

Sygn. akt I C 954/13

WYROK ZAOCZNY W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

9 kwietnia 2014 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Anna Stańczyk

Protokolant: Marcin Guzik

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 9 kwietnia 2014 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa **K. W.**

przeciwko **A. P.**

o **unieważnienie umowy**

I. oddała powództwo;

II. kosztami postępowania obciąża Skarb Państwa.

Sygn. akt I C 954/13

UZASADNIENIE

Powódka K. W. w pozwie skierowanym przeciwko A. P. wniosła unieważnienie umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...) zwartej w dniu 15 stycznia 2010 r. Nadto wniosła o obciążenie kosztami postępowania pozwanej oraz zobowiązanie pozwanej do wydania jej lokalu.

Uzasadniając żądanie pozwu powódka podała, że pozwana wykorzystując jej trudną sytuację finansową oraz to, że mąż powódki chorował na białaczkę, zaproponowała jej zawarcie dla pozorów umowy sprzedaży mieszkania. Powódka wskazała, że przekonana przez syna i R. P. zgodziła się na warunki sprzedaży zaproponowane przez pozwaną, obejmujące cenę 140.000 zł oraz możliwość zamieszkiwania przez powódkę w lokalu. Dodatkowo pozwana miała płacić powódce po 1000 zł miesięcznie. Po ustaleniu warunków strony udały się do notariusza celem sporządzenia umowy sprzedaży. Powódka podniosła, że potwierdziła przed notariuszem, iż otrzymała od pozwanej kwotę 140.000 zł pomimo faktycznego braku jej uiszczenia przez pozwaną. Po podpisaniu umowy powódka otrzymała od pozwanej w ratach kwotę ok. 5000 zł, po czym pozwana przestała płacić jakiegokolwiek kwoty. Zdaniem powódki unieważnienie umowy winno nastąpić również ze względu na brak wykonywania zobowiązania przez pozwaną. Wskazała, że mieszka bezpłatnie w przedmiotowym mieszkaniu, jednakże pozwana nie reguluje żadnych świadczeń związanych z utrzymaniem i eksploatacją mieszkania. Powódka podniosła, iż zawarła umowę pod wpływem błędu na skutek podstępного działania pozwanej, doprowadzając ją do niekorzystnego rozporządzenia swoim mieniem i wykorzystując trudną sytuację powódki.

Powódka wezwana do sprecyzowania żądania i jego podstaw faktycznych, w piśmie z dnia 08 listopada 2013 r. wskazała, że domaga się unieważnienia umowy sprzedaży nieruchomości ze względu na wykorzystanie przez pozwaną jej przymusowego położenia- wyzysk. Podała, że pozwana wiedząc o bardzo trudnej sytuacji materialnej powódki

świadomie wykorzystwała jej położenie i od samego początku nie miała zamiaru zapłacić ustalonej ceny sprzedaży mieszkania.

Pozwana nie odpowiedziała na pozew ani nie wdała się w spór i nie stawiała się na rozprawę.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 15 stycznia 2010 r. pomiędzy powódką K. W. a pozwaną A. P. zawarta została umowa sprzedaży, na podstawie której powódka sprzedała pozwanej lokal mieszkalny nr (...) położony we W. przy ul. (...), składający się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki, przedpokoju o łącznej powierzchni 39 m² wraz z udziałem wynoszącym 174/10000 części w nieruchomości wspólnej, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyki prowadzi księgę wieczysta nr (...).

Cena sprzedaży ustalona została na kwotę 140.000 zł, która została w całości zapłacona przed podpisaniem aktu notarialnego, co sprzedająca potwierdziła.

Ponadto pozwana A. P. oświadczyła, że wyraża zgodę na bezpłatne i dożywotnie zamieszkiwanie przez powódkę w przedmiotowym lokalu mieszkalnym.

Dowód: wypis aktu notarialnego umowy sprzedaży, Rep. A nr (...), k. 5-6

Pozwana A. P. zapłaciła powódce cenę sprzedaży wskazaną w akcie notarialnym. Powódka przyjęła świadczenie ze względu na trudną sytuację związaną z chorobą męża.

Bezsporne.

Przed tutejszym Sądem toczyło się postępowanie z powództwa K. W. przeciwko A. P. o zapłatę kwoty 140.000 zł, w którym powódka zmieniła żądanie na ustalenie nieważności umowy.

Wyrokiem z dnia 11 stycznia 2012 r. Sąd Okręgowy we Wrocławiu oddalił powództwo o ustalenie nieważności umowy sprzedaży z dnia 15 stycznia 2010 r. oraz umorzył postępowanie w zakresie żądania zapłaty kwoty 140.000 zł.

Dowód: akta sprawy I C 350/11

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo podlegało oddaleniu.

Zgodnie z art. 339 § 1 i 2 k.p.c. jeżeli pozwany nie stawiał się na posiedzenie wyznaczone na rozprawę albo mimo stawienia się nie bierze udziału w rozprawie, Sąd wyda wyrok zaoczny. W tym wypadku przyjmuje się za prawdziwe twierdzenie powoda o okolicznościach faktycznych przytoczonych w pozwie lub w pismach procesowych doręczonych pozwanemu przed rozprawą, chyba że budzą one uzasadnione wątpliwości albo zostały przytoczone w celu obejścia prawa.

W toku niniejszego procesu pozwana zachowała postawę całkowicie bierną. Nie złożyła odpowiedzi na pozew, nie stawiała się także na rozprawie. Spełnione zostały więc przesłanki do wydania wyroku zaocznego.

Jednocześnie jednak, w ocenie Sądu, nie wystąpiły przesłanki pozytywne z 339 § 2 k.p.c., Sąd ma bowiem każdorazowo obowiązek krytycznego ustosunkowania się do twierdzeń powoda z punktu widzenia ich ewentualnej zgodności z rzeczywistym stanem rzeczy. W przypadku wątpliwości w tym przedmiocie, nie można wydać wyroku zaocznego, opierając się tylko na twierdzeniach powoda o okolicznościach faktycznych. Należy przeprowadzić postępowanie dowodowe w celu wyjaśnienia powstałych wątpliwości (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 października 1998 r., I CKU 85/98; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 września 1997 r., I CKU 115/97).

W przedmiotowej sprawie powódka domagała się unieważnienia umowy sprzedaży zawartej pomiędzy nią a pozwaną A. P., na podstawie której sprzedała lokal mieszkalny nr (...) położony przy ul. (...) we W.. Do pozwu powódka dołączyła kopię wypisu aktu notarialnego – przedmiotowej umowy sprzedaży. Co prawda z podstaw faktycznych pozwu można wywodzić, że powódka żąda w rzeczywistości ustalenia nieważności umowy, to jednakże wezwana do sprecyzowania żądania, powódka jasno wskazała, że żąda unieważnienia umowy ze względu na wyzysk. Podstawy prawnej żądania należy zatem upatrywać w przepisie art. 388 § 1 k.c., zgodnie z którym jeżeli jedna ze stron wyzyskując przymusowe położenie, 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.

W ocenie Sądu powódka nie wykazała podstaw roszczenia. Zgodnie z art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z tego faktu wywodzi skutki prawne. Normie tej w warstwie procesowej odpowiadają art. 3 k.p.c., zgodnie z którym strony zobowiązane są przedstawiać dowody i art. 232 k.p.c., według którego strony są zobowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z jakich wywodzą skutki prawne. Nie ulega żadnej wątpliwości, że w obowiązującym stanie prawnym obowiązek gromadzenia materiału procesowego spoczywa na stronach, co oznacza kontrydiktoryjny model procesu. Jest to ciężar procesowy, realizowany przez stronę w jej własnym interesie. Jeżeli strona pozostaje bierna w procesie, to musi się liczyć w ujemnymi tego konsekwencjami prowadzonymi najczęściej do oddalenia powództwa. Powódka jedynie twierdziła, że została oszukana i wykorzystana przez pozwaną wobec trudnej sytuacji materialnej powódki oraz sytuacji życiowej, a to z uwagi na chorobę męża. Co prawda powódka wносиła o przeprowadzenie dowodu z przesłuchania świadków G. G. i R. W. na okoliczność, że strony umówiły się inaczej niż to wynika z treści aktu notarialnego, jednakże taki wniosek dowodowy należało oddalić. Zauważyć bowiem trzeba, że podstawowym dowodem w sprawie jest umowa w postaci aktu notarialnego umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego a zatem dowód z dokumentu. Stosownie zaś do treści art. 247 k.p.c. dowód ze świadków lub z przesłuchania stron przeciwko osnowie lub ponad osnowę dokumentu obejmującego czynność prawną może być dopuszczony między uczestnikami tej czynności tylko w wypadkach, gdy nie doprowadzi to do obejścia przepisów o formie zastrzeżonej pod rygorem nieważności i gdy ze względu na szczególne okoliczności sprawy Sąd uzna to za konieczne.

Nawet jednakże gdyby uznać twierdzenia powódki za wiarygodne, to umowa zawarta dla wyzysku nie jest bezwzględnie nieważna z mocy prawa. Jak trafnie zauważył Sąd Apelacyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 9 maja 2013 r., sygn. akt I ACa 292/13, art. 388 § 1 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, a dopiero gdyby się okazało, że realizacja takiej korekty byłaby nadmiernie utrudniona otwiera się roszczenie do unieważnienia umowy. Wykluczony jest zatem skutek bezwzględnej nieważności na rzecz wzruszalności. Co istotne – przedmiotowa umowa zawarta została w dniu 15 stycznia 2010 r., a zatem powódka nie mogła skutecznie dochodzić unieważnienia tejże umowy. Stosownie bowiem do § 2 przepisu art. 388 k.c. uprawnienia wypływające z normy § 1 wygasają z upływem lat dwóch od dnia zawarcia umowy. Powódka natomiast wystąpiła z roszczeniem dopiero w dniu 28 czerwca 2013 r., co wynika bezpośrednio z prezentaty umieszczonej na pozwie.

W konsekwencji powyższych ustaleń orzeczono jak w pkt I sentencji wyroku.

Sąd na podstawie art. 96 ust. 1 pkt 10 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych kosztami postępowania obciążył Skarb Państwa.