

Sygn. akt I ACa 16/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 maja 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Eugeniusz Skotarczak (spr.)
Sędziowie:	SA Marta Sawicka SA Maria Iwankiewicz
Protokolant:	sekr. sądowy Justyna Kotlicka

po rozpoznaniu w dniu 22 maja 2014 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa A. P. (1)

przeciwko S. B.

o ustalenie nieważności umowy ewentualnie o ustalenie nieważności oświadczenia woli

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 10 października 2013 r., sygn. akt I C 12/11

**I. oddala apelację,**

**II. zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 2700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym,**

**III. przyznaje radcy prawnemu P. W. od Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Szczecinie kwotę 2700 (dwa tysiące siedemset) złotych, powiększoną o należy podatek VAT, tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powodowi z urzędu w postępowaniu apelacyjnym.**

**Marta Sawicka Eugeniusz Skotarczak Maria Iwankiewicz**

Sygn. akt I ACa 16/14

## UZASADNIENIE

A. P. (1) wniósł przeciwko S. B. o stwierdzenie nieważności oświadczenia woli zawartego w umowie notarialnej z dnia 21 września 2010 r. w przedmiocie przeniesienia na rzecz pozwanego udziału wynoszącego 1/2 części w

prawie wieczystego użytkowania działki gruntu nr (...) wraz z udziałem wynoszącym 1/2 części w prawie własności budynku mieszkalnego położonego na tej działce w zamian za dożywotnią rentę. W toku postępowania sprecyzował, że oświadczenie dotyczyło przeniesienia prawa 1/2 własności wskazanej nieruchomości. Wskazał, że w chwili podpisywania przedmiotowej umowy, jako osoba uzależniona od alkoholu, znajdował w stanie wyłączającym świadome wyrażanie woli o dokonaniu tej czynności prawnej, a dodatkowo cierpiał na padaczkę i zaburzenia osobowości, które w połączeniu z chorobą alkoholową mogły doprowadzić do przemijających zaburzeń psychicznych wyłączających świadome albo swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli.

W piśmie procesowym z dnia 4 maja 2012 r. powód zmodyfikował żądanie pozwu i wniósł o ustalenie, że umowa z dnia 21 września 2010 r. jest nieważna z uwagi na brak istnienia przedmiotu umowy w postaci prawa wieczystego użytkowania, albowiem prawo wieczystego użytkowania wygasło i zostało przekształcone w prawo własności, a w razie nie uwzględnienia tego żądania wniósł o stwierdzenie nieważności złożonego przez siebie oświadczenia zawartego w umowie z dnia 21 września 2010 r.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie na jego rzecz od powoda kosztów procesu według norm przepisanych. Pozwany wyjaśnił, że podpisanie kwestionowanej umowy poprzedzały wielokrotne rozmowy i negocjacje dotyczące warunków przeniesienia części nieruchomości należącej do powoda na rzecz pozwanego, powód z własnej inicjatywy zwrócił się do pozwanego z propozycją zbycia udziału w nieruchomości, gdyż potrzebował pieniędzy. Nadto pozwany podniósł, że skoro decyzja o przekształceniu prawa nie została ujawniona w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, chroni go rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych. Pozwany zaprzeczył, by zawarta pomiędzy stronami umowa miała charakter pozorny.

Wyrokiem z dnia 10 października 2013 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie powództwo oddalił i orzekł o kosztach procesu.

Podstawę rozstrzygnięcia stanowiły ustalenia, według których A. P. (1) wraz z małżonką A. P. (2) nabyli prawo wieczystego użytkowania do dnia 17 maja 2088 r. nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) zabudowaną stanowiącym odrębną nieruchomością budynkiem mieszkalnym w zabudowie szeregowej o powierzchni 75 m<sup>2</sup>. Działka gruntu stanowiła własność Gminy M..

A. P. (1) przez ponad 30 lat nadużywał alkoholu, pił ciągami trwającymi od kilku dni do kilku miesięcy. Podejmował próby leczenia odwykowego, lecz nieskutecznie. W 2006 r. złożył wniosek do Gminnej Komisji Rozwiązywania Problemów Alkoholowych o udzielenie pomocy w formie podania domięśniowo D. i zobowiązał się do podjęcia ambulatoryjnego leczenia odwykowego.

Wyrokiem z dnia 3 września 2009 r. małżeństwo A. i A. P. (2) zostało rozwiązane przez rozwód. Żona z synem zamieszkali osobno, natomiast powód pozostał w nieruchomości przy ul. (...) w M.. Część pomieszczeń powód wynajmował innym osobom, ponadto powód miał rentę w wysokości ok. 750 zł z tytułu niezdolności do pracy spowodowanej wypadkiem.

Po rozwodzie A. P. (1) i A. P. (2) nie dokonali podziału majątku. Na podstawie ich wniosku decyzją z dnia 29 września 2009 r. Burmistrz M. przekształcił prawo użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości zabudowanej na cele mieszkaniowe. Decyzja stała się ostateczna w dniu 16 października 2009 r. A. P. (2) i A. P. (1) do dnia 20 września 2013 r. nie złożyli do sądu wniosku o ujawnienie w księdze wieczystej zmiany właściciela wynikającej z decyzji z dnia 29 września 2009 r.

A. P. (1) chciał się wyprowadzić z budynku z uwagi na zły stan techniczny tego budynku i brak centralnego ogrzewania. Zamierzał zbyć swój udział w nieruchomości i kupić w zamian kawalerkę. O swoich planach powiedział byłej żonie oraz swojemu znajomemu K. G. (1), który skontaktował powoda ze swoim znajomym S. B., zainteresowany nabyciem nieruchomości. Pozwany przyjechał obejrzeć nieruchomość. Podczas spotkań powód i pozwany rozmawiali na jakich warunkach powód mógłby zbyć swój udział w nieruchomości, pozwany proponował powodowi w zamian mieszkanie przy ul. (...) w M., o pow. 35 m<sup>2</sup> lub przeniesienie na powoda własności działki gruntu w L. z o pow. 750 m<sup>2</sup> i

samochodu marki P.. Ostatecznie S. B. zaproponował, że w zamian za przeniesienie udziału w nieruchomości będzie płacił na rzecz powoda miesięczną rentę oraz zapewni mu prawo dożywotniego zamieszkania w nieruchomości, a powód na taką propozycję przystał. S. B. umówił termin podpisania umowy w kancelarii notarialnej notariusza J. S. w S. na 21 września 2010 r. i dostarczył notariuszowi dokumenty potrzebne do przygotowania aktu notarialnego, wśród nich nie było decyzji Burmistrza M. z dnia 29 września 2009 r. w przedmiocie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości. Do kancelarii notarialnej w S. przywiózł powoda z M. na jego prośbę K. G. (1). Zachowanie A. P. (1) w czasie czynności notarialnej nie wzbudziło u notariusza wątpliwości co do stanu jego świadomości, trzeźwości i orientacji co do skutków podpisywanej umowy.

A. P. (1) i S. B. zawarli umowę przeniesienia praw w zamian za odpłatną rentę na mocy której A. P. (1) w zamian za dożywotnią rentę w kwocie 500 zł miesięcznie, płatną z góry do dnia 15-go każdego miesiąca, poczynając od października 2010r. przeniósł na rzecz S. B. swój udział wynoszący 1/2 części w prawie wieczystego użytkowania działki gruntu nr (...) o pow. 148 m<sup>2</sup> położonej w M. przy ul. (...) wraz z udziałem wynoszącym 1/2 części w prawie własności budynku mieszkalnego położonym na w/w działce gruntu, a S. B. oświadczył, że przeniesienie to przyjmuje oraz wyraża zgodę na świadczenie dożywotniej renty na powyższych warunkach. Strony oświadczyły, iż wydanie przedmiotu umowy w posiadanie strony nabywającej już nastąpiło a nadto pozwany wyraził zgodę na to, aby A. P. (1) dożywotnio i nieodpłatnie zamieszkiwał w budynku i korzystał z pomieszczeń dotychczas przez niego zajmowanych położonych na drugiej kondygnacji. Po zawarciu umowy przeniesienia w dniu 21 września 2010 r. S. B. przekazał A. P. (1) kwotę 30.000 zł z tytułu zawartej umowy. W dniu 29 września 2010 r. S. B. przekazał powodowi kwotę 1.500 zł tytułem renty wynikającej z umowy z dnia 21 września 2010 r.

Na podstawie umowy z dnia 21 września 2010 r. Sąd Rejonowy w Świnoujściu w dniu 29 września 2010 r. w księdze wieczystej nr (...) prowadzonej dla zabudowanej działki nr (...) w M. przy ul. (...) dokonał wpisu, na mocy którego wykreślono A. P. (2), i A. P. (1) współużytkowników na prawie wspólności ustawowej i wpisano A. P. (2) i S. B. jako współużytkowników gruntu w udziałach do 1/2 części.

W dniu 19 października 2010 r. u powoda rozpoznano uraz barku i ramienia. Następnie powód został przyjęty do szpitala z powodu silnego osłabienia, bólu barku, nudności i wymiotów od kilku dni. Rozpoznano u niego przewlekłą niewydolność nerek, dnę moczanową, zaburzenia psychiczne, zaburzenia zachowania spowodowane nadużyciem alkoholu, hiponatremię i hipokaliemię, a następnie sepsę, zaostrzenie przewlekłej niewydolności nerek, niedokrwistość makrocytarną, zespół zależności alkoholowej, padaczkę alkoholową i organiczne zaburzenia osobowości. Hospitalizowany był do dnia 26 listopada 2010 r.

U A. P. (1) nie rozpoznano choroby psychicznej ani upośledzenia umysłowego. Brak jest danych sugerujących występowanie u niego objawów charakterystycznych dla psychoz endogennych – omamów, urojeń, rozkojarzenia myślenia. Wieloletnie picie alkoholu spowodowało osłabienie sprawności intelektualnej, ale nie na tyle, aby wywołać otępienie. Zaobserwowano u niego osłabienie zapamiętywania i niewielkie trudności w koncentracji uwagi, niższy niż przeciętny poziom ogólnej sprawności intelektualnej. W stanie psychicznym da się zaobserwować zmiany charakterystyczne dla przewlekłej fazy alkoholizmu z napadami padaczkowymi i degeneracją psychiczną, społeczną oraz zmianami somatycznymi. Od wielu lat przyjmuje lek o nazwie Tegretol, jest to lek przeciwpadaczkowy, który stabilizuje nastrój i nie wpływa na świadomość u powoda. U powoda pozostaje zachowana zdolność do oceny i znaczenia podejmowanych decyzji.

A. P. (1) ma prawidłowo wykształcone funkcje słowne, rozumowanie abstrakcyjne przebiega u niego bez żadnych dysfunkcji, powód sprawnie generalizuje, abstrahuje, klasyfikuje i operuje analogią. Posiada zakres wiedzy dotyczącej funkcjonowania otaczającego świata i zasób słownictwa, który nie odbiega od normy jest wystarczający zarówno do sprawnego przebiegu komunikacji jak i rozumienia otaczającej go rzeczywistości. Powód posiada dobrze wykształcone myślenie arytmetyczne. Rozumowanie przyczynowo-skutkowe na materiale wizualnym jest nieznacznie obniżone. Przewidywanie konsekwencji zdarzeń sytuuje się tylko nieznacznie poniżej przeciętnej, ale mieści się w szeroko rozumianej normie. Istnienie tylko nieznacznych deficytów w zakresie planowania i przewidywania prawdopodobnych następstw zdarzeń zarówno w wymiarze indywidualnym jak i społecznym świadczy o tym, że

powód jest w stanie przewidywać skutki swoich czynów w obu płaszczyznach. Antycypacja nie jest bowiem u powoda w żaden sposób upośledzona, a jedynie bardzo nieznacznie obniżona. A. P. (1) ma znacznie upośledzoną kontrolę nad emocjami, ma trudności w utrzymywaniu spokoju oraz dużą wrażliwość na bodźce wywołujące niezadowolenie. Występujące u powoda obniżone funkcje amnestyczne w zakresie pamięci operacyjnej i wzrokowej oraz zdolność uczenia się, jak i dysfunkcja organiczna oraz impulsywność zachowań nie wpływają w sposób istotny na świadomie podejmowanie przez niego decyzji.

W dniu 21 września 2010 r. zawierając umowę przekazania praw do nieruchomości w zamian za dożywotnią rentę nie występowały zaburzenia psychotyczne, zaburzenia świadomości, zaburzenia otępienne czy upojenia atypowe, w tym czasie powód znajdował się w stanie umożliwiającym świadome i swobodne podjęcie decyzji i wyrażenie woli.

Na podstawie powyższych ustaleń Sąd Okręgowy powództwo oparte na art. 189 k.p.c. oddalił.

Zdaniem Sądu powodowi nie przysługuje interes prawny w uzyskaniu orzeczenia stwierdzającego nieważność umowy lub oświadczenia powoda stanowiącego element tej umowy. Zgodnie z treścią art. 27 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami przeniesienie prawa użytkowania wieczystego w drodze umowy wymaga wpisu w księdze wieczystej. Przepis art. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece określa domniemanie zgodności prawa jawnego z księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Obalenie tego domniemania może nastąpić w każdym postępowaniu. Do usunięcia niezgodności wpisu konstytucyjnego obalenie jego podstawy materialnoprawnej nie jest jednak wystarczające, konieczne jest bowiem obalenie także samego wpisu, w trybie art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Dodatkowo w sytuacji, gdy rzeczywisty stan prawny nieruchomości nie odpowiada już stanowi prawnemu, jaki był ujawniony w księdze wieczystej przed zawarciem kwestionowanej umowy, to ustalenie nieważności umowy przeniesienia udziału w prawie wieczystego użytkowania nie usunie stanu niepewności, lecz w tym celu konieczne jest wytoczenie powództwa na podstawie art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Jeśli więc powodowi przysługuje dalej idący środek ochrony jego praw tj. powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej w rzeczywistym stanie prawnym to nie ma on interesu prawnego w żądaniu ustalenia nieistnienia stosunku prawnego w rozumieniu art. 189 k.p.c.

Sąd I instancji nie znalazł również podstaw do przyjęcia, że oświadczenie woli powoda jest nieważne w świetle art. 82 k.c. Wskazał, iż stan braku świadomości nie musi być całkowity i zupełny, jednakże częściowe wyłączenie świadomości musi być znaczne. Jeśli zaś występuje ograniczenie w stopniu mniejszym niż znacznym, w stopniu, które pozwala na rozeznanie, czego składający oświadczenie chce dokonać oraz dokonanie tego zgodnie z wolą składającego oświadczenie woli, np. stan po spożyciu alkoholu nie powodujący jednak głębokiego upojenia alkoholowego, nie występuje wada oświadczenia woli w postaci braku świadomości lub swobody. Brak swobody oznacza z kolei stan, w którym osoba, co prawda rozpoznaje sens własnego i obcego działania, ale pod wpływem negatywnego oddziaływania pewnych czynników psychicznych wyłączona jest możliwość nieskrępowanego działania. Ustawodawca wymienił jedynie przykładowo dwa stany o trwałym charakterze, tj. chorobę psychiczną i niedorozwój umysłowy, praktyka orzecznicza wskazuje na inne stany tj.: pourazowe zaburzenia psychiczne, psychozy, stany depresyjne lub maniakalne, długotrwała obłożna choroba, narkomanię i alkoholizm. Zaburzenie czynności psychicznych, o jakim mowa w art. 82 kc należy oceniać wyłącznie na moment składania przez daną osobę oświadczenia woli, jednak, na zasadzie domniemania faktycznego, sąd wnioskuje o stanie psychicznym osoby na moment składania oświadczenia woli, biorąc za podstawę wiadomości o jej stanie w dłuższym okresie.

Dokonując oceny istnienia przesłanek nieważności oświadczenia woli powoda przy zawieraniu umowy z dnia 21 września 2010 r. Sąd miał przede wszystkim na względzie opinie biegłego psychiatry J. K. i psychologa M. K., które uznał za przekonujące, oparte na całokształcie materiału dowodowego i wyniku przeprowadzonego badania powoda, oparte na wieloletnim doświadczeniu zawodowym biegłych. Z opinii wynika, że powód jest na tyle sprawny intelektualnie, że ma zdolność do oceny i znaczenia podejmowanych decyzji. Stwierdzone zmiany osobowości powoda, jego pamięć, zmiany w sferze intelektu nie są na tyle nasilone, aby nie rozpoznawał on tego, co robi. W odniesieniu do zarzutów biegły dodatkowo wyjaśnił, że pod pojęciem zaburzeń psychicznych i zaburzeń zachowania stwierdzonych u powoda w dniu 19 października 2010 r. po przyjęciu do szpitala w K. mogą kryć się zaburzenia świadomości typu

majaczenia drżennego, lecz tego rodzaju zaburzenia są typowym powikłaniem zatrucia alkoholem i mają charakter krótkotrwały, co oznacza że nie występowały u powoda w momencie zawierania umowy przeniesienia. Zasadność tego wniosku, zdaniem Sądu, prowadzą zeznania świadków J. S. i K. G. (2) oraz pozwanego, którzy nie zauważyli u powoda tego rodzaju objawów w dniu zawierania umowy. Wniosków zawartych w opiniach biegłych nie podważają zeznania A. P. (2), która wskazywała że w dniu 24 września 2010 r. spotkała A. P. (1) na ulicy, miał podbite oko i był „jakby obłąkany”, gdyż ocenę taką świadek uzasadniała tym, że powód z obojętnością przyjmował to co świadek do niego mówiła i nie zachowywał się agresywnie. Świadek nie posiada wiedzy z zakresu psychiatrii i psychologii, która pozwalałaby na rzetelne dokonanie takiej oceny i to na podstawie zachowania zaobserwowanego podczas krótkiego spotkania na ulicy. Dodatkowo podczas tego spotkania A. P. (2) domagała się od powoda zapłaty alimentów, na co powód wyraził zgodę co świadczy o tym, że można z nim było nawiązać logiczny kontakt.

Wnioski zawarte w opinii biegłego psychiatry potwierdzone zostały opinią biegłej psycholog M. K., która wskazała, że u powoda występuje zespół zależności alkoholowej i zmiany organiczne w obrębie Centralnego Układu Nerwowego, a poziom ogólnej sprawności intelektualnej jest niższy niż przeciętny. Biegła szczegółowo odniosła się do wszystkich zarzutów zgłoszonych do opinii pisemnej. Zdaniem Sądu opinii psychologicznej nie dyskwalifikuje wskazywana przez biegłą okoliczność, że powód na badanie stawiał się pod wpływem alkoholu, albowiem biegła przed przystąpieniem do badania uprzedziła powoda, że jest ono trudne i wymaga wysiłku i pytała czy jest gotowy ten wysiłek podjąć. Powód zgodził się a wyniki, które osiągnął w poszczególnych testach wypadły na poziomie przeciętnym lub tylko nieznacznie poniżej. Biegła zaznaczyła, że spożycie alkoholu w dniu badania mogło mieć wpływ na jego wynik, ale tylko w ten sposób, że mogło go obniżyć. Biegła psycholog wykluczyła, że w dniu badania powód miał objawy zespołu abstynencyjnego, albowiem w takim przypadku nie byłby w stanie rozwiązywać testów a nawet stawić się na badanie, gdyż zespół abstynencyjny objawia się padaczką, drżeniem ciała, majakami, zwidami.

Ponadto Sąd miał na uwadze, że z zeznań świadków A. P. (2), K. G. (1) oraz sam powód wynika, że zamiar zbycia nieruchomości powód powziął znacznie wcześniej przed dokonaniem czynności. Podpisanie umowy notarialnej poprzedzały negocjacje dotyczące jej warunków co świadczy o tym że działanie powoda było zaplanowane. Natomiast zdarzenia, które miały miejsce po zawarciu umowy tj. wpłata części pieniędzy na rachunek powoda w (...), pożyczka udzielona K. G. (2) oraz jej potwierdzenie w formie czynności notarialnej świadczą o tym, że powód dbał o swoje interesy, a jego rozeznanie dotyczące funkcjonowania otaczającego świata nie odbiegało od przeciętnej normy. Powód zaprzeczał wprawdzie że umawiał się z pozwanym na rentę, jednakże nie może budzić wątpliwości, że skoro nie zgłaszał podczas podpisywania umowy notarialnych żadnych zastrzeżeń co do treści umowy, która została mu przez notariusza odczytana to znaczy że uzgodnienia zawarte w akcie notarialnym były powodowi znane i wyrażał na nie zgodę.

Sąd rozważył również zarzut powoda, iż zawarte w umowie notarialnej oświadczenia stron co do świadczenia dożywotniej renty w zamian za przeniesienie prawa były pozorne, o czym świadczy fakt, że pozwany od razu przekazał powodowi kwotę 30.000 zł. Oznacza to – zdaniem powoda – że strony miały inny, ukryty zamiar co do zawartej czynności prawnej, gdyż pozwany postąpił niezgodnie z celem umowy jakim jest okresowe świadczenie ustalonej renty. W ocenie Sądu strona zebrany w sprawie materiał dowodowy nie pozwala przyjąć, że pod pozorem umowy przeniesienia w zamian za rentę strony w istocie zawarły inną umowę. Powód nie wykazał jaka inna czynność prawna miałaby się kryć pod pozorem czynności opisanej w akcie notarialnym z dnia 21 września 2010 r.

Powód zaskarżył wyrok w całości zarzucając:

- naruszenie art. 58 k.c. i art. 387 k.c. poprzez ich błędną wykładnię i przyjęcie, że pomimo nieistnienia prawa wieczystego użytkowania w dacie zawarcia umowy o przeniesienie tego prawa w zamian za odpłatną rentę, umowa ta jest ważna, chociaż dotyczy świadczenia niemożliwego;
- naruszenie art. 83 § 1 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i przyjęcie, że zapłata z góry przez pozwanego kwoty 30.000 zł wbrew celowi umowy o okresowe świadczenie nie była zawarta dla pozorów i ukrycia innej czynności prawnej;

- naruszenie art. 189 k.p.c. poprzez jego błędną wykładnię i przyjęcie, że powód nie wykazał interesu prawnego oraz że z powodu przysługującego mu dalej idącego środka ochrony w postaci powództwa z art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece nie ma on interesu prawnego w żądaniu ustalenia nieistnienia stosunku prawnego;

- naruszenie art. 233 k.p.c. i dokonanie ustaleń sprzecznych z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, w szczególności oparcie ustaleń o opinię psychologiczną wydaną przez biegłą psycholog M. K. w sposób wadliwy, albowiem badany w trakcie wykonywania badania znajdował się w stanie nietrzeźwości.

W oparciu o powyższe zarzuty powód wniósł o zmianę wyroku poprzez stwierdzenie, że umowa z dnia 21 września 2010r. przeniesienia praw w zamian za odpłatną rentę jest nieważna z uwagi na brak istnienia przedmiotu umowy, ewentualnie o stwierdzenie nieważności oświadczenia woli powoda złożonego w ramach tej umowy z uwagi na to, że zostało złożone w stanie wyłączającym świadome albo swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli z uwagi na występującą u powoda długoletnią przewlekłą chorobę alkoholową, padaczkę i zaburzenia osobowości. Nadto wniósł o zasądzenie kosztów postępowania za obie instancje.

Pozwany wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie na swoją rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych.

### **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych i na ich podstawie doszedł do trafnych wniosków prawnych. Ustalenia te oraz ich prawną ocenę Sąd Apelacyjny podziela przyjmując za własne.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że na pełną aprobatę zasługuje stanowisko Sądu I instancji co do braku po stronie powoda interesu prawnego w uzyskaniu orzeczenia zgodnego z którymś ze zgłoszonych roszczeń. Warunkiem koniecznym dla uwzględnienia powództwa opartego na art. 189 k.p.c. jest wystąpienie sytuacji, w której sfera prawna powoda jest zagrożona lub została naruszona, a brak jest innych środków prawnych pozwalających na wyeliminowanie tego stanu, a jednocześnie sam skutek, jaki wywoła uprawomocnienie się wyroku ustalającego, zapewni powodowi ochronę jego prawnie chronionych interesów, czyli definitywnie zakończy spór istniejący lub prewencyjnie zapobiegnie powstaniu takiego sporu w przyszłości. Innymi słowy, powództwo o ustalenie musi stanowić jedyny środek ochrony zagrożonej lub naruszonej sfery prawnej powoda.

Powód nie posiada interesu prawnego w ustaleniu, że zaskarżona umowa z dnia 21 września 2010r. jest nieważna, albowiem wyrok tej treści nie pozwoliłby na ujawnienie praw powoda do nieruchomości, które według swoich twierdzeń powód posiada. Posłużenie się przez powoda w postępowaniu przed sądem wieczystoksięgowym wyrokiem stwierdzającym nieważność umowy nie doprowadziłoby do zgodności praw ujawnionych w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, albowiem niewątpliwie nie istnieje prawo wieczystego użytkowania, które obejmował poprzedni wpis przed wpisem dokonany na podstawie umowy zawartej przez strony. Według utrwalonego stanowiska judykatury i doktryny, jeśli powodowi przysługuje dalej idący środek prawny pozwalający na usunięcie stanu niepewności prawnej i ochronę jego praw, to nie przysługuje powództwo o ustalenie prawa lub stosunku prawnego bądź o ustalenie ich nieistnienia z uwagi na brak interesu prawnego w jego wytoczeniu. Powództwo o ustalenie przewidziane w art. 189 k.p.c. nie może być w szczególności wykorzystywane do zdobycia dowodu, który powód chce wykorzystać w innym postępowaniu cywilnym, dążąc do ostatecznego rozstrzygnięcia o swojej sytuacji prawnej. W każdym przypadku, jeśli nieważność umowy stanowi przesłankę do dalej idącego żądania, a wykreślenie wpisu dokonany na podstawie nieważnej umowy nie usunie stanu niepewności prawnej, w jakiej znalazł się powód, interes prawny w uzyskaniu wyroku stwierdzającego nieważność tej umowy nie zachodzi, gdyż powód może uzyskać pełniejszą obronę przy wykorzystaniu innych środków prawnych. Znamienne jest, że również argumentacja zawarta w uzasadnieniu apelacji powoda potwierdza konkluzję, iż powód nie ma interesu prawnego w stwierdzeniu nieważności zaskarżonej umowy. Powód bowiem wprost wskazuje, że wyrok unieważniający umowę z powodu braku jej przedmiotu stanowiłby dowód w postępowaniu wieczystoksięgowym prowadzonym na podstawie art. 10 ustawy

o księgach wieczystych i hipotece. W jego ocenie interes prawny polega na tym, że w oparciu o wyrok stwierdzający nieważność umowy mógłby wystąpić z odrębnym powództwem o ustalenie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Tymczasem nieważność umowy może być przedmiotem weryfikacji w postępowaniu, w którym zgłoszone żądanie opiera się na art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, a z tego względu nie występuje potrzeba uzyskania odrębnego orzeczenia stwierdzającego nieważność umowy. Z analogicznych względów powód nie ma interesu prawnego w ustaleniu, że jego oświadczenie woli stanowiące element skarżonej umowy jest nieważne, albowiem również w tym przypadku orzeczenie o treści zgodnej z żądaniem nie ureguluje jego sytuacji prawnej.

Judykatura wyjątkowo dopuszcza możliwość uwzględnienia powództwa o ustalenie w razie możliwości skorzystania przez uprawnionego z innych środków prawnych, jeśli z naruszonego stosunku prawnego wypływa lub może wypłynąć wiele roszczeń i stąd wyniknąć z niego wiele sporów obecnie i w przyszłości. O istnieniu interesu świadczą zawsze dwie okoliczności: istnienie niepewności co do prawa, która może zostać usunięta w drodze ustalenia nieważności umowy oraz brak roszczenia o świadczenie, które w sposób pełny mogłoby zaspokoić interes prawny powoda (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 stycznia 2004 r., II CK 387/02, opubl. LEX nr 391789). Ponieważ jednak powód dąży do ochrony prawa własności względem nieruchomości objętej zaskarżoną umową, nie sposób uznać, iż zgłoszone w niniejszej sprawie roszczenia wyeliminowałyby niepewność co do istnienia tego prawa po stronie powoda.

Nawet jednak, gdyby zastosować rozszerzającą interpretację pojęcia „interes prawny” w rozumieniu art. 189 k.p.c. i przyjąć, że w danym przypadku jest on związany z potrzebą wyznaczenia rzeczywistej treści stosunku prawnego łączącego strony bądź ustalenia, że strony nie łączy umowa dożywocia, choć zdaniem Sądu Apelacyjnego brak jest ku temu podstaw, to i tak nie zaistniały okoliczności uzasadniające zgłoszone żądania z merytorycznych przyczyn.

Wbrew twierdzeniom powoda, zaskarżoną umowę nie można zakwalifikować jako umowę o świadczenie niemożliwe. Sąd Apelacyjny podziela przywołany przez stronę pozwaną pogląd, zgodnie z którym nie można uznać, iż świadczeniem niemożliwym jest zobowiązanie do przeniesienia prawa wpisanego do księgi wieczystej, gdy wprawdzie prawo to nie istnieje, lecz ze względu na wpisanie go do księgi wieczystej i działanie rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, dochodzi do jego nabycia. Warunkiem jest jedynie, aby rzecz stanowiąca przedmiot tego prawa fizycznie istniała (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 sierpnia 2009 r., IV CSK 81/09). Rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych objęte jest bowiem rozporządzenie wpisanym do księgi wieczystej prawem nieistniejącym. Odmienne przyjęcie prowadziłoby do tego, że skutek ochrony nabywcy na podstawie rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych nie zostałby osiągnięty. Z tego względu zarzut naruszenia art. 58 k.c. w zw. z art. 387 k.c. należało uznać za nieskuteczny.

W odniesieniu do zarzutów dotyczących pozorności umowy Sąd Apelacyjny stwierdza, że nie znajdują one potwierdzenia w zebranych materiałach dowodowych. Zgodnie z treścią art. 83 § 1 k.c. nieważne jest oświadczenie woli złożone drugiej stronie za jej zgodą dla pozorów. Jeżeli oświadczenie takie zostało złożone dla ukrycia innej czynności prawnej, ważność oświadczenia ocenia się według właściwości tej czynności. Ustawodawca w tym przepisie przewiduje dwa przypadki pozorności: bezwzględną i warunkową. Pierwsza występuje wtedy, gdy strony nie miały zamiaru wywołać żadnych skutków prawnych, druga, gdy strony pod czynnością pozorną ukrywają inne, rzeczywiste oświadczenie woli. W obu przypadkach czynność prawna pozorna charakteryzuje się trzema elementami, które muszą wystąpić łącznie: oświadczenie woli musi być złożone tylko dla pozorów, oświadczenie woli musi być złożone drugiej stronie, adresat oświadczenia woli musi zgadzać się na dokonanie czynności prawnej jedynie dla pozorów. Brak zamiaru wywołania skutków prawnych oznacza, że osoba składająca oświadczenie woli, albo nie chce w ogóle wywołać żadnych skutków prawnych, albo chce wywołać inne, niż wynikałoby ze złożonego przez nią oświadczenia woli. Brak zamiaru wywołania skutków prawnych musi zostać ujawniony wobec drugiej strony tej czynności tak otwarcie, żeby miała ona pełną świadomość co do pozorności złożonego wobec niej oświadczenia woli i co do rzeczywistej woli jej kontrahenta. Ponadto, co niezbędne, druga strony musi wyrazić zgodę na pozorność oświadczenia.

Dla przyjęcia, że doszło do dokonania czynności prawnej dla pozorów nie wystarczy zatem ustalenie, że jedna ze stron umowy nie miała zamiaru wywołania skutków prawnych. Musi istnieć zgodny zamiar stron polegający na upozorowaniu woli stron na zewnątrz i stworzeniu przeświadczenia, że czynność o określonej treści została skutecznie

dokonana. Pozorność umowy, zgodnie z art. 6 k.c., winna wykazać tą stroną, która się na nią powołuje. Powód był zatem obowiązany do naprowadzenia dowodów na pozorne działanie stron. Zdaniem Sądu Apelacyjnego zgłoszone dowody osobowe i dowody z dokumentów nie obejmowały tej kwestii. Powód nie podjął koniecznej inicjatywy dowodowej w celu wykazania, że zgodną wolą stron nie było wywołanie skutków prawnych umowy. Powołanie się na bezsporną okoliczność, iż przy zawarciu umowy doszło do wypłaty przez pozwanego na rzecz powoda kwoty 30.000 zł nie dowodzi tego, że strony nie miały zamiaru zawrzeć umowy o treści zawartej w akcie notarialnym z dnia 21 września 2010r. Świadczenie w kwocie 30.000 zł nie pozostaje w oderwaniu od ustalonych warunków umowy zauważyć bowiem należy, że zgodnie z jej treścią pozwany zobowiązał się do łożenia na rzecz powoda miesięcznej renty w kwocie 500 zł. Rok później pozwany uiszczył na rzecz powoda kwotę 1500 zł z tytułu renty. Zapłata roszczenia przed terminem wymagalności nie niweczy celu umowy. Pozwany był w szczególności uprawniony do tego, aby wyłożyć pewną kwotę z góry na pokrycie przyszłych należności z tytułu ustalonej renty. Brak jest przy tym innych okoliczności, które wskazywałyby że zapłata kwoty 30.000 zł stanowiła realizację porozumień niewynikających z umowy przeniesienia udziału w nieruchomości w zamian za rentę.

W judykaturze wskazuje się, iż jedną z okoliczności świadczących o braku pozorności jest wykonywanie umowy przez strony (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 3 grudnia 2012r. I ACa 1018/12, LEX nr 1254427). Taka sytuacja niewątpliwie w sprawie ma miejsce, albowiem strony nie tylko podpisały umowę, lecz nadto ją realizowały. Pozwany wystąpił do sądu wieczystoksięgowego o wpis prawa na podstawie zawartej umowy, powód realizował prawo korzystania z części pomieszczeń mieszkalnych, otrzymywał świadczenia rentowe. Okoliczność, że wypłata części świadczeń nastąpiła zbiorczo przed ich terminem wymagalności, wobec braku okoliczności uzasadniających nadanie tym wypłatom innego znaczenia niż realizacja powyższej umowy, nie stanowi samoistnej podstawy do przyjęcia, że obie strony nie miały zamiaru zawrzeć tej umowy.

O zasadności naruszenia art. 83 k.c. nie może przesądzać argumentacja powoda, który twierdząc, że strony miały na celu zawarcie innej ukrytej czynności prawnej, nie wskazuje jaką to czynność. Powód winien przede wszystkim ujawnić swoją rzeczywistą wolę i następnie podjąć w tym zakresie inicjatywę dowodową. Choć dla ustalenia nieważności umowy z uwagi na pozorność nie jest niezbędne ustalenie, jaką ukrytą czynność strony zawarły, to w sytuacji, gdy powód podnosi, że pod zawartą umową kryła się inna czynność, lecz nie wskazuje jaką, to taka argumentacja jako całkowicie nieprzekonująca i niewiarygodna, nie może zasługiwać na uznanie.

Sąd Apelacyjny nie znalazł również podstaw do przyjęcia, że ocena dowodów prowadząca do konkluzji, że nie zaistniały przesłanki nieważności umowy przewidziane w art. 82 k.c., narusza reguły wyznaczone treścią art. 233 k.p.c. Dokonując weryfikacji ustaleń Sąd Apelacyjny miał na względzie, że zarzut w tym zakresie może zostać uznany za trafny jedynie wówczas, gdy skarżący wykaże, że poczynione przez sąd ustalenia nie znajdują oparcia w całości zebranego w sprawie materiału dowodowego, bądź że ocena poszczególnych dowodów pozostaje w sprzeczności z zasadami logicznego myślenia, doświadczenia życiowego czy wskazaniem wiedzy. Zaznaczyć przy tym należy, że do przyjęcia trafności zarzutu nie wystarcza wskazanie innej, możliwej na gruncie zebranych dowodów wersji faktycznej, lecz niezbędne jest wskazanie przyczyn dyskwalifikujących ocenę sądu, a podniesione w tym zakresie argumenty winny wskazywać na brak powiązania, w świetle kryteriów wyżej wzmiankowanych, przyjętych wniosków z zebrany materiałem dowodowym.

Powód natomiast nie wykazał, aby uchybienia podnoszone w apelacji w odniesieniu do opinii biegłej psycholog M. K. mogły mieć wpływ na wnioski tej opinii. Kwestia przeprowadzenia przez biegłą badania powoda podczas, gdy on znajdował się po spożyciu alkoholu, była podnoszona w zarzutach do opinii. Biegła odniosła się do tych zastrzeżeń i przedstawiała, z jakich przyczyn w danym przypadku nie miały one istotnego znaczenia. Biegła podała, że powód mimo spożycia alkoholu nie znajdował się w stanie, który uniemożliwiałby ocenę jego zdolności intelektualnych, potrafił skupić się na poleconych zadaniach oraz rozumiał znaczenie dokonywanej czynności. Gdyby powód był całkowicie trzeźwy, wyniki badania mogły być jedynie nieznacznie wyższe, jednakże niewielkie wahania w tym zakresie nie miały decydującego znaczenia dla rozstrzygnięcia, gdyż w każdym z tych przypadków badanie wskazywałoby



na sprawność intelektualną powoda pozwalającą mu na zrozumienie znaczenia umowy możliwość dnia 21 września 2010r. i możliwość podjęcia świadomej decyzji o jej zawarciu.

Zaznaczyć nadto należy, że sąd dokonuje oceny dowodów badając cały materiał dowodowy w sposób wszechstronny. Wnioski opinii biegłej psycholog M. K. korespondują z wnioskami opinii biegłego psychiatry J. K., a także znajdują potwierdzenie w zeznaniach świadków A. P. (2) i K. G. (1), z których jednoznacznie wynika, że zachowanie powoda poprzedzające zawarcie umowy nie było nieracjonalne, że nie podjął on decyzji w sposób nagły, lecz stanowiła ona konsekwencję prowadzonych od jakiegoś czasu negocjacji i rozmów z pozwanym, a podstawowym zamiarem powoda było uzyskanie środków pieniężnych, przy jednoczesnym zapewnieniu sobie prawa do mieszkania. W zachowaniu powoda brak było oznak wskazujących na to, że nie rozumiał on znaczenia dokonanej czynności i nie wyrażał woli zbycia udziału w nieruchomości, wręcz przeciwnie, jego działanie przed i po zawarciu umowy wskazuje na to, że czynność ta była zaplanowana, przemyślana, a powód potrafi zarządzać swoim majątkiem. Okoliczności wynikających z tej części materiału dowodowego powód w apelacji w żaden sposób nie zwalcza ani się do nich nie odnosi. Nie zostały natomiast ujawnione okoliczności, które podważałyby wiarygodność i moc dowodową dowodu z opinii biegłego psychiatry J. K. oraz świadków A. P. (2) i K. G. (1), a także J. S., notariusza, który sporządził zaskarżoną umowę.

Z przedstawionych przyczyn apelację powoda jako nieopartą na uzasadnionych podstawach Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił w całości.

Odpowiednio do wyniku sprawy, zgodnie z art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. obciążono powoda obowiązkiem zwrotu na rzecz przeciwnika poniesionych przez niego kosztów postępowania apelacyjnego, na które składało się wynagrodzenie pełnomocnika procesowego w stawce minimalnej określonej w § 6 pkt 6 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (...) (t.j. Dz. U. z 2013r. poz. 461).

Na podstawie § 2 w zw. z § 15 i § 6 pkt 6 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 2 ww. rozporządzenia Sąd orzekł o kosztach nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.

Marta Sawicka Eugeniusz Skotarczak Maria Iwankiewicz