

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z 25 maja 2016 r. Sąd Rejonowy w Łowiczu oddalił powództwo B. R., skierowane przeciwko P. P. i W. P., o zapłatę 20 000 złotych ewentualnie o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli oraz zasądził od powoda solidarnie na rzecz pozwanych kwotę 2417 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Rejonowy ustalił, że w 2005 r. B. R. nabył w drodze przetargu od Gminy K., do majątku osobistego, własność zabudowanej nieruchomości rolnej położonej w G., stanowiącej działkę nr (...) o pow. 2700 m<sup>2</sup> za cenę 17 000 złotych. Powód nie czynił nakładów na nieruchomość, jeździł tam sporadycznie i nosił się z zamiarem jej sprzedaży. Działka była zaniedbana, zarośnięta, wymagała przygotowań pod ewentualną dalszą zabudowę.

P. P. po ukończeniu studiów podjął decyzję o osiedleniu się w rodzinnej miejscowości, w G.. Dowiedział się, że właścicielem opisanej wyżej działki jest B. R.. Pojechał ze swoim ojcem W. P. do mieszkania powoda, zgłaszając chęć zakupienia nieruchomości. Powód zgodził się sprzedać nieruchomość za 35 000 złotych. W toku negocjacji strony ostatecznie ustaliły cenę na kwotę 32 000 złotych. W przeddzień podpisania aktu notarialnego powód podwyższył cenę do 40 000 złotych podając, że poprzednio ustalona cena jest za niska. P. P. zgodził się zapłacić powyższą kwotę pod warunkiem, że cena zostanie uiszczona dopiero po podpisaniu aktu notarialnego.

25 września 2015 roku przed notariuszem M. z Kancelarii Notarialnej w Ł. sporządzona została umowa sprzedaży. Na jej podstawie B. R. sprzedał P. P. działkę nr (...) o pow. 2700 m<sup>2</sup> w G., objętą księgą wieczystą nr (...), za cenę 40 000 złotych. Do aktu notarialnego B. R. oświadczył, że pozostaje w ustroju wspólności ustawowej małżeńskiej, a przedmiotowa nieruchomość stanowi jego majątek osobisty.

Doszło do wydania nieruchomości na rzecz kupującego. Cena zakupu została przelana na konto powoda z konta W. P.. Powód otrzymał potwierdzenie przelewu. Jednocześnie powód wręczył W. P. 1000 złotych, aby pomógł się za jego chorą żonę.

W dacie podpisania umowy sprzedaży zachowanie B. R. nie zdradzało przejawów braku świadomości lub stanu wyłączającego świadome pozięcie decyzji lub wyrażenie woli.

Już po zawarciu umowy sprzedaży powód zadzwonił do pozwanych, chcąc anulowania aktu notarialnego. Zaproponował dopłatę 20 000 złotych do zakupionej nieruchomości lub jej odkupienie za 60 000 złotych. Pismami z 29.09.2015 r. i 5.10.2015 r. powód wezwał pozwanych do dopłaty 20 000 zł lub odsprzedań nieruchomości za kwotę 70 000 zł. Pismem z 10.10.2015 r. B. R. wezwał pozwanych do wyrażenia zgody na odkupienie nieruchomości za 80 000 zł lub dopłatę do nieruchomości w kwocie 10 000 zł.

P. P. nie zgodził się na propozycje powoda. Pozwany od momentu zakupu przedmiotowej nieruchomości przystąpił do wykonywania prac porządkowych. Poniósł m.in. nakłady w postaci wyburzenia budynku mieszkalnego i muru kamiennego, usunięcia pni i korzeni drzew oraz uprzątnięcia terenu.

Urząd Skarbowy w Ł. przyjął, że zakupiona przez P. P. nieruchomość przedstawia realną wartość 40 000 zł. P. P. nie uiścił większej kwoty z tytułu podatku od czynności cywilnoprawnych.

Żona powoda - M. R. - od 2005 r. jest osobą niepełnosprawną w znacznym stopniu, wymaga pomocy osoby trzeciej. Opiekę nad obłożnie chorą żoną sprawuje B. R.. Zajmuje się prowadzeniem domu, sprawami finansowymi, załatwianiem spraw urzędowych, a pomimo stosownego wieku (80 lat) jest nadal aktywną osobą. B. R. korzystał z porad lekarza psychiatry w związku z chorobą żony. Nie bierze leków psychotropowych lub leków przeciwdepresyjnych. Powód choruje na nowotwór gruczołu krokowego, ma niskie ciśnienie i zawroty głowy. Nie ma problemów z pamięcią. Nie pozostaje pod stałą opieką lekarza psychiatry bądź neurologa.

Sąd Rejonowy podkreślił, że okoliczności faktyczne nie były pomiędzy stronami sporne. Spór sprowadzał się do oceny czy powód, podpisując umowę sprzedaży, znajdował się w stanie wyłączającym świadome powzięcie decyzji i wyrażenie woli, bądź też działał pod wpływem błędu. W związku z tym, czy złożone przez niego oświadczenie dotknięte było wadą, czy było wolne od wad, a tym samym skuteczne. Konieczne było wyjaśnienie, czy zostały spełnione przesłanki z art. 82 k.c. i art. 84 k.c. Przy tym to na powodzie ciążył obowiązek udowodnienia, że umowa sprzedaży nieruchomości z 25 września 2015 roku była obarczona wadą oświadczenia woli.

W ocenie Sądu Rejonowego, wbrew odmiennemu stanowisku powoda, nie zostały spełnione przesłanki ani z art. 82 k.c., ani z art. 84 k.c. Powód nie przedstawił żadnych dowodów na poparcie swoich twierdzeń, że od 11 lat cierpi na przemijające zaburzenia czynności psychicznych, powstałe w związku z chorobą żony. Analiza okoliczności towarzyszących zawarciu umowy sprzedaży nie daje podstaw do stwierdzenia, że u powoda występowały objawy (zaburzenia pamięci, brak orientacji i nierozumienia podejmowanych i wykonywanych czynności), które mogłyby mieć wpływ na podjętą przez niego decyzję o sprzedaży nieruchomości. Fakt, że umowa została zawarta przed notariuszem stanowi dodatkową gwarancję jej prawidłowości. Gdyby zachowanie powoda wzbudziło niepokój notariusza, to w ocenie Sądu pierwszej instancji nie kontynuowałby on czynności, a w rezultacie nie sporządziłby aktu notarialnego. Tymczasem w akcie notarialnym z 25 września 2015 r. znajduje się zapis: „stawający zgodnie zapewnili, iż dokładnie rozumieją treść tego aktu i jest on zgodny z ich wolą”. Przebieg procesu również nie wskazywał, aby B. R. był osobą nieporadną lub cierpiącą na zaburzenia czynności psychicznych. Powód funkcjonuje prawidłowo, prowadzi odrębne gospodarstwo domowe, opiekuje się chorą żoną, sam załatwia sprawy urzędowe, dokonuje płatności oraz kupuje nieruchomości z przetargów publicznych. Fakt, że powód doraźnie korzystał z pomocy lekarza psychiatry w bliżej nieokreślonym czasie jest niewystarczający do przyjęcia, że w chwili złożenia oświadczenia woli o sprzedaży spornej nieruchomości, powód miał przemijające zaburzenia czynności psychicznych.

Nie ma podstaw do stwierdzenia, że oświadczenie woli złożone przez B. R. w dniu 25 września 2015 r. w związku z dokonaną sprzedażą nieruchomości było dotknięte błędem. Z zeznań samego powoda wynika jednoznacznie, że znał wartość sprzedawanej nieruchomości, tym bardziej, że sam zakupił ją w przetargu publicznym za 17 000 złotych. Co więcej dzień przed umówioną transakcją podwyższył cenę z 32 000 zł do 40 000 zł. Tłumaczenia powoda, że nie podwyższył ceny do 60 000 zł bo się wstydził, nie zasługują na walor wiarygodności. Dodatkowo powód we wcześniejszym okresie czasu zakupił dwie inne nieruchomości w trybie przetargów publicznych. Zatem był zorientowany co do cen nieruchomości i miał w tym zakresie wiedzę praktyczną. Kwota 40 000 złotych oddaje realną wartość zakupionej od powoda nieruchomości, o czym świadczy brak konieczności uiszczenia przez P. P. dodatkowego podatku od czynności cywilnoprawnych oraz ceny nieruchomości o podobnych parametrach znajdujące się w ogłoszeniach internetowych wskazanych przez pozwanego. Twierdzenia powoda, że sprzedał jedynie połowę nieruchomości, a pozwani mieli dopłacić pozostałą cenę po dokonaniu transakcji, mają charakter dowolny. Sąd Rejonowy odmówił im wiary uznając, że zostały one przygotowane na potrzeby toczącego się postępowania. Z treści aktu notarialnego wynika jednoznacznie, że nieruchomość stanowiła majątek osobisty powoda. Wprawdzie B. R. przyznał na rozprawie, że złożył nieprawdziwe oświadczenie, ale pozwani nie mogą ponosić negatywnych konsekwencji zachowania powoda sprzecznego z prawem.

Ponadto brak jest podstaw do przyjęcia, iż błąd co do treści czynności prawnej został wywołany przez pozwanego, chociażby bez jego winy, albo że wiedział on o błędzie lub mógł z łatwością błąd zauważyć. To powód, z siebie tylko znanych powodów złożył nieprawdziwe oświadczenie, że nieruchomość stanowi jego majątek osobisty. Z treści księgi wieczystej prowadzonej dla w/w nieruchomości wynikało, że stanowiła ona własność B. R..

W ocenie Sądu przywołane jako podstawa prawna żądania pozwu art. 222 k.c. i art. 223 k.c. nie znajdują żadnego uzasadnienia prawnego w realiach rozpoznawanej sprawy. Art. 415 k.c. powołany w uzasadnieniu żądania pozwu także nie znajduje zastosowania w realiach rozpoznawanej sprawy, albowiem dotyczy odpowiedzialności deliktowej, a powód nie udowodnił jej przesłanek.

Zdaniem Sądu Rejonowego nie doszło również do naruszenia art. 5 k.c. W niniejszej sprawie nie zachodzą wyjątkowe okoliczności, które pozwoliły na zakwalifikowanie zachowania pozwanego P. P. jako nadużycia prawa,

nie zasługującego na poparcie z punktu widzenia zasad współzycia społecznego. Pozwany nabył przedmiotową nieruchomość w dobrej wierze i przekonaniu, że B. R. był jej poprzednim i jedynym właścicielem. Nadto pozwany poczynił nakłady na nieruchomość, chcąc się na niej osiedlić. Zachowanie P. P., polegające na kupnie nieruchomości za ustaloną przez powoda kwotę nie stanowiło nadużycia prawa i nie było sprzeczne z zasadami współzycia społecznego.

Reasumując: Sąd Rejonowy oddalił powództwo przeciwko pozwanemu P. P. jako bezzasadne. W. P. nie był osobą legitymowaną biernie w procesie, bo nie był stroną umowy sprzedaży nieruchomości. Jego rola ograniczyła się do przelania pieniędzy powodowi z rachunku bankowego.

Apelację od powyższego orzeczenia wywiódł powód, zaskarżając je w całości.

Wskazując na przepisy art. 45 i 32 Konstytucji oraz art. 386 pkt 1, 2, 3 i 4 k.c. skarżący zarzucił nieważność postępowania, niewyjaśnienie wszystkich okoliczności faktycznych, istotnych dla rozstrzygnięcia oraz sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego. Nadto zarzucił naruszenie prawa materialnego jego żony.

Apelujący stwierdził, że został pozbawiony możliwości obrony swoich praw, bo odpowiedź na pozew otrzymał dopiero na rozprawie w dniu 4 kwietnia 2016 roku. Poza tym podstawowa część pozwu nie została rozpatrzona przez sąd.

Apelujący wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku.

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

Apelacja nie jest zasadna i podlega oddaleniu w całości.

Zarzut najdalej idący dotyczył nieważności postępowania, dlatego wymaga omówienia w pierwszej kolejności. Stosownie do przepisu art. 379 pkt 5 k.p.c. nieważność postępowania zachodzi, jeżeli strona została pozbawiona możliwości obrony swoich praw. W ocenie apelującego niemożność obrony jego praw była wynikiem doręczenia mu odpowiedzi na pozew dopiero na rozprawie w dniu 4 kwietnia 2016 roku.

Faktem jest, że powód otrzymał odpis odpowiedzi na pozew dopiero na pierwszym terminie rozprawy i nie mógł zapoznać się z tym pismem przez rozprawą. Pomimo to B. R. nie został pozbawiony możliwości obrony swych praw.

Za ugruntowany zarówno w piśmiennictwie, jak i judykaturze należy uznać pogląd, zgodnie z którym pozbawienie strony możliwości obrony swoich praw zachodzi, jeżeli na skutek wadliwości procesowych sądu lub strony przeciwnej nie mogła ona brać udziału w postępowaniu lub istotnej jego części. Chodzi przy tym o pozbawienie całkowite i bezwzględnie wyłączające możliwość działania, a nie o utrudnienie stronie popierania przed sądem swoich roszczeń lub zgłaszanych zarzutów. Jeśli więc pomimo uchybień procesowych sądu i doznaniu utrudnień, strona działała w procesie, to nieważność nie zachodzi. Ocena, czy zaistniała omawiana przesłanka nieważności postępowania musi być dokonywana na gruncie konkretnej sprawy, ponieważ „niemożliwość działania” może obejmować różne stany faktyczne (tak m.in. Sąd Najwyższy w wyrokach: z dnia 12 czerwca 2015 r., II CSK 414/14, Legalis nr 1331183; z dnia 27 stycznia 2016 r., III UK 66/15, Legalis nr 1405149).

Dokonując oceny, czy w rozpoznawanej sprawie zachodziła omawiana przesłanka nieważności postępowania, należało przeanalizować jego przebieg pod kątem zarzucanych Sądowi pierwszej instancji uchybień i ich ewentualnego wpływu na działanie strony powodowej w procesie lub jego brak.

Przypomnieć należy, że zgodnie z art. 207 § 1, 2 i 3 k.p.c. pozwany może przed pierwszym posiedzeniem wyznaczonym na rozprawę wnieść odpowiedź na pozew. Przewodniczący może zarządzić wniesienie odpowiedzi na pozew w wyznaczonym terminie, może również zobowiązać strony do złożenia dalszych pism procesowych. Jeżeli strona nie jest reprezentowana przez pełnomocnika będącego adwokatem lub radcą prawnym, sąd zarządza doręczenie jej odpowiedzi na pozew lub dalszych pism (art. 207 § 5 k.p.c. w zw. z art. 132 § 1 k.p.c.). Przepisy nie przewidują żadnego terminu, choćby instrukcyjnego, do wydania zarządzenia nakazującego doręczenie odpisów pism i dokumentów.

Niemniej jednak znaczące uchybienia przy doręczaniu stronie pism mogą powodować dla niej negatywne skutki, a w skrajnych przypadkach nawet uniemożliwić jej obronę. Taka sytuacja nie zachodzi w rozpoznawanej sprawie. Odpowiedź na pozew wpłynęła do Sądu Rejonowego w Łowiczu 22 marca 2016 roku. Rozprawa została wyznaczona na dzień 4 kwietnia 2016 roku. Zatem z uwagi na krótki czas do rozprawy nie było celowe przesyłanie powodowi pocztą odpisu odpowiedzi na pozew. Doręczenie jego odpisu na rozprawie było decyzją racjonalną i celową. W tym zakresie nie można czynić sądowi I instancji żadnych zarzutów. Powód niewątpliwie był zaskoczony pismem strony przeciwnej i nie miał wystarczającej ilości czasu na jego analizę oraz zgłoszenie ewentualnych wniosków w nawiązaniu do twierdzeń pozwanych. Zwrócił na to uwagę Sądowi Rejonowemu w piśmie złożonym po zamknięciu rozprawy, w dniu 8.04.2016 roku. Decyzja sądu była prawidłowa: otworzył na nowo zamkniętą rozprawę i udzielił powodowi terminu do zgłoszenia dalszych twierdzeń, zarzutów i wniosków dowodowych. B. R. złożył pismo procesowe 29 kwietnia 2016 roku, w którym odniósł się do twierdzeń strony przeciwnej, jednak nie zgłosił wniosków dowodowych poprzestając na przytoczeniu po raz kolejny własnych twierdzeń.

W opisanych powyżej okolicznościach Sąd Rejonowy nie uchybił żadnym swoim obowiązkom procesowym. Nie zaszła jakakolwiek przeszkoda uniemożliwiająca powodowi obronę jego praw. Zarzut apelacyjny skonstruowany z odwołaniem się do art. 379 pkt 5 k.p.c. jest bezpodstawny.

Poza omówionym powyżej zarzutem, skarżący nie sprecyzował żadnych innych zarzutów apelacyjnych. Z treści apelacji, sporządzonej przez powoda samodzielnie, można jednak wnioskować, że nie zgadza się z ustalonym przez Sąd Rejonowy stanem faktycznym i dokonaną oceną materiału dowodowego. Apelacja zmierza do wykazania, że sąd I instancji z naruszeniem art. 233 k.p.c. ustalił fakty, które nie wynikają ze zgromadzonego materiału dowodowego. Chodzi przede wszystkim o ustalenie, że sprzedana nieruchomość stanowiła majątek osobisty skarżącego i, że co do tego złożył stosowne oświadczenie przed notariuszem oraz, że doszło do zaniżenia ceny nieruchomości.

Wbrew zapatrywaniom skarżącego Sąd Rejonowy nie naruszył zasady określonej w art. 233 § 1 k.p.c., zgodnie z którą sąd winien oceniać wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału. Zarzut naruszenia tego przepisu był wielokrotnie przedmiotem rozważań Sądu Najwyższego. Wspierając się argumentacją, zawartą w licznych orzeczeniach Sądu Najwyższego, należy podkreślić, że postawienie zarzutu obraży art. 233 § 1 k.p.c. nie może polegać na zaprezentowaniu przez skarżącego stanu faktycznego przyjętego przez niego na podstawie własnej oceny dowodów. Skarżący powinien wykazywać, posługując się wyłącznie argumentami jurydycznymi, że sąd rażąco naruszył ustanowione w wymienionym przepisie zasady oceny wiarygodności i mocy dowodów i, że naruszenie to miało wpływ na wynik sprawy. Jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadził wnioski logicznie poprawne i zgodne z zasadami doświadczenia życiowego, to taka ocena dowodów nie narusza zasady swobodnej oceny dowodów, choćby dowiedzione zostało, że z tego samego materiału dałoby się wysnuć równie logiczne i zgodne z zasadami doświadczenia życiowego wnioski odmienne. Nie jest tu wystarczająca sama polemika naprowadzająca wnioski odmienne, lecz wymagane jest wskazanie, w czym wyraża się brak logiki lub uchybienie regułom doświadczenia życiowego w przyjęciu wniosków kwestionowanych.

Niewątpliwie powód nie przedstawił w niniejszej sprawie dowodów na okoliczności podnoszone w pozwie, a następnie w apelacji. Trafnie wywiódł Sąd Rejonowy, że ciężar dowodu spoczywał na powodzie (art. 6 k.c.) co do udowodnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia. B. R. nie udowodnił, by zawierając umowę sprzedaży działał pod wpływem błędu wywołanego przez drugą stronę umowy. Jeśli chodzi o stan prawny nieruchomości, to w apelacji (strona 2, punkt 4) powód przyznał, że kupił ją do swojego majątku osobistego. W księdze wieczystej został wpisany jako jedyny właściciel, a treść umowy z 25.09.2015 r. potwierdza, że nieruchomość traktował jako swoją wyłączną własność, a nie składnik majątku wspólnego. Twierdzenia powoda, że nie złożył oświadczenia takiego, jak ujęte w akcie notarialnym, są gołosłowne i nie poparte żadnymi dowodami.

Jeśli chodzi o ustaloną cenę nieruchomości, to poza sporem stron pozostaje, że została ustalona w drodze negocjacji. Ich przebieg wskazuje na to, że to powód miał przeważający wpływ na jej ostateczne ustalenie (podwyższył cenę tuż przed zawarciem umowy). W zaistniałych okolicznościach, nawet jeżeli pomylił się co do wartości nieruchomości, to brak podstaw do stwierdzenia, że błąd wywołał pozwany P. P.. W sprawie nie zostały również przedstawione żadne

dowody na okoliczność, że w dacie zawarcia umowy sprzedaży powód znajdował się w stanie wyłączającym świadome powzięcie decyzji i wyrażenie woli.

Reasumując: zarzuty apelacyjne nie podważają prawidłowości i trafności wnioskowania Sądu Rejonowego. Nie podważają logiczności wniosków wyprowadzonych ze zgromadzonego materiału dowodowego. Co więcej, same nie znajdują odzwierciedlenia w treści przeprowadzonych dowodów i powołują się na twierdzenia powoda. Apelacja stanowi więc jedynie polemikę z prawidłowymi ustaleniami i oceną materiału dowodowego, dokonany przez sąd I instancji.

Mając powyższe na uwadze, podzielić należy ocenę Sądu Rejonowego co do braku podstawy prawnej do uwzględnienia roszczeń powoda. Z tych względów Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację jako niezasadną.

Orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego zapadło w odwołaniu do zasady odpowiedzialności za wynik postępowania, wyrażonej w art. 98 k.p.c. Apelacja powoda została oddalona w całości, wobec czego na rzecz pozwanych od apelującego zostały zasądzone koszty postępowania apelacyjnego. Składa się na nie wynagrodzenie pełnomocnika wynoszące 2 400 złotych, ustalone na podstawie § 2 pkt 5 w związku z § 10 ust. 1 pkt 1 i § 16 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22.10.2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015, poz. 1804) – w brzmieniu obowiązującym do 27 października 2016 roku.