

Sygn. akt I ACa 181/20

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 listopada 2020 roku

**Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny**

**w składzie:**

**Przewodniczący:** SSA Tomasz Sobieraj (spr.)

**Sędziowie:** SA Artur Kowalewski

SA Dariusz Rystał

po rozpoznaniu w dniu 12 listopada 2020 roku w Szczecinie

na posiedzeniu niejawnym

**sprawy z powództwa Prokuratora Regionalnego w S.**

**przeciwko A. Ż., D. S. (1), A. R.**

**o ustalenie nieważności umowy**

**na skutek apelacji pozwanego D. S. (1) od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 15 stycznia 2020 roku, sygn. akt I C 1383/17**

1. **oddala apelację;**

2. **przyznaje od Skarbu Państwa-Sądu Okręgowego w Szczecinie na rzecz radcy prawnej A. L. kwotę 2700 [dwóch tysięcy siedmiuset] złotych, powiększoną o należny podatek od towarów i usług, tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu pozwanej A. Ż. w postępowaniu apelacyjnym;**

3. **przyznaje od Skarbu Państwa-Sądu Okręgowego w Szczecinie na rzecz adwokata A. M. (1) kwotę 2700 [dwóch tysięcy siedmiuset] złotych, powiększoną o należny podatek od towarów i usług, tytułem kosztów zastępstwa nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu pozwanemu D. S. (1) w postępowaniu apelacyjnym.**

Artur Kowalewski Tomasz Sobieraj Dariusz Rystał

Sygn. akt I ACa 181/20

## UZASADNIENIE

Powód Prokurator Regionalny w S. wniósł, na podstawie art. 7, 57 i 189 k.p.c. oraz art. 58 § 2 k.c. o ustalenie, że umowa sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), zawarta w dniu 27 lutego 2013 roku pomiędzy A. Ż. a D. S. (1) działającym w imieniu własnym oraz w imieniu i na rzecz A. R. w Kancelarii Notarialnej Notariusza P. C., Rep. A nr (...), jest nieważna. Jako przesłankę nieważności tej czynności prawnej Prokurator wskazał fakt, iż naruszała ona zasady współzycia społecznego przede wszystkim ze względu na nieekwiwalentność świadczeń stron.

Pozwany D. S. (1) wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie na rzecz pełnomocnika pozwanego kosztów pomocy prawnej udzielonej pozwanemu z urzędu, albowiem koszty te nie zostały uiszczone w żadnym zakresie. Pozwany zaprzeczył, jakoby A. Ż. pozostawała w błędzie co do treści ww. czynności prawnej, zaprzeczył, że ustalenia stron przewidywały uzyskanie przez pozwaną prawa własności innego lokalu, nadto stwierdził, że ustalona przez pozwaną cena mieszkania odzwierciedlała jego stan techniczny, spłatę zadłużeń sprzedającej przez pozwaną, zapłatę kwoty wynikającej z umowy odstąpienia lokalu zawartej przez A. Ż. z A. M. (2), a okoliczność, iż pozwani zbyli lokal za cenę wyższą niż cena, za którą go nabyli, wynika z tego, że wykonali remont lokalu, co podwyższyło jego wartość.

Pozwana A. Ż. oświadczyła, iż popiera powództwo i wnosi o nieobciążanie jej kosztami procesu.

Pozwany A. R. nie ustosunkował się do żądania pozwu.

### ***Wyrokiem z dnia 15 stycznia 2020 roku Sąd Okręgowy w Szczecinie***

- w punkcie pierwszym ustalił, że umowa sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...), stanowiącego odrębną nieruchomość dla której Sąd Rejonowy Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), zawarta w dniu 27 lutego 2013 roku pomiędzy A. Ż. i D. S. (1), działającym w imieniu własnym oraz w imieniu i na rzecz A. R., w Kancelarii Notarialnej Notariusza P. C., w formie aktu notarialnego repertorium A numer (...), jest nieważna;

- w punkcie drugim nakazał pobrać od pozwaną D. S. (1) i A. R. kwoty po 2957,66 złotych tytułem kosztów sądowych;

- w punkcie trzecim odstąpił od obciążania pozwanej A. Ż. kosztami sądowymi;

- w punkcie czwartym przyznał od Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Szczecinie na rzecz radcy prawnej A. L. kwotę 6715,40 złotych tytułem kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu pozwanej A. Ż.;

- w punkcie piątym przyznał od Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Szczecinie na rzecz adwokata A. M. (1) kwotę 4428 złotych tytułem kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu pozwanemu D. S. (1).

### ***Sąd Okręgowy powyższe rozstrzygnięcie oparł na następujących ustaleniach faktycznych:***

A. Ż. była właścicielką lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość położonego w S. przy ul. (...). Na pozwaną ciążyło zadłużenie z tytułu opłat związanych z korzystaniem z tego lokalu wobec Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S., a także były prowadzone przeciwko niej postępowania egzekucyjne. Chciała zamienić mieszkanie na mniejsze i otrzymać dopłatę, dzięki której byłaby w stanie spłacić ciężące na niej długi. W podobnej co ona sytuacji znajdowała się jej koleżanka G. J.. Za jej namową A. Ż. skontaktowała się z D. S. (1), który prowadził działalność gospodarczą w zakresie kupna i sprzedaży nieruchomości. Kontakt z nim nawiązała odpowiadając na opublikowane przez pozwanego ogłoszenie, oferujące zamianę mieszkania wraz z pokryciem długów. Chcąc dowiedzieć się o wysokości egzekwowanego od niej zadłużenia udała się do Kancelarii Komornika A. O., gdzie rozmawiała z zatrudnionym w niej Ł. P..

W dniu 27 lutego 2013 roku w Kancelarii Notarialnej Notariusza P. C. pomiędzy A. Ż. a D. S. (1), który działał wówczas zarówno w imieniu własnym jak i A. R., doszło do zawarcia, w formie aktu notarialnego repertorium A nr (...), umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość o numerze (...) znajdującego się w budynku położonym w S. przy ul. (...), składającego się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki, wc i przedpokoju, o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej 42,13 m<sup>(2)</sup>, dla którego prowadzona jest i była wówczas księga wieczysta o nr (...). W § 4 tego aktu A. Ż. oświadczyła, iż lokal ten wraz z przynależnym udziałem we wspólnych częściach budynku i w gruncie sprzedaje D. S. (1) i A. R.. D. S. (1), działając w imieniu własnym oraz w imieniu i na rzecz A. R. oświadczył, iż lokal ten wraz z przynależnym udziałem kupuje w ramach współwłasności łącznej współników spółki cywilnego (...). W § 5 strony określiły cenę przedmiotu umowy na kwotę 50.000 złotych i oświadczyły, iż cena ta została już w całości zapłacona sprzedającej, co sprzedająca potwierdza. W § 7 notariusz poinformował strony o treści art. 6 ustawy

z dnia 9 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych i art. 56 ustawy z dnia 10 września 1999 roku kodeks karny skarbowy, po czym stawający określi wartość przedmiotu umowy na kwotę 130.000 złotych. W § 9 strony przewidziały, iż koszty zawarcia umowy ponoszą kupujący. W akcie zostało stwierdzone przez Notariusza, iż akt ten odczytano, przyjęto i podpisano.

W dniu 13 marca 2013 roku A. M. (2) i A. Ż. podpisały umowę zatytułowaną „umowa odstąpienia lokalu”, w której A. M. (2) oświadczyła, że posiada prawo najmu lokalu mieszkalnego znajdującego się w S. przy al. (...) o powierzchni 33,64 m<sup>(2)</sup> składającego się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju i odstępuje A. Ż. ten lokal do bezterminowego zamieszkiwania i zobowiązuje się zameldować w tym lokalu A. Ż. najpóźniej do dnia 14 kwietnia 2013 roku oraz zgłosić jej zamieszkiwanie w odpowiedniej administracji. Strony ustaliły, że cena za odstąpienie lokalu wynosi 40.000 złotych i kwota ta została zapłacona A. M. (2) w dniu podpisania umowy. Zastrzeżono, iż w przypadku gdyby A. M. (2) kiedykolwiek nie dotrzymała warunków umowy, zapłaci A. Ż. dwukrotność ceny tj. 80.000 złotych. A. M. (2) oświadczyła również, że przekaze A. Ż. nieodwoływalne pełnomocnictwo notarialne do dysponowania przedmiotowym lokalem wedle jej uznania z możliwością meldowania i przekazania go innym osobom. Podpisy pod tą umową wymienione w niej strony złożyły w dniu 13 marca 2013 roku w obecności Asesora Notarialnego A. P., zastępcy Notariusza P. C..

W dniu 13 marca 2013 roku A. M. (2) udzieliła A. Ż. w formie aktu notarialnego sporządzonego przez Asesora Notarialnego A. P. Zastępcę Notariusza P. C. rep. A nr (...) pełnomocnictwo do zarządu i administrowania wszystkimi posiadanymi przez mocodawczynię składnikami mienia ruchomego i nieruchomości, a w związku z tym do zawierania i rozwiązywania w jej imieniu wszelkich umów obligacyjnych lub rzeczowych, reprezentowania mocodawczyni przed wszelkimi spółdzielniami mieszkaniowymi, wspólnotami mieszkaniowymi, dostawcami mediów, do zawierania, zmiany i rozwiązywania wszelkich umów, odbioru rachunków, reprezentowania mocodawców w postępowaniu przed organem ewidencji ludności w sprawach dotyczących wymeldowania i zameldowania.

Przed podpisaniem umowy z 27 lutego 2013 roku D. S. (1) obiecywał A. Ż., że pokryje jej zadłużenie wobec Spółdzielni Mieszkaniowej i egzekwowane przez Komornika. A. Ż. nie przeczytała treści umowy z 27 lutego 2013 roku przed złożeniem pod nią podpisu u Notariusza. Nie rozumiała tego, co odczytywał Notariusz. Była przekonana, iż dzięki podpisaniu umowy otrzyma, prócz środków pieniężnych, także inne mieszkanie. D. S. (1) pokazał A. Ż. lokal przy al. (...) w S. przed wprowadzeniem się przez pozwaną do tego mieszkania. Kwotę 40.000 złotych pochodzącą ze środków, które miały pokryć cenę wskazaną w powyższej umowie sprzedaży, D. S. (1) przekazał do rąk syna A. M. (2) jako zapłatę świadczenia oznaczonego w umowie z 13 marca 2013 roku jako „cena” za umożliwienie A. Ż. korzystania z lokalu przy al. (...) w S.. Treść umowy „odstąpienia lokalu” podpisanej w dniu 13 marca 2013 roku przygotował D. S. (1) i to on uzgodnił wysokość świadczenia oznaczonego w niej jako „cena” na kwotę 40.000 złotych. A. Ż. wprowadziła się ze swoim wnukiem do lokalu przy al. (...) w S., gdzie mieszkała przez okres około miesiąca. Lokal ten był w złym stanie technicznym, na pokrycie kosztu zakupu farby w celu jego odmalowania otrzymała od D. S. (1) kwotę około 100 - 200 złotych. Po upływie tego czasu, podczas jej nieobecności w mieszkaniu, syn A. M. (2) wymienił zamki w drzwiach prowadzących do lokalu przy al. (...) w S., czym uniemożliwił A. Ż. dalsze korzystanie z tego mieszkania. Rzeczy należące do pozwanej, które znajdowały się w tym lokalu, syn A. M. (2) wyrzucił przed budynek. A. Ż. tymczasowo zamieszkała u swych znajomych - państwa J.. Od tego czasu nie ma stałego miejsca zamieszkania.

W okresie od 1 stycznia 2013 roku do 28 lutego 2013 roku zadłużenie w Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S. związane z lokalem mieszkalnym położonym przy ul. (...) w S. wynosiło 1.250,31zł. W całości zostało uregulowane przez A. Ż. w kasie spółdzielni.

W okresie, w którym doszło do zawarcia pomiędzy pozwanymi umowy z 27 lutego 2013 roku, przeciwko A. Ż. były prowadzone przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym przy Sądzie Rejonowym Szczecin - Centrum w Szczecinie postępowania egzekucyjne pod sygn. Km 3374/11, Km 1950/11, Km 1711/12, Km 207/12, Km 3263/12, Km 669/13 i Km 3375/11. Egzekucję w nich skierowano m.in. do świadczenia emerytalnego w ZUS i wierzytelności na rachunkach bankowych pozwanej. Skuteczna okazała się egzekucja jedynie z emerytury. W 2013 roku i później na poczet egzekwowanych wierzytelności nie dokonano żadnych dobrowolnych wpłat w imieniu pozwanej, ani

wpłat takich nie dokonała pozwana samodzielnie. Egzekucja w tym czasie była nadal prowadzona z świadczenia emerytalnego pozwanej. Zajęcia egzekucyjne skierowane do emerytury i wierzytelności z rachunków bankowych pozwanej były kontynuowane przez komornika również w 2014 roku i później.

W dniu 11 czerwca 2013 roku D. S. (1), działając w imieniu własnym a ponadto w imieniu i na rzecz A. R., zawarł przed Notariuszem J. B. w Kancelarii Notarialnej w S., w formie aktu notarialnego repertorium A nr (...), umowę, którą sprzedał K. H. opisany wyżej lokal mieszkalny położony w S. przy ul. (...) wraz ze związanym z jego własnością udziałem w częściach wspólnych za cenę wynoszącą 155.000 złotych. Przy podpisaniu umowy stawający przedłożyli i okazali Notariuszowi m.in. odpis zwykły z księgi wieczystej nr (...), wypis aktu notarialnego z dnia 27 lutego 2013 roku sporządzonego przez Notariusza P. C. pod nr rep. A (...) oraz zaświadczenie wydane dnia 26 kwietnia 2012 roku przez Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w S. jako zarządcę Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w S. przy ul. (...), z którego wynikało, iż współwłaściciele ww. lokalu D. S. (1) i A. R. na dzień 30 kwietnia 2013 roku nie zalegają w Spółdzielni z tytułu opłat za używanie lokalu.

Naczelnik (...) Urzędu Skarbowego w S. w okresie od 1 listopada 2013 roku do 27 lutego 2013 roku przyjmował, iż średnia wartość rynkowa lokali mieszkalnych określona na podstawie przeciętnych cen stosowanych obrocie rzeczami tego samego rodzaju i gatunku zarejestrowanych w bazie CZM tego organu podatkowego obejmującej lokale mieszkalne położone w S. w rejonie P. o powierzchni od 42 m<sup>(2)</sup> do 43 m<sup>(2)</sup> wynosiła 3939 złotych za m<sup>(2)</sup>. W okresie od 1 lipca 2016 roku do 13 lipca 2017 roku Naczelnik (...) Urzędu Skarbowego w S. przyjmował za średnią wartość rynkową dla lokali mieszkalnych położonych w S. w rejonie P. ul. (...) określoną w ten sam sposób kwotę 4212 złotych za m<sup>(2)</sup>.

Postanowieniem z dnia 23 marca 2015 roku Prokurator Prokuratury Okręgowej w Szczecinie delegowany do Prokuratury Regionalnej w S. w sprawie o sygn. V Ds. 96/13 przedstawił D. S. (1) piętnaście zarzutów popełnienia przestępstw kwalifikowanych z art. 286 § 1 k.k. w zw. z art. 65 § 1 k.k. w zw. z art. 12 k.k., ponadto zarzut popełnienia przestępstwa kwalifikowanego z art. 284 § 1 k.k. w zw. z art. 65 § 1 k.k. w zw. z art. 12 k.k. oraz przestępstwa kwalifikowanego z art. 13 § 1 k.k. w zb. z art. 286 § 1 k.k. w zw. z art. 294 § 1 k.k. w zw. z art. 65 § 1 k.k. w zw. z art. 12 k.k. Pięty z zarzutów popełnienia przestępstw kwalifikowanych z art. 286 § 1 k.k. w zw. z art. 65 § 1 k.k. w zw. z art. 12 k.k. dotyczył opisanej wyżej umowy sprzedaży lokalu położonego w S. przy ul. (...). Prokurator zarzucił pozwanemu to, iż w lutym 2013 roku doprowadził A. Ż. do niekorzystnego rozporządzenia mieniem w postaci prawa własności lokalu mieszkalnego o wartości nie mniejszej niż 155.000 złotych w wyniku wprowadzenia pokrzywdzonej w błąd co do swego rzeczywistego zamiaru i celu działania oraz co do zapewnienia pokrzywdzonej w wyniku zamiany innej nieruchomości o mniejszej powierzchni i podobnym standardzie z jednoczesną spłatą zadłużenia pokrzywdzonej w spółdzielni mieszkaniowej w kwocie nie mniejszej niż 1.000 złotych powstałego w związku z użytkowaniem wyżej opisanego lokalu oraz spłatą zadłużenia u właściwego komornika wynikającego z postępowań egzekucyjnych prowadzonych przeciwko A. Ż. jak również poprzez wyzyskanie niezdolności pokrzywdzonej do należytego pojmowania przedsiębranego działania w ten sposób, iż wykorzystując mylne przeświadczenie A. Ż., że zawiera ona umowę zamiany swojego mieszkania na mniejsze, nakłonił ją do zawarcia opisanej na wstępie umowy sprzedaży tego lokalu za cenę rażąco odbiegającą od rzeczywistej wartości nieruchomości w wysokości 50.000 złotych, której nie przekazał następnie pokrzywdzonej w jakikolwiek części, jak również wbrew wcześniejszym zapewnieniom nie spłacił za pokrzywdzoną jej zobowiązań wobec komornika sądowego, nie przeniósł na A. Ż. prawa własności jakiegokolwiek innego lokalu, poprzestając na zawarciu w imieniu pokrzywdzonej dwóch krótkoterminowych umów najmu lokali, w których A. Ż. czasowo zamieszkiwała, czym działał na szkodę A. Ż., czyniąc sobie z popełnienia opisanego czynu stałe źródło dochodu.

Opisy pozostałych czternastu czynów kwalifikowanych z art. 286 § 1 k.k. w zw. z art. 65 § 1 k.k. w zw. z art. 12 k.k. w zarzutach sformułowanych przez prokuratora były podobne. Według tych zarzutów D. S. (1) dopuścił się przestępstw doprowadzając pokrzywdzonych do niekorzystnego rozporządzenia swym mieniem poprzez naklonienie ich do przeniesienia praw do lokali mieszkalnym położonych w S. w formie umów zawartych w głównej mierze przed notariuszem P. C., wprowadzając pokrzywdzonych w błąd co do swego rzeczywistego zamiaru i celu działania

oraz co do zapewnienia pokrzywdzonym w wyniku zawarcia umowy zamiany innego nieruchomości o mniejszej powierzchni, podobnym standardzie i poprzez wyzyskanie niezdolności pokrzywdzonych do należytego pojmowania przedsiębranego działania.

Postanowieniem z dnia 1 marca 2018 roku prokurator Prokuratury Okręgowej w Szczecinie delegowany do Prokuratury Regionalnej w S. w sprawie o sygn. RP I Ds. 8.2017 przedstawił P. C. dziewięć zarzutów popełnienia przestępstw kwalifikowanych z art. 18 § 3 k.k. w zw. z art. 286 § 1 k.k. w zb. z art. 231 § 2 k.k. w zb. z art. 271 § 3 k.k. w zw. z art. 11 § 2 k.k. Cztery z tych zarzutów dotyczyły opisanej na wstępie umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w S.. Według prokuratora podejrzany w dniu 27 lutego 2013 roku, działając w celu osiągnięcia korzyści majątkowej oraz w zamiarze aby inne ustalone osoby dokonały czynu zabronionego polegającego na doprowadzeniu do niekorzystnego rozporządzenia mieniem, ułatwił tym osobom popełnienie czynu z art. 286 § 1 k.k. w ten sposób, iż jako funkcjonariusz publiczny - notariusz nie dopełnił ciążącym na nim obowiązków wynikających z ustawy Prawo o notariacie w ten sposób, iż w trakcie sporządzenia aktu notarialnego repertorium A nr (...) nie odmówił sporządzenia umowy w sytuacji, gdy zgodnie z treścią przedmiotowej umowy cena sprzedaży ustalona na kwotę 50.000 złotych rażąco odbiegała od rzeczywistej wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości ustalonej na kwotę nie mniejszą niż 155.000 złotych, a w konsekwencji powyższego przedmiotowa umowa była sprzeczna z zasadami współżycia społecznego, co winno skutkować odmową jej sporządzenia przez notariusza, a ponadto nie udzielił A. Ż. jakichkolwiek wyjaśnień o charakterze i skutkach prawnych dokonywanej czynności prawnej w sytuacji gdy sprzedająca działała w mylnym przeświadczeniu, iż zawiera umowę na podstawie której dokonuje zamiany przysługującego jej lokalu na inny ustalony lokal znajdujący się pod adresem al. (...) w S., a nie umowę sprzedaży swojego mieszkania, zaniechał odczytania treści całego aktu notarialnego przed jego podpisaniem oraz upewnienia się, że A. Ż. rozumie treść i znaczenie aktu notarialnego oraz że poszczególne zapisy umowy są zgodne z jej wolą, w wyniku czego działał na szkodę interesu publicznego wyrażającego się w prawidłowym funkcjonowaniu notariusza jako osoby zaufania publicznego oraz interesu prywatnego A. Ż.. Opisy pozostałych czynów zarzuconych P. C. były podobne.

Sąd Okręgowy na podstawie tak ustalonego stanu faktycznego uznał powództwo za uzasadnione w całości.

Sąd Okręgowy wskazał, że podstawą prawną żądania był art. 189 k.p.c. (pozostający w związku z art. 7 i 57 k.p.c.) oraz art. 58 § 2 k.c.

W ocenie Sądu Okręgowego przesłankę „interesu prawnego” prokuratora pozwalającą zastosować art. 189 k.p.c. w sprawach zainicjowanych takiego typu powództwami, jakie wywiedziono w niniejszym procesie, należało oceniać uwzględniając szczególną specyfikę takiego powództwa. Wskazał, że generalną zasadę udziału prokuratora w procesie cywilnym wyraża art. 7 k.p.c. Zgodnie z tym przepisem prokurator może żądać wszczęcia postępowania w każdej sprawie, jak również wziąć udział w każdym toczącym się już postępowaniu, jeżeli według jego oceny wymaga tego ochrona praworządności, praw obywateli lub interesu społecznego. W sprawach niemajątkowych z zakresu prawa rodzinnego prokurator może wytaczać powództwa tylko w wypadkach wskazanych w ustawie. Ustawodawca wskazał zatem wprost w art. 7 k.p.c. przesłanki, które prokurator winien brać pod uwagę decydując o konieczności jego udziału w procesie cywilnym, wymieniając je jako:

1. potrzebę ochrony praworządności,
2. potrzebę ochrony praw obywateli,
3. potrzebę ochrony interesu społecznego.

Zasada ta doznaje uszczegółowienia w przepisach zawartych w art. 55 do 60 k.p.c.

W art. 55 k.p.c. ustawodawca przyznał prokuratorowi uprawnienie do wytaczania powództwa na rzecz oznaczonej osoby - wówczas powinien ją wskazać w pozwie. Wyłączył z tej możliwości jedynie sprawy niemajątkowe z zakresu prawa rodzinnego, o ile nie są wymienione w przepisach szczególnych. Zgodnie z art. 56 § 1 i 2 k.p.c. osobę taką, na

rzecz której prokurator wytoczył powództwo, sąd powinien zawiadomić o wniesieniu na jej rzecz pozwu, doręczając jej jego odpis. Osoba ta może wstąpić do sprawy w każdym jej stanie w charakterze powoda; w tym wypadku do udziału prokuratora w sprawie stosuje się odpowiednio przepisy o współuczestnictwie jednolitym, a prokurator nie może samodzielnie rozporządzać przedmiotem sporu.

Przepis zawarty w art. 57 k.p.c. przewiduje odmienny typ powództwa prokuratora, które kieruje nie działając na rzecz oznaczonej osoby. Regulacja ta stanowi, iż pozew wnosi on wówczas przeciwko wszystkim osobom będącym stronami stosunku prawnego, którego dotyczy powództwo. Z takim powództwem Prokurator Regionalny w S. wystąpił w niniejszym procesie.

Zestawienie ze sobą dwóch wyżej wymienionych typów powództw prokuratora świadczy zdaniem Sądu Okręgowego, iż pierwszy z nich służy realizacji m.in. drugiej z przesłanek, które w myśl art. 7 k.c. prokurator winien brać pod uwagę decydując o konieczności jego udziału w procesie cywilnym, tj. potrzebie ochrony praw obywateli. Nie budzi wątpliwości, że gdy prokurator wytacza tego typu powództwo, oparte na art. 55 k.p.c., działając na rzecz oznaczonej osoby, o ustalenie istnienia bądź nieistnienia określonego stosunku prawnego lub prawa, powinien, stosownie do art. 189 k.p.c., przedstawić i udowodnić istnienie konkretnego, zindywidualizowanego interesu prawnego tej osoby, na rzecz której wnosi pozew, w uzyskaniu wyroku ustalającego. Drugi z zaprezentowanych typów powództw, przewidziany w art. 57 k.p.c., nie służy - jak wynika z tego przepisu - realizacji praw oznaczonej osoby, na pierwszy plan zatem winny się przesuwać dwie pozostałe przesłanki, które prokurator winien brać pod uwagę decydując o konieczności jego udziału w procesie cywilnym w myśl art. 7 k.p.c., czyli potrzeba ochrony praworządności i potrzeba ochrony interesu społecznego. Gdy tego typu powództwo prokurator wytacza w celu realizacji swojego własnego roszczenia przewidzianego w art. 189 k.p.c. interesu prawnego prokuratora w uzyskaniu wyroku ustalającego należy zdaniem Sądu poszukiwać zatem nie w odniesieniu do zindywidualizowanych uprawnień lub obowiązków oznaczonej osoby, lecz w stwierdzeniu, czy potrzeba otrzymania takiego wyroku wydanego przez sąd cywilny jest uzasadniona koniecznością ochrony praworządności i interesu społecznego.

Sąd Okręgowy – odwołując się do poglądów judykatury – wskazał, że Prokurator Regionalny w S., domagając się ustalenia w oparciu o art. 189 k.p.c. w zw. z art. 7 i 57 k.p.c. nieważności umowy zawartej przez strony w dniu 27 lutego 2013 roku, nie musiał wykazywać indywidualnego interesu prawnego którejś z tych stron w uzyskaniu takiego rozstrzygnięcia, a wystarczające do spełnienia przesłanki przewidzianej w art. 189 k.p.c. było tu powołanie się na potrzebę ochrony praworządności i interesu społecznego. Skoro sąd uznał, iż Prokurator udowodnił okoliczności świadczące o tym, że powyższa umowa, jako sprzeczna z zasadami współżycia społecznego, była bezwzględnie nieważna na podstawie art. 58 § 2 k.c., brak było podstaw, aby odmówić Prokuratorowi prawa do uzyskania od Sądu wyroku ustalającego ową nieważność. Potrzeba realizacji przesłanek przewidzianych w art. 7 k.p.c. tym bardziej jawiła się tu jako wyraźna zważywszy na fakt, iż w świetle dowodów potwierdzających przebieg postępowania karnego, w którym pozwanemu D. S. (1) został postawionych szereg zarzutów popełnienia przestępstwa kwalifikowanych z art. 286 § 1 k.k. w zw. z art. 65 § 1 k.k. w zw. z art. 12 k.k., nasuwać się mogło przypuszczenie, iż do zawarcia przez tego pozwanego umów nieważnych z uwagi na zbliżone okoliczności doszło nie tylko w opisanych w pozwie okolicznościach, zatem potrzeba ta wykraczała poza interes indywidualny, a obejmowała szerszy kontekst obrazujący istnienie interesu społecznego.

Sąd Okręgowy nie dopatrywał się przy tym okoliczności, które stwarzałyby zagrożenie, że uwzględnienie wywiedzionego w niniejszej sprawie powództwa naruszyłoby uprawnienie jakiejkolwiek osoby trzeciej niebędącej stroną tego postępowania. Przede wszystkim wyrok nie będzie oddziaływał na prawa bądź obowiązki osoby, która nabyła od pozwanych D. S. (1) i A. R. własność lokalu mieszkalnego zbytego im przez A. Ż. (K. H., z którym pozwani zawarli umowę z 11 czerwca 2013 roku), bowiem w tym przypadku nabycie prawa własności było chronione przez zasadę rękojmi wiary publicznej księgi wieczystej przewidzianą w art. 5 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. Nr 19, poz. 147 ze zm.). Wyrok wywrze zatem skutki jedynie pomiędzy stronami procesu, a sądy oraz inne organy państwowe i organy administracji publicznej będzie wiązał jedynie w takim zakresie, do jakiego odnosi się art. 365 § 1 k.p.c.

Sąd Okręgowy po przeprowadzeniu postępowania dowodowego doszedł do przekonania, iż zostały wykazane okoliczności faktyczne, w świetle których opisaną w pozwie umowę sprzedaży z 27 lutego 2013 roku należy uznać za bezwzględnie nieważną na podstawie art. 58 § 2 k.c.

Zgodnie z tym przepisem nieważna jest czynność prawna sprzeczna z zasadami współżycia społecznego. Sąd Okręgowy wskazał, że w doktrynie i orzecznictwie rozumie się przez zasady współżycia społecznego „oceny moralne wyrażone w postaci uzasadnionych przez te oceny norm postępowania (norm moralnych), regulujących postępowanie jednych osób wobec innych. Ocena moralna to przeżycie polegające na udzieleniu aprobaty lub dezaprobaty jakiemuś czynowi ludzkiemu ze względu na to, w jakim stopniu przyczynia się ono do sprawiedliwego dobra innych ludzi. Poszczególne normy moralne stanowią zatem konkretyzacje naczelnego nakazu moralnego, opierającego się na aprobacie takiego postępowania, które jest dyktowane sprawiedliwą życzliwością wobec innych ludzi. [...] Cechą nowoczesnego społeczeństwa jest jego złożoność i nieprzejrzystość, powodująca, że działania ludzi w większym niż dawniej stopniu obciążone są ryzykiem, podejmowane są w warunkach niepewności co do reakcji innych osób. Funkcjonowanie takiego społeczeństwa opiera się na zaufaniu – decyzje i działania poszczególnych podmiotów opierają się na założeniu (oczekiwaniu) określonych, korzystnych reakcji partnerów społecznych. [...] Szczęólnego znaczenia nabierają zatem instrumenty prawne służące ochronie zaufania, w tym klauzula generalna zasad współżycia społecznego. Można bowiem, jak się wydaje, sformułować generalną normę moralną nakazującą postępować zgodnie z uzasadnionymi oczekiwaniami (zaufaniem) partnerów społecznych.”.

W świetle tych poglądów za szczególnie istotną normę moralną, która znajduje typowe zastosowanie w obrocie cywilnoprawnym, należy zdaniem Sądu Okręgowego uznać zasadę nakazującą postępować każdemu uczestnikowi obrotu w taki sposób, aby nie doprowadzał do powstania stanu czy sytuacji, bądź nie wykorzystywał stanu czy sytuacji, w których znalazł się kontrahent dokonywanej z nim czynności prawnej, powodujących, że efekt tej czynności będzie oczywście i rażąco odbiegał od spodziewanego przez kontrahenta rezultatu czynności.

Sąd Okręgowy uznał, że w świetle uzasadnienia pozwu za główną przesłankę faktyczną, w oparciu o którą należało stwierdzić, że umowa z 27 lutego 2013 roku naruszała zasady współżycia społecznego, była nieekwiwalentność świadczeń stron tej umowy. Pozostałe twierdzenia pozwu obrazowały tło zawarcia umowy i pozwalały dokonać odpowiedniej oceny moralnej postępowania pozwanych D. S. (1) i A. R. i efektu, jakie ich postępowanie wywołało. Materiał dowodowy przedstawiony przez powoda nie wystarczył natomiast do uznania przez Sąd Okręgowy, iż postępowanie któregoś z tych pozwanych nosiło znamiona przestępstwa. W tym przedmiocie toczy się zresztą postępowanie karne, a skoro nie doszło do skazania któregoś z pozwanych, Sąd Okręgowy winien na ten moment uznawać, że nie dopuścili się przestępstwa. Rozstrzygnięcie, czy czynności pozwanych, które doprowadziły do zawarcia umowy z 27 lutego 2013 roku, stanowiły przestępstwo kwalifikowane z art. 286 k.k., nie miało jednak istotnego znaczenia dla przesądzenia o zasadności powództwa. Gdyby bowiem przypisać któremuś z pozwanych popełnienie takiego przestępstwa, to wskazaną w pozwie czynność prawną należałoby uznać za bezwzględnie nieważną nie na podstawie art. 58 § 2 k.c., lecz w oparciu o art. 58 § 1 k.c. (jako sprzeczną z prawem). Powód jednak nie na tej podstawie konstruował swoje żądanie. Dla wydania wyroku konieczne i wystarczające było zatem ustalenie, czy zgromadzone dowody pozwalają na stwierdzenie przesłanek nieważności umowy z 27 lutego 2013 roku przewidzianych w art. 58 § 2 k.c.

O ile zatem Sąd Okręgowy nie dopatrył się podstaw do stwierdzenia nieważności tej umowy na podstawie art. 58 § 1 k.c., podzielił w pełni stanowisko Prokuratora, iż nieważność spowodował sprzeczny ze wymienioną wyżej zasadą współżycia społecznego skutek tej czynności prowadzącej do wyzbycia się przez pozwaną A. Ż. swego prawa w zamian za przysporzenie majątkowe dla pozwanych D. S. (1) i A. R. rażąco do tego nieadekwatne.

Czyniąc ustalenia faktyczne, na podstawie których doszedł do takiego wniosku, Sąd Okręgowy bazował na wszystkich dowodach naprowadzonych przez powoda, uznając je za wiarygodne (stanowiły przede wszystkim dokumenty), nie oparł się natomiast na zeznaniach świadka wskazanego przez D. S. (1) - P. C. i tylko częściowo oparł się na zeznaniach

drugiego ze zgłoszonych przez pozwanego świadków - Ł. P. i również tylko częściowo na przesłuchaniu pozwanego D. S. (1).

Zdaniem Sądu Okręgowego zeznania świadka P. C. nie miały żadnej mocy dowodowej dla ustalenia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Świadek w ocenie Sądu przedstawił własne, subiektywne zapatrywanie na to, jakie zamiary przyświecały stronom umowy z 27 lutego 2013 roku w chwili, gdy zawierały ją w kancelarii notarialnej. Nie uczestniczył we wcześniejszych rozmowach stron, stąd nie sposób stwierdzić, że dysponował odpowiednią wiedzą świadcząca o tym, na co liczyła A. Ż. zawierając tę umowę. O ile pozwana potwierdziła w swych zeznaniach, że świadek odczytywał treść aktu notarialnego przed jego podpisaniem przez strony, to przekonanie świadka, iż A. Ż. wskutek tego doskonale rozumiała treść umowy, znaczenie poszczególnych jej zapisów oraz wiedziała, jakie będą skutki jej zawarcia, było co najmniej dowolne (nie oparto go na obiektywnych przesłankach).

Sąd Okręgowy dał wiarę zeznaniom Ł. P. w tej części, w której świadek stwierdził, że doszło do wizyty A. Ż. w kancelarii komorniczej, podczas której pozwana starała się dowiedzieć, w jakiej wysokości ciąży na niej egzekwowane zadłużenie (gdyż fakt ten potwierdziła sama pozwana). Odmówił jednak wiary jego relacjom w tym zakresie, w którym świadek utrzymywał, że pozwana po zawarciu umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego dokonała spłaty długu, bowiem okoliczności tej ewidentnie przeczyły dokumenty znajdujące się w aktach postępowań egzekucyjnych, z których Sąd przeprowadził dowód z urzędu.

Sąd Okręgowy wskazał, że oceny wiarygodności dowodów z przesłuchania pozwanych D. S. (1) i A. Ż. Sąd winien być dokonywać z dużą ostrożnością, zeznania te pochodziły bowiem od osób oczywiście bezpośrednio zainteresowanych wynikiem procesu. Sąd dał jednak wiarę relacjom A. Ż. w tej części, w której utrzymywała, że do zawarcia umowy z 27 lutego 2013 roku przystąpiła będąc przekonana, iż w zamian za mieszkanie przy ul. (...) otrzyma odpowiedni do jego wartości ekwiwalent w postaci prawa własności innego (mniejszego) lokalu oraz stosowną dopłatę. Uznanie iż było odmiennie, tj. że wiedziała o tym i zgadzała się na to, że w zamian za swój lokal otrzyma od pozwanych coś, czego wartość co najwyżej można byłoby oszacować w przybliżeniu na 1/3 część wartości jej nieruchomości, nie dało się pogodzić z logiką i doświadczeniem życiowym. Brak bowiem jakiegokolwiek uzasadnienia dla przyjęcia, iż pozwana w pełni świadomie zdecydowała się zrezygnować z tak znacznej części wartości swojej własności. W świetle tego Sąd Okręgowy uznał również za wiarygodne zeznania A. Ż. w tej mierze, w której twierdziła, że nie rozumiała znaczenia zapisów umowy z 27 lutego 2013 roku w chwili odczytywania jej przez notariusza i nie wiedziała, jakie skutki ta umowa wywrze w sferze jej praw. Sąd Okręgowy dał zatem wiarę dowodowi z przesłuchania D. S. (1) tylko w takim zakresie, w którym relacje pozwanego nie kłóciły się z powyższymi zeznaniami A. Ż.. Sąd Okręgowy pominął natomiast dowód z zeznań wskazanego przez D. S. (1) świadka A. M. (2), albowiem pozwany nie zrealizował czynności, które umożliwiłyby Sądowi przeprowadzenie tego dowodu. We wniosku zawartym w piśmie z 21 maja 2018 roku (k. 71) pozwany jako adres ww. świadka wskazał al. (...) w S.. Wezwanie na rozprawę wysłane do tego świadka na powyższy adres w dniach 21 i 29 sierpnia 2018 roku było awizowane i następnie zostało zwrócone przez pocztę jako niepodjęte w terminie (k. 89). Z danych ujawnionych w bazie PESEL wynika, iż spod tego adresu świadek został wymeldowany w dniu 14 czerwca 2018 roku, równocześnie brak tam informacji o aktualnym adresie świadka. W świetle tego Sąd nie był uprawniony, aby na podstawie art. 139 k.p.c. uznawać za skutecznie doręczone świadkowi wezwanie na rozprawę. W następstwie powyższego Sąd pismem z 8 stycznia 2019 roku zobowiązał pełnomocnika pozwanego do wskazania aktualnego adresu świadka w terminie dwóch tygodni od doręczenia zobowiązania. Zobowiązanie to zostało doręczone pełnomocnikowi w dniu 10 stycznia 2019 roku, jednak nie zostało wykonane. Pozwany, pomimo zwrócenia mu przez Sąd uwagi na opisywane okoliczności na rozprawie w dniu 10 maja 2019 roku (k. 172), nie wskazał adresu świadka, wobec czego Sąd postanowieniem wydanym na tym posiedzeniu pominął dowód z jego zeznań. Informacji o adresie świadka pozwany nie dostarczył Sądowi również później - w okresie aż do zamknięcia rozprawy. Sąd miał na uwadze, iż pozwany jest pozbawiony wolności, brak jednakże podstaw, aby uznać, iż jest to okoliczność, która powinna zwalniać pozwanego z obowiązku należytego zgłoszenia wniosków dowodowych. Żadne przepisy kodeksu postępowania cywilnego nie nakładają na Sąd obowiązku, aby w tego rodzaju sprawie, którą rozpoznawał w niniejszym procesie, z urzędu poszukiwał danych o adresie świadka i by z urzędu, działając ewidentnie w interesie jednej ze stron postępowania, prowadził postępowanie dowodowe.



Sąd Okręgowy uznał za zasadne z urzędu przeprowadzić dowody wyłącznie z dokumentów w postaci informacji Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S. o wysokości długu ciężącego na pozwanej A. Ż. spłaconego w czasie, w którym doszło do zawarcia przedmiotowej dla sprawy umowy z 27 lutego 2013 roku, jak również zgromadzonych w aktach postępowań egzekucyjnych, które były w tym czasie prowadzone przeciwko tej pozwanej. Powyższe czynności dowodowe, które Sąd Okręgowy mógł przedsięwziąć bez trudu, jawiły się jako konieczne, aby mógł ocenić wiarygodność dowodów z zeznań świadka Ł. P. i z przesłuchania pozwanych, albowiem zachodziły między nimi istotne sprzeczności, które trudno było wyjaśnić w inny sposób. W oparciu o pismo Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S. z 20 maja 2019 roku Sąd Okręgowy był w stanie ustalić, że wysokość długu wobec tej Spółdzielni w czasie, w którym doszło do zawarcia umowy sprzedaży pomiędzy pozwanymi, wynosiła 1.250,31 złotych i w całości zostało uregulowane przez A. Ż., wobec czego Sąd powziął przypuszczenie, iż środki przeznaczone na ową spłatę mogły pochodzić z ceny zapłaconej A. Ż. przez D. S. (1). Dokumenty znajdujące się w aktach egzekucyjnych przekonały natomiast Sąd Okręgowy, iż w czasie po zawarciu ww. umowy zadłużenie pozwanej egzekwowane przez komornika nie zmalało w sposób istotny.

W następstwie tak przeprowadzonych i ocenionych dowodów Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, iż świadczenia stron umowy z 27 lutego 2013 roku były w stosunku do siebie rażąco nieadekwatne, a pozwany D. S. (1) zawierając tę umowę wykorzystał swą silniejszą pozycję kontraktową i stan niewiedzy pozwanej A. Ż. o stopniu tej nieadekwatności. Dochodząc do takiego wniosku Sąd Okręgowy brał pod uwagę, iż - gdyby nawet ograniczyć się do wartości świadczeń literalnie wymienionych w umowie - pozostawały one w stosunku do siebie w takiej proporcji, że świadczenie pozwanych D. S. (1) odpowiadało w przybliżeniu zaledwie 1/3 wartości świadczenia A. Ż.. Świadczeniem pozwanej było bowiem niewątpliwie przeniesienie prawa własności lokalu mieszkalnego. Materiał dowodowy zgromadzony w sprawie nie pozwalał co prawda ustalić w sposób jednoznaczny, jaką wartość rynkową prawo własności tego lokalu miało w chwili zawarcia umowy, gdyż do tego niezbędna byłaby opinia biegłego z zakresu wyceny nieruchomości. Żadna ze stron nie wniosła o przeprowadzenie takiego dowodu, a Sąd nie widział podstaw, aby przeprowadzać go z urzędu. Załączone do pozwu pisma Naczelnika Urzędu Skarbowego w S. z 24 października 2014 roku i 14 lipca 2017 roku (k. 17 i 18) dowodziły jedynie tego, na jakie stawki w Urzędzie Skarbowym w S. oceniano wartość lokali mieszkalnych położonych w obszarze, na którym znajduje się lokal przy ul. (...), w datach wskazanych w tych pismach. Brak możliwości ustalenia wartości rynkowej tego prawa w chwili zawarcia umowy nie stanowił jednak - zdaniem Sądu Okręgowego - przeszkody dla stwierdzenia rażącej nieadekwatności świadczeń stron tej umowy. Bezsporne było bowiem, iż po upływie niespełna czterech miesięcy od zawarcia umowy z 27 lutego 2013 roku pozwani D. S. (1) i A. R. uzyskali za lokal sprzedany im przez A. Ż. cenę wynoszącą 155.000 złotych - na podstawie umowy z 11 czerwca 2013 roku D. S. (1) podejmując obronę w niniejszej sprawie nie twierdził, że zawierając tę ostatnią umowę uzyskał cenę wyższą niż wartość rynkowa lokalu. Nie utrzymywał również, że wartość rynkowa lokalu w chwili zawarcia umowy z 27 lutego 2013 roku odpowiadała przewidzianej tam cenie 50000 złotych. Z twierdzeń przedstawionych w trakcie jego przesłuchania na rozprawie w dniu 18 września 2019 roku wynikało jedynie to, iż pozwany traktował kwotę 50000 złotych oznaczoną w umowie jako cenę sprzedaży jako równowązą temu, co był gotów zaferować A. Ż. za nabycie lokalu, aby móc dzięki tej transakcji wypracować dla siebie zysk.

Sąd Okręgowy zauważył, że bezspornym było, iż pozwany zawierał umowę w ramach prowadzonej działalności gospodarczej. Oczywistym jest, iż działał w celu osiągnięcia zysku. W pełni dopuszczalna byłaby zdaniem Sądu Okręgowego taka sytuacja, w której nabyłby lokal za cenę kupna niższą niż możliwa do uzyskania na rynku, a następnie osiągnął wyższą cenę odsprzedaży dzięki swym staraniom, które podejmował prowadząc działalność gospodarczą. W realiach niniejszej sprawy zysk uzyskany z ceny odsprzedaży ustalonej w umowie z 11 czerwca 2013 roku na 155000 złotych, przekroczył jednak wartość ceny kupna (w wysokości 50.000 złotych) ponad dwukrotnie. Zdaniem Sądu Okręgowego nie byłoby możliwe wypracowanie przez pozwanego D. S. (1) tak dużego zysku, gdyby nie wykorzystał on stanu niewiedzy i nieporadności, w jakim znajdowała się A. Ż. zawierając umowę z 27 lutego 2013 roku

Sąd Okręgowy wskazał, że podejmując obronę przed powództwem Prokuratora pozwany D. S. (1) stwierdził, że uzyskanie tak znacząco wyżej ceny zbycia lokalu w umowie z 11 czerwca 2013 roku było następstwem wykonanego przez pozwanych remontu, co podwyższyło jego wartość, jednak na te okoliczności pozwany nie przedstawił żadnych

dowodów. Co więcej, w trakcie jego przesłuchania na rozprawie w dniu 18 września 2019 roku, zapytany o szczegóły tych prac remontowych, po pierwszym ogólnikowym stwierdzeniu, że remont był robiony przy udziale S. S., pozwany wycofał się ostatecznie z tego twierdzenia wskazując, że pomiędzy lutym a czerwcem nie przypomina sobie, żeby pozwani ponosili jakieś koszty prac w tym lokalu, które zwiększałyby jego wartość.

Sąd Okręgowy wziął także pod uwagę, iż w sprawie nie naprowadzono żadnych dowodów, ani nawet nie zgłoszono twierdzeń w tym przedmiocie, że pomiędzy lutym a czerwcem 2013 roku nastąpił nagły wzrost cen lokali na rynku, dzięki czemu pozwany mógł uzyskać znacząco wyższą cenę odsprzedaży lokalu od ceny kupna dokonanego z udziałem A. Ż..

Te wszystkie okoliczności utwierdziły Sąd Okręgowy w przekonaniu, iż dokonując sprzedaży lokalu w umowie z 27 lutego 2013 roku A. Ż. zbyła na rzecz pozwanych D. S. (1) i A. R. swój lokal za cenę wynoszącą 50000 złotych, pomimo iż za ten sam lokal mogła uzyskać wówczas cenę wynoszącą 155000 złotych, co samo w sobie w wystarczającym stopniu świadczyło o rażącej dysproporcji świadczeń wzajemnych, które były zastrzeżone w tej umowie.

Sąd Okręgowy wskazał, że dowody zgłoszone przez D. S. (1) w toku procesu nie dały podstaw, aby Sąd ustalił, że tytułem spełnienia świadczenia pozwanych mającego stanowić ekwiwalent świadczenia A. Ż. przekazali oni pozwanej cokolwiek więcej niż 50.000 złotych. Uwzględniając zresztą nawet treść samych zeznań D. S. (1) Sąd Okręgowy zauważył, iż pozwany nie twierdził, by wartość ich świadczeń przewyższyła 50.000 złotych. Pismo Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S. z 20 maja 2019 roku potwierdziło fakt, iż w czasie poprzedzającym zawarcie przedmiotowej umowy ciążyło na A. Ż. zadłużenie związane z korzystaniem z lokalu w wysokości 1.250,31 złotych, jednak równocześnie dowiodło, że zostało ono spłacone bezpośrednio przez samą pozwaną. Uwzględniając zeznania pozwanych złożone na rozprawie w dniu 18 września 2019 roku Sąd Okręgowy nie był w stanie wykluczyć, iż środki pozwalające pozwanej na spłatę tego zadłużenia pochodziły z ceny zapłaconej przez D. S. (1) na podstawie umowy z 27 lutego 2013 roku w wysokości 50000 złotych. Bez wątplenia jednak zadłużenie to nie zostało spłacone przez pozwanych świadczeniem dodatkowym spełnionym obok zapłaty kwoty 50000 złotych. Dokumenty zgromadzone w wypożyczonych aktach egzekucyjnych dały natomiast podstawę do ustalenia przez Sąd Okręgowy, iż wbrew twierdzeniom przedstawionym przez D. S. (1) na swoją obronę nie dokonał on żadnej spłaty długu A. Ż. egzekwowanego przez komornika.

Rozstrzygając sprawę Sąd Okręgowy miał na uwadze fakt, iż D. S. (1), niejako w zamian za sprzedaż przez A. Ż. lokalu przy ul. (...) w S., doprowadził do zawarcia przez tą pozwaną z A. M. (2) umowy z 13 marca 2013 roku, dzięki której pozwanej miało zostać przekazane prawo do - jak to literalnie określono w umowie - „bezterminowego zamieszkiwania” w lokalu przy al. (...) w S.. Uwzględniając treść zeznań D. S. (1) i A. Ż. nie budziło jednak wątpliwości Sądu Okręgowego, iż środki, które według tej umowy miały rekompensować przekazanie pozwanej tego prawa do „bezterminowego zamieszkiwania” w lokalu przy al. (...) w S. w wysokości 40000 złotych, pochodziły wprost z ceny, jaką D. S. (1) miał zapłacić A. Ż. na podstawie umowy z 27 lutego 2013 roku za lokal przy ul. (...) w S.. W świetle tego czynności prowadzącej do zapewnienia A. Ż. owej bezterminowej możliwości zamieszkiwania w lokalu przy al. (...) w S. nie sposób uznać za dodatkowe świadczenie D. S. (1) spełnione obok zapłaty ceny przewidzianej w umowie z 27 lutego 2013 roku

Oceniając realną wartość, jaką dla A. Ż. miało zawarcie umowy „odstąpienia lokalu” z 13 marca 2013 roku z A. M. (2), Sąd Okręgowy miał na uwadze również treść art. 688<sup>(2)</sup> k.c. Z umowy wyraźnie wynika bowiem, iż A. M. (2) przysługiwało prawo najmu lokalu mieszkalnego przy al. (...) w S.. Zgodnie z art. 688<sup>(2)</sup> k.c. bez zgody wynajmującego najemca nie może oddać lokalu lub jego części do bezpłatnego używania ani go podnająć. D. S. (1), powołując się w ramach swojej obrony na fakt zawarcia umowy z 13 marca 2013 roku, nie dowodził tego, że zgoda wynajmującego lokal na przy al. (...) w S. na oddanie tego lokalu przez najemcę, czyli A. M. (2), do bezpłatnego używania pozwanej została kiedykolwiek udzielona (czy to przed zawarciem umowy z 13 marca 2013 roku, czy też nawet następczo po jej zawarciu). W efekcie powyższego Sąd Okręgowy uznał, iż A. Ż. nigdy nie uzyskała skutecznego względem wynajmującego prawa do korzystania z lokalu przy al. (...) w S., a więc że samo powołanie się przez D. S. (1) na

doprowadzenie do zawarcia umowy z 13 marca 2013 roku nie świadczyło o tym, iż pozwany zapewnił A. Ż. możliwość korzystania z lokalu przy al. (...) w S..

W ocenie Sądu Okręgowego nie sposób również uznać za swoisty ekwiwalent świadczenia A. Ż. spełnionego na rzecz pozwanych prawa do otrzymania kwoty 80000 złotych zastrzeżonego w punkcie 4 umowy z 13 marca 2013 roku. Sąd Okręgowy wskazał, że aby mógł uznać ten zapis za realnie służący wyrównaniu wartości świadczenia pozwanej, musiałby nade wszystko stwierdzić, że A. Ż. miała faktyczną możliwość wyegzekwowania od A. M. (2) świadczenia w wysokości 80.000 złotych, a tego (z przyczyn zależnych wyłącznie od niej samej) nie uczyniła. Zapis zawarty w punkcie 4 umowy z 13 marca 2013 roku nie przekonuje o takiej możliwości. Został on zredagowany w tak niejednoznaczny sposób, że trudno uznać, że w realiach sprawy A. Ż. uzyskała prawo do domagania się od A. M. (2) zapłaty kwoty 80000 złotych, którego mogłaby dochodzić przed sądem. Nade wszystko zaś w ocenie Sądu Okręgowego za uznaniem owego prawa za swoisty ekwiwalent ceny ustalonej w umowie z 27 lutego 2013 roku musiałaby przemawiać realna możliwość wyegzekwowania świadczenia w wysokości 80000 złotych, a na poparcie tej okoliczności brak jakichkolwiek dowodów. Finalnie zatem Sąd Okręgowy uznał, iż nie zostało wykazane, by umowa „odstąpienia lokalu” z 13 marca 2013 roku przyniosła A. Ż. jakąkolwiek realną wartość majątkową.

W świetle tych wszystkich okoliczności Sąd Okręgowy dokonując oceny, czy umowa z 27 lutego 2013 roku naruszała zasady współzycia społecznego, uznał, że świadczenie zastrzeżone dla pozwanych D. S. (1) i A. R. w tej umowie miało realną wartość odpowiadającą kwocie rzędu 155.000 złotych (czyli temu co można było uzyskać w zamian za sprzedaż lokalu przy ul. (...) w S.), a wartość świadczenia zastrzeżonego w umowie dla A. Ż. mogła co najwyżej odpowiadać kwocie 50000 złotych (czyli temu ile wynosiła wskazana w tej umowie cena). W istocie jednak realna wartość świadczenia uzyskanego przez pozwaną była zdecydowanie mniejsza niż ta cena, biorąc pod uwagę finalny efekt czynności dotyczących oddania do korzystania pozwanej lokalu przy al. (...) w S., na co spożytkowano w wyniku działań D. S. (1) kwotę 40000 złotych pochodzącą z tej ceny. Dowody zgromadzone w sprawie świadczą zdaniem Sądu Okręgowego również i o tym, że D. S. (1) zawierając umowę z 27 lutego 2013 roku wykorzystał nieporadność A. Ż. i jej niewiedzę w zakresie tego, jaką wartość majątkową finalnie uzyska wskutek zawarcia umowy, w tym przede wszystkim brak dostatecznego zrozumienia dla faktu, że w umowie zastrzegane są świadczenia pozostające w stosunku do siebie w tak znacznej dysproporcji. To wszystko doprowadziło Sąd Okręgowy do przekonania, iż umowa z 27 lutego 2013 roku była bezwzględnie nieważna na podstawie art. 58 § 2 k.c.

Rozstrzygając sprawę Sąd Okręgowy miał na uwadze, iż ustawodawca w celu ochrony interesów stron dotkniętych skutkami umów zastrzegających świadczenia rażąco niewspółmierne do siebie zasadniczo przewidział odrębną instytucję „wyzysku” uregulowaną w art. 388 k.c. Sąd Okręgowy zauważył, że w doktrynie i orzecznictwie zasadniczo przyjmuje się, iż art. 388 k.c. stanowi *lex specialis* w stosunku do art. 58 k.c. Sąd Okręgowy odwołując się w tej mierze do szeregu orzeczeń sądowych wskazał jednak, że zdaniem przepis art. 388 k.c. nie wyklucza możliwość przyjęcia nieważności czynności prawnej jako sprzecznej z zasadami współzycia społecznego i konsekwencji określone natężenie wyzysku może doprowadzić do nieważności bezwzględnej przewidzianej w art. 58 § 2 k.c.

Sąd Okręgowy uznał, iż okoliczności sprawy przekonują, że zakres rozbieżności pomiędzy wartością przysporzenia majątkowego, jakiego D. S. (1) i A. R. doznali na podstawie umowy z 27 lutego 2013 roku, a wartością przysporzenia uzyskanego przez A. Ż., ocenionych w kontekście wszystkich okoliczności towarzyszących zawarciu umowy, uzasadniał negatywną ocenę moralną samej umowy jako czynności prawnej ewidentnie sprzecznej z zasadami współzycia społecznego, której nieważność zachodziła już w samej chwili zawarcia umowy, w związku z czym tej bezwzględnej jej wadliwości nie można byłoby usunąć wyłącznie stosując regulację przewidzianą w art. 388 k.c. O takim zapatrywaniu przemawiało nie tylko przekonanie Sądu Okręgowego o rażącej dysproporcji wartości świadczeń stron, ale nade wszystko stwierdzone przez Sąd Okręgowy, akcentowane w orzeczeniach i poglądach doktryny, wykorzystanie przez pozwanego D. S. (1) silniejszej pozycji wobec A. Ż.. Ze zgromadzonych dowodów nie wynikało, by pozwana kiedykolwiek wcześniej przed 27 lutego 2013 roku uczestniczyła w transakcjach sprzedaży nieruchomości. Pozwani niewątpliwie, w przeciwieństwie do niej, mieli doświadczenie w tym zakresie, bowiem zawodowo trudnili się prowadzeniem działalności w przedmiocie kupna i sprzedaży nieruchomości. Sąd Okręgowy miał na uwadze, iż A. Ż. przystąpiła do zawarcia umowy nie tyle chcąc sprzedać swój lokal przy ul. (...) w S., co zamienić go na mniejszy i

otrzymać stosowną dopłatę. W tym kierunku niewątpliwie wydawały się na pierwszy rzut oka zmierzać działania D. S. (1), który pokazał A. Ż. lokal przy ul. (...) w S. przed wprowadzeniem się do niego przez pozwaną. Niewątpliwie obiecywał również pozwanej, że pokryje ciężące na niej zadłużenie. Wszystkie te okoliczności przekonywały, że A. Ż. zdecydowała się podpisać umowę z 27 lutego 2013 roku pozostając w przeświadczeniu, że dzięki niej otrzyma zdecydowanie więcej niż cenę ustaloną w umowie na 50000 złotych, a przeświadczenie to wywołał u niej D. S. (1) wykorzystując swą silniejszą pozycję kontraktową. Uzasadniało to negatywną ocenę moralną samej umowy z 27 lutego 2013 roku prowadzącą to stwierdzenia, że czynność ta jako sprzeczna z zasadami współżycia społecznego była bezwzględnie nieważna już w chwili jej dokonania na podstawie art. 58 § 2 k.c. W tym przypadku zastosowanie instytucji przewidzianej w art. 388 k.c. byłoby niedopuszczalne, dotyczy ona bowiem jedynie ważnie zawartych umów zastrzegających nieadekwatne świadczenia dla stron.

Mając to wszystko na względzie Sąd Okręgowy orzekł jak w punkcie pierwszym sentencji wyroku.

Rozstrzygnięcie o kosztach sądowych Sąd Okręgowy wydał na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. Nr 167, poz. 1398 ze zm.). Na koszty sądowe należne w niniejszej sprawie i nieuiszczone przez powoda złożyła się wyłącznie opłata od pozwu w wysokości 8.873 złotych (przy uwzględnieniu wartości przedmiotu sporu określonej w pozwie na 177.452 złotych). Stosownie do art. 98 § 1 k.c. w związku z art. 105 § 1 k.c., które to przepisy w tym zakresie powinny zostać odpowiednio zastosowane, obowiązek pokrycia tych kosztów sądowych winno się nałożyć w częściach równych na każdego z pozwanych. Kierując się tym Sąd Okręgowy nakazał pobrać od pozwanych D. S. (1) i A. R. kwoty po 2957,66 złotych odpowiadające 1/3 opłaty od pozwu. Co do tych kosztów, którymi Sąd winien był obciążyć pozwaną A. Ż., Sąd Okręgowy na podstawie art. 113 ust. 4 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych zdecydował się odstąpić od takiego obciążenia

Sąd Okręgowy przyznał pełnomocnikowi, który reprezentował pozwaną A. Ż., należność rekompensującą mu koszty pomocy prawnej udzielonej z urzędu. Wysokość tych kosztów należało w niniejszej sprawie ustalić w oparciu o przepisy rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 roku w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu (Dz.U. z 2016 roku poz. 1715). Zgodnie z § 2 tego aktu koszty nieopłaconej pomocy prawnej ponoszone przez Skarb Państwa obejmują: opłatę ustaloną zgodnie z przepisami niniejszego rozporządzenia oraz niezbędne i udokumentowane wydatki adwokata ustanowionego z urzędu. Pełnomocnik pozwanej domagał się przyznania mu kosztów wymienionych w spisie złożonym przed zamknięciem rozprawy. W spisie tym tytułem wydatków domagał się zwrotu kwoty 73,40 złotych jako kosztów wydatkowanych na potrzeby wysyłki korespondencji w toku postępowania. Sąd Okręgowy ten wniosek uznał za uzasadniony. Pełnomocnik domagał się również przyznania wynagrodzenia w wysokości, 1,5 krotności stawki minimalnej. Sąd Okręgowy miał na uwadze, iż zgodnie z § 4 ust. 1 ww. rozporządzenia opłatę ustala się w wysokości określonej w rozdziałach 2-4, przy czym nie może ona przekraczać wartości przedmiotu sprawy. Ustalenie opłaty w wysokości wyższej niż określona w ust. 1, a nieprzekraczającej 150% opłat określonych w rozdziałach 2-4, następuje z uwzględnieniem: nakład pracy adwokata, w szczególności czasu poświęconego na przygotowanie się do prowadzenia sprawy, liczby stawiennictw w sądzie, w tym na rozprawach i posiedzeniach, czynności podjętych w sprawie, w tym czynności podjętych w celu polubownego rozwiązania sporu, również przed wniesieniem pozwu, wartości przedmiotu sprawy, wkładu adwokata w przyczynienie się do wyjaśnienia okoliczności faktycznych, jak również do wyjaśnienia i rozstrzygnięcia istotnych zagadnień prawnych budzących wątpliwości w orzecznictwie i doktrynie, stopień zawłości sprawy, w szczególności trybu i czasu prowadzenia sprawy, obszerności zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, w szczególności dopuszczenia i przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego lub biegłych sądowych, dowodu z zeznań świadków, dowodu z dokumentów o znacznym stopniu skomplikowania i obszerności. Według § 8 pkt 6) ww. rozporządzenia w niniejszej sprawie opłata wynosiła 3600 złotych. Sąd, kierując się wszystkimi przedstawionymi wyżej przesłankami, uznał za zasadne przychylić się do wniosku pełnomocnika pozwanej i przyznać mu wynagrodzenie w wysokości 150 % tej opłaty, czyli w wysokości 5.400 złotych. Zgodnie z § 4 ust. 3 ww. rozporządzenia opłatę tę należało podwyższyć o kwotę podatku od towarów i usług wyliczoną według stawki podatku obowiązującej dla tego rodzaju czynności na podstawie przepisów o podatku od towarów i usług, czyli w chwili obecnej o 23 %, tj. 1.242 złotych, co w sumie dało 6.642 złotych. Łącznie Sąd Okręgowy przyznał więc kwotę 6.715,40

złotych (73,40 złotych + 6.642 złotych). Sąd Okręgowy przyznał także wynagrodzenie za pomoc prawną udzieloną z urzędu pozwanemu D. S. (1). Pełnomocnik pozwanego nie złożył spisu kosztów, nie domagał się ich przyznania w innej wysokości niż obliczona według norm przepisanych, z tego względu wysokość kosztów Sąd Okręgowy obliczył na kwotę 3600 złotych odpowiadającą opłacie przewidzianej w § 8 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 roku w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu (Dz.U. z 2016 roku poz. 1714) i podwyższył je o kwotę 828 złotych tytułem podatku VAT na podstawie § 4 ust. 3 ww. rozporządzenia, co w sumie dało 4.428 złotych.

***Apelację od powyższego wyroku wniósł pozwany D. S. (1) zaskarżając wyrok w zakresie punktów I i II.***

Pozwany zaskarżonemu orzeczeniu zarzucił:

1. naruszenie prawa materialnego w postaci art. 233 § 1 k.p.c. przez dowolną ocenę materiału dowodowego wyrażającą się w uznaniu za pozbawione mocy prawnej zeznania świadka P. C. w zakresie, w jakim świadek opisał przebieg czynności notarialnej w sytuacji, kiedy zeznania świadków korespondują z pozostałym materiałem dowodowym sprawy, są logiczne i spójne,

2. naruszenie prawa materialnego w postaci art. 233 § 1 k.p.c. poprzez ustalenie, iż powódka nie zdawała sobie sprawy z treści czynności prawnej, do której przystąpiła w dniu 27 lutego 2013 roku, w sytuacji, w której takiego ustalenia nie da się poczynić na podstawie materiału dowodowego sprawy,

a z ostrożności procesowej

3. naruszenie prawa materialnego w postaci art. 58 § 2 k.c. poprzez niewłaściwe zastosowanie, to jest w sytuacji, w której rozbieżność we wzajemnych świadczeniach stron podlegała usunięciu na podstawie art. 388 k.c.,

a w konsekwencji

4. naruszenie prawa materialnego w postaci art. 388 k.c. poprzez brak zastosowania.

Na podstawie tak sformułowanych zarzutów, rozwiniętych w uzasadnieniu apelacji, apelujący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi pierwszej instancji. Ponadto wniósł o zasądzenie na rzecz pełnomocnika ustanowionego dla D. S. (1) z urzędu kosztów pomocy prawnej udzielonej pozwanemu w postępowaniu przed sądem drugiej instancji, albowiem koszty te nie zostały uiszczone w żadnym zakresie.

W odpowiedzi na apelację pozwana A. Ż. wniosła o jej oddalenie oraz przyznanie pełnomocnikowi pozwanej kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powódce z urzędu od Skarbu Państwa, albowiem opłata ta nie została zapłacona ani w całości, ani w części.

***Sąd Apelacyjny zważył co następuje***

Apelacja pozwanego D. S. (1) nie zasługiwała na uwzględnienie.

Na wstępie wskazać trzeba, że sąd pierwszej instancji przeprowadził wszystkie dowody konieczne do rozstrzygnięcia sprawy, poddał je ocenie mieszczącej się w granicach wyznaczonych dyspozycją art. 233 § 1 k.p.c. i w oparciu o tak zgromadzony i oceniony materiał dowodowy poczynił w badanej sprawie prawidłowe ustalenia faktyczne, które sąd odwoławczy w pełni aprobuje i przyjmuje za własne. Sąd Okręgowy dokonał także właściwej subsumpcji ustalonego stanu faktycznego do norm prawa materialnego.

Przeciwko prawidłowości rozstrzygnięcia zawartego w zaskarżonym wyroku nie mogą przemawiać zarzuty podniesione w apelacji pozwanego.

Podstawowe zarzuty skarżącego dotyczą naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. Zgodnie z zasadą swobodnej oceny dowodów wyrażoną w powyższym przepisie sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie „wszechstronnego rozważenia zebranego materiału”, a zatem, jak podkreśla się w orzecznictwie, z uwzględnieniem wszystkich dowodów przeprowadzonych w postępowaniu, jak również wszelkich okoliczności towarzyszących przeprowadzaniu poszczególnych dowodów i mających znaczenie dla oceny ich mocy i wiarygodności [vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 listopada 1966 roku, II CR 423/66, OSNPG 1967/5-6/21; uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 24 marca 1999 roku, I PKN 632/98, OSNAPiUS 2000, nr 10, poz. 382; uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z 11 lipca 2002 roku, IV CKN 1218/00, Lex, nr 80266; uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 18 lipca 2002 roku, IV CKN 1256/00, Lex, nr 80267]. Jak ujmuje się w literaturze, moc dowodowa oznacza siłę przekonania uzyskaną przez sąd wskutek przeprowadzenia określonych środków dowodowych na potwierdzenie prawdziwości lub nieprawdziwości twierdzeń na temat okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, zaś wiarygodność decyduje o tym, czy określony środek dowodowy, ze względu na jego indywidualne cechy i obiektywne okoliczności, zasługuje na wiarę. Przyjmuje się jednocześnie, że ramy swobodnej oceny dowodów muszą być zakreślone wymaganiami prawa procesowego, doświadczenia życiowego, regułami logicznego myślenia oraz pewnego poziomu świadomości prawnej, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonuje wyboru określonych środków dowodowych i wając ich moc oraz wiarygodność odnosi je do pozostałego materiału dowodowego [vide uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 20 marca 1980 roku, II URN 175/79, OSNC 1980/10/200; uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 10 czerwca 1999 roku, II UKN 685/98, OSNAPiUS 2000/17/655; uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 15 lutego 2000 roku, III CKN 1049/99, Lex nr 51627; uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 16 maja 2000 roku, IV CKN 1097/00, Lex nr 52624; uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 29 września 2000 roku, V CKN 94/00, Lex nr 52589; uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 15 listopada 2000 roku, IV CKN 1383/00, Lex nr 52544; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 czerwca 2001 roku, II UKN 423/00, OSNP 2003, nr 5, poz. 137; uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 14 marca 2002 roku, IV CKN 859/00, Lex nr 53923; uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 16 maja 2002 roku, IV CKN 1050/00, Lex nr 55499; uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 27 września 2002 roku, II CKN 817/00, Lex nr 56906; uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 27 września 2002 roku, IV CKN 1316/00, Lex nr 80273].

Jak słusznie zauważył Sąd Apelacyjny w Szczecinie w wyroku z dnia 19 czerwca 2008 roku [I ACa 180/08, LEX nr 468598], jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Dla skuteczności zarzutu naruszenia wyżej wymienionego przepisu nie wystarcza zatem stwierdzenie o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych, odwołujące się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżącego odpowiada rzeczywistości. Konieczne jest tu wskazanie przyczyn dyskwalifikujących postępowanie sądu w tym zakresie. W szczególności skarżący powinien wskazać, jakie kryteria oceny naruszył sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłuszne im je przyznając. Zwalczenie swobodnej oceny dowodów nie może więc polegać li tylko na przedstawieniu własnej, korzystnej dla skarżącego wersji zdarzeń, lecz konieczne jest - przy posłużeniu się argumentami wyłącznie jurydycznymi - wykazanie, że wskazane w art. 233 § 1 k.p.c. kryteria oceny wiarygodności i mocy dowodów zostały naruszone, co miało wpływ na wyrok sprawy [analogicznie Sąd Apelacyjny w Warszawie w uzasadnieniu wyroku z dnia 10 lipca 2008 roku, VI ACa 306/08].

W okolicznościach niniejszej sprawy, w tym w świetle zarzutów apelacji, nie sposób uznać, aby doszło do naruszenia przez sąd pierwszej instancji normy prawnej zawartej w art. 233 § 1 k.p.c. Sąd Okręgowy zgodnie z zasadami logiki i doświadczenia życiowego ocenił bowiem dowody i na ich podstawie wyciągnął trafne wnioski.

Pozwany formułując zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. podniósł dwojakiego rodzaju argumenty. Po pierwsze, wskazał, że sąd pierwszej instancji naruszył ten przepis poprzez uznanie za pozbawione mocy prawnej zeznań świadka P. C. w takim zakresie, w jakim świadek opisał przebieg czynności notarialnej. Po drugie, podniósł, że Sąd Okręgowy uchybił powyższemu przepisowi poprzez ustalenie, iż powódka nie zdawała sobie sprawy z treści czynności prawnej,

do której przystąpiła w dniu 27 lutego 2013 roku – w sytuacji, gdy takiego ustalenia nie da się poczynić na podstawie materiału dowodowego. Z tak skonstruowanym zarzutem naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie można się zgodzić.

Odnosząc się do oceny dowodu z zeznań świadka P. C. wskazać trzeba, że sąd pierwszej instancji nie zanegował wiarygodności powyższego środka dowodowego, jednak trafnie wskazał, że jego zeznania nie były przydatne dowodowo dla ustalenia istotnych okoliczności faktycznych. Zwrócić należy uwagę, że świadek P. C. nie pamiętał dokładnie okoliczności zawarcia zaskarżonej czynności prawnej. Przedstawił jedynie zasady postępowania przez niego jako notariusza przy sporządzaniu tego rodzaju aktów notarialnych. Z tego względu nie negując, iż treść aktu notarialnego odpowiadała przebiegowi utrwalonej w ten sposób czynności prawnej, sąd pierwszej instancji zasadnie uznał, że zeznania świadka P. C. nie mogły być przydatne dla ustalenia rzeczywistych zamiarów stron umowy oraz sposobu rozumienia jej postanowień przez pozwaną A. Ż.. Dodatkowo przy ocenie zeznań świadka P. C. nie można pominąć faktu, że został mu przedstawione zarzuty popełnienia przestępstw kwalifikowanych z art. 18 § 3 k.k. w związku z art. 286 § 1 k.k. w zbiegu z art. 231 § 2 k.k. w zbiegu z art. 271 § 3 k.k. w związku z art. 11 § 2 k.k. , w tym zarzut, że w dniu 27 lutego 2013 roku, działając w celu osiągnięcia korzyści majątkowej oraz w zamiarze aby inne ustalone osoby dokonały czynu zabronionego polegającego na doprowadzeniu do niekorzystnego rozporządzenia mieniem, ułatwił tym osobom popełnienie czynu z art. 286 § 1 k.k. w ten sposób, iż jako funkcjonariusz publiczny - notariusz nie dopełnił ciążącym na nim obowiązków wynikających z ustawy Prawo o notariacie w ten sposób, iż w trakcie sporządzenia aktu notarialnego repertorium A nr (...) nie odmówił sporządzenia umowy w sytuacji, gdy zgodnie z treścią przedmiotowej umowy cena sprzedaży ustalona na kwotę 50.000 złotych rażąco odbiegała od rzeczywistej wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości ustalonej na kwotę nie mniejszą niż 155000 złotych, a w konsekwencji powyższego przedmiotowa umowa była sprzeczna z zasadami współżycia społecznego, co winno skutkować odmową jej sporządzenia przez notariusza, a ponadto nie udzielił A. Ż. jakichkolwiek wyjaśnień o charakterze i skutkach prawnych dokonywanej czynności prawnej w sytuacji gdy sprzedająca działała w mylnym przeświadczeniu, iż zawiera umowę na podstawie której dokonuje zamiany przysługującego jej lokalu na inny ustalony lokal znajdujący się pod adresem al. (...) w S., a nie umowę sprzedaży swojego mieszkania, zaniechał odczytania treści całego aktu notarialnego przed jego podpisaniem oraz upewnienia się, że A. Ż. rozumie treść i znaczenie aktu notarialnego oraz że poszczególne zapisy umowy są zgodne z jej wolą, w wyniku czego działał na szkodę interesu publicznego wyrażającego się w prawidłowym funkcjonowaniu notariusza jako osoby zaufania publicznego oraz interesu prywatnego A. Ż.. Jest oczywiste, że P. C., mając status podejrzanego w postępowaniu karnym, jest zainteresowany w takim przedstawianiu okoliczności sprawy, aby wykazać, że jego postępowanie jako notariusza było w pełni prawidłowe, zaś interesy A. Ż. nie były w żaden sposób przez niego naruszone. Stąd może wynikać fakt, iż świadek – twierdząc, że nie pamięta dokładnego przebiegu czynności notarialnego – jednocześnie wyrażał przekonanie, że A. Ż. doskonale rozumiała treść umowy, znaczenie poszczególnych jej zapisów oraz wiedziała, jakie będą skutki jej zawarcia, choć, jak słusznie zauważył sąd pierwszej instancji, to przekonanie było co najmniej dowolne, gdyż nie oparto go na obiektywnych przesłankach. Z powyższych przyczyn sąd odwoławczy – podobnie jak Sąd Okręgowy – nie uznał zeznań świadka P. C. za dowód przydatny dowodowy, a dodatkowo odmówił mu wiarygodności w zakresie szerszym niż wynikający z treści samego aktu notarialnego, z uwagi na to, że świadek ten nie może być uznany za obiektywne źródło dowodowe.

Odnosząc się do zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. poprzez ustalenie, iż powódka nie zdawała sobie sprawy z treści czynności prawnej, do której przystąpiła w dniu 27 lutego 2013 roku w sytuacji, gdy takiego ustalenia nie da się poczynić na podstawie materiału dowodowego podkreślić trzeba, że zarzut ten został wadliwie skonstruowany, albowiem w istocie zmierza do zanegowania poczynionych przez sąd pierwszej instancji ustaleń faktycznych.

W tym miejscu przypomnieć należy, że zakres kognicji sądu odwoławczego, stosownie do art. 378 § 1 k.p.c., wyznaczają granice apelacji. W tych granicach, sąd ten zobowiązany jest do merytorycznej, kompleksowej oceny zaskarżonego wyroku. Obowiązek ten nie ma wszakże charakteru absolutnego, wyabstrahowanego od treści wyartykułowanych przez skarżącego zarzutów. O ile bowiem, w zakresie naruszenia prawa materialnego treść tych zarzutów ma znaczenie marginalne, o tyle – co się tyczy zarzutów naruszenia prawa procesowego – sąd drugiej instancji jest nimi związany (tak Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 31 stycznia 2008 roku, III CZP 49/07). Innymi słowy, jeśli apelujący zarzutów

tego rodzaju nie zgłosi, zagadnienie naruszenia przepisów procesowych pozostawać musi poza sferą zainteresowania tego sądu (za wyjątkiem tych przepisów, które przełożyć się mogą na stwierdzenie nieważności postępowania, a co w niniejszej sprawie niewątpliwie nie miało miejsca). Podkreślenia wymaga nadto, że zarzut wadliwych ustaleń faktycznych, niewątpliwie stanowi konsekwencję naruszenia zasad oceny materiału procesowego przewidzianych w kodeksie postępowania cywilnego w tym zwłaszcza w jego art. 233 § 1. Chcąc zatem skutecznie stanowisko sądu pierwszej instancji w przedmiocie dokonanych przez niego ustaleń faktycznych w zakresie materialnoprawnych przesłanek roszczenia poddać ocenie sądu odwoławczego, skarżący winien wyraźnie sformułować stosowny zarzut apelacyjny, co polega nie tylko na powołaniu odpowiedniego przepisu prawa, który w jego ocenie został naruszony, ale przede wszystkim na takim jego sformułowaniu w sposób opisowy, który wskazuje na zgodność wskazanej normy z treścią samego zarzutu. Zarzut taki, zgodnie z art. 368 § 1 k.p.c., jest wyodrębnionym konstrukcyjnie elementem apelacji (pkt 2), wyraźnie przeciwstawionym jego uzasadnieniu (pkt 3). Stąd też jurystycznie poprawny jest wyłącznie taki pogląd, który dyskwalifikuje możliwość wyinterpretowywania zarzutów apelacyjnych z treści jej uzasadnienia. Uzasadnienie to służy bowiem jedynie przedstawieniu argumentacji popierającej już uprzednio zgłoszone zarzuty. Przedstawione wyżej rozważania posiadają istotne znaczenie dla kierunku rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy, albowiem skarżący formułując zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. i łącząc go z zarzutem błędnego ustalenia okoliczności faktycznych związanych z rozumieniem przez pozwaną treści dokonywanej przez nią czynności prawnej, ograniczył się do wskazania, że ustalenie w tym zakresie pozostaje w sprzeczności ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym, bez wskazania konkretnych dowodów, z których miałyby wynikać wnioski odmienny. Dopiero w uzasadnieniu apelacji skarżący konkretyzuje ten zarzut - z jednej strony negując dokonaną przez sąd pierwszej instancji ocenę dowodu z przesłuchania pozwanej A. Ż., zaś z drugiej akcentując znaczenie wskazanego wyżej dowodu z zeznań świadka P. C.. Jak wskazano wyżej - taki sposób konstrukcji zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. uznać trzeba za wadliwy i procesowo nieskuteczny. Na marginesie zaznaczyć jednak trzeba, że ustalone przez sąd pierwszej instancji okoliczności związane z zawarciem przez pozwanych umowy sprzedaży znajdują pełne oparcie w zgromadzonym materiale dowodowym, którego ocena została dokonana zgodnie z kryteriami zawartymi w art. 233 § 1 k.p.c.

W ocenie Sądu Apelacyjnego skarżący nie zdołał bowiem argumentami natury jurystycznej podważyć prawidłowości ustaleń dokonanych przez sąd pierwszej instancji.

Po pierwsze, pozwany w apelacji nie zanegował ustaleń Sądu Okręgowego co do rażącej nieekwiwalentności świadczeń obu stron analizowanej umowy sprzedaży - i to tylko przy uwzględnieniu samej treści powyższej czynności prawnej.

Po drugie, skarżący nie przedstawił żadnych argumentów pozwalających zakwestionować przyjętą przez sąd pierwszej instancji wersję wydarzeń w zakresie okoliczności, które doprowadziły do zawarcia umowy z dnia 27 lutego 2013 roku, w tym zwłaszcza zamiarów obu stron powyższej czynności prawnej. Sąd Okręgowy oceniał w tym zakresie materiał dowodowy, w szczególności zeznania świadków i przesłuchanie stron w szerszym kontekście, obejmującym całokształt stosunków stron oraz cel gospodarczy, jaki powódka chciała uzyskać przez nawiązanie współpracy z pozwany, a nie tylko w granicach zakwestionowanej czynności prawnej. W tym świetle słusznie sąd pierwszej instancji uznał, że materiał procesowy pozwala na formułowanie wniosku, iż nie byłoby możliwe wypracowanie przez pozwanych D. S. (1) i A. R. tak istotnego zysku z zawartej z pozwaną A. Ż. umową sprzedaży, gdyby nie wykorzystali oni stanu nieporadności i niewiedzy tej ostatniej osoby co do rzeczywistych skutków zawartej umowy. Zauważyć należy, iż skarżący nie podważył skutecznie ustaleń Sądu Okręgowego, z których wynika, że utwierdzał on powódkę w przekonaniu, że doprowadzi własnym działaniem do zamiany przez nią lokalu na inny mniejszy w zamian za spłatę zadłużenia oraz stosowną dopłatę. O tym, że taki cel miał być ostatecznie osiągnięty świadczą również: niska cena lokalu wskazana w umowie odbiegająca drastycznie od cen rynkowych mieszkań w S., nawet oferowanych do generalnego remontu i ceny, za jaki lokal ten został sprzedany kilka miesięcy później; a także fakt, iż powódka w istocie nie otrzymała zapłaty całej ceny wynikającej z umowy sprzedaży, więc nie mogła we własnym zakresie zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych. Właśnie w kontekście tak zarysowanych stosunków stron należy dokonać oceny działań, które doprowadziły do zawarcia zakwestionowanej pozwem czynności prawnej. Konkluzji tej nie mogą zmienić argumenty odwołujące się do zeznań świadka P. C.. Niezależnie bowiem od tego, jakie pozwana A. Ż. sprawiała



wrażenie co do znaczenia czynności prawnej, nie można pomijać przedstawionych wcześniej kwestii związanych z utwierdzeniem jej przez pozwanego, do którego uczciwości i kompetencji miała wówczas pełne zaufanie, w przekonaniu co do znaczenia czynności, w której uczestniczyła i tego, że jest to jedynie element mającej się dokonać zamiany lokali. Możliwe jest zatem w świetle zasad logiki i doświadczenia życiowego ustalenie, że powódka nie wyrażała wątpliwości co do treści czynności i godziła się na taką czynność nie rozumiejąc do końca jej skutków prawnych z uwagi na działanie pod wpływem sugestii i zaufania do D. S. (1) oraz licząc na to, iż wywiąże się ze składanych obietnic co do skutku w postaci zamiany lokalu. W tym świetle ocena dowodu z zeznań powódki co do niezrozumienia przez nią sensu dokonanej z pozwanym transakcji i jej ekonomicznych następstw nie narusza zasad logiki i doświadczenia życiowego.

W rezultacie należało uznać, że zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. okazał się chybiony.

Zaaccentować jednocześnie trzeba, że kwestia rozeznania powódki poruszana przez skarżącego w apelacji w ramach zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. w istocie posiada jedynie uboczne znaczenie w sprawie. Rozstrzygnięcie Sądu Okręgowego odwołujące się w swej podstawie do normy art. 58 § 2 k.c. stanowi bowiem następstwo nie tyle niezrozumienia treści i skutków czynności prawnej przez pozwaną A. Ż., co wynik oceny działalności pozwanego D. S. (1) (mechanizmu postępowania, który doprowadził do zawarcia skarżonej umowy). Innymi słowy, ustalenie nieważności zaskarżonej czynności prawnej wynikał z faktu, że pozwani D. S. (1) i A. R. doprowadzili do zawarcia z pozwaną A. Ż. w celu uzyskania nadmiernej korzyści majątkowej nadużywając swojej silniejszej pozycji kontraktowej oraz łączącego strony stosunku zaufania. W judykaturze przyjmuje się bowiem, że klauzule generalne odsyłające do zasad współżycia społecznego postrzegać należy jako odwołanie się do idei słuszności w prawie i do wartości powszechnie uznawanych w społeczeństwie jako obowiązujące w stosunkach interpersonalnych. Poprzez zasady współżycia społecznego należy rozumieć zatem podstawowe zasady etycznego i uczciwego postępowania [vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 października 2001 roku, I CKN 458/00, LEX nr 52717; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 listopada 2001 roku, IV CKN 1756/00, LEX nr 80259; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 maja 2014 roku, V CSK 322/13, LEX nr 1491263]. W realiach niniejszej sprawy działanie skarżącego zmierzające do uzyskania za znacznie zaniżoną w stosunku do rynkowych, cenę praw do lokalu powódki, przy jednoczesnym stwarzaniu pozoru, że działa on w jej interesie, a także dążenie do uzyskania nieuzasadnionych gospodarczo zysków kosztem powódki uzasadniają przyjęte przez sąd pierwszej instancji rozstrzygnięcie i zastosowanie art. 58 § 2 k.c. Zawarcie spornej umowy w okolicznościach niniejszej sprawy naruszało bowiem zasady uczciwości i lojalności, jakimi powinni się kierować uczestnicy obrotu prawnego.

Wbrew zarzutom apelacji – przeciwko możliwości zastosowania normy prawnej wynikającej z art. 58 § 2 k.c. nie może przemawiać okoliczność, że instytucja wзыску w sposób szczególny została uregulowana w art. 388 k.c.

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

OSNC 1993, nr 7-8, poz. 135]. Taka sytuacja zachodzi – jak wyjaśniono wyżej – w badanej sprawie, co czyni zasadnym zastosowanie art. 58 § 2 k.c. do oceny zaskarżonej czynności prawnej.

Mając powyższe rozważania na względzie, uznając, iż zarzuty apelacji dotyczące naruszenia przepisów prawa procesowego i materialnego są niezasadne, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację, o czym orzekł w punkcie pierwszym sentencji.

O kosztach nieopłaconej pomocy udzielonej z urzędu pozwanym orzeczono w punktach drugim i trzecim sentencji na podstawie odpowiednio § 8 pkt 6 w związku z § 16 ust. 1 pkt. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 roku w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu (Dz.U. z 2016 roku poz. 1715) i § 8 pkt 6 w związku z § 16 ust. 1 pkt. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 roku w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu (Dz.U. z 2016 roku poz. 1714).

Artur Kowalewski Tomasz Sobieraj Dariusz Rystał