

Sygn. akt V ACa 87/19

## WYROK

**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 18 marca 2019 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku – V Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Barbara Rączka-Sekścińska
Sędziowie:	SA Mariusz Wicki SO del. Leszek Jantowski (spr.)
Protokolant:	st. sekr. sądowy Małgorzata Naróg

po rozpoznaniu w dniu 18 marca 2019 r. w Gdańsku na rozprawie

sprawy z powództwa H. B.

przeciwko Funduszowi (...) Spółce Akcyjnej z siedzibą w W.

o ustalenie

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w T.

z dnia 8 listopada 2018 r., sygn. akt I C 1438/17

I. oddala apelację;

II. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 8.100 zł (osiem tysięcy sto złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

SSO del. Leszek Jantowski SSA Barbara Rączka – Sekścińska SSA Mariusz Wicki

Na oryginale właściwe podpisy.

**Sygn. akt V ACa 87/19**

## UZASADNIENIE

Powódka H. B. wniosła pozew przeciwko pozwanemu Funduszowi (...) Spółka Akcyjna spółka komandytowa z siedzibą w W.. Domagała się ustalenia nieważności umowy zawartej dnia 22 lutego 2013r. przed notariuszem A. B. ( rep. A nr 1301/2013 ) między M. P. (1) , a Funduszem (...) Spółka Akcyjna sp. k-a z siedzibą w W., na podstawie której M. P. (1) zbyła na rzecz pozwanego prawo do lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w T..

Pozwany wnosił o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z dnia 8 listopada 2018 r. Sąd Okręgowy w T.:

1.ustalił, że nieważna jest „Umowa przeniesienia w zamian za odpłatą rentę dożywotnią” z dnia 22 lutego 2013 r. zawarta przed notariuszem A. B. przez (...) z siedzibą w W. ( repertorium A numer (...));

2.zasądził od pozwanego Funduszu (...) spółka akcyjna spółka komandytowo- akcyjna z siedzibą w W. na rzecz powódki H. B. kwotę 10.817,00 zł ( dziesięć tysięcy osiemset siedemnaście ) z tytułu zwrotu kosztów procesu;

3.nakazał pobrać od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w T. kwotę 10.059,03 zł (dziesięć tysięcy pięćdziesiąt dziewięć 03/100) z tytułu kosztów sądowych.

***Powyższe rozstrzygnięcie zostało wydane na podstawie następujących ustaleń i rozważań:***

Powódka H. B. jest jedynym spadkobiercą M. P. (1) zmarłej dnia (...) w T. .

Pozwany Fundusz nie prowadzi działań akwizycyjnych. Dociera do klientów poprzez reklamy w prasie i telewizji. Gdy do pozwanego zwraca się zainteresowany klient, to jest wypełniana ankieta. Opisuje w niej swoją sytuację oraz podaje informacje dotyczące nieruchomości. Po paru dniach pozwany przygotowuje wstępną prognozę dotyczącą wysokości świadczenia.

Po jej otrzymaniu klient podejmuje decyzję, czy należy przygotować dla niego umowę przedwstępną oraz wycenę rzeczoznawcy. Pozwany korzysta z licencjonowanych, zewnętrznych rzeczoznawców. Umowa przedwstępna jest zawierana po sporządzeniu wyceny. Jest też wtedy przygotowywany raport, w którym ostatecznie są wskazane warunki umowy . W swoich kalkulacjach pozwany uwzględnia koszt pieniądza w czasie, przyszłą wartość nieruchomości i nakłady, które ponosi przez ten okres. W wymiarze finansowym umowy zawierane przez niego są podobne do usługi ubezpieczenia. Zgodnie z międzynarodowymi standardami rachunkowości w tym wymiarze jest to usługa ubezpieczenia . W swojej działalności pozwany uwzględnia to, że niektórzy klienci żyją krócej, a inni dłużej. Dzięki temu może wypłacać świadczenia tym, którzy żyją dłużej , gdyż są one finansowane przez tych, którzy żyją krócej. Obliczenia których dokonuje pozwany mają odpowiedzieć mu na pytanie ile może wydać w przyszłości, żeby na koniec przy zbyciu nieruchomości inwestycja była opłacalna. W długiej perspektywie Fundusz musi mieć na uwadze, żeby jego działalność była opłacalna, gdyż w przeciwnym przypadku powstałoby zagrożenie dla klientów. Praktycznie zasada jest taka , że im mniej oferuje się na początku, tym jest większa pewność realizacji umowy w dłuższym okresie, a także osiągnięcia zysku przez firmę oferującą usługę. Praktycznie klient otrzymuje maksymalnie w pieniądzu 40 % przyszłej wartości nieruchomości. Pozwany składa raporty do Komisji Nadzoru Finansowego i Giełdy Papierów Wartościowych.

Dalej Sąd Okręgowy ustalił, że w dokumencie (...) z dnia 28 stycznia 2013 r. widnieje kwota renty dla M. P. (1) w wysokości 562,26 zł . Nie ma na nim jej podpisu. Na dzień 7 lutego 2013 r. wysokość opłat na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w T. za lokal położony przy ul. (...) wynosiła 467,31 zł miesięcznie.

W dniu 6 lutego 2013 r. M. P. (1) (nazywana (...)) zawarła z Funduszem (...) z siedzibą w W. umowę w formie pisemnej zatytułowaną „Przedwstępna warunkowa umowa renty odpłatnej”. Uprawniona zapewniała w niej między innymi, że przysługuje jej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w T., przy ul. (...) , będącego w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w T.. Strony umowy oświadczyły, że zobowiązują się zawrzeć w terminie do 6 maja 2013 r., jednak nie wcześniej niż po ziszczeniu się warunków, o których mowa w ust. 2 tego paragrafu, umowę na mocy której Spółka będzie wypłacać Uprawnionej dożywotnią rentę (dalej (...)) w zamian za wynagrodzenie , polegające na przeniesieniu przez Uprawnioną na Spółkę wolnego od wszelkich obciążeń

spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego. Wskazana renta dożywotnia miała polegać na obowiązku spełnienia powtarzających się świadczeń w pieniądzu, wypłacanych Uprawnionej co miesiąc w kwocie obliczonej zgodnie z § 3.2 lit b), w wysokości nie niższej jednak, niż 486,00 zł miesięcznie brutto. Renta dożywotnia

przed wypłatą miała zostać pomniejszona o zryczałtowaną opłatę na poczet czynszu w wysokości zgodnej z zaświadczeniem Spółdzielni, o którym mowa w § 8 ust. 1 (§ 2 ust. 1 „a”). Spółka zobowiązała się wypłacić Uprawnionej jednorazowe świadczenie w pieniądzu w kwocie 22.035,26 zł płatne w terminie do końca miesiąca, w którym zostanie zawarta umowa przyrzeczona renty odpłatnej, w sposób określony w tej umowie, przy czym w pierwszej kolejności na poczet spłaty wszelkich zobowiązań przeterminowanych Uprawnionej, czy też zobowiązań stwierdzonych tytułami wykonawczymi (§ 2 ust. 1 „b”). Spółka miała także ponosić bieżące koszty eksploatacji lokalu przez co Strony rozumiały opłacanie czynszu (§ 2 ust. 1 „c”). Uprawniona miała ponosić wszelkie pozostałe koszty bieżącej eksploatacji lokalu (§ 2 ust. 1 „d”).

Sąd I instancji ustalił także, że warunkami zawarcia umowy było:

- a) udzielenie przez Uprawnioną pełnomocnictwa Spółce, obejmującego prawo udzielania dalszych pełnomocnictw, które będzie obejmowało umocowanie Spółki do dokonywania w imieniu Uprawnionej wszelkich czynności prawnych i faktycznych, zmierzających do weryfikacji stanu prawnego i technicznego opisanego szczegółowo w § 1 powyżej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego;
- b) pozytywna weryfikacja stanu prawnego i technicznego przedmiotowego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, dokonywana przez Spółkę zgodnie z postanowieniami § 3; poprzez pozytywną weryfikację rozumiało się stan, w którym Spółka z uwagi na okoliczności sprawy chce zrealizować transakcję renty odpłatnej;
- c) nieskorzystanie przez Spółkę z umownego prawa odstąpienia od umowy;
- d) nieskorzystanie przez Uprawnioną z umownego prawa odstąpienia od umowy;

Uprawnionej przysługiwało prawo do odstąpienia od umowy przedwstępnej renty, jeżeli wysokość renty dożywotniej okaże się niższa niż kwota 468,00 zł niesiecznie brutto. Nie dotyczyło to jednak sytuacji, w której wysokość renty dożywotniej ulegnie zmniejszeniu wobec faktu, iż wysokość zobowiązań przeterminowanych Uprawnionej, czy też stwierdzonych tytułami wykonawczymi, okaże się wyższa niż kwota 22.035,26 zł. W takiej sytuacji Uprawnionej przysługiwało prawo odstąpienia od umowy przedwstępnej w każdym innym wypadku, wedle wyboru Uprawnionej, w terminie do dnia zawarcia przez Strony umowy

przyrzeczonej z tym zastrzeżeniem, że prawo to można było wykonać tylko za zwrotem wszystkich udokumentowanych, poniesionych przez Fundusz kosztów związanych z zawarciem umowy, w szczególności kosztów związanych z kompletowaniem dokumentów niezbędnych do zawarcia umowy przyrzeczonej, a także kosztu aktu notarialnego obejmującego pełnomocnictwo, kosztów wypisów tego aktu oraz kosztów wyceny przedmiotowego lokalu w wysokości nie wyższej jednak niż 3.000,00 zł. Oświadczenie o odstąpieniu mogło być skuteczne tylko wtedy, gdyby zostało złożone jednocześnie z zapłatą odstępnego.

Wedle ustaleń Sądu I instancji, na zlecenie pozwanego rzeczoznawca majątkowy sporządził w dniu 21 lutego 2013 r. operat szacunkowy dotyczący mieszkania M. P. (1). Wartość rynkową lokalu określono na 201.000,00 zł, a wartość służebności mieszkania - na 88.638,00 zł.

Dnia 22 lutego 2013 r. M. P. (1) zawarła w B. przed notariuszem A. B. mowę formie aktu notarialnego (rep. A 1301/2013) z Funduszem (...) z siedzibą w W. zatytułowaną „Umowa przeniesienia w zamian za odpłatną rentę dożywotnią”. W umowie tej oświadczyła, że przysługuje jej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w T., przy ul. (...), będącego w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w T.. Oświadczyła także, że zalega z opłatami za używanie tego lokalu według stanu na dzień 13 lutego 2013 r. na kwotę 2.529,57 zł, a także, że należy wpłacić jednorazowo kwotę w wysokości 1.296,36 zł według stanu na dzień 15 lutego 2013 r. z tytułu instalacji c.w.

M. P. (1) oświadczyła, że przenosi na Spółkę spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w T. przy ul. (...) na co A. D. - pełnomocnik spółki stawający do tego aktu - wyraziła zgodę. Spółka zobowiązała się wobec M. P. (1) do:

a) jednorazowego wypłacenia skapitalizowanej kwoty (...) którą strony zgodnie określiły na kwotę 23.825,93 zł, a która to kwota miała zostać wypłacona w czterech częściach w następujący sposób :

- kwota 2.529,57 zł, w terminie do dnia 28 lutego 2013 r. na rachunek bankowy Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w T. tytułem spłaty zaległości w opłatach Uprawnionej za przedmiotowy lokal ,

- kwota 1.296,36 zł, w terminie do dnia 28 lutego 2013r . na rachunek bankowy Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w T. z tytułu instalacji c.w. ,

- kwota 5.200,00 zł , do dnia 28 lutego 2013r. na rachunek bankowy uprawnionej ,

- kwota 14.800,00 zł, w terminie do dnia 31 marca 2013r. na rachunek bankowy uprawnionej;

b) spełniania powtarzających się świadczeń w pieniądzu, wypłacanych co miesiąc do ostatniego dnia miesiąca , za który należne jest świadczenie począwszy od miesiąca marca 2013 r., aż do śmierci Uprawnionej w wysokości 467,31 zł, zwanych dalej (...) pomniejszonych przed wypłatą o zryczałtowaną opłatę na poczet czynszu w wysokości 467,31 zł .

Strony zgodnie postanowiły, że spółka będzie ponosić bieżące koszty eksploatacji lokalu, przez co strony rozumiały opłacanie czynszu. Uprawniona miała ponosić wszelkie pozostałe koszty bieżącej eksploatacji lokalu (§ 2 ust. 4). Uprawniona oświadczyła, że wyraża na to zgodę i nie będzie mieć z tytułu umowy żadnych innych roszczeń wobec Spółki (§ 2 ust. 8). Pełnomocnik w imieniu Spółki wyraził zgodę na dożywotnie prawo korzystania przez Uprawnioną z przedmiotowego lokalu mieszkalnego w normalnych celach mieszkaniowych.

W piśmie z lutego 2014 r. M. P. (1) zwracała się do pozwanego Funduszu z prośbą o jednorazową zapomogę na „wykup” recept na wszystkie lekarstwa od wszystkich lekarzy. W skali miesiąca jest to kwota 300 zł. W piśmie podawała, na jakie cierpi schorzenia. W piśmie z dnia 15 czerwca 2014 r. M. P. (1) zwracała się do pozwanego Funduszu z prośbą o przedstawienie „całkowitych kosztów poniesionych w związku z nabyciem prawa do mieszkania wraz z odsetkami od lutego 2013 ( od początku )”. Na końcu pisma zawarła też informację ,że według jej obliczeń „suma wynosi około 32.000 zł bez odsetek”. Zawarła też prośbę o podanie jaki jest „procent” do naliczania odsetek . W piśmie z dnia 25 sierpnia 2015 r. M. P. (1) zwracała się o pomoc w formie zapomogi w kwocie 300-500 zł na zakup okularów po operacji zaćmy obu oczu oraz na uregulowanie długu w aptece wynoszącego około 300 zł. Nadmieniała, że w tym roku otrzymała tylko 313 zł, gdyż miała „przekroczenie zużycia wody” . Prosiła też Fundusz o pomoc w remoncie jednego pokoju i kuchni. M. P. (1) zwracała uwagę w tym piśmie, że mieszkanie jest warte 203.000 zł , „a jak dotąd Fundusz pokrywa czynsz ok. 500 zł miesięcznie, wraz z innymi kosztami włożył swój wkład około 60.000 zł”. W piśmie z dnia 4 lipca 2016 r. M. P. (1) prosiła o udzielenie jej jednorazowej zapomogi finansowej. Wyjaśniała ,że poniosła koszty zakupu leków w wysokości 531,34 zł . Ponosi także koszty opieki 100 zł miesięcznie. Pisała także o tym, że na skutek oszczędności

w zużyciu wody Fundusz płacił mniej za czynsz. Ponowną prośbę o pomoc w zakupie leków M. P. (1) zawarła w piśmie z dnia 1 lutego 2017 r. Pisała w nim również o koszcie opieki 150 zł miesięcznie oraz, że Fundusz łoży tylko około 360 zł za czynsz Dotychczasowy wkład finansowy Funduszu oceniała na 70.000 zł Pisała także o konieczności przeprowadzenia dezynsekcji.

Dalej Sąd I instancji ustalił, że od 29 lipca 2003 r. M. P. (1) pozostawała pod opieką Poradni P. Wojewódzkiego Ośrodka (...) w T.. Data ostatniej wizyty to 3 października 2016 r.

Przed zawarciem umowy M. P. (1) mówiła, że chce oddać mieszkanie żeby miała płacony czynsz. Brakowało jej pieniędzy. Miała też do spłacenia raty, kredyt i karty kredytowe. Była zadłużona w banku (...) S.A. Mówiła, że chce

zawrzeć umowę z Funduszem Hipotecznym. Po podpisaniu umowy cieszyła się, że nie musi płacić za mieszkanie. M. P. (1) miała rentę w kwocie około 1.490 zł. Otrzymywała też pieniądze od córki H. B.. Mówiła, że to wszystko za mało.

Obecnie powódka mieszka w lokalu przy ul. (...), a pozwany domaga się jego wydania.

Przechodząc do rozważań Sąd Okręgowy odwołał się do treści art.189 k.p.c. i podkreślił, że powódka jest spadkobierczynią M. P. (1). Ma więc interes prawny w ustaleniu nieważności umowy, gdyż w przypadku pozytywnego dla niej rozstrzygnięcia prawo do lokalu wejdzie w skład spadku. Sąd zwrócił uwagę, że lokal nie ma urządzonej księgi wieczystej, a zatem nie istnieje potrzeba uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym w celu obalenia domniemania, że prawo jawne wpisane w księdze wieczystej jest z nim zgodne. Niezależnie od tego Sąd wskazał, że obecnie powódka mieszka w przedmiotowym lokalu, a pozwany domaga się jego wydania, zatem ustalenie prawa do lokalu jest więc ważne dla niej także i z tej przyczyny.

Sąd I instancji przytoczył treść art. 58 § 1 k.c. regulującego przesłanki uznania czynności prawnej za nieważną. Odwołał się również do art. 388 § 1 k.c. dotyczącego instytucji tzw. „wyzysku”. W ocenie Sądu I instancji powództwo było uzasadnione, gdyż pozwany zaoferował M. P. (1) świadczenie rażąco nieekwiwalentne i miało to miejsce przy wykorzystaniu jej przymusowego położenia i braku doświadczenia, czyli w warunkach wyzysku. Odwołując się do orzecznictwa sądów powszechnych wyjaśnił, że dla stwierdzenia nieważności czynności prawnej w oparciu o przepisy art. 58 § 1 k.c. w związku z art. 487 k.c. i art. 353 k.c., ewentualnie na mocy art. 58 § 2 k.c. konieczne jest wykazanie, że zastrzeżenie

nieekwiwalentnych świadczeń było wynikiem działania lub okoliczności, które naruszają zasady słuszności kontraktowej, reguły przyzwoitego zachowania się wobec kontrahenta, godzą nie tylko w treść kwestionowanego postanowienia umownego lecz także w jego cel – tak iż przy uwzględnieniu wszystkich elementów danego stanu faktycznego, realizacja danej umowy byłaby sprzeczna z zasadami współżycia społecznego, z powszechnym odczuciem sprawiedliwości. W szczególności zbadać należy, czy ocenianej umowy nie cechuje wyzysk w rozumieniu art. 388 k.c. Ten zaś ma miejsce sytuacji, gdy – poza nieekwiwalentnością świadczenia – jedna ze stron wykorzystuje niedołęstwo lub przymusowe położenie czy niedoświadczenie partnera umowy.

W ocenie Sądu Okręgowego świadczenie zaoferowane M. P. (1) było rażąco nieekwiwalentne. Za mieszkanie o wartości 201.000 zł otrzymała ona bowiem kwotę 23.825,93 zł. Jej część została przekazana bezpośrednio do Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w celu spłaty zadłużenia pozwanej. Zdaniem Sądu I instancji błędne jest stanowisko prezesa pozwanego Funduszu, że „w tym konkretnym przypadku, to jeszcze dodatkowo pokryliśmy zadłużenia pani P. na kwotę ponad 20.000 zł i zapłaciliśmy to z góry” (k. 298). Tak nie było, gdyż po prostu wskazana w umowie część świadczenia należnego M. P. (1), została przekazana bezpośrednio do jej wierzyciela. Nie było to żadne „dodatkowe świadczenie”. Poza tym błędna jest wysokość zadłużeń podawana przez prezesa pozwanego Funduszu, które zostały spłacone. Ich rzeczywista kwota jest bowiem określona w umowie. Cytowana wypowiedź jest także sprzeczna z pozostałymi zeznaniami prezesa pozwanego Funduszu. Wynika z nich bowiem, że decyzja o zawarciu umowy z klientem – seniorem – jest poprzedzana szczegółowymi obliczeniami dokonywanymi przez Fundusz. Nie jest więc zdaniem Sądu I instancji wiarygodne, żeby jakiegokolwiek środki mogły być przyznane dodatkowo, a więc poza tym, co wynika z rachunku ekonomicznego sporządzonego przez pozwanego Fundusz.

Zdaniem Sądu Okręgowego błędne było obniżenie ceny lokalu przez uwzględnienie wartości rynkowej ograniczonego prawa rzeczowego – służebności mieszkania. Wartość ta miałaby bowiem znaczenie dopiero w sytuacji, gdyby pozwany Fundusz chciał zbyć lokal. Mogło to mieć natomiast miejsce tylko dopiero po śmierci strony umowy, która była uprawniona do zamieszkiwania w nim. W tym momencie byłby to już jednak lokal wolny od obciążeń. Żadna służebność nie wpływałaby więc na jego cenę rynkową. W ocenie Sądu I instancji błędnym było rozumowanie, wedle którego dzięki wycenie służebności klient ma możliwość wyceny swojej korzyści, to jest kwoty, która musiałaby być wydatkowana na najem, korzystanie z tej nieruchomości. Przedmiotem umowy nie było bowiem zbycie lokalu, czy jego wynajęcie. W takim przypadku zbywający mogłoby

dokonywać kalkulacji, ile będzie musiał wydać na najem dla siebie innego mieszkania, czy jaką korzyść traci z tytułu wynajmu. Jest to natomiast rozważanie czysto hipotetyczne, bo przecież nie można wykluczyć, że po sprzedaży mógłby kupić sobie inny lokal lub dom za tę samą lub niższą cenę. Błędne jest więc stanowisko, jakoby M. P. (1) zyskała „88.600 zł z tytułu samego prawa do dożywotnego korzystania”. Obliczenie tej wartości leży raczej w interesie powoda. Mając bowiem na uwadze, że to na nim spoczywał obowiązek płacenia czynszu za lokal, dokonał w ten sposób obniżenia jego wartości o kwotę czynszu, który musiał uiszczać w przyszłości. Jest to więc zabieg rachunkowy oderwany od istoty stosunku prawnego łączącego strony umowy. Dzięki obniżeniu wartości lokalu o tę kwotę korzystniejsza był także pozycja pozwanego w rozliczeniach z klientem.

W ocenie Sądu Okręgowego umowa zawarta przez pozwanego z M. P. (1) miała charakter umowy nienazwanej. Znajdują się w niej elementy służebności osobistej mieszkania. Przepisy kodeksu cywilnego nie przewidują, żeby służebność ta była odpłatna. Odpłatne korzystanie z nieruchomości jest cechą umowy najmu. W przypadku umowy będącej przedmiotem analizy w niniejszej sprawie błędne było czynienie jakichkolwiek obliczeń rzekomej korzyści materialnej z tytułu prawa zbywcy do dalszego zamieszkiwania. W ocenie Sądu I instancji umowa była korzystna dla pozwanego Funduszu. Sąd zwrócił uwagę, że w chwili zawarcia umowy M. P. (1) miała ponad 80 lat. Pozwany określał czas jej „dożycia” na 6,54 lat. Zakładając, że faktycznie żyłaby tak długo, to w tym okresie powód musiałby ponieść koszt czynszu w wysokości:  $12 \text{ miesięcy} \times 467,31 \text{ zł} \times 6,54 \text{ lat} = 36.675 \text{ zł}$ . Łącznie więc na mieszkanie o wartości 201.000 zł pozwany planował wydać kwotę  $23.825,93 \text{ zł} + 36.675,00 \text{ zł} = 60.500,93 \text{ zł}$ . M. P. (2) zmarła wcześniej, gdyż (...), czyli nieco ponad cztery lata po zawarciu umowy.

Sąd I instancji zwrócił także uwagę, że w (...) z dnia 28 stycznia 2013 r. pozwany określił jej wysokość na 562,26 zł miesięcznie. Kwota określona w umowie była niższa o 94,95 zł. W ocenie Sądu Okręgowego różnicę tę należy ocenić jako istotną. Pozwany ustalił rentę dokładnie w wysokości opłaty za mieszkanie, czyli dopasował ją do wysokości tego zobowiązania. Na dzień 7 lutego 2013 r. wynosiło dokładnie tyle, co renta przyznana M. P. (1). Przeczy to więc tezie, jakoby kwota renty wynikała z jakichkolwiek wcześniejszych obliczeń – prognoz finansowych dokonanych przez pozwanego. Sąd zwrócił uwagę, że na dokumencie znajdującym się na karcie 141 akt brak jest podpisu M. P. (1).

Sąd Okręgowy wskazał, że zgodnie z zeznaniami prezesa pozwanego Funduszu jest tak, że klient otrzymuje w nominale do 40 % przyszłej wartości nieruchomości. Z dokumentu złożonego przez pozwanego „Raport doradztwa księgowego” wynika natomiast, że pozwany zakłada, iż wartość ta będzie wynosić w przybliżeniu 30 %, bez uwzględnienia „dyskonta wartości nieruchomości z tytułu obciążenia służebnością i dożywociem, zmian cen nieruchomości oraz zarówno w odniesieniu do nieruchomości jaki i do zobowiązania – wartości pieniądza w czasie”. Oznacza to więc w ocenie Sądu I instancji, że po uwzględnieniu tych czynników kwota ta będzie jeszcze mniejsza. W przypadku M. P. (1) tak rzeczywiście było. Kwota przyznana jej w nominalnie stanowiła bowiem 11,85 % wartości rynkowej mieszkania. Oprócz tej kwoty M. P. (1) nie otrzymała żadnego innego świadczenia. Wprawdzie miała otrzymywać rentę, ale tak się nie stało, gdyż całą jej kwotę pozwany potrącał na poczet czynszu za mieszkanie i przelewał bezpośrednio na rachunek spółdzielni mieszkaniowej. M. P. (1) miały obciążać pozostałe koszty – poza czynszem (§ 2 ust. 3 drugi akapit umowy). W tym kontekście w ocenie Sądu I instancji jej dalsze zamieszkiwanie nie było nieodpłatne.

Zdaniem Sądu Okręgowego nie były wiarygodne zeznania świadka M. R., zgodnie z którymi „w każdym roku zwracaliśmy pani M. różnicę między czynszem a rentą” (k.226 v). Brak było bowiem na to jakichkolwiek dowodów, a z umowy wynika, że cała kwota renty była przelewana na poczet czynszu.

Reasumując, w ocenie Sądu Okręgowego brak ekwiwalentności świadczeń pomiędzy stronami był rażący. Umowa została zawarta w warunkach wyzysku M. P. (1). Znajdowała się w przymusowym położeniu finansowym. Posiadała zadłużenie wobec spółdzielni mieszkaniowej, groziła jej eksmisja. Miała też liczne inne zobowiązania finansowe. Gdyby nie konieczność znalezienia środków na ich uregulowanie, to nie zawarłaby umowy z pozwanym Funduszem. Brak jest jakichkolwiek dowodów, które wskazywałyby na inne motywy jej działania. Zły stan finansowy M. P. (1) wynika nie tylko z treści umowy z dnia 22 lutego 2013 r., ale także ze spójnych ze sobą, a przez to wiarygodnych zeznań świadków, także tych zgłoszonych przez stronę pozwaną. Zeznań tych nie podważają zeznania powódki, wedle

których nie wiedziała, czy mama miała jakieś długi, ale nie wykluczała, że tak było. Powódka wykazała przy pomocy przedłożonych przez nią dokumentów, że wspierała matkę finansowo.

Zdaniem Sądu I instancji pozwany wyzyskał także niedoświadczenie M. P. (1) odnośnie do dysponowania majątkiem. Z jej pism sporządzanych po zawarciu umowy wynika bowiem, że nie do końca

rozumiała, w jakiej znalazła się sytuacji. Domagała się rozliczenia transakcji, oczekując przekazania kolejnych kwot, a także odsetek. Prosiła o wsparcie finansowe w zakupie leków, czy remoncie mieszkania. Z umowy nie wynikało natomiast, aby pozwany był zobowiązany do tego typu świadczeń oraz, że rozliczenie z tytułu przeniesienia własności mieszkania nie jest ostateczne. Sąd podkreślił przy tym, że do przedmiotowej umowy nie miały zastosowania przepisy ustawy z dnia 23 października 2014r. o odwróconym kredycie hipotecznym (Dz. U z 2014 r., poz. 786).

Dalej Sąd I instancji wyjaśnił, że powódka wskazywała, iż istnieje wysokie prawdopodobieństwo, że umowa z dnia 22 lutego 2013r. jest nieważna na podstawie art. 82 k.c. Podkreślił, że do akt została dołączona dokumentacja z poradni zdrowia psychicznego. Wniosek o dowód z opinii biegłego sądowego został jednak złożony dopiero na ostatniej rozprawie, a zatem zdaniem Sądu I instancji był spóźniony. Sąd Okręgowy wskazał także, że poza fragmentami wskazanymi we wcześniejszej części uzasadnienia dał wiarę zeznaniom prezesa pozwanego Funduszu R. M. w zakresie, w jakim dotyczyły one sposobu działania pozwanego jako instytucji finansowej. Mechanizmu funkcjonowania Funduszu dotyczyły także pośrednio zeznania świadków M. R. i A. D., którym Sąd w tym zakresie dał wiarę.

Z tych też względów Sąd Okręgowy uwzględnił powództwo w całości. W jego ocenie postępowanie pozwanego godziło w reguły przyzwoitego zachowania wobec kontrahenta, a także w cel umowy, którym było zapewnienie M. P. (1) godziwego wsparcia finansowego w zamian za uzyskanie prawa do jej mieszkania. Realizacja umowy była sprzeczna także z zasadami współżycia społecznego – uczciwości w relacjach między stronami umowy.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art.98§1 k.p.c. i art.99 k.p.c. Składały się na nie koszty zastępstwa procesowego oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa – 17 zł. Wysokość wynagrodzenia pełnomocnika - 10.800 zł – n określono na podstawie § 2 pkt 7 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych ( Dz. U. poz. 1804, ze zmianami).

Sąd jednocześnie zasądził od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa kwotę 10.059,03 zł z tytułu kosztów sądowych, od których powódka była zwolniona ( art. 113 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych). Składy się na nią : opłata od pozwu - 10.050,00 zł i należność za sporządzenie kserokopii dokumentacji medycznej – 9,03 zł.

Apelację od tego wyroku wywiodła strona pozwana, zaskarżając go w całości. Zaskarżonemu wyrokowi zarzuciła:

1.naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 328 § 2 k.p.c., mające wpływ na wynik sprawy, poprzez niewyjaśnienie podstawy prawnej wyroku oraz brak wyraźnego wskazania przepisów prawa, na których Sąd oparł swoje rozstrzygnięcie;

2.naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 58 § 1 i 2 k.c. poprzez jego zastosowanie w przedmiotowej sprawie w sytuacji gdy zawarta pomiędzy stronami umowa nie była sprzeczna z ustawą, ani z zasadami współżycia społecznego;

3.naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 388 § 1 k.c. w związku z art. 233 § 1 k.p.c. poprzez jego zastosowanie w przedmiotowej sprawie w sytuacji, gdy przy zawarciu umowy będącej przedmiotem niniejszej sprawy nie doszło do wyzyskania przymusowego położenia Pani M. P. (1), a także jej niedoświadczenia lub niedoświadczenia, na co wskazuje zebrany w sprawie materiał dowodowy, a także naruszenie przepisu art. 388 § 2 k.c. poprzez jego niezastosowanie w sytuacji przyjęcia przez Sąd jako podstawy rozstrzygnięcia przepisu art. 388 § 1 k.c.;

4.naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 278 k.p.c., w związku z art. 388 § 1 k.c. mające wpływ na wynik sprawy, poprzez ustalenie przez Sąd - bez przeprowadzenia w tym zakresie dowodu z opinii biegłego - iż świadczenie pozwanego względem świadczenia M. P. (1) było rażąco nieekwiwalentne;

5.naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez pominięcie materiału dowodowego dołączonego do odpowiedzi na pozew w postaci zestawienia kosztów umowy, z którego wynika wprost, iż dokonywał co roku zwrotów nadpłat z tytułu rozliczeń mediów na rzecz M. P. (1), a także pominięcie podpisanej przez M. P. (1) prognozy renty hipotecznej z 28 stycznia 2013 r. potwierdzającej fakt zapoznania się przez nią z warunkami umowy, co skutkowało nieobdarzeniem przymiotem wiarygodności zeznań M. R. oraz błędnym ustaleniem stanu faktycznego w zakresie otrzymywanych świadczeń oraz świadomości M. P. (1) dotyczącej warunków finansowych umowy, a także poprzez błędną i nieuprawnioną ocenę materiału dowodowego w zakresie comiesięcznego świadczenia otrzymywanego przez M. P. (1), a mianowicie przyjęcie, iż M. P. (1) miała otrzymywać od Pozwanego miesięcznie kwotę 562,26 zł, a nie kwotę 467,31 zł, podczas gdy propozycja finansowa z comiesięczną rentą w wysokości 562,26 zł została zaproponowana

M. P. (1) bez oferty wypłaty jednorazowej, zaś oferta z comiesięczną kwotą renty w wysokości 467,31 zł zawierała również wypłatę jednorazową z góry w wysokości 23.825,93 zł; powyższe skutkowało błędnym ustaleniem stanu faktycznego w zakresie wysokości oferowanego świadczenia, świadomości M. P. (1) co do warunków finansowych umowy oraz oceny Sądu co do ekwiwalentności świadczeń stron.

W odpowiedzi na apelację ( k.417-426) strona powodowa wniosła o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

#### ***Sąd Apelacyjny ustalił i zważył co następuje:***

Apelacja nie była uzasadniona.

Sąd drugiej instancji, wskutek zaskarżenia apelacją wyroku sądu pierwszej instancji, rozpoznaje sprawę merytorycznie w granicach zaskarżenia. Dokonuje własnych ustaleń faktycznych prowadząc lub ponawiając dowody albo poprzestając na zaaprobowanym materiale zebrany w pierwszej instancji. Kontroluje prawidłowość postępowania przed sądem pierwszej instancji, jednak pozostaje związany zarzutami procesowymi przedstawionymi w apelacji, jeżeli są dopuszczalne. Sąd odwoławczy samodzielnie także ustala podstawę materialnoprawną orzeczenia niezależnie od zarzutów podniesionych w apelacji, orzeka co do istoty sprawy stosownie do wyników postępowania, nie wykraczając poza wniosek zawarty w apelacji i nie naruszając zakazu reformationis in peius (por. uzasadnienie uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 r. III CZP 49/07- zasady prawnej, OSNC 2008, Nr 6, poz. 55).

Przenosząc to na grunt niniejszej sprawy Sąd Apelacyjny podziela ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy i przyjmuje je za własne, co czyni zbędnym ich ponowne przytaczanie. ( por. uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 2016r. III CSK 210/15, Legalis numer 1444982). Podobnie Sąd podziela dokonaną przez Sąd pierwszej instancji ocenę zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego oraz ocenę prawną prawidłowych ustaleń faktycznych.

#### ***Sąd Apelacyjny jedynie uzupełniająco ustalił co następuje:***

Prognoza renty hipotecznej z 28 stycznia 2013 r. dla M. P. (1) przewidywała rentę prognozowaną w wysokości 562,26 zł miesięcznie.

(dowód: prognoza renty hipotecznej k.289)

Przechodząc do poszczególnych zarzutów apelacji w pierwszej kolejności należało się odnieść do zarzutu naruszenia przepisów prawa procesowego, a mianowicie art. 328§2 k.p.c., regulującego warunki, jakie musi spełniać uzasadnienie



wyroku. Zdaniem skarżącego uchybienie Sądu I instancji miało polegać na braku wyjaśnienia podstawy prawnej wyroku oraz braku wyraźnego wskazania przepisów prawa, na których Sąd oparł swoje rozstrzygnięcie.

Zarzut ten był chybiony. Sąd I instancji w sposób jednoznaczny wyjaśnił, że swoje rozstrzygnięcie oparł na zastosowaniu norm prawa materialnego wynikających z art. 58§1 k.c. oraz art. 388§1 k.c. Naruszenie tych przepisów prawa materialnego skarżący zresztą zarzucił w dalszej części apelacji. Sąd I instancji wyjaśnił również w uzasadnieniu, że podstawą jego rozstrzygnięcia była także przepis art. 189 k.p.c., który, jakkolwiek usytuowany jest w przepisach proceduralnych, jest przepisem o charakterze materialnoprawnym stanowiącym podstawę do ustalenia istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego, w tym nieważności czynności prawnej. Sąd I instancji poczynił także stosowne ustalenia faktyczne, wskazał, na jakich dowodach oparł się czyniąc te ustalenia, który dowodom dał wiarę, a którym odmówił waloru wiarygodności. Nie sposób zatem uznać, aby Sąd Okręgowy uchybił regułom wyznaczonym treścią art. 328§ 2 k.p.c.

W dalszej kolejności należało ocenić pozostałe zarzuty naruszenia przepisów prawa procesowego, bo od tego zależała ocena, czy w niniejszej sprawie doszło do naruszenia przepisów prawa materialnego.

Skarżący upatrywał naruszenia przepisów postępowania, tj. art. 233 § 1 k.p.c. w pominięciu szeregu dowodów: zestawienia kosztów umowy, z którego wynika wprost, iż pozwany dokonywał co roku zwrotów nadpłat z tytułu rozliczeń mediów na rzecz M. P. (1), pominięciu podpisanej przez M. P. (1) prognozy renty hipotecznej z 28 stycznia 2013 r. potwierdzającej fakt zapoznania się przez nią z warunkami umowy, co miało skutkować odmową uznania za wiarygodne zeznań M. R. oraz błędnym ustaleniem stanu faktycznego w zakresie otrzymywanych świadczeń oraz świadomości M. P. (1) dotyczącej warunków finansowych umowy; naruszenie powołanego przepisu miało polegać również na błędnym ustaleniu, iż M. P. (1) miała otrzymywać od Pozwanego miesięcznie kwotę 562,26 zł, a nie kwotę 467,31 zł (warunki wynikające z umowy renty), podczas gdy propozycja finansowa z comiesięczną rentą w wysokości 562,26 zł została zaproponowana M. P. (1) bez oferty wypłaty jednorazowej, a oferta z comiesięczną kwotą renty w wysokości 467,31 zł zawierała również wypłatę jednorazową z góry w wysokości 23.825,93 zł; powyższe miało skutkować błędnym ustaleniem stanu faktycznego w

zakresie wysokości oferowanego świadczenia, świadomości M. P. (1) co do warunków finansowych umowy oraz oceny Sądu co do ekwiwalentności świadczeń stron.

Co do zestawienia kosztów umowy z którego miało wynikać, iż pozwany dokonywał co roku zwrotów nadpłat z tytułu rozliczeń mediów na rzecz M. P. (1), to rzeczywiście skarżący w odpowiedzi na apelację powoływał się na dokonanie zwrotu nadpłaty za zużycie mediów w łącznej wysokości 1.454,46 zł za lata 2014 -2016 (k.137). Kwoty te nie wynikają jednak jednoznacznie z dołączonych do odpowiedzi na pozew dokumentów, w szczególności powoływanego przez skarżącego „zestawienia kosztów”. Do odpowiedzi na pozew dołączono bowiem jedynie tabelkę (k.169-71), bez jasnego wyjaśnienia poszczególnych pozycji. W szczególności brak jest podstaw do wysnucia z niej logicznego wniosku o wysokości dokonanych nadpłat. Z tych też względów nie mogły być uznane za trafne zarzuty skarżącego dotyczące oceny wiarygodności zeznań świadka M. R.. Sąd I instancji uznał je za niewiarygodne w części, z której wynika, iż „w każdym roku zwracaliśmy pani M. różnicę między czynszem a rentą”. Nawet zresztą gdyby przyjąć, że tak rzeczywiście było, to zważywszy na niewielką - w stosunku do wartości mieszkania – kwotę, nie zmieniało to porównania ekwiwalentności świadczeń.

Co do pominięcia tego, że prognozy renty hipotecznej z 28 stycznia 2013 r. ( k.141, k.289) nie uwzględniała wypłaty jednorazowej, to rzeczywiście w swoich ustaleniach Sąd I instancji tej okoliczności nie wziął pod uwagę, zaś w rozważaniach wskazał jedynie, iż w (...) z dnia 28 stycznia 2013 r. pozwany określił jej wysokość na 562,26 zł miesięcznie, a zatem w wyższej, aniżeli ostatecznie ustalono w umowie.

Uchybienie to nie miało jednak wpływu na wadliwość zaskarżonego rozstrzygnięcia. Dla oceny ważności umowy prawne znaczenie miały bowiem ostateczne warunki umowy, a nie wysokość prognozowanej renty. Innymi słowy, w istocie nie miało znaczenia, czy renta prognozowana obejmowała wypłatę świadczenia jednorazowego, czy też go nie obejmowała; istotnym była natomiast treść zobowiązania skarżącego wynikająca z zawartej pomiędzy stronami

umowy i ocena ekwiwalentności świadczeń stron w kontekście zastosowanych przez Sąd I instancji norm prawa materialnego: art. 58 k.c. i art. 388 k.c. Z tego też względu nie mogły być uznane za trafne zarzuty odnoszące się do błędnego ustalenia stanu faktycznego w zakresie wysokości oferowanego świadczenia.

Z kolei powiązane z zarzutem naruszenia art. 233§1 k.p.c. zarzuty odnoszące się do błędnej oceny świadomości M. P. (1) co do warunków finansowych umowy oraz co do ekwiwalentności świadczeń stron mogły być w istocie rozpatrywane jedynie na płaszczyźnie zarzutów prawa materialnego, a nie procesowego.

Przechodząc zatem do zarzutów naruszenia prawa materialnego, Sąd Apelacyjny nie podzielił zarzutu naruszenia przepisu art. 58§ 2 k.c., które miało polegać na jego zastosowaniu, w sytuacji gdy zawarta pomiędzy stronami umowa nie była sprzeczna z ustawą, ani z zasadami współżycia społecznego.

Zgodzić należało się z Sądem Okręgowy, że zawartą pomiędzy stronami umowę należało zakwalifikować jako umowę nienazwaną, nazywaną także języku potocznym umową „renty dożywotniej”. W przeciwieństwie do odwróconego kredytu hipotecznego uregulowanego w ustawie z dnia 23 października 2014 r. (t. jedn. Dz.U z 2016 r. poz.786) ustawodawca nie zdecydował się do tej pory na szczegółowe uregulowanie w przepisach prawa pozytywnego tego instrumentu finansowego. Co do zasady, rzeczywiście w ramach autonomii woli stron, na gruncie wyrażonej w art. 353<sup>1</sup> k.c. zasad swobody umów dopuszczalne jest takie ukształtowanie treści stosunku prawnego, które odpowiadałaby treścią założeniom instytucji „renty dożywotniej”. Zgodzić należy także się ze skarżącym, że autonomia woli stron nie wyklucza zawarcia takiej umowy, w której nie występuje pełna ekwiwalentność świadczeń stron umowy. Istotnym jest jednak, aby strona słabsza z definicji w zawartej umowie obejmowała swoją świadomością ów brak ekwiwalentności. Poza tym w ocenie Sądu Apelacyjnego warunkiem jest także to, aby dysproporcja w wysokości zobowiązań stron umowy nie była rażąca. Zgodzić się należało z Sądem I instancji, że w niniejszej sprawie taka rażąca dysproporcja występowała. Konstrukcja „renty dożywotniej” nie może bowiem służyć przejmowaniu przez podmiot zobowiązany do płacenia renty nieruchomości na własność za cenę znacznie niższą od rynkowej wartości nieruchomości, nie przekraczającej 1/3 jej wartości.

Abstrahując bowiem od użytej w niniejszej sprawie nomenklatury umowy, w istocie jej zawarcie ostatecznie sprowadziło się do tego, iż lokal mieszkalny o ustalonej wartości 201.000,-zł przypadł na własność skarżącego za kwotę 23.825,93 zł przekazanej bezpośrednio do Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w celu spłaty zadłużenia pozwanej, a ponadto za przekazywane co miesiąc na rzecz Spółdzielni opłaty związane z eksploatacją mieszkania w wysokości 467,51 zł miesięcznie, przy czym opłaty te były przekazywane przez okres od lutego 2013 r. do śmierci uprawnionej (...), czyli przez 4 lata. Iloczyn 467,51 zł i 48 miesięcy wynosi 22.240,48 zł, co razem z kwotą 23.825,93 zł daje sumę 46.266,41 zł, czyli około 23 % szacowanej przez skarżącego wartości lokalu. Nawet zresztą deklarowane przez skarżącego w odpowiedzi na pozew 51.509,44 zł (k.136) jako nakłady związane z umową do śmierci M. P. (1) stanowią nieco ponad 1/4 wartości mieszkania. Słusznie przy tym zwrócił uwagę Sąd I instancji, że M. P. (1) w chwili zawarcia umowy liczyła już ponad 80 lat i

sam skarżący zakładał przy swoich rachubach obowiązek uiszczania renty przez okres 6,54 lat (k. 136) , co łącznie z uiszczoną kwotą dawało sumę 60.500,93 zł (23.825,93 zł + 36.675,00 zł = 60.500,93 zł ), a więc około 30%.

W tym kontekście za chybiony należało uznać zarzut naruszenia przepisów postępowania, tj. art. 278 k.p.c., w zw. z. art. 388 § 1 k.c. mające polegać na ustaleniu przez Sąd - bez przeprowadzenia w tym zakresie dowodu z opinii biegłego - iż świadczenie pozwanego względem świadczenia M. P. (1) było rażąco nieekwiwalentne. Dla porównania wartości świadczeń w przedmiotowej umowie nie były bowiem konieczne wiadomości specjalne. Wystarczające było przeprowadzenie podstawowych działań matematycznych.

Sąd Apelacyjny podziela przy tym argumentację Sądu I instancji co do braku podstaw obniżenia ceny lokalu przez uwzględnienie wartości rynkowej ograniczonego prawa rzeczowego – służebności mieszkania. Po pierwsze, żadne takie prawo nie zostało ustanowione; po drugie, z istoty renty dożywotniej, jeżeli w ogóle dopuścić taką konstrukcję, winno wynikać, że świadczenie rentowe w zamian za natychmiastowe przeniesienie własności nieruchomości na rzecz

instytucji finansowej winno być relatywizowane do nominalnej, rynkowej wartości nieruchomości, bez jakiegokolwiek obciążenia. Odliczenie wartości służebności mieszkania od wartości rynkowej lokalu zakłada w istocie przerzucenie na uprawnionego do renty ciężaru pokrywania bieżących kosztów korzystania z lokalu. W takiej sytuacji zawarcia umowy renty dożywotniej dla uprawnionego do renty traci ekonomiczny sens, gdyż gdyby nie przeniósł własności lokalu, to wprawdzie obciążałoby go zobowiązanie względem Spółdzielni, ale dysponowałby tytułem prawnym w postaci własności do lokalu mającym ekonomicznie wymierną wartość.

Do essentialia negotii umowy o rentę – o ile dopuścić taką konstrukcję w ramach swobody umów - należałoby bowiem zaliczyć z jednej strony obowiązek przeniesienia własności nieruchomości, z drugiej zaś obowiązek uiszczania świadczeń okresowych (renty) w znacznej części zbliżonych do rynkowej wartości lokalu z uwzględnieniem przewidywanego okresu płatności tego świadczenia. Sama konstrukcja renty dożywotniej jest bowiem obciążona dużym ryzykiem ze strony osoby przenoszącej własność nieruchomości, gdyż w przeciwieństwie do odwróconego kredytu hipotecznego, instytucja finansowa od razu staje się beneficjentem prawa własności. W zamian za to ryzyko winien być zapewniony odpowiedni ekwiwalent, a tak w niniejszej sprawie nie było. O tym zresztą, że oczekiwania pani P. względem przedmiotowej umowy były wyższe świadczy choćby korespondencja prowadzona przez nią z pozwanym. Z kolei korzyścią dla instytucji finansowej jest uzyskanie prawa własności

nieruchomości – w zamian za regularne świadczenia rentowe. Brak jest aksjologicznych podstaw do tego, aby uznać, że w takiej sytuacji dopuszczalnym jest odstępstwo od zasad lojalności kontraktowej, przyzwoitego zachowania się wobec kontrahenta, słuszności i sprawiedliwości – poprzez uzyskanie przysporzenia majątkowego bez odpowiedniego ekwiwalentu na rzecz drugiej strony.

Z tych też względów Sąd Apelacyjny nie podzielił zarzutu naruszenia art. 58§2 k.c. W tej sytuacji ocena zarzutu naruszenia art. 388 § 1 k.c. poprzez jego zastosowanie, a także naruszenia przepisu art. 388 § 2 k.c. poprzez jego niezastosowanie – nie zmieniała oceny co do prawidłowości rozstrzygnięcia Sądu I instancji. Zgodzić się jednak należało z Sądem Okręgowym, iż norma wynikająca z tego przepisu krzyżuje się z normą z art. 58§2 k.c. i ma zastosowanie w niniejszej sprawie w kontekście wykorzystania przez stronę pozwaną braku doświadczenia i świadomości prawnej pani M. P. (1) przy zawieraniu umowy. O braku wiedzy co do skutków prawnych umowy świadczy choćby wspomniana wcześniej korespondencja, z której wynika, iż oczekiwała ona dalszych świadczeń ze strony pozwanej. Drugą stroną umowy był natomiast profesjonalista, a więc z założenia podmiot dysponujący zapleczem prawnym i doświadczeniem. Same zresztą zapisy umowy były niejasne i mogły budzić wątpliwości dla osoby nie mającej przygotowania prawniczego. Tak np. w §2 ust. 3 umowy zastrzeżono, że „spółka będzie ponosić bieżące koszty eksploatacji wskazanego wyżej lokalu mieszkalnego, przez co strony rozumieją opłacanie czynszu”. Z drugiej zaś strony zastrzeżono, że spółka zobowiązuje się do spełniania powtarzających się świadczeń w pieniądzu, wypłacanych co miesiąc do ostatniego dnia miesiąca, za który należne jest świadczenie począwszy od miesiąca marca 2013r., aż do śmierci Uprawnionej w wysokości 467,31 zł, zwanych dalej (...) pomniejszonymi przed wypłatą o zryczałtowaną opłatę na poczet czynszu w wysokości 467,31 zł. W istocie zatem skarżąca zobowiązała się jedynie do pokrycia samego czynszu, bez dodatkowego ekwiwalentu na rzecz uprawnionego.

Reasumując, Sąd Apelacyjny uznał, że zostały spełnione przesłanki do ustalenia, iż zawarta przez strony umowa jest nieważna. Podstawę takiego ustalenia stanowi przepis art. 189 k.p.c. w zw. z art. 58 § 2 k.c. Nie powinno budzić wątpliwości, że powódka – jako następcą prawnym M. P. (1) - miała interes prawny w ustaleniu nieważności przedmiotowej umowy. W ten bowiem sposób zostanie usunięty stan niepewności odnoszący się do ich sfery majątkowej. Skoro podstawą prawną rozstrzygnięcia był art. 189 k.p.c. w zw. z art. 58 § 2 k.c., nie mógł mieć wpływu na rozstrzygnięcie sprawy podnoszony przez skarżącego zarzut przedawnienia – a w istocie wygaśnięcia roszczenia - oparty na art. 388§ 2 k.c. Możliwość wystąpienia z powództwem o ustalenie, niebędące

roszczeniem, nie podlega bowiem przedawnieniu (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 października 2006 r. V CSK 183/06, LEX nr 327971).

Z tych też względów Sąd Apelacyjny na podstawie wyżej cytowanych przepisów, oraz art. 385 k.p.c. oddalił apelację.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie wyrażonej w art. 98 k.p.c. zasady odpowiedzialności za wynik postępowania. Skoro apelacja została oddalona, Sąd zasądził na rzecz powódki od pozwanego zwrot kosztów zastępstwa procesowego według stawek minimalnych. Jego wysokość ustalona została na podstawie § 2 pkt. 7 w zw. z §10 ust.1 pkt. 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych ( t. jedn. Dz.U. z 2018 r. poz.1870 z późn. zm.).