

Sygn. akt I ACa 279/20

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 października 2020 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Elżbieta Bieńkowska
Sędziowie	:	SA Elżbieta Borowska SO del. Aneta Ineza Sztukowska (spr.)
Protokolant	:	Justyna Stolarewicz

po rozpoznaniu w dniu 9 października 2020 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa **C. K.**

przeciwko **M. K. i D. K.**

przy udziale **prokuratora Prokuratury Okręgowej w Białymstoku**

**o ustalenie nieważności umowy**

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Białymstoku

z dnia 26 lutego 2020 r. sygn. akt I C 332/19

I. **oddala apelację;**

II. **zasądza od powódki C. K. na rzecz pozwanych M. K. i D. K. solidarnie kwotę 4.050 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego przed sądem II instancji;**

III. **przyznaje od Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Białymstoku na rzecz adwokata I. M. kwotę 2.700 zł powiększoną o należny podatek VAT tytułem wynagrodzenia za pomoc prawną udzieloną powódce z urzędu w instancji odwoławczej.**

(...)

Sygn. akt I. ACa. 279/20

# UZASADNIENIE

Powódka C. K. wniosła o stwierdzenie, że oświadczenie woli złożone przez nią wobec pozwanych w umowie sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego z dnia 16 lutego 2018 r., zawartej w formie aktu notarialnego za numerem Rep.(...) przed notariuszem J. K., przenoszącej własność przedmiotowego lokalu z powódki na pozwanych.

W uzasadnieniu żądania powódka wskazała, że w chwili zawarcia umowy działała w stanie wyłączającym świadome i swobodne podjęcie decyzji i wyrażenie woli albowiem znajdowała się pod wpływem działania silnych leków antydepresyjnych, co wynikało z głębokiej traumy jaką przeżyła po śmierci siostry. Powódka podniosła też, iż celem zawarcia przez nią umowy było jedynie uzyskanie pożyczki, a nie wyzbycie się jedynego wartościowego majątku. Ponadto, nie otrzymała ona zapłaty za mieszkanie, a kwota wpisana w akcie notarialnym jest rażąco zaniżona, biorąc pod uwagę stawki rynkowe takich nieruchomości. Jednocześnie powódka powołała się na naruszenie zasad współżycia społecznego poprzez zawarcie przedmiotowej umowy, które polegało na wykorzystaniu jej trudnej sytuacji życiowej, niedoświadczenia w zawieraniu umów tego rodzaju i braku ekwiwalentnego świadczenia. W konsekwencji, w dniu 26 lutego 2019 r. powódka złożyła oświadczenie na piśmie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego przez nią 16 lutego 2018 r.

W odpowiedzi na pozew pozwani M. K. i D. K. wnieśli o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki na swoją rzecz kosztów procesu.

Argumentując swoje stanowisko w sprawie pozwani wskazali, że to syn powódki F. K. zaproponował im zawarcie umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego, w konsekwencji czego w dniu 16 lutego 2018 r. przed notariuszem stawiała się powódka wraz z synem oraz pozwani celem zawarcia umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w B.. Zapłata ustalonej przez strony kwoty w wysokości 140.000,00 zł nastąpiła w gotówce przekazanej przez pozwanego przed podpisaniem aktu notarialnego, co też powódka potwierdziła własnoręcznym podpisem złożonym pod tym aktem. Następnie, pozwani zaznaczyli, iż powódka po raz pierwszy została przyjęta do szpitala psychiatrycznego w dniu 03 marca 2018 r., a zatem chronologia zdarzeń nakazuje uznać, że nie może być w tym przypadku mowy o jakichkolwiek zaburzeniach występujących w powódki wyłączających świadome podjęcie decyzji o sprzedaży mieszkania w dniu 16 lutego 2018 r. Co więcej, notariusz podczas sporządzania oraz odczytywania aktu notarialnego upewniał się, czy powódka jest świadoma podejmowanych decyzji i czy rozumie wszystkie zapisy sporządzonej umowy, na co powódka za każdym razem odpowiadała twierdząco. W ocenie pozwanych, zarzut wyzysku C. K. również nie zasługuje na uwzględnienie, bowiem nie znali oni powodów, dla których powódka podjęła decyzję sprzedaży mieszkania, a co więcej pozwolili jej mieszkać w tym mieszkaniu przez rok, nie pobierając od niej pieniędzy z tytułu czynszu.

Wyrokiem z dnia 26 lutego 2020 r. w sprawie I. C. 332/19 Sąd Okręgowy w Białymstoku oddalił powództwo zgłoszone pod jego ocenę przez C. K., przydając mu charakter powództwa o unieważnienie umowy (punkt I. wyroku), zasądził od powódki na rzecz pozwanych kwotę 5.417,00 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego (punkt II. wyroku), odstąpił od obciążania strony powodowej pozostałymi kosztami sądowymi w sprawie (punkt III. wyroku) oraz nakazał wypłacić ze Skarbu Państwa Sądowi Okręgowemu w Białymstoku na rzecz adwokat I. M. kwotę 3.600,00 zł tytułem nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powódce z urzędu (punkt IV. wyroku).

Powyższe orzeczenie zapadło w oparciu o następujące ustalenia faktyczne, poczynione na bazie złożonych do akt dokumentów, opinii biegłego sądowego z zakresu psychiatrii, zeznań świadków: J. K., J. Ś., R. K., A. B. i B. N.:

W dniu 16 lutego 2018 r. C. K. zawarła z pozwanymi M. K. i D. K. w formie aktu notarialnego przed notariuszem J. K. w Kancelarii Notarialnej w G.(...) umowę sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...), o pow. użytkowej 60,50 m<sup>2</sup>, znajdującego się na II kondygnacji w budynku wielomieszkalnym nr (...) przy ul. (...) w B., woj. (...), składającego się z trzech pokoi, kuchni, korytarza, łazienki i WC za cenę 140.000,00 zł. W treści § 4 przedmiotowej umowy strony zgodnie wskazały, że całą umówioną cenę sprzedaży w wysokości 140.000,00 zł

kupujący zapłacili sprzedającej przed podpisaniem tego aktu. Dalej, strony ustaliły, że wydanie przedmiotu niniejszej umowy kupującym nastąpi w terminie do dnia 28 lutego 2019 r. i w zakresie tego zobowiązania C. K. poddała się wprost z tego aktu egzekucji w myśl art. 777 § 1 pkt 4) k.p.c.

Podczas zawierania umowy w kancelarii notarialnej w G. obecni byli C. K. i jej syn F. K. oraz M. K. i D. K.. C. K. stawiała się z szeregiem dokumentów niezbędnych do zawarcia umowy sprzedaży.

Przedmiotowa umowa została zawarta z inicjatywy syna sprzedającej C. K., tj. F. K.. Sytuacja kształtowała się w ten sposób, że pod koniec stycznia 2018 r. do M. K. przyjechał jego znajomy J. Ś. wraz z F. K.. Ten ostatni chciał zawrzeć z M. K. umowę pożyczki, a wobec braku aprobaty dla tego pomysłu ze strony M. F. K. zaproponował mu zakup mieszkania położonego w B. przy ul. (...). F. K. wskazał, że formalnie mieszkanie jest własnością jego matki C. K., ale ta sporządziła testament, w którym zapisała mu to mieszkanie, więc on czuje się jego właścicielem, dlatego też zajmuje się sprzedażą.

M. K. wraz z F. K. udali się do B.. Po oględzinach mieszkania M. K. wraz z C. K. i jej synem F. K. ustalili cenę sprzedaży na kwotę 140.000,00 zł. Cena uwzględniała okoliczność zamieszkiwania przez C. K. po zawarciu umowy sprzedaży w tym lokalu przez okres jednego roku oraz fakt, iż wymagało ono remontu.

M. K. był zainteresowany zawarciem umowy sprzedaży, bowiem jego syn studiuje w B. i tam mieszka w najętym mieszkaniu. W konsekwencji małżonkowie K. traktowali zakup mieszkania jak inwestycję, gdyż transakcja ta pozwoliłaby im uniknąć ponoszenia kosztów najmu mieszkania dla syna, a poza tym mają oni jeszcze córki, które w przyszłości również będą studiowały w B..

C. K. w okresie 03-14 marca 2018 r. przebywała w szpitalu psychiatrycznym w C.. Tam rozpoznano u niej zaburzenia adaptacyjne i łagodne zaburzenia procesów poznawczych. W okresie sporządzania aktu notarialnego C. K. jednak nie leczyla się psychiatrycznie i brak jest jakichkolwiek danych, żeby wówczas jej funkcjonowanie było zaburzone. Przyjmowała ona lek przeciwdepresyjny w związku ze śmiercią siostry i chorobą syna – D. (...), który jest lekiem ziołowym, dostępnym bez recepty i przyjmowany w dawkach terapeutycznych nie wpływa na funkcje poznawcze i nie zaburza kontaktu z otoczeniem. Rozpoznane u niej w czasie hospitalizacji zaburzenia adaptacyjne i łagodne zaburzenia funkcji poznawczych nie są chorobą psychiczną. W dacie podpisywania umowy kwestionowanej pozwem C. K. nie znajdowała się w stanie wyłączającym świadome i swobodne podjęcie decyzji i wyrażenie woli.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd I instancji doszedł do przekonania, iż roszczenie powódki C. K. nie zasługuje na uwzględnienie, gdyż żadna z okoliczności uzasadniających nieważność zawartej przez strony umowy nie została w toku postępowania udowodniona.

Argumentując powyższą konkluzję, Sąd Okręgowy w pierwszej kolejności zaznaczył, że powódka – wbrew swym twierdzeniom – w trakcie zawarcia umowy sprzedaży z pozwanymi nie znajdowała się w stanie wyłączającym świadome i swobodne podjęcie decyzji w tym przedmiocie i wyrażenie woli. Ze sporządzonej bowiem w sprawie opinii biegłego sądowego psychiatry wynika, że stan psychiczny powódki pozwalał jej na rozumienie podejmowanych wówczas czynności prawnych. Zaburzenia adaptacyjne miały związek z jej problemami życiowymi i nie powodowały zaburzeń myślenia, spostrzegania ani obniżenia jej sprawności intelektualnej. Powódka była zdolna do prawidłowego odbioru otaczającej rzeczywistości, rozumie sytuacje społeczne i potrafi przewidzieć konsekwencje swojego postępowania. Co prawda, przyjmowała ona wtedy lek przeciwdepresyjny D. (...), jednak jest to lek ziołowy, dostępny bez recepty i przyjmowany w dawkach terapeutycznych nie wpływa na funkcje poznawcze i nie zaburza kontaktu z otoczeniem.

Rozwijając powyższy wątek Sąd Okręgowy wskazał, że zgodnie z art. 82 k.c. nieważne jest oświadczenie woli złożone przez osobę, która z jakichkolwiek powodów znajdowała się w stanie wyłączającym świadome albo swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli. Przyczyna wyłączająca swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli musi być jednak umiejscowiona w samym podmiocie składającym oświadczenie woli, a nie w jakiejś sytuacji zewnętrznej. W szczególności dotyczy to choroby psychicznej, niedorozwoju umysłowego albo innego, chociażby przemijającego,

zaburzenia czynności psychicznych. Dalej, Sąd I instancji zauważył, że w przywołanym przepisie tylko przykładowo wskazane zostały przyczyny wyłączające świadomość i swobodę, a stan wyłączający świadomość to najogólniej rzecz ujmując, brak rozeznania, niemożność rozumienia zachowań własnych i innych osób, niezdawanie sobie sprawy ze znaczenia i skutków własnego postępowania. Sąd ten podkreślił przy tym, że stan wyłączający świadomość w rozumieniu art. 82 k.c. nie musi oznaczać całkowitego zniesienia świadomości - wystarczy istnienie takiego stanu, który oznacza brak rozeznania, niemożność rozumienia działań własnych i innych osób, tj. stanu, który do tego stopnia ogranicza samopoczucie danej osoby, że czyni ją zupełnie bezwolną.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy Sąd Okręgowy skonstatował, że powódka bez wątpienia miała możliwość rozumienia podejmowanych decyzji i wynikających z tego konsekwencji oraz możliwość kierowania swoim postępowaniem, a zatem nie znajdowała się w stanie wyłączającym świadome albo swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli. Samo twierdzenie powódki o przyjmowaniu silnych leków psychoaktywnych nie jest bowiem równoznaczne z przytoczeniem podstawy art. 82 k.c. w postaci stanu wyłączającego świadome powzięcie decyzji i wyrażenie woli. Sąd I instancji zaakcentował przy tym, że w powziętej przezeń konstatacji co do stanu świadomości powódki w dacie zawierania kwestionowanej pozwem umowy gruntuje okoliczność, że podczas zawierania tejże umowy obecny był notariusz, czyli osoba zaufania publicznego. Z jego zaś zeznań wynika, że gdyby zauważył niepokojące zachowanie po stronie powódki – do podpisania aktu notarialnego na pewno by nie doszło.

Następnie, odnosząc się do podniesionego przez powódkę zarzutu celowego wprowadzenia jej przez pozwanych w błąd co do treści czynności prawnej (poprzez doprowadzenia do zawarcia umowy sprzedaży podczas, gdy – na bazie wcześniejszych ustaleń stron – pozostawała ona w przekonaniu, iż zawiera umowę pożyczki, której zabezpieczeniem staje się jej mieszkanie), Sąd Okręgowy zauważył, że art. 84 § 1 k.c. stanowi, iż w razie błędu co do treści czynności prawnej można uchylić się od skutków prawnych swego oświadczenia woli. Jeżeli jednak oświadczenie woli było złożone innej osobie, uchylenie się od jego skutków prawnych dopuszczalne jest tylko wtedy, gdy błąd został wywołany przez tę osobę, chociażby bez jej winy, albo gdy wiedziała ona o błędzie lub mogła z łatwością błąd zauważyć; ograniczenie to nie dotyczy czynności prawnej nieodpłatnej. Zgodnie natomiast z treścią § 2 cytowanego przepisu można powoływać się tylko na błąd uzasadniający przypuszczenie, że gdyby składający oświadczenie woli nie działał pod wpływem błędu i oceniał sprawę rozsądnie, nie złożyłby oświadczenia tej treści (błąd istotny). Przy uwzględnieniu powyższych regulacji i zebranego w sprawie materiału dowodowego Sąd I instancji skonstatował, iż podniesiony przez powódkę zarzut dotyczący złożenia oświadczenia woli pod wpływem błędu nie mógł odnieść zamierzonego skutku, albowiem strony zawarły umowę w formie aktu notarialnego, a więc bez wątpienia przed zawarciem umowy zapoznały się z jej treścią jako że notariusz odczytał akt przed jego podpisaniem. Postanowienia umowy były przy tym jednoznaczne, a biorąc pod uwagę fakt, iż powódka była osobą w pełni świadomą i po odczytaniu aktu podpisała go dobrowolnie – nie ma podstaw do przyjęcia, iż została wprowadzona w błąd. Sąd Okręgowy podkreślił przy tym, że z dokumentów złożonych do akt postępowania wynika, iż to powódka podejmowała czynności urzędowe zmierzające do sprzedaży mieszkania, występując o stosowne zaświadczenia niezbędne celem spisania aktu notarialnego, tj. przed Urzędem Skarbowym czy B. Spółdzielnią Mieszkaniową. Wszystko to – zdaniem tego Sądu – pozwoliło przyjąć, że powódka nie działała pod wpływem błędu, a jej zachowanie podyktowane było chęcią pomocy synowi w spłacie jego długów.

W kontekście zarzutu tyżącego się błędu co do treści czynności prawnej Sąd I instancji zauważył też, że nawet, gdyby przyjąć, iż zawierając umowę kwestionowaną pozwem powódka działała pod wpływem błędu co do treści czynności prawnej, powództwo nie zasługiwałoby na uwzględnienie. Uprawnienie do uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli, które zostało złożone innej osobie pod wpływem błędu lub groźby wygasa w razie błędu – z upływem roku od dnia jego wykrycia, a w razie groźby – z upływem roku od chwili, kiedy stan obawy ustał (art. 88 § 2 k.c.). Terminu tego strona powodowa nie dochowała zaś. Do tego wniosku skłoniła Sąd I instancji treść opinii biegłej sądowej z zakresu psychiatrii, z której wynikało, że stan psychiczny powódki pozwalał jej na rozumienie w dniu 16 lutego 2018 r. podejmowanych czynności prawnych oraz zeznania świadka R. K., który wskazał, że: „rozmawiałem z mamą 2-3 dni po podpisaniu aktu notarialnego. Od samego początku mama przeżywała jego skutki. Wtedy zdawała sobie sprawę z konsekwencji aktu notarialnego, tak myślę. Mama zachowywała się inaczej od momentu podpisania

aktu do teraz”. W takiej sytuacji, jak podkreślił Sąd Okręgowy, przyjąć należałoby, że o rzekomym błędzie powódka wiedziała od momentu podpisania aktu notarialnego, tj. od dnia 16 lutego 2018 r. Tymczasem oświadczenie w przedmiocie uchylenia się od skutków prawnych umowy kwestionowanej pozwem powódka złożyła w dniu 26.02.2019 r.

Rozważając zasadność powództwa, Sąd I instancji nie znalazł też podstaw do jego uwzględnienia w oparciu o przywoływany przez stronę powodową art. 388 § 1 k.c., zgodnie z którym, jeżeli jedna ze stron, wyzyskując przymusowe położenie, niedołęstwo lub niedoświadczanie drugiej strony, w zamian za swoje świadczenie przyjmuje albo zastrzega dla siebie lub dla osoby trzeciej świadczenie, którego wartość w chwili zawarcia umowy przewyższa w rażącym stopniu wartość jej własnego świadczenia, druga strona może żądać zmniejszenia swego świadczenia lub zwiększenia należnego jej świadczenia, a w wypadku, gdy jedno i drugie byłoby nadmiernie utrudnione, może ona żądać unieważnienia umowy. Sąd Okręgowy podkreślił bowiem, iż powódka nie wykazała, by pozwani w jakikolwiek sposób wykorzystali jej przymusowe położenie, niedołęstwo i niedoświadczanie. Zdaniem tego Sądu, obie strony były zainteresowane podpisaniem umowy, a powódka była w towarzystwie osoby trzeciej i mogła skorzystać z jej wsparcia. Poza tym notariusz ma obowiązek udzielenia wszelkich wyjaśnień i powódka w sytuacji, gdy miała jakieś wątpliwości – mogła poprosić o ich wyjaśnienie. Jednocześnie, Sąd I instancji wskazał, że art. 388 § 1 k.c. wymaga, aby wartość świadczenia należnego stronie „przewyższała w rażącym stopniu wartość jej własnego świadczenia”. (...) różnica pomiędzy świadczeniami stron oznacza dysproporcję znaczną, bardzo wyraźną, rzucającą się w oczy i oczywistą, co jednakże nie miało miejsca w niniejszej sprawie. Sąd Okręgowy podkreślił, że świadek R. K. wskazał, iż powódka otrzymała umówioną cenę za mieszkanie, a kwota 140.000,00 zł – w ocenie tego Sądu - nie może być uznana za rażąco niewspółmierną do wartości nieruchomości. Na poparcie tego wniosku Sąd I instancji przywołał wynikającą z zeznań świadka R. K. okoliczność, że F. K. zależało na jak najszybszym sfinalizowaniu umowy, dlatego też zaproponował cenę atrakcyjną dla pozwanych. Cena atrakcyjna nie może być zaś uznana automatycznie za rażąco niską. Mieszkanie powódki bowiem pochodzi z rynku wtórnego, jest to tzw. wielka płyta, wymagało pewnych nakładów remontowych, a dodatkowo strony ustaliły, że jeszcze przez rok powódka będzie uprawniona do mieszkania w nim. Sąd Okręgowy, opierając się na doświadczeniu życiowym oraz rozliczeniach stosowanych w podobnych transakcjach zauważył, że powszechną praktyką jest pomniejszanie wartości mieszkania o odpowiednią kwotę w sytuacji, gdy sprzedający będzie w mieszkaniu zamieszkiwał jeszcze przez pewien okres.

Końcowo zaś, oceniając powództwo w kontekście podniesionego przez stronę powodową zarzutu niezgodności kwestionowanej pozwem umowy z zasadami współżycia społecznego, tj. w aspekcie art. 58 § 2 k.c., Sąd Okręgowy zauważył, że przepis ten jest instrumentem mogącym oddziaływać na stosunki cywilnoprawne poprzez odwołanie się do wartościowania konstytucyjnego, norm moralnych, czy też dobrych obyczajów. Chodzi zatem o weryfikację czynności prawnych z uwagi na powszechnie uznawane i akceptowane w danym społeczeństwie wartości wyznaczające zasady przyzwoitego, uczciwego zachowania, obejmujące zarówno normy moralne, jak i obyczajowe. O sprzeczności z zasadami współżycia społecznego można mówić więc zarówno wtedy, gdy z tymi zasadami nie daje się pogodzić treść czynności prawnej albo jej cel, jak i wtedy, gdy czynność jest przedsięwzięta w celu obejścia zasad współżycia społecznego. W kontekście powyższego, Sąd I instancji zauważył, że pozwani, zawierając umowę sprzedaży, zawarli w niej zapis, iż powódka jest uprawniona do dalszego zamieszkiwania w sprzedanym lokalu mieszkalnym przez okres jednego roku od dnia zawarcia umowy, nie będąc w tym czasie obowiązana do ponoszenia jakichkolwiek kosztów na rzecz pozwanych z tytułu zajmowanego lokalu. Jednocześnie Sąd ten zauważył, że powódka miała pewien czas na przemyślenie swojej decyzji co do sprzedaży mieszkania (około dwóch tygodni) i ostatecznie zawarła przedmiotową umowę zupełnie dobrowolnie, a nadto otrzymała stosowne wynagrodzenie z tytułu zawartej umowy sprzedaży. Wszystko powyższe nie pozwala przyjąć, by umowa ta pozostawała w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego – nawet przy uwzględnieniu okoliczności, że powódka działała być może pod wpływem emocji związanych z sytuacją finansową syna i chęci udzielenia mu pomocy, który – jak podkreślił Sąd Okręgowy – zachował się wobec powódki nagannie albowiem w krótkim okresie po przedmiotowej transakcji okradł ją (i dopiero wówczas powódka uznała, że nie będzie dalej go wspierać).

Mając wszystko powyższe na uwadze, Sąd Okręgowy uznał, że nie zaistniały przesłanki do stwierdzenia nieważności czynności prawnej w postaci zawarcia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego pomiędzy powódką a pozwanymi, a co za tym idzie nie znalazł podstaw do ustalenia nieważności wiążącej strony umowy. Sąd ten podkreślił, że w okolicznościach niniejszej sprawy nie da się przyjąć, aby zachowanie pozwanych nacechowane było złą wolą, czy chęcią wyrządzenia krzywdy powódce i ostatecznie, wobec braku przesłanek z art. 82, art. 84, art. 388, art. 58 § 2 k.c., powództwo oddalił.

O kosztach postępowania Sąd Okręgowy orzekł w oparciu o art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z § 2 pkt 6) Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych i na tej podstawie zasądził od powódki na rzecz pozwanych kwotę 5.417,00 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa. W oparciu o przepis art. 102 k.p.c. Sąd Okręgowy odstąpił zaś od obciążania strony przegrywającej kosztami sądowymi, a na podstawie § 8 pkt 6) Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 03 października 2016 r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu – nakazał wypłacić ze Skarbu Państwa Sądowi Okręgowemu w Białymstoku na rzecz adwokata I. M. kwotę 3.600,00 zł.

Od powyższego orzeczenia apelację wywiodła powódka C. K., zaskarżając je w części, tj. w pkt I. i II. sentencji, wnosząc przy tym o uzupełnienie materiału dowodowego zebranego w sprawie o załączone do apelacji dowody z dokumentów w postaci: wyciągu z książeczki mieszkaniowej, zapłaty rachunków za energię elektryczną, ofert zakupu mieszkania oraz o dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości na fakt wartości rynkowej przedmiotowego mieszkania. Skarżonemu wyrokowi powódka zarzuciła przy tym naruszenie:

1) prawa materialnego w postaci:

a) art. 72 § 1 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie prowadzące do uznania, że strony zawarły umowę sprzedaży mieszkania, podczas gdy – jak ustalili Sąd I instancji – propozycję sprzedaży mieszkania i warunki umowy w szczególności co do ceny, uzgadniał syn powódki F. K., a nie powódka, a zatem umowa nie została zawarta, albowiem jej postanowienia nie zostały uzgodnione przez strony;

b) art. 65 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i uznanie, że umowa z dnia 16 lutego 2018 r. była umową sprzedaży mieszkania, podczas gdy prawidłowo oceniona intencja i wola powódki skłania do uznania, iż jej zamiarem było zawarcie umowy pożyczki;

c) art. 388 § 1 k.c. poprzez niewłaściwe jego zastosowanie prowadzące do uznania, że nie doszło do wyzysku powódki, podczas gdy powódka cierpiąca na zaburzenia adaptacyjne i łagodne zaburzenia procesów poznawczych, znajdowała się w stanie niedołęstwa i niedoświadczenia, a cena mieszkania była rażąco zaniżona w stosunku do ceny rzekomo uzyskanej przez powódkę;

2) przepisów postępowania mające istotny wpływ na treść wyroku w postaci art. 233 § 1 k.p.c. poprzez:

a) dowolną ocenę zebranego w sprawie materiału dowodowego, tj. zeznań świadka R. K. i uznanie wbrew nim, że powódka zdawała sobie sprawę z czynności umowy sprzedaży, podczas gdy z zeznań świadka złożonych na rozprawie dnia 02 września 2019 r. wynika, że: „mama brała pożyczkę pod zastaw mieszkania”, „widziałem brata ostatni raz wtedy jak była wzięta pożyczka pod zastaw mieszkania na 140.000,00 zł”, „uważam, że brat namówił mamę na pożyczkę”, „moja mama nie sprzedalaby mieszkania, wzięłaby pożyczkę pod zastaw mieszkania”, „brat mówił, że spłaci pożyczkę”, „mama nic nie mówiła o sprzedaży mieszkania, to jest wszystko, co ma. Na pewno nie zrobiłaby tego, by zostać bezdomną. Jestem tego pewien”;

b) całkowite pominięcie dowodu z przesłuchania powódki C. K., podczas gdy powódka w sposób stanowczy i konsekwentny wskazywała, że: pozostawała w przeświadczeniu, iż zawiera umowę pożyczki; mieszkanie stanowiło swojego rodzaju nieformalny zastaw, zabezpieczenie spłaty pożyczki, a okazanie mieszkania zmierzało do przedstawienia pozwanemu zdolności powódki do spłaty pożyczki; przedstawienie dokumentów z Urzędu Skarbowego i Spółdzielni Mieszkaniowej zmierzało do wykazania, iż mieszkanie nie jest zadłużone, a zatem zmierzało do

przedstawienia pozwanemu zdolności powódki do spłaty pożyczki; nie uzgadniała żadnych postanowień umowy sprzedaży, pozostając w przeświadczeniu, że zawiera umowę pożyczki; ponosiła koszt utrzymania mieszkania do czasu powiadomienia jej przez Spółdzielnię Mieszkaniową o tym, że opłaty przez nią uiszczane nie będą uwzględniane (rozprawa z dnia 07 lutego 2020 r.);

c) dowolną ocenę dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu psychiatrii i uznanie wbrew nim, że powódka nie została wyzyskana przez pozwanych, podczas gdy z opinii biegłego wynika, iż powódka cierpiała na zaburzenia adaptacyjne i łagodne zaburzenia procesów poznawczych, co należy uznać za stan niedołęstwa i niedoświadczenia, warunkujących zaistnienie instytucji wyzysku;

d) pominięcie dowodów z dokumentów w postaci ofert zakupu mieszkania i wycen mieszkania oraz uznanie wbrew nim, że wskazana w akcie notarialnym wartość 140.000,00 zł jest ceną rynkową, podczas gdy z dowodów z dokumentów wynika, że mieszkanie z tzw. wielkiej płyty, z rynku wtórnego i w tej lokalizacji (centrum B.) jest warte ponad 240.000,00 zł;

3) sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z zebrany w sprawie materiałem dowodowym prowadzące do uznania, że:

- do zawarcia umowy doszło z inicjatywy powódki, podczas gdy – jak ustalił Sąd I instancji – przedmiotowa umowa została zawarta z inicjatywy syna powódki F. K.;

- strony zawarły umowę sprzedaży, podczas gdy zamiarem powódki było zawarcie umowy pożyczki, co wynika z treści jej wyjaśnień i zeznań świadka R. K..

Poza powyższymi zarzutami, sformułowanymi w apelacji wprost, w uzasadnieniu wywiedzionego środka zaskarżenia strona powodowa zanegowała też konstatację Sądu I instancji co do zgodności kwestionowanej pozwem umowy z zasadami współżycia społecznego, podnosząc, iż owe zasady umowa ta narusza jako że przy jej zawieraniu pozwani wykorzystali trudną sytuację życiową powódki, jej niedoświadczenie w zawieraniu umów tego rodzaju, nie zapewniając jednocześnie powódce ekwiwalentnego świadczenia, doprowadzając końcowo do bezdomności powódki.

Na kanwie powyższych zarzutów, powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i uznanie, że umowa sprzedaży z dnia 16 lutego 2018 r. jest nieważna, względnie o uznanie jej za niezawartą, a na rozprawie apelacyjnej w dniu 09.10.2020 r., ewentualnie, o unieważnienie przedmiotowej umowy. Na wypadek niepodzielenia zarzutów apelacji, powódka domagała się zmiany zaskarżonego wyroku poprzez nieobciążanie jej obowiązkiem zwrotu kosztów procesu na rzecz pozwanych i jednoczesne nieobciążanie jej kosztami postępowania odwoławczego. Dodatkowo, w apelacji zgłoszono też żądanie zasądzenia na rzecz adwokat I. M. kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powódce z urzędu w podwójnej wysokości

Pozwani M. K. i D. K. w odpowiedzi na apelację domagali się jej oddalenia, zasądzenia od powódki na swoją rzecz solidarnie zwrotu kosztów zastępstwa procesowego za II instancję według norm przepisanych oraz oddalenia wniosków dowodowych zawartych przez stronę powodową w apelacji.

Uwzględnienia apelacji powódki domagał się z kolei Prokurator Okręgowy w Białymstoku, który zgłosił swój udział w sprawie na rozprawie apelacyjnej w dniu 09.10.2020 r.

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

Apelacja, jako bezzasadna, podlegała oddaleniu.

Przed przystąpieniem do merytorycznej oceny wywiedzionego przez stronę powodową środka zaskarżenia, uwag kilka poczynić należało w kwestiach proceduralnych. Otóż, formułując w apelacji wniosek o zmianę zaskarżonego wyroku, strona powodowa żądała „uznania, że umowa sprzedaży z dnia 16.02.2018 r. jest nieważna, względnie uznanie jej za niezawartą”. W pozwie z kolei powódka domagała się wyłącznie stwierdzenia nieważności rzeczonyj umowy

sprzedaży, a w żadnym z dalszych pism procesowych (w tym po wstąpieniu do sprawy po stronie powódki fachowego pełnomocnika ustanowionego z urzędu) zmiany żądania nie dokonano.

Wskazać w tym miejscu należy, że art. 383 k.p.c. jasno i jednoznacznie formułuje zakaz rozszerzania żądania pozwu jak też występowania z nowymi roszczeniami w postępowaniu apelacyjnym, z tym wyjątkiem, że w razie zmiany okoliczności można żądać zamiast pierwotnego przedmiotu sporu jego wartości lub innego przedmiotu, a w sprawach o świadczenie powtarzające się można nadto rozszerzyć żądanie pozwu o świadczenie za dalsze okresy. Zestawiając treść powyższego przepisu z przywołanymi we wstępie niniejszego akapitu wnioskami apelacji stwierdzić należało, że zgłoszone dopiero na etapie postępowania odwoławczego żądanie uznania umowy z dnia 16.02.2018 r. za niezawartą stanowiło niedopuszczalną i w efekcie bezskuteczną zmianę powództwa. Przedmiotem rozpoznania sądu odwoławczego może być bowiem tylko roszczenie, które było rozpoznawane przez Sąd pierwszej instancji, a w sprawie niniejszej roszczenie tym było żądanie stwierdzenia nieważności umowy. I choć w głowie wyroku oraz w uzasadnieniu Sąd Okręgowy żądanie powódki określił jako żądanie unieważnienia umowy, to jednak treść pisemnych motywów rozstrzygnięcia, w których odwołano się do treści art. 82 k.c., art. 84 k.c. i art. 58§2 k.c. nakazuje przyjąć, iż rozpoznał je jako żądanie stwierdzenia nieważności umowy.

Jako zmianę powództwa potraktować należało także zgłoszone przez stronę powodową dopiero w toku rozprawy odwoławczej żądanie ewentualnego „unieważnienia” umowy z dnia 16.02.2018 r. Ta zmiana również była bezskuteczna i to z dwóch przyczyn. Po pierwsze, nie została ona dokonana na piśmie, do czego wyraźnie obliguje treść art. 193§2<sup>1</sup> k.p.c. Po drugie, dokonano jej dopiero w postępowaniu odwoławczym, co – jak wspomniano wcześniej – jest niedopuszczalne w świetle treści art. 383 k.p.c. Zauważenia wymaga przy tym, że żądanie unieważnienia umowy nie jest tożsame z żądaniem stwierdzenia (ustalenia) nieważności umowy/ uznania umowy za nieważną. Orzeczenie o unieważnieniu umowy ma bowiem charakter konstytutywny i wywiera skutki jedynie na przyszłość (ex nunc), od daty uprawomocnienia się wyroku. Z kolei żądanie ustalenia nieważności umowy dotyczy sytuacji, gdy sąd orzeczeniem o charakterze deklaratoryjnym potwierdza istniejący już z mocy prawa stan nieważności umowy (ex tunc). Oczywiście jest zatem, że oba wymienione roszczenia (o ustalenie nieważności i o unieważnienie umowy) mają zasadniczo innych charakter i nie mogą być traktowane przez sąd zamiennie (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 16 stycznia 2019 r. w sprawie I ACa 304/18, Legalis nr 2277070; E. Marszałkowska-Krześ (red.), Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz., wydanie 28, rok 2020, uwagi do art. 189 kpc, dostępny w zbiorach Legalis). Jakkolwiek, porządkująco zauważyć godzi się, że tak właśnie żądanie powódki Sąd I instancji potraktował, rozpoznając je także pod kątem unieważnienia umowy z prespektywy art. 388 k.c., mimo, iż formalnie żądanie pozwu tak skonstruowane nie zostało.

Dalej, w kontekście zgłoszonych w apelacji wniosków dowodowych, wskazać godzi się, że w obowiązującym w polskim porządku prawnym systemie apelacji pełnej sąd drugiej instancji ponownie rozpoznaje sprawę merytorycznie w granicach zaskarżenia. W konsekwencji powyższego, sąd odwoławczy dokonuje własnych ustaleń faktycznych prowadząc lub ponawiając dowody albo poprzestając na zaaprobowanym materiale zebranym w pierwszej instancji. Przyjęte jest przy tym, że sąd drugiej instancji może przyjąć ustalenia za własne lub zmienić ustalenia faktyczne stanowiące podstawę wydania wyroku sądu pierwszej instancji nawet bez przeprowadzenia postępowania dowodowego uzasadniającego odmienne ustalenia, chyba że szczególne okoliczności wymagają ponowienia lub uzupełnienia tego postępowania.

Warunki prowadzenia postępowania dowodowego przed sądem odwoławczym określone zostały w art. 381 k.p.c. Zgodnie z powołanym przepisem Sąd drugiej instancji może pominąć nowe fakty i dowody, jeżeli strona mogła je powołać w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji, chyba że potrzeba powołania się na nie wynikła później. Strona, która dopuszcza się zaniedbania w zakresie przysługującej jej inicjatywy dowodowej w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji, musi się przy tym liczyć z tym, że sąd drugiej instancji jej wniosku dowodowego nie uwzględni (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 20 maja 2014 r., III AUa 1912/13, opubl. w zbiorze orzecznictwa LEX za nr (...), wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 15 października 2015 r., I ACa 492/15 opubl. w zbiorze orzecznictwa (...)). Oznacza to, że obowiązki wynikające z art. 6 k.c. w zw. z art. 232 zdanie pierwsze k.p.c. winny być realizowane przez stronę w postępowaniu pierwszoinstancyjnym, a przed sądem odwoławczym



tylko w drodze wyjątku. Innymi słowy, strona która nie podejmuje inicjatywy dowodowej, nie wykazuje starań o pozyskanie istniejących dowodów, nie może na etapie postępowania odwoławczego domagać się dopuszczenia dowodów, jeśli należyte wykonanie przez nią obowiązków wynikających z art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c. pozwalało na zgłoszenie stosownych wniosków dowodowych w postępowaniu pierwszoinstancyjnym. Wskazać zaś trzeba, że niemożność skorzystania w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji z określonych okoliczności faktycznych lub środków dowodowych nie ma miejsca, gdy istniała obiektywna możliwość powołania ich w tym postępowaniu, a tylko na skutek opieszałości, zaniedbań, zapomnienia lub błędnej oceny potrzeby ich powołania strona tego nie uczyniła.

Przenosząc powyższe na grunt sprawy niniejszej stwierdzić należało, że zawnioskowane w apelacji powódki dowody poczytać należało co do zasady za spóźnione, a nadto nieprzydatne dla rozstrzygnięcia. Jeśli chodzi o dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości, to – jak wynika z treści samej apelacji – jego zgłoszenie dopiero w postępowaniu odwoławczym wynikało z odmiennego aniżeli życzyłyby to sobie strona powodowa stanowiska Sądu I instancji co do ekwiwalentności świadczeń z umowy negowanej pozwem. Jak wspomniano zaś uprzednio, błędna ocena strony co do potrzeby przeprowadzenia określonego dowodu w sprawie w toku postępowania pierwszoinstancyjnego nie może stanowić dostatecznego usprawiedliwienia zgłoszenia nowego dowodu w postępowaniu odwoławczym. W efekcie powyższego, zawarty w apelacji wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości uznać należało za spóźniony. Taki też charakter miały załączone do apelacji dowody z dokumentów w postaci potwierdzenia opłat czynszowych i opłat związanych z eksploatacją mieszkania. Ich gros powstało bowiem jeszcze przed wydaniem zaskarżonego wyroku (vide: k. 199-213, za wyjątkiem dwóch opłat za prąd z k. 211), a – w ocenie Sądu Apelacyjnego - nie istniała przy tym (a przynajmniej nie została przez stronę powodową wykazana) żadna obiektywna przeszkoda w przedstawieniu tych dowodów w postępowaniu pierwszoinstancyjnym. Podkreślenia wymaga nadto, że dowody te zostały przywołane na potwierdzenie niespornego w sprawie niniejszej (a wręcz przyznanego przez stronę pozwaną) faktu pokrywania przez powódkę opłat czynszowych i opłat związanych z eksploatacją mieszkania po zbyciu lokalu na rzecz pozwanych. Tak więc przeprowadzanie ich było również zbędne w kontekście treści art. 229 kpc i 235<sup>2</sup> kpc. Odnosząc się zaś do załączonych do apelacji dowodów z dokumentów w postaci ofert zakupu mieszkań, wskazać należy, że analogiczne dowody strona powodowa przedstawiała w toku postępowania przed Sądem I instancji (vide: k. 27 i 85-87), co nakazuje wątpić, by nie miała do nich dostępu przed wywiedzeniem apelacji.

Biorąc wszystko powyższe pod uwagę, nie znalazł Sąd Apelacyjny podstaw do uwzględnienia wniosków dowodowych zawartych w apelacji powódki. W konsekwencji, kontroli zaskarżonego wyroku dokonywał Sąd Apelacyjny wyłącznie w odniesieniu do materiału dowodowego zebranego w postępowaniu pierwszoinstancyjnym. Kontrola ta doprowadziła przy tym do konstatacji, że podniesione w apelacji zarzuty były nieuzasadnione. Sąd pierwszej instancji należycie ustalił bowiem stan faktyczny przedmiotowej sprawy, trafnie wyjaśnił podstawę prawną orzeczenia z przytoczeniem prawidłowych przepisów prawa, w sposób prawidłowy ocenił także zgromadzony materiał dowodowy. Z tych przyczyn Sąd Odwoławczy podzielił i przyjął za własne ustalenia faktyczne i wnioski podjęte przez Sąd Okręgowy. Nie zachodziła zatem potrzeba ich ponownego przytaczania, a odnieść się należało jedynie do zarzutów apelacji.

W pierwszej kolejności zachodziła konieczność odniesienia się do podniesionych w apelacji zarzutów naruszenia prawa procesowego w postaci art. 233 § 1 k.p.c. oraz zarzutów dotyczących sprzeczności istotnych ustaleń Sądu Okręgowego z zebraniem w sprawie materiałem dowodowym. Tylko w prawidłowo ustalonym stanie faktycznym sprawy dokonywać można oceny właściwego zastosowania przepisów prawa materialnego.

Wskazać w tym miejscu godzi się, że ocena wiarygodności i mocy dowodów jest podstawowym zadaniem sądu orzekającego, wyrażającym istotę sądenia, a więc rozstrzygania kwestii spornych w warunkach niezawisłości, na podstawie własnego przekonania sędziego, przy uwzględnieniu całokształtu zebranego materiału. Granice swobodnej oceny dowodów wyznaczone są przy tym wymaganiami prawa procesowego, doświadczenia życiowego oraz regułami logicznego myślenia. Skuteczne postawienie zarzutu naruszenia przez sąd art. 233§1 k.p.c. wymaga wskazania, jakie konkretnie kryteria oceny zostały naruszone przez sąd przy analizie konkretnych dowodów, uznając ich brak wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłusznie im taką moc przydając, tj. czy i w jakim zakresie analiza

ta jest niezgodna z zasadami prawidłowego rozumowania, wiedzą lub doświadczeniem życiowym, względnie czy jest ona niepełna. Nie jest natomiast w tym zakresie wystarczające przekonanie strony o innej niż przyjął sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie innej niż ocena sądu (por. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 06 listopada 1998 r. w sprawie II CKN 4/98 niepubl. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 10 kwietnia 2000 r. w sprawie V CKN 17/2000 (...), orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 05 sierpnia 1999 r. II UKN 76/99 OSNAPiUS 2000/19/732, wyrok Sądu Okręgowego w Suwałkach z dnia 07 października 2013 r. opubl. w zbiorze orzecznictwa LEX za nr (...), wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 20 sierpnia 2014 r. w sprawie III AUa 2399/13 opubl. w zbiorze orzecznictwa LEX za nr (...)). Nadto, 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 (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 17 maja 2012 r. w sprawie VI ACa 31/12).

W ocenie Sądu Apelacyjnego, powódka nie zdołała wykazać, by Sąd Okręgowy, rozpoznając sprawę niniejszą naruszył zasadę swobodnej oceny dowodów, tudzież poczynił sprzeczne z zebrany w sprawie materiałem dowodowym ustalenia faktyczne. Powyższa uwaga pozostaje aktualna w szczególności w odniesieniu do oceny zeznań świadka R. K. oraz ustalenia, iż strony postępowania zawarły umowę sprzedaży lokalu mieszkalnego i intencja zawarcia takiej umowy im przyświecała w dacie jej podpisywania.

Rozwijając powyższe, zauważyć należy, że w apelacji powódka sygnalizowała, że Sąd I instancji błędnie uznał - na podstawie wybiórczo potraktowanych zeznań świadka R. K. - iż zdawała sobie ona sprawę z czynności umowy sprzedaży przez nią dokonanej, podczas gdy świadek ów wielokrotnie potwierdzał, że umowa, którą powódka zawarła była w jej przeświadczeniu umową pożyczki pod zastaw mieszkania. Z takim stanowiskiem - zdaniem Sądu Apelacyjnego - nie sposób się zgodzić. Po pierwsze bowiem Sąd I instancji zeznań świadka R. K. nie potraktował wybiórczo, a po drugie - o prawidłowości konstatacji tegoż Sądu co do rozeznania powódki w kwestii rodzaju umowy, którą zawarła z pozwanymi świadczą także inne dowody zebrane w sprawie, w powiązaniu z którymi Sąd I instancji dokonywał oceny zeznań świadka R. K. (w tym opinia biegłej sądowej z zakresu psychiatrii i zeznania świadka J. K.). Dostrzega Sąd Apelacyjny przy tym, że świadek R. K. kilkakrotnie (jak przytoczono to w apelacji) w swych zeznaniach wskazywał na zawarcie przez powódkę z pozwanymi umowy pożyczki. Lektura pełnej treści zeznań ww. świadka wskazuje jednak, iż jego spostrzeżenia w omawianym zakresie oparte są nie o fakty, z którymi się zetknął (świadek nie był obecny przy zawieraniu kwestionowanej pozwem umowy ani w czasie wizyty pozwanego w mieszkaniu stanowiącym przedmiot tej umowy, która miała miejsce na ok. 2 tygodnie przed sfinalizowaniem kontraktu, świadek nie rozmawiał ani z powódką ani z pozwanymi przed zawarciem umowy kwestionowanej pozwem na temat treści i celu zawarcia tej umowy), lecz o przypuszczenia świadka sformułowane na bazie własnych wyobrażeń co do tego, jakie czynności prawne powódka by zdziałała tudzież jakich by nie zdziałała, bądź na bazie relacji zdanej mu przez powódkę (np. cytowane w apelacji „moja mama nie sprzedalaby mieszkania, wzięłaby pożyczkę pod zastaw mieszkania” czy też „(...) mama mówiła, że ma to być umowa pod zastaw mieszkania, że miała dostać 140 tys. zł. O takiej kwocie mówiła powódka. Nie wspominała o innej umowie z tym samym pożyczkodawcą. Mama nic nie mówiła o sprzedaży mieszkania, to jest wszystko co ma. Na pewno nie zrobiłaby tego, by zostać bezdomną. Jestem tego pewien (...)”, lub „(...) Nie wiedziałem, że to sprzedaż mieszkania. Dla mnie za dużo nic więcej nie mówiła (...)”, albo „(...) Tak mi mama mówiła. Ja nie chciałem wnikać za bardzo co się dzieje (...)”). Kiedy jednak przyszło do zrelacjonowania faktów zakonotowanych przez świadka R. K. osobiście (w oparciu o rozmowę z powódką, która miała miejsce 2-3 dni po zawarciu kwestionowanej pozwem umowy), to świadek ten podał już natomiast, że „po podpisaniu aktu notarialnego rozmawiałem z mamą (...). Od samego początku mama przeżywała jego skutki. Wtedy zdawała sobie sprawę z konsekwencji aktu notarialnego, tak myślę.” Ta wypowiedź pozwala podzielić wniosek Sądu I instancji, iż powódka, sygnując w dniu 16.02.2018 r., umowę sprzedaży mieszkania, zdawała sobie sprawę, jakiej treści jest to umowa (choć nie można wykluczyć, iż początkowo rzeczywiście miała ona zamiar zawarcia umowy pożyczki, który następnie uległ zmianie). W trafności tego wniosku gruntują też wspomniane uprzednio inne dowody przeprowadzone w sprawie, wzięte przez Sąd I instancji pod uwagę przy czynieniu ustaleń faktycznych w sprawie niniejszej, a w szczególności opinia biegłej sądowej z zakresu psychiatrii (zasługująca na obdarzenie wiarą i właściwie

przez Sąd Okręgowy oceniona – o czym szerzej mowa będzie w dalszej części uzasadnienia) oraz zeznania świadka J. K. – notariusza, przed którym doszło do podpisania umowy kwestionowanej pozwem i którego uznać należało za świadka całkowicie bezstronnego jako że nie posiadał on żadnego interesu w złożeniu zeznań wspierających stanowisko jednej czy drugiej strony postępowania (wiarygodności którego, notabene, w apelacji nie kwestionowano). I tak, z zeznań świadka J. K. jednoznacznie wynikało, że przed podpisaniem umowy rozmawiał z jej stronami i nie miał wątpliwości co do ich percepcji rzeczywistości. Spostrzeżenia świadka w powyższym zakresie potwierdziła opinia biegłej sądowej z zakresu psychiatrii. Godzi się też zauważyć, że treść kwestionowanej pozwem umowy w żaden sposób nie nawiązuje do umowy pożyczki, lecz wprost do umowy sprzedaży (sam tytuł umowy (...) wyeksponowano dużymi literami, pogrubioną i zwiększoną w stosunku do dalszego tekstu kontraktu czcionką), a zawarta w umowie adnotacja o odczytaniu aktu przed podpisaniem skłania do przekonania, iż z treścią tą powódka została zapoznana. To zaś dodatkowo przekonuje, iż podpisując rzeczoną umowę powódka zdawała sobie sprawę z jej treści, a konstatacje Sądu I instancji w powyższym zakresie, poczynione m.in. w oparciu o całościowe zeznania świadka R. K., są w pełni prawidłowe i zasługują na aprobatę. Innymi słowy, dokonana przez Sąd Okręgowy ocena zeznań świadka R. K. miała charakter kompleksowy i nie naruszała reguł określonych treścią art. 233§1 k.p.c; wybiórczo do zeznań tych podeszła natomiast strona powodowa, cytując w wywiedzionym przez siebie środku zaskarżenia tylko te stwierdzenia świadka, które były korzystne z punktu widzenia prezentowanego przez nią stanowiska i dystansując się od wypowiedzi świadka, które – z analogicznego punktu widzenia – korzystne dla strony powodowej nie były.

Nie naruszył też Sąd I instancji zasady swobodnej oceny dowodów pomijając przy czynieniu ustaleń faktycznych w sprawie niniejszej zeznania powódki, jakkolwiek pewnym mankamentem pisemnych motywów zaskarżonego wyroku jest brak szerszego stanowiska tego Sądu w omawianym zakresie. Lektura owych pisemnych motywów nakazuje przyjąć, iż nieuwzględnienie zeznań powódki, w szczególności jak chodzi o zamiar, jaki towarzyszył jej przy zawieraniu kwestionowanej pozwem umowy, wynikało z faktu, że inne dowody (a to wspomniane uprzednio zeznania świadków R. K. i J. K., jak też opinia biegłej sądowej z zakresu psychiatrii) przekonały Sąd Okręgowy o braku podstaw do stwierdzenia, iż wolą powódki było zawarcie z pozwanymi umowy pożyczki a nie umowy sprzedaży. Przekonanie to Sąd Apelacyjny w pełni podziela, uznając zeznania powódki w omawianym zakresie za nie zasługujące na obdarzenie wiarą. Na taką ocenę zeznań powódki składa się nie tylko ich sprzeczność z pozostałym, przywołanym wyżej, materiałem dowodowym, ale też i ich wewnętrzna niekonsekwencja. I tak, wskazać można przykładowo, że powódka podawała, że otrzymała od pozwanych kwotę 25.000,00 zł tytułem pożyczki (00:06:21-00:14:09, 00:22:19-00:23:47, 00:45:17-00:47:02 i 02:12:57-02:13:46 rozprawy z dnia 02.09.2019 r. i 00:04:21-00:16:38 rozprawy z dnia 17.02.2020 r.), a tymczasem świadek R. K., powołując się na informacje pozyskane bezpośrednio od powódki, podał, iż otrzymała ona od pozwanych kwotę 80.000,00 zł (01:30:02-01:36:11, 01:36:11-01:43:03, 01:54:35-01:57:03 rozprawy z dnia 02.09.2020 r.). Zestawiając z kolei treść zeznań powódki (00:04:21-00:16:38 rozprawy z dnia 17.02.2020 r.) z treścią złożonych przez nią uprzednio wyjaśnień informacyjnych (00:06:21-00:23:47 rozprawy z dnia 02.09.2019 r.) nie da się nie zauważyć, że powódka zmiennie relacjonowała fakty, w zależności od przebiegu postępowania dowodowego. I tak przykładowo, powódka początkowo zaprzeczała, aby okazała pozwanemu testament potwierdzający fakt ustanowienia młodszego syna (F. K.) spadkobiercą (00:17:50-00:19:22 rozprawy z dnia 02.09.2020 r.), a potem – gdy okoliczność ta wynikła z wyjaśnień pozwanego – przyznała ją, tłumacząc, iż uczyniła to celem wykazania swojej wiarygodności jako pożyczkobiorcy (00:45:17-00:47:02 rozprawy z dnia 02.09.2019 r.). Dalej, powódka podawała, iż nie wie, kto mógł w jej imieniu wystąpić do urzędu skarbowego celem pozyskania dokumentu zaświadczającego brak przeszkód skarbowych do zbycia mieszkania (00:16:38-00:17:12 rozprawy z 17.02.2020 r.), podczas gdy z zaświadczenia z tego urzędu wynika, że to właśnie powódka o dokument taki występowała (k. 109). Wskazane powyżej przykłady świadczą, w przekonaniu Sądu Apelacyjnego o tym, iż powódka składając przed Sądem wyjaśnienia i zeznania nie przedstawiała prawdziwego stanu rzeczy, lecz starała się wykreować taki obraz rzeczywistości, który uwiarygodni jej żądanie. Takich wyjaśnień i zeznań słusznie Sąd I instancji nie wziął pod uwagę czyniąc ustalenia w sprawie niniejszej. Nie zasługiwały one bowiem na obdarzenie wiarą.

Rozważając argumenty apelacji związane z pominięciem dowodu z zeznań powódki wskazać godzi się, że okazanie przez powódkę pozwanym testamentu miało logiczne uzasadnienie, ale nie takie jakie przydawała mu powódka. Gdyby bowiem powódka – jak utrzymywała - chciała jakimkolwiek dokumentem wykazać swoją wiarygodność jako

pożyczkobiorca, to przedstawiłaby pozwanemu zaświadczenie o dochodach rocznych czy też wysokości emerytury. Takie dokumenty pozwoliłyby ocenić jej wydolność przy spłacie rzekomej pożyczki. Funkcji takiej przypisać zaś nie można dokumentowi w postaci testamentu sporządzonego na rzecz młodszego syna powódki (F. K.). Dokument taki mógł co najwyżej posłużyć niejako do wykazania legitymacji owego syna (który w końcu miał być sukcesorem tego mieszkania), do prowadzenia w imieniu powódki negocjacji co do sprzedaży mieszkania pozwanym (co też faktycznie miało miejsce jak prawidłowo ustalił Sąd I instancji). Jako nielogiczne ocenić należało też pozostałe argumenty apelacji zasadzające się na twierdzeniu, iż okazanie mieszkania pozwanemu przed podpisaniem umowy czy też przedstawienie dokumentów z urzędu skarbowego i spółdzielni mieszkaniowej świadczyć miały o kondycji finansowej powódki umożliwiającej jej spłatę rzekomej pożyczki udzielanej przez pozwanego. Okazania mieszkania, jak wynika z doświadczenia życiowego, dokonuje się bowiem w związku z zamiarem jego sprzedaży tudzież wynajmu lub udostępnienia osobie trzeciej pod innym tytułem. Z kolei z zaświadczenia pozyskanego przez powódkę z urzędu skarbowego wprost wynika, iż potwierdza ono brak przeszkód ze strony organu podatkowego do zbycia lokalu mieszkalnego przy ul. (...). Informacja nadesłana przez spółdzielnię mieszkaniową prowadzi zaś do wniosku, że spółdzielnia ta wystawiła powódce zaświadczenie o przysługiwaniu jej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, o jakim mowa powyżej celem przedłożenia w kancelarii notarialnej. Z powoływanego wcześniej doświadczenia życiowego wynika, że właśnie takie dokumenty niezbędne są do zawarcia umowy sprzedaży, a nie umowy pożyczki, z czego powódka musiała zdawać sobie sprawę jako że już wcześniej zaciągała pożyczki czy też występowała z wnioskami o ich udzielenie do banków (co też potwierdzili zeznający w sprawie świadkowie). Na intencję zawarcia umowy pożyczki a nie umowy sprzedaży nie wskazuje też okoliczność, iż powódka już po zawarciu spornej umowy w dalszym ciągu regulowała opłaty związane z eksploatacją mieszkania (czynsz do spółdzielni, opłaty za wodę, opłaty za prąd). Skoro bowiem w kwestionowanej pozwem umowie strony zastrzegły, iż wydanie mieszkania nastąpi do dnia 28.02.2019 r., to logicznym jest, iż zamieszkując w lokalu powódka opłaty takie ponosiła. Powyższe wywody również nakazywały ocenić wyjaśnienia i zeznania powódki (w szczególności jak chodzi o rodzaj umowy, jaką chciała z pozwanymi zawrzeć) jako niewiarygodne. Prowadzi to do wniosku, iż pomijając te wyjaśnienia i zeznania Sąd I instancji nie działał dowolnie, lecz w ramach przysługującej mu swobody uznania, zgodnej z zasadami logiki i doświadczenia życiowego.

Nie podziela też Sąd Apelacyjny zarzutu apelacji, iż Sąd I instancji w sposób dowolny ocenił opinię biegłej sądowej z zakresu psychiatrii. Lektura uzasadnienia zaskarżonego wyroku prowadzi bowiem do wniosku, iż oceny tej Sąd Okręgowy dokonał w pełni prawidłowo, biorąc pod uwagę jej treść, zakres, poziom merytoryczny i kompletność. Zawarte w apelacji twierdzenia, że konstatacja Sądu I instancji, iż powódka nie została wyzyskana przez pozwaną pozostają w sprzeczności z konkluzjami powołanej opinii jawią się jako nieporozumienie. W przedmiotowej opinii wyraźnie wskazano bowiem, że powódka co prawda w okresie 03-14 marca 2018 r. przebywała w szpitalu psychiatrycznym w C. i rozpoznano u niej wówczas zaburzenia adaptacyjne i łagodne zaburzenia funkcji poznawczych, ale jednocześnie podkreślono, że wspomniane zaburzenia nie spowodowały u powódki zaburzeń myślenia, spostrzegania ani obniżenia sprawności intelektualnej, zaś zdiagnozowane zaburzenia funkcji poznawczych były adekwatne do wieku powódki i nie wiązały się ze stanem otępienia, w efekcie czego sformułowano wniosek, iż powódka podpisując umowę kwestionowaną pozwem nie znajdowała się w stanie wyłączającym świadome i swobodne podjęcie decyzji i wyrażenie woli, a nadto była zdolna do prawidłowego odbioru otaczającej ją rzeczywistości, rozumiała sytuacje społeczne i potrafiła przewidzieć konsekwencje swego postępowania. Przy takich wnioskach opinii biegłej sądowej z zakresu psychiatrii nie sposób podzielić stanowiska apelującej, iż stan psychiczny powódki z daty zawierania kwestionowanej pozwem umowy czynił z niej osobę niedołązną tudzież niedoświadczoną i doprowadził do jej wyzyskania przez pozwaną. W kontekście powyższego podkreślenia wymaga zresztą, że o ewentualnym wyzyskaniu powódki przez pozwaną zważywszy na jej stan psychiczny mówić można byłoby wówczas jedynie, gdyby stan ten pozwaną był znany. Okoliczności sprawy niniejszej nie prowadzą jednak do wniosku, by tak było. Zrelacjonowany tak przez powódkę jak i pozwanego przebieg okazania mieszkania na ok. 2 tygodnie przed jego sprzedażą nie wskazywał bowiem na zachowania powódki sugerujące stan psychiczny uniemożliwiający prawidłową percepcję rzeczywistości. Na takie zachowania powódki nie wskazuje też przebieg kontraktowania spornej umowy u notariusza, zrelacjonowany także przez powódkę jak i pozwaną oraz świadka J. K. (notariusza). Podkreślenia wymaga zaś, że zgodnie z ogólną regułą rozkładu ciężaru dowodu (art. 6 k.c.), obowiązek wykazania wiedzy pozwaną

co do (rzekomego) zniedołężnienia względnie niedoświadczenia powódki obciążała stronę powodową. Obowiązki temu, w przekonaniu Sądu Apelacyjnego, strona powodowa nie sprostowała.

Wbrew przekonaniu autora apelacji, o naruszeniu przez Sąd Okręgowy art. 233§ 1 k.p.c. nie świadczy – zdaniem Sądu Apelacyjnego – pominięcie przez tenże Sąd przedłożonych w toku postępowania pierwszoinstancyjnego dokumentów w postaci ofert zakupu mieszkań z okolicy, w której położony jest lokal stanowiący przedmiot kwestionowanej pozwem umowy. Po pierwsze bowiem, jedynie dwie spośród przedłożonych przez stronę powodową ofert przedstawiały cenę: odpowiednio 240.000,00 zł i 259.000,00 zł (k. 27). Była to przy tym nie cena z ostatecznie dokonanej transakcji, lecz z zamieszczonego na portalu internetowym ogłoszenia. Powszechnie wiadomym zaś jest, że ceny z ogłoszenia poddawane są negocjacjom i w większości przypadków ulegają korekcie w dół. Ponadto, nie sposób stwierdzić, czy standard mieszkań z owych ofert i atrakcyjność ich lokalizacji były analogiczne ze standardem i lokalizacją mieszkania zbytego przez powódkę. Wreszcie, omawiane oferty – jak wynika z daty na wydruku – pochodzą z okresu późniejszego aniżeli umowa kwestionowana pozwem. Oferty te opatrzone są bowiem datą 09.04.2019 r., gdy tymczasem strony postępowania zawarły ponad rok wcześniej, bo 16.02.2018 r. Nie można zatem stwierdzić, by oferty te odzwierciedlały stan rynku z daty zawarcia kwestionowanej pozwem umowy. W tym stanie rzeczy słusznie Sąd I instancji nie polegał na tych ofertach prowadząc rozważania w zakresie wartości lokalu zbytego przez powódkę. Dla rozważań tych znaczenie mogłaby ewentualnie mieć opinia biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości. Stosowny wniosek dowodowy w tym zakresie w toku postępowania przed Sądem Okręgowym nie został jednak zgłoszony, a na etapie postępowania odwoławczego był już zaś ewidentnie spóźniony. Tym niemniej, zauważenia wymaga, że nawet przeprowadzenie rzeczonego dowodu i określenie wartości lokalu zbytego przez powódkę na kwotę sugerowaną przez stronę powodową (240.000,00 zł -259.000,00 zł) oraz dalej – uznanie, iż kwota ta świadczy o zastrzeżeniu na rzecz powódki w umowie kwestionowanej pozwem świadczenia rażąco zaniżonego, nie mogłoby skutkować uwzględnieniem powództwa w sprawie niniejszej. W grę wchodziłoby bowiem wówczas zastosowanie art. 388§1 k.c., a przepis ten roszczenie związane z nieważnością umowy po stronie powódki zaktualizowałaby dopiero wówczas, gdyby wykazała ona, że pozwani wyzyskali jej przymusowe położenie, niedołość lub niedoświadczenie (czego – jak była mowa wcześniej – powódka jednak nie uczyniła) i gdyby nadmiernie utrudnionym okazało się dochodzenie przez powódkę roszczenia o zwiększenie świadczenia należnego jej od pozwanych z tytułu umowy sprzedaży, mającego charakter wyprzedzający w stosunku do roszczenia unieważnienia umowy (czego w sprawie niniejszej powódka nie tylko nie wykazała, ale nawet nie usiłowała wykazać). W nawiązaniu do uwag poczynionych we wstępie części zważeniowej uzasadnienia zaakcentować też trzeba, że w sprawie niniejszej strona powodowa żądanie unieważnienia umowy, do jakiego nawiązuje art. 388§1 k.c., zgłosiła de facto dopiero na rozprawie apelacyjnej, wcześniej domagając się wyłącznie stwierdzenia nieważności umowy. Uwzględnienie tak zmodyfikowanego powództwa – niezależnie od uprzednio poczynionych uwag – byłoby zatem niedopuszczalne z przyczyn procesowych (art. 383 k.p.c.).

Ostatnim z zarzutów procesowych podniesionych w apelacji był zarzut dotyczący się sprzeczności ustaleń Sądu Okręgowego z zebrany w sprawie materiałem dowodowym, prowadzący „do uznania, że do zawarcia umowy doszło z inicjatywy powódki, podczas gdy jak ustalił Sąd przedmiotowa umowa została zawarta z inicjatywy syna powódki”. W przekonaniu Sądu Apelacyjnego zarzut ten był chybiony. Zauważenia wymaga, iż z uzasadnienia zaskarżonego wyroku istotnie wynika, że kwestionowana pozwem umowa zawarta została z inicjatywy młodszego syna powódki (F. K.) i że to ten syn negocjował warunki tejże umowy (a nie sama powódka). Powyższe nie oznacza jednak wcale – jak sugeruje się w apelacji – że powódka wynegocjowanych przez syna warunków umowy nie знаła i nie akceptowała. Swą pozytywną wolę w tym zakresie objawiła bowiem ostatecznie i dostatecznie stając do aktu notarialnego w dniu 16.02.2018 r., nie zgłaszając wówczas do jego treści (nieskomplikowanej i nienastręczającej wątpliwości interpretacyjnych przeciętnemu uczestnikowi obrotu gospodarczego) i tytułu (jasno i jednoznacznie określonego) żadnych uwag czy zastrzeżeń i w konsekwencji akt ten – z pełnym rozeznaniem – podpisując.

Reasumując powyższe, zdaniem Sądu Apelacyjnego, Sąd I instancji orzekający w sprawie niniejszej racjonalnie i w sposób bezstronny rozważył materiał dowodowy jako całość, określił moc dowodową poszczególnych dowodów i odniósł ją do pozostałego materiału dowodowego. W tym stanie rzeczy twierdzenia apelacji o naruszeniu art. 233 § 1 k.p.c. (czy też sprzeczności ustaleń faktycznych z zebrany w sprawie materiałem dowodowym) uznać należało li tylko

za gołosłowną polemikę ze słusznymi i w pełni przekonującymi argumentami Sądu Okręgowego przedstawionymi w logicznym pisemnym uzasadnieniu wydanego przez tenże Sąd orzeczenia.

Już tylko konsekwencją powyższego stanowiska było niepodzielenie zarzutu apelującej w przedmiocie naruszenia przez Sąd I instancji art. 72 § 1 k.c. i art. 65 k.c. Pierwszy z zarzucanych przepisów prawa materialnego wskazuje, że jeżeli strony prowadzą negocjacje w celu zawarcia oznaczonej umowy, umowa zostaje zawarta, gdy strony dojdą do porozumienia co do wszystkich jej postanowień, które były przedmiotem negocjacji, natomiast drugi wskazuje, że oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje, a w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu. W kontekście powyższych regulacji raz jeszcze wskazać należy, że ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego jednoznacznie wynika, iż powódka miała pełną świadomość, iż zawiera z pozwanymi umowę sprzedaży mieszkania, a nie umowę pożyczki. Warunki tejże umowy nie zostały wprawdzie negocjowane przez powódkę osobiście, ale zostały jej przedstawione najpóźniej w momencie odczytywania aktu notarialnego. Skoro zaś powódka akt ten następnie podpisała, pozostając – jak wskazano wcześniej – zdolną do prawidłowego odbioru rzeczywistości i rozumienia sytuacji społecznych, a nadto do przewidzenia konsekwencji swojego postępowania, to brak jest podstaw do uznania, by nie aprobowała na jej treści tudzież, by treść ta nie odzwierciedlała jej rzeczywistej woli. W powyższym wniosku gruntują także czynności zdziałane przez powódkę przed podpisaniem przedmiotowej umowy jak pozyskanie zaświadczeń z urzędu skarbowego i spółdzielni mieszkaniowej, właściwe nie dla przygotowania się do zawarcia umowy pożyczki, lecz umowy sprzedaży.

Nietrafność zarzutów apelacji dotyczących się naruszeń prawa procesowego i ustaleń faktycznych poczynionych przez Sąd I instancji bezzasadnym czyniło też kolejny zarzut naruszenia prawa materialnego, a to art. 388 § 1 k.c. Konstruowanie apelacji na zarzucie naruszenia powyższego przepisu było chybione z kilku przyczyn. Po pierwsze (co sygnalizowano już wcześniej), art. 388 § 1 k.c. aktualizuje roszczenie o unieważnienie umowy dopiero wówczas, gdy jedna ze stron, wyzyskując przymusowe położenie, niedołośćwo lub niedoświadczenie drugiej strony, w zamian za swoje świadczenie przyjmuje albo zastrzega dla siebie lub dla osoby trzeciej świadczenie, którego wartość w chwili zawarcia umowy przewyższa w rażącym stopniu wartość jej własnego świadczenia. Po drugie, zaistnieć musi jednocześnie sytuacja, w której druga strona doznaje nadmiernego utrudnienia w dochodzeniu żądania zmniejszenia swego świadczenia lub zwiększenia należnego jej świadczenia, mającego charakter wyprzedzający w stosunku do żądania unieważnienia umowy. Ciężar wykazania powyższych przesłanek, zgodnie z ogólną zasadą wynikającą z art. 6 k.c., spoczywał przy tym na powódce. Tymczasem powódka nie zdołała wykazać (o czym mowa była wcześniej), by zawierając kwestionowaną pozewem umowę była osobą niedoświadczoną w obrocie cywilnoprawnym tudzież by znajdowała się w stanie niedośćwa lub też w przymusowym położeniu i by takie ewentualnie zachodzące po jej stronie okoliczności były pozwanym znane. Nie zdołała też powódka wykazać (o czym także była mowa wcześniej), by zastrzeżona na jej rzecz w kwestionowanej pozewem umowie cena sprzedaży była rażąco zaniżona w stosunku do cen rynkowych. Nie zdołała wreszcie powódka wykazać (a de facto nawet nie usiłowała tego uczynić), by dochodzenie przez nią od pozwanych zwiększenia należnego jej z tytułu umowy sprzedaży świadczenia (wobec jego rzekomego rażącego zaniżenia) było nadmiernie utrudnione. W takiej zaś sytuacji podzielić należało stanowisko Sądu I instancji, iż o nieważności umowy sprzedaży zawartej przez strony postępowania w aspekcie art. 383 k.c. mowy być nie może.

W zaistniałym stanie rzeczy odnieść należało się już tylko do ostatniego z zarzutów apelacji dotyczącego się naruszenia prawa materialnego, nie podniesionego wprawdzie wprost, lecz wynikającego z uzasadnienia wywiedzionego przez powódkę środka zaskarżenia. Chodzi tu mianowicie o zarzut naruszenia przez Sąd I instancji art. 58§2 k.c. poprzez niezakwalifikowanie umowy zawartej przez strony postępowania jako sprzecznej z zasadami współżycia społecznego. Wskazać należy, że w doktrynie przyjmuje się przy tym, że pojęcie zasad współżycia społecznego należy odnosić do zrozumiałych i powszechnie akceptowalnych pojęć jak „zasady słuszności”, „zasady dobrych obyczajów”, „zasady uczciwego i bezpiecznego kontraktowania”, „zasady lojalności”. O sprzeczności z zasadami współżycia społecznego można przy tym mówić wtedy, gdy z tymi zasadami nie daje się pogodzić treść czynności prawnej albo jej cel, a także wtedy, gdy czynność jest przedsięwzięta w celu obejścia zasady współżycia społecznego. Nawet dobrowolne czynności prawne zmierzające do ukształtowania położenia prawnego osób, które wyraziły na to zgodę w prawidłowo powziętym

i wyrażonym oświadczeniu woli, nie mogą bowiem wywoływać skutków prawnych, które w niedopuszczalny sposób godziłyby w podstawowe wartości określone w porządku prawnym i powszechnie akceptowane w społeczeństwie. Przenosząc powyższe na grunt sprawy niniejszej za trafne uznać należało argumenty przytoczone przez Sąd I instancji jako przemawiające za brakiem podstaw do uznania kwestionowanej pozwem umowy za sprzeczną z zasadami współżycia społecznego, a to fakt, że pozwani, zawierając umowę sprzedaży, zawarli w niej zapis, iż powódka jest uprawniona do dalszego zamieszkiwania w sprzedanym lokalu mieszkalnym przez okres jednego roku od dnia zawarcia umowy, nie będąc w tym czasie obowiązana do ponoszenia jakichkolwiek kosztów na rzecz pozwanych z tytułu zajmowanego lokalu, jak też fakt, że powódka miała pewien czas na przemyślenie swojej decyzji co do sprzedaży mieszkania (około dwóch tygodni) i ostatecznie zawarła przedmiotową umowę zupełnie dobrowolnie, a nadto otrzymała wynagrodzenie z tytułu zawartej umowy sprzedaży nie mające przecież charakteru li tylko symbolicznego. Sąd Apelacyjny dostrzega przy tym trudną sytuację powódki wynikającą z faktu, iż wobec zawarcia umowy sprzedaży z pozwanymi nie dysponuje ona żadnym lokum, w którym mogłaby ześrodkować swoje centrum życiowe, zaś wobec przekazania synowi F. K. wszystkich środków uzyskanych wskutek zawarcia przedmiotowej umowy nie dysponuje też ona majątkiem umożliwiającym nabycie takiego lokum, względnie jego wynajęcie. Trzeba jednak jasno podkreślić, że odpowiedzialnymi za taki stan rzeczy nie są pozwani. Powódka podjęła bowiem swobodną decyzję o sprzedaży mieszkania pozwanym za zaoferowaną przez nich kwotę. I jakkolwiek kierowała nią niewątpliwie chęć wspomżenia syna znajdującego się w tarapatkach finansowych, a nie pozyskania przysporzenia majątkowego w formie gotówki, to działanie pod wpływem takich emocji nie może mieć znaczenia dla uznania umowy zawartej pomiędzy stronami za sprzeczną z zasadami współżycia społecznego. Jeżeli już zresztą wskazywać osobę, która wobec powódki zachowała się w sposób godzący w zasady współżycia społecznego, to za osobę taką uznać należałoby jej syna F. K., który – pozyskawszy od powódki pieniądze z tytułu sprzedaży mieszkania – wyjechał, nie kontaktuje się z nią i nie okazuje żadnego zainteresowania jej losem, choć był przyczynkiem wyzbycia się przez powódkę jedyne wartościowego składnika majątku.

Uwzględniając wszystko powyższe, z mocy art. 385 k.p.c., Sąd Apelacyjny oddalił apelację strony powodowej, o czym orzekł w punkcie I. sentencji. Godzi się przy tym wspomnieć, że nie znajdując podstaw do dokonania odmiennej aniżeli Sąd I instancji oceny żądania pozwu, zaaprobował też Sąd Apelacyjny rozstrzygnięcie tego Sądu w przedmiocie kosztów procesu. Generalną zasadę rozkładu kosztów w procesie cywilnym, którą za podstawę rozstrzygnięcia przyjął Sąd Okręgowy, statuuje art. 98 kpc. Jest to zasada odpowiedzialności za wynik procesu. Oznacza ona, że strona, które sprawę przegrała zobowiązana jest zwrócić przeciwnikowi poniesione przez niego koszty procesu, które były niezbędne do celowego dochodzenia praw lub celowej obrony. Wyjątek od wskazanej powyżej zasady stanowi zasada słuszności. Statuuje ją art. 102 kpc. Po jego myśli, w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Podkreślenia wymaga w tym miejscu, że art. 102 kpc nie konkretyzuje pojęcia „wypadków szczególnie uzasadnionych”. Ich kwalifikacja należy zatem do Sądu, który – uwzględniając całokształt okoliczności konkretnej sprawy – powinien kierować się własnym poczuciem sprawiedliwości. Do kręgu okoliczności branych pod uwagę przez sąd przy ocenie przesłanek z art. 102 kpc należą zarówno fakty związane z samym przebiegiem procesu jak i będące „na zewnątrz procesu”. Do pierwszych zalicza się np. charakter żądania poddanego rozstrzygnięciu, jego znaczenie dla strony, subiektywne przekonanie strony o zasadności roszczeń, przedawnienie, do drugich - sytuację majątkową i życiową strony, z zastrzeżeniem, że nie jest wystarczające powołanie się jedynie na trudną sytuację majątkową, nawet jeżeli była podstawą zwolnienia od kosztów sądowych. Niewątpliwie sprawa niniejsza ma dla powódki znaczenie priorytetowe jako że dotyczy ona kwestii związanych z zaspokojeniem jej potrzeb bytowych (mieszkania, w którym ześrodkowała swe centrum życiowe). Niewątpliwie też powódka znajduje się w trudnej sytuacji materialnej, o czym wymownie świadczy fakt pozyskania przez nią zwolnienia od kosztów sądowych. Wszystko powyższe nie przemawia jednak jeszcze za tym, że w sprawie niniejszym zachodzi szczególnie uzasadniony wypadek usprawiedliwiający odstępianie od obciążania powódki kosztami procesu należnymi stronie pozwanej jako wygrywającej spór. Jeśli weźmie się bowiem pod uwagę ilość punktów zaczepienia zgłoszonych przez powódkę na poparcie żądania (i okoliczności dotyczące działania pod wpływem błędu, i okoliczności dotyczące się zgodności kontraktu z zasadami współżycia społecznego, i okoliczności dotyczące się wyzysku) to dojść należy do przekonania, że powódka – uzyskując przecież od pozwanych ekwiwalent pieniężny z tytułu sprzedaży mieszkania – poszukiwała jakiegokolwiek powodu (by nie rzec pretekstu)

do podważania prawnorzeczowego skutku zawartej przez strony postępowania umowy. To zaś nie może zostać potraktowane jako pozostawanie w usprawiedliwionym przekonaniu o zasadności wywiedzionego żądania i w efekcie skutkować zastosowaniem wobec powódki wyjątku, który statuuje art. 102 kpc.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Apelacyjny orzekł w punkcie II. stosownie do jego wyniku na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z § 2 pkt 6) i § 10 ust. 1 pkt 2) Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2015 r. poz. 1804 ze zm.), przy czym w pełni aktualne pozostają tu uwagi poczynione powyżej na tle braku podstaw do zastosowania wobec powódki wyjątku, który statuuje art. 102 k.p.c. Sąd Apelacyjny nadto na podstawie § 8 pkt 6), § 16 ust. 1 pkt 2) i § 4 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 03 października 2016 r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu (Dz.U. z 2016 r. poz. 1714 ze zm.) przyznał od Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Białymstoku na rzecz adwokata I. M. kwotę 2.700,00 zł powiększoną o należny podatek VAT tytułem wynagrodzenia za pomoc prawną udzieloną powódce C. K. z urzędu w instancji odwoławczej (pkt III.).

(...)