

Sygn. akt I ACa 740/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 stycznia 2017 roku

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Małgorzata Gawinek
Sędziowie:	SSA Danuta Jezierska SSA Krzysztof Górski (sprawozdawca)
Protokolant:	starszy sekretarz sądowy Beata Waclawik

po rozpoznaniu w dniu 12 stycznia 2017 roku na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa J. B. (1)

przeciwko T. O.

o ustalenie

na skutek apelacji powódki od wyroku Sądu Okręgowego w Koszalinie z dnia 26 lipca 2016 roku, sygn. akt I C 502/10

I. **oddala apelację;**

II. **zasądza od powódki na rzecz pozwanego kwotę 10.800 zł (dziesięciu tysięcy ośmiuset złotych) tytułem kosztów procesu w postępowaniu odwoławczym;**

III. **przyznaje pełnomocnikowi ustanowionemu dla powódki z urzędu adwokatowi K. W. od Skarbu Państwa Sądowi Okręgowemu w Koszalinie kwotę 5400 zł (pięciu tysięcy czterystu złotych) powiększoną o należny podatek VAT tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powódce w postępowaniu apelacyjnym.**

Danuta Jezierska Małgorzata Gawinek Krzysztof Górski

Sygn. akt I ACa 740/16

UZASADNIENIE

Powódka J. B. (1) wniosła pozew o ustalenie nieważności umowy sprzedaży nieruchomości - dla której Sąd Rejonowy w Wałcu Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer (...) - z dnia 29.07.2009r. zawartej w formie aktu notarialnego przed notariuszem B. T. w W. rep. A (...) pomiędzy nią jako sprzedającym, a pozwanym - T. O. jako kupującym.

W uzasadnieniu pozwu po jego sprecyzowaniu w piśmie procesowym z dnia 16.03.2012 r. wskazano, że w dniu 29.07.2009r. strony zawarły umowę sprzedaży opisanej nieruchomości położonej w miejscowości O.. Mocą tej czynności prawnej powódka sprzedała, a pozwany nabył nieruchomość za zapłatą ceny 180.000 zł. Powódka pokwitowała odbiór całej ceny sprzedaży, jednak nie potwierdza aktualnie odbioru całej należności, a wyłącznie kwotę 120.000,00 zł, która została przekazana w następujący sposób - 50.000,00 zł otrzymał za zgodą powódki, choć w wyniku gróźb i szantażu, M. S., natomiast kwota 70.000 zł została przekazana na rachunek bankowy powódki. Powódka zaprzeczyła, by jakkolwiek należność otrzymała od pozwanego w gotówce. Oznacza to, że powódka otrzymała wyłącznie kwotę 70.000 zł z tytułu sprzedaży nieruchomości wartej, w jej ocenie, co najmniej 370.000 zł. Dalej wskazano, iż M. S. i pozwany działali wspólnie i w porozumieniu w celu zastraszenia powódki i zmuszenia jej do sprzedaży nieruchomości na bardzo niekorzystnych warunkach finansowych, wykorzystując krytyczną sytuację finansową i życiową powódki.

Powódka podniosła, iż faktycznie strony chciały zawrzeć umowę pożyczki, w związku z tym zawarty akt notarialny ma charakter pozorny, o czym świadczy aktualne stanowisko pozwanego, który twierdzi, że przekaze z powrotem własność domu, po zwrocie pieniędzy.

Powódka oparła powództwo na kilku alternatywnych podstawach prawnych. W pierwszej kolejności powołała się na przepisy art. 189 kpc w zw. z art. 82 kodeksu cywilnego twierdząc, iż w związku z krytyczną sytuacją życiową w jakiej się znajdowała oraz zaburzeniami czynności psychicznych nie była w stanie podejmować świadomie i swobodnie decyzji i wyrażać woli, tj. podejmować czynności prawnych dotyczących jej mienia nieruchomego.

Następnie powódka wskazała przepisy art. 189 kpc w zw. z art. 83 kodeksu cywilnego zarzucając, że, co do zasady, miała uzyskać jedynie pożyczkę, a pozwany zabezpieczenie spłaty pożyczki w postaci przejęcia własności domu. Wskutek jednak zlecenia przez pozwanego przygotowania aktu notarialnego sprzedaży i działania pod presją na powódkę, doszło do podpisania pozornej umowy sprzedaży nieruchomości, która miała stanowić zabezpieczenie spłaty pożyczki.

Dalej powódka oparła swoje powództwo alternatywnie na treści art. 189 kpc w zw. z art. 87 kc, w związku z groźbami i szantażem ze strony M. S. oraz pozwanego. Wskazała, że ustanie stanu obawy w związku z kierowanymi groźbami nastąpiło dopiero w styczniu - lutym 2010 r., tj. w momencie kiedy powódka zaczęła informować męża o szczegółach transakcji oraz złożyła zawiadomienie do prokuratury. Pozew został więc, w ocenie powódki, złożony w terminie przewidzianym w art. 88 § 2 kc, przy czym, złożenie pozwu należy traktować jako oświadczenie woli o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli kierowane do pozwanego. W tym zakresie powódka powołała się na treść swoich zeznań złożonych w prokuraturze w dniu 8.02.2010 r., z których wynika, że jeszcze 15.10.2009r. miała kontakt z pozwanym, a tym samym miała podstawy do obaw. Złożenie pozwu w dniu 15.11.2010 r. wskazuje, zdaniem powódki, na zachowanie terminu rocznego (od chwili ustania stanu obawy) na uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego innej osobie pod wpływem groźby.

Wreszcie, powódka oparła również swoje powództwo alternatywnie na treści art. 189 kpc w zw. z art. 58 § 2 kodeksu cywilnego w zw. z art. 388 kodeksu cywilnego wskazując, iż czynność prawna w postaci sprzedaży nieruchomości była rażąco sprzeczna z zasadami współżycia społecznego, gdyż doszło do wyzysku na powódce, w wyniku rażącego zaniżenia wartości tej nieruchomości, a tym samym rażącej dysproporcji świadczeń. W tym zakresie, powódka kategorycznie stwierdziła, iż otrzymała w wyniku zawarcia umowy wyłącznie kwotę 120.000 zł, a nie kwotę 180.000 zł, przy czym faktyczna wartość nieruchomości wynosiła w 2009r. kwotę ponad 370.000 zł. Powódka powołała się również na orzeczenie Sądu Najwyższego, zgodnie z którym, umowa naruszająca zasadę ekwiwalentności świadczeń stron może być oceniona w świetle postanowień art. 58 § 2 kc, zwłaszcza wówczas, gdy nie powstały wszystkie przesłanki wyzysku przewidziane w art. 388 § 1 kc. Powódka dopatrzyła się również sprzeczności czynności prawnej z zasadami współżycia społecznego, w związku z tym, iż celem czynności było pozbawienie prawa własności powódki, na zabezpieczenie roszczeń związanych z pożyczką, bez wprowadzenia zapisów do umowy gwarantujących zwrotne przeniesienie nieruchomości. Strony, zamiast wprowadzić do umowy instytucję przewłaszczenia na zabezpieczenie, dokonały pozornej umowy sprzedaży, obchodząc cel dla którego sporządzały umowę. Powoduje to, iż taka umowa, mająca na celu sprzeczność z przepisami prawa w postaci obejścia przepisów o podatku od pożyczek, jest nieważna.

Powódka stwierdziła, że ma interes prawny w ustaleniu nieważności umowy sprzedaży w związku z tym, że nie ma innej drogi prawnej powrotu nieruchomości do jej majątku.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa. Potwierdził zawarcie umowy między stronami i nabycie nieruchomości od powódki na warunkach określonych w akcie notarialnym. Stwierdził, że zapłata ceny została potwierdzona przez powódkę w udzielonym mu pokwitowaniu. Dodatkowo wskazał, że omyłkowo, zamiast części należności, która miała nastąpić przelewem – 70.000 zł, przelał na rzecz powódki kwotę 700.000 zł. Dopiero po zauważeniu omyłki, po kilku dniach, powiadomił o tym powódkę, która zwróciła mu nadpłatę – 630.000 zł. Zaprzeczył wszystkim zarzutom stawianym mu przez powódkę. Stwierdził, że nie miał nic wspólnego z M. S., który był znajomym powódki. Umowa była wyrazem woli stron. Wartość nieruchomości nie była zaniżona, o czym świadczy choćby określenie jej wartości przez powódkę i jej byłego męża w ugodzie sądowej zawartej w postępowaniu o podział majątku wspólnego na poziomie 200.000 zł. Nadto umowę sprzedaży strony zawarły w czasie, gdy następował sukcesywny spadek wartości nieruchomości.

Wyrokiem z dnia 12 lipca 2016 roku Sąd Okręgowy w Koszalinie oddalił powództwo i zasądził od powódki na rzecz pozwanego kwotę 4.500 zł tytułem zwrotu części kosztów procesu. Nadto Sąd przyznał adwokatowi K. W. od Skarbu Państwa kwotę 14.400 zł powiększoną o należny podatek VAT oraz kwotę 222 zł tytułem kosztów pomocy prawnej udzielonej przez adwokata ustanowionego z urzędu dla powódki.

Orzeczenie to Sąd oparł o następujące ustalenia faktyczne:

Powódka J. B. (1) (z domu D.) jest byłą żoną W. S.. Po ich rozwodzie, w ugodzie sądowej zawartej w dniu 17 lipca 2008 r. w postępowaniu o podział majątku dorobkowego toczącym się przed Sądem Rejonowym w Wałczu (sygn.. akt I Ns 175/08) J. B. (1) i W. S. zgodnie oświadczyli, że w skład ich majątku wspólnego wchodzi m.in. nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym w stanie surowym zamkniętym, obejmująca działkę gruntu oznaczoną nr (...) o powierzchni 722m⁽²⁾ położoną w O., gmina W., dla której w Sądzie Rejonowym w Wałczu jest prowadzona księga wieczysta KW nr (...) o wartości 200.000 zł. Uczestnicy dokonali zgodnego podziału majątku wspólnego m.in. w ten sposób, że przyznali nieruchomość w O. na wyłączną własność J. B. (1).

Po rozstaniu się z W. S. powódka wyprowadziła się z W. i zamieszkała w S., z okolic której pochodzi. Podjęła działalność gospodarczą, wynajęła lokal użytkowy i otworzyła sklep odzieżowy. Na prowadzenie działalności gospodarczej powódka zaciągnęła kredyty – w czterech bankach. Powódka miała problemy z ich spłatą. W lipcu 2009 r. wysokość jej zaległości z tego tytułu wraz z odsetkami przekraczała 70.000 zł. Poszukiwała środków na spłatę zobowiązań. Powódka zamierzała sprzedać nieruchomość w O.. W tym celu zamieszczała oferty w internecie i czasopiśmie ukazującym się w W.. Oferowała sprzedaż za cenę 350-360 tys. zł. W dniu 4 października 2008 r. zawarła umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości w O. za kwotę 345.000 zł, jednakże do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z przyczyn leżących po stronie kupujących.

Powódka zakupiła mały dyktafon, który chowała do kieszeni i nagrywała rozmowy z innymi ludźmi, zwłaszcza z mężczyznami z którymi była związana – W. S. i M. S..

M. S. znał syna pozwanego T. O. – M.. Dowiedział się od niego, że pozwany prowadzi działalność gospodarczą w zakresie obrotu nieruchomościami, w tym ich skupowaniem, odnawianiem i dalszą odsprzedażą. W celu pozyskania środków pieniężnych powódka udała się wraz z M. S. do domu pozwanego. Powódka wyraziła wolę pożyczania od pozwanego pieniędzy w kwocie 120.000 zł, a zabezpieczeniem spłaty miała być jej nieruchomość w O.. Pozwany nie zgodził się na tę propozycję uzasadniając to tym, że, po pierwsze, nie zajmuje się udzielaniem pożyczek i, po drugie, nie zna w ogóle powódki i miałby obawy co do jej spłaty przez powódkę. Pozwany oświadczył też, że, co najwyżej, mógłby rozważyć nabycie nieruchomości od powódki. Powódka wyraziła zainteresowanie tą formą transakcji. Pozwany pojechał do O., by obejrzeć nieruchomość będącą własnością powódki i podjąć decyzję co do ewentualnego jej zakupu oraz zaproponowania powódce ceny zakupu. Po powrocie pozwany oświadczył powódce, że mógłby kupić od powódki nieruchomość gruntową zabudowaną budynkiem o powierzchni użytkowej 133,5 m⁽²⁾ znajdującym się w stanie

surowym zamkniętym za kwotę 180.000 zł. Powódka oświadczyła, że się zastanowi a następnego dnia poinformowała pozwanego, że wyraża zgodę na sprzedaż za kwotę zaproponowaną przez pozwanego. Pozwany oświadczył, że może umówić spotkanie u notariusza w celu zawarcia umowy sprzedaży w ciągu dwóch tygodni. Po kilku dniach powódka poinformowała pozwanego, że umówiła wcześniejsze spotkanie celem zawarcia umowy – na dzień 29 lipca 2009 r., godzina 10-ta, u notariusza w W. - B. T.. Dokonała tego, wykorzystując znajomość z pracownicą z jego kancelarii. W tym dniu strony udały się wspólnie do W. ze S. samochodem pozwanego. Obecny był również M. S., który siedział wraz z powódką na tylnej kanapie. Wszyscy rozmawiali ze sobą w czasie drogi. Powódka i M. S. trzymali się za ręce, odzywali się do siebie w miłych słowach, nie kłócili się. Gdy samochód wjechał do W., powódka poleciła M. S., by ten wysiadł, aby nie zobaczył ich były mąż powódki W. S.. Po wejściu do kancelarii notarialnej notariusz B. T. poinformował strony, że w księdze wieczystej jest wpisana wzmianka o prowadzonej przez komornika sądowego egzekucji, co zdenerwowało pozwanego, gdyż wcześniej był zapewniany przez powódkę, że żadne podobne wpisy w księdze wieczystej nie istnieją. Pozwany chciał wycofać się z transakcji. Wyszedł z kancelarii a powódka zapewniła go, że tego samego dnia jej były mąż spłaci zadłużenie u komornika. Udała się na poszukiwanie W. S.. Po pewnym czasie strony udały się do kancelarii komorniczej, gdzie przybył później również W. S.. Powódka miała do niego pretensje o to, że nie uregulował długów. Powstała kłótnia. Pozwany opuścił budynek kancelarii. Następnie z kancelarii wyszedł W. S., który pojechał po pieniądze. Wrócił po pewnym czasie, uregulował zaległość u komornika a komornik wydał stosowne zaświadczenie. Wszystkie te czynności, które zakończyły się uzyskaniem zaświadczenia od komornika trwały łącznie kilka godzin. Strony przybyły do kancelarii notarialnej ponownie po godzinie 15-tej, kiedy to kancelaria była już zamykana, sekretarka udawała się do domu. Projekt aktu notarialnego był już przygotowany, strony go podpisały. Mocą tej umowy powódka sprzedała na rzecz pozwanego prawo własności nieruchomości w O. dla której prowadzona jest księga wieczysta KW nr (...) za cenę 180.000 zł. W akcie notarialnym wpisano, że cena jest płatna w następujący sposób: 110.000 zł zostanie zapłacona gotówką w dniu zawarcia umowy, co zostało uczynione w obecności notariusza a kwota 70.000 zł – przelewem w dniu zawarcia umowy na konto wskazane przez powódkę. Pozwany udał się do sąsiedniego budynku – siedziby oddziału banku celem przelania środków na rzecz powódki. Pracownica banku omyłkowo, zamiast kwoty 70.000 zł, przelała z konta pozwanego na konto powódki kwotę 700.000 zł. Powódka udzieliła pozwanemu pokwitowania przyjęcia ceny – odbioru gotówki w kwocie 110.000 zł i przyjęcia przelewu na kwotę 70.000 zł. Strony rozstały się. Po kilkunastu dniach pozwany zorientował się, że omyłkowo przelał na rzecz powódki znacznie zawyżoną ilość środków. Usiłował odnaleźć powódkę. Znalazł ją przypadkowo i zażądał zwrotu nienależnie przesłanej kwoty, co powódka uczyniła przelewem bankowym z dnia 6 sierpnia 2009 r. Strony następnie były kilka razy w W. celem dokonania przelewu praw z umów zawartych z dostawcami mediów do nieruchomości w O. na rzecz pozwanego. Pozwany rozpoczął remont nabytej nieruchomości i kontynuował prace wykończeniowe celem dalszej odsprzedaży nieruchomości.

Po upływie około połowy roku od zawarcia umowy powódka zaczęła kierować do pozwanego wiadomości sms w których domagała się dopłaty kwoty 250.000 zł twierdząc, że nieruchomość sprzedana pozwanemu miała dużo większą wartość. Gdy pozwany nie odpowiadał na wiadomości, powódka zaczęła nękać pozwanego telefonami. Stwierdziła w rozmowach, że pozwany wykorzystywał ją seksualnie, gwałcił ją, groził jej. Następnie powódka nachodziła pozwanego w domu. Groziła również jego żonie. Nagrywała rozmowy dyktafonem. Zawiadomiła prokuraturę o możliwości popełnienia przez pozwanego przestępstw. Postępowania karne przygotowawcze były umarzane. Powódka została skazana prawomocnym wyrokiem za bezprawne groźby kierowane wobec żony pozwanego. Częściowo, w porozumieniu z powódką działał jej były mąż W. S., który w domu pozwanego nagrywał rozmowy dyktafonem bez wiedzy pozwanego i innych domowników.

Pozwany usiłował wycofać się z całej sytuacji i zaproponował powódce i W. S. zwrotne przeniesienie własności nieruchomości za zwrotem zapłaconej ceny i wartości nakładów poniesionych przez niego na nieruchomość. Powódka, nie posiadająca już odpowiednich środków pieniężnych, odmówiła.

W czasie zawierania umowy z pozwanym powódka nie znajdowała się w stanie wyłączającym świadome i swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli, w szczególności nie znajdowała się pod wpływem choroby psychicznej, niedorozwoju umysłowego lub innego, chociażby nawet przemijającego zaburzenia czynności psychicznych. Powódka

jest osobą sprawną intelektualnie, przejawia cechy osobowości nieprawidłowej, co nie wyłącza świadomego i swobodnego powzięcia decyzji i wyrażenia woli. Powódka nie doznawała żadnych zaburzeń psychicznych w trakcie podpisywania umowy. Ewentualnie mogła znajdować się pod wpływem okoliczności zewnętrznych, uwarunkowań sytuacyjnych, których istnienie nie daje jednak podstaw do kwestionowania jej zdolności do świadomego albo swobodnego podjęcia decyzji i wyrażenia woli. Powódka była logiczna, zborna w zachowaniu, rozumiała skutki prawne swojego oświadczenia woli. Zdawała sobie sprawę z ważkości podpisywanego oświadczenia woli i jego skutków. Z punktu widzenia jej ówczesnego położenia i myślenia, dokonana czynność była dla powódki korzystna i celowa, gdyż prowadziła do realizacji jej zamierzeń.

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości w O. ((...)) wg. cen i stanu na dzień 29 lipca 2009 r. wynosiła 191.492 zł.

W oparciu o przedstawione ustalenia Sąd uznał powództwo za bezzasadne. W ocenie Sądu, powódka nie posiada interesu prawnego w żądaniu ustalenia nieważności umowy sprzedaży nieruchomości. Sąd wyjaśnił, że materialnoprawne przesłanki zasadności powództwa o ustalenie wskazuje art. 189 kpc. Są nimi: istnienie interesu prawnego powoda w dokonaniu żadanego ustalenia oraz wykazanie prawdziwości twierdzeń powoda o tym, że dany stosunek prawny lub prawo rzeczywiście istnieje bądź nie istnieje. Pierwsza z tych przesłanek warunkuje określony skutek tego powództwa, decydując o dopuszczalności badania i ustalania prawdziwości twierdzeń powoda. Interes prawny w ustaleniu zachodzi wówczas, gdy istnieje obiektywna niepewność stanu prawnego lub prawa. Skuteczne powołanie się na interes prawny wymaga więc wykazania, iż oczekiwane rozstrzygnięcie wywoła takie skutki w stosunkach między stronami, w następstwie których ich sytuacja prawna zostanie określona jednoznacznie i tym samym wyeliminowane zostanie ryzyko naruszenia w przyszłości ich praw. Sąd wskazał, że interes prawny w rozumieniu art. 189 kpc, jednak nie występuje, gdy powód może uzyskać ochronę swoich praw w innym postępowaniu. Powołując się na utrwalone stanowisko judykatury Sąd wyjaśnił, że brak jest interesu prawnego jako materialnoprawnej przesłanki powództwa o ustalenie opartego na art. 189 k.p.c., jeżeli osoba zainteresowana może na innej drodze osiągnąć w pełni ochronę swych praw (wyroki Sądu Najwyższego z dnia 4 stycznia 2008 r. III CSK 204/07, LEX nr 395051; z dnia 6 czerwca 1997 r., II CKN 201/97, M. Prawn. 1998/2/3; z dnia 21 stycznia 1998 r., II CKN 572/97 nie publ.; z dnia 5 października 2000 r. II CKN 750/99, nie publ.; z dnia 29 marca 2001 r., I PKN 333/00, Prok. i Pr. 2002/2/43 oraz z dnia 22 listopada 2002 r., IV CKN 1519/00, nie publ.; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 29 października 2009 r., III CZP 79/09, LEX 533836). W orzecznictwie utrzymała się więc reguła, iż nie ma interesu prawnego ten, kto może poszukiwać ochrony prawnej w drodze dalej idącego powództwa.

W wyroku Sądu Najwyższego z dnia 11 grudnia 2007 r. (w sprawie II CSK 361/07, LEX 492164), stwierdzono, że powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym jest powództwem służącym zaspokojeniu roszczenia typu rzeczowego, a nie odmianą powództwa o ustalenie prawa. W takiej sprawie powód nie domaga się bowiem tylko ustalenia istnienia lub nieistnienia swego prawa bądź stosunku prawnego, lecz wydania orzeczenia zastępującego oświadczenie woli osoby błędnie wpisanej do księgi (zob. też wyroki Sądu Najwyższego z dnia 10 kwietnia 2000 r., V CKN 168/00, LEX nr 52666, i z dnia 19 lutego 2003 r., V CKN 1614/00, LEX nr 83826). W myśl art. 10 ust. 1 ustawy z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm.), w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym osoba, której prawo nie jest wpisane lub jest wpisane błędnie albo jest dotknięte wpisem nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia, może żądać usunięcia niezgodności. Księga wieczysta powinna dawać pełny i wierny obraz stanu prawnego nieruchomości. W pewnych sytuacjach jednak powstanie niezgodności między stanem ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym jest nieuniknione, a uzgodnienie stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym jest sposobem obalenia domniemania prawnego z art. 3 u.k.w.h. Umowa nieważna nie może stanowić podstawy do dokonania jakichkolwiek wpisów w księgach wieczystych. Dokonanie takich wpisów powoduje niezgodność treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym w zakresie objętym wpisem. Osoba, której prawo zostało naruszone, może żądać usunięcia niezgodności na podstawie art. 10 ww. ustawy. Uwzględnienie powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym polega więc na doprowadzeniu jej do aktualnego stanu prawnego

poprzez uzyskanie w formie wyroku nakazu dokonania odpowiednich wpisów w księdze wieczystej dotkniętej taką niezgodnością. W przeciwieństwie do powództwa ustalającego, w art. 10 u.k.w.h. mamy więc do czynienia z merytoryczną zmianą wpisów o charakterze prawnomaterialnym, dla której ustalenie ich niezgodności z rzeczywistym stanem prawnym jest tylko przesłanką rozstrzygnięcia (zob. również wyrok z dnia 4 marca 2011, I CSK 340/10, LEX nr 785271; postanowienie z dnia 7 grudnia 2011 r., II CSK 500/10, LEX nr 1103622; wyrok z dnia 16 lutego 2011 r., I CSK 305/10, LEX nr 798231 i powołane tam orzeczenia) wielokrotnie stwierdzając, iż powództwo o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 ust. 1 u.k.w.h.), a nie powództwo o ustalenie (art. 189 k.p.c.) jest właściwym instrumentem prawnym dla rozstrzygnięcia sporu odnośnie praw właścicielskich do nieruchomości, m.in. w razie nieważności umowy, będącej podstawą wpisu w księdze wieczystej. W sytuacji, gdy powód może żądać świadczenia lub uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, nie ma interesu prawnego w żądaniu ustalenia stosunku prawnego lub prawa (zob. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 9 listopada 2011 r., II CSK 104/11, LEX nr 1102262; z dnia 4 marca 2011 r., I CSK 351/10, LEX nr 785272). W powołanych orzeczeniach Sąd Najwyższy wskazywał, iż powództwo z art. 10 u.k.w.h. jest środkiem dalej idącym aniżeli powództwo z art. 189 k.p.c. Ma złożony charakter, bo chociaż w jego konstrukcji dominują elementy decydujące o zakwalifikowaniu go do powództw zmierzających do ustalenia prawa, to jednak pozwala ono uprawnionemu na doprowadzenie do ujawnienia ustalonego prawa w księdze wieczystej, przez co osiąga on ochronę prawną nie tylko w relacji z przeciwnikiem sporu (jak w sprawie o ustalenie), lecz w relacji z wszystkimi uczestnikami obrotu, w stosunku do których może powoływać się na treść księgi wieczystej i domniemanie z art. 3 u.k.w.h.

W świetle przedstawionej wykładni normy art. 189 k.p.c. Sąd Okręgowy wysnuł wniosek, że powódce, domagającej się stwierdzenia nieważności umowy sprzedaży nieruchomości - dla której Sąd Rejonowy w Wałczu Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer (...) - z dnia 29.07.2009r. przysługuje dalej idące roszczenie - o uzgodnienie treści księgi wieczystej nr (...) z rzeczywistym stanem prawnym poprzez wpisanie w dziale II tej księgi jako właściciela powódki w miejsce pozwanego. W postępowaniu tym niewątpliwie podlegałaby badaniu przez właściwy sąd, jako przesłanka rozstrzygnięcia, kwestia ważności czynności prawnej stanowiącej materialnoprawną podstawę wpisu do księgi wieczystej - umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 29.07.2009 r.

Brak interesu prawnego stanowił zdaniem Sądu Okręgowego samoistną przesłankę oddalenia powództwa.

Niezależnie od tego Sąd wskazał, że w niniejszym postępowaniu nie zostały potwierdzone okoliczności, które miałyby wskazywać na nieważność czynności prawnej zawartej przez strony.

Powódka powołała szereg przepisów na podstawie których alternatywnie domagała się ustalenia nieważności umowy z dnia 29.07.2009r. Sąd zwrócił uwagę na to że niektóre konkurencyjnie przedstawionych przez powódkę podstawy wykluczały się wzajemnie. Wskazywane przez powódkę niektóre podstawy prawne roszczenia mogą mieć bowiem zastosowanie jedynie do odmiennych stanów faktycznych. Jako przykład Sąd wskazał to, że z jednej strony powódka opierała swoje powództwo na twierdzeniu, że przy zawieraniu umowy z dnia 29.07.2009r. działała ona w stanie wyłączającym świadome i swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli (art. 82 k.c.) a z drugiej wskazywała, że umowa łącząca strony była czynnością prawną pozorną dokonaną dla ukrycia innej czynności prawnej - umowy pożyczki (art. 83 § 1 k.c.). W ocenie Sądu, obie te sytuacje wykluczają się wzajemnie. Dokonanie czynności prawnej pozornej i to dla ukrycia innej czynności prawnej wymaga bowiem pełnego rozeznania, działania z premedytacją, przemyślanego.

Takie stanowisko procesowe powódki Sąd uznał za powodujące konieczność oceniania jej twierdzeń z dużą ostrożnością.

Sąd wskazał, że powódka twierdziła w sprawie, iż jej ówczesny konkubent M. S. oraz pozwany, wykorzystując jej trudną sytuację życiową i finansową, działali wspólnie i w porozumieniu w celu zastraszenia powódki i zmuszenia jej do sprzedaży nieruchomości na bardzo niekorzystnych warunkach finansowych. Powyższa wersja nie znalazła potwierdzenia w zgromadzonym materiale dowodowym.

Faktem jest, co przyznała powódka w toku składanych zeznań, że działalność gospodarcza, którą prowadziła nie przynosiła spodziewanych wyników i generowała straty. Powódka twierdziła, że zawarła umowy o kredyt w czterech bankach na kwotę należności głównej około 40.000 zł. Wysokość odsetek wynikających z tych umów, w chwili zawierania umowy z pozwanym, przekraczała, według twierdzeń powódki, 30.000 zł. Powódka twierdziła też, że na wniosek jednego z banków została zajęta jej wierzytelność o świadczenie rentowe. Bezsprzecznie więc powódka, nie mogąc poradzić sobie ze spłatą zobowiązań, pilnie potrzebowała pieniędzy. Od lipca 2008 r. była jedynym właścicielem nieruchomości położonej w miejscowości O., gmina W., dla której Sąd Rejonowy w Wałczu prowadzi księgę wieczystą numer (...) na podstawie ugody sądowej zawartej w postępowaniu o podział majątku wspólnego. Wartość tej nieruchomości powódka i jej były mąż określili w tej ugodzie na kwotę 200.000 zł (k. 373 akt). Powódka podjęła starania zmierzające do sprzedaży tej nieruchomości, o czym świadczą zamieszczane przez nią ogłoszenia oraz zawarcie przez powódkę umowy sprzedaży przedwstępnej tej nieruchomości (k. 364-372, 386). Próby te nie doprowadziły jednak do przeniesienia własności nieruchomości i pozyskania przez powódkę środków z tego tytułu. Strony niniejszego postępowania były zgodne co do tego, że M. S. – ówczesny konkubent powódki, znał syna pozwanego i poinformował powódkę, że pozwany prowadzi działalność gospodarczą polegającą na pośrednictwie w obrocie nieruchomościami i że sam również nabywa nieruchomości w celu dalszej odsprzedaży. Pozwany nie kwestionował również twierdzenia powódki, że zamierzała ona na początku uzyskać od niego pożyczkę. Od tego momentu wersje wydarzeń podanych przez strony są rozbieżne. Pozwany twierdził bowiem, że nigdy nie był zainteresowany udzieleniem powódce pożyczki i że ewentualnie mógłby nabyć od powódki nieruchomość w O. za kwotę maksymalną 180.000 zł. Powódka zaś twierdziła, że pozwany zgodził się na udzielenie powódce pożyczki w kwocie 50.000 zł, jednakże z odsetkami w takiej samej kwocie – 50.000 zł. Następnie miał zwiększyć kwotę pożyczki do 120.000 zł z odsetkami tej samej wielkości. Wg twierdzeń powódki, zabezpieczeniem pożyczki miała być hipoteka na nieruchomości w O.. Umowa miała być zawarta przed notariuszem, którego miał „załatwić” pozwany. W drodze jednak ze S., gdzie mieszkaly strony, do W. powódka, jak twierdziła, została groźbami zmuszona przez pozwanego i M. S. do zmiany decyzji i sprzedaży nieruchomości na rzecz pozwanego. Powódka podała, że długo się wahała. Pomimo, że umowa miała być podpisana w godzinach rannych, ostatecznie jednak podpisała umowę sprzedaży nieruchomości po godzinie piętnastej. W umowie wpisano cenę – 180.000 zł i powódka udzieliła pozwanemu pokwitowania jej otrzymania, jednak faktycznie, wg jej twierdzeń, otrzymała jedynie kwotę 70.000 zł a 50.000 zł odebrał M. S.. Pozwany miał ustnie zobowiązać się wobec powódki, że za pół roku dopłaci jej kwotę 200.000 zł, co nie nastąpiło. Zamiast tego pozwany wykorzystywał powódkę seksualnie.

Sąd przytoczonym zeznaniom powódki nie dał wiary uznając po pierwsze, że są one sprzeczne z dokumentami: aktem notarialnym dokumentującym umowę sprzedaży z dnia 29.07.2009 r. oraz własnoręcznym pokwitowaniem otrzymania przez powódkę ceny w kwocie 180.000 zł (por. k. 81). W tym drugim piśmie powódka szczegółowo opisała sposób otrzymania pieniędzy od pozwanego: 110.000 zł w gotówce i 70.000 zł przelewem.

Po drugie, zeznania powódki są sprzeczne z konsekwentnymi, wyczerpującymi, logicznymi i zgodnymi z doświadczeniem życiowym zeznaniami pozwanego. Zeznał pozwany, że nigdy nie zajmował się i nie zajmuje udzielaniem pożyczek, prowadzi działalność gospodarczą w zakresie obrotu nieruchomościami. Stwierdził, że tym bardziej nie udzieliłby pożyczki powódce, której nigdy wcześniej nie widział. Dostrzegając jednak, że powódka znajduje się w trudnej sytuacji majątkowej – ma długi, zaproponował, że, co najwyżej, może kupić nieruchomość w O., jednakże musi ją obejrzeć, by zaproponować cenę. Po dokonaniu oględzin nieruchomości zaoferował powódce cenę 180.000 zł na co ta wyraziła zgodę i domagała się szybkiej finalizacji umowy. Stwierdził pozwany, że notariusz z którym się kontaktował będzie mógł sporządzić umowę w ciągu dwóch tygodni, jednak dla powódki był to termin zbyt odległy w związku z czym, powódka umówiła wcześniejsze spotkanie u notariusza w W.. Umowa miała być podpisana w dniu 29 lipca 2009 r. o godz. 10:00. Do W. strony pojechały wraz z M. S. samochodem pozwanego. Powódka siedziała na tylnym siedzeniu z M. S.. Para wymieniała się uprzejmościami, nie było kłótni. Już w W. powódka nakazała M. S. by opuścił samochód, żeby nie zobaczył go były mąż powódki mieszkający w W.. Bała się awantury z jego udziałem. W pierwszej kolejności pozwany udał się do sądu, by sprawdzić, czy nieruchomość nie jest obciążona długami. Okazało się, że w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości w O. znajduje się wzmianka o toczącym się postępowaniu egzekucyjnym, co zdenerwowało pozwanego, gdyż powódka zapewniała go, że żadne zadłużenie nie istnieje. Pozwany

chciał wycofać się z transakcji, jednak powódka zapewniła go, że doprowadzi do wykreślenia wpisu. Oświadczyła, że pójdzie do swojego byłego męża, by spłacił zadłużenie u komornika, gdyż to było jego zobowiązanie. Odnalazła go po pewnym czasie i wszyscy pojechali do komornika, gdzie doszło do kłótni między powódką i jej byłym mężem. Ostatecznie spłacił on zadłużenie i powódka uzyskała od komornika stosowne zaświadczenie. Następnie strony udały się do notariusza. Zjawiły się tam już po godzinie 15:00 co zdenerwowało notariusza, gdyż jego pracownica, która przygotowała projekt umowy musiała wrócić z domu do kancelarii. Akt notarialny został podpisany przez strony. Przy notariuszu pozwany zapłacił przekazał powódce kwotę 110.000 zł w gotówce, a po resztę ceny - 70.000 zł przekazał przelewem bankowym co uczynił w pobliskiej placówce bankowej.

Sąd zwrócił uwagę na udzielone przez powódkę pokwitowanie otrzymania pieniędzy w kwocie i w sposób wyżej opisany. Nadto wskazał ponownie na to, że doszło do zwrotu przez powódkę zwrotu omyłkowej nadpłaty - 630.000 zł. Sąd wskazał, że po zawarciu umowy pozwany dwukrotnie był z powódką w W. w celu przeniesienia na jego rzecz praw z umów łączących powódkę z dostawcami mediów. Pozwany rozpoczął dalsze prace wykończeniowe domu chcąc doprowadzić go do tzw. stanu deweloperskiego a następnie sprzedać. Sąd zwrócił uwagę na to, że po około pół roku od zawarcia umowy powódka zaczęła telefonicznie oraz poprzez wiadomości sms domagać się od pozwanego dopłaty kwoty 250.000 zł twierdząc, że cena sprzedaży była bardzo zaniżona. Powódka nękała pozwanego i jego żonę również w jego miejscu zamieszkania. Rozmowy nagrywała. Jedną z rozmów nagrał również działający w porozumieniu z powódką jej były mąż W. S.. Zarzucała pozwanemu też, że ten wykorzystywał ją wcześniej seksualnie. Kierowała również do organów ścigania zawiadomienia o rzekomo popełnionych przez pozwanego przestępstwach. Prokuratorzy odmawiali wszczęcia postępowań lub już wszczęte umarzali. Powódka natomiast została skazana prawomocnym wyrokiem za przestępstwo kierowania gróźb bezprawnych wobec żony pozwanego. Wobec takich zachowań powódki, pozwany był gotowy przenieść zwrotnie własność nieruchomości za zwrotem zapłaconej ceny i poniesionych kosztów prac budowlanych.

Sąd stwierdził dalej, że zeznania powódki są sprzeczne z doświadczeniem życiowym, wskazują na nieracjonalność działania pozwanego. Nie sposób uznać za wiarygodne twierdzenia powódki, że pozwany zgodził się na udzielenie pożyczki z zastrzeżeniem zapłaty przez powódkę stałych odsetek w kwocie 50.000 zł i to bez względu na to, czy wartość pożyczonej kwoty wyniesie 50.000 zł, czy 120.000 zł oraz bez określenia terminu spłaty pożyczki (por. e-protokół z 10 czerwca 2014 r. zawierający zeznania powódki, od 1:40). Niewiarygodne jest też twierdzenie powódki, że umowę na takich warunkach zgodził się pozwany zawrzeć w formie aktu notarialnego. Należy zwrócić uwagę, że w tamtym czasie obowiązywał już znowelizowany art. 359 § 2¹ kc, zakazujący zastrzegania w czynnościach prawnych odsetek wyższych niż maksymalne, czyli przekraczających czterokrotność stopy kredytu lombardowego NBP. Odsetki, których, wg twierdzeń powódki, miał zażądać pozwany znacznie przekraczałyby wysokość odsetek maksymalnych.

Nie można dać też wiary powódce tam, gdzie twierdzi, że pozwany miał jej ustnie obiecać, że za pół roku dopłaci powódce kwotę 200.000 zł. Należy zwrócić uwagę, że pozwany jest przedsiębiorcą prowadzącym od wielu lat działalność gospodarczą w zakresie obrotu nieruchomościami, właścicielem kilku nieruchomości, w tym biurowca. Jednoznacznie stwierdził też on, że nigdy nie zajmował się i nie zajmuje się udzielaniem pożyczek. Nie sposób też zakładać, że powódka zgodziłaby się na pożyczkę na warunkach proponowanych przez pozwanego. Zdaniem Sądu wydaje się, że mogłaby uzyskać pożyczkę na znacznie korzystniejszych warunkach nawet w tzw. parabanku, zwłaszcza, że mogłaby ona być zabezpieczona hipotecznie. Sprzeczne z doświadczeniem życiowym i nieracjonalne byłoby opisane przez powódkę jej zachowanie, że miała ona zgodzić się na wpisanie ceny w akcie notarialnym jedynie w kwocie 180.000 zł i jednocześnie uzgodnienie, że pozostała część ceny - w kwocie 200.000 zł zostanie zapłacona w późniejszym czasie, bez uzyskania przez powódkę choćby pisemnego zapewnienia w tym zakresie od pozwanego.

Po czwarte, zeznania powódki, gdzie twierdziła, że kwota sprzedaży – 180.000 zł, nie została w całości uiszczona, gdyż pozwany zapłacił jedynie kwotę 120.000 zł z czego otrzymała jedynie kwotę 70.000 zł a 50.000 zł odebrał M. S. nie współgrają z niekwestionowaną przez powódkę i udokumentowaną dokumentami bankowymi (k. 82, 83) okolicznością omyłkowego przelania przez pozwanego na rzecz powódki zamiast kwoty 70.000 zł, kwoty 700.000 zł a następnie zwrotu przez powódkę na rzecz pozwanego nienależnie otrzymanej nadwyżki w kwocie 630.000 zł.

Doświadczenie życiowe każe przyjąć, że gdyby powódka otrzymała faktycznie mniejszą, niż jej się należało na mocy zawartej umowy kwotę, niewątpliwie zatrzymałaby dla siebie odpowiednią ilość środków po dokonaniu przelewu przez pozwanego zawyżonej ilości środków.

Zeznania powódki zdaniem Sądu są też wewnętrznie sprzeczne. Nie sposób pogodzić twierdzeń powódki, że strony zawarły faktycznie umowę pożyczki a umowa sprzedaży była umową pozorną z jej twierdzeniami, że faktycznie strony umówiły się na sprzedaż z tym, że część ceny została zapłacona w dniu zawarcia umowy a pozostała jej część – w kwocie 200.000 zł miała zostać zapłacona przez pozwanego w późniejszym czasie.

Zeznania powódki dotyczące zawarcia faktycznie przez strony umowy pożyczki są sprzeczne z zeznaniami jej dzieci: K. S. i M. S. (2) (k. 469, 470). Żadne z nich nie wspomniało o pożyczce. Oboje twierdzili natomiast, że powódka sprzedała nieruchomość – za kwotę 370.000 zł z tym, że pozwany miał dopłacić ich matce kwotę 250.000 zł za pół roku. Zeznania powódki są więc również sprzeczne z zeznaniami K. S. i M. S. (2) w zakresie wielkości dopłaty, gdyż, jak już wskazano, powódka twierdziła, że pozwany dopłaci jej w przyszłości kwotę 200.000 zł.

Po siódme, zeznania powódki nie znajdują potwierdzenia w przedłożonym przez nią dowodzie – stenogramie z nagrań zarejestrowanych na dyktafonie. Powódka nagrywała rozmowy prowadzone z innymi ludźmi. Przynajmniej od pierwszej połowy 2008 r. dysponowała ona małym dyktafonem (jak zeznała, zaczęła od nagrań rozmów ze swoim byłym mężem, jeszcze przed rozwodem, por. e-protokół z 10 czerwca 2014 r. od 00:44), który chowała w kieszeni w czasie nagrywania. Do akt sprawy złożyła zapis z nagrań z jej dyktafonu sporządzony na potrzeby postępowania karnego przez biegłego sądowego z zakresu informatyki i technik telekomunikacyjnych zawierający 133 strony, w tym nagrania rozmów powódki z M. S. i pozwanym (k. 154-285 akt). W nagraniach, ani M. S. ani pozwany, nie użyli sformułowań, który mogłyby choćby sugerować, że pozwany udzielił lub jedynie chciał udzielić pożyczki zamiast kupić nieruchomość lub by umówił się z powódką, że dopłaci jej w późniejszym czasie 200 lub 250 tysięcy złotych pomimo, że nagrywający rozmowy, powódka lub działający w porozumieniu z nią W. S., starali się odpowiednio kierować rozmową a ich rozmówcy nie wiedzieli, że są nagrywani. Przeciwnie, w rozmowie nagranej przez powódkę pozwany powiedział: „Ja wtedy pieniądze dałem (...) nie musiałem tej chaty kupować, mogłem kupić gdzie indziej” (k.192) a w rozmowie nagranej przez W. S. pozwany stwierdził: „...powiedziałem, albo kupuję (...) aktem notarialnym, albo nie rozmawiamy. Była tu jeden dzień, była drugi dzień, była trzeci dzień. Ja nikogo nie namawiałem, bo mi ta chata jest w ogóle nie na rękę” (k. 206). Powiedział również: „nigdy nikogo nie oszukałem. Nigdy nikogo nie oszukaliśmy”(k. 222). Twierdzeniu powódki, że pozwany działał w porozumieniu z M. S. – jej ówczesnym konkubentem, w procesie zawierania umowy z powódką przeczą następujące słowa nagrywanego przez W. S. pozwanego: „razem przepieprzyli z tym S., to jest inny kawałek. Mnie to nie interesuje. Przepieprzyła kasę i... dlaczego nie ma, dostała tyle kasy i przez pół roku nie ma pieniędzy?!”(k. 220). Opisując sytuację bezpośrednio po omyłkowym przelaniu na rzecz powódki kwoty 700.000 zł zamiast 70.000 zł i chcąc odzyskać nadpłatę pozwany oświadczył wobec W. S.: „(...) dwa dni ją szukałem, nie wiedziałem gdzie mieszka. Nawet nie wiedziałem gdzie mieszka, to dzwoniłem, szukałem ją (...)”(k. 222). Gdyby faktycznie pozwany działał w porozumieniu z ówczesnym konkubentem powódki, niewątpliwie wiedziałby gdzie znaleźć powódkę. Wypowiedzi pozwanego zawarte w nagraniach świadczą o jego dobrej woli i chęci wycofania się z trudnej, opresyjnej dla niego i jego żony sytuacji. By uwolnić się od nękającej go powódki, pozwany wielokrotnie w rozmowach proponował powrót do stanu sprzed zawarcia umowy – oferował zwrotne przeniesienie własności nieruchomości za zwrotem zapłaconej ceny i poniesionych nakładów na wykończenie domu (por. k. 189, 190, 207, 211, 245). W jednej z rozmów pozwany oświadczył: „nie chcę pięć złotych więcej niż wydałem” (k. 209).

W rozmowach nagrywanych przez powódkę z jej ówczesnymi partnerami, W. S. i M. S. wypowiadają się wobec powódki w następujący sposób: „wszystko co mamy, to zawdzięczamy mnie. Bo gdyby nie moja zaradność, moja pracowitość (...) nic byś nie miała, rozumiesz? Bo ty tylko wszystko co potrafisz, to trwonić pieniądze (...)” (k. 165), „czy ja cię od czegoś wyzywałem? Co ty zmyślasz?”, co ty zmyślasz człowieku, ja na ciebie nawet krzywo nie spojrziałem” (k. 166), „że jesteś nic nie warta. Że całe życie mnie oszukiwałaś, zdradzałaś, rozumiesz? Że jesteś niedobrym człowiekiem. (...)”(k. 167), „jesteś po prostu podłym człowiekiem” (k. 168) – wypowiedzi W. S.; „zobaczysz, zdrówko mi kołatnie (...)”. O wszystko mnie obwiniasz. Ja przez ciebie się taki stałem (...)” (k. 195), „ty nie widzisz tego, że ty jesteś zła”, „zapytaj się każdej laski z którą byłem, jaki (...) byłem dla każdej laski. Ale jak mnie ktoś kłamie (...) to jaki mam być?”, „jestem

chory przez ciebie, bo (...) masz taką opinię” (k. 196), „przyjechałaś tutaj (...), zmarnowałaś mi życie (...)” (k. 198), „wiesz, te pieniądze cię (...) zniszczą. (...) ty się nauczyłaś (...) że kasa (...) i nic więcej, nie? Pieniądze w życiu nie są najważniejsze (...). Jak ty tak podchodzisz do życia, to ci się (...) nigdy nie będziesz miała dobrze. Bo (...) nie umiesz normalnie żyć po prostu” (k. 199) – wypowiedzi M. S..

Powyższe wypowiedzi wskazują na wykorzystywanie przez powódkę innych osób, w tym bliskich, manipulowanie nimi, kierowanie się głównie chęcią pozyskania pieniędzy, chciwością.

Wskazane powyżej argumenty, podważające wiarygodność zeznań powódki, przeczą jednocześnie zaistnieniu w sprawie powołanych przez nią podstaw uzasadniających jej żądanie ustalenia nieważności umowy z dnia 29 lipca 2009 r.. Dodatkowo Sąd wskazał na następujące okoliczności:

W zakresie wskazanej przez powódkę podstawy prawnej żądania opartej na art. 189 kpc w zw. z art. 82 kodeksu cywilnego i jej twierdzeń, iż w związku z krytyczną sytuacją życiową i finansową w jakiej się znajdowała oraz zaburzeniami czynności psychicznych nie była ona w stanie podejmować świadomie i swobodnie decyzji i wyrażać woli, tj. podejmować czynności prawnych dotyczących jej mienia nieruchomości dopuszczono w sprawie dowód z opinii zespołu biegłych – psychiatry i psychologa. W wydanej opinii biegłe jednoznacznie i zgodnie stwierdziły, że powódka w czasie zawierania umowy z pozwanym nie znajdowała się w stanie wyłączającym świadome i swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli, w szczególności nie znajdowała się pod wpływem choroby psychicznej, niedorozwoju umysłowego lub innego, chociażby nawet przemijającego zaburzenia czynności psychicznych. Orzekły, że powódka jest osobą sprawną intelektualnie, przejawia cechy osobowości nieprawidłowej, co nie wyłącza świadomego i swobodnego powzięcia decyzji i wyrażenia woli (por. k. 954 akt). W wydanych wskutek zarzutów powódki opiniach uzupełniających biegłe podtrzymały swoje stanowisko. Dodały, że powódka nie doznawała żadnych zaburzeń psychicznych w trakcie podpisywania umowy. Ewentualnie, mogła znajdować się pod wpływem okoliczności zewnętrznych, uwarunkowań sytuacyjnych, których istnienie nie daje jednak podstaw do kwestionowania jej zdolności do świadomego albo swobodnego podjęcia decyzji i wyrażenia woli. Powódka była logiczna, zborna w zachowaniu, rozumiała skutki prawne swojego oświadczenia woli. Zdawała sobie sprawę z ważkości podpisywanego oświadczenia woli i jego skutków. Z punktu widzenia jej ówczesnego położenia i myślenia dokonana czynność, w ocenie biegłych, była nawet dla powódki korzystna i celowa, gdyż prowadziła do realizacji jej zamierzeń („uwolnienie się” od S., zmiana miejsca zamieszkania, rozpoczęcie nowego życia, spłata zadłużeń – o czym powódka sama mówiła w zeznaniach) (por. k. 1049). Sąd nie znalazł podstaw do kwestionowania wiarygodności opinii biegłych psychiatry i psychologa. Są one spójne, wyczerpujące, odpowiadają na wszelkie zarzuty strony powodowej. W ocenie Sądu, zostały one sporządzone profesjonalnie, zgodnie ze sztuką. W tej sytuacji brak było podstaw do uwzględnienia wniosku powódki o dopuszczenie dowodu z opinii kolejnego zespołu biegłych – psychiatry i psychologa. Taki wniosek zmierzał, zdaniem Sądu, do spowodowania zwłoki w postępowaniu. Ponadto, zgodnie z ugruntowanym poglądem, samo niezadowolenie strony wnioskami opinii biegłego nie uzasadnia dopuszczenia dowodu z opinii kolejnych biegłych.

Podane przez biegłe argumenty wskazują również na niezastnienie w sprawie przesłanki żądania pozwu na podstawie art. 189 kpc w zw. z art. 87 kc, Powódka nie wykazała w sprawie, że pozwany i M. S. dopuścili się wobec niej gróźb i szantażu. Przeciwnie, z wiarygodnych zeznań pozwanego wynika, że powódka dobrowolnie zgłosiła się do pozwanego celem uzyskania najpierw pożyczki, a gdy ten się nie zgodził – sprzedaży nieruchomości. Od momentu wyrażenia woli nabycia nieruchomości przez pozwanego to ona dążyła do szybkiej finalizacji transakcji, gdyż pilnie potrzebowała pieniędzy na spłatę zobowiązań. Pozwany, jak stwierdził, był w stanie umówić spotkanie u notariusza celem zawarcia umowy w terminie dwóch tygodni a powódka uznała, że ten okres jest zbyt długi i wykorzystując znajomość z pracownicą kancelarii notariusza B. T. w W. umówiła spotkanie wcześniej. Powódka twierdziła, że o tym, iż pozwany wraz z M. S. wywierali na nią presję świadczy okoliczność, że zawarcie umowy miało nastąpić o godzinie 10-tej a faktycznie doszło do tego po godzinie 15-tej, gdy kancelaria notarialna była już zamknięta dla innych osób. Rzeczywista przyczyna opóźnienia była jednak inna. Jak zeznał pozwany, po przyjeździe do W., przed zawarciem umowy chciał on jeszcze sprawdzić, czy nieruchomość nie jest obciążona długami. Okazało się, że z nieruchomości jest prowadzone postępowanie egzekucyjne. Wówczas pozwany, jak stwierdził, zdenerwował się, gdyż był zapewniany przez powódkę, że żadnych wpisów dotyczących obciążeń nieruchomości w księdze wieczystej dla niej prowadzonej nie ma a był to

warunek wyrażenia przez niego zgody na nabycie nieruchomości. Pozwany zażądał więc od powódki spłaty zobowiązań u komornika i przedstawienia zaświadczenia od komornika. W tym zakresie powódka prowadziła rozmowy ze swoim byłym mężem W. S., który zobowiązał się wobec powódki, że spłaci zadłużenie. Pozyskanie pieniędzy przez W. S., wpłacenie ich i uzyskanie zaświadczenia od komornika spowodowało znaczne opóźnienie w zawarciu umowy w stosunku do zaplanowanego terminu. W ocenie Sądu, zeznania świadka strony powodowej – T. S., potwierdzają twierdzenia pozwanego w omawianym zakresie. Sąd przytoczył szczegółowo zeznania świadka i reakcje świadczące o zdenerwowaniu wynikającym z ujawnienia danych dotyczących egzekucji z nieruchomości. Sąd uznał zachowanie pozwanego w tej sytuacji za zrozumiałe, wskazując, że ze swego miejsca zamieszkania do W. przebył on drogą około 200 km. Godzi się również w tym miejscu zauważyć, że powódka nie złożyła wniosku ze świadka M. S. na poparcie swoich twierdzeń. Uczynił to pozwany, jednakże wskutek tego, że świadek ten nie stawił się na rozprawę, wniosek ten został cofnięty. Należy dodatkowo stwierdzić, że powódka, powołując się na groźbę, nie wykazała zachowania terminu określonego w art. 88 § 2 k.c.. Umowa między stronami została zawarta w lipcu 2009 r. a pozew w niniejszej sprawie – w listopadzie 2010 r., przy czym powódka wskazała, że wcześniej nie składała oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych swojego oświadczenia woli. Podniosła, że ustanie stanu obawy w związku z kierowanymi groźbami nastąpiło dopiero w styczniu - lutym 2010 r., tj. w momencie kiedy powódka zaczęła informować męża o szczegółach transakcji oraz złożyła zawiadomienie do prokuratury. Przy czym, kierowanie groźb miało wobec powódki polegać na okaleczeniu jej syna. Twierdzenia powódki również w tym zakresie, w ocenie Sądu, nie zasługują na danie im wiary. Powódka nie wyjaśniła wiarygodnie dlaczego akurat na początku 2010 r. ustał jej stan obawy i w związku z jakimi zdarzeniami. Ponadto, w tamtym czasie jej syn był już osobą dorosłą, karana, która odbywała wcześniej karę pozbawienia wolności. Nadto, wg twierdzeń powódki jej syn jest wyższy o około 10 cm od M. S., silnie zbudowany, ćwiczy na siłowni. Zdaniem Sądu, podane przez powódkę okoliczności nie są takimi z których miałyby wynikać, że mogła ona obawiać się, iż jej samej lub jej synowi grozi poważne niebezpieczeństwo osobiste lub majątkowe (art. 87 k.c.).

Odnosnie podstawy żądania – art. 189 k.p.c. w związku z art. 83 k.c., tj. żądania ustalenia nieważności umowy w związku z zawarciem jej dla pozorów, gdyż rzeczywistą wolą stron było zawarcie umowy pożyczki, oprócz argumentów podniesionych przy ocenie wiarygodności zeznań powódki, Sąd stwierdził, że powódka, ani przed zawarciem umowy z pozwanym, ani później nie składała żadnych wniosków o pożyczkę, np. do banków, czy tzw. parabanków a przynajmniej tak nie twierdziła, ani nie przedłożyła dowodów w tym zakresie. Przeciwnie, twierdziła, że chciała nieruchomość sprzedać i przedłożyła dowody z których wynika, że publikowała ogłoszenia sprzedaży a nawet umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości innej osobie.

Odnosząc się do powoływanych przez powódkę alternatywnych podstaw powództwa upatrywanych w art. 189 k.p.c. w związku z art. 58 § 2 k.c. w związku z art. 388 k.c. podnosząc, iż czynność prawna w postaci sprzedaży nieruchomości jest rażąco sprzeczna z zasadami współżycia społecznego, gdyż doszło do wyzysku na powódce, w wyniku rażącego zaniżenia wartości nieruchomości, a tym samym rażącej dysproporcji świadczeń. Powódka w tym zakresie powtórzyła, że otrzymała od pozwanego wyłącznie kwotę 120.000,00 zł, a nie 180.000,00 zł a faktyczna wartość nieruchomości wynosiła w 2009 r. ponad 370.000,00 zł. Powódka powołała się na wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 stycznia 2010 r. sygn. akt IV CSK 432/09, gdzie wskazano, że przyjęcie wyzysku w rozumieniu art. 388 k.c. wymaga wykazania – poza samą rażącą dysproporcją świadczeń stron - także pozostałych przesłanek wyzysku, tj. szczególnej sytuacji strony wyzyskanej (jej przymusowe położenie, niedołość lub niedoświadczenie) i świadomość tego stanu rzeczy strony wyzyskującej; art. 388 § 1 k.c. zakłada określoną sekwencję (kolejność) zgłoszenia przewidzianych w tym przepisie roszczeń. Nadto Sąd Najwyższy stwierdził, że umowa naruszająca zasadę ekwiwalentności świadczeń (rażąca dysproporcja świadczeń) stron może być oceniona w świetle postanowień art. 58 § 2 k.c., zwłaszcza wówczas, gdy nie powstały wszystkie przesłanki wyzysku przewidziane w art. 388 § 1 k.c.

Odnosząc się do twierdzeń powódki w tym zakresie, Sąd przypomniał, że pozwany niezbitnie wykazał, że powódka otrzymała od niego całą umówioną kwotę – 180.000 zł. Niewątpliwie też w okolicznościach sprawy powódce nie przysługuje żądanie unieważnienia umowy na podstawie art. 388 § 1 k.c., gdyż bezspornie brak było przeszkód do domagania się przez powódkę od pozwanego zwiększenia jej świadczenia, czego powódka nie uczyniła.

Z kolei dokonując oceny zawartej przez strony umowy pod kątem zaistnienia w sprawie rażącej dysproporcji świadczeń i czy ewentualnie uzasadniałoby to ustalenie nieważności umowy na podstawie art. 58 § 2 k.c. Sąd zwrócił uwagę, że pozwany – przedsiębiorca, prowadzący działalność gospodarczą w zakresie obrotu nieruchomościami stwierdził, po obejrzeniu nieruchomości będącej własnością powódki, że był gotów zapłacić za nią 180.000 zł i że wg jego wiedzy, kwota ta odpowiadała cenie rynkowej. Na okoliczność, że wartość tej nieruchomości była znacząco wyższa powódka przedłożyła sporządzone przez siebie oferty sprzedaży nieruchomości za cenę 350.000 zł (internetowa, bez daty, k. 364) i 360.000 zł (zamieszczona w czasopiśmie P. z dnia 4 grudnia 2008 r., k. 386) a także przedwstępną umowę sprzedaży z dnia 4 października 2008 r. w której powódka zobowiązała się sprzedać nieruchomość za kwotę 345.000 zł (k. 365-371). Do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z uwagi na to, że, wg twierdzeń powódki, potencjalni nabywcy nie zdołali zgromadzić środków przeznaczonych na cenę nabycia. Sąd zwrócił uwagę, że z protokołu z rozprawy w dniu 17 lipca 2008 r. odbytej przed Sądem Rejonowym w Wałczu (sygn.. akt I Ns 175/08) zawierającego ugodę sądową zawartą między powódką a jej byłym mężem W. S. w sprawie o podział majątku dorobkowego wynika, że powódka i W. S. zgodnie wycenili sporną nieruchomość na kwotę 200.000 zł (k. 373). W protokole z czynności biegłego sądowego J. S. powołanego w niniejszej sprawie do oszacowania nieruchomości w O., wg stanu i cen na dzień zawarcia umowy przez strony niniejszego procesu, W. S., uczestniczący w części oględzin w imieniu powódki, określił wartość tej nieruchomości w przedziale 200-250.000 zł (k. 1184). Biegły rzeczoznawca majątkowy J. S., w sporządzonej opinii stanowiącej operat szacunkowy, ustalił wartość rynkową nieruchomości w O. wg. cen i stanu na dzień 29 lipca 2009 r. na kwotę 191.492 zł (k. 1085). Opinię tę, w następstwie zarzutów powódki, biegły podtrzymał w pisemnej opinii uzupełniającej oraz na rozprawie poprzedzającej wydanie wyroku – w dniu 12 lipca 2016 r. Biegły w opiniach powołał się na art. 154 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania dokonuje rzeczoznawca majątkowy uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. Dodatkowo posiłkował się Standardami Zawodowymi Rzeczoznawców Majątkowych i Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny. Biegły wskazał, że wartość rynkową prawa do nieruchomości gruntowej bez zabudowy dokonał metodą porównywania parami. Z uwagi zaś na to, że w obrocie wolnorynkowym nie ma podobnych obiektów do badanego, tj. działek budowlanych, zabudowanych wolnostojącymi budynkami mieszkalnymi w trakcie budowy (stan surowy zamknięty) – dalszej wyceny dokonał w podejściu mieszanym, tj. obliczył wartość zabudowy w podejściu kosztowym i zsumował z uzyskanym wynikiem samej działki (podejście mieszane, metoda pozostałościowa). Ustalił biegły, że w okresie objętym badaniem (2 lata poprzedzające transakcję między stronami) w miejscowości O. odnotowano tylko 2 transakcje niezabudowanymi działkami gruntu, co spowodowało konieczność przyjęcia do porównań obiektów z sąsiednich wsi. Wskazał biegły, że sięgając jeszcze rok wstecz odnotowano w O. (...) transakcje w których średnia cena wyniosła 40 zł/m⁽²⁾ dla niezabudowanego gruntu, co utwierdziło biegłego w przekonaniu, że przyjęta przez niego wartość spornego gruntu bez zabudowy – 42 zł/m⁽²⁾ została przyjęta prawidłowo. Biegły stwierdził, że stan zaawansowania robót ustalił na podstawie akt sprawy a nadto został on zgodnie potwierdzony przez uczestników oględzin, w tym byłego męża powódki – W. S.. Odmienne twierdzenia powódki w tym zakresie, podnoszone w zarzutach do opinii nie znajdują oparcia w zgromadzonym materiale dowodowym. Sąd oddalił wnioski dowodowe w tym zakresie – o przesłuchanie W. S. w charakterze świadka i z opinii biegłego z zakresu budownictwa, gdyż ocenił, iż zostały złożone jedynie dla zwłoki. Nadto, zarządzeniem z dnia 7 marca 2012 r. (k. 128 v.) pełnomocnik powódki został, w trybie art. 207 § 3 k.p.c. w brzmieniu wówczas obowiązującym, do złożenia wszelkich wniosków dowodowych w zakreślonym terminie - pod rygorem późniejszego pominięcia. W omawianym w tym akapicie zakresie został m.in. złożony wniosek o przesłuchanie W. S. i świadek ten na okoliczność stanu zabudowy domu w chwili zawierania umowy przez strony wypowiadał się. Kolejny wniosek na tę okoliczność był więc bezprzedmiotowy a wniosek o biegłego z zakresu budownictwa – spóźniony. Tym niemniej, nawet, gdyby przyjąć, iż przy budowie domu zastosowano materiały obecnie wskazywane przez powódkę to i tak, zdaniem biegłego, szacowana wartość nieruchomości zwiększyłaby się jedynie o około 2-3 procent. Odnosnie zarzucanego przez powódkę zawyżonego przez biegłego stopnia zużycia budynku, zwłaszcza dachu, który określił ten stopień na 5 procent powódka nie wykazała tej okoliczności. Niewątpliwie, zanim nieruchomość została sprzedana, przez pewien okres nie były na niej wykonywane żadne prace. Jak stwierdził pozwany, dach został wykonany jeszcze w 2007 roku. Choć wydaje się, że przyjęty przez

biegłego stopień zużycia nie jest zawyżony, to i tak jego zmniejszenie nie zwiększyłoby istotnie ustalonej przez niego wartości nieruchomości.

Sąd nie znalazł podstaw do kwestionowania wiarygodności opinii biegłego J. S.. Również ta opinia, w ocenie Sądu, została sporządzona zgodnie ze sztuką, profesjonalnie. Wszystkie ustalenia biegłego zostały przez niego należycie uzasadnione a zarzuty powódki – odparte logiczną i wyczerpującą argumentacją. Brak było przesłanek do uwzględnienia wniosku powódki o dopuszczenie dowodu z kolejnej opinii uzupełniającej, ewentualnie o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego rzeczoznawcy. Wniosek ten zmierzał, w ocenie Sądu, do spowodowania zwłoki w postępowaniu. Przypomnieć należy, że samo niezadowolenie strony wnioskami opinii biegłego nie uzasadnia dopuszczenia dowodu z opinii kolejnych biegłych.

Mając na uwadze przedstawione wyżej dowody, zwłaszcza opinię biegłego rzeczoznawcy, brak jest podstaw do przyjęcia, że przy zawarciu umowy między stronami doszło do dysproporcji świadczeń stron, tym bardziej nie można uznać, by ta dysproporcja była rażąca a tylko taka dysproporcja, w świetle powołanej przez powódkę tezy Sądu Najwyższego, uzasadniałaby ewentualnie przejście do rozważań, czy umowa między stronami jest nieważna na podstawie art. 58 § 2 k.c.. Odnosząc się do treści ofert sprzedaży zamieszczonych przez powódkę należy wskazać, że zgodnie z doświadczeniem życiowym ceny ofertowe znacząco odbiegają od cen transakcyjnych. Nie są znane też motywy zawarcia umowy przedwstępnej w dniu 4 października 2008 r. przez M. i E. S. sprzedaży nieruchomości w O. za przyrzeczoną cenę 345.000 zł a zwłaszcza przyczyny braku finalizacji umowy sprzedaży. Faktem jest jednak, że kilka miesięcy wcześniej powódka przed sądem zawarła oświadczenie woli w którym wyceniła wartość tej nieruchomości na kwotę 200.000 zł (k. 373). Istotną okolicznością jest też, że do zawarcia umowy między stronami doszło wiele miesięcy później – 29 lipca 2009 r. Okolicznością powszechnie znaną jest natomiast, że w roku 2009, wskutek kryzysu gospodarczego, nastąpił znaczny spadek liczby transakcji na rynku nieruchomości w stosunku do poprzedniego roku a także znaczny spadek cen. Nie bez znaczenia też jest zdaniem Sądu okoliczność, iż właściwy urząd skarbowy nie zakwestionował określonej w umowie sprzedaży z dnia 29 lipca 2009 r. wysokości ceny sprzedaży. Taką prerogatywę organy skarbowe posiadają z uwagi na to, że od tej wartości zależy wysokość należnego podatku od czynności cywilnoprawnych.

Mając na uwadze wszystkie podane i omówione wyżej okoliczności, powództwo podlegało oddaleniu, jako niezasadne, o czym orzeczono w pkt. 1 sentencji.

Sąd dał wiarę wyczerpującym, logicznym, spójnym, konsekwentnym zeznaniom pozwanego. Pozostają one również zgodne z wersją zdarzeń zaprezentowaną przez pozwanego wcześniej już dwukrotnie, w czasie składanych przez niego wyjaśnień informacyjnych. W tych wyjaśnieniach i zeznaniach a także w nagraniach pozyskanych bez jego wiedzy przez powódkę, pozwany jawi się jako osoba uczciwa, która nie miała zamiaru skrzywdzić powódki. Z nagrań tych również wynika, że to nie pozwany był osobą aktywniejszą w dążeniu do zawarcia umowy a powódka, znajdująca się w trudnej sytuacji finansowej, która była zdeterminowana by sprzedać nieruchomość. Wynika z nich także, że pozwany, po tym jak powódka zaczęła wywierać na niego i jego rodzinę presję, chciał wycofać się z sytuacji w jakiej się znalazł i doprowadzić do przywrócenia stanu sprzed zawarcia umowy – po odzyskaniu pieniędzy, które przeznaczył na nabycie i remont zakupionej nieruchomości. Z zapisów rozmów wynika, że powódka nie zamierzała przystać na te propozycje, gdyż wyzbyła się już otrzymanych pieniędzy. Swoje propozycje w tym zakresie pozwany ponawiał nawet w toku niniejszego procesu. Dowód z zapisów nagrań, przedłożony zresztą przez powódkę, jest wiarygodny – został sporządzony przez ekspertów z zakresu informatyki śledczej i fonoskopii na potrzeby postępowania karnego.

Zeznania pozwanego są nadto zgodnie z dokumentacją zgromadzoną w sprawie, zwłaszcza z pokwitowaniem udzielonym pozwanemu przez powódkę potwierdzającym otrzymanie przez nią ceny sprzedaży w całości oraz z dowodami z potwierdzeń przelewów pieniędzy, które to dowody potwierdzają, że strony faktycznie ustaliły cenę sprzedaży na kwotę 180.000 zł i że taka kwota została powódce zapłacona. Sąd nie znalazł podstaw do kwestionowania wiarygodności dokumentów zgromadzonych w sprawie.

Zeznania świadka T. S. nie mają istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, poza podanym przez tego świadka opisem nerwowej atmosfery jaka panowała przed kancelarią notarialną w której strony miały zawrzeć umowę. Jak wyżej ustalono, atmosfera ta była spowodowana wprowadzeniem pozwanego przez powódkę w błąd odnośnie istnienia zapisów dotyczących obciążenia nieruchomości w księdze wieczystej i potrzebą wyjaśnienia tej sytuacji. Niczego do sprawy nie wniosły również zeznania notariusza B. T., który zeznał, że nie pamięta, co wydarzyło się w dniu, kiedy strony zawarły umowę sprzedaży. Rodzice M. S. – H. i T., zeznali, że nie posiadają żadnej wiedzy odnośnie umowy, którą zawarły strony. W zakresie natomiast relacji łączącej ich syna z powódką zeznali oni, wbrew twierdzeniom powódki, że powódka nigdy nie mówiła im o niewłaściwym zachowaniu M. S. wobec niej, nie skarżyła się na niego. Przeciwnie, H. S. zeznała, że powódka zawsze pozytywnie wypowiadała się o ich synu, wychwalała go. Zwracała się do niego słowami: „koteczku”, „pieseczku”.

Sąd z przyczyn szczegółowo opisanych uznał, w zakresie istotnym dla rozstrzygnięcia sprawy, za niewiarygodne zeznania powódki. Nie dał też wiary, w zakresie istotnym dla meritum sprawy i tam, gdzie były one sprzeczne z zeznaniami pozwanego i dowodami z dokumentów, zeznaniom M. R., M. M., W. S., M. S. (2) i K. S.. Wszystkie te osoby są albo krewnymi – M. i K. S. to dzieci powódki, M. R. – kuzynka powódki (ich rodzice są rodzeństwem) albo powinowatymi - W. S. jest byłym mężem i ojcem dzieci powódki albo bliskimi znajomymi powódki, jak M. M., która zna się z powódką od 17 lat, stąd do oceny tych zeznań należało podejść z dużą ostrożnością. Dodatkowo, odnośnie W. S. trzeba zauważyć, że świadek ten wspólnie z powódką po zawarciu umowy między stronami stwarzał wobec pozwanego sytuację opresyjną – odwiedzał pozwanego, nagrywał bez jego wiedzy rozmowy, kierował tymi rozmowami w sposób uzgodniony wcześniej z powódką. Wskazani w tym miejscu świadkowie, częściowo z wyjątkiem W. S., wiadomości w zakresie istotnym w sprawie posiadali od powódki a i tak w dużym zakresie były one sprzeczne z zeznaniami samej powódki, jak choćby omówione wyżej zeznania M. i K. S.. Zeznania świadków, gdzie twierdzili, że pozwany był znajomym M. S. i działał z nim w porozumieniu są nie tylko sprzeczne z zeznaniami samego pozwanego, ale również z wiarygodnym zapisem nagrań dokonanych przez W. S. bez wiedzy pozwanego. Tłumacząc zwrot przez powódkę na rzecz pozwanego omyłkowo przelanej kwoty 630.000 zł, W. S., wbrew doświadczeniu życiowemu i wzorcowi racjonalnego zachowania zeznał, że powódka zwróciła te pieniądze pozwanemu licząc, że ten zapłaci jej rzekomo niezapłaconą należność w gotówce w późniejszym czasie.

Sąd przypomniał, że zarządzeniem z dnia 7 marca 2012 r., wydanym na podstawie art. 207 § 3 k.p.c. w brzmieniu obowiązującym w tamtym czasie wezwano powódkę reprezentowaną przez adwokata do zgłoszenia wniosków dowodowych w sprawie w terminie 14 dni pod rygorem późniejszego pominięcia (por. k. 128 v., z.p.o., k. 130). W zakreślonym terminie powódka, reprezentowana przez adwokata, złożyła pismo procesowe w którym zawarła liczne wnioski dowodowe. Wszystkie zostały uwzględnione i dowody przeprowadzone. Wnioski dowodowe złożone przez powódkę po upływie wyznaczonego pełnomocnikowi terminu Sąd oddalił na podstawie art. 207 § 3 k.p.c. w brzmieniu obowiązującym do 3 maja 2012 r. zgodnie z którym, stronę reprezentowaną przez adwokata (...) przewodniczący może zobowiązać do złożenia w wyznaczonym terminie pisma przygotowawczego, w którym strona jest obowiązana do powołania wszystkich twierdzeń, zarzutów i dowodów pod rygorem utraty prawa powoływania ich w toku dalszego postępowania. W ocenie Sądu, nie było też podstaw do przeprowadzenia tych dowodów z urzędu na podstawie art. 232 zdanie drugie k.p.c., za wyjątkiem dowodów z dokumentów zmierzających do wykazania wartości nieruchomości w czasie zawierania umowy przez strony.

Wnioski dowodowe, które złożyła powódka po upływie zakreślonego terminu dotyczyły dokumentów, zwłaszcza protokołów z zeznań stron i innych osób, znajdujących się w aktach postępowania karnego a nadto wnioski te zgłoszono na okoliczność oceny wiarygodności zeznań stron złożonych w niniejszym postępowaniu. W ocenie Sądu, wnioski te zmierzały do obejścia jednej z podstawowych zasad postępowania cywilnego, że postępowanie dowodowe odbywa się przed sądem orzekającym (art. 235 § 1 k.p.c.). Ponadto, pobieżna analiza tych dokumentów, których kopie dołączono do akt sprawy, pozwoliła ustalić, że dowody te nie miały istotnego znaczenia w niniejszej sprawie.

Sąd wreszcie oddalił wniosek dowodowy o przesłuchanie W. S. na okoliczność treści protokołu z czynności biegłego złożonego na rozprawie poprzedzającej wydanie wyroku – w dniu 12 lipca 2016 r. przez biegłego J. S. (k. 1184).

Sąd uznał, że konieczność przesłuchania tego świadka nie jest okolicznością, która uzasadniałaby kolejne odroczenie rozprawy, w świetle art. 214 § 1 k.p.c. a ponadto wartość nieruchomości została udowodniona innymi dowodami, w tym z opinii biegłego.

O kosztach procesu Sąd rozstrzygnął na podstawie art. 102 k.p.c. Wprawdzie powódka nie złożyła, z ostrożności procesowej, na wypadek oddalenia powództwa, wniosku o nieobciążanie jej kosztami procesu należnymi stronie pozwanej – wygrywającej proces, jednakże Sąd uznał, że, z uwagi na to, że powódka była w sprawie zwolniona od kosztów sądowych, w sprawie zachodzi szczególnie uzasadniony wypadek uzasadniający zasądzenie od niej, jako przegrywającej proces, na rzecz pozwanego tylko część kosztów poniesionych przez niego. Koszty należne pozwanemu wyniosły 13.758,73 zł (por. spis kosztów, k. 1186) a kwota przyznana przez Sąd stanowi około trzecią część tej kwoty – 4.500 zł. Z drugiej strony, Sąd miał na uwadze treść art. 108 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, zgodnie z którym, zwolnienie od kosztów sądowych nie zwalnia strony od obowiązku zwrotu kosztów procesu przeciwnikowi. Sąd uwzględnił też okoliczność, że w niedługim czasie po zawisnięciu sporu – w dniu 2 grudnia 2011 r., powódka ponownie wyszła za mąż (por. kopia odpisu aktu małżeństwa, k. 476). W myśl oświadczenia majątkowego złożonego przez powódkę w dniu 25 września 2014 r., J. B. (2) w roku 2013 z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej uzyskał dochód 83 tys. zł. Wprawdzie w małżeństwie powódki istnieje ustrój rozdzielności majątkowej (por. k. 902), jednakże, zgodnie z postanowieniem Sądu Najwyższego z dnia 5 maja 1967 r., sygn. akt I CZ 37/67, mąż ma obowiązek pomocy wobec żony także w zakresie prowadzenia przez nią procesów sądowych; zniesienie wspólności ustawowej między małżonkami tego obowiązku nie niweczy.

W pkt. 3 wyroku Sąd przyznał adwokatowi K. W. wynagrodzenie w kwocie 14.400 zł, powiększone o podatek VAT oraz zwrot wydatków w kwocie 222 zł kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powódce z urzędu, polecając jednocześnie wypłacenie tej kwoty ze Skarbu Państwa - na podstawie § 19 ust. 1 i 2, § 2 pkt 1 – 3, § 6 pkt 7 i § 13 ust. 2 pkt. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu. Sąd zważył, że za postępowanie główne przed sądem I instancji z uwagi na duży nakład pracy pełnomocnika, choć podjęte przez niego czynności nie zawsze zmierzały do szybkiego wyjaśnienia sprawy, uzasadnione jest przyznanie mu wynagrodzenia w wysokości 150% stawki minimalnej.

Apelację od tego wyroku wniosła powódka, zaskarżając wyrok co do rozstrzygnięcia w punkcie 1.

Wyrokowi zarzucono naruszenie:

1. art. 82 k.c., poprzez jego błędną wykładnię, a w konsekwencji uznanie, że powódka me podpisała umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego warunkach wyłączających swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli, w sytuacji gdy powódka w dniu zawarcia umowy sprzedaży działała pod presją pozwanego i M. S., wskazać bowiem należy, że biegłe sądowne, sporządzające opinię psychiatryczno - psychologiczną, słusznie zauważyły, że świadkowie przesłuchiwni w sprawie zeznali, że powódka była w złej sytuacji emocjonalnej uwagi na kierowane w stosunku do niej przez M. S. groźby względem jej syna; powyższe działanie M. S., jak również zachowanie pozwanego względem powódki w jej ocenie stanowi rodzaj presji, a więc brak swobody, który uniemożliwił jej całkowicie podjęcie racjonalnej decyzji; dlatego też powódka podjęła nieracjonalną decyzję i zgodziła się, ażeby do treści aktu notarialnego została wpisana kwota 180.000,00 zł oraz żeby pozwany przekazał jej kwotę 250.000,00 zł pół roku po podpisaniu aktu notarialnego;

2. art. 189 k.p.c., poprzez uznanie, że powódka me miała interesu prawnego w żądaniu ustalenia nieważności umowy sprzedaży nieruchomości, zaś brak interesu prawnego wyraża się w tym, że przysługiwało jej dalej idące powództwo przewidziane w art. 10 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, w sytuacji gdy interes prawny zachodzi, jeżeli sam skutek, jaki wywoła uprawomocnienie się wyroku ustalającego, zapewni stronie powodowej ochronę jego prawnie chronionych interesów, czyli definitywnie zakończy spór istniejący lub prewencyjnie zapobiegnie powstaniu takiego sporu w przyszłości; zgodnie zaś ze stanowiskiem Sądu Najwyższego, podstawą wpisu w księdze wieczystej usuwającego niezgodność może

być wyrok ustalający nieważność umowy, na podstawie której dokonano wpisu nowego właściciela nieruchomości, a tym samym treść wyroku ustalającego definitywnie zakończy spór istniejący między stronami;

3. art. 217 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. w zw. z art. 162 k.p.c., poprzez oddalenie wniosków dowodowych powódki o przesłuchanie uzupełniające W. S. oraz powołanie biegłego z zakresu budownictwa, a także o przeprowadzenie dowodu z opinii uzupełniającej biegłego rzeczoznawcy po przeprowadzeniu dowodu z uzupełniającego przesłuchania świadka i opinii biegłego z zakresu budownictwa, w sytuacji gdy dowody te były niezbędne dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, albowiem:

a. przesłuchanie uzupełniające W. S. było niezbędna dla ustalenia zakresu zaawansowania robót budowlanych na dzień 29 lipca 2009r., rodzaju użytych materiałów budowlanych, przebiegu oględzin nieruchomości, niewpuszczenia świadka do wycenianej nieruchomości przez pozwanego w trakcie oględzin nieruchomości przez biegłego,

b. powołanie w niniejszej sprawie biegłego z zakresu budownictwa było niezbędna dla dokonania oceny materiałów użytych do budowy budynku oraz dokonania oceny wpływu użytych materiałów na wartość nieruchomości, przy czym zaznaczyć należy, że powyższe kwestie nie zostały wystarczająco wyjaśnione przez biegłego z zakresu wyceny nieruchomości w sporządzonej opinii oraz opinii uzupełniającej, jak i podczas przesłuchania przed Sądem,

c. przeprowadzenie dowodu z opinii uzupełniającej biegłego z zakresu wyceny nieruchomości po przeprowadzeniu opinii przez biegłego z zakresu budownictwa miało na celu ustalenie wartości nieruchomości, przy uwzględnieniu materiałów użytych do budowy budynku oraz dokonania oceny wpływu użytych materiałów na wartość nieruchomości,

4. art. 233 § 1 k.p.c., poprzez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego sprawy i dokonanie oceny z pominięciem zeznań powódki i oparcie rozstrzygnięcia na zeznaniach pozwanego, a także poprzez sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z materiałem dowodowym, czego konsekwencją było dokonanie błędnych ustaleń faktycznych, mianowicie:

a. poprzez oparcie rozstrzygnięcia na niepełnej opinii biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości J. S., mimo że opinia ta: nie uwzględniała właściwego stanu zaawansowania robót budowlanych, a biegły dokonał ustalenia zaawansowania tychże robót dowolnie, albowiem ani powódka, ani jej pełnomocnik nie uczestniczyli w oględzinach nieruchomości, zaś W. S. nie został wpuszczony do wycenianej nieruchomości przez pozwanego w trakcie oględzin nieruchomości przez biegłego,

- nie uwzględnił w sposób prawidłowy materiałów wbudowanych do budynku, w tym m.in. nie uwzględnił, że użyta do budowy dachówka to dachówka wypalana producenta „jopek”, że ściany zewnętrzne budynku są wykonane z cegły klinkierowej „jopek”;

- przy ustalaniu wartości nieruchomości biegły wziął pod uwagę zbyt małą ilość nieruchomości podobnych, co w konsekwencji dało niemiarodajny wynik, nadto nie wyjaśnił, jakie cechy przyjętych nieruchomości „podobnych” wziął pod uwagę;

b. uznanie, że przy zawieraniu umowy nie doszło do naruszenia zasady ekwiwalentności świadczeń i oparcie rozstrzygnięcia m.in. na okoliczności, że powódka wraz z byłym mężem W. S. określili w ugodzie w sprawie o podział majątku wartość domu na kwotę 200.000,00 zł, a jednocześnie poprzez przyjęcie, że nie ma wpływu na ocenę wartości nieruchomości fakt zawarcia przez powódkę przedwstępnej umowy sprzedaży w dniu 4 października 2008r. na kwotę 345.000,00 zł, w sytuacji gdy to cena nieruchomości z umowy przedwstępnej sprzedaży świadczy o wartości tynkowej nieruchomości;

c. dokonanie błędnej oceny zeznań powódki w zakresie dotyczącym jej twierdzeń o faktycznej wartości nieruchomości i wycenieniu jej przez pozwanego, polegającej na braku wyciągnięcia dla oceny zeznań powódki wniosków z okoliczności,

że powódka zamieszczała w Internecie oferty sprzedaży, oferując nieruchomość za kwotę 350.000,00 zł - 360.000,00 zł, stąd za tyle nieruchomość była dla niej warta i zamierzała sprzedać nieruchomość nabywcy właśnie za tę cenę,

d. poprzez odmowę przyznania zeznaniom powódki wiarygodności w zakresie w jakim twierdzi ona, że umówiła się z pozwanym, że w akcie notarialnym zostanie wpisana cena 180.000,00 zł, zaś pozwany dopłaci jej po pół roku jeszcze 250.000,00 zł, opierając ocenę jej zeznań na założeniu, że powódka zamiast sprzedawać nieruchomość pozwanemu, mogła uzyskać pożyczkę na spłatę swoich zobowiązań na znacznie korzystniejszych warunkach w tzw. parabanku, w sytuacji gdy powyższe twierdzenie nie znajduje odzwierciedlenia w zgromadzonym materiale dowodowym, przy czym należy zwrócić uwagę, iż w dacie sprzedaży nieruchomości powódka miała zaciągnięte cztery pożyczki i zadłużenie na co najmniej 70.000,00 zł, co wiązało się z brakiem możliwości udzielenia jej pożyczki nawet przez instytucję jaką jest tzw. parabank; powyższe wskazuje, iż powódka zawarła umowę z pozwanym będąc w sprawie wyłączającym swobodę w podejmowaniu decyzji,

e. poprzez odmowę przyznania wiarygodności zeznaniom W. S., M. S. (2) i K. S. w zakresie w jakim zeznali oni (co koresponduje z zeznaniami powódki), że powódka była w złej sytuacji emocjonalnej z uwagi na kierowane w stosunku do niej przez M. S. groźby względem jej syna oraz presję ze strony pozwanego, przez co decyzję o sprzedaży nieruchomości i treści aktu notarialnego podjęła w stanie wyłączającym swobodne podjęcie decyzji i zgodziła się, ażeby do treści aktu notarialnego została wpisana kwota 180.000,00 zł oraz żeby pozwany przekazał jej kwotę 200.000,00 zł (przy czym taką kwotę zapamiętali świadkowie, zamiast kwoty 250.000,00 zł) pół roku po podpisaniu aktu notarialnego,

f. poprzez odmowę przyznania zeznaniom powódki wiarygodności w zakresie w jakim twierdzi ona, że umówiła się z pozwanym, że w akcie notarialnym zostanie wpisana cena 180.000,00 zł, zaś pozwany dopłaci jej po pół roku jeszcze 250.000,00 zł, opierając się na fakcie, że kilka dni po podpisaniu umowy sprzedaży powódka oddała pozwanemu kwotę 630.000,00 zł (omyłkowo przelaną na jej konto), zamiast potrącić z tej kwoty kwotę 250.000,00 zł, którą pozwany miał powódce dopłacić, w sytuacji gdy mająca być dopłacona kwota 250.000,00 zł w dacie zwrotnego przelewu bankowego nie była jeszcze wymagalna - powódka miała ją otrzymać dopiero pół roku później, zgodnie z umową.

W oparciu o przedstawione zarzuty wniesiono o zmianę zaskarżonego wyroku, poprzez uwzględnienie powództwa w całości i ustalenie nieważności umowy sprzedaży nieruchomości, zawartej w formie aktu notarialnego przed notariuszem B. T. w W. rep. „A” (...) z dnia 29.07.2009r. oraz rozstrzygnięcie o kosztach procesu na podstawie norm przepisanych, w przypadku nie uwzględnienia apelacji - zasądzenie od Skarbu Państwa na rzecz pełnomocnika koszty procesu, w tym koszty zastępstwa procesowego, według norm przepisanych + należny podatek VAT.

Jako wniosek ewentualny sformułowano żądanie uchylenia wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

W apelacji wniesiono o przeprowadzenie dowodów:

- z opinii biegłego z zakresu sądowego z zakresu budownictwa, na okoliczność oceny materiałów użytych do budowy budynku oraz dokonania oceny wpływu użytych materiałów na wartość nieruchomości,

- z opinii innego biegłego z zakresu wyceny nieruchomości, na okoliczność ustalenia wartości rynkowej nieruchomości według cen i stanu na dzień 29 lipca 2007r., przy uwzględnieniu użytych do budowy budynku materiałów,

- z opinii innych biegłych psychiatrów- na okoliczność czy powódka składała oświadczenie w stanie wyłączającym swobodę,

- z uzupełniającego przesłuchania W. S. - na okoliczności wskazywane w tezach dowodowych,

- pozostałych dowodów, które zostały oddalone przez Sąd I instancji.

W uzasadnieniu przedstawiono rozwinięcie opisanych zarzutów.

W odpowiedzi na apelację wniesiono o jej oddalenie przedstawiając wywód polemiczny z argumentacją skarżącej i afirmujący rozstrzygnięcie Sadu Okręgowego

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja okazała się bezzasadna.

Wstępnie stwierdzić należy, że Sąd I instancji w sposób prawidłowy przeprowadził postępowanie dowodowe i na podstawie jego wyników poczynił trafne ustalenia faktyczne. Ustalenia te Sąd odwoławczy czyni częścią własnego uzasadnienia, nie znajdując potrzeby ponownego, szczegółowego ich przytaczania.

Trafna też jest kwalifikacja prawna dochodzonego roszczenia przedstawiona przez Sąd Okręgowy, który wyczerpująco omówił wszystkie podstawy prawne i faktyczne kumulowane przez powódkę w niniejszej sprawie dla uzyskania orzeczenia ustalającego nieważność umowy.

W tym kontekście zasadnie Sąd eksponuje wewnętrzną sprzeczność argumentacji powódki, rzutującą na ocenę wiarygodności jej twierdzeń faktycznych. Dodać należy jedynie w tym miejscu, że zgodnie z jedną z podstawowych zasad procesowych, jaką jest zasada prawdy wyrażona w art. 3 k.p.c. strony mają obowiązek dawać wyjaśnienia co do okoliczności sprawy zgodnie z prawdą i bez zatajania czegokolwiek oraz przedstawiać dowody. Wielokrotnie wskazywano już w orzecznictwie, że obowiązek ten dotyczy nie tylko treści wypowiedzi strony mających walor dowodowy (a więc zeznań) lecz także czynności procesowych, polegających na przedstawianiu przytoczeń faktycznych (powoływaniu i opisywaniu faktów istotnych dla stanowiska procesowego) w pismach procesowych i w trakcie ustnych wystąpień na rozprawie. Wskazywano już także, że wszelkie rozbieżności w tej płaszczyźnie powinny być brane pod uwagę przy ocenie materiału procesowego w tym zwłaszcza przy dokonywanej na podstawie art. 233 §1 k.p.c. ocenie wiarygodności dowodu z zeznań stron.

W realiach sprawy twierdzenia powódki, która z jednej strony powołuje się na to, że wskutek zaszłości wpływających na jej stan psychiczny nie była w stanie rozeznaczyć znaczenia podejmowanych czynności z drugiej zaś wywodzi, że zawierała umowę dla pozorów (a zatem zdawała sobie sprawę z pozorności czynności prawnej i rzeczywistej treści umowy ukrywanej przez umowę pozorną). Raz wywodzi, że ustaliła cenę na kwotę 180.000 zł powiększoną o 200.000 zł (lub – jak wywodzi w apelacji o 250.000 zł), by w innym fragmencie swoich wystąpień procesowych uważać, że w istocie zawarła umowę pożyczki, zaś przeniesienie własności nieruchomości miało być jedynie zabezpieczeniem spłaty pożyczonej kwoty. W świetle zasad doświadczenia życiowego i logiki okoliczności przytaczane przez pozwaną dla uzasadnienia twierdzeń o poszczególnych wadach oświadczenia woli muszą być uznane za wykluczające się, a brak konsekwencji (labilność stanowiska powódki) i zmienność twierdzeń w zależności od uzasadnianej wady oświadczenia woli, powinny być uznane za świadczące o wyłącznie instrumentalnym traktowaniu przez nią przytoczeń faktycznych i rzutować muszą na ocenę wiarygodności jej stanowiska.

Sąd odwoławczy w niniejszym składzie podziela w szczególności wywody Sądu Okręgowego dotyczące wykładni normy art. 189 k.p.c. i art., 82 k.c. 83 k.c. oraz 58 §2 k.c. i 358 k.c. Szczegółowe uwagi i uzupełnienia zostaną przedstawione w ramach odniesienia się do zarzutów apelacji.

Przechodząc do zarzutów i wywodów apelacji, wstępnie wziąć pod uwagę należy, że skarżąca formułuje argumenty świadczące o naruszeniu prawa procesowego na etapie gromadzenia materiału dowodowego i oceny dowodów, a także zarzuty naruszenia prawa materialnego. Jednocześnie, uzasadniając zarzuty naruszenia prawa materialnego w istocie skarżąca odwołuje się do oceny stanu faktycznego kwestionując nie tyle prawidłowość wykładni norm prawa materialnego lub jego zastosowania, co racjonalność w zakresie oceny materiału procesowego dotyczącej przeżyć psychicznych i motywów decyzji powódki o sprzedaży nieruchomości (a więc również kwestii związanych z faktami).

W pierwszej więc kolejności odnieść się należy do kwestii związanych z naruszeniem prawa procesowego. Dopiero bowiem uznanie za prawidłowe ustaleń faktycznych uczynionych podstawą zastosowania prawa materialnego, czyni możliwym ocenę poprawności tej płaszczyzny zaskarżonego wyroku.

Poddać więc należy analizie poprawność ustaleń faktycznych dokonanych przez Sąd Okręgowy w świetle dowodów, które strony przedstawiły. Zasadniczą normą prawną określającą kompetencje Sądu w zakresie oceny materiału procesowego jest norma art. 233 §1 k.p.c., w myśl której sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału.

Strony zgodnie z art. 232 k.p.c. w zw. z art. 3 k.p.c. i 6 §2 k.p.c. mają obowiązek nie tylko przedstawić sądowi twierdzenia (przedstawić okoliczności faktyczne), z których wywodzą skutki prawne (którymi uzasadniają swoje żądania w procesie), ale też dowody, na podstawie których Sąd będzie mógł ocenić czy twierdzenia te są prawdziwe czy też powoływane są jedynie dla uzyskania korzystnego rozstrzygnięcia. Innymi słowy każda ze stron ma obowiązek dowodzenia (przedstawiania dowodów) faktów, z których wywodzi swoje prawa (i co do których w świetle przepisów prawa materialnego spoczywa na niej ciężar dowodu). Ocena przedstawionych przez strony dowodów jest kompetencją Sądu, a sposób tej oceny określa powołany wyżej przepis art. 233 k.p.c.

Na tej właśnie podstawie Sąd porównuje i waży walor wiarygodności poszczególnych dowodów oferowanych przez strony i ich wartość (moc dowodową) dla poczynienia ustaleń istotnych dla sprawy.

Wielokrotnie wyjaśniano już w dotychczasowym orzecznictwie Sądu Najwyższego, że w myśl normy art. 233 §1 k.p.c. sąd w ramach swoich kompetencji jurysdykcyjnych posiada przypisaną przez ustawę swobodę w ocenie wiarygodności i mocy dowodów. Sąd dokonuje tej oceny według własnego przekonania powziętego w wyniku bezpośredniego zetknięcia się z dowodami. Sąd porównuje wnioski wynikające z poszczególnych dowodów przy uwzględnieniu zasad logiki i doświadczenia życiowego i w efekcie ocena ich wiarygodność. Jeżeli więc z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z zasadami doświadczenia życiowego, to taka ocena dowodów nie narusza art. 233 § 1 k.p.c. i musi być uznana za prawidłową, choćby nawet w równym stopniu, na podstawie tego samego materiału dowodowego (np. po uznaniu innych z wykluczających się dowodów za wiarygodne), dawały się wysnuć wnioski odmienne.

W związku z tym dla skutecznego postawienia zarzutu naruszenia normy art. 233 §1 k.p.c. nie wystarcza samo twierdzenie strony skarżącej o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych, odwołujące się do stanu faktycznego, który jej zdaniem odpowiada rzeczywistości (przedstawienie przez skarżącego własnej, odmiennej od sądowej, oceny materiału procesowego i poszczególnych dowodów). Skuteczny zarzut naruszenia zasady swobodnej oceny dowodów musi prowadzić do podważenia podstaw tej oceny z wykazaniem, że jest ona rażąco wadliwa lub oczywiście błędna (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 kwietnia 2004 r. IV CK 274/03, Lex nr 164852). Konieczne jest przy tym wskazanie przez skarżącego konkretnych przyczyn dyskwalifikujących wywody sądu I instancji w tym zakresie. W szczególności strona skarżąca powinna wskazać, jakie kryteria oceny naruszył sąd analizując materiał dowodowy, uznając brak wiarygodności i mocy dowodowej poszczególnych dowodów lub niesłusznie im ją przyznając (por. wywody Sądu Najwyższego m.in. w orzeczeniach z dnia 23 stycznia 2001 roku, IV CKN 970/00, Lex nr 52753; z dnia 12 kwietnia 2001 roku, II CKN 588/99, Lex nr 52347; z dnia 10 stycznia 2002 roku, II CKN 572/99, Lex nr 53136).

Jako zasadnicze kryteria tej oceny wyróżnia się zgodność wniosków sądu z zasadami logiki i doświadczenia życiowego oraz komplementarność (spójność) argumentacji polegającą na wyprowadzaniu poprawnych wniosków z całokształtu materiału procesowego. Spójność ta będzie więc naruszana w przypadku nieuzasadnionego pominięcia przez Sąd wniosków przeciwnych wynikających z części dowodów.

W niniejszej sprawie powódka w apelacji nie przedstawiła argumentów mogących podważyć wnioskowanie Sądu Okręgowego.

Uzasadnienie tych zarzutów apelacji w istocie sprowadza się do powtórzenia opartych o zeznania powódki własnych twierdzeń strony i jej oceny materiału procesowego. Jak wskazano wyżej, taka argumentacja nie może być uznana za wystarczającą dla podważenia poprawności wykonania przez Sąd I instancji kompetencji określonych normą art. 233 §1 k.p.c. Skarżąca nie wykazuje w apelacji argumentów wskazujących na błędy w rozumowaniu logicznym lub sprzeczność z zasadami doświadczenia życiowego ocen zaprezentowanych obszernie przez Sąd I instancji dla uzasadnienia odmowy przypisania waloru wiarygodności poszczególnym dowodom lub uznania za wiarygodne innych dowodów. Nie wskazano też na jakiegokolwiek części materiału procesowego, które Sąd pominąłby w swoich ocenach. Już sam brak opisanych argumentów czyni bezzasadnym ciąg zarzutów dotyczących naruszenia art. 233 k.p.c.

Odnosząc się do szczegółowych kwestii podnoszonych przez skarżącą stwierdzić należy, że kwestionując poprawność oceny dowodu ze swoich zeznań polemizuje ona jedynie z fragmentami argumentacji Sądu I instancji. Nie odnosi się natomiast do zasadniczych argumentów Sądu I instancji, które zdecydowały o uznaniu zeznań powódki za niewiarygodne. Przypomnieć należy, że w obszernych wywodach Sąd wyjaśnił w pierwszej kolejności na (opisane wyżej) względy dotyczące sprzeczności zeznań z pozostałą częścią materiału procesowego (w tym zeznaniami pozwanego ocenionymi jako wiarygodne). Powódka nie wskazuje, jakie błędy miałby Sąd Okręgowy popełnić oceniając dowody, w oparciu o które nie uznał za wiarygodną prezentowanej przez nią wersji przebiegu zdarzeń mających doprowadzić do zawarcia umowy kwestionowanej w pozwie.

Powódka pomija też w apelacji istotne i trafne konstatacje Sądu Okręgowego wytykające jej sprzeczność jej relacji z zeznaniami świadków powoływanych przez nią (np. co do wysokości kwoty, jaką powódka miałaby uzyskać tytułem nie ujętej w akcie notarialnym „dopłaty” do ceny). Skarżąca nie odnosi się też do uwag Sądu wykazujących, że jej zeznania sprzeczne są z zasadami logiki i doświadczenia życiowego. Odnosząc się do poszczególnych argumentów nie dostrzega skarżąca, że podnoszone przez nią kwestie były w istocie wskazane przez Sąd uzupełniająco dla wzmocnienia argumentacji.

Kwestionując sądową ocenę wiarygodności swoich zeznań w oparciu o fakt zwrotu nadpłaconej przez powoda na konto powódki kwoty wielokrotnie przewyższającej wartość, jaką powódka miałaby wedle swoich zeznań uzyskać tytułem dopłaty ponad kwotę wskazaną w akcie notarialnym powódka wywodzi, że kwota „dopłaty” w momencie dokonywania zwrotu nie była jeszcze wymagalna. Powódka nie przedstawia zarazem żadnych spójnych logicznie i racjonalnych argumentów, które miały powodować, że część umówionej ceny (250.000 zł) która miała być zapłacona jej zdaniem po upływie połowy roku od daty zawarcia umowy nie została ujęta w akcie notarialnym (np. z zastrzeżeniem odroczenia terminu jej zapłaty lub rozłożeniem na raty). W świetle zasad doświadczenia życiowego zasadnicze wątpliwości musi budzić fakt ustalenia w umowie zawartej w formie aktu notarialnego ceny w wysokości 180.000 zł, a zarazem ustnego umówienia się że (poza ceną opisaną w akcie notarialnym) kupujący będzie zobowiązany w późniejszym czasie do zapłaty kwoty dodatkowej, przewyższającej swoją wartością tą cenę. Nie jest to racjonalne i w żaden sposób w apelacji nie jest uzasadniane. W obrocie gospodarczym dokonywanie czynności w formie aktu notarialnego ma służyć nie tylko uczynieniu zadość rygorom formalnym dotyczącym ważności czynności prawnej ale też zapewnieniu pewności obrotu i wyłączeniu wątpliwości storn czynności co do wzajemnych praw i obowiązków. W świetle zasad doświadczenia życiowego twierdzenie o dokonywaniu ustnych ustaleń (poza aktem notarialnym) co do obowiązku dopłaty zasadniczej części ustalonej ustnie ceny między osobami które wcześniej się nie znały i nie pozostawały w żadnych stosunkach gospodarczych nie może być uznane za wiarygodne. W sprawie nie przedstawiono żadnych okoliczności, które twierdzenie powódki w tym zakresie racjonalizowały czy też uzasadniały logicznie.

Powódka nie dostrzega też, że w apelacji ponownie popada w sprzeczność ze swoimi wcześniejszymi twierdzeniami, wywodząc, że pozwanym miałby się zobowiązać ustnie, że dopłaci jej po upływie pół roku od zawarcia umowy kwotę 250.000 zł. W toku postępowania przed Sądem I instancji zaś twierdziła, że zobowiązanie to dotyczyło kwoty niższej – 200.000 zł, zaś kwota 250.000 zł była wskazywana przez członków rodziny powódki, którzy w ustaleniach między nią i pozwanym jednak nie uczestniczyli i swoją wiedzę w omawianym zakresie czerpać mogli wyłącznie od powódki. Na obecnym etapie postępowania także pojawiają się więc zasadnie niekonsekwencje i sprzeczności w twierdzeniach samej powódki które nie pozwalają na ocenę dowodu z jej zeznań jako wiarygodnego i rzetelnego (a pośrednio

rzutują na ocenę zeznań świadków powoływanych w apelacji). W tym też kontekście uwypuklić należy (także w żaden sposób nie wyjaśnianą przez skarżącą domagającą się uznania własnych zeznań za wiarygodne) zasadniczą rozbieżność między obecnymi twierdzeniami, o które opiera apelację (a sprowadzającymi się do uznania, że strony zawarły umowę sprzedaży za cenę określoną w akcie notarialną powiększoną o zobowiązanie do dopłaty w kwocie 250.000 zł a wcześniejszymi twierdzeniami, że w istocie pozwany miał zapłacić powódce jedynie kwotę 120.000 zł tytułem pożyczki, zaś umowa sprzedaży stanowić miał swoiste zabezpieczenie umowy pożyczki. Jak wskazano wyżej, w świetle obowiązków wynikających z przywołanego wcześniej art. 3 k.p.c. te zasadnicze i rażące rozbieżności nie mogą być obojętne dla oceny wiarygodności zeznań powódki. Skoro zaś w żaden sposób (także w apelacji) powódka nie wyjaśnia labilności swojego stanowiska co do rzeczywistej treści ustaleń między nią i pozwanym w omawianym zakresie, to także z tej przyczyny dowód z jej zeznań nie może być uznany za wiarygodny. Zatem ocena tego dowodu dokonana przez Sąd Okręgowy nie narusza art. 233 §1 k.p.c.

To samo dotyczy oceny zeznań świadków wskazywanych na ostatniej stronie apelacji oraz zeznań powódki w zakresie jej stanu emocjonalnego, jaki miałyby być wywołany groźbami kierowanymi przez M. S. pod jej adresem i presją ze strony pozwanego. Z materiału procesowego nie wynika bowiem potwierdzenie tej tezy. Po pierwsze w logicznej sprzeczności z tymi przytoczeniami pozostaje to, iż powódka (mimo rzekomych poważnych gróźb) pozostawała w tamtym czasie w konkubinacie z M. S.. Przeczy też zwłaszcza teżom skarżącej jej zachowanie w dniu zawarcia umowy sprzedaży, ustalone przez Sąd Okręgowy (wspólna podróż powódki i M. S. do W., brak oznak konfliktu i okazywanie sobie czułości w jej trakcie, następnie prośba powódki, by M. S. oddalił się aby nie został spotkany przez byłego męża powódki). Zachowanie powódki nie świadczy, by obawiała się M. S. w czasie poprzedzającym zawarcie umowy, lecz jednoznacznie sugeruje szczególną zażyłość i bliskość emocjonalną między tymi osobami.

Nie wyjaśnia również powódka racjonalnie, w jaki sposób rzekome groźby M. S. miałyby wpływać na ukształtowanie treści oświadczeń stron zawartych w akcie notarialnym (w tym w szczególności, z jakich przyczyn groźby te miałyby skutkować sprzecznym z rzeczywistością wolą stron ukształtowaniem treści aktu notarialnego w zakresie ceny jaką pozwany miał zapłacić w wyniku zawarcia umowy sprzedaży. W żaden sposób nie podważa też skarżąca wywodów Sądu Okręgowego, z których wynika ocena kwestionująca jej twierdzenia o presji wywoływanej na nią przez sprzedawcę. W szczególności podkreślić należy, że to powódka była inicjatorką zawarcia umowy (czyniła wcześniej, jak ustalił Sąd Okręgowy, długotrwałe, bezskuteczne starania w celu dokonania sprzedaży nieruchomości innym osobom). Przede wszystkim to powódka (za pośrednictwem swojego ówczesnego konkubenta) poszukiwała kontaktu z pozwanym by zaoferować mu sprzedaż nieruchomości. Wreszcie sam przebieg czynności poprzedzających zawarcie umowy wskazuje, że to powódka dążyła do zatrzymania kupującego w W. i sfinalizowania transakcji, mimo stwierdzonych przez niego w księdze wieczystej danych dotyczących prowadzonych w stosunku do nieruchomości czynności egzekucyjnych To powódka doprowadziła też do tego, że w tym samym dniu jej były mąż miał uiścić objętą czynnościami egzekucyjnymi należność i doprowadzić do uzyskania zaświadczenia od komornika.

W świetle tych danych nie wyjaśnia powódka, na czym miałyby polegać presja psychiczna pozwanego, powodująca zaistnienie przesłanek z art. 82 k.c. Bez znaczenia w tym kontekście pozostają argumenty powódki kwestionujące wywody Sądu co do tego, że mogła uzyskać pożyczkę zabezpieczoną hipotecznie. Podkreślić jedynie należy że fakt istnienia zadłużenia powódki w kwocie 70.000 zł nie podważa argumentów Sądu, skoro cała transakcja miała służyć pozyskaniu środków w celu spłaty tych długów. Z drugiej strony też samo istnienie zadłużenia, które miało zostać spłacone z ceny uzyskanej ze sprzedaży nie może świadczyć o presji wyłączającej świadome podjęcie decyzji przez powódkę.

Działanie to (sprzedaż nieruchomości w celu uzyskania środków dla spłaty długów) jawi się jako racjonalne ekonomicznie, skoro wcześniejsze przedsięwzięcia gospodarcze powódki okazały się fiaskiem i powódka nie posiadała innych źródeł dla sfinansowania obsługi swojego zadłużenia.

Bezzasadne są argumenty podważające trafność ustaleń Sądu co do wartości nieruchomości. W istocie powódka dla zwalczenia tego ustalenia powołuje się jedynie na to, że w roku 2008 zawarła przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości za kwotę 345.000 zł i ta cena ma świadczyć jej zdaniem o wartości rynkowej nieruchomości.

Ponownie nie zwraca skarżąca uwagi na argumentację Sądu Okręgowego dotyczącą tej części jej argumentacji. Sąd wskazał zaś na to, że umowa przedwstępna została zawarta w innych realiach gospodarczych (w momencie, kiedy zmieniała się gwałtownie koniunktura na rynku nieruchomości) a następnie skutek kryzysu gospodarczego doszło do gwałtownego przewartościowania cen nieruchomości. Umowa z pozwanym zaś zawierana była już w drugiej połowie 2009 roku (po ujawnieniu skutków kryzysu na rynku nieruchomości) a więc w innej sytuacji ekonomicznej. Pomija też skarżąca to, że jak trafnie dostrzegł Sąd I instancji (mimo jak twierdzi pozwana ustalenia ceny rynkowej), nie doszło do zawarcia umowy definitywnej z uwagi na wycofanie się nabywców (trudności z uzyskaniem finansowania zakupu). Nie wynika z materiału by powódka dochodziła zawarcia umowy definitywnej. Powódka nie twierdziła, by uzyskała inne oferty nabycia nieruchomości za cenę odpowiadającą jej twierdzeniom co do rzeczywistej wartości nieruchomości mimo wielomiesięcznych zabiegów o jej sprzedaż.

Nadto w sprzeczności z tym stanowiskiem powódki jest to, że osoba zajmująca się zawodowo udziałem w obrocie nieruchomościami mimo załamania na rynku nieruchomości zdecydowała się nabyć tę nieruchomość za cenę wyższą niż rynkowa według twierdzeń skarżącej o 85.000 zł (za kwotę 430.000 zł jako sumę kwoty 180.000 zł wskazanej w umowie w formie aktu notarialnego i 250000 zł ustaloną ustnie).

Wreszcie nie podważa też pozwana argumentów Sądu odwołujących się przy ocenie materiału procesowego do czynności prawnej dokonanej z jej udziałem (ugody sądowej w sprawie o podział majątku), w której powódka i jej były mąż określili zgodnie wartość nieruchomości na kwotę 200.000 zł. Nie wskazuje skarżąca żadnych argumentów, z których wynikałoby, że w tamtym momencie nierzetelnie (niezgodnie z realiami rynkowymi) strony ustalały tę wartość. Nie wynika z materiału procesowego żadna logiczna przyczyna istotnej zmiany stanowiska powódki zwłaszcza, jeśli zważy się na trafnie dostrzeżone przez Sąd istotne skutki dla wartości nieruchomości kryzysu ekonomicznego zaistniałego między datą ugody sądowej i datą sprzedaży nieruchomości pozwanemu.

Kwestionując z kolei poprawność opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości skarżąca nie przedstawia żadnych argumentów podważających wywód lub wnioski biegłego.

Przypomnieć należy, że dowód z opinii biegłego jest dowodem o tyle specyficznym, że jego zasadniczym celem jest dostarczenie Sądowi tzw. wiadomości specjalnych (art. 278 k.p.c.) a więc informacji naukowych lub dotyczących wiedzy technicznej (branżowej), przekraczających swym zakresem zasób wiedzy powszechnej.

Dowód z opinii biegłego ma więc dostarczyć Sądowi wiedzy niezbędnej dla właściwej oceny materiału procesowego przedstawionego przez strony (w tym zwłaszcza innych dowodów) z perspektywy odpowiedniej dziedziny nauki lub techniki.

Dowód ten w szczególności nie może więc zasadniczo służyć zastępowaniu stron w poszukiwaniu faktów lub dowodów mających uzasadnić ich stanowisko procesowe i wykazywać zasadność zgłaszanych roszczeń (być wykorzystywany w celu uniknięcia negatywnych następstw zaniechania przedstawienia odpowiedniej inicjatywy w zakresie powołania twierdzeń o faktach istotnych dla rozstrzygnięcia sporu i przedstawienia dowodów). Zgodnie z art. 3 k.p.c. i art. 232 k.p.c. to na stronach bowiem spoczywa procesowo prawny ciężar przedstawiania faktów i dowodów mających wykazywać dochodzone roszczenia lub uzasadniać przyjętą linię obrony.

Zatem zasadniczo strona powinna przedstawić w pierwszej kolejności twierdzenia faktyczne i dowody i jedynie w sytuacji gdy prawidłowa ocena poddanego pod osąd w procesie materiału procesowego wymaga wiadomości specjalnych w rozumieniu normy art. 278 k.p.c., zasadnym staje się wnioskowanie o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego.

Dowód ten podlega ocenie na podstawie art. 233 §1 k.p.c., przy czym z uwagi na swoistość tego środka dowodowego, w orzecznictwie wypracowano szczególne kryteria jego oceny. Wskazuje się jednolicie, że opinia nie może podlegać ocenie Sądu w warstwie dotyczącej przedstawionych poglądów naukowych lub dotyczących wiedzy specjalistycznej nawet jeśli członkowie składu orzekającego taką wiedzę posiadają. Ocenie podlega wyłącznie zgodność z materiałem

procesowym przyjętych założeń faktycznych, podstawy metodologiczne, transparentność, kompletność i spójność wyводу i wreszcie zgodność wniosków opinii z zasadami logiki, wiedzy powszechnej i doświadczenia życiowego.

Zatem kwestionując poprawność opinii wskazać należy tego rodzaju mankamenty. Skarżąca tymczasem twierdzi, że biegły nie uwzględnił właściwego zaawansowania robót budowlanych i wziął pod uwagę tego, że ściany zewnętrzne zostały wykonane z cegły klinkierowej zaś dach przykryty dachówką wypalaną. Odnosząc się do kwestii użytych materiałów stwierdzić należy, że skarżąca w apelacji w żaden sposób nie wykazała swoich twierdzeń w omawianym zakresie. Z materiału procesowego wynika, że biegły w wyniku zarzutów powódki wskazał wyraźnie, że ściany nie zostały wykonane z niewymagającej elewacji) cegły klinkierowej J. lecz z pustaków zbliżonych w konstrukcji do cegły P. (k. 1119). Biegły umieścił na dowód swojego stanowiska fotografię, na której uwidocznił fragment niewykończonego otworu drzwiowego, ujawniający materiał znajdujący się pod tynkiem, odwołał się do tego, że cały budynek został otynkowany (co byłoby zbędne w przypadku użycia cegły typu J.) i odwołał się do treści projektu. Wbrew twierdzeniom apelacji biegły uwzględnił też to, że dach został pokryty dachówką ceramiczną a kominy posiadały klinkierowe korony (str. 6 opinii – k. 1088). Nie są uzasadnione twierdzenia skarżącej co do tego, że biegły nie uwzględnił stanowiska powódki skoro ani ona ani jej pełnomocnik nie brali udziału w oględzinach nieruchomości przez biegłego a W. S. nie został wpuszczony na teren nieruchomości przez pozwanego. Po pierwsze z dokumentów przedłożonych przez biegłego wynika, że W. S. uczestniczył w oględzinach składał oświadczenia odnotowane przez biegłego i podpisał protokół z czynności (k. 1184). Abstrahując więc od charakteru prawnego, w jakim osoba ta uczestniczyła w czynnościach procesowych z ramienia powódki nie jest prawdą to, że pozbawiona została możliwości udziału w oględzinach. Po wtóre brak udziału w oględzinach ze strony powódki i jej pełnomocnika pozostaje kwestią strony powodowej, skoro jak wynika z materiału procesowego strona ta była odpowiednio zawiadomiona o oględzinach. Najważniejsze jednak jest to, że w apelacji powódka nie wskazuje, jakie kwestie dotyczące stanu budynku (zaawansowania robót budowlanych) w momencie sprzedaży miałyby zostać przez biegłego wadliwie ustalone. Poprzestając więc na sformułowaniu zarzutu co do nieuwzględnienia właściwego stanu zaawansowania robót nie przedstawia skarżąca żadnej argumentacji mającej to stanowisko uzasadnić. Pomija też skarżąca wynik uzupełniających pisemnej i ustnej opinii biegłego w trakcie których biegły odnosił się do zarzutów powódki.

Zarzucając biegłemu wadliwość metodologiczną przy ustalaniu wartości nieruchomości (wzięcie pod uwagę zbyt małej ilości nieruchomości podobnych i niewyjaśnienie, jakie cechy „nieruchomości podobnych” biegły wziął pod uwagę” powódka nie wyjaśnia podstaw tych wątpliwości. Jak wskazano wyżej sfera dotycząca wiadomości specjalnych w rozumieniu normy art. 278 k.p.c. oceniana jest w sposób uwzględniający specyfikę (opisaną wyżej szczególną rolę w procesie dowodzenia) dowodu z opinii biegłego. Kwestionując metodologię przyjętą przez biegłego skarżąca winna była więc przedstawić argumenty wskazujące na sprzeczność wniosków lub procesu wnioskowania biegłego z zasadami logiki doświadczenia życiowego lub realiami rynkowymi. Żadnych tego rodzaju argumentów nie przedstawiono. Z kolei szacowanie nieruchomości, jeśli chodzi o metodę jest poddane szczegółowej regulacji przez przepisy wskazane w opinii oraz standardy zawodowe. Nie wskazano w apelacji w jakich miejscach przepisy te lub standardy miałyby zostać przez biegłego naruszone. Sąd odwoławczy takich sprzeczności nie stwierdza.

Nie jest zrozumiałym zarzut niewskazania przez biegłego, jakie cechy nieruchomości przyjętych dla porównania biegły brał pod uwagę. Na str. 11 opinii znajduje się tabela, która dokładnie wskazuje cechy, jakie zostały wzięte pod uwagę przez biegłego ze wskazaniem współczynników korygujących cechy poszczególnych nieruchomości przy ustalaniu ich wartości. Wskazał również przyczyny wzięcia pod uwagę konkretnych nieruchomości (str. 8 opinii) wyjaśniając, że dotyczą one znalezionych transakcji podobnych z okresu 2008 i 2009 roku. W rezultacie zarzuty powódki w omawianym zakresie zdają się wynikać z nazbyt pobieżnej lektury opinii i jako takie nie mogą wpływać na dyskwalifikację tego dowodu.

Z przedstawionych przyczyn uznać należało za bezzasadne zarzuty dotyczące poprawności stosowania przez Sąd Okręgowy art. 233 §1 k.p.c.

Podnosząc z kolei zarzut naruszenia art. 217 §1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. skarżąca twierdzi, że Sąd bezzasadnie pominął jej wniosek o uzupełniające przesłuchanie świadka S. i następnie o dopuszczenie dowodu z uzupełniającej

opinii biegłego. Czynności te miały służyć ustaleniu stanu zaawansowania robót budowlanych w momencie zawarcia umowy sprzedaży i rodzaju użytych materiałów. Wyżej już wskazano, że w apelacji nie przedstawiono, jakie kwestie miałyby zostać przez Sąd w wyniku pominięcia tych czynności ustalone błędnie (jakie prace wykonane do czasu sprzedaży nie zostały wzięte przez biegłego pod uwagę). Co do materiałów użytych do budowy nie wykazano, by biegły wadliwie ocenił pokrycie dachowe jako wykonane z dachówki ceramicznej. Nie przedstawiono żadnych twierdzeń i dowodów pozwalających na przyjęcie, że wartość dachówki wypalanej firmy J. odbiega istotnie od danych przyjętych przez biegłego (wartości budynku pokrytego dachówką ceramiczną, która jest dachówką wypalaną) i w sposób wyraźny wpływa na tą wartość.

W rezultacie zasadne jest uznanie przez Sąd I instancji, że wniosek ten zmierzał jedynie do przedłużenia postępowania i jako taki podlegał oddaleniu na podstawie art. 217 §3 k.p.c. Ta sama uwaga dotyczy żądania dopuszczenia dowodu z uzupełniającej opinii biegłego.

Zgodnie z art. 286 k.p.c. Sąd może zażądać ustnego wyjaśnienia złożonej opinii pisemnej a w razie potrzeby zażądać dodatkowej opinii od tych samych lub innych biegłych.

Dokonując wykładni tej normy w dotychczasowym orzecznictwie wskazywano, że wezwanie biegłego w celu złożenia ustnych wyjaśnień do opinii uzależnione jest od decyzji sądu. Brak jest takiej potrzeby, gdy opinia jest jasna i kompletna, w pełni odnosi się do zagadnień będących jej przedmiotem, wnioski biegłego nie budzą wątpliwości w świetle zasad wiedzy oraz doświadczenia życiowego, a jednocześnie opinia została sporządzona w sposób umożliwiający prześledzenie, z punktu widzenia zasad wiedzy, doświadczenia życiowego i logicznego rozumowania, analizy przez biegłego zagadnień będących przedmiotem opinii (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 sierpnia 2011 r IV CSK 551/10). Stwierdzono też, że biegłego należy wezwać w celu złożenia ustnych wyjaśnień do opinii sporządzonej na piśmie, w sytuacji gdy sąd dostrzeże mankamenty opinii lub jeżeli jedna ze stron złoży umotywowane zastrzeżenia do tej opinii.

W niniejszej sprawie Sąd Okręgowy umożliwił stronom przedstawienie swoich zastrzeżeń do opinii, uzyskał pisemną opinię uzupełniającą a następnie przesłuchał biegłego na rozprawie. Następnie ocenił opinię jako sporządzoną w sposób niewadliwy a jednocześnie nie pozostawiającą żadnych wątpliwości co do poprawności logicznego przebiegu rozumowania biegłego oraz przyjętych konkluzji.

Jak wskazano zarzuty powódki do opinii jawią się wyłącznie jako polemika z jej wnioskami dotyczącymi wartości budynku nie odwołująca się jednak do materiału procesowego. Stąd też Sąd pomijając kolejny wniosek dowodowy o dopuszczenie opinii z zakresu wyceny nieruchomości nie naruszył art. 286 ani też art. 217 k.p.c.

Odnosząc się do zarzutu naruszenia art. 189 k.p.c. przypomnieć należy, że zgodnie przyjmuje się obecnie w nauce i orzecznictwie, że norma ta kreuje formę ochrony prawnej praw podmiotowych nie wynikającą z przepisów prawa materialnego. Jako taka, norma ta posiada charakter materialnoprawny - przyznaje prawo do żądania szczególnej ochrony prawnej. Interes prawny w rozumieniu tego przepisu jest więc pojmowany jako przesłanka materialnoprawna powództwa o ustalenie – por. np. T Ereciński [red.], Komentarz do kodeksu postępowania cywilnego, Część pierwsza. Postępowanie rozpoznawcze, tom I Warszawa 2004, s 402 – 403 i tam cytowane orzecznictwo).

Powód zatem ma procesowo-prawny obowiązek przytoczenia (a następnie materialnoprawny obowiązek udowodnienia) okoliczności faktycznych uzasadniających istnienie po jego stronie interesu prawnego w żądaniu ustalenia (prawa do żądania ochrony przez uzyskanie wyroku ustalającego).

Interes prawny postrzega się więc z jednej strony jako przesłankę, która musi istnieć obiektywnie. Z drugiej zaś strony jak trafnie dostrzega Sąd Okręgowy, interes jest przesłanką otwierającą możliwość domagania się przez stronę powodową badania w procesie twierdzeń stron co do istnienia lub nieistnienia ustalanego prawa lub stosunku prawnego. Innymi słowy w przypadku stwierdzenia przez Sąd braku interesu prawnego w żądaniu ustalenia istnienia

(lub nieistnienia) prawa lub stosunku prawnego, powództwo musi ulec oddaleniu niezależnie od dokonania i ewentualnego wyniku oceny zasadności twierdzeń stron procesu co do istnienia prawa objętego żądaniem pozwu.

W orzecznictwie wskazywano wielokrotnie, że interes prawny istnieje wówczas, jeżeli sam skutek, jaki wywoła uprawomocnienie się wyroku ustalającego, zapewni powodowi ochronę jego prawnie chronionych interesów, czyli definitywnie zakończy spór istniejący lub prewencyjnie zapobiegnie powstaniu takiego sporu w przyszłości (por. np. wyrok SA w Poznaniu z dnia 5 kwietnia 2007 r., III AUa 1518/05, LEX nr 257445; wyrok SA w Białymstoku z dnia 7 lutego 2014 r., I ACa 408/13, LEX nr 1437870).

W orzecznictwie Sądu Najwyższego akcentuje się też, że powód ma interes prawny w żądaniu ustalenia, jeżeli powództwo o ustalenie istnienia prawa jest jedynym możliwym środkiem jego ochrony (wyrok z dnia 9 lutego 2012 r., III CSK 181/11, OSNC 2012, nr 7-8, poz. 101). Interes prawny istnieje zatem tylko wtedy, gdy powód może uczynić zadość potrzebie ochrony swej sfery prawnej przez samo ustalenie istnienia bądź nieistnienia stosunku prawnego lub prawa. Wyjaśniono też w dotychczasowym orzecznictwie Sądu Najwyższego, że interes prawny nie istnieje wówczas, gdy już jest możliwe wytoczenie powództwa o świadczenie, chyba że ze spornego stosunku prawnego wynikają jeszcze dalsze skutki, których dochodzenie w drodze powództwa o świadczenie nie jest możliwe lub nie jest jeszcze aktualne (wyrok SN z dnia 30 października 1990 r., I CR 649/90, Lex nr 158145). Zauważa się, że mimo istnienia prawa do żądania spełnienia świadczenia (wytoczenia powództwa o świadczenie) lub możliwości skorzystania z innego środka ochrony prawnej (np. powództwa o pozbawienie wykonalności tytułu wykonawczego) interes prawny nie będzie wykluczony w sytuacji, gdy wyrok uwzględniający takie żądanie nie da pełnej ochrony prawnej dłużnikowi (por. np. wywody zawarte w uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z dnia 17 kwietnia 2015 roku III CSK 226/14).

Zatem zarówno w nauce jak i w orzecznictwie akcentuje się konieczność wykazania obiektywnej w świetle przepisów prawa (wywołanej rzeczywistym narażeniem lub zagrożeniem sfery prawnej powoda) potrzeby uzyskania wyroku ustalającego o określonej treści (por. np. H. Dolecki (red.), T. Wiśniewski (red.), Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom I. Artykuły 1-36, wyd. LEX 2013, komentarz do art. 189 k.p.c.).

W tym kontekście dostrzega się też, że powód nie będzie posiadał interesu prawnego w rozumieniu powołanego przepisu wówczas, gdy ustawa przewiduje odrębne powództwa, których treścią jest ustalenie istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa (np. powództwo o usunięcie niezgodności z art. 10 u.k.w.h. – por. np. P. Telenga, Komentarz aktualizowany do ustawy z dnia 17 listopada 1964 Kodeks postępowania cywilnego, opubl. LEX/el. 2015 komentarz do art. 189 k.p.c. teza 4.).

Odnosząc powyższe uwagi do realiów niniejszej sprawy stwierdzić należy, że powódka nie przytacza również w apelacji, żadnych okoliczności faktycznych ani też nie wskazuje na ich implikacje prawne, z których wynikałoby, że powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem rzeczy (jako właściwe i ukierunkowane w systemie prawnym dla podważania prawomocnych wpisów w księgach wieczystych z uwagi na kwestionowanie materialnoprawnej podstawy takiego wpisu), nie jest wystarczającym dla ochrony interesu prawnego powódki i konieczne jest uzyskanie wyroku ustalającego nieważność czynności prawnej będącej podstawą wpisu.

Odwołując się do orzecznictwa Sądu Najwyższego pomija skarżąca więc tą kwestię, że spoczywał na niej ciężar przedstawienia i udowodnienia okoliczności świadczących istnieniu jej interesu prawnego w rozumieniu normy art. 189 k.p.c. Brak argumentacji w tym zakresie również w apelacji (poprzestanie na odwołaniu się do orzeczeń SN wydanych na tle innych spraw i niewykazanie, by poglądy tam wyrażone były relewantne również w niniejszej sprawie z uwagi na sytuację prawną powódki) nie pozwala na uznanie zasadności tego zarzutu.

Niezależnie od tego podkreślić należy, że kwestia poprawności oceny istnienia interesu prawnego po stronie powódki zyskała znaczenie drugorzędne w niniejszej sprawie, skoro Sąd Okręgowy (mimo negatywnego dla powódki przesądzenia tej kwestii) nie poprzestał na ocenie tej kwestii prejudycjalnej, lecz przeprowadził postępowanie dowodowe i dokonał materialnoprawnej oceny powództwa, dochodząc do wniosku, że brak jest przesłanek pozwalających na ustalenie by umowa zawarta między stronami była dotknięta którąkolwiek z wad prezentowanych

dla uzasadnienia powództwa. Zatem mimo przesądzenia braku interesu prawnego, Sąd Okręgowy zbadał i ocenił merytorycznie również kwestię ważności umowy.

W tym świetle (wobec podzielenia przez Sąd odwoławczy argumentacji prezentowanej przez Sąd Okręgowy dla uzasadnienia braku podstaw do uznania umowy między stronami za dotkniętą wadą oświadczenia woli lub nieważną ze względu na sprzeczność z zasadami współżycia społecznego), zarzut naruszenia art. 189 k.p.c. (nawet przy przyjęciu zasadności stanowiska powódki) pozostaje bez znaczenia dla rozstrzygnięcia o żądaniach pozwu.

Odnosząc się do zarzutu naruszenia art. 82 k.c. stwierdzić należy, że pozwana zarzuca Sądowi Okręgowemu, iż wadliwie ocenił wpływ stanu emocjonalnego powódki na możliwość swobodnego podjęcia decyzji i wyrażenia woli w rozumieniu powołanej normy. Skarżąca ponownie powołuje się na to, że działała pod presją, która uniemożliwiła jej całkowicie podjęcie racjonalnej decyzji. Ponownie należy więc podkreślić, że skarżąca nie lokuje swojego stanowiska w wynikach postępowania dowodowego i nie wskazuje faktów z których wynikać ma brak możliwości podjęcia „racjonalnej decyzji”. Nie wykazała powódka swoich twierdzeń co do znajdowania się „pod presją” wskazanych w apelacji osób. Mylnie też przyjmuje skarżąca, że samo wykazanie „złego stanu emocjonalnego” choćby wywołanego silnym konfliktem z konkubentem mogłoby być już utożsamione ze stanem wyłączającym swobodę w podjęciu decyzji.

Konieczne jest bowiem wykazanie takiego nasilenia emocji, które wyłączało zdolność pokierowania postępowaniem, a ewentualnie udowodnienie istnienia takich aspektów (cech) psychiki osoby składającej oświadczenie woli, które pozwalają Sądowi uznać, że działając „pod presją” czy też w stanie napięcia emocjonalnego, nie jest ona w stanie racjonalnie oceniać okoliczności i znaczenia swojego oświadczenia.

Wywodu takiego nie przedstawiono ani w toku postępowania przed Sądem I instancji ani też w toku postępowania odwoławczego. Treść dowodu z opinii biegłych z zakresu psychiatrii i psychologii twierdzeniom tym przeczy, przedstawiając rys osobowości powódki w całkowicie innym świetle, niż sugeruje to wywód apelacji. W świetle opinii więc stanowisko powódki uznać należy za pozbawione racji.

Wobec zaś niewykazania okoliczności wskazujących na to, że stan psychiczny powódki uniemożliwiał jej swobodne (względnie świadome) podjęcie decyzji lub wyrażenie woli, zarzut naruszenia art. 82 k.p.c. uznać należy także za bezzasadny.

Sąd odwoławczy nie znalazł żadnych podstaw do uwzględnienia wskazanych w apelacji wniosków dowodowych. Wyżej wyjaśniono brak podstaw do uwzględnienia wniosku o uzupełniające przesłuchanie świadka S. i przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości.

Składając wnioski dowodowe skarżąca nie wyjaśniła z kolei żądania dopuszczenia dowodu z biegłego z zakresu budownictwa na okoliczność „oceny materiałów użytych do budowy budynku oraz oceny wpływu użytych materiałów na wartość nieruchomości”. Kwestie te były przedmiotem badania przez biegłego z zakresu wyceny nieruchomości, który swoje stanowisko przedstawił w wyczerpujący sposób. Dalsze prowadzenie postępowania w tym zakresie uznać należy za powodujące jedynie zwłokę w postępowaniu. Przedstawione wnioski podlegały więc oddaleniu na podstawie art. 217 §3 k.p.c.

Skarżąca nie wyjaśniła przyczyn, dla których żąda dopuszczenia dowodu z innych biegłych psychiatrów. Nie przedstawiono żadnych argumentów podważających prawidłowość opinii przeprowadzonej przed Sądem I instancji, czy też konieczności uzyskania uzupełniającej opinii zgodnie z art. 286 k.p.c. Wyżej wyjaśniono przesłanki do zastosowania tej normy. Wobec inercji powódki w uzasadnieniu swojego stanowiska procesowego, również ten wniosek uznać należało za powoływany wyłącznie dla zwłoki.

Tak samo ocenił Sąd odwoławczy dalsze żądanie przeprowadzenia „pozostałych dowodów, które zostały oddalone przez Sąd Okręgowy. Brak uzasadnienia tego żądania i skonkretyzowania wniosku oraz wykazania, że pominięcie jakichkolwiek dalszych dowodów miało wpływ na treść zaskarżonego wyroku powoduje że nie można ogólnego żądania uznać za zasadne.

Z przedstawionych przyczyn na podstawie art. 385 k.p.c. orzeczono o oddaleniu apelacji.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono stosując normę art. 98 k.p.c. Biorąc pod uwagę wartość przedmiotu zaskarżenia i wynik postępowania uznać należało że pozwany wygrał proces w II instancji w całości i ma prawo żądać zwrotu całości poniesionych kosztów.

Na koszty pozwanego składa wynagrodzenie pełnomocnika (10.800 zł).

Wynagrodzenie pełnomocnika procesowego ustalone zostało jako 75% stawki minimalnej stosownie do treści §2 pkt. 7 w zw. z §10 ust 1 pkt. 2) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. 2015 roku, poz. 1800) w brzmieniu obowiązującym w dacie wniesienia apelacji.

O wynagrodzeniu pełnomocnika z urzędu ustanowionego dla powódki orzeczono stosując § 8 pkt. 7 w zw. z §16 ust 1 pkt. 2 i §4 ust 1 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). W brzmieniu obowiązującym w chwili wnoszenia apelacji.

Na tej podstawie wynagrodzenie pełnomocnika z urzędu ustalono jako połowa stawki maksymalnej obowiązujące w postępowaniu odwoławczym z uwagi na wartość przedmiotu zaskarżenia.

Danuta Jezierska Małgorzata Gawinek Krzysztof Górski