

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 grudnia 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Anna Bohdziewicz
Sędziowie :	SA Ewa Solecka (spr.) SO del. Tomasz Tatarczyk
Protokolant :	Anna Wieczorek

po rozpoznaniu w dniu 9 grudnia 2016 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa J. H.

przeciwko K. H.

o unieważnienie umowy przeniesienia własności nieruchomości

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Częstochowie

z dnia 15 marca 2016 r., sygn. akt I C 178/15

1) oddala apelację;

2) zasądza od powódki na rzecz pozwanej 1000 (tysiąc) złotych z tytułu kosztów postępowania apelacyjnego,

3) przyznaje od Skarbu Państwa (Sądu Okręgowego w Częstochowie) na rzecz adwokata G. C. 3321 (trzy tysiące trzysta dwadzieścia jeden) złotych, w tym 621 (sześćset dwadzieścia jeden) złotych podatku od towarów i usług oraz 125,37 (sto dwadzieścia pięć i 37/100) złotych z tytułu kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powódce z urzędu w postępowaniu apelacyjnym.

SSO del. Tomasz Tatarczyk	SSA Anna Bohdziewicz	SSA Ewa Solecka
---------------------------	----------------------	-----------------

UZASADNIENIE

Powódka J. H., po zmianie żądania, domagała się unieważnienia umowy, mocą której przeniosła na pozwaną K. H. własność lokalu mieszkalnego położonego w C. przy ul. (...) na skutek ziszczenia się przesłanek wymienionych w art. 388 kc.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Częstochowie:

1. oddalił powództwo;
2. przyznał od Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Częstochowie adw. G. C. kwotę 4.428 złotych, w tym 828 złotych tytułem podatku od towarów i usług tytułem nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powódce z urzędu;
3. nie obciążył powódki obowiązkiem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego na rzecz pozwanej.

Rozstrzygnięcie powyższe Sąd oparł na następujących ustaleniach i zważeniach:

Powódka cierpi na chorobę zwyrodnieniową kręgosłupa, zaburzenia krążenia mózgowego i nadciśnienie tętnicze. Stwierdzono u niej znaczny ubytek słuchu ucha lewego. Powódka ma głęboko zaburzoną percepcję słuchową, która powoduje utrudnienia w codziennym życiu, a także w funkcjonowaniu społecznym. Posiada skłonność do przytakiwania i potwierdzania głową okoliczności bądź faktów, których nie była w stanie zrozumieć, ponieważ ich nie usłyszała. Orzeczeniem z 5.10.2015r. powódka została zaliczona do umiarkowanego stopnia niepełnosprawności. Powódka jest emerytką. Nie należy do związku głuchych. Ukończyła szkołę podstawową. Pozwana jest jej najmłodszym dzieckiem.

Pozwana rzadko przyjeżdża do Polski. W 2014 roku przyjechała dwa lub trzy razy w sprawie uzgodnienia co do mieszkania zajmowanego przez powódkę. Powódka chciała skorzystać z ulgi wykupić to mieszkanie. Pytała swe dzieci, które chce wykupić mieszkanie, ale zdecydowała się tylko pozwana, ponieważ gdyby przyjeżdżała do kraju to miałyby się gdzie zatrzymać. Chodziło jednak o środki na wykup w kwocie 31.500 zł. Gdy pojawiła się możliwość wykupu mieszkania, powódka otrzymywała 1.007 zł emerytury.

Zgodnie z umową pożyczki udokumentowaną aktem notarialnym sporządzonym w dniu 17 grudnia 2013 r. wpisanym do repertorium (...) numer (...)2013 r, pozwana K. H. jako pożyczkodawca udzieliła powódce pożyczki w kwocie 31.500 zł bez odsetek z obowiązkiem zwrotu całej kwoty po 15.04.2014 r., na wezwanie pożyczkodawcy do zwrotu. W § (...) tej umowy strony ustaliły, a pozwana wyraziła zgodę na to aby powódka J. H., w celu zwolnienia się z zobowiązania do zwrotu pożyczki zgodnie z § (...) umowy w miejsce zwrotu kwoty 31.500 zł spełniła inne świadczenie, to jest przeniosła na własność pozwanej (pożyczkodawcy) prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego położonego w C. przy ul (...), który nabędzie od Gminy Miasto C., ze skutkiem wygaśnięcia całego zobowiązania z tytułu umowy pożyczki. Pozwana zobowiązała się w przypadku przeniesienia na nią własności lokalu mieszkalnego w miejsce zwrotu kwoty pożyczki ustanowić w umowie przeniesienia własności na rzecz powódki służebność osobistą dożywotniego i bezpłatnego mieszkania z wyłączeniem właściciela w całym przedmiotowym lokalu mieszkalnym

Na podstawie umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokalu mieszkalnego i sprzedaży tego lokalu wraz z oddaniem ułamkowej części gruntu sporządzonej w dniu 19 grudnia 2013 roku w formie aktu notarialnego Rep. (...) numer (...) powódka stała się, właścicielką lokalu mieszkalnego położonego w budynku przy ul. (...) w C. złożonego z trzech pokoi, kuchni i przedpokoju, łazienki i w.c. oraz piwnicy o powierzchni 66,17 m². Umową zawartą w formie aktu notarialnego z dnia 17 kwietnia 2014 r. powódka J. H. oświadczyła, że w celu zwolnienia się ze zobowiązania do zwrotu pożyczki w kwocie 31,500 zł wynikającej z umowy pożyczki przeniosła w trybie art. 453 kc na rzecz pozwanej córki własność nieruchomości lokalowej. Pozwana ustanowiła na rzecz powódki służebność osobistą dożywotniego i bezpłatnego mieszkania w jednym pokoju wraz z prawem współkorzystania z przedpokoju, łazienki, w.c. i piwnicy. Powódka

oświadczyła, że ustanowioną dla niej służebność przyjmuje oraz wyraża zgodę na ustanowienie jej w zakresie węższym niż określony w zobowiązaniu do ustanowienia służebności. W umowie tej strony określiły wartość nieruchomości lokalowej na 147.500zł. Powyższa czynność notarialna była przygotowywana w dłuższym przedziale czasowym i jest w istocie końcowym etapem wcześniej dokonanych czynności. Istota problemu polegała na tym, że miał nastąpić wykup mieszkania na preferencyjnych zasadach od Gminy przez powódkę jako najemcę lokalu i chodziło o sfinansowanie tego wykupu. Powódka nie dysponowała bowiem takimi środkami i dlatego porozumiała się z pozwaną, która miała faktycznie sfinansować ten wykup. Nie było mowy o darowiznie. Strony zgłaszały się do kancelarii notarialnej w tej sprawie trzykrotnie i to notariusz zaproponował im inny sposób rozwiązania tego problemu finansowo-prawnego w ten sposób, aby córka (pозwana) udzieliła pożyczki matce a następnie, w celu zwolnienia się z długu co do zwrotu pożyczki, przeniesienie własności lokalu na pozwaną. To rozwiązanie bardzo obu stronom odpowiadało. Ich zgodnym zamiarem było doprowadzenie do sytuacji, że pozwana stanie się właścicielką lokalu i zapewni powódce służebność mieszkania. W akcie tym strony zrezygnowały z objęcia służebnością całego lokalu i ograniczyły ją do jednego pokoju. Notariusz wskazywał stronom na rozbieżność w tym zakresie w porównaniu z wcześniejszymi ustaleniami i w związku z tym w akcie znalazła się stosowna wzmianka. W tym czasie, a także w czasie poprzedzającym umowę z 17 kwietnia 2014 r. strony były całkowicie zgodne. Notariusz upewnił się, że treść aktu jest stronom znana, rozumiała i zgodna z ich wolą. Strony umowy oświadczyły, że same dokonają wyboru pokoju objętego służebnością. Nie było trudności w kontakcie każdą ze stron. Był zachowany normalny kontakt. Notariusz co chwilę upewniał się czy strony rozumieją poszczególne zapisy umowy i dopiero po upewnieniu się, że rozumieją przechodził do następnego zapisu. Gdyby notariusz stwierdził, że powódka jest głucha, to nie mógłby sporządzić aktu bez udziału tłumacza. W jego ocenie w przypadku powódki nie miał do czynienia z osobą głuchą lub prawie głuchą. Normalnie komunikował się ze stronami. Notariusz sporządzający akt wykupu mieszkania nie miał także wątpliwości co do stanu świadomości powódki. Chyba pół roku później powódka rozmawiała trzykrotnie z nim telefonicznie i dowiadywała się o prawne możliwości uchylecia całej czynności. Przy takiej umowie, w opinii sporządzającego akt notariusza, nie można mówić o ekwiwalentności świadczeń, ponieważ nie była to umowa sprzedaży a w istocie ceną była cena zwolnienia z długu. Dodatkową formą ekwiwalentu na poziomie 40% wartości lokalu była służebność osobista mieszkania. Powódka знаła warunki przekazaniu mieszkania córce. Notariusz wyjaśnił stronom także i to, że mieszkanie można sprzedać dopiero po upływie 5 lat.

Po nabyciu pozwana chciała wyremontować mieszkanie. Powódka zgodziła się tylko na remont jednego pokoju i zabrała stamtąd swoje meble. Gdy mąż pozwanej w czasie remontu chciał rozbijać ścianę działową między dużym i średnim pokojem, powódka się nie zgodziła. Wezwano policję, która nakazała zięciowi powódki opuszczenie mieszkania. Później, gdy przyjechała pozwana to wykuta w ścianie dziura została zamurowana i pomalowana. Po wyremontowaniu pokoju pozwana zamknęła go i wyjechała z powrotem do F.. Aktualnie relacje pomiędzy stronami są złe, kłócą się, kiedy przyjeżdża pozwana z F., interweniuje policja. Powódka jest odwiedzana przez członków rodziny. Jeśli chce się z nimi kontaktować to telefonuje. Posługuje się aparatem głośnomówiącym. Często również odwiedza powódkę jej syn A.. Powódka jest zdolna do samoobsługi. W przedmiotowym mieszkaniu nadal mieszka wnuk powódki O.. Kontakt logiczny z powódką jest zachowany, z tym że trzeba do niej mówić głośno. Powódka nie skarżyła się na stan swego zdrowia psychicznego.

Wskazując na treść art. 388 kc Sąd Okręgowy stwierdził, że zebrany w sprawie materiał dowodowy nie pozwala na przyjęcie, iż w dacie zawarcia umowy pozwana wykorzystwała przymusowe położenie powódki. Powódka, jako najemczynie lokalu mieszkalnego, nie była zobligowana do wykupienia go od Gminy Miasto C.. Poza sporem jest, że powódka chciała wykorzystać możliwość wykupu lokalu po ulgowej cenie. Brak środków na kupno mieszkania nie może być podstawą do twierdzenia, że znalazła się w przymusowym położeniu, o jakim mowa w art. 388 kc. Powódka nie zdołała wykazać, że w dacie zawierania umowy notarialnej pozwana wykorzystwała jej niedołęstwo i trudności w zakresie zrozumienia treści i znaczenia podejmowanych czynności prawnych. Niedosłuch powódki ustalony w sprawie za pomocą opinii biegłego i trudności z tym związane dla powódki przedstawione przez innego biegłego nie upoważniają do tezy, że do zawarcia umowy doszło przy wykorzystaniu niedołęstwa powódki. Przeczą temu nie tylko zeznania notariusza, ale przede wszystkim, zeznania samej powódki, składane przez nią w trakcie niniejszego postępowania. Kontakt logiczny i werbalny z powódką nie budził wątpliwości ani notariuszy w datach

sporządzania umów ani wątpliwości sądu w trakcie niniejszego procesu. Powódka korzysta z telefonu komórkowego, którym się posługuje, co wyklucza stanowczo uznanie, że w dacie zawierania poszczególnych umów przed różnymi notariuszami nie wiedziała o co chodzi w tych czynnościach, ponieważ nie słyszała tego co się do niej mówi. Akcentowanie tej okoliczności i złego stanu zdrowia powódki oraz późniejszego konfliktu pomiędzy stronami nie może tej oceny zmieniać. Wiek powódki i choroby somatyczne, na które cierpi, nie, jak podali zawnioskowani przez nią świadkowie, zainteresowani pozytywnym dla niej rozstrzygnięciem sprawy, nie powodował u powódki stanu wyłączającego świadome podjęcie decyzji i wyrażenie woli. Nikt ze świadków nie stwierdził, w tym sama powódka, aby jej zachowanie budziło wątpliwości co do zdrowia psychicznego powódki. Choroby takiej nie ujawnił także biegły psycholog, wskazując jedynie na ograniczenia na jakie napotyka powoda w swoim funkcjonowaniu w życiu. Przesłanką wyzysku o jakim mowa w art. 388 kc jest także rażąca dysproporcja świadczeń w ramach umowy. Niesporna jest cena rynkowa lokalu kupowanego przez powódkę od Gminy a następnie przekazanego pozwanej. Niesporna jest również okoliczność ustanowienia dla powódki służebności osobistej mieszkania, która w opinii notariusza wynosi ok. 40 % wartości lokalu. Sumując zatem otrzymane przez powódkę świadczenia w ramach umowy pożyczki oraz wartość służebności nie można mówić o rażącej dysproporcji świadczeń obu stron ($31500 + 40\% \text{ z } 147.000 = 90300 \text{ zł}$). Należy przy tym zauważyć, że powódka w ramach art. 388 kc nie występowała o zasądzenie ewentualnej różnicy w wysokości wzajemnych świadczeń i nie było rzeczą Sądu badanie tej kwestii szczegółowo, skoro nie można mówić o rażącej dysproporcji świadczeń. Powódka nie wykazała przy tym aby zwrot różnicy był nadmiernie utrudniony, jak tego wymaga art. 388 kc in fine. Żądanie unieważnienia umowy jest uzasadnione w świetle tego przepisu dopiero po wykazaniu, że dochodzenie różnicy byłoby nadmiernie utrudnione. Ponadto trzeba mieć na uwadze, motywy jakimi kierowała się powódka decydując się na zawarcie poszczególnych umów z pozwaną, Gminą C. i ponownie z pozwaną. Powódce chodziło o to aby dokonać wykupu lokalu za preferencyjną cenę, która wysokością odpowiadała pożyczce jakiej udzieliła jej pozwana po to aby lokal stał się własnością pozwanej, skoro pozostałe dzieci i wnuki powódki nie były ostatecznie zainteresowane wyłożeniem środków na wykup lokalu. Konflikt pomiędzy stronami powstał dopiero po zawarciu umów przez strony na tle zakresu korzystania z lokalu przez pozwaną, która w końcu odstąpiła od adaptacji mieszkania dla swoich potrzeb, pozostawiając powódkę w zajmowanym przez nią pokoju. Oczywiście konflikt na tym tle aczkolwiek naganny nie może stanowić podstawy do unieważnienia umowy tak jak tego oczekiwała powódka.

W ocenie Sądu Okręgowego, brak jest także podstaw do tego aby w niniejszej sprawie stwierdzić nieważność czynności dokonanej przez strony z uwagi na zasady współżycia społecznego. Pozwana mimo nabycia lokalu nadal zamieszkuje we F. i przyjeżdża do kraju na urlopy. Zaniechała dalszych przeróbek lokalu stanowiącego jej własność. Wspomniany konflikt między stronami nie może być odbierany przez powódkę jako rażąca niewdzięczność pozwanej, ponieważ strony nie zawarły umowy darowizny. Stan zdrowia powódki nie jest taki aby powódka wymagała bezwzględnie stałej pomocy. Powódka zawierając umowę pozostawała w przekonaniu, że córka K. nadal będzie zamieszkiwać we F. a ona nadal będzie zajmować ten lokal. Pozwana nie może powódkę ograniczać w jej prawie do korzystania z lokalu w ramach przysługującego jej prawa, chociażby z tego względu, że nie zamieszkuje w tym lokalu. Powódka na miejscu jest otoczona rodziną, która ją odwiedza a nawet u niej zamieszkuje. Formulowanie zatem tezy, iż czynność prawna stron (datio in solutum) była sprzeczna z zasadami współżycia społecznego okazało się nieuzasadnione.

Wobec powyższego orzeczono jak w sentencji.

Podstawą rozstrzygnięcia o kosztach procesu był art. 102 kpc. W ocenie Sądu Okręgowego powódka utrzymująca się wyłącznie z niewielkiej emerytury nie powinna być obciążona kosztami zastępstwa procesowego poniesionymi przez pozwaną. Powódka w swoim subiektywnym przekonaniu mogła bowiem liczyć na to, że niniejszy proces zostanie pozytywnie dla niej zakończony, co jednak okazało się błędne.

Powódka wniosła apelację od powyższego wyroku, zaskarżając go w części tj. w pkt I oddalającym powództwo.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzuciła:

1. Wydanie Wyroku z naruszeniem przepisów postępowania mający istotny wpływ na treść orzeczenia, tj. art. 233 kpc polegający na przekroczeniu zasady swobodnej oceny dowodów poprzez uznanie, iż:

- powódka miała pełne rozeznanie co do skutków prawnych zawartej umowy pożyczki z 17 grudnia 2013r, zawartej w formie aktu notarialnego repertorium (...) numer (...) oraz złożonego przez nią oświadczenie, iż w celu zwolnienia się ze zobowiązania (zwrotu kwoty pożyczki) przeniesie na rzecz pozwanej własność lokalu mieszkaniowego z prawem służebności osobistej dożywotniego zamieszkania w tym lokalu oraz w trakcie zawierania umowy przeniesienia prawa własność nieruchomości lokalowej w celu zwolnienia się ze zobowiązania z 17.04.2014 zawartej w formie aktu notarialnego repertorium (...) nr (...), w sytuacji gdy prawidłowa ocena zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego w szczególności opinii biegłych otolaryngologa oraz psychologa potwierdzają fakt, iż powódka cierpi na głęboki niedosłuch uniemożliwiający prawidłową percepcję dźwięków, a zatem zrozumienie i odbiór prawidłowy mowy skutkujący poważnymi problemami w codziennym funkcjonowaniu w społeczeństwie, uniemożliwiające samodzielne zrozumienie i załatwienie spraw urzędowych i prawnych.
- ustanowienie służebności osobistej zamieszkania powódki w przedmiotowym lokalu stanowi równowartość 40% wartości mieszkania, a więc odpowiada kwocie 58.800,00 zł w sytuacji gdy w zebranych w sprawie materiale dowodowym nie ma żadnych (oprócz zeznań świadka S. T.) dowodów pozwalających na dokonywania ustaleń faktycznych w tym zakresie.

2. Błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę orzeczenia, poprzez:

- uznanie, iż nie doszło przy zawarciu umowy pożyczki w dniu 17.12.2013

sporządzonej w formie aktu notarialnego repertorium (...), a następnie przy sporządzeniu umowy przeniesienia prawa własności nieruchomości lokalowej w celu zwolnienia się od zobowiązania z 17.04.2014 repertorium (...) do wykorzystania niedoślestwa i trudności w zakresie zrozumienia treści i znaczenia podejmowanych czynności prawnych;

- uznanie, iż nie doszło do rażącej dysproporcji świadczeń pomiędzy otrzymaną przez powódkę pożyczką, a wartością rynkową mieszkania

Podnosząc powyższe powódka wniosła o:

1. zmianę zaskarżonego wyroku poprzez:

- o unieważnienie umowy przeniesienia własności nieruchomości położonej przy ul. (...) w C., zawartej pomiędzy stronami w dniu 17.04.2014. w formie Aktu Notarialnego Repetytorium (...) Nr (...) przed notariuszem S. T.;

2. Zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów postępowania za obie instancje. ewentualnie o:

3. uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Ponadto wniosła o:

4. zasądzenie od Skarbu Państwa na rzecz adw. G. C. wynagrodzenia tytułem nieopłaconej pomocy prawnej świadczonej z urzędu w postępowaniu odwoławczym oświadczając, iż koszty te nie zostały uiszczone ani w całości ani też w części.

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył :

Apelacja była bezzasadna, wobec czego podlegała oddaleniu.

Nie stanowi o naruszeniu art. 233 § 1 kpc, który to przepis wyraża jedną z podstawowych zasad postępowania cywilnego, czyli zasadę swobodnej oceny dowodów oraz o błędzie w ustaleniach faktycznych dokonana przez sąd orzekający ocena prawna, stanowiąca rozważanie czy w ustalonym stanie faktycznym znajduje zastosowanie

konkretna norma prawa materialnego. Wywody apelującej dotyczące występowania jej zdaniem w sprawie niniejszej przesłanek z art. 388 kc, takich jak wykorzystanie niedołęstwa powódki lub rażąca dysproporcja wzajemnych świadczeń, nie mieszczą się w kategorii zarzutów dotyczących prawidłowości ustaleń faktycznych.

Skarżąca powołuje się w apelacji na treść opinii biegłych wydanych w niniejszej sprawie, a to opinii biegłej z zakresu otolaryngologii B. G. z 11 grudnia 2015 r. (k.72-74) i opinii biegłej z zakresu psychologii W. G. z 15 lutego 2016 r. (k.95-97) twierdząc, że Sąd Okręgowy pominął te dowody oraz wnioski z nich płynące. Zarzut ten nie jest zasadny. Ustalenia i oceny biegłych zostały bowiem w całości przyjęte przez Sąd pierwszej instancji, który powołując się m.inn. na przedmiotowe ekspertyzy ustalił, że powódka - poza tym, że cierpi na chorobę zwyrodnieniową kręgosłupa, zaburzenia krążenia mózgowego i nadciśnienie tętnicze - ma znaczny ubytek słuchu lewego ucha oraz głęboko zaburzoną percepcję słuchową, co powoduje utrudnienia w codziennym życiu, a także w funkcjonowaniu społecznym. Nie uszło też uwagi Sądu Okręgowego, gdyż zawarł to w swoich ustaleniach, że powódka ma skłonności do przytakiwania i potwierdzania głową okoliczności bądź faktów, których nie była w stanie zrozumieć, ponieważ ich nie usłyszała (na co powołuje się apelująca). Wbrew wywodom powódki, Sąd Okręgowy odniósł się do powyższych, niekwestionowanych okoliczności dotyczących zdrowia powódki, poddając je jednak ocenie w kontekście pozostałego materiału dowodowego i doszedł do wniosku, że całokształt okoliczności faktycznych sprawy nie daje podstaw do przyjęcia, iż przy zawarciu przedmiotowej umowy przeniesienia prawa własności nieruchomości lokalowej w celu zwolnienia ze zobowiązania oraz ustanowienia służebności osobistej z dnia 17 kwietnia 2014 r. pozwana wyzyskała niedołęstwo powódki.

Nie ma podstaw, by uznać, że ta konkluzja sądu pierwszej instancji jest błędna, nielogiczna, sprzeczna z zasadami doświadczenia życiowego. Przeciwnie, argumentacja Sądu Okręgowego przedstawiona dla uzasadnienia tej kwestii jest przekonująca i zasługuje na podzielenie przez Sąd Apelacyjny.

Mimo opisanych problemów ze słuchem, powódki nie można uznać za osobę niedołązną w rozumieniu przesłanek wynikających z art. 388 kc. Niedołęstwo w kontekście wyzysku z powołanego przepisu określa się jako brak umiejętności sprawnego działania i właściwego prowadzenia swoich spraw, bezradność wobec codziennych problemów i konieczność poszukiwania pomocy u innych, osłabienie czynności psychofizycznych - które to cechy wynikają ze stanu zdrowia fizycznego, psychicznego czy wieku. Niedołęstwo oznacza także nieumiejętność podejmowania samodzielnych decyzji, uzależnienie od otoczenia, szczególną podatność na nacisk innych osób, zwłaszcza takich, z którymi łączy wyzyskanego jakiś stosunek zaufania czy zależności, które to cechy miały wpływ na zawarcie umowy (vide-wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 14 marca 2014 r., VI ACa 1184/13, LEX nr 1515319). Stan niedołęstwa należy rozumieć jako bezradność, niemożliwość przezwyciężenia przeszkód na skutek braku sił fizycznych lub psychicznych, a niedoświadczanie jako brak ogólnego doświadczenia życiowego bądź jako brak doświadczenia w określonego rodzaju przedsięwzięciach (vide- wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 września 2005 r., V CK 191/05, LEX nr 407057).

W świetle powyższego wskazać należy, iż nie zasługują na podzielenie twierdzenia apelacji, jakoby z materiału dowodowego sprawy wynikało, że powódka nie miała pełnego rozeznania co do skutków prawnych umowy pożyczki z 17 grudnia 2013 roku, a następnie powołanej wyżej umowy z 17 kwietnia 2014 roku, gdyż ze względu na stan zdrowia nie rozumiała sensu załatwianych spraw urzędowych. Nie przesądza o tym sam tylko fakt, że powódka jest osobą ze znacznie uszkodzoną percepcją słuchową z powodu głębokiej utraty słuchu w lewym uchu i z tego powodu zrozumienie oraz prawidłowy odbiór mowy sprawia jej poważne problemy w codziennym funkcjonowaniu - jak stwierdziła biegła otolaryngolog, charakteryzując możliwości percepcyjne powódki w wymiarze ogólnym. Dla rozstrzygnięcia sprawy niniejszej istotnym bowiem było to, czy powódka miała pełne rozeznanie, zarówno co do celu, jak i treści oraz skutków prawnych dokonywanych przez nią czynności prawnych - w odniesieniu do konkretnych czynności prawnych przedmiotowych w niniejszej sprawie, a zwłaszcza umowy z 17 kwietnia 2014 r. Na tak postawione pytanie Sąd Okręgowy odpowiedział twierdząco. Było to prawidłowe i zasadne.

Powódka nie jest jeszcze w bardzo podeszłym wieku, gdyż ma 68 lat. Jak słusznie wskazał Sąd pierwszej instancji, z jego niespornych ustaleń wynika, iż zawarcie wymienionych wyżej trzech umów notarialnych z 2013 i 2014 roku

poprzedzone było wielokrotnymi rozmowami powódki i pozwanej z notariuszem S. T., z którym obie rozmawiały najpierw o tym jakiego rodzaju czynności prawne podjąć, aby osiągnąć zamierzony przez strony cel, czyli dokonanie wykupu lokalu od Gminy na preferencyjnych zasadach, pozyskanie źródła sfinansowania tego wykupu, a następnie rozwiązania kwestii zwolnienia się z długu przez pożyczkobiorcę. Jak zeznał świadek S. T., obie panie H. wyraziły zgodny zamiar doprowadzenia do takiej sytuacji, że pozwana stanie się właścicielką mieszkania i zagwarantuje matce prawo dożywotniego mieszkania w tym lokalu. Strony zwróciły się do niego o poradę prawną już z końcem 2013 roku i ustaliły przyszłą sekwencję czynności prawnych, a więc najpierw zawarcie umowy pożyczki, potem dokonanie przez powódkę nabycia przedmiotowego lokalu, a następnie zawarcie umowy przeniesienia własności nieruchomości lokalowej w celu zwolnienia zobowiązania oraz ustanowienia służebności osobistej, który to plan został przez strony zrealizowany. Z zeznań świadka S. T. wynika, że ustalenia takiego rozwiązania prawnego pomiędzy nim, a obiema stronami trwały przez długi okres około miesiąca, konsultacje miały miejsce także pomiędzy dokonaniem przez powódkę zakupu lokalu, a zawarciem umowy przedmiotowej w niniejszej sprawie, która doszła do skutku dopiero 17 kwietnia 2014 r. Oznacza to, że powódka miała około 4 miesiące i kilka spotkań z notariuszem, by poznać, spokojnie przemyśleć, w pełni zrozumieć sens zamierzonych czynności prawnych oraz zdecydować, czy będzie to zgodne z jej wolą. Nie została postawiona w sytuacji nagłej, niespodziewanej, nie była zmuszona do podjęcia decyzji niemożliwych do zweryfikowania z powodu braku czasu na wyjaśnienie jej wszystkiego, czego mogła niedosłyszeć lub niezrozumieć i na konsultację prawną. Notariusz S. T. zeznał, że dokładnie „do skutku” tłumaczył stronom wszystkie zagadnienia prawne, których nie rozumiały. Świadek zaznaczył, że strony dopytywały go o pewne szczegółowe kwestie dotyczące wykonania planowanych umów, że wypowiadały się w kwestii, jakie rozwiązanie inne lepiej pasuje, że w tym czasie były całkowicie zgodne w swoich oczekiwaniach, a także - że nie było większych trudności w kontakcie z żadną ze stron. Świadek pamiętał, że przy którejś czynności powódka poprosiła, aby głośniej czytać co też uczynił, natomiast w trakcie rozmów powódka nie skarżyła się na swoją głuchotę i normalnie odpowiadała. Notariusz zaznaczył też, że chyba trzykrotnie rozmawiał z powódką przez telefon, co oznacza, że nawet w tej formie powódka zdolna była, mimo problemów ze słuchem, do merytorycznej rozmowy. Zwraca też uwagę podany przez świadka fakt, że najpierw to powódka sama, jako pierwsza zgłosiła się do jego kancelarii celem uzyskania początkowej informacji. Ta osobista aktywność powódki przeczy tezie, jakoby cechowała ją nieporadność życiowa (zeznanie świadka S. T. na rozprawie w dniu 1 marca 2016 r.). Także świadek K. T., zięć powódki, zeznał, że powódka rozmawia logicznie, ale trzeba do niej głośno mówić, żeby słyszała (zeznanie świadka K. T. na rozprawie dnia 29 października 2015 r.).

Przeprowadzający bezpośrednio dowód z przesłuchania powódki Sąd Okręgowy ocenił, że kontakt logiczny i werbalny z powódką podczas tej czynności nie budził wątpliwości. Sąd Apelacyjny, który zapoznał się z nagraniem tego dowodu, ocenę tę podziela. Koreluje to z odczuciami dwóch notariuszy, którzy sporządzili trzy umowy zawarte przez powódkę w dniach 17 grudnia 2013 r., 19 grudnia 2013 r. i 17 kwietnia 2014 r.; żaden z nich, zobligowany treścią art. 2 ust.1, art.86 i art.87 ust.1 prawa o notariacie, nie powziął wątpliwości co do tego, czy powódka zna i rozumie sens oraz skutki dokonywanych czynności.

Podkreślić należy, że z zeznań świadków oraz powódki wynika jednoznacznie, iż od początku było inicjatywą i wolą samej powódki, by doprowadzić do wykupienia na preferencyjnych zasadach lokalu, w którym mieszkała od wielu lat i nabycia tego mieszkania na własność przez kogoś z rodziny. W tym celu „mówiła o mieszkaniu wszystkim dzieciom”. J. H. zeznała, że miała świadomość, iż zostało ustalone, że jeśli nie odda córce pieniędzy do kwietnia 2014 roku to mieszkanie będzie „przepisane” na pozwaną. Powódka zdawała sobie sprawę, że będzie miała możliwość korzystania tylko z części mieszkania, gdyż jak zeznała, cały czas mówiła córce, że pokój stołowy jest jej, a dwa mniejsze pokoje będą należeć do pozwanej. Świadek K. N. zeznała że powódka pytała dzieci, czy któreś z nich chciałoby wykupić przedmiotowe mieszkanie, ale najbardziej chciała, żeby zrobiła to pozwana, żeby miała swoje lokum gdy przyjeżdża do Polski (zeznanie świadka K. N. na rozprawie w dniu 30 lipca 2016 r., zeznanie powódki na rozprawie w dniu 1 marca 2016 r.). Nie ma zatem podstaw, by przyjąć, że powódka zawarła umowę z dnia 17 kwietnia 2014 r. bez należytego rozeznania jej celu i skutków, z powodu niedoświadczenia - jak twierdziła strona powodowa.

Całą przedstawioną w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku argumentację Sądu Okręgowego dotyczącą braku przesłanki wykorzystania przez pozwaną niedołęstwa lub niedoświadczenia powódki w rozumieniu art.388 kc Sąd Apelacyjny podziela, co czyni zbędnym jej powielanie.

Niesłuszny był także drugi zarzut apelacji, dotyczący uznania przez Sąd Okręgowy, iż nie miała miejsca w przedmiotowej umowie rażąca dysproporcja wzajemnych świadczeń. Nie zasługiwał na podzielenie wywód skarżącej, jakoby o owej rażącej dysproporcji świadczyć miało porównanie kwoty otrzymanej przez powódkę pożyczki, a wartością rynkową nabytego przez pozwaną mieszkania. Taki sposób oceny, czy nastąpiła przesłanka z art. 388 kc w okolicznościach niniejszej sprawy nie byłby bowiem adekwatny. Świadczenie wzajemne pozwanej obejmuje przecież nie tylko kwotę pożyczki w wysokości 31.500 zł, lecz także wartość ustanowionego na rzecz powódki w umowie z 17 kwietnia 2014 r. prawa służebności osobistej dożywotniego i bezpłatnego mieszkania w jednym pokoju przedmiotowego lokalu mieszkalnego wraz z prawem do współkorzystania z kuchni, przedpokoju, łazienki, toalety i piwnicy. Prawdopodobnie było uwzględnienie tego przez Sąd Okręgowy, który określił wartość służebności na około 40 % wartości całego mieszkania (określonej przez strony na 147.000 zł), czyli 58.800 zł. Prowadziło to do uznania przez Sąd pierwszej instancji, że wartość świadczenia pozwanej wyniosła łącznie 90.300 zł, a więc nie można mówić o rażącej dysproporcji tego świadczenia w stosunku do wartości świadczenia powódki wynoszącego 147.000 zł. Ta ostatnia konstatacja była niewątpliwie trafna. Art. 388 § 1 kc wymaga, aby wartość świadczenia należnego stronie "przewyższała w rażącym stopniu wartość jej własnego świadczenia". "Rażąca" różnica pomiędzy świadczeniami stron oznacza dysproporcję znaczną, bardzo wyraźną, rzucającą się w oczy i oczywistą.

Skarżący podnosił, że przyjęcie przez Sąd, iż wartość przedmiotowej służebności osobistej mieszkania stanowi 40 % wartości mieszkania wyłącznie w oparciu o zeznania świadka S. T. było dowolne. Zarzut ten nie mógł odnieść skutku. Po pierwsze, świadek S. T. z racji wykonywanego przez siebie zawodu notariusza ma wiedzę pozwalającą mu na stwierdzenie, które zawarł w swoich zeznaniach przed Sądem Okręgowym, iż wartość przedmiotowej służebności w prawie podatkowym jest ustalona na poziomie 40 % wartości nieruchomości. Pamiętać przy tym należy, że świadek ten stale spisuje podobne umowy, ma zatem rozeznanie w przedmiotowej kwestii. Niezależnie od tego stwierdzić należy, że w niniejszym przypadku, z uwagi na charakter świadczenia zastrzeżonego na rzecz powódki, ocena ekwiwalentności świadczeń nie może być dokonana w sposób precyzyjny, dający podstawę do przyjęcia, że ekwiwalentność nie została zachowana. Wskazać tu można na pogląd Sądu Apelacyjnego w Warszawie wyrażony w wyroku z dnia 17 września 2014 r., VI ACa 1851/13, który to pogląd Sąd Apelacyjny w Katowicach podziela, iż losowy charakter umowy dożywocia dopuszcza możliwość powstania nieekwiwalentności świadczeń z uwagi na niemożliwy do przewidzenia w chwili zawierania umowy czas trwania życia dożywotnika. Nie sposób zatem w chwili zawierania umowy o dożywocie, która w zakresie obowiązków nabywcy nieruchomości odpowiada niemal literalnie treści art. 908 § 1 kc, dokonać oceny ekwiwalentności świadczeń stron. Nie budzi przy tym wątpliwości, że dla zastosowania art. 388 kc decydujące znaczenie ma zestawienie wartości świadczeń wzajemnych w chwili zawarcia umowy (LEX nr 1544990). Umowa dożywotniej służebności osobistej mieszkania przedmiotowa w sprawie niniejszej ma tę samą cechę, co umowa dożywocia - niemożliwym jest przewidzenie czasu jej trwania.

W razie spełnienia przesłanek określonych w art. 388 kc, pokrzywdzony może żądać zmniejszenia jego świadczenia lub zwiększenia należnego mu świadczenia, a w wypadku gdy jedno i drugie byłoby nadmiernie utrudnione, domagać się unieważnienia umowy. Skutkiem wyzysku nie jest więc nieważność zawartej umowy, lecz umożliwienie sądowi, na żądanie pokrzywdzonego, ukształtowania zobowiązania o równoważnych świadczeniach. Dopiero gdy tego osiągnąć nie można, konieczne staje się unieważnienie umowy. Trzeba jednak podkreślić, że w pierwszej kolejności powinno być zgłoszone żądanie o charakterze wyrównawczym, a dopiero po wykazaniu przez osobę wyzyskującą tego, że takie żądanie byłoby nadmiernie utrudnione (niekoniecznie niemożliwe), otwiera się możliwość zgłoszenia żądania unieważnienia umowy. Przepis art. 388 kc przewiduje bowiem odpowiednią kolejność (sekwencję) zgłoszenia roszczeń przez wyzyskiwanego wobec osoby wyzyskującej. Zgodnie z jego treścią, roszczenie powoda unieważnienia umowy może wchodzić w rachubę dopiero wtedy, kiedy jego żądanie zwiększenia świadczenia wzajemnego lub zmniejszenia świadczenia własnego (tzw. „świadczenia wyrównawcze”) byłyby „nadmiernie utrudnione”. W związku z tym, przy założeniu istnienia przesłanek wyzysku z art. 388 § 1 kc, w pierwszej kolejności należy zgłosić roszczenie

o charakterze wyrównawczym, któremu ustawodawca nadaje wyraźny priorytet, gdyż możliwość zgłoszenia żądania unieważnienia umowy otwiera się dopiero po wykazaniu, że żądania wyrównawcze są nadmiernie utrudnione (vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 października 2009 r., II CSK 160/09, LEX nr 529679; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 stycznia 2005 r., IV CK 444/04, niepubl., wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 czerwca 2012 r. sygn. II CSK 608/11).

Powyższe uwagi czynione są niejako na marginesie, bowiem przede wszystkim - co już wyżej podniesiono - brak w niniejszej sprawie przesłanek wyzysku, o jakich mowa w art. 388 kc.

Wobec powyższego, Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji, w punkcie 1) oddalając apelację jako niezasadną na mocy art.385 kpc, przyznając w punkcie 3) wynagrodzenie pełnomocnikowi powódki z urzędu na mocy §8 pkt.6 w zw. z §16 ust.1 pkt. 2 w zw. z §4 ust. 1 i 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu (Dz.U. z 2015 r., poz.1801) oraz rozstrzygając w punkcie 2) o kosztach postępowania apelacyjnego na zasadzie art. 102 kpc w zw. z art. 391§1 kpc przez obciążenie przegrywającej powódki częścią kosztów procesu, czyli sumą 1.000 zł. Argumenty podniesione przez Sąd Okręgowy uzasadniające przyjęcie, że zachodzi w odniesieniu do powódki w niniejszej sprawie wypadek szczególnie uzasadniony w rozumieniu powołanego przepisu, zasługują na podzielenie, jednakże nie w pełni. Dysponująca pisemnym uzasadnieniem wyroku Sądu pierwszej instancji powódka miała bowiem większą niż poprzednio możliwość obiektywnej oceny zasadności jej roszczenia i ryzyka, z jakim wiąże się wystąpienie na drogę postępowania odwoławczego. Ryzyko to dotyczy m.inn. tego, że strona przegrywająca obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi poniesione przez niego koszty apelacyjne.

SSO Tomasz Tatarczyk SSA Anna Bohdziewicz SSA Ewa Solecka