

Sygn. akt V ACa 194/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 listopada 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku – V Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSA Maryla Domel-Jasińska (spr.)
Sędziowie:	SA Roman Kowalkowski SO del. Teresa Karczyńska - Szumilas
Protokolant:	stażysta Ewelina Gruba

po rozpoznaniu w dniu 30 listopada 2016 r. w Gdańsku na rozprawie

sprawy z powództwa R. C.

przeciwko K. M.

o ustalenie

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w B.

z dnia 28 października 2015 r. sygn. akt I C 750/14

uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu

w B. do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

Na oryginale właściwe podpisy.

V ACa 194/16

UZASADNIENIE

Powódka R. C. w pozwie skierowanym przeciwko pozwanemu K. M. domagała się „stwierdzenia nieważności aktu notarialnego umowy sprzedaży nieruchomości, zawartego przed notariuszem R. K. w dniu 10 czerwca 2013r. w Kancelarii Notarialnej w G. przy ul. (...) lok. (...) Repertorium A numer (...), przenoszącej własność nieruchomości położonej w miejscowości Ż., gmina K., stanowiącej działki gruntu nr (...) zabudowane budynkiem mieszkalnym jednorodzinny z przybudowanym budynkiem gospodarczym oraz działkę nr (...), o łącznym obszarze 0,3469 ha, zapisane w księdze wieczystej (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Ś. IX Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w T., za cenę 120.000 zł, z uwagi na błąd co do treści czynności prawnej, wywołany podstępem, działanie powódki pod wpływem groźby i pozorność czynności objętej aktem notarialnym”.

Powódka wniosła także o zasądzenie na swoją rzecz od pozwanego zwrotu kosztów procesu.

Od wydanego przez Sąd Okręgowy w B. w dniu 27 marca 2014r. wyroku zaocznego pozwany złożył sprzeciw, w którym domagał się oddalenia powództwa. Wywodził, iż brak jest podstaw do ustalenia, że zawarty w dniu 10 czerwca 2013r. akt notarialny jest nieważny. Zdaniem pozwanego powódka wiedziała, że pozwany zamierza kupić od niej nieruchomość. Okoliczność, iż powódka przed przystąpieniem do aktu notarialnego miała wierzycieli, z którymi zawarła umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości, spowodowała, że przy zawarciu aktu notarialnego obecni byli także wierzyciele powódki. Powódka otrzymała też zapłatę wynikającą z treści aktu i wiedziała, iż powinna opuścić nieruchomość do dnia 10 września 2013r. Dopiero z nadejściem tej daty powódka zaczęła podejmować czynności zmierzające do uchylecia się od skutków prawnych złożonego przez siebie oświadczenia woli.

Wyrokiem z dnia 28 października 2015r. Sąd Okręgowy w B. utrzymał w mocy w całości wyrok zaoczny z dnia 27 marca 2014r., czyniąc następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne.

Powódka jest zatrudniona w szkole jako sekretarka, była zadłużona w bankach z tytułu kredytów i przekroczenia limitów z posiadanej karty kredytowej. Zadłużenie to była znaczne, gdyż uniemożliwiało powódce, z uwagi na brak zdolności kredytowej, zaciągnięcie kolejnego kredytu na spłatę istniejących długów. Wówczas powódka postanowiła poszukać instytucji i osób zajmujących się udzielaniem pożyczek. Trafiła do J. P., trudniącej się pośrednictwem z osobami fizycznymi, udzielającymi pożyczek, a ta osoba poleciła jej S. D., jako osobę, która mogłaby pożyczki udzielić.

Powódka skontaktowała się z S. D. i po dokonaniu z nim stosownych uzgodnień w dniu 18 maja 2012r. zawarła z nim i jego żoną A. P. przedwstępną umowę sprzedaży należącej do powódki nieruchomości w formie aktu notarialnego, za cenę 150.000 zł. W § 4 tej umowy zastrzeżono, iż tytułem zaliczki na poczet ceny sprzedaży została powódce wpłacona kwota 56.000 zł, co powódka potwierdziła. Reszta ceny sprzedaży w kwocie 94.000 zł miała być zapłacona w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej.

Do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło, mimo że S. D. dysponował udzielonym przez powódkę pełnomocnictwem do przeniesienia własności nieruchomości na swoją rzecz i na rzecz jego żony A. P.. Sąd Okręgowy ustalił, że powódka w istocie otrzymała od S. D. kwotę 30.000 zł tytułem pożyczki, a nie otrzymała wskazanej w umowie przedwstępnej kwoty 56.000 zł. Mimo wysiłków powódka nie była w stanie zwrócić S. D. pożyczonych od niego pieniędzy. Na spłatę zadłużenia pożyczyciela od swojej koleżanki B. B. kwotę 5.000 zł, którą przekazała pozwanemu już na etapie, gdy on interesował się nieruchomością i robił zdjęcia przed zakupem nieruchomości.

S. D. ponownie nawiązał kontakt z R. P., która skontaktowała go z R. S., jako potencjalnym nabywcą nieruchomości, a ten z kolei wskazał jako nabywcę pozwanego. Pozwany wyraził chęć zakupu nieruchomości, udał się na posesję powódki, robił zdjęcia i informował powódkę o swoich zamiarach.

W dniu 10 czerwca 2013r. doszło do zawarcia notarialnej umowy sprzedaży nieruchomości powódki. Obecni przy tej umowie byli, oprócz powódki i pozwanego, S. D. i A. P.. Z treści aktu notarialnego wynikało, że umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości zawarta przez powódkę z S. D. i A. P. ulega rozwiązaniu, powódka zwraca im kwotę 56.000 zł i strony nie roszczą sobie wzajemnych pretensji z tego tytułu. Następnie powódka sprzedaje sporną nieruchomość pozwanemu za cenę 120.000 zł a całość ceny została już zapłacona gotówką, co powódka potwierdziła ze skutkiem pokwitowania.

W rzeczywistości, według ustaleń Sądu Okręgowego, powódka obecna przy zawieraniu tej umowy była świadoma jedynie tego, że pożyczyciela od S. D. kwotę 30.000 zł, której nie oddała i musiała podjąć kolejne czynności, aby tę pożyczkę spłacić. Tymi czynnościami miała być wizyta u notariusza, gdzie pozwany miał spłacić za powódkę pożyczkę S. D.. Powódka zorientowała się podczas odczytywania aktu notarialnego, iż znajdują się w nim zapisy dotyczące kwot, których ona nigdy nie otrzymała oraz, że konsekwencją podpisania tego aktu notarialnego będzie utrata przez nią nieruchomości. Spowodowało to silne wzburzenie powódki i opuszczenie przez nią pomieszczenia kancelarii notarialnej. Jednak po chwili powódka namawiana przez strony aktu notarialnego zrozumiała, że nie ma wyjścia z sytuacji. Podpisanie aktu notarialnego wyrażało jej chęć pozbycia się zadłużenia wobec S. D.. Nadto chciała aby to

pozwany tym razem udzielił jej pożyczki i spłacił jej zadłużenia wobec poprzedniego wierzyciela. Nie było wolą powódki pozbywanie się nieruchomości w której mieszka i nie ma dokąd się z niej wyprowadzić.

W dniu 17 października 2013r. powódka złożyła pozwanemu oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego dnia 10 czerwca 2013r. przed notariuszem, dotyczącego sprzedaży spornej nieruchomości. W oświadczeniu tym powódka wskazała, że nie miała świadomości i działała pod wpływem błędu myśląc, iż jest to kolejna umowa pożyczki, której zabezpieczeniem będzie przedmiotowa nieruchomość. Powódka opisała też swoje przymusowe położenie które zostało wykorzystane przez strony aktu notarialnego.

Nadto również w dniu 17 października 2013r. powódka złożyła w Prokuraturze Rejonowej G. zawiadomienie o popełnieniu przez pozwanego przestępstwa polegającego na zmuszeniu powódki do poświadczenia w akcie notarialnym, iż otrzymała od pozwanego gotówkę w kwocie 120.000 zł tytułem sprzedaży swojej nieruchomości, której sprzedawać nie zamierzała. Pozwany groził powódce, że jeżeli nie podpisze aktu notarialnego, to popadnie w jeszcze większe kłopoty finansowe. Pozwany zapewniał powódkę, że będzie tak samo, jak z pożyczką od S. D., tj., że powódka będzie spłacać pożyczkę, a w razie niedotrzymania terminów spłat, pozwany będzie miał prawo zbycia nieruchomości.

Postanowieniem z dnia 8 lipca 2015r. Prokuratura Rejonowa G. w G. umorzyła śledztwo w sprawie doprowadzenia w dniu 10 czerwca 2013r. w G., w celu osiągnięcia korzyści majątkowej, R. C. do niekorzystnego rozporządzenia mieniem poprzez wprowadzenie jej w błąd co do treści zawartej umowy, wobec stwierdzenia, iż czyn nie zawiera znamion czynu zabronionego. Znamion czynu zabronionego nie miały też czynności polegające na nałożeniu na powódkę obowiązku zwrotu zaliczki w kwocie 56.000 zł, poprzez wykorzystanie jej przymusowego położenia.

W ocenie Sądu Okręgowego powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Sąd ten wskazał, że powódka była w przymusowym położeniu, gdyż posiadając kredyty do spłacenia w znacznych kwotach, nie była w stanie ich spłacić. Chcąc uniknąć postępowania komorniczego, zmierzającego do pozbawienia jej nieruchomości, w której zamieszkuje, powódka podjęła kroki w celu poszukiwania osób, które mogłyby pożyczyć jej pieniądze na spłatę zadłużenia w bankach. Gdyby powódka chciała pozbyć się nieruchomości poprzez jej sprzedaż, to podjęłaby kroki w celu sprzedaży, a nie pożyczania pieniędzy dla ratowania tejże nieruchomości przed postępowaniem komorniczym. Już ten argument wskazuje, zdaniem Sądu I instancji, że wolą powódki nie była sprzedaż nieruchomości, a pożyczanie pieniędzy, co czyni akt notarialny pozornym. Analizując dalsze okoliczności faktyczne Sąd Okręgowy wskazał, iż powódka znalazła osobę S. D., od którego pożyczyła pieniądze. O ile umowy zawarte z S. D. i jego żoną nosiły cechy pozorności, o tyle powódka tych umów nie kwestionowała. Umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości stanowić bowiem miała zabezpieczenie spłaty pożyczki zaciągniętej u S. D.. Powódka nie spłaciła tej pożyczki i stanęła po raz kolejny przed groźbą utraty nieruchomości, gdyż S. D. posiadał pełnomocnictwo do sprzedaży nieruchomości i kroki takie podjął.

Gdyby powódka chciała wówczas sprzedać nieruchomość, to podjęłaby kroki w celu realizacji tego zamiaru. Nie to jednak było celem powódki, która pożyczyła pieniądze od koleżanki, aby w choć niewielkiej części spłacić swoje zadłużenie. Była to jednak niewielka suma pieniędzy a S. D. za pośrednictwem J. P. znalazł nabywcę spornej nieruchomości, którym był pozwany.

Sąd Okręgowy nie dał wiary wyjaśnieniom pozwanego, iż nie znał on położenia powódki i jej rzeczywistych zamiarów, gdyż ze złożonych przez niego zeznań wynikało, że jest on osobą zorientowaną w obrocie gospodarczym, zaradną życiowo i dysponującą znaczną sumą pieniędzy. W odróżnieniu od powódki, która jest osobą wycofaną, zestresowaną i w gruncie rzeczy nieporadną.

W ocenie Sądu Okręgowego pozwany zmierzał do nabycia nieruchomości wykorzystując przymusowe położenie powódki, za cenę niższą od wartości tej nieruchomości, a rozliczenia o jakich stanowi kwestionowany akt notarialny nigdy nie miały miejsca. Powódka pożyczyła od S. D. jedynie kwotę 30.000 zł i jej nie zwróciła, co spowodowało realizację uprawnień przez S. D., wynikających z udzielonego mu pełnomocnictwa i znalezienia kupca

na nieruchomości powódki w osobie pozwanego. Pozwany nabywając nieruchomość miał dokonać spłaty wierzyciela powódki oraz zapewnić sobie spłatę pożyczki o wiele wyższej, bo w kwocie 80.000 zł.

Pozwany miał świadomość pozorności złożonego wobec niego przez powódkę oświadczenia woli. Powódka w trakcie sporządzania aktu notarialnego opuściła pomieszczenie, w którym odczytywano umowę, gdyż w pełni zdawała sobie sprawę z konsekwencji zawartych w niej zapisów, zarówno o kwotach rzekomo jej wypłaconych, jak i rzeczywistej utracie nieruchomości. Powódka nie chciała tej nieruchomości utracić, a z drugiej strony zdawała sobie sprawę z tego, że jest w sytuacji bez wyjścia. Zdawał sobie z tego sprawę także pozwany, ponieważ wyszedł za powódką i tłumaczył jej, że to jedyne rozwiązanie jej kłopotów finansowych. Powódka uległa tym namowom i umowę podpisała. Powódka w ocenie Sądu Okręgowego nieudolnie lecz konsekwentnie zmierzała do celu, jakim było pożyczanie pieniędzy od kolejnych osób lub podmiotów, aby spłacić poprzednich wierzycieli, jednak nie zamierzała sprzedać nieruchomości, która jest dla niej jedynym miejscem zamieszkania.

Nadto w rozpoznawanej sprawie zostały naruszone zasady współżycia społecznego, polegające na dobrowolności zawierania umów i ekwiwalentności świadczeń, wskazujące na niewspółmierną korzyść jednej ze stron, przy przymusowym położeniu drugiej strony (art. 58 § 2 k.c.).

W związku z powyższym Sąd Okręgowy utrzymał w mocy w całości wyrok zaoczny z dnia 27 marca 2014r., stwierdzający nieważność aktu notarialnego umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 10 czerwca 2013r. i orzekł o kosztach postępowania na podstawie art. 98 k.p.c.

Pozwany złożył apelację od powyższego wyroku, zarzucając:

I. naruszenie przepisów prawa procesowego, mogące mieć wpływ na wynik sprawy, tj.:

1. art. 233 § 1 k.p.c. przez dowolną ocenę zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, w sposób sprzeczny z zasadami logiki i doświadczenia życiowego, błędną ocenę mocy dowodowej dowodów zaferowanych przez powódkę i wyprowadzenie niepopartych materiałem dowodowym wniosków, co doprowadziło do błędnego ustalenia stanu faktycznego w sprawie i poczynienia ustaleń faktycznych niewynikających z przeprowadzonych dowodów, tj.:

a) błędną, sprzeczną z zasadami logiki i doświadczenia życiowego ocenę zeznań powódki jako wiarygodnych, podczas gdy zeznania te oceniane zgodnie z regułami z art. 233 § 1 k.p.c. winny były zostać uznane za całkowicie niewiarygodne, z uwagi na ich wewnętrzną sprzeczność, niespójność i nielogiczność, jak również brak oparcia w pozostałym zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym oraz oczywiste nieprawdopodobieństwo relacjonowanego przez powódkę przebiegu zdarzeń z dnia 10 czerwca 2013r., przy uwzględnieniu charakteru zawieranej umowy oraz stopnia rozwoju i rozeznania powódki oraz jej wykształcenia (technik ekonomista);

b) błędną, sprzeczną z zasadami logiki i doświadczenia życiowego ocenę zeznań pozwanego jako niewiarygodnych, podczas gdy zeznania te oceniane zgodnie z regułami z art. 233 § 1 k.p.c. winny były zostać uznane za wiarygodne w całości, z uwagi na fakt, iż były one logiczne, spójne, konsekwentne i znalazły potwierdzenie w pozostałym zgromadzonym materiale dowodowym;

c) błędną, sprzeczną z zasadami logiki i doświadczenia życiowego ocenę mocy dowodowej zeznań świadka R. K., które winny były zostać uznane za kluczowy dowód dla czynienia ustaleń faktycznych w sprawie, z uwagi na brak zaangażowania w spór stron, obiektywizm, jak również fakt, iż świadek ten zaprzeczył przebiegowi zdarzeń z dnia 10 czerwca 2013r., relacjonowanemu przez powódkę;

d) poczynienie ustalenia faktycznego sprzecznego z zebranych w sprawie materiałem dowodowym i nieznajdującego oparcia w żadnym z przeprowadzonych w sprawie dowodów, jak również sprzecznego z innymi ustalonymi przez Sąd faktami, jakoby powódka dopiero w czasie dokonywania czynności w dniu 10 czerwca 2013r. zorientowała się, że chodzi o umowę sprzedaży, mimo iż Sąd prawidłowo ustalił, że wcześniej „pozwany wyraził chęć zakupu nieruchomości udał się na posesję powódki, robił zdjęcia i informował ją o swoich zamiarach.”;

e) błędną, sprzeczną z zasadami logiki i doświadczenia życiowego ocenę mocy dowodowej zawiadomienia o popełnieniu przestępstwa, które ze swej istoty mogło stanowić jedynie dowód złożenia takiego zawiadomienia przez powódkę, zaś okoliczności wskazywane w nim się nie potwierdziły, o czym świadczy umorzenie śledztwa;

2. art. 232 k.p.c. przez jego niezastosowanie i pominięcie faktu, że powódka, wbrew ciężącemu na niej na mocy tego przepisu obowiązкови, nie udowodniła podniesionych przez siebie twierdzeń, dotyczących rzekomej pozorności oświadczenia woli z dnia 10 czerwca 2013r., jak również nie udowodniła, jakoby zawarta przez strony umowa była spreczna z zasadami współżycia społecznego, co w konsekwencji doprowadziło do błędnego ustalenia stanu faktycznego sprawy, bez oparcia w zgromadzonym materiale dowodowym;

II. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.:

1. art. 83 § 1 zd. 1 k.c. przez jego błędne i bezpodstawne zastosowanie w stanie faktycznym przedmiotowej sprawy, który nie dostarczał ku temu jakichkolwiek podstaw, jak również pominięcie wymagania wprost określonego w powołanym przepisie, iż dla przyjęcia pozorności konieczne jest, aby oświadczenie woli zostało złożone dla pozoru za zgodą drugiej strony czynności prawnej, nie jest zaś wystarczająca w tym zakresie wyłącznie wola powódki;

2. art. 58 § 2 k.c. poprzez jego błędne i bezpodstawne zastosowanie w stanie faktycznym przedmiotowej sprawy, który nie dostarczał ku temu jakichkolwiek podstaw, w tym nie wskazywał na naruszenie zasady dobrowolności zawierania umów, zasady ekwiwalentności świadczeń, ani uzyskanie przez pozwanego niewspółmiernej korzyści oraz wystąpienia przymusowego położenia powódki.

Wskazując na powyższe zarzuty skarżący domagał się zmiany zaskarżonego wyroku przez uchylenie w całości wyroku zaocznego Sądu Okręgowego w B. z dnia 27 marca 2014r. sygn. akt I C 783/13, oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego zwrotu kosztów procesu za obie instancje.

Powódka wniosła o oddalenie apelacji pozwanego i zasądzenie od niego na swoją rzecz zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

W dniu 4 listopada 2016r. powódka poinformowała Sąd Apelacyjny, że postanowieniem z dnia 12 października 2016r. Prokuratura Rejonowa G. w G. podjęła umorzone wcześniej postępowanie w sprawie doprowadzenia w dniu 10 czerwca 2013r. w G. w celu osiągnięcia korzyści majątkowej, R. C. do niekorzystnego rozporządzenia mieniem w postaci nieruchomości położonej w miejscowości Ż. gmina K. przez wprowadzenie w błąd co do treści – tj. o czyn z art. 286 § 1 k.k. oraz o czyn z art. 304 k.k.

Na rozprawie apelacyjnej pełnomocnik powódki, zapytany w czym przejawia się interes prawny powódki w żądaniu określonego pozwem ustalenia, odpowiedział, że powódka wytoczyła przed Sądem Rejonowym w Ś., obecnie Sądem Rejonowym w T., powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, zaś sprawa ta jest aktualnie zawieszona, do czasu prawomocnego rozstrzygnięcia sprawy o ustalenie nieważności umowy sprzedaży nieruchomości.

Sąd Apelacyjny zważył:

Apelacja pozwanego zasługiwała na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności należało zauważyć, niezależnie od zarzutów zgłoszonych przez skarżącego w apelacji, że wytoczone w rozpoznawanej sprawie powództwo kwalifikować trzeba jako powództwo o ustalenie nieważności umowy, a zatem jako powództwo o ustalenie nieistnienia stosunku prawnego, nawiązanego na podstawie tej umowy, do którego zastosowanie znajduje art. 189 k.p.c. Z treści art. 189 k.p.c. wynika natomiast, że powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny.

Na istnienie interesu prawnego po swojej stronie w żądaniu określonego ustalenia powód powinien powołać się już w pozwie. Niezależnie od tego Sąd rozpoznający sprawę obowiązany jest rozważyć, czy powód rzeczywiście taki interes

prawny posiada. Istnienie interesu prawnego w rozumieniu art. 189 k.p.c. winien również rozważyć Sąd II instancji z urzędu, gdyż art. 189 k.p.c., mimo jego usytuowania w kodeksie postępowania cywilnego, ma w istocie charakter materialnoprawny, a co za tym idzie, jego naruszenie winno być uwzględnione zawsze gdy do tego naruszenia doszło, niezależnie od zgłoszenia takiego zarzutu w środку odwoławczym.

W rozpoznawanej sprawie powódka w postępowaniu przed Sądem Okręgowym na istnienie po swojej stronie interesu prawnego w żądaniu określonego w pozwie ustalenia nie wskazała, ani też Sąd ten istnienia interesu prawnego po stronie powódki w ogóle nie rozważył. Powyższe przesądza w pierwszej kolejności o naruszeniu art. 189 k.p.c., natomiast w drugiej kolejności o nierozpoznaniu istoty sprawy. Należało bowiem rozważyć, czego Sąd I instancji nie uczynił, czy powódce dla ochrony jej praw nie przysługuje dalej idące powództwo, aniżeli powództwo o ustalenie nieważności umowy sprzedaży nieruchomości, zwłaszcza że dopiero na rozprawie apelacyjnej została ujawniona okoliczność wytoczenia przez powódkę w 2013r. powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Powództwo z art. 189 k.p.c. musi być celowe, gdyż ma spełniać realną funkcję prawną. O prawnym charakterze interesu, czyli o potrzebie wszczęcia oznaczonego postępowania i uzyskania oznaczonej treści orzeczenia decyduje, istniejąca obiektywnie, potrzeba ochrony sfery prawnej powoda. Tak pojmowany interes prawny może wynikać zarówno z bezpośredniego zagrożenia prawa powoda, jak też może zmierzać do zapobieżenia temu zagrożeniu. Interes prawny występuje także wtedy, gdy istnieje niepewność stanu prawnego lub prawa, gdy określona sytuacja zagraża naruszeniem uprawnień przysługujących powodowi bądź też stwarza wątpliwość co do ich istnienia czy realnej możliwości realizacji (por. wyrok Sądu Najwyższego z 29 marca 2012r. I CSK 325/11, Lex nr 1171285).

Niezależnie od tego należy zauważyć, że sama możliwość wytoczenia powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nie oznacza braku interesu prawnego do wniesienia powództwa o ustalenie (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 września 2004r. II CK 497/03, Lex nr 182088).

Drugą istotną kwestią, również nie poruszoną w apelacji, jest kwestia legitymacji procesowej biernej. Powódka pozwała tylko pozwanego K. M., podczas gdy żądała ustalenia nieważności umowy notarialnej z dnia 10 czerwca 2013r., a do aktu notarialnego stanęły cztery osoby, tj. powódka, pozwany, S. D. i jego żona A. P.. Co więcej, w § 2, § (...) i § 4 aktu notarialnego z dnia 10 czerwca 2013r., którego nieważność ustalił Sąd Okręgowy, powódka oraz S. D. i A. P. złożyli oświadczenia o rozwiązaniu łączącej ich umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości, o zwróceniu przez powódkę S. D. i jego żonie zaliczki w kwocie 56.000 zł oraz pokwitowaniu przyjęcia tej kwoty. S. D. i A. P. nie byli pozwanymi w niniejszej sprawie, choć w takim charakterze powinni występować. Oświadczenia złożone przez powódkę, S. D. i A. P. warunkowały zawarcie umowy sprzedaży przez powódkę z pozwanym.

Ta okoliczność również wskazuje na nierozpoznanie istoty sprawy, zwłaszcza gdy zważy się, że ustalenie nieważności umowy notarialnej; w tym także jej postanowień, w których oświadczenia złożyły osoby nie biorące udziału w postępowaniu, skutkowałaby z jednej strony naruszeniem praw tych osób, z drugiej zaś restytucją umowy przedwstępnej, zawartej przez powódkę z S. D., ze wszystkimi jej konsekwencjami prawnymi.

Z kolei trafnie zarzucił skarżący w apelacji naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. przez ocenę przeprowadzonych w sprawie dowodów wbrew zasadom wynikającym z tego przepisu, w tym bezkrytyczne danie wiary zeznaniom powódki, choć nie miały one dostatecznego poparcia w innych dowodach, zaś uznanie za całkowicie niewiarygodne zeznań pozwanego. I tak dla przykładu ustalenie przez Sąd Okręgowy na podstawie li tylko zeznań powódki, że pożyczzyła ona od S. D. kwotę 30.000 zł nie znajduje w aktualnym materiale dowodowym sprawy żadnego poparcia, gdyż nawet w uzasadnieniu pozwu wskazano, iż powódka nie kwestionuje, że pożyczzyła kwotę 56.000 zł (k. 8 pozwu, k. 9 akt). Kwota 56.000 zł została określona jako zaliczka w umowie przedwstępnej z dnia 18 maja 2012r. przez strony tej umowy i następnie w umowie, której ustalenia nieważności powódka żądała w niniejszej sprawie, powódka, S. D. i A. P. potwierdzili zwrócenie zaliczki w kwocie 56.000 zł.

Brak było również dowodów w materiale dowodowym sprawy do kategorycznego ustalenia, że powódka zawarła umowę przeniesienia własności nieruchomości nie zdając sobie sprawy z jej znaczenia, a także że była to umowa

zawarta dla pozoru, pod przymusem ze strony pozwanego, mająca na celu ukrycie rzeczywistej umowy, tj. umowy pożyczki. Co prawda świadkowie J. P. i R. S. potwierdzili, że powódka raz wyszła z pomieszczenia, w którym zawierana była z pozwanym kwestionowana umowa, jednak nie zeznali, że pozwany wychodził za powódką i nakłaniał ją do podpisania umowy, a zwłaszcza aby namowy te miały charakter gróźb.

Sąd Okręgowy nie ustalił, jaką kwotę pozwany przekazał powódce w dacie podpisania tej umowy, tj. czy uzyskała ona tylko kwotę 56.000 zł na spłatę zadłużenia u S. D. i A. P., czy też pełną kwotę ceny sprzedaży nieruchomości, tj. kwotę 120.000 zł, co potwierdziła w treści aktu notarialnego.

Te wyraźne mankamenty postępowania dowodowego również prowadzą do wniosku, że Sąd I instancji nie rozpoznał istoty sprawy, a rozstrzygnięcie sprawy nie znajdowało oparcia w materiale dowodowym.

W tej sytuacji zarzut naruszenia art. 58 § 2 k.c. okazał się uzasadniony.

Powyższe rozważania dawały podstawę do uchylenia zaskarżonego wyroku, w oparciu o art. 386 § (...) k.p.c. i przekazania sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego.

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy konieczne jest wnikliwe i gruntowne przesłuchanie wszystkich osób uczestniczących w zawarciu aktu notarialnego z dnia 10 czerwca 2013r., dla ustalenia celu i warunków zawarcia umowy oraz wezwanie do udziału w sprawie w charakterze pozwanych S. D. i A. P. w trybie art. 198 § 1 k.p.c.

Wskazane wytyczne okażą się aktualne w sytuacji, gdy Sąd Okręgowy rozpoznając sprawę ponownie dojdzie do przekonania, iż powódce służy interes prawny w żądaniu ustalenia nieważności umowy.