

Sygn. akt **IA Ca 1054/15**

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 marca 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: **SSA Roman Stachowiak /spr./**

Sędziowie: **SA Małgorzata Gulczyńska**

SA Ewa Staniszevska

Protokolant: **st.sekr.sąd. Kinga Kwiatkowska**

po rozpoznaniu w dniu 3 marca 2016 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **M. S.**

przeciwko **P. K.**

o stwierdzenie nieważności umowy

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 29 czerwca 2015 r. sygn. akt XII C 1442/14

1. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie 3 w ten sposób, że zasądza od Skarbu Państwa (Sąd Okręgowy w Poznaniu) na rzecz adwokata P. R. kwotę 7.200 zł + VAT tytułem kosztów pomocy prawnej udzielonej powódce z urzędu;
2. w pozostałej części apelację oddala;
3. zasądza od powódki na rzecz pozwanego 5.400 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Ewa Staniszevska Roman Stachowiak Małgorzata Gulczyńska

--	--	--

IA Ca 1054/15

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Poznaniu oddalił powództwo o ustalenie nieważności umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości z następującym uzasadnieniem:

Powódka jest właścicielką zabudowanej nieruchomości położonej w (...) W dniu 19 czerwca 2006r. P. i A. C. zawarli umowę o kredyt konsumencki w kwocie 80.000 zł. Część uzyskanego kredytu w kwocie 30.000 zł przeznaczono na remont nieruchomości, kwotę 30.000 zł przeznaczono na spłatę zadłużenia, jakie miała powódka, jak i jej córka z zięciem, a 20.000 zł pozostawiono „na czarną godzinę”.

W 2009r. w nieruchomości powódki mieszkał także jej krewny M. K.. Uwzględniając trudną sytuację finansową powódki i jej córek oraz brak możliwości uzyskania kolejnych kredytów lub pożyczek zaproponował im pomoc, wskazując, że zna mężczyznę, który może pomóc w uzyskaniu kredytu. Mężczyzną tym był P. S. (1), który zajmował się pożyczaniem pieniędzy. M. K. poinformował go, że osoba z jego rodziny potrzebuje pożyczki. P. S. udał się do powódki wraz z pozwanym. Powódka oświadczyła, że potrzebuje pieniędzy na spłatę zadłużenia w bankach i u osób prywatnych. P. S. (1) wycofał się z pomysłu udzielenia powódce pożyczki, uznając, że ta nie jest w stanie spłacić zadłużenia. Pozwany natomiast zdecydował się na pośredniczenie w uzyskaniu przez powódkę kredytu. Strony uzgodniły, że zawrą umowę sprzedaży nieruchomości. W dniu 17 marca 2010r. strony stanęły w kancelarii notariusza K. K. w P.. Do kancelarii notarialnej weszły tylko strony, P. C. (1) została na zewnątrz. Przed notariuszem strony zawarły przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości położonej w (...), przy ul. (...). Cena nieruchomości wynosiła 281.500 zł, przy czym pozwany oświadczył, że na poczet ceny zapłacił już powódce 120.000 zł tytułem zaliczki i 80.000 zł w dniu zawarcia umowy przedwstępnej tytułem zadatku, pozostała zaś kwota zobowiązuje się zapłacić w terminie 30 dni od zawarcia umowy przedwstępnej. Powódka oświadczyła, że potwierdza odbiór kwot 120.000 zł i 80.000 zł. W wypadku niezawarcia przez strony przyrzeczonej umowy sprzedaży do 15 kwietnia 2010r. powódka zobowiązała się zwrócić pozwanemu otrzymaną tytułem zaliczki kwotę 120.000 zł i w tym zakresie poddała się egzekucji na podstawie art. 777 par. 1 pkt 4 kpc.

Akt notarialny został stronom odczytany przez notariusza, przyjęty i podpisany. Notariusz zapytała powódkę, czy ta otrzymała pieniądze w łącznej kwocie 200.000 zł, co powódka potwierdziła. Notariusz odczytała i omówiła stronom pouczenia. Powódka rozmawiała i odpowiadała logicznie na pytania notariusz. Strony spędziły u notariusza około godziny.

W dniu podpisania aktu notarialnego powódka nie miała problemów w pracy, czuła się dobrze i nie uskarżała się na żadne dolegliwości. Po podpisaniu aktu notarialnego udała się do domu. Przez cały okres 2009r. nie chorowała i nie korzystała ze zwolnień lekarskich, nie zażywała leków, nie korzystała z opieki psychiatry i psychologa.

Po tygodniu powódka przeczytała umowę przedwstępną i przestraszyła się jej treści.

Do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło, gdyż na wyznaczony termin zawarcia tej umowy powódka nie stawiała się.

Na spotkaniu z P. C. pozwany oświadczył, że nie przekaże powódce 80.000 zł, a pismem z 12 maja 2011r. wezwał powódkę do zwrotu 120.000 zł. Obecnie przeciwko powódce prowadzone jest z wniosku pozwanego postępowanie egzekucyjne.

W dniu 17 kwietnia 2010r. powódka udała się do notariusza K. K. i poinformowała ją, że została oszukana przez pozwanego. Notariusz poradziła powódce skorzystanie z pomocy adwokata.

W dniu 17 maja 2010r. pozwany wniósł przeciwko powódce pozew o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli sprzedaży przedmiotowej nieruchomości, pozew został jednak zwrócony.

Wskazane ustalenia faktyczne Sąd Okręgowy poczynił między innymi na podstawie zeznań świadka K. K. i zeznań pozwanego. Sąd Okręgowy nie uznał natomiast za wiarygodne zeznań córki powódki P. C. (1), że notariusz potwierdziła fikcyjność umowy, gdyż świadek ta nie była obecna przy zawieraniu umowy przedwstępnej, a także, że powódka nie przekazywała pozwanemu żadnych dokumentów, co innego bowiem wynika z twierdzeń stron. Niewiarygodne też w ocenie Sądu Okręgowego są zeznania tego świadka, że pozwany zobowiązał się pożyczyć powódce 150.000 zł z czego 80.000 zł miało być przeznaczone na spłatę kredytu, a reszta na remont domu, albowiem sprzeczne z zasadami logiki i doświadczenia życiowego byłoby przyjęcie, że powódka i jej rodzina w sytuacji znacznych trudności finansowych

uniemożliwiających spłatę bieżących należności zaciągaliby jeszcze większe zobowiązania i zdecydowali się na remont domu.

Sąd Okręgowy oddalił wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność stanu emocjonalnego powódki, albowiem powódka, jak i jej córka P. C. zgodnie zeznały, że powódka funkcjonowała normalnie, nigdy nie leczyła się psychiatrycznie, nie korzystała z pomocy psychologa, pracowała zawodowo i nie zażywała żadnych leków. Nie było również podstaw do uwzględnienia wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność wyceny przedmiotowej nieruchomości.

W świetle powyższych ustaleń powództwo zdaniem Sądu Okręgowego nie zasługuje na uwzględnienie. Po pierwsze, powódka nie ma interesu prawnego w wytoczeniu powództwa o ustalenie nieważności umowy, gdyż może wytoczyć powództwo o pozbawienie wykonalności tytułu wykonawczego i tym samym może uzyskać orzeczenie stwierdzające brak po jej stronie obowiązku zapłaty na rzecz pozwanego kwoty 120.000 zł, po drugie, nie ma podstaw do uznania, że zawarta przez strony umowa przedwstępna sprzeczna jest z zasadami współżycia społecznego. Brak podstaw do uznania, że przy zawarciu umowy pozwany wykorzystał swoją silniejszą pozycję, w widoczny sposób doprowadzając do pokrzywdzenia powódki. Powódka była zadłużona, uzyskiwała niewielkie dochody i nie mogła liczyć na wsparcie materialne ze strony najbliższej rodziny, która również znajdowała się w trudnej sytuacji finansowej. W interesie powódki było zatem, aby sprzedać nieruchomość, co pozwoliłoby na zredukowanie zobowiązań finansowych. Ustalona przez strony cena 281.500 zł nie była według Sądu Okręgowego rażąco zaniżona, nawet przy przyjęciu, że jest to cena niższa od rynkowej. Mając bowiem na uwadze okoliczności sprawy w świetle zasad doświadczenia życiowego możliwe było zaakceptowanie przez powódkę kwoty niższej ze względu na jej trudną sytuację finansową i brak możliwości uzyskania kolejnych kredytów. Natomiast okoliczność, że zawierając umowę powódka nie przewidziała wszystkich konsekwencji tej umowy pozostaje bez wpływu na ocenę czynności prawnej w aspekcie zasad współżycia społecznego.

Nie ma również podstaw – według Sądu Okręgowego – do przyjęcia, że umowa została zawarta dla pozorów.

Wyrok Sądu Okręgowego zaskarżyła apelacją powódka, domagając się zmiany wyroku i uwzględnienia powództwa ewentualnie uchylenia wyroku i przekazania sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania. Powódka zarzuciła naruszenie art. 189 kpc przez przyjęcie, że powódka nie ma interesu prawnego w wytoczeniu powództwa, naruszenie art. 58 par. 2 kc przez jego niewłaściwą wykładnię oraz naruszenie przepisów prawa procesowego, które miały istotny wpływ na treść wydanego orzeczenia, w tym niewłaściwą ocenę dowodów oraz oddalenie wniosku dowodowego o przeprowadzenie dowodu z biegłych i wniosku o przesłuchanie świadka M. K.. Jednocześnie powódka wniosła o przeprowadzenie w postępowaniu apelacyjnym dowodu z opinii biegłego z dziedziny psychologii i psychiatrii i dowodu z opinii biegłego na okoliczność wyceny nieruchomości.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacja powódki jest całkowicie nieuzasadniona. Sąd Apelacyjny aprobuje ustalenia poczynione przez Sąd Okręgowy i wyciągnięte na podstawie tych ustaleń wnioski oraz dokonaną przez Sąd Okręgowy ocenę dowodów i ocenę prawną z zastrzeżeniami, o jakich mowa niżej i ustalenia te, wnioski oraz ocenę dowodów i ocenę prawną z niżej zamieszczonymi zastrzeżeniami uznaje za własne i stanowiące podstawę swojego rozstrzygnięcia. Zastrzeżenia dotyczą jedynie rozważań prawnych odnoszących się do interesu prawnego w wytoczeniu powództwa o ustalenie nieważności umowy przedwstępnej. Według Sądu Okręgowego powódka nie ma interesu prawnego, skoro wytoczyć może powództwo o pozbawienie tytułu wykonawczego wykonalności i tym samym uzyskać orzeczenie dające podstawę do odmowy zapłaty pozwanemu kwoty dochodzonej przez niego w postępowaniu egzekucyjnym. Ze stanowiskiem tym nie można się zgodzić. Powódka ma bowiem interes prawny nie tylko w tym, aby wykazać, że nie jest dłużnikiem pozwanego, ale również i przede wszystkim w ustaleniu nieważności umowy przedwstępnej ze względu na możliwość jej wykonania przez pozwanego. Chodzi więc o usunięcie poprzez wyrok ustalający niepewności prawnej dotyczącej ważności umowy przedwstępnej, co w konsekwencji mogłoby oznaczać, czy może ona być wykonana.

Poza powyższymi zastrzeżeniami w pozostałym zakresie Sąd Apelacyjny w całości aprobuje ustalenia i rozważania Sądu Okręgowego. Wbrew stanowisku prezentowanemu w apelacji Sąd Okręgowy nie naruszył przepisu art. 58 par.

2 kc poprzez jego niewłaściwą wykładnię, brzmienie tego przepisu jest bowiem jednoznaczne i nie wskazano, na czym miałyby polegać niewłaściwa wykładnia dokonana przez Sąd Okręgowy. Wbrew zapatrywaniu apelującej nie ma również podstaw do przyjęcia, że Sąd Okręgowy dokonał niewłaściwej oceny dowodów, w tym przesłuchiwanej w charakterze świadka notariusz K. K.. Abstrahując od oceny zeznań tego świadka, należy zwrócić uwagę, że ustalenia Sądu Okręgowego nie tylko pozostają w zgodzie z zeznaniami świadka K. K., ale przede wszystkim ze stosownymi zapisami w akcie notarialnym. Zapisy te są zupełnie czytelne i nie ma wątpliwości co do ich treści. Ponadto uznanie nawet, że wbrew treści aktu notarialnego powódka nie otrzymała od pozwanego pieniędzy, nie oznacza, że sama umowa przedwstępna jako taka sprzeczna jest z zasadami współżycia społecznego, a co najwyżej uzasadniać może inne roszczenia powódki.

Trafnie Sąd Okręgowy, odwołując się do okoliczności sprawy i zasad doświadczenia życiowego, odmówił wiarygodności zeznaniom córki powódki P. C. (1) w zakresie, w którym podała ona, że przedmiotem umowy pożyczki od pozwanego miała być kwota 150.000 zł. Jeżeli miałyby być to pożyczka bez przynajmniej odpowiedniego zabezpieczenia po stronie powódki, to jest w świetle doświadczenia życiowego podstawa do wniosku, że pozwany na taką pożyczkę nie zgodziłby się.

Sąd Okręgowy słusznie nie znalazł podstaw do przeprowadzenia dowodu ze wskazanych w apelacji opinii biegłych oraz zeznań świadka M. K., którego nie można było przesłuchać ze względu na brak adresu. Abstrahując od przyczyny nieprzesłuchania tego świadka, należy podnieść, że wnioskowany świadek nie był obecny przy zawieraniu umowy przedwstępnej, a jego zeznania mogłyby dotyczyć zamierzenia i przesłanek, którymi kierować się miał pozwany przy zawieraniu umowy. Zamiar i przesłanki zawarcia umowy wynikają jednoznacznie z samej treści umowy, powódka zaś podczas przesłuchania nie naprowadziła tego rodzaju okoliczności, które wskazywałyby, że umowa przedwstępna, w tym zwłaszcza zawarte w tej umowie oświadczenie powódki pozostaje w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego. Twierdzenie powódki (k.270), że akt notarialny miał zostać zniszczony, gdy będą pieniądze z banku, brzmią zupełnie niewiarygodnie. Tak samo niewiarygodnie brzmią zeznania córki powódki P. C., że notariusz powiedziała powódce, że akt notarialny będzie zniszczony (k.231).

Domagając się ustalenia nieważności umowy przedwstępnej nieruchomości, powódka nie twierdziła, że znajdowała się w stanie wyłączającym świadome podjęcie decyzji i wyrażenie woli, a jedynie twierdziła, że zawarta umowa sprzeczna jest z zasadami współżycia społecznego oraz że pozwany działał podstępnie. Nie było więc potrzeby przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego, tym bardziej że – jak słusznie podkreślił Sąd Okręgowy – zarówno powódka, jak i jej córka nie twierdziły, że powódka zgłaszała jakiegokolwiek dolegliwości, które poddawałyby w wątpliwość stan psychiczny powódki. Nie było również potrzeby przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego z dziedziny szacowania nieruchomości. Strony bowiem jednoznacznie określiły w akcie notarialnym cenę nabycia nieruchomości. Z zeznań świadka P. S. (1) (k.261) wynika, że powódka proponowała temu świadkowi sprzedaż nieruchomości za 300.000 zł. Nieznaczna różnica ceny od tej, jaką powódka sama proponowała, nie może być podstawą do wniosku, że umowa przedwstępna sprzeczna jest z zasadami współżycia społecznego, a tym bardziej że umowa została zawarta w warunkach wyzysku, jak podkreśla się w uzasadnieniu apelacji.

Apelacja podlega uwzględnieniu jedynie w części zasądzającej od Skarbu Państwa na rzecz pełnomocnika powódki kwotę 5.400 zł + VAT tytułem kosztów pomocy prawnej udzielonej powódce z urzędu. Kwotę tę należało podwyższyć do wysokości minimalnej stawki od określonej w pozwie wartości przedmiotu sprawy. W pozostałej zaś części apelacja na podstawie art. 385 kpc podlega oddaleniu. O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 par. 1 kpc w związku z art. 391 par.1 kpc.

Ewa Staniszevska Roman Stachowiak Małgorzata Gulczyńska