

Sygn. akt *I ACa 304/18*

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 stycznia 2019 r.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSA Krzysztof Józefowicz

Sędziowie: SSA Bogdan Wysocki /spr./

SSO /del./ Maciej Rozpędowski

Protokolant: st. sekr. sąd. Agnieszka Paulus

po rozpoznaniu w dniu 16 stycznia 2019 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **M. D.**

przeciwko **S. M.**

o zapłatę lub unieważnienie umowy

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu – XIII Wydział Cywilny w L.

z dnia 16 stycznia 2018 r. sygn. akt XIII C 104/16

uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Poznaniu, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania odwoławczego.

Maciej Rozpędowski Krzysztof Józefowicz Bogdan Wysocki

Sygn. akt I ACa 304/18

UZASADNIENIE

Pozwem złożonym w dniu 5 lutego 2016 r. **powód M. D.** częściowo ubezwłasnowolniony reprezentowany przez kuratora E. D., która na mocy postanowienia Sądu Rejonowego w Lesznie z dnia 6 kwietnia 2016 r. w sprawie o sygn. (...)/1 uzyskała zgodę Sądu na wszczęcie postępowania w imieniu powoda przeciwko **pozwanemu S. M.** o żądanie z tytułu wзыску wniósł o: zmianę zawartej między powodem, a pozwanym S. M. w warunkach wзыску dnia 17 października 2014 r. umowy sprzedaży nieruchomości nr (...) położonej w obrębie B., gmina W., dla której Sąd Rejonowy w Lesznie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) poprzez: podwyższenie należnej powodowi ceny do 120.000 zł i zasądzenie z tego tytułu na jego rzecz od pozwanego S. M. kwoty 105.000 zł, ewentualnie, gdyby podwyższenie ceny okazało się nadmiernie utrudnione, wniósł o unieważnienie zawartej między stronami w warunkach wзыску dnia 17 października 2014 r. umowy sprzedaży nieruchomości (...) położonej w obrębie B., gmina W., dla której Sąd Rejonowy w Lesznie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa i o obciążenie powoda kosztami postępowania z uwzględnieniem kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W piśmie procesowym z dnia 27.11.2017 r. powód podał, że zmienia żądanie pozwu poprzez anulowanie żądania określonego jako główne (w pkt 1 pozwu) i że wnosi jak w żądaniu ewentualnym (pkt 2 pozwu).

Wyrokiem z dnia 16 stycznia 2018 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu Osrodek (...) w L. ustalił, że umowa sprzedaży nieruchomości stanowiącej niezabudowaną działkę oznaczoną nr (...) o powierzchni 0,3822 ha, położonej w miejscowości B., zapisanej w księdze wieczystej (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w L. zawarta pomiędzy M. D., a S. M. w dniu 17 października 2017 r. przed asesorem notarialnym P. A. w Kancelarii Notarialnej notariusza S. G. we W. (Repertorium A numer (...)) jest nieważna (pkt 1), nakazał ściągnąć od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Poznaniu kwotę 750 zł (pkt 2), kosztami zastępstwa procesowego obciążył strony w takim zakresie w jakim je poniosły (pkt 3).

Podstawą rozstrzygnięcia były następujące ustalenia i wnioski.

W dniu 17 października 2014 r. strony zawarły w formie aktu notarialnego Repertorium (...) umowę sprzedaży na podstawie której powód M. D. sprzedał pozwanemu S. M. nieruchomość nr 236/2 położoną w obrębie B., gmina W., dla której Sąd Rejonowy w Lesznie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) o powierzchni 0,3822 ha za kwotę 15.000 zł.

W czasie zawierania tej umowy u powoda występował zespół uzależnienia od alkoholu oraz zespół otępienny w stopniu umiarkowanym. Powód od kilkunastu lat nadużywał alkoholu. W tym okresie zdarzało się, że utrzymywał kilkumiesięczną abstynencję. Z powodu nadużywania alkoholu po raz pierwszy był leczony szpitalnie w listopadzie 2002 r., gdy został przyjęty do Wojewódzkiego Szpitala (...) w K. z rozpoznaniem zespołu zależności alkoholowej.

Powód jest kawalerem i ma ukończone 52 lata, ma dwie siostry E. D. i L. D.. W 2014 r. powód nie pracował. Utrzymywał się z dopłat uzyskiwanych w związku z posiadaniem nieruchomości rolnej. Powód był znany w swojej miejscowości z tego, że nadużywa alkoholu i był często widywany, gdy znajdował się pod jego wpływem. Powód w czasie rozmów z mieszkańcami B., poznawał ich i potrafił nawiązać logiczny kontakt. Zdarzało się, że powód pracował dorywczo w ogrodnictwie, m.in. u siostry pozwanego i za to otrzymywał wynagrodzenie.

Powód codziennie odwiedzał pozwanego w jego domu i często jadał u niego obiady. Strony znały się z czasów dzieciństwa. Pozwany wiedział, że powód nadużywa alkoholu i że z tego powodu był leczony szpitalnie. Znał również jego stan majątkowy. Z pieniędzy uzyskanych z tej sprzedaży powód dokonywał zakupu alkoholu i wpadł w intensywny ciąg picia alkoholu, który trwał miesiąc czasu. W chwili zaprzestania picia alkoholu u powoda wystąpiły zaburzenia świadomości z obecnością omamów wzrokowych. Powód widział nieobecnych ludzi oraz zwierzęta, których się obawiał. W dniu 21 listopada 2014 r. na posesji powoda wybuchł pożar. Na miejsce przyjechała straż pożarna, pogotowie ratunkowe, policja i rodzina powoda. W tym dniu rodzina powoda przeszukała jego mieszkanie i znalazła w nim żadnych dokumentów dotyczących nieruchomości, ani pieniędzy. Powód natomiast został zabrany do szpitala. Od 22 listopada 2014 r. do 11 grudnia 2014 r. powód przebywał w Wojewódzkim Szpitalu (...) w K. z rozpoznaniem zaburzeń psychicznych i zaburzeń zachowania spowodowanych użyciem alkoholu. U powoda występował zespół abstynencyjny z majaczeniem. Powód był zaniedbany higienicznie i występowały u niego rozsiane zmiany łuszczykowe na skórze całego ciała. Po wyjściu ze szpitala powód zamieszkał u swojej siostry, która dysponuje jego rentą w kwocie 800 zł i pilnuje, aby powód nie spożywał alkoholu. Powód obecnie nie pamięta tego co działo się m.in. w 2014 r.

W dniu 9 grudnia 2014 r. powód złożył oświadczenie o tym, że w dniu zawarcia umowy sprzedaży znajdował się w stanie wyłączającym świadome powzięcie decyzji, które zostało w dniu 12 grudnia 2014 r. zostało doręczone pozwanemu.

Siostry powoda złożył wniosek o ubezwłasnowolnienie brata. Postanowieniem z dnia 20 maja 2015 r. wydanym w sprawie o sygn. (...) powód został częściowo ubezwłasnowolniony z powodu choroby alkoholowej pod postacią zespołu zależności alkoholowej. Kuratorem powoda została ustanowiona jego siostra E. D..

W 2014 r. nieruchomość sprzedaną pozwanemu od powoda chciała kupić jego rodzina M. A. i B. A., na co powód nie wyraził zgody. W sierpniu 2014 r. powód dokonał sprzedaży innej nieruchomości na rzecz G. F. i jego żony W. F. za 8.000 zł, z czego uregulował zadłużenie z tytułu KRUS. Wszystkie sprawy urzędowe powód załatwiał w towarzystwie (...), który jeździł z nim do urzędów.

Biegli sądowi J. T. i J. K. stwierdzili u powoda zespół uzależnienia od alkoholu oraz zespół otępienny w stopniu umiarkowanym. Zdaniem biegłych powód w dniu 17 października 2014 r., w chwili zawarcia umowy sprzedaży, działał w stanie wyłączającym świadome i swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli, co wynikało z ostrego przebiegu choroby alkoholowej wywołującej u niego zaburzenia psychiczne i emocjonalne, a także powodujące zachowania irracjonalne i nieobliczalne oraz narastających w tym czasie objawów otępiennych charakteryzujących się zaburzeniami pamięci świeżej, operacyjnej, zdolności do koncentracji uwagi, sprawności psychomotorycznej, zdolności do syntezy i analizy wzrokowej. Ubytki takich sprawności poznawczych są stanem nieodwracalnym i niezależnym od stanu upojenia, czy trzeźwości powoda, w związku z czym w sposób stały zaburzają jego funkcjonowanie. Powierzchnie powód może być w dobrym kontakcie i sprawiać wrażenie że nie jest w stanie otępiennym. Zdaniem biegłych sądowych można stwierdzić z dużym prawdopodobieństwem, że objawy otępienne rozwijają się u niego od co najmniej 5 lat. Aktualnie powód wymaga systematycznego leczenia psychiatrycznego.

Wartość nieruchomości (...) położonej w obrębie B., gmina W., dla której Sąd Rejonowy w Lesznie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) o powierzchni 0,3822 ha, która została sprzedana przez powoda pozwanemu na podstawie umowy sprzedaży zawartej w dniu 17 października 2014 r. według jej stanu i poziomu cen na ten dzień wynosi 10.492,00 zł.

Nieruchomość położona jest w obrębie wsi B., w strefie peryferyjnej. Zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego gminy obowiązującym w okresie sprzedaży nieruchomości były to tereny upraw polowych. Dojazd od nieruchomości odbywa się drogą nieutwardzoną. Działka nie jest położona nad jeziorem. W okolicy tej działki nie ma żadnych zabudowań.

W ocenie Sądu Okręgowego w świetle dokonanych ustaleń faktycznych żądanie powoda zasługiwało na uwzględnienie.

Powód oparł swoje roszczenie na treści art. 388 k.c. wnosząc o zmianę zawartej między powodem, a pozwanym S. M. w warunkach wyzysku dnia 17 października 2014 r. umowy sprzedaży nieruchomości poprzez: podwyższenie należnej powodowi ceny do 120.000 zł i zasądzenie z tego tytułu na jego rzecz od pozwanego S. M. kwoty 105.000 zł. Jednocześnie powód wystąpił z żądaniem ewentualnym wnosząc o unieważnienie zawartej między stronami w warunkach wyzysku umowy sprzedaży. W piśmie procesowym z dnia 27 listopada 2017 r. powód podał, że zmienia żądanie pozwu poprzez anulowanie żądania określonego w pkt. 1 pozwu. Jednocześnie powód podtrzymał żądanie ewentualne zawarte w pkt. 2 pozwu.

Sąd nie podzielił stanowiska strony pozwanej, że przedmiotowa zmiana powództwa doprowadziła do niedopuszczalnej w świetle art. 193 § 1 k.c. zmiany powództwa, tj. wpływającej na właściwość rzeczową sądu. Wartość przedmiotu sporu została określona w pozwie na 120.000 zł i nie uległa zmianie w wyniku rezygnacji przez powoda z żądania określonego w pkt 1 pozwu. Powód, zgłaszając żądanie unieważnienia umowy sprzedaży, domagał się „unieważnienia zawartej między stronami w warunkach wyzysku umowy z dnia 17 października 2016 r.” i nie zmienił powództwa w tym zakresie. Rezygnacja przez powoda z pierwszego żądanie była więc dopuszczalna z uwagi na podtrzymanie stanowiska w zakresie zawarcia przez strony umowy sprzedaży w warunkach wyzysku.

Ponadto zgodnie z art. 15 § 1 k.p.c. sąd właściwy w chwili wniesienia pozwu pozostaje właściwy aż do ukończenia postępowania, choćby podstawy właściwości zmieniły się w toku sprawy.

Zgodnie z art. 388 § 1 k.c. jeżeli jedna ze stron, wyzyskując przymusowe położenie, niedołęstwo lub niedoświadczenie drugiej strony, w zamian za swoje świadczenie przyjmuje albo zastrzega dla siebie lub dla osoby trzeciej świadczenie, którego wartość w chwili zawarcia umowy przewyższa w rażącym stopniu wartość jej własnego świadczenia, druga strona może żądać zmniejszenia swego świadczenia lub zwiększenia należnego jej świadczenia, a w wypadku gdy jedno i drugie byłoby nadmiernie utrudnione, może ona żądać unieważnienia umowy.

Dla skutecznego wniesienia żądania w oparciu o przywołany powyżej przepis konieczne jest udowodnienie spełnienia kumulatywnie trzech przesłanek, w tym rażącej dysproporcji pomiędzy świadczeniami obu stron. W toku niniejszego postępowania powód nie wykazał spełnienia właśnie tej przesłanki. Z przeprowadzonego postępowania wynika, że powód za sprzedaż nieruchomości wartej 10.492,00 zł otrzymał kwotę 15.000,00 zł. Wartość nieruchomości została ustalona w oparciu o opinię biegłego sądowego P. T., z której wynikało, że ta nieruchomość ma charakter rolny. Nie jest działką budowlaną, ani letniskową. Nie jest położona nad jeziorem. W okolicy tej działki nie ma żadnych zabudowań a dojazd od niej odbywa się nieutwardzoną drogą. Z uwagi na powyższe, Sąd w całości podzielił wycenę tej nieruchomości dokonaną przez biegłego sądowego. Całkowicie bezzasadne okazało się więc stanowisko strony powodowej, w zakresie, w jakim podnoszono, że sprzedana nieruchomość miała wartość 120.000 zł. Z uwagi na powyższe, żądanie zgłoszone przez powoda nie mogło zostać uwzględnione w oparciu o przywołaną przez niego podstawę.

Zgodnie z treścią wyroku Sądu Najwyższego z dnia 17 czerwca 2005 r. wydanego w sprawie III CZP 26/05: „Sąd ma obowiązek wziąć pod uwagę w każdym stanie sprawy nieważność czynności prawnej (art. 58 § 1 k.c.).”

Z okoliczności sprawy wynikało natomiast, że powód, składając w dniu 17 października 2014 r. oświadczenie woli w przedmiocie sprzedaży nieruchomości, znajdował się w stanie wyłączającym świadome i swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli. Na powyższe wskazywała jednoznacznie opinia psychiatryczna sporządzona w sprawie oraz fakt częściowego ubezwłasnowolnienia powoda w krótkim czasie od zawarcia przedmiotowej umowy. Podkreślić należy, że w sprawie o ubezwłasnowolnienie opinia psychiatryczna została wydana w kwietniu 2015 r., a więc po upływie zaledwie kilku miesięcy od dokonania przez powoda czynności prawnej. Sąd miał na uwadze, że wyniki przeprowadzonego postępowania w sprawie wskazywały, że w okresie, który był istotny dla oceny ważności dokonanej przez powoda czynności, można było z nim logicznie porozmawiać, a jego stan w czasie zawierania umowy nie wzbudził podejrzeń notariusza. Sąd w tym zakresie miał jednak na uwadze wnioski opinii biegłych z których wynikało, że u powoda w okresie zawierania umowy sprzedaży z pozwanym występował ostry przebieg choroby alkoholowej która wywoływała u niego zaburzenia psychiczne i emocjonalne. U powoda występowały objawy otępienne charakteryzujące się zaburzeniami pamięci świeżej, operacyjnej, zdolności do koncentracji uwagi, sprawności psychomotorycznej, zdolności do syntezy i analizy wzrokowej. Zdaniem biegłych sądowych objawy te rozwijały się u powoda od co najmniej 5 lat, a więc od co najmniej 2012 r. i wpływały na zdolność podejmowania decyzji przez powoda. Co istotne, ubytki w psychice powoda mają charakter stały i są stanem nieodwracalnym i niezależnym od stanu upojenia, czy trzeźwości powoda. Stan psychiczny u powoda był stały, natomiast duże spożycie alkoholu spowodowało przyjęcie go do szpitala.

Ponadto wskazać należy, że u powoda, po miesiącu od zawarcia umowy sprzedaży, w chwili przyjęcia do szpitala występowały omamy wzrokowe. Z doświadczenia zawodowego sądu w związku z rozpoznawaniem sprawy o ubezwłasnowolnienie wynika, że tak ciężki stan psychiczny u osoby u której występuje zespół uzależnienia od alkoholu występuje niezwykle rzadko. Okoliczności niniejszej sprawy wskazują na to, że powód dokonał sprzedaży nieruchomości znajdując się na tzw. „głódzie alkoholowym”. Powód po dokonanej sprzedaży nieruchomości spożywał alkohol nieprzerwanie przez miesiąc czasu. Powyższe zaś świadczy o tym, że stan psychiczny powoda miesiąc wcześniej nie pozwalał mu na świadome, ani swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli.

Z uwagi na powyższe, Sąd doszedł do przekonania, że oświadczenie woli złożone przez powoda w dniu 17 października 2014 r. dotyczące sprzedaży nieruchomości było nieważne. W konsekwencji stwierdzić należało, że umowa sprzedaży zawarta w tym dniu pomiędzy stronami była nieważna.

Z uwagi na powyższe, Sąd na podstawie art. 58 § 1 k.c. ustalił, że umowa sprzedaży nieruchomości stanowiącej niezabudowaną działkę oznaczoną nr (...) o powierzchni 0,3822 ha, położonej w miejscowości B., zapisanej w księdze wieczystej (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Lesznie, zawarta pomiędzy M. D., a S. M. w dniu 17 października 2017 r. przed asesorem notarialnym P. A. w Kancelarii Notarialnej notariusza S. G. we W. (Repertorium A numer (...)) jest nieważna.

O kosztach procesu sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wniósł pozwany, zaskarżył go w całości. Pozwany zarzucał rozstrzygnięciu:

- błąd w ustaleniach faktycznych sprawy, co miało istotny wpływ na treść zaskarżonego orzeczenia poprzez błędne uznanie, że: powód w chwili sprzedaży nieruchomości znajdował się w stanie tzw. głodu; stan powoda był wynikiem spożywania alkoholu i był niezmienny,
- naruszenie przepisów prawa procesowego mających wpływ na wynik sprawy, tj. przepisu art. 233 § 1 k.p.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i nierozważnie całego zebranego w sprawie materiału dowodowego oraz ocenę materiału dowodowego z przekroczeniem zasady swobodnej oceny dowodów poprzez: całkowite pominięcie, że powód doskonale radził sobie w czynnościach życia codziennego oraz w pozyskaniu dotacji co ma istotne znaczenie dla oceny stanu świadomości powoda; nieprawidłowe ustalenie, że powód był widywany przez świadków pod wpływem alkoholu; uznanie za wiążącą w sprawie opinię biegłych; nadanie opinii biegłych prymatu nad pozostałymi dowodami; całkowite pominięcie oświadczenia powoda z dnia 9 grudnia 2014 r. oraz okoliczności jego złożenia i uznanie, że oświadczenie nie ma znaczenia dla oceny stanu psychicznego powoda; pominięcie konfliktu interesów stron przy ocenie wiarygodności zeznań kuratora,
- naruszenie przepisu art. 425 § 2 k.c. poprzez jego niezastosowanie i nieuwzględnienie, że powód swoim zachowaniem doprowadził do stanu psychicznego w którym znajdował się w chwili podpisania umowy,
- naruszenie przepisu 227 k.p.c. w zw. z art. 162 k.p.c. poprzez nieprzeprowadzenie opinii uzupełniającej lub niepowołanie nowych biegłych sądowych z dziedziny psychologii i psychiatrii w sytuacji, gdy treść opinii sądowej nie uwzględniała szeregu istotnych dla postępowania okoliczności w tym między innymi nie udzielała odpowiedzi na pytanie, czy stwierdzony u powoda stan pozwalał na sporządzenie oświadczenia z dnia 9 grudnia 2014 r. a biegli wprost wskazują, że okoliczności tej nie brano pod uwagę oraz stoi w sprzeczności z pozostałym zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym w tym w szczególności w zakresie uznania, że powód sporną nieruchomość sprzedałby każdemu i za każde pieniądze,
- naruszenie przepisu art. 82 k.c. poprzez jego zastosowanie w toku postępowania i uznanie, że upośledzenia mózgu powoda spowodowały, że w chwili zawarcia umowy znajdował się w stanie wyłączającym świadome i dobrowolne podjęcie decyzji i wyrażenie woli,
- naruszenie przepisu art. 15 § 1 k.p.c. poprzez jego zastosowanie i uznanie, że do rozpoznania sprawy właściwy jest Sąd Okręgowy,
- naruszenie przepisu art. 193 § k.p.c. poprzez jego całkowite pominięcie i błędną wykładnię prowadzącą do uznania, że w niniejszej sprawie nie doszło do zmiany powództwa,
- naruszenie przepisu art. 100 k.p.c. w zw. z treścią rozporządzenia Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie z dnia 22 października 2015 r. poprzez błędne ustalenie kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa prawnego.

Wskazując na powyższe zarzuty pozwany wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości oraz o obciążenie powoda w całości kosztami postępowania przed Sądem I i II instancji z uwzględnieniem kosztów

zastępstwa prawnego wg norm przepisanych, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

Powód wniósł o oddalenie apelacji oraz o zasądzenie od pozwanego na jego rzecz kosztów postępowania apelacyjnego w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny, zważył, co następuje:

Apelacja okazała się uzasadniona, jakkolwiek z innych przyczyn, niż wskazywane we wniesionym środku zaskarżenia.

Sąd I instancji nie rozpoznał bowiem istoty sprawy, co skutkuje uchyleniem zaskarżonego wyroku i przekazaniem sprawy do ponownego rozpoznania.

Należy wskazać, że pozwem powód dochodził jako **roszczenia głównego** zmiany zawartej między stronami umowy sprzedaży, przez określenia wzajemnego świadczenia pozwanego z tytułu ceny na kwotę 120.000 zł oraz zasądzenia dodatkowo na jego rzecz od pozwanego kwoty 105.000 zł jako zwiększenia należnego mu świadczenia z tytułu ceny sprzedaży nieruchomości, z uwagi na dokonanie tej czynności w warunkach wyzysku (punkt 1 pozwu)

Natomiast, na wypadek, gdyby wyrównanie nieekwiwalentnych świadczeń okazało się nadmiernie utrudnione, jako **roszczenie ewentualne** zgłoszone zostało żądanie **unieważnienia umowy sprzedaży** (punkt 2 pozwu).

Powód ewidentnie zatem dochodził roszczeń z tytułu wyzysku, o jakich mowa w przepisie art. 388 § 1 kc, wskazując zresztą ten przepis *expressis verbis* jako materialnoprawną podstawę powództwa (por. część II uzasadnienia pozwu).

W piśmie procesowym z dnia 27 listopada 2017r. powód o tyle tylko zmodyfikował roszczenie, że „anulował” żądanie określone w punkcie 1 pozwu, czyli o zmianę umowy sprzedaży przez podwyższenie ceny i wniósł „jedynie jak pkt. 2 petitum pozwu, to jest o **unieważnienie** zawartej pomiędzy powodem a pozwanym umowy z dnia 17.10.2014r.”

Z tego wynika, że nie nastąpiła żadna zmiana przedmiotowa roszczeń powództwa, a powód jedynie ograniczył roszczenia do żądania uwzględnienia roszczenia ewentualnego.

Tymczasem sąd I instancji w ogóle nie orzekł o żądaniach pozwu (w sensie pozytywnym lub negatywnym), natomiast w sentencji wyroku **ustalił nieważność** zawartej między stronami umowy (nb. błędnie określając jej datę), powołując się na jej bezwzględną nieważność z mocy prawa, przy czym z motywów takiego rozstrzygnięcia można wnioskować, iż sąd stwierdził działanie powoda przy tej czynności w warunkach wyłączających możliwość świadomego wyrażenia woli, z uwagi na zaburzenia psychiczne, związane z chorobą alkoholową (art. 82 kc).

W związku z tym należy stwierdzić, że przedmiotem powództwa nigdy nie było żądanie ustalenia stosunku prawnego lub prawa na podstawie przepisu art. 189 kpc, w szczególności przez stwierdzenie nieważności zawartej między stronami umowy sprzedaży z dnia 17 października 2014r.

Wydane orzeczenie zapadło zatem z rażącym naruszeniem przepisu art. 321 kpc.

Sąd wyrokował bowiem co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem, natomiast nie orzekł o roszczeniach powództwa.

Sąd Okręgowy zdaje się nie rozumieć różnicy między stanem bezwzględnej **nieważności** czynności prawnej (tu: umowy) w rozumieniu przepisów art. 58 § 1 kc oraz art. 82 kc, a **unieważnieniem** umowy przez sąd na podstawie przepisu art. 388 § 1 kc.

W tym pierwszym przypadku czynność prawna jest nieważna *ex lege* od samego początku, bez konieczności podejmowania przez strony jakichkolwiek dalszych czynności i niezależnie od ich woli.

Natomiast każdy, kto wykaże istnienie po swojej stronie interesu prawnego, może żądać w drodze powództwa, o jakim mowa w art. 189 kpc, **ustalenia przez sąd nieważności** czynności, przy czym wydany w takiej sprawie wyrok ma charakter stricte **deklaratoryjny**.

Natomiast w przypadku zawarcia umowy w warunkach wyzysku, o jakim mowa w art. 388 kc, czynność ta, co do zasady, jest ważna, i wiąże strony aż do czasu ewentualnego jej zmodyfikowania lub **unieważnienia** wyrokiem sądu.

Orzeczenie o unieważnieniu umowy, wydane na podstawie art. 388 § 1 kc, ma przy tym charakter **konstytutywny** i wywiera skutki jedynie na przyszłość (ex nunc), od daty uprawomocnienia się wyroku.

Oczywiste jest zatem, że oba wymienione roszczenia (o ustalenie nieważności i o unieważnienie umowy) mają zasadniczo inny charakter i nie mogą być traktowane przez sąd zamiennie.

Z tych przyczyn na podstawie art. 386 § 4 kpc oraz art. 108 § 2 kpc Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji wyroku.

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy sąd I instancji winien rozstrzygnąć o żądaniach powództwa.

Należy mieć przy tym na uwadze, że, przy konstrukcji roszczeń polegającej na zgłoszeniu żądania głównego i ewentualnego, co do zasady przystąpienie do rozstrzygnięcia o żądaniu ewentualnym następuje po negatywnym (całkowicie lub częściowo) rozstrzygnięciu o żądaniu głównym.

W związku z tym sąd winien poddać ocenie oświadczenie powoda, zawarte w piśmie procesowym z dnia 27 listopada 2011r., o „anulowaniu” roszczenia głównego i wydać w tym przedmiocie stosowne orzeczenie.

Przy podtrzymywaniu przez powoda roszczeń opartych o przepis art. 388 kc należy zwrócić uwagę na rozbieżności co do charakteru nieruchomości, będącej przedmiotem kwestionowanej umowy, między treścią umowy sprzedaży a opinią biegłego z dziedziny szacowania nieruchomości P. T..

Biegły przyjął, że nieruchomość w planie zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzonego w dniu 5 listopada 2003r., ma przeznaczenie wyłącznie rolnicze (**teren upraw rolnych**), opierając się na zaświadczeniu wójta gminy W. z dnia 26 września 2017r. (k. 382).

Natomiast z aktu notarialnego umowy sprzedaży wynika, że strony przedłożyły do niego zaświadczenie wójta gminy W. z dnia 15 października 2014r., z którego wynikało, iż przedmiotowa nieruchomość w planie zagospodarowania przestrzennego oznaczona jest jako **tereny zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**.

Oczywiste jest z kolei, że charakter nieruchomości, wynikający z jej przeznaczenia w planie zagospodarowania przestrzennego, ma istotne znaczenie dla ustalenia jej wartości rynkowej.

Maciej Rozpędowski Krzysztof Józefowicz Bogdan Wysocki

--	--	--