

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 czerwca 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Wiesława Kaźmierska
Sędziowie:	SA Iwona Wiszniewska (spr.) SA Artur Kowalewski
Protokolant:	sekr. sądowy Justyna Kotlicka

po rozpoznaniu w dniu 13 czerwca 2013 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa R. O.

przeciwko S. M. i A. M.

o ustalenie nieważności umowy

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Koszalinie

z dnia 11 lutego 2013 r., sygn. akt I C 344/10

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

1. stwierdza, iż nieważna jest umowa sprzedaży warunkowej nieruchomości położonej w B., składającej się z działek gruntu nr (...) dla której Sąd Rejonowy w Koszalinie prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...) zawarta w dniu 6 listopada 2008 roku w formie aktu notarialnego między R. O. a A. M. i S. M. przed notariuszem B. K., nr rep. (...) oraz umowa przeniesienia własności tej nieruchomości zawarta w dniu 19 listopada 2008 roku między R. O. a A. M. i S. M. w formie aktu notarialnego przed notariuszem B. K., nr rep. (...),

2. zasądza od pozwanych A. M. i S. M. na rzecz powoda R. O. kwotę 7.217 (siedem tysięcy dwieście siedemnaście) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego,

II. zasądza od pozwanych A. M. i S. M. na rzecz powoda R. O. kwotę 5.600 (pięć tysięcy sześćset) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym,

III. ustala, że pozwani ponoszą koszty sądowe, pozostawiając ich szczegółowe rozliczenie referendarzowi Sądu Okręgowego w Koszalinie.

UZASADNIENIE

R. O. w pozwie skierowanym przeciwko A. M. i S. M. domagał się stwierdzenia nieważności, bezprawności i bezskuteczności warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości położonej w B. z dnia 6 listopada 2008 r. oraz umowy przeniesienia własności tej nieruchomości zawartej w dniu 19 listopada 2008 r.

W uzasadnieniu podniesiono, że wskazane czynności prawne są sprzeczne z ustawą i mają na celu obejście prawa, gdyż pozwani wykorzystali chorobę alkoholową powoda i w stanie upojenia alkoholowego przywieźli go do notariusza, podczas gdy jego stan psychofizyczny uniemożliwiał świadome działanie. Zarzucono także sprzeczność umowy z zasadami współżycia społecznego wskazując między innymi na brak ekwiwalentności świadczeń.

W piśmie z dnia 10 listopada 2010 r. powód sprecyzował pozew wnosząc o stwierdzenia nieważności warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości położonej w B. z dnia 6 listopada 2008 r. oraz umowy przeniesienia własności tej nieruchomości zawartej w dniu 19 listopada 2008 r., ewentualnie o stwierdzenie ich bezprawności i bezskuteczności.

Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa w całości.

Wyrokiem z dnia 11 lutego 2013r. Sąd Okręgowy w Koszalinie powództwo oddalił odstępując od obciążania powoda kosztami procesu.

Podstawę rozstrzygnięcia stanowiły ustalenia, według których w dniu 6 listopada 2008 r. strony zawarły warunkową umowę sprzedaży nieruchomości położonej w B., składającej się z działki gruntu nr (...) o obszarze 0,0195 ha i działki nr (...) o obszarze 0,1647 ha, zabudowanej domem mieszkalnym poniemieckim o powierzchni użytkowej ok. 150 m² i budynkami gospodarczymi za cenę 20.000 zł. Część ceny w wysokości 8.500 zł została zapłacona w dniu podpisania umowy. Pozostałą kwotę 11.500 zł pozwani mieli uregulować w ratach miała miesięcznych, pierwsza 1.500 zł, kolejne po 1.000 zł. Ponieważ Agencja Nieruchomości Rolnych nie skorzystała z prawa pierwokupu, w dniu 19 listopada 2008 r. strony zawarły umowę przeniesienia własności nieruchomości.

Powód przez wiele lat nadużywał alkoholu, upijał się ciągami. W miejscu zamieszkania wiele osób wiedziało o jego skłonnościach do alkoholu oraz o podejmowanych próbach leczenia. Z powodu nietrzeźwości nie był nawet na pogrzebie swojej zmarłej w 2007 r. matki. W okresie zawierania kwestionowanych umów jesienią 2008 r. powód także nadużywał alkoholu, chociaż rzadziej, a dopiero od 2010 r. przestał pić. Obecnie pozostaje w abstinencji.

Powód z wykształcenia jest spawaczem, posiada też uprawnienia w dziedzinie hydrauliki, potrafi wywiązać się z powierzonych mu obowiązków pracowniczych, aczkolwiek często zmieniał pracę, choć za nadużywanie alkoholu w pracy zwalniany nie był. Po śmierci matki w 2007 r. starał się wyjść z alkoholizmu. Od stycznia do września 2008 r. pracował w H., wtedy też podjął decyzję o sprzedaży nieruchomości pozwanym za kwotę 20.000 zł. Razem z pozwanym S. M. jeździć po urzędach załatwiając formalności związane ze sprzedażą. W 2009 r. powód wyjechał do siostry do Szwecji.

Przed zawarciem umów pozwani nawiązali kontakt z powodem około 2006-2007 roku, albowiem zamierzali kupić od niego kawałek działki, z którą sąsiadowała ich posesja. Powód zaproponował, że sprzeda im działkę z garażem aż do budynku mieszkalnego. Strony spisały wstępną umowę, powód otrzymał 10.000 zł, ale z powodu braku podziału geodezyjnego działki nie mogły sfinalizować umowy przed notariuszem. Po śmierci matki powód przyszedł do pozwanych i zaproponował sprzedaż całego domu z działką. Powiedział, że zamierza wyjechać do siostry do Szwecji, a mieszkający wspólnie z nim brat miał wyjechać na Ż. do ciotki. Podczas załatwiania formalności przed zawarciem umowy powód nie pił alkoholu, osobiście angażował się w skompletowanie dokumentów niezbędnych do zawarcia transakcji. W chwili zawierania umów przed notariuszem B. K. w dniach 6 i 19 listopada 2008 r. powód nie znajdował

się w stanie wskazującym na spożycie alkoholu, powód nie był również w stanie psychicznym wyłączającym świadome i swobodne podejmowanie decyzji i wyrażanie swojej woli.

Po zawarciu umowy przeniesienia własności nieruchomości powód nadal mieszkał w niej za zgodą pozwanych na zasadzie umowy użyczenia. Początkowo jego stosunki z pozwanymi układały się dobrze. Gdy powód przestał opłacać rachunki za używanie mediów, pozwani wezwali go do zapłaty, co stało się zarzewiem trwającego do chwili obecnej konfliktu, a następnie było przyczyną wypowiedzenia powodowi umowy użyczenia nieruchomości

Wartość nieruchomości będącej przedmiotem sprzedaży według stanu na dzień zawarcia umowy z dnia 6 listopada 2008 r. wynosiła 153.900 zł.

Na podstawie powyższych ustaleń Sąd Okręgowy powództwo oddalił. Na wstępie Sąd wskazał na nieprawidłowości w zakresie sformułowania żądania, polegające między innymi na tym, że w pojęciu nieważności czynności prawnej mieszczą się zakresy pojęć oznaczające jej bezprawność i bezskuteczność.

Zdaniem Sądu przeprowadzone dowody nie potwierdziły, aby stan zdrowia powoda w chwili dokonywania kwestionowanych czynności pozwalał na przyjęcie, że znajdował się on w stanie wyłączającym świadome powzięcie decyzji i wyrażenie woli. Do stanów zaburzeń czynności psychicznych należą stany związane z uzależnieniem od alkoholu. Muszą to być jednak stany patologiczne, tj. takie, które prowadzą do utraty świadomości. Samo jednak występowanie tzw. niedojrzałej osobowości, jak i uzależnienie od alkoholu, nie stanowią jeszcze realizacji przesłanki z art. 82 k.c. W przypadku powoda, jak wynika z opinii biegłych psychiatry B. B. i psycholog W. A. oraz z opinii biegłej psycholog klinicznej w zakresie uzależnień od alkoholu H. I., sporządzonych niezależnie od siebie, powód nie znajdował się w dniach 6 i 19 listopada 2008 r. w stanie psychicznym wyłączającym świadome i swobodne podejmowanie decyzji oraz wyrażanie swojej woli. W zakresie faktu samego stwierdzenia choroby alkoholowej u powoda dał wiarę wszystkim świadkom i dokumentom zawnioskowanym przez powoda i przeprowadzonym na tę okoliczność. Jednakże żadna z tych osób nie była bezpośrednim świadkiem zawierania umów przez powoda z pozwanymi i nie miała wiedzy co do stanu psychicznego powoda w tych dniach.

Sąd w oparciu o art. 388 § 1 k.c. rozpoznał zarzuty przymuszenia powoda do zawarcia umów i także stwierdził, że nie są one zasadne. Zdaniem Sądu powód nie wykazał, że pozwani nabywając od niego nieruchomość za 20.000 zł, przy bezsprzecznie obiektywnie ustalonej znacznie większej jej wartości, działali z zamiarem pokrzywdzenia go, wykorzystując jego przymusowe położenie, czy alkoholizm, którym obecnie tak skwapliwie epatuje. Związek pomiędzy uzależnieniem alkoholowym a stanem przymusowego położenia w czasie dokonywania czynności musi być w sposób wyraźny i ewidentnie wykazany, a z ustaleń dokonanych na podstawie zeznań świadka B. K., pozwanego S. M. i częściowo samego powoda wynika, że powód był inicjatorem zawartych umów i aktywnie uczestniczył w załatwieniu wszelkich niezbędnych dokumentów do nich, albowiem zależało mu na szybkiej sprzedaży nieruchomości za niewielką cenę, gdyż zamierzał wyjechać do siostry do Szwecji i pieniądze uzyskane z transakcji miały być na to przeznaczone.

Sąd I instancji miał na względzie, że umowa naruszająca zasadę ekwiwalentności świadczeń stron może być oceniona w świetle postanowień art. 58 § 2 k.c. w jego ocenie jednak powód, który nawet nie wskazał, jakie konkretnie zasady zostały naruszone, nie udowodnił sprzeczności umów z zasadami współżycia społecznego. Ponadto osoba powołująca się na zasady współżycia społecznego sama powinna zachowywać się bez jakiegokolwiek zarzutu, natomiast powód swoim agresywnym zachowaniem doprowadził do konfliktu z pozwanymi.

W ocenie Sądu w sprawie nie miał także zastosowania art. 58 § 1 k.c., a przy tym w uzasadnieniu swoich żądań powód ani razu nie odniósł się do jakichkolwiek przepisów ustawy, które w wyniku zawartych umów zostały naruszone. Twierdzenia pełnomocnika powoda, że doszło do sfalszowania podpisów powoda pod zawartymi umowami oraz pokwitowaniami odbioru poszczególnych rat z tytułu zapłaty reszty ceny pozostawały w całkowitej sprzeczności do oświadczeń samego powoda, który nie miał żadnych wątpliwości odnośnie złożonych przez siebie podpisów, może z wyjątkiem pierwszej umowy, której - jak twierdził - nie pamiętał, czemu jednak Sąd Okręgowy nie dał wiary. W

konsekwencji Sąd oddalił wniosek o dopuszczenie dowodu na okoliczność zbadania autentyczności podpisów pod umowami.

Sąd Okręgowy oddalił także pozostałe wnioski dowodowe powoda, w tym wniosek o przesłuchanie w charakterze świadka geodety Z. N. (1), które nie miały istotnego znaczenia w sprawie i nie przyczyniłyby się do jej wyjaśnienia.

Powód zaskarżył wyrok w całości zarzucając:

- naruszenie przepisów prawa materialnego poprzez ich błędne zastosowanie, w szczególności art. 58 k.c., art. 59 k.c., art. 82 k.c. i art. 388 k.c.;

- naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 227 k.p.c. w zw. z art. 258 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku powoda o przesłuchanie świadka Z. N. (2) będącego uczestnikiem przygotowywania dokumentów i mającego informacje o faktach istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy oraz naruszenie art. 227 k.p.c. w zw. z art. 278 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku powoda o powołanie biegłego z zakresu kryminalistycznych badań dokumentów na okoliczność autentyczności podpisów powoda zamieszczonych na oryginałach umów;

- naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie dowolnej oceny dowodów, z pominięciem dowodów w postaci dokumentów medycznych oraz zeznań świadków, którzy potwierdzili, że powód miał ciągi alkoholowe także w 2008 roku oraz oparcie ustaleń na wyjaśnieniach pozwanych bezkrytycznie przyjętych za prawdziwe;

- sprzeczność istotnych ustaleń z treścią zebranego materiału poprzez przyjęcie, że powód nie wykazał roszczenia;

- brak wyjaśnienia wszystkich okoliczności sprawy istotnych dla rozstrzygnięcia;

- błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia polegający na ustaleniu, że powód podczas załatwiania formalności przed zawarciem umów nie pił alkoholu i osobiście angażował się w skompletowanie dokumentów oraz na ustaleniu, że odmowa opłacenia rachunków przez powoda i jego agresywne zachowanie stały się zarzewiem konfliktu między stronami.

W oparciu o powyższe powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez jego uchylenie i ustalenie, że zaskarżone umowy były nieważne w chwili ich zawarcia. Powód wniósł o uzupełnienie materiału dowodowego poprzez przeprowadzenie dowodu z zeznań świadka Z. N. (2) oraz z opinii biegłego na okoliczność autentyczności podpisów powoda pod umowami.

Pozwani wnieśli o oddalenie apelacji.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja podlegała uwzględnieniu.

Prawidłowe rozstrzygnięcie każdej sprawy uzależnione jest od spełnienia dwóch naczelných obowiązków procesowych, tj. przeprowadzenia postępowania dowodowego w sposób określony przepisami procesowymi oraz dokonania wszechstronnej oceny całokształtu okoliczności ujawnionych w toku rozprawy głównej. Rozstrzygnięcie to winno również znajdować oparcie w przepisach prawa materialnego adekwatnych do poczynionych ustaleń faktycznych. Zgodnie z ugruntowanym poglądem, niezależnie od podniesionych zarzutów, sąd jest zobowiązany do stosowania z urzędu właściwego prawa materialnego do rozstrzyganego stanu faktycznego (por. uchwałę siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07, OSNC 2008, nr 6 poz. 55 i przywołane tam orzecznictwo), a zatem z urzędu bada ważność umowy. W postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 4 października 2002 r., III CZP 62/02 (OSNC 2004, nr 1, poz. 7) wskazano, że jakkolwiek postępowanie apelacyjne jest postępowaniem odwoławczym i kontrolnym, to jednak zachowuje charakter postępowania rozpoznawczego. Oznacza to, że sąd drugiej instancji ma pełną swobodę jurysdykcyjną, ograniczoną jedynie granicami zaskarżenia. W

konsekwencji sąd ma obowiązek wziąć pod uwagę w każdym stanie sprawy nieważność czynności prawnej (art. 58 § 1 i 2 k.c.) na podstawie zgromadzonego materiału.

Po przeprowadzeniu kontroli instancyjnej Sąd Apelacyjny stwierdził, że postępowanie dowodowe nie zawiera braków nakazujących jego uzupełnienie, prawidłowo ustalone są też, co do zasady, okoliczności faktyczne, stanowiące podstawę rozstrzygnięcia. W szczególności niezasadny jest zarzut bezpodstawnego pominięcia wniosku dowodowego o przesłuchanie świadka Z. N. (2).

Trafny okazał się natomiast zarzut naruszenia prawa materialnego, albowiem w świetle ujawnionych okoliczności sprawy zachodzą postawy do uznania zaskarżonych umów za nieważne w oparciu o art. 58 § 2 k.c.

W odniesieniu do zarzutów dotyczących gromadzenia materiału dowodowego wskazać należy, iż ustawodawca przyznał przewodniczącemu uprawnienia pozwalające na koncentrację materiału dowodowego. Jednym z nich jest regulacja zawarta w art. 207 § 3 k.p.c. Z akt sprawy wynika, iż pełnomocnik powoda na rozprawie w dniu 17 lutego 2011r. został zobowiązany do zgłoszenia wniosków dowodowych w terminie 7 dni. Uchybienie terminowi uzasadniało oddalenie nowych wniosków jako spóźnionych. Dowody, co do których powód w apelacji zarzuca ich pominięcie, zostały zgłoszone z uchybieniem wyznaczonego terminu, albowiem pełnomocnik powoda wnioski dowodowe złożył 18 marca 2011r. Powód nie uprawdopodobnił, że ich wcześniejsze zgłoszenie nie było możliwe lub celowe, wobec czego obciążają go negatywne skutki uchybienia terminu. Złożenie apelacji nie otwiera na nowo możliwości podjęcia inicjatywy dowodowej. Zgodnie z art. 381 k.p.c. sąd drugiej instancji może pominąć nowe fakty i dowody, jeżeli strona mogła je powołać w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji, chyba że potrzeba powołania się na nie wynika później, a taka bezsprzecznie w sprawie nie wystąpiła. Zgodzić się trzeba nadto ze stanowiskiem Sądu Okręgowego, iż teza dowodowa odnosząca się do dowodu w postaci opinii biegłego grafologa pozostaje w sprzeczności z wyjaśnieniami powoda, z których nie wynika, aby podnosił on okoliczności podważające prawdziwość podpisów złożonych na aktach notarialnych. Z tych przyczyn Sąd Apelacyjny nie znalazł podstaw do uzupełnienia materiału dowodowego w sprawie.

Prawidłowe w świetle zebranego materiału dowodowego okazały się także ustalenia, iż w dacie zawarcia kwestionowanych umów powód nie znajdował się w stanie wyłączającym swobodne albo świadome podjęcie decyzji i wyrażenie woli. Żaden ze zgromadzonych dowodów nie potwierdził bowiem tej okoliczności. Jakkolwiek z dokumentów medycznych, zeznań powoda oraz zeznań zgłoszonych przez niego świadków wprost wynika, że powód był uzależniony od alkoholu i wpadał w tzw. ciągi alkoholowe także w 2008 roku, kiedy doszło do zawarcia przedmiotowych umów, dowody te nie zawierają jednak informacji odnośnie zachowania powoda w dacie 6 i 19 listopada 2008r. Wskazane dowody potwierdzają jednocześnie, że powód miał okresy abstynencji, także w 2008 roku, co tym samym nie wyklucza przyjęcia, że przy dokonywaniu sprzedaży świadomość powoda co do znaczenia i skutków tych czynności nie została wyłączona. Wymaga podkreślenia, iż zgodnie z rozkładem ciężaru dowodu na powodzie ciąży obowiązek wykazania, iż zaistniały okoliczności odpowiadające dyspozycji art. 82 k.c. Spełnienie tego obowiązku realizuje się poprzez udostępnienie wiarygodnych dowodów pozwalających na poczynienie kategoriycznych ustaleń. Nie jest zatem wystarczające zaoferowanie takiego materiału, w świetle którego podnoszona wersja jawi się jako prawdopodobna, choćby w stopniu znacznym (co jednak w niniejszej sprawie nie nastąpiło). Dlatego choć świadkowie potwierdzili fakt pozostawania przez powoda w stanie upojenia alkoholowego wielokrotnie przez wiele następujących po sobie dni, brak z ich strony wiedzy o zachowaniu powoda w dniach 6 i 19 listopada 2008 r. nie uzasadnia ustalenia, iż świadomość powoda w tych dniach nie była zachowana, tym bardziej, że w sprawie zostały zgromadzone inne dowody potwierdzające okoliczność przeciwną, w postaci zeznań notariusza oraz opinii biegłych psychologa, psychiatry i psycholog klinicznej w zakresie uzależnień od alkoholu. Należy podkreślić, iż opinia biegłego, jak każdy inny dowód, podlega swobodnej ocenie sądu zgodnie z regułami określonymi w art. 233 § 1 k.p.c. Sąd rozważa jej wiarygodność i moc dowodową na podstawie własnego przekonania, zgodnie z zasadami logiki i doświadczenia życiowego, przy wszechstronnym uwzględnieniu pozostałego materiału dowodowego. Istotne znaczenia przy ocenie ma stanowczość opinii, jej kompleksowość, spójność wniosków, doświadczenie biegłego. Sąd jako nieposiadający wiadomości specjalnych nie jest władny podważać wniosków biegłego, jeśli lektura opinii nie wykazuje, że sposób przeprowadzenia opinii i wnioskowania zawiera braki, wady logiczne bądź inne nieprawidłowości wychwytywane przez osobę niebędącą specjalistą w danej dziedzinie. Powyższe opinie nie zawierają tego rodzaju defektów. Biegle

działały w sposób niezależny, lecz ich wnioski są w pełni zbieżne, co dodatkowo wzmacnia moc dowodową opinii. Z tego też względu zarzut naruszenia art. 82 k.c. należało uznać za bezpodstawny.

Brak jest także podstaw do przyjęcia, iż umowy z dnia 6 i 19 listopada 2008r. są sprzeczne z prawem lub mają na celu obejście ustawy, gdyż – jak słusznie zauważa strona przeciwna i Sąd I instancji – powód nawet nie wskazuje, do naruszenia jakich przepisów doszło lub jakie miałyby zostać celowo ominięte. Sąd Apelacyjny nie stwierdził, aby umowy naruszały bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa lub zmierzały do ich obejścia.

Słuszny natomiast okazał się zarzut naruszenia art. 58 § 2 k.c. Z uzasadnienia zaskarżonego wyroku wynika, że Sąd Okręgowy miał na względzie, że umowa naruszająca zasadę ekwiwalentności świadczeń może być oceniona w świetle postanowień art. 58 § 2 k.c., zwłaszcza wówczas, gdy nie powstały wszystkie przesłanki wycisnienia przewidziane w art. 388 § 1 k.c., jednakże zaprezentowana przez ten Sąd ocena nie uwzględnia wszystkich ujawnionych okoliczności sprawy.

Zgodnie z normatywnym rozumieniem zasad współżycia społecznego, do zasad tych należą bądź tylko normy moralne, zawierające reguły postępowania w stosunkach między ludźmi (zob. np. A. Szpunar, Stosowanie art. 5 kodeksu cywilnego w sprawach o prawa stanu, PiP 1981, Nr 6, s. 57; A. Wolter, Rola zasad współżycia społecznego w nowych kodeksach, NP 1964, Nr 11, s. 1037), bądź również normy obyczajowe (zob. np. T. Dybowski, Zasady współżycia społecznego i społeczno-gospodarcze przeznaczenie prawa a prawo własności, NP 1967, Nr 6, s. 723; Stelmachowski, Wstęp, s. 152-153; Stelmachowski, Zarys, s. 119-120). Takie rozumienie rozważanych zasad wiąże się często z postulatem, aby sąd sformułował konkretną zasadę współżycia, na którą się powołuje (zob. np. orz. SN z 5.5.1964 r., I PR 159/64, OSN 1965, Nr 1, poz. 19, orz. SN z 22.11.1994 r., II CRN 127/94, nie publ.).

Zgodnie z art. 353¹ k.c. zasady współżycia społecznego są jednym z czynników ograniczających swobodne ukształtowanie przez strony stosunku prawnego. Mając to na względzie nie sposób nie wziąć pod uwagę okoliczności, iż cena ustalona w umowie sprzedaży została znacznie zaniżona w stosunku do wartości nieruchomości. Okoliczność tę wprost potwierdza przeprowadzony w sprawie dowód w postaci opinii biegłego rzeczoznawcy, który ustalił wartość nieruchomości na kwotę 153.900 zł na dzień 6 listopada 2008r. Oznacza to, że ustalona między stronami cena odpowiadała około 13 % wartości przedmiotu sprzedaży. Sąd Okręgowy wprawdzie ustalił, że powód nadto otrzymał kwotę 10.000 zł uiszczoną wcześniej przez pozwanych na poczet umowy zakupu części gruntu i garażu, której ostatecznie strony nie zawarły, jednakże w ocenie Sądu Apelacyjnego całokształt materiału dowodowego nie pozwala na takie przyjęcie. Wskazać należy, iż powyższa okoliczność wynika tylko z zeznań pozwanego. Niewiarygodne jest stwierdzenie, że pozwany zniszczył pokwitowanie po podpisaniu aktu notarialnego w dniu 6 listopada 2008r., podczas gdy w treści aktu okoliczność uiszczenia kwoty 10.000 zł nie została ujawniona. Znamienne jest, że przy podpisaniu umowy część ceny w wysokości 8500 zł została uiszczona, co znalazło odzwierciedlenie w akcie notarialnym, jeśli zatem wolą stron byłoby ustalenie świadczenia pozwanych na poziomie 30.000 zł i zaliczenie na tę należność wpłaty dokonanej na poczet innej umowy, która nie doszła do skutku, to niewątpliwie taki zapis również znalazłby się w tym dokumencie. Jego brak dodatkowo powoduje, że pozwany nie miał podstaw do zniszczenia pokwitowania, a w konsekwencji jego zeznania w tym zakresie nie zasługują na wiarę.

Jeśli strony nadają zawieranej umowie cechę wzajemności, to mają swobodę w kształtowaniu wynikającego z niej zobowiązania o tyle tylko, o ile ich postanowienia nie podważają zasady ekwiwalentności świadczeń stron umowy wzajemnej (por. wyrok SN z dnia 8 stycznia 2003 r., II CKN 1097/00). Sama dysproporcja między wartością określanych w umowie świadczeń stron nie jest jeszcze wystarczającym powodem dla uznania umowy za sprzeczną z zasadami współżycia społecznego, w sprawie występuje jednak rażące zachwianie ekwiwalentności świadczeń. Zdaniem Sądu Apelacyjnego ta drastyczna dysproporcja nie była w chwili zawierania umowy obiektywnie usprawiedliwiona. Wskazać bowiem należy, iż przedmiotem sprzedaży był dom rodzinny, nieruchomość znajdowała się w stanie umożliwiającym normalne w niej zamieszkiwanie (słusznie w tym zakresie podnosi powód, iż zapis o konieczności kapitalnego remontu budynków jest sprzeczny z treścią opinii rzeczoznawcy), powód wprawdzie nosił się z zamiarem przeniesienia na stałe do Szwecji, jednakże nie miał potrzeby, aby uczynić to natychmiastowo, ponadto z uwagi na odległość Polski od Szwecji i dużą łatwość w podróżowaniu między tymi krajami nie sposób uznać, że wyjazd

musiał się łączyć z koniecznością szybkiego spieniężenia całego posiadanego majątku trwałego. Okoliczność, iż powód niewątpliwie potrzebował środków pieniężnych na podróż i utrzymanie się w Szwecji, nie uzasadniała zbycia całej nieruchomości na drastycznie niekorzystnych warunkach. Przedstawione okoliczności i argumenty, zdaniem Sądu Apelacyjnego nakazują przyjęcie, że w zakresie świadczenia z tytułu ceny umowa z dnia 6 listopada 2008r. godziła w zasadę współzycia społecznego dotyczącą ekwiwalentności świadczeń, a w konsekwencji za niezgodną z zasadami współzycia społecznego należy uznać także podjętą w wykonaniu tej umowy umowę przeniesienia własności z dnia 19 listopada 2008r.

Ujawnione okoliczności dotyczące sytuacji powoda i jego zachowania wywołanego uzależnieniem od alkoholu pozwalają na wnioskowanie, że pozwani, którzy znali te okoliczności, a jednocześnie byli dla powoda bezpośrednimi sąsiadami, przystępując do zawarcia przedmiotowych umów na powyższych warunkach również działali w sposób sprzeczny z zasadami współzycia społecznego. Materiał dowodowy nie pozwalał na ustalenie, że powód znajdował się w przymusowym położeniu lub w stanie niedołęstwa lub niedoświadczenia, co jednak nie wyklucza przyjęcia, że pozwani w inny sposób skorzystali z zaistniałej sytuacji. W pierwszej kolejności wskazać należy, że ze zgodnych zeznań świadków, w szczególności K. M., S. S. (2), E. T., E. D., M. R. i M. S. wynika, że powód w 2008 roku znacznie nadużywał alkoholu, wielokrotnie pozostawał w ciągach alkoholowych, miał przywidzenia i omamy, nie poznawał znajomych, chodził brudny, poobijany i zataczał się. Świadkowie wskazywali między innymi, że po śmierci matki powoda, co miało miejsce w 2007 roku, powód zaczął intensywniej nadużywać alkoholu. T. D. (2) podał, że powód wyprzedawał rzeczy z domu, aby mieć pieniądze na alkohol. K. M. stwierdziła, że powód był w takim stanie, że zrobili wszystko za alkohol. Z kolei E. T. zeznała, że na początku 2009 roku wystąpiła o leczenie przymusowe powoda w wyniku czego został on skierowany do ośrodka w S.. Świadkowie wskazywali również, że powód chodził do sąsiadów i znajomych pożyczając pieniądze na alkohol. Sytuacja powoda był powszechnie znana wśród lokalnej społeczności, w tym przez pozwanych.

Nie ulega natomiast wątpliwości, że nikt racjonalnie myślący, bez obiektywnej przyczyny o charakterze wyjątkowym nie dokona zbycia nieruchomości będącej domem rodzinnym i jedynym wartościowym składnikiem majątku za cenę stanowiącą 13 % jej wartości. W okolicznościach sprawy brak jest jakichkolwiek postaw do przyjęcia, iż nie zgłosiliby się żadni potencjalni nabywcy, którzy skłonni byłiby zapłacić wyższą kwotę. Stan nieruchomości biegły określił jako średni, dodatkowo na podstawie załączonych zdjęć należy wysnuć wniosek, iż bez ponoszenia nakładów, poza bieżącymi naprawami, mogła być ona wykorzystywana w celu mieszkaniowym. Nieruchomość składa się nie tylko z domu mieszkalnego, ale także garażu i budynku gospodarczego, posiada zagospodarowane obejście. Ponadto sytuacja życiowa nie zmuszała powoda do spieniężenia całego majątku. Koszty wyjazdu do Szwecji mogły zostać pokryte ze sprzedaży części działki, po jej wydzieleniu. Wymagało to jednak podjęcia odpowiednich czynności, którym powód z uwagi na swój stan nie mógł wówczas poddać.

Powyższe okoliczności uzasadniają wniosek, że pozwani skorzystali z tego, że powód gotowy jest za niezmiernie niską cenę zbyć nieruchomość. Znakając sytuację powoda, aktualne skutki uzależnienia musieli zdawać sobie sprawę z tego, że jego nieracjonalna decyzja jest wynikiem zaburzeń osobowości spowodowanych chorobą alkoholową. Jakkolwiek powód, co zostało w sprawie ustalone, nie był pozbawiony możliwości swobodnego i świadomego podjęcia decyzji, bez wątplenia nie dokonał racjonalnej oceny skutków umów, takiej jakiej można byłoby spodziewać się po osobie należycie dbającej o swoje sprawy.

W stosunkach społecznych fakt sąsiedztwa rodzi moralny obowiązek lojalności, solidarności a nawet pomocy. Postawa pozwanych godzi w te, pożądanie z punktu widzenia zasad współzycia społecznego, obowiązki. Pozwani zachowali się wobec swojego sąsiada w sposób nieetyczny. Niczego w tej ocenie nie zmienia ustalenie, że to powód był inicjatorem umów i proponował zawarte w nich warunki.

W ocenie Sądu Apelacyjnego nie zachodzą uzasadnione podstawy, aby powodowi odmówić prawa powołania się na zasady współzycia społecznego. Stwierdzić należy, iż zgodność umowy z zasadami współzycia społecznego należy oceniać z uwzględnieniem całokształtu okoliczności sprawy. Powstały konflikt między stronami nie ujawnił wyjątkowego nasilenia złej woli powoda, aby usprawiedliwionym było zaakceptowania faktycznej utraty

znacznej części jego majątku. Uciążliwość, na którą powołują się pozwani, nie przystają do drastycznych skutków niekorzystnego rozporządzenia mieniem.

Reasumując, Sąd Apelacyjny uznał, że z uwagi na rażące naruszenie zasady ekwiwalentności świadczeń w umowach wzajemnych oraz naruszenie zasady lojalności sąsiedzkiej i lojalności kontrahentów, umowa z dnia 6 listopada 2008r. jest sprzeczna z zasadami współżycia społecznego, w konsekwencji czego, nieważność rozciąga się na podjętą w jej wykonaniu umowę z dnia 19 listopada 2008r.

Za chybione natomiast uznać należy zarzut naruszenia art. 59 k.c. i art. 388 k.c. Przepis art. 59 k.c. nie mógł znaleźć w sprawie zastosowanie, albowiem podstawa faktyczna żądania w sposób oczywisty nie przystaje do dyspozycji tego przepisu. Powód nie jest osobą trzecią wobec stron umowy, której pozew dotyczy, stąd przywołanie przez pełnomocnika art. 59 k.c., jako podstawy prawnej żądania, jest rażąco wadliwe.

Powództwo o unieważnienie umowy zostało zgłoszone jako roszczenie ewentualne, co oznacza, że jego rozpoznanie otwiera się dopiero po oddaleniu powództwa głównego. Na marginesie zauważyć należy, że słusznie również uznał Sąd Okręgowy, że nie zostały spełnione przesłanki przewidziane w art. 388 § 1 k.c. W tym zakresie Sąd Apelacyjny w pełni podziela stanowisko Sądu Okręgowego, iż ujawnione w sprawie okoliczności nie były wystarczające dla przyjęcia, że powód znajdował się w przymusowym położeniu, które pozwani wykorzystali, jak również w stanie niedołęstwa lub niedoświadczenia z powodu nadużywania alkoholu. Ponadto, dla uwzględnienia na podstawie art. 388 § 1 k.c. żądania unieważnienia umowy dopuszczalne jest tylko w przypadku, gdy świadczenie o charakterze wyrównawczym jest niemożliwe lub nadmiernie utrudnione, zaś w sprawie nie zostały wykazane tego rodzaju okoliczności.

Mając to na względzie, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok orzekając jak w punkcie I sentencji, obciążając – w oparciu o art. 98 § 1 i 3 k.p.c. - pozwanych obowiązkiem zwrotu kosztów procesu przeciwnikowi, w tym opłaty od pełnomocnictwa i wynagrodzenia pełnomocnika w stawce minimalnej ustalonej zgodnie z § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (...) (Dz. U. z 2002r. poz. 490).

Na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 391 §1 k.p.c. oraz § 6 pkt 7 zw. z § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia obciążono pozwanych kosztami zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

W oparciu o art. 108 § 1 k.p.c. orzeczono jak w punkcie III sentencji ustalając – zgodnie z art. 98 § 1 k.p.c. – że pozwani ponoszą koszty sądowe.

SSA A. Kowalewski SSA W. Kaźmierska SSA I. Wiszniewska