

Sygn. akt II Ca 978/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 lutego 2015 r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy, II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Jerzy Dydo

Sędziowie: SO Aleksandra Żurawska

SR Kamil Majcher (del.)

Protokolant: Agnieszka Ingram-Ciesielska

po rozpoznaniu w dniu 29 stycznia 2015 r. w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z powództwa M. B. (1)

przeciwko D. Ś.

o stwierdzenie nieważności umowy

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego w Wałbrzychu

z dnia 16 października 2014r., sygn. akt VIII C 852/10

I. oddala apelację;

II. zasądza od powódki na rzecz pozwanej 300 zł tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt II Ca 978/14 (transkrypcja wygłoszonego uzasadnienia)

Początek tekstu

[Przewodniczący 00:00:01.058]

Sąd ogłosi wyrok. Wyrok w imieniu Rzeczypospolitej Polskiej, Sąd Okręgowy w Świdnicy, II Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie przewodniczący sędzia Sądu Okręgowego Jerzy Dydo, sędziowie sęda... sędzia Sądu Okręgowego Aleksandra Żurawska i sędzia Sądu Rejonowego Kamil Majcher delegowany po rozpoznaniu w dniu 29 stycznia 2015 roku w Świdnicy na rozprawie sprawy z powództwa M. B. (1) przeciwko D. Ś. o stwierdzenie nieważności umowy na skutek apelacji powódki od wyroku Sądu Rejonowego w Wałbrzychu z dnia 16 października 2014, sygnatura akt VIII C 852/10 orzeka punkt pierwszy: oddala apelację, punkt drugi: zasądza od powódki na rzecz pozwanej 300 złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego. Sąd ogłosi również postanowienie w sprawie rozpoznania zażalenia pozwanej na postanowienie Sądu I instancji o kosztach postępowania. Postanowienie. Sąd Okręgowy w Świdnicy, II Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie przewodniczący sędzia Sądu Okręgowego Jerzy Dydo, sędziowie sędzia Sądu Okręgowego Alicja Żurawska i sędzia Sądu Rejonowego Kamil Majcher delegowany po

rozpoznaniu w dniu 29 stycznia 2015 roku w Świdnicy na rozprawie sprawy z powództwa M. B. (1) przeciwko D. Ś. o stwierdzenie nieważności umowy na skutek zażalenia pozwanej na postanowienie Sądu Rejonowego w Wałbrzychu z dnia 16 października 2014, sygnatura akt VIII C 825/10 postanawia oddalić zażalenie. Sąd wygłosi uzasadnienie do sprawy II Ca 978/14. Apelacja nie jest zasadna Sąd Rejonowy dokonał prawidłowych ustaleń podstawy faktycznej rozstrzygnięcia i właściwie zastosował prawo materialne, nietrafny jest zarzut naruszenia przepisów art. 233 paragraf 1 k.p.c. w związku z art. 328 paragraf 2 k.p.c. skarżąca nie wskazuje, na czym miała polegać wadliwa ocena dowodów dokonana przez Sąd I instancji, zupełnie nieuprawniony w świetle wyników postępowania dowodowego są twierdzenia powódki jakoby M. B. (2) przenosząc własność opisanej w pozwie nieruchomości nie miała pełnego rozeznania, co do własnego postępowania. Zasadnicze dla rozstrzygnięcia sprawy ustalenie Sądu Rejonowego o pełnej świadomości i rozeznaniu M. B. (2), co do podejmowanych czynności prawnych, w szczególności zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości znajduje, bowiem po parcie w opiniach biegłych sądowych w szczególności w opinii zespołu biegłych lekarzy (...) w T. oraz w zeznaniach świadków. Należy stanowczo stwierdzić, że nie ma żadnych podstaw do kwestionowania wniosków opinii z zeznań biegłych (...)w T.. Sąd Rejonowy miał pełne podstawy do uznania, że opinia ta jest rzetelna, profesjonalna i nie budzi żadnych wątpliwości. Sąd Rejonowy prawidłowo również podkreślił znaczenie zeznań świadka B. W., notariusza, który sporządził umowę sprzedaży nieruchomości, notariusz dopiero po rozmowie telefonicznej z M. B. (2) upewniwszy się, że zamiar sprzedaży nieruchomości pochodzi od niej sporządził umowę i pojawił się w jej mieszkaniu w celu podpisania umowy. Nietrafny jest zarzut apelacji naruszenia przez Sąd Rejonowy przepisu art. 328 paragraf 2 k.p.c. sporządzone przez Sąd Rejonowy uzasadnienie zawiera, bowiem wszystkie przewidziane prawem elementy i pozwala Sądowi II instancji na merytoryczną ocenę zaskarżonego wyroku. Zasadniczym wymaganiem dotyczącym uzasadnienia jest jasność jego motywów, ideałem jest nie tylko dobre rozstrzygnięcie, ale także jasne i dobre uzasadnienie, temu celowi służy zwięzłość wypowiedzi wbrew zarzutom apelacji uzasadnienie Sądu Rejonowego nie jest lakoniczne, Sąd ustosunkował się do wszystkich istotnych zarzutów. Nietrafne są zarzuty naruszenia przez Sąd I instancji przepisów prawa materialnego, a to art. 58 paragraf 1 Kodeksu cywilnego, art. 58 paragraf 2 Kodeksu cywilnego i art. 388 paragraf 1 Kodeksu cywilnego, na wstępie należy zauważyć niekonsekwencje skarżącej w formułowaniu tych zarzutów skoro powódka podnosi zarzut obejścia prawa to nie może jednocześnie zasadnie podnosić, że ta sama czynność prawna to jest umowa sprzedaży jest nieważna, bo narusza zasady współżycia społecznego. Czynność prawna mająca na celu obejście ustawy polega na takim ukształtowaniu jej treści, które z punktu widzenia formalnego pozornie nie sprzeciwia się ustawie, ale w rzeczywistości w znaczeniu materialnym zmierza do zrealizowania celu, którego osiągnięcie jest przez nią zakazane. Jedną z podstawowych zasad obowiązujących w prawie zobowiązań jest wynikająca z art. 353(1) Kodeksu cywilnego zasada swoboda... swobody umów według, której strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania byle by jego treść lub cel nie sprzeciwiała się właściwości, naturze stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego. Cena należy do elementów przedmiotowo istotnych w umowie sprzedaży, sama wysokość ceny ma już jednak charakter drugorzędny, co wynika zupełnie wyraźnie z art. 536 kodeksu cywilnego skoro wystarczy podanie podstaw do ustalenia ceny, a istniejące wątpliwości, co do ustalenia jej wysokości mogą być usunięte w drodze odpowiedniej dyrektywy interpretacyjnej. Inaczej mówiąc nie ma podstaw prawnych do uznania, że umowa sprzedaży, w której ustalona cena nie odpowiada cenie rynkowej o ile to ustalenie było zgodne z wolą stron jest umową nieważną, sprzeczną z art. 58 paragraf 1 Kodeksu cywilnego. W obrocie zdarzają się umowy sprzedaży za przysłowiową złotówkę i jeżeli motywacje zawarcia takiej umowy nie są sprzeczne z prawem nie ma podstaw do kwestionowania ważności takich umów. W tym miejscu należy zauważyć, że jakkolwiek w umowie sprzedaży nieruchomości została ustalona cena 5.000 złotych to już podatek od czynności cywilno prawnych jak i taksa notarialna zostały pobrane od wartości rynkowej nieruchomości, to jest 100.000 złotych. Poza tym należy mieć na uwadze, że przepisy prawa podatkowego stanowią autonomiczną gałąź prawa i zawierają regulacje sobie właściwe dla prawidłowego ustalenia obowiązku podatkowego związanego z dokonywanymi transakcjami. Również z tych względów nie ma podstaw do uznania, aby umowa sprzedaży nieruchomości za cenę 5.000 złotych niewątpliwie nieodpowiadającą wartości rynkowej tej nieruchomości była nieważna skoro zawarcie takiej umowy było zgodne ze swobodnie i świadomie wyrażoną wolą stron. Nietrafny jest również zarzut naruszenia przepisu art. 388 paragraf 1 Kodeksu cywilnego, niewątpliwie ustalona w umowie sprzedaży cena nieruchomości nie jest ekwiwalentna do jej wartości rynkowej, ale ustalenie najbardziej nawet rażącej dysproporcji świadczeń nie wystarcza do zakwalifikowania takiej umowy, jako wyzysku. Nie można, bowiem wykluczyć, że po stronie osoby zawierającej niekorzystną dla siebie umowę

zachodzi motywacja szczególna na przykład chęć rewanżu, udzielenia za rewanżu... wdzięczności za udzieloną pomoc lub konieczności szybkiej sprzedaży rzeczy choćby za pół ceny. Do stwierdzenia wyzysku w rozumieniu art. 388 paragraf 1 Kodeksu cywilnego konieczna jest wykazanie dalszych przesłanek to jest wykorzystania przez jedną ze stron przymusowego położenia niedołęstwa, niedoświadczenia drugiej strony, w rozpoznanej sprawie nie ma żadnych podstaw do twierdzenia, że pozwana wykorzystała... wykorzystywała M. B. (2) w celu uzyskania korzystnej dla siebie umowy. Pozwana była koleżanką M. B. (2), stanowiła dla niej oparcie emocjonalne i duchowe w czasie choroby, musiało ono mieć istotne znaczenie dla M. B. (2) skoro będąc świadoma zbliżającej się śmierci postanowiła odwdziżyć się pozwanej i sprzedać jej mieszkanie po bardzo korzystnej cenie. Należy w tym miejscu zauważyć, że decyzja M. B. (2) była racjonalna również z tego względu, że jej matka miała własne mieszkanie, a siostra mieszkała na stałe we Francji i również jej mieszkanie nie było potrzebne. Poza mieszkaniem M. B. (2) miała inny majątek choćby uzyskany ze sprzedaży udziałów z Funduszy Inwestycyjnych, środki pieniężne, które odziedziczyła przecież matka, a zatem nie pozostała ona... nie pozostawiła ona matki bez środków do życia. Przedstawiona wyżej argumentacja uzasadnia również stwierdzenie bezzasadności zarzutów naruszenia przez Sąd Rejonowy przepisów art. 58 paragraf 2 k.c. dodać należy jedynie, że umowy nie można uznać za sprzeczną z zasadami współżycia społecznego skoro realizuje ona zgodny cel stron, tak Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 14 listopada 2013 roku II CSK 106/13. Z powyższych względów Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację, jako bezzasadną, o kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. Sąd Okręgowy nie znalazł przy tym podstaw, aby również w postępowaniu apelacyjnym zastosować przepis art. 102 k.p.c., ponieważ o ile można się zgodzić z argumentacją Sądu Rejonowego przytoczoną w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku o nie obciążaniu pozwanej kosztami procesu w I instancji to już nie można przyjąć, że powódka decydując się na wniesienie apelacji nie wiedziała, że brak świadomości M. B. (2) został wykluczony, a w konsekwencji nie ma poważnych podstaw do kwestionowania wyroku Sądu Rejonowego. Sąd Rejonowy na podstawie art. 385 k.p.c. w związku z art. 397 paragraf 2 oddalił zażalenie pozwanej na rozstrzygnięcie o kosztach procesu za I instancję, uznając za nietrafny zarzut naruszenia przez Sąd Rejonowy przepisu art. 102 k.p.c. Przepis artykułu 102 k.p.c. nie konkretyzuje wypadków szczególnie uzasadnionych to też ich kwalifikacja należy do Sądu, który uwzględniając całokształt okoliczności konkretnej sprawy powinien kierować się własnym poczuciem sprawiedliwości. Przepis artykułu 102 jest, więc wyrazem prawa sędziowskiego, co oznacza, że zakwestionowanie rozstrzygnięcia Sądu w postępowaniu odwoławczym jest możliwe tylko wówczas, gdy to rozstrzygnięcie rażąco narusza poczucie sprawiedliwości. W rozpoznanej sprawie takiego zarzutu zasadnie Sądowi Rejonowemu postawić nie można, charakter sprawy jak i trudna sytuacja majątkowa powódki, jej podeszły wiek dawały Sądowi Rejonowemu podstawę do zastosowania artykułu 102 i nie obciążania powódki kosztami procesu. To wszystko, dziękuję.

[koniec części 00:13:55.115]