydaniu jej w znacznej odległości czasowej od dnia zawarcia umowy sprzedaży, oraz dodatkowo podnosi, że została ona sporządzona po przebyciu przez powoda terapii odwykowych oraz kontynuowaniu leczenia u psychologa.

Zauważyć należy, że biegła sporządzając opinię szczegółowo analizowała wypowiedzi powoda złożone podczas wyjaśnień informacyjnych 15 lutego 2018 roku oraz dokumentację medyczną powoda za okres 1999 – 2017 roku, czyli za okres w którym pozwany podjął leczenie odwykowe i terapię. Niewątpliwie biegła miała wiedzę że powód po sprzedaży mieszkania podjął leczenie, a stan jego zdrowia z listopada 2016r. może różnić się od obecnego stanu zdrowia. Warto podkreślić, że sporządzona opinia jest opinią retrospektywną. Badania retrospektywne, jak sama nazwa wskazuje, dotyczą przeszłości i bazują zwykle na dostępnej dokumentacji medycznej i w związku z tym ograniczają się do analizy już zgromadzonych dostępnych danych. Nie jest w tym wypadku niezbędne badanie psychologiczne powoda czego domaga się skarżąca.

Istotnym jest również, że w ocenie biegłego psychiatry nie ma konieczności przeprowadzenia badania psychologicznego powoda i oceny psychologicznej metodami psychologicznymi ze szczególnym uwzględnieniem funkcji poznawczych.

Potrzeba dodatkowej opinii przewidziana w art. 286 k.p.c., nie zaistniała również w przypadku opinii biegłego psychiatry. Opinia wydana przez biegłego psychiatrę, jest pełna, jasna, nie zawiera sprzeczności, nadto została wydana

w oparciu o całokształt materiału dowodowego, dokumentację leczenia, szczegółowe badanie powoda i taką jej ocenę zaprezentowaną również przez Sąd Rejonowy, Sąd Okręgowy w pełni podziela.

Powołany w sprawie biegły z zakresu psychiatrii właściwie uzasadnił wnioski końcowe opinii, a dostępny w sprawie materiał dowodowy uzasadniał te wnioski. Okoliczności, jakie przywołał skarżący, wnioskując o dopuszczenie dowodu z nowej opinii i podnosząc zarzuty apelacyjne, opisanego powyżej waloru tego dowodu, nie zmieniają.

Gdyby zaistniała potrzeba sporządzenia opinii przez biegłego psychiatrę z listy biegłych w przedmiocie uzależnienia od alkoholu wydający opinię psychiatra kliniczny niewątpliwie zgłosiłby Sądowi taką potrzebę. Tymczasem biegły zapoznał się z zarzutami podniesionymi przez pełnomocnika powoda w piśmie z dnia 17 stycznia 2019 roku i 7 lutego 2019 roku i mimo zgłoszonych zarzutów nie znalazł podstaw do zmiany treści opinii ani też nie wskazał na konieczność przeprowadzenia dowodu z opinii innego biegłego o innej specjalności.

W takim stanie postępowania, wobec braku zarzutów mogących podważyć opinię biegłych, Sąd I instancji zasadnie oddalił wnioski o dopuszczenia dowodu z opinii innych biegłych.

Z tej też przyczyny, na podstawie art. 235² pkt.5 k.p.c. § 1 pkt. 5 k.p.c. w związku z art. 391 § 1 k.p.c. Sąd Okręgowy pominął zawarty w apelacji wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego psychologa oraz opinii biegłego psychiatry.

Przechodząc do zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. wskazać należy, że prawidłowe postawienie tego zarzutu wymaga wskazania przez skarżącego konkretnych zasad lub przepisów, które naruszył sąd przy ocenie poszczególnych, określonych dowodów (wyrok SN z dnia 28 kwietnia 2004 roku, V CK 398/03, LEX nr 174215; wyrok SN z dnia 13 października 2004 roku, III CK 245/04, LEX nr 174185).

Apelacja tak wymaganych zarzutów nie przedstawia i nie wykazuje, aby ocena dowodów oraz oparte na niej wnioski były dotknięte powyższymi uchybieniami.

Dodatkowo, jak zaznaczono uprzednio zarzuty skarżącego w części dotyczącej naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie spełniają wymogów przewidzianych w art. 368 § 1¹ i § 1³ k.p.c. dodanego ustawą z dnia 4.07.2019 r. (Dz.U. z 2019 r. poz. 1469).

Warto jednak zwrócić uwagę, że polemika skarżącego sprowadzała się do odmiennej oceny zeznań świadków Z. K., R. B., B. G., A. G., z których wynikać miałby zły stan psychiczny powoda, wywołany wieloletnim spożywaniem alkoholu. W tej mierze Sąd Okręgowy zauważa jednak, że kwestia oceny zdolności do świadomego wyrażenia aktów woli przez powoda, została oceniona przez Sąd I instancji przy wykorzystaniu właściwego środka dowodowego - opinii biegłych sądowych specjalistów z zakresu psychiatrii oraz psychologii. Było to niewątpliwie zagadnienie wymagające wiadomości specjalnych (art. 278 § 1 k.p.c.), zaś opinie te zawierały wyczerpująco i logicznie uzasadnione jednoznaczne wnioski, które stoją w sprzeczności z tezą strony powodowej, jakoby podjęta przez powoda czynność prawna była dotknięta wadą oświadczenia woli.

Z tej też przyczyny zbędnym jest dopuszczenie kolejnych dowodów z zeznań świadków, w tym świadków o których przesłuchanie wnosi w apelacji skarżący. Choroba alkoholowa pozwanego i jej negatywny wpływ na bieżące funkcjonowanie powoda jest w sprawie okolicznością bezsporną. Poczynienie ustaleń czy podjęta przez powoda czynność prawna była dotknięta wadą oświadczenia woli może nastąpić wyłącznie na podstawie dowodu z opinii biegłych. W tym wypadku dowód z opinii biegłego jest dowodem szczególnego rodzaju, który nie może być zastąpiony innym dowodem takim jak zeznania świadków.

Z tej też przyczyny, na podstawie art. 235² pkt.5 k.p.c. § 1 pkt. 2 k.p.c. w związku z art. 391 § 1 k.p.c. Sąd Okręgowy pominął zawarty w apelacji wniosek o dopuszczenie dowodu z zeznań świadków - W. Ł., A. W., R. G., T. J. oraz B. F., na

okoliczność ustalenia obserwacji stanu psychicznego powoda w okresie poprzedzającym zawarcie umowy sprzedaży uzależnienia powoda od alkoholu, wpływu uzależnienia na codzienne funkcjonowanie powoda.

Przechodząc do rozważań natury prawnej przypomnieć należy, że artykuł 378 § 1 k.p.c. nakłada na sąd drugiej instancji obowiązek ponownego rozpoznania sprawy w granicach apelacji, co oznacza nakaz wzięcia pod uwagę wszystkich podniesionych w apelacji zarzutów i wniosków. Granice apelacji wyznaczają ramy, w których sąd drugiej instancji powinien rozpoznać sprawę na skutek jej wniesienia. Określają je sformułowane w apelacji zarzuty i wnioski, które implikują zakres zaskarżenia, a w konsekwencji kognicję sądu apelacyjnego. Sąd rozpoznający apelację powinien odnieść się do wszystkich tych zdarzeń i zarzutów zgłoszonych w postępowaniu apelacyjnym, które mogły spowodować skutki materialnoprawne (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 kwietnia 2016 r., V CSK 504/15, LEX nr 2054102).

W pierwszej kolejności odnieść się należy do naruszenia przepisów art. 388 § 1 k.c. i art. 5 k.c.

Zaznaczyć należy, w postępowaniu w pierwszej instancji pozwana nie eksponowała okoliczności, które mogłyby wskazywać na możliwość zastosowania w sprawie art. 58 § 2 k.c. lub 388 § 1 k.c. Sąd Rejonowy nie dopatrył się takich okoliczności, a także skarżąca w apelacji nie podniosła zarzutu obrazy przepisu 58 § 2 k.c., jednak mając na uwadze treść art. 378 § 1 k.p.c. oraz zarzuty apelacji należało rozważyć czy w sprawie nie zaistniały przesłanki z art. 58 § 2 k.c. lub art. 388 § 1 k.c.

Artykuł 388 § 1 k.c. jest przepisem szczególnym w stosunku do art. 58 § 2 k.c., co implikuje wniosek, że przyjęcie istnienia wyzysku zasadniczo wyklucza możliwość ustalenia nieważności umowy także na podstawie art. 58 § 2 k.c. (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 8 października 2009 r., II CSK 160/09, nie publ. i z dnia 19 września 2013 r., I CSK 651/12, OSNC 2014, nr 7-8, poz. 76). Natomiast w orzecznictwie Sądu Najwyższego wielokrotnie prezentowano, pogląd, iż umowa naruszająca zasady uczciwego obrotu oraz lojalności wobec kontrahenta może być uznana za sprzeczną z zasadami współżycia społecznego, w razie braku wystąpienia wyzysku lub nie powstania wszystkich jego przesłanek przewidzianych w art. 388 § 1 k.c. Dotyczy to zwłaszcza sytuacji, gdy do ukształtowania stosunków umownych w sposób wyraźnie krzywdzący dla jednej ze stron doszło przy świadomym lub tylko spowodowanym niedbalstwem wykorzystaniu przez drugą stronę swojej silniejszej pozycji, przy znacznej intensywności pokrzywdzenia drugiej strony (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 12 marca 1965 r., I PR 6/65, OSNC 1966, Nr 2, poz. 18; z dnia 30 listopada 1971 r., II CR 505/71, OSPiKA 1972, Nr 4, poz. 75; z dnia 12 listopada 1974 r., I CR 602/74, OSP 1976, nr 7-8, poz. 143; z dnia 30 maja 1980 r., III CRN 54/80, OSNCP 1981, Nr 4, poz. 60; z dnia 14 czerwca 2005 r., II CK 692/04, nie publ.; z dnia 18 marca 2008 r., IV CSK 478/07, nie publ.; z dnia 14 stycznia 2010 r., IV CSK 432/09, OSP 2011, Nr 3, poz. 30; z dnia 2 marca 2012 r., II CSK 351/11, M. Pr. Bank. 2012/12/20-28 oraz uchwała Sądu Najwyższego z dnia 9 marca 1993 r., III CZP 27/93, OSNC 1993, nr 7-8, poz. 135).

Odnosząc się do zarzutu naruszenia art. 388 § 1 k.c. to w realiach przedmiotowej sprawy nie mógł on wywołać oczekiwanego przez skarżącego skutku.

Po pierwsze, umowa zawarta dla wyzysku nie jest bezwzględnie nieważna z mocy prawa, a art. 388 k.c. stosuje się do ukształtowania treści ważnej umowy z zachowaniem zasady ekwiwalentności wzajemnych świadczeń przez stosowne zmniejszenie, bądź zwiększenie któregoś z nich albo częściowe skorygowanie obydwu (roszczenie wyrównawcze). Dopiero wówczas gdy się okaże, że realizacja takiej korekty byłaby nadmiernie utrudniona, otwiera się droga do unieważnienia umowy. Norma powołanego przepisu wyklucza zatem skutek bezwzględnej nieważności na rzecz jej wzruszalności (por. wyrok SN z dnia 13 czerwca 2012 r., II CSK 608/11, opubl. LEX nr 1229961). Jeżeli zatem skarżący twierdzi, że przy zawarciu umowy zaistniały przesłanki z art. 388 § 1 k.c. winien w pierwszej kolejności wystąpić ze stosownym powództwem i dopiero po uzyskaniu korzystnego dla siebie rozstrzygnięcia (unieważnienia umowy) powinien żądać stosownych wpisów w księdze wieczystej dotyczących prawa własności. Skierowanie roszczenia z art. 10 u.o.k.w.h. bez uprzedniego doprowadzenia do unieważnienia umowy jest przedwczesne.

Po drugie, instytucja wyzysku nie mogła być podstawą uwzględnienia powództwa, albowiem umowa pomiędzy stronami została zawarta w dniu 7 listopada 2016 r., zaś strona pozwana po raz pierwszy poruszyła zagadnienie

wyzysku dopiero w apelacji z dnia 19 listopada 2019 r. Pomiedzy tymi zdarzeniami uplynęło dokładnie 3 lata, co oznacza, że pozwany uchybił terminowi z art. 388 § 2 k.c. Do biegu terminu z art. 388 § 2 k.c. nie można zatem podobnie jak do innych terminów zawitych prawa materialnego stosować, nawet w drodze analogii, przepisów o terminach przedawnienia (tak: wyrok SN z dnia 30 stycznia 1998 r. I CKN 448/97, publ. LEX nr 56817). Z uwagi na umieszczenie tego terminu w grupie terminów służących do ukształtowania prawa nie jest dopuszczalne też nieuwzględnienie upływu tego terminu nawet poprzez wykorzystanie art. 5 k.c. (tak: wyrok SA w Katowicach z dnia 1 sierpnia 2007 r. V ACa 269/07, publ. Biul. SAKa 2008/1/24; wyrok SN z dnia 19 maja 2004 r., I CK 671/03, publ. LEX nr 585676).

Po trzecie, zauważyć należy iż w toku postępowania dowodowego nie zostało wykazane, jakoby strona pozwana wykorzystwała przymusowe położenie powoda celem wymuszenia na nim zawarcia umowy.

Odnosząc się do zarzutu niezgodności umowy z zasadami współzycia społecznego zaznaczyć należy, że sąd z urzędu bada zgodność czynności prawnej z zasadami współzycia społecznego, nawet jeśli żadna ze stron czynności nie podnosi zarzutu sprzeczności z zasadami współzycia społecznego (wyr. SN z 25.4.1989 r., I CR 137/89, L.).

W niniejszej sprawie ustalono, że decyzja powoda o sprzedaży mieszkania była decyzją dobrowolną. W dniu 7 listopada 2016 roku, powód świadomość oraz swobodę podejmowania decyzji i wyrażenia woli; miał możliwość nieskrępowanego działania. Zebrane sprawie dowody, w szczególności w postaci opinii biegłych, wskazują na to, że działał z rozeznaniem i świadomie podjął decyzję o sprzedaży mieszkania. Przeprowadzone w sprawie postępowanie dowodowe nie wykazało, aby pozwani przekazali powodowi jedynie część z należnych mu pieniędzy.

W postępowaniu pozwanych względem powoda brak jest więc jakichkolwiek zachowań sprzecznych z zasadami współzycia społecznego.

Na marginesie podkreślić należy, że fakt braku zapłaty całej ceny sprzedaży, nie świadczy o wystąpieniu wady oświadczenia woli lub wyzysku, ale skutkuje jedynie powstaniem roszczenia o zapłatę.

Konsekwencją powyższych ustaleń była bezzasadność zarzutu dotyczącego naruszenia przez Sąd I instancji art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece wobec braku podstaw do stwierdzenia nieważności umowy z dnia 7 listopada 2016 roku.

Z przytoczonych względów, Sąd Okręgowy oddalił apelację powoda orzekając jak w punkcie 1 sentencji na podstawie art. 385 k.p.c.

Działając na podstawie art. 350 § 1 k.p.c. w związku z art. 391 § 1 k.p.c. Sąd Okręgowy sprostował z urzędu oczywistą omyłkę pisarską w komparycji wyroku Sądu Rejonowego polegającą na wpisaniu w miejsce słowa „o zapłatę” słów „o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym”.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie wyrażonej w art. 102 k.p.c. zasady słuszności.

Do okoliczności branych pod uwagę przez sąd przy ocenie przesłanek zastosowania dyspozycji omawianego przepisu według doktryny zaliczyć można nie tylko te związane z samym przebiegiem postępowania, lecz także dotyczące stanu majątkowego i sytuacji życiowej strony. Wprawdzie sama sytuacja ekonomiczna strony przegrzywającej nie stanowi podstawy zwolnienia z obowiązku zwrotu kosztów przeciwnikowi, jednakże nie jest ona bez znaczenia w sytuacji, gdy na rzecz tej strony przemawiają dalsze szczególne okoliczności, które same mogłyby być niewystarczające, lecz łącznie z trudną sytuacją ekonomiczną wyczerpują znamiona wypadku szczególnie uzasadnionego (por. postanowienie SN z dnia 8 grudnia 2011 r., IV CZ 111/11). Taką dodatkową okolicznością może być to, że powód mógł być subiektywnie przekonany o zasadności swojego roszczenia, (zob. wyrok SN z dnia 20 grudnia 1979 r., III PR 78/79, OSP 1980, z. 11, poz. 196). W przedmiotowej sprawie Sąd Okręgowy, że w odniesieniu do powoda spełnione zostały przesłanki do zastosowania art. 102 KPC ze względu na ciężką sytuację ekonomiczną i życiową powoda.

Zważywszy, że w toku postępowania odwoławczego powód korzystał z przyznanej z urzędu pomocy prawnej radcy prawnego, Sąd Okręgowy przyznał i nakazał wypłacić ze Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Łowiczu radcy prawnemu E. S. kwotę 872 złote tytułem zwrotu kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powodowi z urzędu w postępowaniu apelacyjnym.

Podstawą ustalenia wysokości przyznanych radcy prawnemu kosztów był § 2 pkt. 2, § 4 ust. 3, § 11 pkt.8 w związku z § 8 pkt.5 i § 16 Rozporządzenia MS z dnia 3.10.2016 r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu (Dz.U. z 2019 r. poz.68). Wydatki pełnomocnika zostały ustalone na podstawie złożonego na rozprawie w dniu 2 lipca 2020 roku oświadczenia.