

Sygn. akt *I ACa 995/18*

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 września 2019 r.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Małgorzata Mazurkiewicz-Talaga

Sędziowie: Małgorzata Goldbeck-Malesińska

Jacek Nowicki

Protokolant: st. sekr. sądowy Ewa Gadomska

po rozpoznaniu w dniu 21 sierpnia 2019 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **M. N.**

przeciwko **D. W.**

o ustalenie nieważności umowy ewentualnie o zapłatę

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Okręgowego w Koninie

z dnia 16 lutego 2018 r. sygn. akt I C 728/15

I. zmienia zaskarżony wyrok:

- w pkt. 1 i 2 w ten sposób, że powództwo oddala;

- w pkt. 5 w ten sposób, że uchyla rozstrzygnięcie w nim zawarte;

II. oddala apelację powódki;

III. nie obciąża powódki kosztami postępowania apelacyjnego poniesionymi przez pozwanego.

Małgorzata Goldbeck-Malesińska Małgorzata Mazurkiewicz-Talaga Jacek Nowicki

I A Ca 995/18

UZASADNIENIE

Powódka wniosła o ustalenie nieważności umów z dnia 20.01.2015 roku, tj. warunkowej umowy sprzedaży oraz przedwstępnej umowy sprzedaży (Rep. (...)) oraz ustalenie nieważności umów zawartych w wykonaniu w/w umów, tj. z dnia 14.04.2015 roku umowy przenoszącej własność oraz umowy sprzedaży (Rep. (...)), ewentualnie w przypadku stwierdzenia, iż doszło do wyzysku o zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kwoty 189.551,75 zł wraz z odsetkami od dnia wniesienia pozwu, a nadto zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kosztów procesu, w tym

również tych uwzględniających koszty postępowania zabezpieczającego i koszty zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu podała, że zawierając z pozwanym w dniach 20.01.2015 roku i 14.04.2015 roku umowy dotyczące stanowiącej jej własność nieruchomości działka w przekonaniu, że są to umowy przenoszące własność w celu zabezpieczenia udzielonej jej przez pozwanego pożyczki (celem spłaty firmy Fundusz (...) Sp. z o.o. w P.) i że umowy te nie obejmują działki, na której jest urządzone siedlisko. Poza tym zarzuciła, że nie otrzymała od pozwanego ceny opisanej w akcie notarialnym. Powódka podniosła, że została oszukana przez pozwanego. Wyjaśniła przy tym, że po doręczeniu jej wypisu z księgi wieczystej o zmianie właściciela zarówno powódka, jak i jej rodzina zdali sobie sprawę, że doszło do sprzedaży nieruchomości „w całości”, tj. wraz z domem, w którym zamieszkuje 7 osób, w tym jedno dziecko w wieku (...) lat, a drugie w wieku 8 miesięcy.

Pozwany D. W., w odpowiedzi na pozew, wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki na jego rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu swojego stanowiska procesowego pozwany skupił się na analizie umowy przewłaszczenia nieruchomości z dnia 13.08.2013 roku łączącej powódkę z firmą Fundusz (...) Sp. z o.o. w P., zawartej w celu zabezpieczenia zobowiązań powódki wobec tej spółki, wynikających z umowy pożyczki na kwotę 47.448,28 zł. Nadto pozwany zaprzeczał twierdzeniom powódki, że nie zapłacił jej ceny zapisanej w aktach notarialnych.

Pismem z dnia 20.11.2017 roku pełnomocnik powódki rozszerzył powództwo w zakresie żądania ewentualnego zapłaty w ten sposób, że wniósł o zasądzenie kwoty 382.551,75 zł.

Pozwany podtrzymał stanowisko, iż wniósł o oddalenie powództwa, z zastrzeżeniem uczynionym na terminie rozprawy w dniu 25.01.2018 roku, że „jeżeli umowę można uznać za nieważną, to tylko w części” (k. 345v).

W toku procesu powódka akcentowała bardzo trudną sytuację swojej 7-osobowej rodziny (w tym dwoje małoletnich wnuków), w następstwie umów zawartych przez nią z pozwanym, gdyż umowy te prowadzą do pozbawienia jej rodzinę domu.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Koninie ustalił, że warunkowa umowa sprzedaży i przedwstępna umowa sprzedaży z dnia 20.01.2015 roku zawarte pomiędzy powódką M. N. i pozwanym D. W., przed notariuszem N. N. (1), w jej Kancelarii Notarialnej w P., przy ul. (...), zarejestrowane w Repertorium A. (...) – są nieważne w części, w której przedmiotem była warunkowa sprzedaż zabudowanej działki gruntu o powierzchni 2,91 ha, oznaczonej nr ewidencyjnym (...)położonej w miejscowości L., Gminie S., dla której w Sądzie Rejonowym w Kole prowadzona jest księga wieczysta nr (...); oraz ustalił, że umowa przenosząca własność nieruchomości i umowa sprzedaży z dnia 14.04.2015 roku zawarte pomiędzy powódką M. N. i pozwanym D. W., przed notariuszem N. N. (1), w jej Kancelarii Notarialnej w P., przy ul. (...), zarejestrowane w Repertorium A. (...) – są nieważne w części, której przedmiotem było przeniesienie przez powódkę M. N. na rzecz pozwanego D. W. własności zabudowanej działki gruntu o powierzchni 2,91 ha, oznaczonej nr ewidencyjnym (...) położonej w miejscowości L., Gminie S., dla której w Sądzie Rejonowym w Kole prowadzona jest księga wieczysta nr (...); w pozostałym zakresie powództwo oddalił oraz orzekł o kosztach postępowania.

Podstawę rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego stanowiły następujące ustalenia i rozważania prawne:

Powódka M. N. (lat 56) zamieszkuje wraz z mężem, dwoma synami(...) córką (...) synową i wnukami (...)na terenie gospodarstwa rolnego położonego w miejscowości L. gm. S.. Wraz z mężem otrzymują rentę w wysokości po ok. 600 zł miesięcznie. W 2013 roku powódka posiadała zadłużenie w kilku instytucjach finansowych. Prowadzona była wobec niej egzekucja komornicza .

Celem spłaty zadłużenia powódka udała się B. W. (1), która pracowała dla Funduszu (...) Sp. z o.o. w P., na zasadzie współpracy i pośrednictwa. Rolą B. W. (1) było pozyskiwanie nowych klientów dla (...) (...)w celu udzielenia pożyczek, a następnie „kontaktowanie” klientów z ww. spółką. B. W. (1) pracowała dla (...) (...)od 2012 roku. Za pośrednictwem

B. W. (1) powódce udzielono pożyczki w kwocie 47.448,28 zł. Wszelkie formalności związane z tą transakcją załatwiła B. W. (1) i wozila powódkę do P. na czynności u notariusza.

W celu zabezpieczenia wykonania zobowiązań wynikających z ww. umowy pożyczki powódka w dniu 13.08.2013r. zawarła, w formie aktu notarialnego, z firmą (...) (...) umowę przewłaszczenia na zabezpieczenie. Zgodnie z treścią przedmiotowej umowy zobowiązanie wobec firmy (...) (...) na dzień podpisania umowy wynosiło 47,448,28 zł. Powódka przeniosła na rzecz spółki (...)(...) prawo własności swojego gospodarstwa rolnego, na terenie którego zamieszkuje wraz z rodziną, w skład którego wchodzi działki gruntu o nr: (...) o łącznym obszarze 4,7580 ha, dla której Sąd Rejonowy w Kole prowadzona jest księga wieczysta o nr (...) oraz działki o nr:(...) o łącznym obszarze 5,8574 ha, dla których Sąd Rejonowy w Kole prowadzi księgę wieczystą o nr (...). Budynek mieszkalny – „siedlisko” gospodarstwa rolnego położone jest na działce o nr (...), o pow. 2,91 ha

Powódka miała problemy ze spłatą ww. pożyczki zaciągniętej u (...) (...) Aby spłacić spółkę (...)-(...) powódka chciała zaciągnąć kredyt w banku, lecz wobec niespłaconych zadłużeń wobec innych podmiotów banki odmawiały jej udzielenia kredytu, gdyż figurowała jako dłużnik w bazie (...) Powódka szukała więc innych rozwiązań. W 2014 roku udała się w tym celu ponownie do pani B. W. (1) z zamiarem zawarcia kolejnej umowy pożyczki, aby przy jej użyciu spłacić tą pierwszą. B. W. (1) zaproponowała wówczas, aby powódka sprzedała z 2 ha swojej ziemi i uzyskane w ten sposób pieniądze przeznaczyła na spłatę zadłużenia. Powódka nie chciała jednak sprzedawać ziemi, ponieważ stanowiła „ojcowiznę” i szukała innego rozwiązania. Powódka nadal rozważała zaciągnięcie kredytu hipotecznego w banku. B. W. (1) wyjaśniała wówczas powódce, że ta nie uzyska kredytu w banku ponieważ jest zadłużona i nie ma zdolności kredytowej. B. W. (1) przekonywała powódkę, że jeśli ta nie chce sprzedać ziemi, to najlepszym rozwiązaniem będzie kolejna pożyczka z przewłaszczeniem nieruchomości na zabezpieczenie, celem spłaty wszelkich zobowiązań wobec (...) (...)wykreślenie powódki z Krajowego (...) i zawarcie przez nią umowy kredytowej (hipotecznej) z bankiem, a następnie przy użyciu pieniędzy z tego kredytu , powrotnego „odzyskanie” nieruchomości . Powódka obawiała się jednak reakcji rodziny na wiadomość, że sprzedała część ziemi. B. W. (1) wspólnie z powódką w tej kwestii kontaktowały się telefonicznie z siostrą powódki w Ł.. B. W. (1) osobiście rozmawiała z tą osobą. Siostra powódki wyjaśniła B. W. (1), że mąż powódki przez wiele lat bił ją, poniewierał i ona bardzo obawia się męża, i jego reakcji na wiadomość, że ma kłopoty finansowe . Powódka zdecydowała się zatem skorzystać z pośrednictwa B. W. (1), celem zaciągnięcia kolejnej pożyczki zabezpieczonej umową przewłaszczenia nieruchomości.

Wszystkie dokumenty niezbędne do zawarcia kolejnej umowy przewłaszczenia nieruchomości przygotowywała B. W. (1), na podstawie pełnomocnictwa udzielonego jej przez powódkę. B. W. (1) zadzwoniła do R. W. (1) z ofertą zawarcia umowy pożyczki z zabezpieczeniem na nieruchomości, przysyłając R. W. (1) zdjęcia nieruchomości powódki oraz informując go, że powódka nie chce „wyzbywać się” działki, na której jest urządzone siedlisko . R. W. (2) był osobą, która odpłatnie „kojarzyła” ze sobą strony, które chciały zawrzeć tego typu transakcje. B. W. (1) w rozmowie z R. W. (1) poinformowała go, że chodzi o pieniądze na spłatę pożyczki zaciągniętej przez powódkę od spółki (...)-(...) z P. oraz że po stronie (...) (...)sprawę tą prowadzi W. J.. R. W. (1) znał W. J., gdyż już wcześniej spotkał go na gruncie prywatnym i po rozmowie z B. W. (1) zadzwonił do W. J., aby z nim ustalić, czy (...) (...)zwróci powódce własność nieruchomości, gdy zostanie spłaconą pożyczka i uzyskał odpowiedź twierdzącą. Po rozmowie z W. J. R. W. (1) w dniu 17.01.2015 roku skontaktował się ze swoim znajomym - pozwanym D. W., bo posiadał wiedzę, że pozwany wcześniej pożyczał pieniądze z przewłaszczeniem pod zabezpieczenie. Pozwany wyjaśnił, że obecnie nie pożycza już pieniędzy, „bo jest z tym dużo kłopotu”, interesują go tylko inwestycje i wyraził gotowość kupna nieruchomości powódki. Pozwany po obejrzeniu przekazanych mu przez R. W. (1) fotografii i zapoznaniu się z położeniem nieruchomości na podstawie zdjęć satelitarnych zamieszczonych w (...)wyraził gotowość kupna gospodarstwa powódki za kwotę 240.000 zł . Wówczas zapytany został przez R. W. (2) czy nie zrezygnowałby z tej działki, na której posadowiony jest dom, gdyż uzyskał informacje od B. W. (1), że powódka nie chce wyzbywać się domu. W odpowiedzi usłyszał od pozwanego stanowisko, że działka siedliskowa jest jedną z większych działek nieruchomości, o regularnym kształcie i on nie chce z niej zrezygnować . O treści tych uzgodnień pomiędzy pozwanym a R. W. (1) nie była informowana ani B. W. (1), ani powódka. R. W. (1) przekazał B. W. (1) jedynie informację, że „może spłacić (...)(...)na zasadzie odsprzedaży z możliwością pierwokupu”. Po tej wypowiedzi B. W. (1) sądziła, że nabywcą nieruchomości będzie R. W. (1) i była

przekonana, że wiąże pierwotne uzgodnienia pomiędzy nią i R. W. (1), tj. że transakcja nie będzie obejmowała działki zabudowanej domem. Z kolei powódka przystępując do czynności przed notariuszem w dniu 20.01.2015 roku działa w zaufaniu do B. W. (1). R. W. (2) skontaktował się z B. W. (1) i W. J. informując ich, że jest ktoś kto może kupić nieruchomość powódki .

Przed udaniem się do notariusza B. W. (1) zapewniała powódkę, że ta zawierając transakcję z pozwanym nie wyzbywa się na trwale swej nieruchomości, lecz czyni to po to, aby spłacić spółkę (...)(...), zostać wykreśloną z rejestru dłużników, następnie zaciągnąć kredyt hipoteczny i przy jego użyciu odkupić nieruchomość. Powódka w rozmowach z B. W. (1) cały czas zaznaczała, że jej dom ma nie być objęty transakcją .

W dniu 20.01.2015r. (poniedziałek) powódka wraz z B. W. (1) udały się do P., do Kancelarii Notarialnej notariusza N. N. (1). Spisanie czynności notarialnych uzgadniał wcześniej z notariuszem W. J., działając w porozumieniu z R. W. (1) (zeznania świadków N. N. (1) k. 102v i W. J.) i przekazując treść planowanych umów. Przy uzgadnianiu u notariusza terminu czynności W. J. dysponował również wszystkimi danymi niezbędnymi do sporządzenia przez notariusza warunkowej i przedwstępnej umowy sprzedaży . Powódka przed czynnościami zaplanowanymi na dzień 20.01.2014 roku nie kontaktowała się wcześniej z pozwanym. B. W. (1) wytłumaczyła jej w ciągu pół roku będzie mogła „wykupić” swoją ziemię.

W dniu 20.01.2015 roku były sporządzone u notariusza trzy umowy. Pierwsza dotyczyła zwrotnego przeniesienia własności nieruchomości przez (...) (...) na powódkę, a dwie następne, spisane w jednym akcie notarialnym bezpośrednio po tej pierwszej, dotyczyły warunkowej i przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości przez powódkę na rzecz pozwanego. U notariusza stawili się powódka, pozwany, R. W. (1), W. J., B. W. (1) i jej synowa. Przed przystąpieniem do czynności notariusz poprosiła, aby w pomieszczeniu, gdzie miały być dokonywane czynności pozostały tylko osoby, które będą zawierały umowy. Wówczas to pomieszczenie opuściła B. W. (1) i jej synowa (oczekiwały na korytarzu), natomiast R. W. (1) zdecydował, że on pozostanie. Na początku czynności notariusz przeprowadziła rozmowę ze stronami na okoliczność, jakich czynności chcą dokonać. Były to transakcje „wiązane” między zwrotnym przeniesieniem własności w związku ze spłaceniem długu powódki przez pozwanego w firmie (...) (...) i przeniesieniem własności nieruchomości przez powódkę na rzecz pozwanego. Upewniwszy się co do treści czynności notariusz wytłumaczyła obecnym dlaczego zawierana umowa jest umową przedwstępną i warunkową. Podczas uzgadniania treści umów powódka wspominała obecnym, że chciałaby zachować swój dom. Nikt nie wyjaśnił szczegółowo powódce, czy jest to zastrzeżenie i zostało uwzględnione przy zawieraniu umowy oraz czy wyraża zgodę na sprzedaż nieruchomości wraz z działką, na której są posadowione zabudowania .

W trakcie sporządzania aktu notarialnego notariusz odczytywał treść aktu obecnym, pytając się czy wszystko jest jasne. Według notariusza powódka zachowywała się tego dnia normalnie i zaangażowana była w to co się dzieje .

W powyższych okolicznościach doszło do zawarcia, w pierwszej kolejności, umowy zwrotnego przeniesienia własności nieruchomości przez spółkę (...) (...) na powódkę. Zgodnie z treścią aktu notarialnego nr rep (...) z dnia 20.01.2015r. powódka dokonała całkowitej spłaty całości wierzytelności wynikającej z udzielonej pożyczki na jej rzecz przez firmę (...) (...) W związku z powyższym W. J., reprezentujący (...) (...) przeniósł na powódkę własność nieruchomości będącej przedmiotem umowy przewłaszczenia z dnia 13.08.2013r.

Następnie powódka wraz z pozwanym D. W. zawarły warunkową (o ile Agencja (...) nie skorzysta z prawa pierwokupu) umowę sprzedaży nieruchomości, stanowiącą działki gruntu o nr (...) łącznej pow. 5,8574 ha o nr KW (...) oraz przedwstępną umowę sprzedaży, na podstawie której zobowiązała się sprzedać nieruchomość, stanowiącą działki gruntu o nr (...) o łącznej pow. 4,7580ha o nr KW (...). Strony oświadczyły, że zobowiązują się zawrzeć umowę przenoszącą własność oraz umowę sprzedaży niezwłocznie po uzyskaniu pisma ze strony Agencji (...) o rezygnacji z prawa pierwokupu, bądź też w przypadku braku takiego pisma niezwłocznie po upływie terminu jednego miesiąca licząc od dnia doręczenia Agencję (...) zawiadomienia o treści takiej umowy. Strony zgodnie podały cenę sprzedaży na kwotę łączną w wysokości 237.000 zł, w tym, że wartość nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...) strony ustaliły na kwotę 140.000 zł, a tej drugiej na kwotę 97.000 zł. Strony zgodnie podały, że całą cenę strona kupująca zapłaciła

już stronie sprzedającej ze środków własnych, pochodzących z legalnych i ujawnionych źródeł. Jednocześnie powódka oświadczyła, że w przypadku skorzystania przez Agencję(...)z prawa pierwokupu zobowiązuje się do zwrotu stronie kupującej kwoty w wysokości 140.000 zł, w terminie 7 dni, licząc od dnia otrzymania przez strony zawiadomienia o wykonaniu prawa pierwokupu.

Na etapie odczytywania zawieranych w tym dniu aktów notarialnych notariusz pytała się stron czy wszystko jest jasne. Gdy notariusz odczytywała akt notarialny to powódka nasłuchiwała i miała skupioną uwagę, czy czytowane będzie, że umowa dotyczy działki zabudowanej. Nie usłyszała, że sprzedaje również budynki, „o budynkach nie było mowy” . Powódka była zatem przekonana, że zawierane umowy nie dotyczą działki zabudowanej. Notariusz zadając pytanie powódce upewniła się czy należność z tytułu ceny sprzedaży została jej zapłacona .

Strony przed notariuszem zgodnie oświadczyły, że koszty zawartego aktu notarialnego w wysokości 1.448,94 zł ponosi pozwany. Na koszty te składała się kwota 800 zł tytułem taksy notarialnej, 184 zł podatku VAT oraz 464,94 zł kosztów wypisów (k.36-44). Pozwany pokrył te opłaty ze środków pieniężnych , które miał przekazać powódce w ramach ceny nabycia, gdyż w jego ocenie koszty czynności notarialnych pokrywa zbywca (zeznania pozwanego). Pozwany zawierając z powódką ww. umowy posiadał wiedzę, że transakcjami tymi nie miała być objęta działka zabudowana budynkiem mieszkalnym i zdawał sobie sprawę, że po stronie powódki nie ma woli wyzbycia się własności tej części nieruchomości. Uważał jednak, że „dopilnowanie” treści aktu notarialnego zgodnego z wolą powódki nie jest jego sprawą, gdyż leży to po stronie osoby zainteresowanej, tj. właściciela zbywającego nieruchomość .

Część kwoty uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości została przekazana W. J. celem spłaty w całości zobowiązania powódki wobec firmy (...)(...). Kwotę w wysokości 3.000 zł powódka w drodze powrotnej do domu przekazała B. W. (1), tytułem wynagrodzenia za pośrednictwo przy zawarciu umowy . Po zawarciu aktu notarialnego B. W. (1) wyjaśniła powódce, że zawarta przez nią umowa jest „wstępna” oraz zapewniła, że powódka będzie mogła wykupić „swoją” ziemię od pozwanego .

Powódka fakt zawarcia omawianych omów trzymała w tajemnicy przed rodziną. Posiadając wiedzę, że zawarta umowa z pozwanym jest „wstępna” zwlekała z zawarciem umowy przenoszącej własność i umowy sprzedaży. Nie chciała zawrzeć tych umów, licząc że niebawem otrzyma odpowiedź banku w przedmiocie możliwości zaciągnięcia kredytu i wówczas niezwłocznie zwróci pozwanemu przekazane jej pieniądze, i uniknie zawierania umów definitywnie przenoszących na pozwanego własność jej ziemi .

Strony były umówione na czynności u notariusza, jednak powódka nie przyjechała. Tłumaczyła się wtedy przed pozwanym problemami zdrowotnymi. Pozwany zaczął się niepokoić. W kwietniu 2015 roku pozwany razem z R. W. (1) przyjechali do domu powódki, aby wyjaśnić z nią całą sytuację. R. W. (1) udał się do powódki w charakterze znajomego pozwanego i osoby która „wie co zrobić kiedy ktoś nie chce podpisać umowy”. Powódka nie zaprosiła pozwanego do domu, lecz poszła porozmawiać z nim i z R. W. (1) przy drodze. Wyjaśniła pozwanemu, że nie chce, aby ktokolwiek z jej rodziny dowiedział się o zawieranej umowie. Pozwany tłumaczył wtedy powódce, że już jest czas i że trzeba podpisać tę umowę przenoszącą własność. Rozmawiał z powódką spokojnie. Powódka zgodziła się na podpisanie umowy.

W dniu 14.04.2015r. powódka udała się do P. na umówione spotkanie do Kancelarii Notarialnej Notariusza N. N. (1). Pojechała tam sama pociągiem. Z dworca (...)w P. odebrał ją samochodem pozwany i razem udali się do notariusza.

Tego dnia powódka wraz z pozwanym zawarli umowę przenoszącą własność oraz umowę sprzedaży, w wykonaniu swoich wzajemnych zobowiązań wynikających z warunkowej umowy sprzedaży oraz umowy przedwstępnej z dnia 20.01.2015r. Strony zgodnie podały cenę sprzedaży na kwotę 237.000 zł oraz oświadczyły, że całą cenę strona kupująca zapłaciła już stronie sprzedającej ze środków własnych, pochodzących z legalnych i ujawnionych źródeł, co strona sprzedająca potwierdza (k.45-56).

Bezpośrednio po tych czynnościach powódka wyjaśniała w rozmowie z pozwanym, że jej rodzina nie wie nic na temat popisania przez powódkę zarówno tej pierwszej umowy ze stycznia 2015r., jak tej drugiej. Powódka upewniła

się u pozwanego, czy do chwili „odkupienia” przez nią nieruchomości, będzie mogła od niego dzierżawić grunty ze sprzedanej nieruchomości. Pozwany zapewniał ją, że będzie to możliwe, gdyż na razie nie sprzedaje nieruchomości.

Niedługo po podpisaniu umowy przenoszącej własność z kwietnia 2015r. rodzina powódki dowiedziała się o sprzedaży gospodarstwa rolnego ponieważ pozwany składał ofertę sprzedaży tegoż gospodarstwa u miejscowych rolników i sąsiadów powódki. Okoliczność ta z niebawem wynikała również nadesłanego na adres powódki wypisu z księgi wieczystej urządzonej dla przedmiotowej nieruchomości i zawiadomienia o zmianie wpisu właściciela nieruchomości. Powódka powiedziała wówczas swojej rodzinie, że sprzedała ziemię, ale jednocześnie zapewniała, że dom miał nie być sprzedany.

Po powzięciu wiadomości o zbyciu nieruchomości przez powódkę jej syn - J. N. (2) rozmawiał z pozwanym na temat zaistniałej sytuacji. Przekazał pozwanemu, że powódka nie zgadzała się na sprzedaż domu oraz że nie otrzymała żadnych pieniędzy od pozwanego. Pozwany w rozmowie z synem powódki podał, że przekazał powódce pieniądze za sprzedaż i przyznał, że dom miał nie być ujęty w umowie, ale nie mógł nic zrobić w chwili zawierania umowy, ponieważ nie był właścicielem nieruchomości, a to na właścicielu spoczywał ewentualny obowiązek podziału geodezyjnego nieruchomości, tak aby wyłączyć dom ze sprzedaży. Zgodził się wtedy na powrotną sprzedaż działki siedliskowej za kwotę 120.000 zł.

Po upływie ok. tygodnia licząc od podpisania pomiędzy stronami umowy z kwietnia 2015r. przesłane zostało powódce pismo z „banku”, że nie obciążają ją żadne zadłużenia i zatem może ubiegać się zaciągnięcie kredytu w banku. W czerwcu 2015r. powódka zgłosiła się do lekarza (...)w K., który skierował ją na badania do szpitala w K., na oddział (...)

Pismem z dnia 23.06.2015r. powódka wysłała do pozwanego oświadczenie o uchyleniu się od skutków czynności prawnych z dnia 14.04.2015r. i z dnia 20.01.2015r. W treści pisma podkreśliła, że pozwany wprowadził powódkę w błąd (podstępnie) przy zawieraniu ww. umów ponieważ zataił przed nią fakt, iż powódka wyzbywa się również siedliska, a ustalenia stron były przecież inne oraz że nie otrzymała od pozwanego do dnia dzisiejszego umówionej ceny. Zaznaczyła przy tym, że wyzbywa się również budynku, w którym od lat zamieszkuje wraz z rodziną, a nadto że nigdy nie złożyłaby oświadczeń woli o sprzedaży nieruchomości.

W czerwcu 2015 roku powódka złożyła zawiadomienie do Prokuratury Okręgowej w Poznaniu o możliwości popełnienia przez pozwanego przestępstwa oszustwa z art. 286 kk. w zw. z art. 294 kk. W toku postępowania przygotowawczego sporządzona została opinia (...)na temat stanu zdrowia psychicznego powódki, na podstawie, której biegli stwierdzili, że u powódki nie rozpoznano choroby psychicznej ani niedorozwoju umysłowego. Rozpoznano z kolei zaburzenia depresyjne z cechami dystymii zaostrome sytuacyjnie oraz zaburzenia procesów poznawczych łagodnego stopnia. Nie mniej jednak biegli podkreślili, że stwierdzone u powódki zaburzenia nie znosiły i nie ograniczały jej zdolności do rozumienia znaczenia czynu i pokierowania swoim postępowaniem w chwili zawierania przez nią opiniowanych aktów notarialnych w styczniu i kwietniu 2015r.

Postanowieniem z dnia 31.12.2015r. Prokuratura Rejonowa P. w P. umorzyła śledztwo na podstawie art. 17 § 1 pkt. 2 kk. wobec niezrealizowania znamion przestępstwa z art. 286 § 1 kk. w zw. z art. 294 § 1 kk. Z treści uzasadnienia ww. postanowienia wynikało, że pismem z dnia 01.09.2015r. pozwany wezwał powódkę do zapłaty kwoty 2.500 zł z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości objętych aktami notarialnymi ze stycznia i kwietnia 2015r. W tym samym piśmie wypowiedział powódce umowę użyczenia części nieruchomości – działki siedliskowej wraz z domem.

W toku prowadzonego wyżej postępowania powódka wystąpiła do tutejszego Sądu z wnioskiem o udzielenie zabezpieczenia poprzez ustanowienie zakazu zbywania nieruchomości o nr KW (...) i (...). Sąd Okręgowy w Koninie postanowieniem z dnia 21.07.2015r. udzielił zabezpieczenia powódce zgodnie z wnioskiem, wyznaczając jednocześnie powódce termin 2 tygodni do złożenia pozwu o stwierdzenie nieważności umowy.

Powódka wystąpiła do tutejszego Sądu z niniejszym powództwem w dniu 10.08.2015r.

Zgodnie z operatem szacunkowym z dnia 11.01.2017r., sporządzonym przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego - Z. M. (1) wartość rynkowa nieruchomości objętych księgami wieczystymi nr (...) na dzień 20.01.2015r. wynosiła 430.000 zł, w tym wartość zabudowanej działki gruntu o powierzchni 2,91 ha, o nr (...)175.638,53 zł.

Powyższy stan faktyczny sąd ustalił, na podstawie: dokumentów zgromadzonych w aktach 1 Ds. 843/2016, nagrania audio na nośniku CD wraz ze stenogramem (k.12, k.84, k.181, k.187-208), umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie z dnia 13.08.2013r. (k.121-133), umowy zwrotnego przeniesienia własności z dnia 20.01.2015r. (k.23-35), warunkowej umowy sprzedaży oraz przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 20.01.2015r. (k.36-44), umowy przenoszącej własność i umowy sprzedaży z dnia 14.04.2015r. (k.45-56), poświadczenia zamieszkania (k.57), skierowania do szpitala (...) z dnia 17.06.2015r. (k.58-59), wydruku z internetowej bazy ksiąg wieczystych (k.60-71), oświadczenia o uchyleniu się od skutków czynności prawnej (k.74-76), fotografii (k.150), opinii biegłego Z. M. (1) i wyjaśnień biegłego (k.214-253, k.287-288), zeznań świadka N. N. (1) (k.104v-106), zeznań świadka W. J. (k.106v-108v), zeznań świadka B. W. (1) (k.108v-110v), zeznań świadka A. N. (k.161v-162), zeznań świadka R. W. (1) (k.162v-164), zeznań świadka J. N. (2) (k.175-176), częściowo zeznań powódki – k.303-305) oraz częściowo zeznań pozwanego (k.305-307), wyjaśnień biegłych (...) w związku z opinią sporządzoną na potrzeby postępowania 1 Ds. 843/2016 (k. 344-345).

Powódka nie była konsekwentna w swoich twierdzeniach na okoliczność jak postrzegała zawierane z pozwanym umowy. Sąd nie dał wiary zeznaniom powódki w tej części, w której twierdziła, że nie była świadoma i nie знаła rzeczywistego znaczenia treści zawieranych umów, w tym przede wszystkim umowy sprzedaży nieruchomości i umowy przenoszącej własność z dnia 14.04.2015r. Twierdzenia powódki w tej części były sprzeczne m.in. z treścią złożonych do akt niniejszej sprawy aktów notarialnych oraz zeznań świadka - notariusza N. N. (1). Powyższy materiał dowodowy w sposób jednoznaczny wskazywał, że w toku podejmowanych czynności notarialnych powódce na bieżąco wyjaśniane były przez notariusza warunki zawieranych umów i że miała okazję zapoznać się z ich treścią. Notariusz zaznaczył również, że podczas czynności notarialnych powódka zachowywała się normalnie i była zaangażowana w to co się dzieje (k.106).

Niewiarygodnymi należało uznać zeznania powódki o nieświadomości i nieznajomości treści aktów notarialnych również z tego powodu, że od chwili zawarcia pierwszych umów w dniu 20.01.2015r. do chwili zawarcia umów definitywnie przenoszących własność nieruchomości na pozwanego, upłynęło prawie 4 miesiące. Powódka miała zatem odpowiednią ilość czasu, aby zapoznać się z treścią otrzymanego od notariusza, w dniu podpisania tych umów, aktu notarialnego. Poza tym w treści oświadczenia z dnia 23.06.2015 roku o uchyleniu się od skutków prawnych zawartych z pozwanym umów (k. 74-76) powódka powołując się na błąd co do treści czynności prawnej wymienia, że błąd dotyczył „siedliska”, a zatem nie dotyczył oświadczenia woli powódki o przeniesieniu prawa własności pozostałej części nieruchomości. Treść tego oświadczenia woli wskazuje, że powódka zawierając z pozwanym umowy w istocie wyzbywała się nieruchomości, ale z wyłączeniem działki nr (...) (k.75 i k.76).

W zgromadzonym materiale dowodowym nie znalazły również potwierdzenia okoliczności powołane przez powódkę w pozwie, a dotyczące zawarcia umowy przenoszącej własność w dniu 14.04.2015r. rzekomo w wyniku groźby ze strony pozwanego. Przeczy temu treść zeznań powódki, w których podała, że pozwany będąc u niej w towarzystwie (...) (w okresie poprzedzającym zawarcie umów w dniu 14.04.2015 roku) rozmawiał z nią „spokojnie” (k. 304). W złożonych zeznaniach powódka nie wspomina, że pozwany lub towarzyszący mu R. W. (1) mieliby grozić powódce. Nie wynika to również z pozostałego zgromadzonego materiału dowodowego, w tym zeznań syna powódki. Z pozostałej części zeznań powódki można wyprowadzić wniosek, że zawierając umowy z pozwanym była ona świadoma skutków prawnych wynikających z tych czynności, bowiem w toku składanych zeznań podkreślała, iż „wiedziałam, że muszę wykupić ziemię, ale nie wiedziałam jaką kwotę zażąda ode mnie pozwany” (k.304v), a po powzięciu przez jej rodzinę informacji o ofercie pozwanego sprzedaży gospodarstwa rolnego kierowanej do okolicznych rolników, powódka powiedziała wówczas swoim dzieciom: „ziemię sprzedałam, ale dom miał nie być sprzedany” (k.304). Z powyższego wynika, że powódka w momencie zawierania umów z pozwanym miała świadomość, że umowami tymi sprzedaje ziemię pozwanemu, a zatem umowy przez nią zawarte w dniu 20.01.2015r. i w dniu 14.04.2015r., nie były umowami pożyczki

z przewłaszczeniem nieruchomości na zabezpieczenie. W świetle powyższego Sąd nie dał wiary wcześniejszym zeznaniom powódki w tej części, w której twierdziła, że była przekonana, że pozwany udziela jej jedynie pożyczki.

Również niewiarygodnymi były te twierdzenia powódki, w których podawała, że nie otrzymała od pozwanego w dniu 20.01.2015r. ceny sprzedaży nieruchomości, ponieważ było to sprzeczne z treścią aktu notarialnego i zeznań świadka – notariusza N. N. (1). Notariusz w swoich zeznaniach podała, że przed podpisaniem aktu notarialnego przez strony upewniała się czy powódka otrzymała kwotę wynikającą ze sprzedaży nieruchomości (k.106).

Sąd nie znalazł podstaw, aby odmówić przymiotu wiarygodności zeznaniom pozwanego, w których podawał, że w piątek dostał od znajomego R. W. (1) wiadomość, że firma (...) (...) „sprzedaje” nieruchomość, że ziemia jest „do kupienia” na umowę sprzedaży za kwotę 200.000,00 zł. Otrzymał od R. W. (1) drogą mailową rzut satelitarny nieruchomości i odpis księgi wieczystej, w której jako właściciel wpisana była spółka (...) (...) R. W. (1) obiecał wówczas pozwanemu, że coś więcej się jeszcze dowie i zadzwoni. W niedzielę, tj. po trzech dniach R. W. (1) zadzwonił do pozwanego z informacją, że na tej nieruchomości mieszka była jej właścicielka. Wówczas pozwany przekazał R. W. (1), że w takim razie oczekuje, aby ta właścicielka była również obecna przy akcie notarialnym nabycia przez niego nieruchomości. W dalszych rozmowach R. W. (1) przekazał pozwanemu, że w trakcie negocjacji sprzedająca wyraziła zgodę, ale na sprzedaż nieruchomości „bez działki z domem” i czy pozwany na to wyraża zgodę. W odpowiedzi pozwany wyjaśnił, że jest to największa działka wchodząca w skład nieruchomości i zaproponował większą cenę (240.000,00 zł) i przekazał R. W. (1) swoje oczekiwania, aby „nabycie” było z działką siedliskową. Z dalszych zeznań pozwanego wynikało, że na poniedziałek, tj. 20.01.2015 roku „umówił się” z R. W. (1) na akt notarialny. Pozwany nie był pewien, czy u notariusza w dniu 20.01.2015 roku rozmawiał z powódką. Pamiętał natomiast, że po czynnościach w dniu 14.04.2015 roku powódka zapytała się go co będzie robił z ziemią, czy dzierżawił czy od razu sprzedawał. W odpowiedzi pozwany poinformował powódkę, że jest to dla niego „inwestycja” i na pewno od razu nie będzie sprzedawał.

Sąd nie dał natomiast wiary twierdzeniem pozwanego, że po pierwszym (z dnia 20.01.2015 roku) i po drugim (z dnia 14.04.2015 roku) akcie notarialnym dotyczącym nabycia przez niego własności nieruchomości zapewniał powódkę, że jest mu „na rękę, aby na razie ona tam mieszkała, bo jest ktoś kto pilnuje budynków”, gdyż okoliczność ta nie znajdowała potwierdzenia w pozostałym zgromadzonym materiale dowodowym. Otóż pozwany we wcześniejszych zeznaniach nie pamiętał czy przy pierwszym akcie notarialnym w ogóle rozmawiał z powódką. Natomiast z treści nagrań rozmowy pozwanego z synem powódki wynikało, że pozwany uczestnicząc w czynnościach przed notariuszem, prowadzących do nabycia przez niego własności nieruchomości powódki, miał świadomość, że czynnościami tymi nie powinna być objęta działka zabudowana, gdyż powódka nie wyrażała woli sprzedaży działki, na której posadowiony był dom. Uważał jednak, że to powódka, jako właściciel i strona zbywająca powinna zadbać o zgodną z jej wolą treść aktu notarialnego. W tym stanie rzeczy – kierując się zasadami logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego – nie sposób przyjąć za wiarygodne jego twierdzeń, że gdy powódka pytała o jego plany co do ziemi i możliwość dzierżawy, to pozwany poruszał temat budynków w ten sposób, że zapewniał powódkę, iż będzie mogła tam mieszkać. Ze zgromadzonego materiału dowodowego wynikało, że pozwany nie zabiegał o to, aby wyjaśnić powódce, że zawartymi umowami zbywa również działki zabudowanej budynkiem mieszkalnym, uważał że to nie jest jego obowiązkiem. Z kolei z pouczenia notariusza o możliwości zażądania przez pozwanego opuszczenia nieruchomości przez powódkę (jeśli rzeczywiście miało miejsce, gdyż notariusz pamiętała bardzo wiele szczegółów z przebiegu czynności, a o tym pouczeniu w zeznaniach nie wspominała) nie sposób wywnioskować, że powódka zrozumiała to pouczenie, jako dotyczące budynków, a nie ziemi.

Sąd nie dał również wiary twierdzeniom pozwanego, że to powódka rozliczała się z W. J., gdyż z zeznań W. J. wynikało, że to pozwany przekazał mu pieniądze. Pieniądze te pozwany przyniósł w torbie. Z dalszych zeznań W. J. wynikało, że po otrzymaniu pieniędzy od pozwanego i przekazaniu przez pozwanego pieniędzy powódce, świadek widział w otwartej torbie pozwanego, że znajdowała się tam jeszcze część przyniesionych pieniędzy.

Sąd nie znalazł podstaw, aby odmówić przymiotu wiarygodności zeznaniom świadka W. J. (za wyjątkiem, że nie znał ceny nabycia nieruchomości przez pozwanego), gdyż znajdowały odzwierciedlenie w pozostałym zgromadzonym materiale dowodowy, w tym w zeznaniach notariusza – N. N. (1) i świadka R. W. (1). Świadek przyznał, że zna

prywatnie R. W. (1). W. J. nie pamiętał kto uzgadniał termin i treść czynności u notariusza, nie wykluczył jednak, że mógł to być on. Wyjaśnił, że po przekazaniu mu przez pozwanego kwoty 95.000,00 zł, w ramach rozliczeń powódki z (...) (...), opuścił kancelarię. Sąd nie dał natomiast wiary twierdzeniom świadka W. J., że przy uzgodnieniu terminu czynności nie przekazywał notariuszowi ceny nabycia nieruchomości, gdyż pozostawało to w sprzeczności z zeznaniami świadka N. N. (1).

Sąd nie znalazł podstaw, aby odmówić przymiotu wiarygodności zeznaniom świadka N. N. (1). Świadek podała, że czynności notarialne uzgadniał z nią W. J., informując że „porozumiał się” ze stronami. W. J. dysponował również wszystkimi danymi niezbędnymi do sporządzenia projektu warunkowej umowy sprzedaży i wstępnej umowy sprzedaży nieruchomości. Powołał się, że strona kupująca jest zainteresowana i chce zawrzeć umowę sprzedaży nieruchomości. W. J. podał świadkowi cenę nieruchomości, zapewniając że została pomiędzy stronami ustalona. Z dalszych zeznań świadka N. N. (1) wynikało, że na początku czynności rozmawiała ze stronami, aby upewnić się jakiej czynności chcą dokonać. Na każdym etapie odczytywania aktu notarialnego robiła przerwę i pytała strony, czy wszystko jest jasne. Świadek pamiętała, że jedna z nieruchomości była zabudowaną, lecz nie pamiętała „żeby to stanowiło problem czy wątpliwości”. Przed podpisaniem aktu upewniała się, pytając się wprost powódki, czy otrzymała pieniądze od pozwanego i czy może to potwierdzić. Świadek dodała, że powódka w dniu 20.01.2015 roku podpisała dokument przesyłany do Agencji (...) i jednocześnie pokwitowała odbiór aktu notarialnego z tego dnia (k. 104v- 105).

Sąd częściowo przyjął za wiarygodne zeznania świadka B. W. (1). W świetle zgromadzonego materiału dowodowego za przekonujące Sąd uznał twierdzenia tego świadka, że na początku, gdy powódka przysłała do niej po pomoc w spłacie pożyczki zaciągniętej od (...) (...), to przekazała R. W. (1), że powódka chce pożyczyć pieniądze z przewłaszczeniem nieruchomości na zabezpieczenie tej pożyczki, z wyłączeniem domu. Była przekonana, że tej treści umowa będzie zawierana przez powódkę z R. W. (1), gdyż R. W. (1) przekazał B. W. (1) informację, że może spłacić zobowiązania powódki wobec (...) (...) na zasadzie „odsprzedaży z możliwością pierwokupu”. Potem w trakcie dalszych negocjacji prowadzonych przez B. W. (1), w imieniu powódki, okazało się że nabywcą ma być pozwany. Świadek była przekonana, że w wyniku tej transakcji powódka na trwałe nie wyzbywa się nieruchomości, gdyż będzie ją mogła odkupić od pozwanego przy użyciu środków pochodzących z zaciągniętego w banku kredytu, zabezpieczonego hipoteką ustanowioną na przedmiotowej nieruchomości. Świadek o tym zapewniała powódkę. Świadek wyjaśniła przy tym, że powódka zawierając umowy z pozwanym była pewna, że nie obejmują one „domu”. Świadek zaznaczyła, że od samego początku było mówione, że umowami nie będzie objęty „dom”. Świadek uzgadniając z R. W. (1) warunki umowy, która miała zawrzeć powódkę, a następnie zawożąc powódkę do P. na czynności przed notariuszem, była pewna, że dom nie będzie objęty umową. Miała zaufanie do firmy (...), która pośredniczyła w tej transakcji i uważała, że firma ta „robi to rzetelnie i informuje klienta o wszystkich szczegółach”. Z argumentów przytoczonych przez świadka wynikało, że zarówno świadek, jak i powódka zostały wprowadzone w błąd przez firmę (...).

Sąd odmówił przymiotu wiarygodności twierdzeniom świadka, że z R. W. (1) było uzgodnione, iż powódka zawrze umowę pożyczki zabezpieczonej umową przewłaszczenia nieruchomości. W tej kwestii zeznania świadka były bowiem niekonsekwentne. Świadek w trakcie składania zeznań wielokrotnie zmieniała twierdzenia w tej kwestii. Raz twierdziła, że powódka miała zawrzeć umowę przewłaszczenia, po czym wyjaśniała, że R. W. (1) zgodził się spłacić (...) (...) ale pod warunkiem sprzedaży przez powódkę na jego rzecz nieruchomości z prawem pierwokupu. Świadek posiadając wykształcenie wyższe administracyjne, z całą pewnością powinna odróżnić ww. umowy (przewłaszczenia i sprzedaży). W nagranej rozmowie z synem powódki świadek przyznała, że miały z powódką „inne plany, a wyszło inaczej”, zaznaczając przy tym, że powódka została „ewidentnie oszukana” (k. 188).

Sąd uznał za niewiarygodne twierdzenia świadka R. W. (1), że pozwany przy akcie notarialnym zawierającym w dniu 20.01.2015 roku zapewniał powódkę, że nie zamierza sprzedać nieruchomości i że dopóki on będzie właścicielem, to ona będzie mogła tam mieszkać. Okoliczność ta nie znajdowała potwierdzenia w zeznaniach powoda, który nie był pewien czy rozmawiał z powódką przy czynnościach notarialnych dokonywanych w dniu 20.01.2015 roku (k. 305v). Natomiast z zeznań pozwanego wynikało, iż o tym, że zakup ziemi traktuje jako inwestycje pozwany rozmawiał z powódką bezpośrednio po czynnościach u notariusza w dniu 14.04.2015 roku. W świetle zgromadzonego materiału dowodowego Sąd uznał za przekonujące twierdzenia świadka, że przy akcie notarialnym spisującym w dniu

20.01.2015 roku powódka wspominała, że chciałaby „zostawić sobie dom”. Świadek wyjaśnił przy tym, że temat domu był poruszony przez powódkę, gdy notariusz po odczytaniu aktu wyszła nanieść poprawki. Z materiału dowodowego wynikało, że nikt wówczas nie wyjaśnił powódce rzeczowo i jasno czy zawierane umowy dotyczą również zabudowanej działki i nie uzyskał od niej wyraźne oświadczenie woli o przeniesieniu praw własności na pozwanego również i do tej działki.

Sąd nie znalazł podstaw, aby odmówić przymiotu wiarygodności zeznaniom świadka J. N. (2).

Po złożeniu opinii ustnej przez biegłego lekarza (...)– E. P. i (...) K. J. (w związku z wydaną opinią w sprawie karnej) żadna ze stron nie kwestionowała twierdzeń biegłych i nie podnosiła żadnych zarzutów czy okoliczności w związku z tymi twierdzeniami. Z wniosków opinii wynikało, że biegłe nie rozpoznają u powódki choroby psychicznej ani niedorozwoju umysłowego. Rozpoznały natomiast zaburzenia depresyjne, z cechami dystymii zaostrzone sytuacyjnie oraz zaburzenia procesów poznawczych. W świetle opinii biegłych stwierdzone zaburzenia nie nosiły i nie ograniczały zdolności powódki do rozumienia znaczenia czynu i pokierowania swoim postępowaniem w chwili zawierania przez nią umów w styczniu i kwietniu 2015 roku

Po złożeniu wyjaśnień przez biegłego Z. M. żadna ze stron nie kwestionowała wiarygodności złożonej przez niego opinii. Sąd uznał te opinie za przekonującą, z uwagi na jej rzeczowość, a nadto logicznie, jasno i szczegółowo uzasadnione wnioski.

W pozostałym zakresie Sąd przyjął zgromadzony materiał dowodowy za wiarygodny. Nie budził wątpliwości Sądu i nie był kwestionowany przez żadną ze stron.

Powódka domaga się unieważnienia umów zawartych pomiędzy nią i pozwanym, dotyczących wyzbycia się przez nią praw własności do nieruchomości na rzecz pozwanego (art. 58 § 1 i 2 k.c.). Jako podstawę swego żądania podała złożenie przez nią oświadczenia woli pod wpływem błędu (art. 84 § 1 i 2 k.c.). W myśl art. 58 k.c. czynność prawna sprzeczna z ustawą albo mająca na celu obejście ustawy jest nieważna, chyba że właściwy przepis przewiduje inny skutek, w szczególności ten, iż na miejsce nieważnych postanowień czynności prawnej wchodzi odpowiednie przepisy ustawy (§1), nieważna jest czynność prawna sprzeczna z zasadami współżycia społecznego (§ 2), jeżeli nieważnością jest dotknięta tylko część czynności prawnej, czynność pozostaje w mocy co do pozostałych części, chyba że z okoliczności wynika, iż bez postanowień dotkniętych nieważnością czynność nie zostałaby dokonana (§ 3). Zgodnie natomiast z art. 84 k.c. w razie błędu co do treści czynności prawnej można uchylić się od skutków prawnych swego oświadczenia woli. Jeżeli jednak oświadczenie woli było złożone innej osobie, uchylenie się od jego skutków prawnych dopuszczalne jest tylko wtedy, gdy błąd został wywołany przez tę osobę, chociażby bez jej winy, albo gdy wiedziała ona o błędzie lub mogła z łatwością błąd zauważyć; ograniczenie to nie dotyczy czynności prawnej nieodpłatnej (§ 1). Można powoływać się tylko na błąd uzasadniający przypuszczenie, że gdyby składający oświadczenie woli nie działał pod wpływem błędu i oceniał sprawę rozsądnie, nie złożyłby oświadczenia tej treści (błąd istotny) [§ 2].

Błąd istotny, co do treści czynności prawnej jest wadą oświadczenia woli powodującą względną nieważność czynności prawnej (art. 84 § 1 k.p.c.). Oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli z powodu błędu ma charakter prawa podmiotowego kształtującego. Jego wykonanie kształtuje stosunki pomiędzy stronami prowadząc do przekształcenia nieważności względnej czynności prawnej w nieważność bezwzględną. Oznacza to, że czynność nie wywołuje żadnych skutków prawnych w sferze cywilnoprawnej.

W ocenie Sądu, w okolicznościach niniejszej sprawy, powódka mogła skutecznie uchylić się od oświadczenia woli skutkującego zawarciem z pozwanym warunkowej umowy sprzedaży i umowy przenoszącej własność, ale tylko w zakresie dotyczącym przeniesienia na pozwanego prawa własności zabudowanej działki gruntu oznaczonej nr ewidencyjnym (...) jako złożonego pod wpływem błędu. W świetle poczynionych przez Sąd ustaleń nie mogło budzić wątpliwości, że zamiarem powódki była sprzedaż nieruchomości z wyłączeniem działki, na której posadowiony jest dom. Powódka stając do aktu notarialnego działała w przekonaniu, iż nie sprzedaje pozwanemu tej części swój nieruchomości. Powódka zawierając z pozwanym omawiane umowy nie zamierzała wyzbyć się własności działki gruntu, na której posadowiony jest dom, w którym zamieszkuje wraz z liczną swoją rodziną (mężem, dziećmi,

wnukami). Jednoznacznie wynika to z zeznań powódki, świadka B. W. (1) oraz twierdzeń pozwanego przekazanych synowi powódki w prowadzonej z nim rozmowie (nagranej, której pozwany nie zaprzeczył zarówno co do faktu, jak i treści). W świetle tego materiału dowodowego nie można podzielić zarzutów pozwanego zgłaszanych w toku niniejszego procesu, że powódka miała pełną świadomość co jest przedmiotem umowy sprzedaży, gdyż akty notarialne były przy stronach przez notariusza odczytywane, a poza tym powódka otrzymała odpis tych aktów, w tym pierwszego spisowanego w dniu 20.01.2015 roku i miała możliwość zapoznania się z nim wielokrotnie. Otóż trzeba wziąć pod uwagę, że na podstawie treści samego aktu notarialnego, bez podkładu geodezyjnego w postaci map ewidencyjnych, nie sposób odczytać, która z wymienionych w aktach działek jest działką zabudowaną domem mieszkalnym i budynkami gospodarczymi. Sąd ustalił to dopiero w oparciu o treść księgi wieczystej. Pomocną również była opinia biegłego Z. M., gdyż w księgach wieczystych jako działki zabudowane są wykazywane dwie działki, a mianowicie o nr (...) Powódce posiadającej jedynie wykształcenie zawodowe (rolnicze) z całą pewnością trudno było przeanalizować tekst umów spisanych językiem prawnym. Z powołanych przez nią argumentów wynikało, że w tej kwestii zdała się całkowicie na informacje i zapewnienia B. W. (1), której ufała. Tymczasem z materiału dowodowego wynikało, że B. W. (1) była przekonana (i zapewniała o tym powódkę), że transakcje planowane pomiędzy pozwanym a powódką nie będą obejmować działki, na której jest wzniesiony budynek mieszkalny. B. W. (1) wiedziała bowiem, że nie ma zgody powódki na sprzedaż działki z domem. W trakcie zawierania umów z pozwanym nikt powódce - w odpowiedzi na jej pytania czy umowa obejmuje również dom - nie odpowiedział rzeczowo i w sposób jasny, jednoznaczny. Tymczasem działka nr (...) nie została podana, przez osobę uzgadniającą treść aktu, notariuszowi omyłkowo, lecz świadomie, po uzyskaniu od pozwanego informacji, że nie wyraża zgody na wyłącznie tej działki z transakcji, gdyż jest to najatrakcyjniejsza z działek oraz przy posiadaniu wiedzy, że powódka nie wyraża zgody na sprzedaż tej działki. Z treści nagrania rozmowy pozwanego z synem powódki (niekwestionowanej przez żadną ze stron) wynika jednoznacznie, że pozwany przystępując do umowy wiedział o błędzie powódki (co do zakresu przedmiotu transakcji), ale uważał, że nie jest to jego sprawa, gdyż - w jego ocenie- sprawą właściciela (powódki) jest zadbanie o prawidłową treść umowy sprzedaży. Tymczasem powódka nie posiadała wiedzy, że składane przez nią oświadczenia woli o przeniesieniu na rzecz pozwanego prawa własności nieruchomości obejmują również działkę zabudowaną domem mieszkalnym. Błąd ten dotyczył zatem przedmiotu warunkowej umowy sprzedaży i przeniesienia prawa własności. Skoro zaś powódka myślała, że sprzedaje nieruchomość bez działki, na której jest siedlisko, a w rzeczywistości sprzedawała całą nieruchomość, to błąd dotyczący treści czynności prawnej oraz jest to błąd istotny.

Analizując kwestię ewentualnej staranności pozwanego, to należy zaznaczyć, że pozwany niejako zawodowo trudni się kupowaniem ziemi i mieszkań (aby odsprzedać je z zyskiem) od osób znajdujących się w podobnej sytuacji jak powódka. Obecnie jest właścicielem 15 ha gruntów i 2 mieszkań w P., pochodzących z takich transakcji. Pozwany „z reguły” kupuje ziemię w oparciu o takie transakcje i następnie ją sprzedaje. W okolicznościach niniejszej sprawy cała otoczka działania pozwanego wskazuje na to, że dostrzegłszy błąd powódki doprowadził ją do sprzedaży całej nieruchomości. Pozwany wprawdzie nie uzgadniał u notariusza treści aktu notarialnego, a zatem nie ponosi winy za to, że projektem umowy objęto również działkę zabudowaną m.in. budynkiem mieszkalnym, ale przystępując do czynności wiedział o błędzie powódki (że chce ona sprzedać nieruchomość z wyłączeniem działki (...), a w rzeczywistości sprzedaje całą nieruchomość) i nie wyjaśnił z nią, jako kontrahent, tego czy zamierza ona zbyć na jego rzecz również działkę z domem (dowód: nagranie treści rozmowy pozwanego z synem powódki). Wykorzystał przy tym jej nieporadność życiową i słabość, a przy drugim akcie notarialnym dodatkowo stwarzając pozory przychylnego działania i nastawienia (zapewnienia, że nie będzie sprzedawał nieruchomości, że powódka będzie mogła dzierżawić grunty).

Z poczynionych przez Sąd ustaleń wynikało, że w weekend poprzedzający czynności notarialne w dniu 20.01.2015 roku negocjacje dotyczyły możliwości nabycia przez pozwanego również działki nr (...), zabudowanej m.in. domem mieszkalnym. Powódka zdecydowanie nie wyrażała zgody na sprzedaż tej działki, gdzie nie chciała wyzbyć się domu. O tym fakcie B. W. (1) uprzedzała R. W. (1), a ten informował o tym pozwanego. Pozwany nie chciał jednak zrezygnować z tej działki, z uwagi na jej regularny kształt i powierzchnię, zaś usytuowanie budynków powodowało, że podział geodezyjny działki obniżyłby jej atrakcyjność (co podkreślał w zeznaniach pozwany), a poza tym spółce (...)-(...) zależało, aby szybko zbyć nieruchomość (do zbycia doszło w ciągu 4 dni, licząc od chwili przekazania R. W. (1)

informacji przez B. W. (1)). Z kolei wolą powódki było wyłączenie z tej transakcji działki, na której wzniesiony jest budynek. Wolę tę powódka konsekwentnie wyrażała kontrahentowi zarówno przed czynnościami (za pośrednictwem B. W. i R. W.), jak i w toku czynności, kierując pytanie do pozwanego, czy dom na pewno nie jest ujęty w spisanej umowie. Ponieważ w weekend poprzedzający czynności u notariusza negocjacje dotyczyły możliwości nabycia przez pozwanego całej działki nr (...) i powódka nie wyrażała na to zgody (o czym B. W. uprzedzała R. W., a ten pozwanego) Sąd przyjął, że powódka zawierając z pozwanym umowy działała pod wpływem błędu co całej powierzchni działki nr (...) (błąd dotyczył całej wymienionej działki), a nie tylko tej części zagospodarowanej jako siedlisko

Wystąpienie wady oświadczenia woli w postaci błędu pociąga za sobą nieważność względną czynności prawnej. Podważenie skuteczności takiej czynności następuje przez uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia woli. W świetle poczynionych powyżej ustaleń i rozważań Sąd uznał, iż powódka działała pod wpływem błędu co do warunkowej umowy sprzedaży i umowy przenoszącej własność nieruchomości, w części dotyczącej działki nr (...), zabudowanej m.in. domem mieszkalnym. Jednocześnie powódka skutecznie uchyliła się od skutków oświadczenia woli, poprzez złożenie w ustawowym terminie (za pośrednictwem pełnomocnika) stosownego oświadczenia.

W tym stanie rzeczy powódka miała też interes prawny w wytoczeniu powództwa z art. 189 k.p.c., co do ustalenia nieważności omawianych umów, w zakresie obejmującym działkę nr (...). Skuteczne uchylenie się od skutków oświadczenia woli pociąga za sobą zaistnienie bezwzględnej nieważności czynności prawnej. Wbrew twierdzeniom pozwanego uzyskawszy pozytywne dla siebie rozstrzygnięcie powódka będzie mogła wystąpić bezpośrednio o uzyskanie wpisu do księgi wieczystej, bez konieczności wytaczania powództwa o uzgodnienie księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 z późn. zm.).

W świetle powyższych ustaleń i rozważań Sąd przyjął, że powódka skutecznie wyzbyła się własności pozostałej części nieruchomości, i w tej części powództwo oddalił.

Na tle omawianych umów należy przyjąć, że bez nieważnego postanowienia dotyczącego zbycia działki nr (...), umowa i tak zostałaby przez strony zawarta. Ze zgromadzonego materiału dowodowego wynikało, że wola pozwanego sprowadzała się do samego w sobie zakupu nieruchomości i jej odsprzedaży z zyskiem, bowiem niemalże bezpośrednio po zakupie pozwany ogłaszał wśród okolicznych rolników wolę sprzedaży nieruchomości, za znacznie wyższą cenę od ceny jej nabycia.

W niniejszej sprawie powódka zgłosiła również żądanie ewentualne zapłaty kwoty 382.551,75 zł, w oparciu o art. 388 k.c. Zgodnie z tym przepisem prawa, jeżeli jedna ze stron, wyzyskując przymusowe położenie, niedołość lub niedoświadczenie drugiej strony, w zamian za swoje świadczenie przyjmuje albo zastrzega dla siebie lub dla osoby trzeciej świadczenie, którego wartość w chwili zawarcia umowy przewyższa w rażącym stopniu wartość jej własnego świadczenia, druga strona może żądać zmniejszenia swego świadczenia lub zwiększenia należnego jej świadczenia, a w wypadku gdy jedno i drugie byłoby nadmiernie utrudnione, może ona żądać unieważnienia umowy

Z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego wynikało, że wartość działki nr (...) na dzień 20.01.2015 roku wynosiła 175.638,53 zł (wartość działki siedliskowej o powierzchni 0,14 ha wraz z zabudowaniami – 84.383,65 zł plus wartość pozostałych gruntów wchodzących w skład tej działki – 91.254,89 zł). Różnica pomiędzy wartością całej objętej przedmiotowymi umowami nieruchomości wycenianej przez biegłego (430.000,00 zł) a ceną sprzedaży wymienioną w akcie notarialnym (237.000,00 zł, gdyż z uzgodnionej kwoty nabycia nieruchomości 240.000,00 zł pozwany przeznaczył 3.000,00 zł na pokrycie w imieniu powódki kosztów czynności notarialnej i o tyle umniejszył cenę nabycia – dowód: zeznania pozwanego) wynosi 190.000,00 zł. Wyłączenie z tej transakcji działki nr (...), wobec stwierdzenia nieważności omawianych umów w tym zakresie, nie daje obecnie podstaw do przyjęcia, że wartość świadczenia pozwanego przewyższa w rażącym stopniu wartość świadczenia powódki. W niniejszej sprawie nie można bowiem podzielić zarzutów powódki, że nie otrzymała od pozwanego „żadnych pieniędzy”. Powódka przed notariuszem złożyła oświadczenie woli (i to dwukrotnie, gdyż przy czynnościach w dniu 20.01.2015 roku i w dniu 14.04.2015 roku), iż

otrzymała całą wymienioną w aktach notarialnych z dnia 20.01.2015 roku i z dnia 14.04.2015 roku cenę sprzedaży nieruchomości.

Zgłaszanie dowodu z zeznań świadków na okoliczność treści umowy zawartych w formie aktu notarialnego jest w istocie niedopuszczalne, w świetle normy z art. 247 k.p.c. Oświadczenie woli zawarte w akcie notarialnym co do tego, że przedmiotem zbycia była cała nieruchomość, a nie jej część, jak też oświadczenie dotyczące wysokości ceny i jej uiszczenia, jako składowe elementy treści dokonanej przez strony czynności prawnej - której ważność ustawa uzależnia od zachowania formy aktu notarialnego - nie mogą być podważane w drodze prowadzenia dowodów z przesłuchania świadków czy stron, gdyż prowadziłoby to do obejścia przepisów o formie zastrzeżonej pod rygorem nieważności, w rozumieniu art. 247 k.p.c. (zob. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 19 listopada 2002 r., IV CKN 1464/00, LEX nr 78356).

W świetle powyższego Sąd nie badał prawdziwości powoływanych przez powódkę okoliczności, że nie otrzymała od pozwanego wynikającej z treści aktów notarialnych ceny nabycia nieruchomości. Ubocznie należy wspomnieć, że świadek B. W. (1) zeznała, że powódka jakieś pieniądze otrzymała od pozwanego, gdyż – w drodze z P. do domu - zapłaciła jej kwotę 3.000,00 zł.

Ustalenie przez Sąd, iż przedmiotowe umowy są nieważne w zakresie działki nr (...), powoduje takie ukształtowanie stosunków umownych pomiędzy stronami, że nie występuje już rażąca nieekwiwalentność świadczeń, a zatem brak jest przesłanki intensywnego pokrzywdzenia drugiej strony. Zatem wobec częściowego uwzględnienia powództwa o ustalenie nieważności omawianych umów (w zakresie rozporządzenia działką nr (...)) powództwo o zapłatę (ewentualne) należało uznać za nieuzasadnione (gdyż uwzględniono częściowo pierwsze z powództw).

W świetle powyższego orzeczono jak w sentencji wyroku.

Apelacje od powyższego wyroku wywiodły obie strony.

Powódka zaskarżyła wyrok w części oddalającej powództwo, tj. w zakresie pkt.3 wyroku, podnosząc zarzut naruszenia przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na wynik sprawy, tj. art. 233 par.1 kpc, co w konsekwencji doprowadziło do sprzeczności istotnych ustaleń sądu I instancji z zebraniem w sprawie materiałem dowodowym . Wskazując na powyższe apelująca wniosła o zmianę wyroku w zaskarżonej części i uwzględnienie powództwa w całości oraz obciążenie pozwanego kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwany natomiast zaskarżył wyrok w części uwzględniającej powództwo, tj. w zakresie jego pkt.1 i2 . Pozwany podniósł również zarzuty naruszenia prawa procesowego, tj. art. 233 par.1 kpc poprzez dokonanie dowolnej oceny dowodów , sprzeczność ustaleń faktycznych z całokształtem zebranego materiału dowodowego oraz naruszenie art. 236 kpc poprzez zaniechanie przeprowadzenia dowodów wnioskowanych przez pozwanego. Apelujący zarzucił również naruszenie prawa materialnego poprzez niewłaściwe zastosowanie art. 189 kpc w zw. z art. 10 ust.1 ustawy z dnia 6.lipca 1982r o księgach wieczystych i hipotece i uznanie, że powódka ma interes prawny w żądaniu ustalenia nieważności umów .

Wskazując na powyższe zarzuty , apelujący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości oraz obciążenie powódki kosztami procesu w całości.

Pełnomocnicy obu stron wnieśli o oddalenie apelacji przeciwnika.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Sąd Okręgowy dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych w zakresie dotyczącym bezspornych faktów zawarcia przez strony warunkowej umowy sprzedaży i przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 20.01.2015r oraz umowy przenoszącej własność nieruchomości i sprzedaży z dnia 14.04.2015r i w tym zakresie ustalenia te Sąd Apelacyjny przyjmuje jako własne .

Zasadnie natomiast zarzucił w swojej apelacji pozwany, że zaskarżony wyrok został wydany z naruszeniem przepisów prawa procesowego, tj. art. 233 par. 1 kpc, albowiem sąd I instancji dokonał wadliwej oceny dowodów zgromadzonych w toku postępowania. W świetle całokształtu okoliczności sprawy, brak było podstaw do wnioskowania, że z faktu wyrażenia przez pozwanego zgody na zamieszkiwanie powódki wraz z rodziną na terenie nieruchomości do czasu jej sprzedania, wynikała jego wola nabycia nieruchomości z wyłączeniem działki nr (...), bądź zapewnienie powódki o tym, że działka ta nie stanowiła przedmiotu zawieranych umów. Fakt, że powódka wyrażała wobec świadka B. W. wolę zachowania własności działki nr (...)- stanowiącej siedlisko, nie jest wystarczający dla uznania, że pozwany zaakceptował taką propozycję. Jego wola nabycia całej nieruchomości wraz ze stosowną argumentacją została wyrażona jednoznacznie R. W. (1), pełniącemu rolę pośrednika w zbyciu nieruchomości działającemu na zlecenie W. J.. Ponadto świadek B. W. (1) działająca na zlecenie powódki, mimo zapewnienia jej o możliwości późniejszego odkupienia nieruchomości nie pouczyła powódki, ani też nie zadbała o to, aby w treści aktu notarialnego znalazły się stosowne zapisy. Powódka niewątpliwie działała w zaufaniu do tego świadka, natomiast B. W. utrzymywała powódkę w przekonaniu o tym, że nabywca został poinformowany o tym, że siedlisko będzie wyłączone ze sprzedaży. Żadna z osób pośredniczących w doświadczeniu do skutku umowy nie poinformowała jednak powódki o tym, że nabywca zainteresowany jest wyłącznie nabyciem całej nieruchomości i że podjął w tym celu stosowne rozmowy m.in. negocjując wysokość ceny jej nabycia. Przesłuchana w charakterze świadka notariusz N. N. (1) jednoznacznie wskazała, że podczas odczytywania sporządzonego aktu notarialnego robiła przerwy, pytając powódkę, czy rozumie jego treść. Z jego treści jednoznacznie wynikało, że przedmiotem transakcji jest również zabudowana nieruchomość. Ponadto powódka została przez nią pouczona o skutkach zawarcia umowy, w tym również o konieczności opuszczenia domu. Zgodnie z opinią biegłych stan psychiczny powódki w tym czasie pozwalał na rozpoznanie znaczenia i skutków podejmowanych czynności. Ze zgromadzonego w tej sprawie materiału dowodowego, a nawet z zeznań samej powódki, a tym bardziej zeznań pozwanego nie wynika, aby pozwany zapewniał ją o tym, że działka siedliskowa nie będzie stanowiła przedmiotu sprzedaży. Powódka w swoim oświadczeniu o uchyleniu się od skutków czynności prawnych z dnia 14.04.2015r i 20.01.2015r podała, że to pozwany wprowadził ją w błąd podstępnie, ponieważ zataił przed nią fakt, iż powódka wyzbywa się również siedliska, a także, że nigdy nie złożyłaby oświadczeń woli o sprzedaży całej nieruchomości.

Sąd Najwyższy w wyroku z 20 stycznia 2017r w sprawie I CSK 66/16 wyraził pogląd, że cyt. „Analiza przesłanek określonych w art. 84 k.c. wskazuje, że błąd może być uznany za prawnie doniosłą wadę oświadczenia woli tylko wtedy, gdy jest błędem co do treści czynności prawnej i jest błędem doniosłym. Błąd jako wada oświadczenia woli jest określany w doktrynie jako błąd postrzegania i zazwyczaj polega na mylnym wyobrażeniu o właściwościach przedmiotu umowy, co powoduje, że oświadczenie odpowiada rzeczywistej woli składającego w chwili jego złożenia, natomiast pomyłka polega na niezgodności między wolą oświadczającego a treścią oświadczenia. Nie ma znaczenia jakiego elementu czynności prawnej błąd dotyczy, natomiast musi być obiektywnie istotny, a więc błąd tego rodzaju, że żaden rozsądny człowiek, znający prawdziwy stan rzeczy, nie złożyłby oświadczenia tego rodzaju. Nieistotne jest również czy błąd odnosi się do faktów poprzedzających dokonanie czynności prawnej, towarzyszących jej dokonaniu lub jej skutków. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyrokach z dnia 8 marca 2012 r., III CSK 221/11 (OSNC-ZD 2013 r., Nr 3, poz. 35) i z dnia 13 grudnia 2012 r., V CSK 25/12 (nie publ.), błąd odnosi się do sfery wewnętrznej strony czynności prawnej, a więc ustalenie jego zaistnienia powinno być dokonane w wyniku analizy zewnętrznych okoliczności zarówno poprzedzających, jak i towarzyszących złożonemu oświadczeniu, z uwzględnieniem celu gospodarczego, jaki strona chciała osiągnąć, skonfrontowania tego celu z treścią czynności i oceny okoliczności subiektywnych dotyczących możliwości oceny rzeczywistych skutków prawnych oraz zachowania drugiej strony poprzedzającego dokonanie czynności. Chodzi bowiem o postawę adresata oświadczenia woli polegającą na pewnego rodzaju współdziałaniu w zaistnieniu wadliwości czynności prawnej; wywołanie błędu wyczerpuje się przez każde zachowanie adresata, które po stronie składającego oświadczenie skutkowało fałszywym wyobrażeniem co do treści czynności prawnej. W przypadku oświadczenia woli złożonego drugiej stronie możliwość uchylenia się od błędu uzależniona jest bowiem od tego, czy błąd został przez tę stronę wywołany, chociażby bez jej winy albo, gdy o błędzie wiedziała lub z łatwością błąd mogła zauważyć. "Kaźde zachowanie" adresata oświadczenia oznacza, że zachowanie wywołujące błąd nie musi być wyłączną jego przyczyną, a wystarczające jest zakwalifikowanie jako współprzyczyny. Obojętne jest również czy miało ono charakter czynny lub bierny, bo decydujące znaczenie trzeba przypisać związkowi przyczynowemu

między tym zachowaniem a powstaniem błędu. Jako zachowanie adresata oświadczenia wywołujące błąd jest także kwalifikowane nieudzielenie informacji wymaganych przez lojalność kontraktową, bo po pierwsze nakaz rozwagi przy kontraktowaniu dotyczy zarówno dbałości o własne interesy, jak i unikania wszystkiego, co drugą stronę może wprowadzić w błąd, a po drugie podstawową zasadą w kontraktowaniu jest wzajemna lojalność i zaufanie kontrahentów”.

Stanowisko powódki o braku kiedykolwiek woli sprzedaży nieruchomości wyrażone w oświadczeniu o uchyleniu się od skutków prawnych zawartych z pozwanym umów pozostaje w sprzeczności z jej wcześniejszymi czynnościami podejmowanymi w związku z zawarciem umowy przewłaszczenia nieruchomości ze spółką (...), na rzecz której powódka wcześniej przeniosła własność całej nieruchomości (w tym także działki siedliskowej) tytułem umowy przewłaszczenia w związku z udzieloną jej przez tę spółkę pożyczką. Podkreślenia wymaga, że wówczas powódka również zbyła całą nieruchomość i to za cenę niewspółmiernie niższą. (na zabezpieczenie pożyczki opiewającej na kwotę 47.448,28zł). Bezsprene powódka w okresie dokonywania czynności związanych z zawieraniem umów z pozwanym nie miała zniesionej zdolności rozumienia treści sporządzanych umów, a jej wolą było uzyskanie w drodze umowy sprzedaży nieruchomości środków na zaspokojenie długu wobec spółki (...). Błędne przekonanie powódki o możliwości odkupienia nieruchomości od pozwanego nie było wywołane żadnym jego zachowaniem, a wynikało z zaufania do zapewnień składanych powódce przez świadka B. W., którym to zeznaniem sąd I instancji niezasadnie dał wiarę. Tymczasem ocena zeznań tego świadka dokonana przez sąd II instancji skutkować musiała uznaniem, że jej zeznania pozostają w sprzeczności z zasadami logiki i doświadczenia życiowego, a w szczególności zeznaniami przesłuchanej w charakterze świadka notariusz N. N. (1), która bez żadnych wątpliwości zeznała, iż przy zawieraniu umowy warunkowej w jej gabinecie oprócz stron, przebywali pan J. i pani pośrednik (B. W. (1)). W tej sytuacji nie może budzić wątpliwości, że świadek W. uczestnicząc w tej czynności miała świadomość z racji wykonywanej profesji tego, że powódka sprzedaje nieruchomość, a nie dokonuje jej przewłaszczenia na zabezpieczenie o czym przekonywała powódkę i utrzymywała ją w nieuzasadnionym przekonaniu, że pomimo powiększenia ceny sprzedaży, umową nie jest objęty dom oraz, że powódka będzie miała możliwość jego niezwłocznego odkupienia od pozwanego. Brak jest dowodów na to, aby pozwany kiedykolwiek takie deklaracje wobec powódki składał. Wbrew ustaleniom sądu I instancji, uznać należało, że powódka miała świadomość treści zawieranych umów. Zwrócić też należało uwagę na to, że po zawarciu umowy przedwstępnej powódka zwlekała z zawarciem umowy przenoszącej własność i starała się ukryć ten fakt przed rodziną będąc niewątpliwie świadoma podjętych zobowiązań. Znamienne jest również i to, że powódka podjęła czynności zmierzające do uchylenia się od skutków prawnych zawartych umów dopiero wówczas, gdy członkowie rodziny dowiedzieli się o dokonanej przez nią sprzedaży nieruchomości.

Reasumując stwierdzić należało, że prawidłowa ocena zebranego w tej sprawie materiału dowodowego winna skutkować uznaniem, że powódka nie zdołała wykazać, iż pozostawała w błędzie, wywołanym przez pozwanego co do skutków prawnych zawieranych umów. Z daleko idącej ostrożności uznać można by wyłącznie, że powódka mając świadomość sprzedaży nieruchomości działała w błędnym przekonaniu, wywołanym zachowaniem nie pozwanego, a osób pośredniczących w sprzedaży, a w szczególności wobec zapewnień B. W., że będzie mogła nieruchomość tę od pozwanego niezwłocznie odkupić. Wątpliwości winno budzić to, że powódka nie interesowała się tym za jaką cenę taka odsprzedaż miałyby nastąpić. Nie można też uznać, że powódka nie obejmowała swoją świadomością tego, że przedmiotem umów jest cała nieruchomość, zwłaszcza, że nie podjęła żadnych starań, aby działkę siedliskową wyodrębnić i wyłączyć ze sprzedaży.

Brak było podstaw do uznania, że zaskarżony wyrok został wydany z naruszeniem art. 189kpc, albowiem w tym względzie stanowisko zarówno judykatury jak i doktryny nie jest jednoznaczne.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego i doktrynie utrwaliła się zasada, że interesu prawnego nie ma wówczas, gdy możliwe jest poszukiwanie ochrony prawnej w drodze powództwa o świadczenie. Zasada ta opiera się na dwóch założeniach. Po pierwsze, że wydanie wyroku zasądzającego możliwe jest, jeżeli także ustalona zostanie legitymacja czynna powoda, oraz po drugie, że wyrok tylko ustalający istnienie stosunku prawnego nie zapewni ostatecznej ochrony prawnej, ponieważ nie jest - w przeciwieństwie do wyroków zasądzających - wykonalny na drodze egzekucji sądowej, a zatem kwestia będąca przedmiotem rozstrzygnięcia bez wytoczenia takiego powództwa zostanie

rozpoznana jako przesłanka powództwa o świadczenie (por.m.in. orzeczenie SN z dnia 13 kwietnia 1965 r., II CR 266/64, OSP 1966, z. 6-8, poz. 166; wyrok SN z dnia 22 listopada 2002 r., IV CKN 1519/00, nie publ.). Aczkolwiek kazuistyczne orzecznictwo zna wiele wyjątków od tej zasady, np. wówczas, gdy z ustalanego stosunku prawnego może wpływać wiele roszczeń, z których tylko jedno lub niektóre są dopiero wymagalne, a także gdy chodzi o skutki istniejącej szkody mogące ujawnić się dopiero w przyszłości (por.m.in. wyrok SN z dnia 5 grudnia 2002 r., I PKN 629/01, Wokanda 2003, Nr 9, poz. 24; uchwała składu siedmiu sędziów SN - zasada prawna z dnia 17 kwietnia 1970 r., III PZP 34/69, OSNC 1970, Nr 12, poz. 217; wyrok SN z dnia 17 maja 1966 r., I CR 109/66, OSNC 1967, Nr 3, poz. 52). Stanowisko dopuszczające wyjątki znajduje aprobatę w doktrynie, gdzie podkreśla się, że nie należy zbyt rygorystycznie pojmować zasady. Należy bowiem kierować się względami celowości i ekonomii procesowej, zwłaszcza gdy spór dotyczy samej tylko zasady.

Nawet przy uznaniu, że dopuszczalne było wytoczenie powództwa o ustalenie nieważności omawianych umów z uwagi na wadę oświadczenia woli, wobec braku wykazania ustawowych przesłanek, że powódka działała pod wpływem błędu wywołanego działaniem pozwanego, powództwo to należało uznać za bezzasadne.

Zarzuty podniesione w apelacji pozwanego skutecznie podważyły trafność oceny zebranego w tej sprawie materiału dowodowego dokonanej przez sąd I instancji, albowiem na podstawie dowodów zaoferowanych przez powódkę brak było podstaw do uznania, że skutecznie uchyliła się od skutków prawnych swojego oświadczenia woli w zakresie sprzedaży nieruchomości także w części dotyczącej działki oznaczonej nr (...), a obejmującej siedlisko.

W konsekwencji, nie zasługiwał na uwzględnienie podniesiony w apelacji powódki zarzut naruszenia prawa procesowego, tj. art. 233 par.1 kpc poprzez błędną ocenę dowodów i oddalenie powództwa w całości. Z przyczyn wskazanych powyżej zeznania powódki nie zasługiwały na wiarę w całości, co do faktu, że nie miała ona świadomości rzeczywistej treści zawieranych umów. Ocena zeznań powódki w świetle zasad logiki i doświadczenia życiowego nie pozwalała, tak jak uczynił to sąd I instancji na zróżnicowanie tej świadomości, co do tego, że jej zamiarem jej była wprawdzie sprzedaż nieruchomości, ale z wyłączeniem działki siedliskowej. Odwołując się do wcześniejszych rozważań podkreślić należy, że zamiarem powódki niewątpliwie była sprzedaż nieruchomości, z tym tylko, że działała ona w przekonaniu wynikającym z zapewnień świadka B, W., że przedmiotem umów jest wprawdzie sprzedaż nieruchomości, ale z prawem jej odkupu, które to uprawnienie nie zostało wpisane w treści umowy. Zebrany w sprawie materiał dowodowy, wbrew zarzutowi apelującej, nie pozwala na stwierdzenie, że powódka została wprowadzona przez pozwanego w błąd co do treści dokonywanych czynności prawnych. W konsekwencji uznać należało, że powódka miała pełną świadomość tego, iż przedmiotem umów była definitywna sprzedaż nieruchomości oraz że otrzymała z tego tytułu uzgodnioną przez osoby pośredniczące w sprzedaży z pozwanym cenę.

Marginalnie zaś wskazać należy, że nie zasługiwało na uwzględnienie również żądanie ewentualne sformułowane w oparciu o art. 388kc, albowiem zebrany w tej sprawie materiał dowodowy nie pozwala na uznanie, że pozwany przystępując do umowy działał w celu wyzysku wykorzystując przymusowe położenie, niedoświadczenie drugiej strony. To powódka podjęła inicjatywę sprzedaży nieruchomości w celu spłaty pożyczki udzielonej jej przez spółkę (...) i działając w zaufaniu do osób pośredniczących w tej sprzedaży wyraziła wolę zawarcia umowy z pozwanym, który w odpowiedzi na złożoną mu przez pośrednika ofertę wyraził wolę kupna oferowanej nieruchomości. Działania podjęte przez pozwanego były legalne, czego potwierdzeniem jest wynik wszczętego na wniosek powódki postępowania karnego.

Mając na uwadze powyższe Sąd Apelacyjny uznając zasadność zarzutów podniesionych w apelacji pozwanego, na podstawie art. 386 par.1 kpc zmienił zaskarżony wyrok i oddalił powództwo w całości. W konsekwencji – apelacja powódki na podstawie art. 385kpc podlegała oddaleniu w całości.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 102 kpc odstępując od obciążania powódki z uwagi na jej sytuację życiową i materialną kosztami postępowania apelacyjnego.

Małgorzata Goldbeck-Malesińska Małgorzata Mazurkiewicz-Talaga Jacek Nowicki

| | | |
|--|--|--|
| | | |
|--|--|--|