

Sygn. akt I ACa 37/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 kwietnia 2017 roku

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

|                 |  |
|-----------------|--|
| Przewodniczący: | SSA Wiesława Kaźmierska                                |
| Sędziowie:      | SSA Dariusz Rostał<br>SSO del. Leon Miroszewski (spr.) |
| Protokolant:    | starszy sekretarz sądowy Piotr Tarnowski               |

po rozpoznaniu w dniu 5 kwietnia 2017 roku na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa G. A. (1)

przeciwko Z. F. (1) i K. F. (1)

o stwierdzenie nieważności umowy

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 10 listopada 2016 roku, sygn. akt I C 1350/15

**I. oddala apelację;**

**II. odstępuje od obciążania powódki kosztami zastępstwa procesowego pozwanych w postępowaniu apelacyjnym.**

Dariusz Rostał Wiesława Kaźmierska Leon Miroszewski

Sygnatura akt I ACa 37/17

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 10 listopada 2016 roku Sąd Okręgowy w Szczecinie, w sprawie o sygnaturze I C 1350/15 oddalił powództwo G. A. (1) przeciwko Z. F. (1) i K. F. (1) oraz zasądził od powódki na rzecz pozwanych solidarnie kwotę 3.617 złotych tytułem kosztów procesu. Powódka występowała w sprawie o ustalenie nieważności umowy sprzedaży nieruchomości położonej na Osiedlu (...) w S. za cenę 90.000 zł zawartej -- z pozwanymi K. F. (1) i Z. F. (1). Twierdziła, że jej zamiarem nie było dokonanie sprzedaży, lecz uzyskanie od osób trzecich pomocy przy wykonywaniu codziennych

czynności w zamian za przyrzeczenie przeniesienia własności zajmowanego przez siebie lokalu po swojej śmierci. Pozwani nie uznali powództwa przekonując o ważności umowy.

Sąd Okręgowy ustalił, że powódka ukończyła 84 lata, legitymuje się wykształceniem podstawowym, zamieszkuje sama w mieszkaniu położonym na Osiedlu (...)

w S., stanowiącym aktualnie własność pozwanych. Z kolei pozwani są małżeństwem, zamieszkują wraz z synami na terenie S.. Strony poznały się w 2009 r. w miejscu pracy pozwanej K. F. (1), od tego czasu utrzymywały stosunki towarzyskie – powódka coraz częściej odwiedzała pozwaną w jej miejscu pracy, a z czasem także w jej miejscu zamieszkania.

Powódka miała bardzo dobre relacje ze wszystkimi członkami rodziny pozwanych, którzy zabierali ją na zakupy, zawozili do lekarza, do znajomych i rodziny, wykupowali recepty, zabierali do swojego domku letniskowego i opiekowali się nią, gościli w czasie świąt. W latach 2010 – 2015 relacje stron miały charakter rodzinny. W lutym 2011 r. pozwani przeprowadzili na swój koszt remont w mieszkaniu na Osiedlu (...) w S., przeznaczyli na ten cel kwotę 5.000 zł. Na czas remontu powódka zamieszkała u pozwanych.

Z okazji urodzin pozwanego Z. F. (1) powódka zakupiła dla niego ekspres do kawy za kwotę 1.349,99 złotych. Powódka upoważniła pozwaną K. F. (1) do swojego rachunku. Nadto w okresie od 30 kwietnia 2010 r. do 15 października 2014 r. K. F. (1) była upoważniona do uzyskiwania informacji o stanie zdrowia powódki.

Dalej Sąd Okręgowy ustalił, że po około roku znajomości powódka zaprosiła pozwanych do swojego mieszkania, zaproponowała, że w zamian za opiekę nad nią przeniesie na nich własność należącej do niej nieruchomości, poprosiła pozwanych aby zajęli się formalnościami. Strony wspólnie uzgodniły, że będzie to umowa sprzedaży nieruchomości za cenę 90.000 zł. W dniu 3 sierpnia 2010 r. w siedzibie kancelarii notarialnej M. O. w S. strony zawarły w formie aktu notarialnego, zarejestrowanego w rep. A za numerem (...), umowę sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego położonego na Osiedlu (...) klatka „c” o pow. 30,42 m<sup>(2)</sup> za cenę 90.000 zł oraz ustanowiły na tej nieruchomości na rzecz G. A. (1) dożywotnie użytkowanie lokalu polegające na prawie korzystania z całego lokalu. Na wniosek pozwanego notariusz zamieściła w umowie dodatkowe zapisy dotyczące kwestii sprawowania opieki nad powódką. Pozwani zobowiązali się zapewnić powódce utrzymanie polegające na zapewnieniu dożywotniego i spokojnego zamieszkiwania w przekazanym lokalu, zapewnieniu odpowiedniej pomocy w razie potrzeby, opieki i pielęgnowania w chorobie, jak również zorganizowanie jej pogrzebu odpowiadającego miejscowym zwyczajom. W umowie zawarto postanowienie, że koszty utrzymania związane z lokalem miała ponosić powódka. Strony określiły cenę tego użytkowania na kwotę 20.000 złotych a kwota ta zaliczona została na poczet przyszłych świadczeń, zaś wartość ustanowionego użytkowania ustalono na kwotę 36.000 złotych. Powódka w treści aktu notarialnego potwierdziła notariuszowi odbiór gotówki z tytułu ceny sprzedaży.

Według Sądu Okręgowego powódka miała świadomość, że tego dnia zawiera umowę sprzedaży nieruchomości położonej na Osiedlu (...) w S., była należycie poinformowana o treści umowy i w tym czasie nie miała żadnych zastrzeżeń co do jej zapisów. Świadczyć miało o tym to, że po zawarciu powyższej umowy notariusz jej wypis przesłał do Spółdzielni Mieszkaniowej, w której zasobach znajduje się wymieniony lokal. Od tego momentu wszelkie opłaty z tytułu użytkowania lokalu będącego przedmiotem umowy były wystawiane na pozwanych, jednocześnie na ich wniosek korespondencja nadal przychodziła na adres tego lokalu a korespondencję odbierała powódka, która – jak stwierdził Sąd Okręgowy - miała świadomość przyczyn tego stanu rzeczy, nadto została o tym poinformowana w siedzibie spółdzielni mieszkaniowej gdzie przekazano jej, że rachunki wystawiane są na pozwanych, gdyż to oni aktualnie są właścicielami lokalu. Powódka przyjęła to do wiadomości. Po podpisaniu umowy pozwani zaczęli regulować opłaty za czynsz w mieszkaniu zajmowanym przez powódkę w kwocie po 280 zł miesięcznie. Regulowali także opłaty za media, jednakże należności za media powódka następnie zwracała pozwanym. Powódka począwszy od marca 2015 r. samodzielnie reguluje opłaty związane z użytkowaniem lokalu.

Sąd Okręgowy ustalił też, że po dniu 3 sierpnia 2010 roku wielokrotnie, w obecności zarówno pozwanych jak i osób trzecich, powódka oświadczała, że przedmiotowa nieruchomość nie należy do niej, a ona w niej jedynie

zamieszkuje. Przed zawarciem w 2010 roku umowy sprzedaży nieruchomości powódka kilkakrotnie składała innym osobom propozycje przeniesienia własności nieruchomości w zmian za opiekę nad nią, proponowała to m.in. swojej siostrzenicy oraz sąsiadce. Aktem notarialnym sporządzonym w dniu 12 kwietnia 2005 r. powódka sprzedała C. i J. M. spółdzielcze własnościowe prawo do wymienionego wyżej lokalu za cenę 4.000 złotych, w zamian za co kupujący zobowiązali się zapewnić powódce dożywotnie utrzymanie, przyjmując ją jako domownika, dostarczać jej żywienia, ubrania, zapewnić odpowiednią pomoc w chorobie oraz sprawić na własny koszt pogrzeb oraz ustanowili na nieruchomości na jej rzecz nieodpłatne dożywotnie użytkowanie polegające na prawie wyłącznego korzystania z całego lokalu. Inicjatywa zawarcia powyższej umowy pochodziła od powódki. W związku z jej zawarciem kupujący ponieśli koszty wykupu na własność lokalu od spółdzielni mieszkaniowej. Po zawarciu umowy powódka oczekiwała od kupujących, że będą ponosić wszystkie koszty związane z użytkowaniem przez nią mieszkania, w tym także koszty użytkowania mediów. Kupujący odmówili ponoszenia tych kosztów i w związku z tym powódka zażądała zwrotu zbytego lokalu. Ostatecznie aktem notarialnym z dnia 11 kwietnia 2006 r. strony zgodnie rozwiązały powyższą umowę sprzedaży z dnia 12 kwietnia 2005r.

We wrześniu 2014 r. powódka poinformowała pozwanych, że zamierza wyjść za mąż za mężczyznę o imieniu W., który na stałe zamieszkuje

w P.. W grudniu 2014 r. pozwana poprosiła, aby odebrać jej partnera z dworca w S., zaproponowała także przejście opieki nad nim, na co jednak pozwana nie wyraziła zgody. Od tego czasu zachowanie powódki uległo zmianie - stała się dla pozwanych nieprzyjemna, miała pretensje o brak opieki z ich strony. Ostatni kontakt strony miały ze sobą w styczniu 2015 roku, kiedy to powódka powiedziała pozwanym, że nie życzy sobie ich odwiedzin.

Pismem z dnia 27 lutego 2015 roku powódka, wskazując na brak opieki nad nią ze strony pozwanych, wezwała ich do zwrotu wymienionego wyżej lokalu. Uzasadniając stwierdziła, że została wprowadzona w błąd, gdyż myślała, że w siedzibie kancelarii notarialnej w dniu 3 sierpnia 2010 roku sporządza testament, a nie zawiera umowę sprzedaży. Pismem z dnia 5 marca 2015 roku pozwani odmówili spełnienia żądania powódki twierdząc, że jest bezpodstawne.

Powódka jest pod stałą opieką lekarza rodzinnego, ma kłopoty z sercem, jest także pod stałą kontrolą poradni nefrologicznej. Z powódką zawsze był logiczny, łatwy kontakt. Powódka ma rozeznanie tego co się z nią dzieje.

Mając na uwadze powyższe ustalenia Sąd Okręgowy doszedł do wniosku, że powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Przyjął jako podstawę żądania powódki złożenie przez nią oświadczenia woli pod wpływem błędu, co wnosil z jej twierdzenia, że w dniu zawarcia umowy była ona przekonana, że sporządza testament, a nie przenosi własność nieruchomości w drodze umowy sprzedaży. Jako podstawę prawną żądania ustalenia wskazał art. 189 k.p.c., natomiast przyjmując, że powódka podniosła, iż gdyby miała świadomość, co było przedmiotem aktu notarialnego, odmówiłaby jego podpisania, stwierdził, że zgodnie z art. 84 k.c. stronie, która złożyła oświadczenie woli pod wpływem błędu, a następnie uchyliła się od jego skutków, nie służy roszczenie o unieważnienie umowy – tak jak to nazwała powódka - lecz o stwierdzenie jej nieważności.

Dalej Sąd Okręgowy stwierdził, że powódka domagając się ustalenia nieważności zawartej w dniu 3 sierpnia 2010 roku umowy sprzedaży winna była wykazać - zgodnie z obowiązującą zasadą rozkładu ciężaru dowodowego – że zachodzą okoliczności wskazane w art. 84 k.c., zgodnie z którym w razie błędu co do treści czynności prawnej można uchylić się od skutków prawnych swego oświadczenia woli. Jeżeli jednak oświadczenie woli było złożone innej osobie, uchylenie się od jego skutków prawnych dopuszczalne jest tylko wtedy, gdy błąd został wywołany przez tę osobę, chociażby bez jej winy, albo gdy wiedziała ona o błędzie lub mogła z łatwością błąd zauważyć; ograniczenie to nie dotyczy czynności prawnej nieodpłatnej. Można powoływać się tylko na błąd uzasadniający przypuszczenie, że gdyby składający oświadczenie woli nie działał pod wpływem błędu i oceniał sprawę rozsądnie, nie złożyłby oświadczenia tej treści (§ 2).

Sąd Okręgowy stwierdził, że powódka nie wykazała skutecznie, by zachodziły rzeczywiste przesłanki uchylenia się przez nią od skutków prawnych umowy z dnia 3 sierpnia 2010 roku, a zatem nie sprostała spoczywającemu na niej

w świetle art. 6 k.c. ciężarowi dowodowemu. Uznał, że w świetle zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego powódka miała pełną świadomość tego, iż w dniu 3 sierpnia 2010 r. zawiera umowę sprzedaży, a nie spisuje testament. Tym samym Sąd Okręgowy przyjął, że podnoszone przez powódkę zarzuty o rzekomym wprowadzeniu jej w błąd przez pozwanych są niezgodne z prawdą i bezzasadne.

Na uzasadnienie powyższego Sąd Okręgowy wskazał, po pierwsze, że powódka przyznała, iż przed podpisaniem aktu notarialnego akt ten został jej odczytany, zgodnie natomiast z przepisami ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie przy dokonywaniu czynności notarialnych notariusz jest obowiązany czuwać nad należyтым zabezpieczeniem praw i słusznym interesów stron oraz innych osób, dla których czynność ta może powodować skutki prawne. Notariusz jest obowiązany udzielać stronom niezbędnych wyjaśnień dotyczących dokonywanej czynności notarialnej, natomiast akt notarialny przed podpisaniem powinien być odczytany przez notariusza lub przez inną osobę w jego obecności. Przy odczytaniu aktu notariusz powinien się przekonać, że osoby biorące udział w czynności dokładnie rozumieją treść oraz znaczenie aktu, a akt jest zgodny z ich wolą. Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy nie dał wiary twierdzeniom powódki co do tego, że nie została ona w sposób jasny pouczona o skutkach dokonywanej czynności czy też, że nie usłyszała treści aktu oraz pouczeń. Na podstawie materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie uznał, że powódka jest osobą, która ma rozeznanie na temat tego co się z nią dzieje, kontakt z nią jest łatwy i logiczny. W ocenie Sadu Okręgowego zatem, gdyby w rzeczywistości powódka niedosłyszała, czy też niezrozumiała pewnych treści umowy, z całą pewnością dopytałaby o treści, które są dla niej niejasne lub niezrozumiałe.

Po drugie Sąd Okręgowy stwierdził, że z aktu notarialnego z dnia 3 sierpnia 2010 roku jednoznacznie wynika, że powódka potwierdziła, iż otrzymała w dniu podpisania umowy w gotowce cenę sprzedaży, to jest kwotę 90.000 złotych. Uczyniła to w trakcie spisywania aktu notarialnego, musiała mieć zatem świadomość tego, że zawiera umowę sprzedaży, a nie spisuje ostatnią wolę na wypadek śmierci. Sąd Okręgowy zwrócił też uwagę, że w toku postępowania podała, iż utrzymuje się z renty rodzinnej, natomiast w oparciu o zeznania przesłuchanych w sprawie świadków, powódka w latach 2010 – 2015 nie była osobą nadmiernie oszczędną, nie oszczędzała robiąc zakupy, z własnej inicjatywy zakupywała dla pozwanych prezenty oraz przekazywała im stosunkowo duże kwoty pieniędzy w związku z uroczystościami rodzinnymi. Powyższe sugeruje, że poza świadczeniem rentowym uzyskiwała dodatkowy dochód.

Dalej Sąd Okręgowy stwierdził, że o tym, iż powódka była świadoma tego, jakiej czynności dokonuje, świadczy także fakt, iż przed rokiem 2010 kilkukrotnie proponowała innym osobom zawarcie umowy sprzedaży zajmowanego przez siebie lokalu w zamian za opiekę nad nią. Aktem notarialnym sporządzonym w dniu 12 kwietnia 2005 r. powódka swoje mieszkanie sprzedała C. i J. M. w zamian za co kupujący zobowiązali się zapewnić powódce dożywotnie utrzymanie, przyjmując ją jako domownika, dostarczać jej wyżywienia, ubrania, zapewnić odpowiednią pomoc w chorobie oraz sprawić na własny koszt pogrzeb oraz ustanowili na nieruchomości na jej rzecz nieodpłatne dożywotnie użytkowanie polegające na prawie wyłącznego korzystania z całego lokalu. Inicjatywa zawarcia powyższej umowy także pochodziła od powódki, która następnie rozmyśliła się i poprosiła o zwrot lokalu. W tym przypadku C. i J. M. wyrazili zgodę na zwrot nieruchomości powódce i aktem notarialnym z dnia 11 kwietnia 2006 r. umowa sprzedaży została rozwiązana.

Ponadto Sąd Okręgowy wskazał, że powódka nie zaoferowała żadnego dowodu wskazującego na to, by w terminie 1 roku od wykrycia błędu skutecznie złożyła pozwany oświadczenie o uchyleniu się od skutków oświadczenia złożonego pod wpływem błędu. Tym samym, abstrahując od kwestii przekonania powódki o prawidłowości sprawowania opieki nad nią, czy też od powodów rozluźnienia relacji między stronami, w okolicznościach niniejszej sprawy nie było zdaniem Sądu pierwszej instancji podstaw do uznania, że powódka złożyła swe oświadczenie woli w dniu 3 sierpnia 2010 r. będąc pod wpływem istotnego błędu. Co więcej to ona zainicjowała zawarcie umowy jednoznacznie wskazując przy tym co chce przez to uzyskać.

Sąd Okręgowy wskazał na art. 65 k.c., zgodnie z którym oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje. W umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej

dosłownym brzmieniu. Na podstawie ustaleń faktycznych sprawy stwierdził, że powódka chciała przenieść własność nieruchomości na rzecz pozwanych i tak też się stało.

Za inną kwestię Sąd Okręgowy uznał sprawowanie opieki nad osobą powódki i inne rozliczenia stron. Stwierdził, że późniejsze ochłodzenie relacji między stronami nie może stanowić przesłanki do stwierdzenia, iż powódka w dniu zawierania umowy działała pod wpływem błędu. Niespełnienie się bowiem oczekiwań osoby dokonującej czynności prawnej co do określonego rozwoju zdarzeń nie daje podstaw do uznania oświadczenia woli za wynik błędu prawnie doniosłego.

Co do wskazania powódki, że została ona wprowadzona w błąd na skutek podstępu ze strony kupujących, wskazał na treść art. 86 § 1 k.c., zgodnie z którym jeżeli błąd wywołała druga strona podstępnie, uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu może nastąpić także wtedy, gdy błąd nie był istotny, jak również wtedy, gdy nie dotyczył treści czynności prawnej. Podstęp w potocznym rozumieniu jest to świadome wywołanie u drugiej osoby fałszywego obrazu jakiegoś faktu, sytuacji lub przekonania po to, aby skłonić ją do określonego postępowania. W znaczeniu normatywnym celem podstępnego działania jest wprowadzenie drugiej osoby w błąd po to, żeby dokonała określonej czynności prawnej. Takiej sytuacji Sąd Okręgowy nie stwierdził. Powtórzył, że wszystkie okoliczności sprawy i przeprowadzone dowody świadczyły o tym, że powódka działała świadomie, wiedziała co robi i do czego zmierza.

Jedynie na marginesie Sąd Okręgowy wskazał, że powódka nie tylko nie wykazała tego, że działa pod wpływem błędu, w tym błędu wywołanego podstępem pozwanych, ale i nie wykazała także żadnej z przesłanek z art. 58 k.c. warunkujących stwierdzenie bezwzględnej nieważności czynności z prawem. Zdaniem tego Sądu umowa stron nie narusza prawa, nie zmierza do jego obejścia i nie jest sprzeczna z zasadami współzycia społecznego. Pozwani nie postąpili niezgodnie z zasadami współzycia społecznego zawierając umowę, nie wykorzystali oni braku rozeznania i nieświadomości powódki, nie udzielali powódce fałszywych wiadomości, nie zatajali prawdy dla osiągnięcia własnych korzyści, nie ustalono także, aby postępowali nielojalnie wobec powódki.

Dodatkowo Sąd Okręgowy podkreślił, że zgromadzony w sprawie materiał dowodowy nie dawał żadnych podstaw do przyjęcia, iż okoliczności zawarcia aktu notarialnego z dnia 3 sierpnia 2010r. mogą budzić wątpliwości, zwłaszcza w zakresie rozeznania i świadomości powódki co do podejmowanych przez nią wówczas czynności. Wskazał na zeznania świadka B. B., która ma kontakt z powódką od 10 lat jako pielęgniarka środowiskowa i która nie miała żadnego interesu aby zeznawać na korzyść którejkolwiek ze stron, jako wskazujące na to, że z powódką zawsze był logiczny, łatwy kontakt i powódka ma rozeznanie na temat tego co się z nią dzieje. Zwrócił uwagę także na przesłuchanie samej powódki, z których wynikało, że wiedziała ona doskonale, iż aktualnie właścicielami lokalu, w którym zamieszkuje, są pozwani. Podczas tego przesłuchania powódka sama wskazała, że gdy zaczęła otrzymywać rachunki wystawione na nazwisko pozwanych udała się do spółdzielni mieszkaniowej i tam uzyskała informację, że wynika to z tego, że obecnie właścicielami lokalu są pozwani. Dodatkowo to pozwani, jak stwierdził Sąd Okręgowy – wbrew twierdzeniom powódki, uiszczali na rzecz spółdzielni mieszkaniowej należności z tytułu utrzymania lokalu. Powódka z własnych środków regulowała jedynie opłaty za media.

Oceniając dowody Sąd Okręgowy stwierdził, że stan faktyczny oparty został w szczególności na powołanych dowodach z dokumentów znajdujących się w aktach niniejszej sprawy, albowiem strony nie kwestionowały treści oraz autentyczności tych dokumentów i jednocześnie Sąd nie powziął wątpliwości co do wiarygodności przedmiotowych dokumentów. Nadto jako podstawę ustaleń faktycznych w niniejszej sprawie Sąd Okręgowy wskazał zeznania Z. F. (1) w szczególności w tej części, w której wskazywał na sytuację osobistą i bytową swoją oraz swojej rodziny, co do okoliczności w których doszło do nawiązania relacji z powódką, jej przebiegu w latach 2009–2015, co do sposobu sprawowania opieki nad nią, okoliczności zawarcia umowy sprzedaży w dniu 3 sierpnia 2010 r., w szczególności co do tego, że inicjatywa jej zawarcia wyszła od samej powódki oraz, że powódka była w pełni świadoma co do treści zawieranej umowy i jej skutków. Przedmiotowe zeznania korespondowały według Sądu Okręgowego z treścią zebranych w sprawie dowodów z dokumentów, zaś strona powodowa nie naprowadziła dowodów, które podważałyby wiarygodność zeznań pozwanego. Sąd Okręgowy powołał się także na zeznania świadków R. B., Z. G., C. M., a także

B. B., uznając je za wiarygodne w części w której wskazywali oni, że pozwani w okresie od 2009 do 2015 pozostawali w bliskich i serdecznych relacjach z powódką, opiekowali się i troszczyli się o nią, bardzo często odwiedzali, robili zakupy, zawozili do lekarza, do znajomych i rodziny, wykupowali recepty i gościli w czasie świąt, a nadto, że pozwani przeprowadzili na swój koszt remont w mieszkaniu powódki. Sąd Okręgowy uznał za wiarygodne zeznania świadków również w tym zakresie, w którym wskazywali, iż powódka już wcześniej kilkakrotnie oferowała innym osobom przeniesienie własności nieruchomości w drodze umowy sprzedaży w zamian za sprawowanie opieki nad swoją osobą, a także co do tego, że kontakty pomiędzy stronami ustały z inicjatywy samej powódki. Zeznania świadków nie budziły wątpliwości, korespondowały ze sobą oraz z pozostałym zgromadzonym materiałem dowodowym, a zatem należało nadać im walor dowodowy.

Za niewiarygodne uznał Sąd Okręgowy zeznania świadka T. F. w tej części, w której wskazywał, że zamiarem powódki nie było przekazanie pozwanym należącej do niej nieruchomości w drodze sprzedaży a jedynie powołanie ich do całości spadku po sobie na podstawie testamentu. Sąd ten nie dał wiary temu świadkowi także w zakresie, w którym wskazywał on, że od roku 2013 pozwani nie sprawowali opieki nad powódką i nie kontaktowali się z nią. W ocenie Sądu Okręgowego w powyższym zakresie zeznania T. F. pozostawały w sprzeczności zarówno z zeznaniami pozwanych jak i świadków R. B., Z. G., C. M., które to zeznania z podanych wyżej względów zostały uznane przez niniejszy Sąd za wiarygodne. Za odmówieniem waloru wiarygodności zeznaniom świadka w tym zakresie przemawiała choćby okoliczność, że w aktach sprawy znajdują się dokumenty w postaci potwierdzeń dokonania przelewów (płyta CD, k. 63) oraz pismo Samodzielnego Publicznego (...) Zakładu Opieki Zdrowotnej w S. z dnia

20 czerwca 2016 r. (k. 117) z których wywnioskować można, iż pozwani zarówno w 2013 jak i w 2014 r. regulowali opłaty za czynsz i media w mieszkaniu powódki, nadto pozwana K. F. (1) była upoważniona do zasięgania informacji o stanie zdrowia powódki. W świetle zaś zasad doświadczenia życiowego jako całkowicie niezrozumiałe jawi się to, aby pozwani nie interesując się losami powódki i jej stanem zdrowia opłacali w jej imieniu rachunki czy też mieli wgląd w jej dokumentację medyczną. Upoważnienia do takiego wglądu musiała udzielić pozwanej sama powódka, czego z pewnością nie uczyniłaby gdyby pozwana traktowała ją w sposób niewłaściwy, czy też w ogóle nie kontaktowała się z nią. W odniesieniu do tej części zeznań wymienionego świadka Sąd Okręgowy uznał, że są one niewiarygodne i wypracowane jedynie na potrzeby niniejszego postępowania.

Sąd Okręgowy wskazał, że świadek ten pozostaje w bliskich relacjach osobistych z powódką, a tym samym posiada interes w tym, aby przedstawiać pozwanych w niekorzystnym świetle.

Jako podstawę ustaleń faktycznych Sąd Okręgowy uwzględnił również zeznania powódki, jako wiarygodne w zakresie poczynionych powyżej ustaleń faktycznych. Za niewiarygodne Sąd Okręgowy uznał zeznania powódki w zakresie twierdzenia, że pozwani w latach 2009 – 2015 podejmowali zmierzające do podstępnego uzyskania od niej przeniesienia własności należącego do niej lokalu czy też w celu uzyskania od niej jakichkolwiek innych przysporzeń. Powódka przyznała, że zakupywała prezenty dla pozwanych i ich rodziny z własnej woli, a nadto że z własnej inicjatywy przekazywała im środki finansowe w czasie, gdy relacje stron były zażyłe. Sąd pierwszej instancji nie dał wiary zeznaniom powódki także w części, w której twierdziła, że pozwani dopuścili się kradzieży gotówki na jej szkodę, bowiem zdarzenie takie nie zostało stwierdzone wyrokiem sądu karnego, a w toku postępowania nie przedstawiono dowodów na zgłoszenie faktu kradzieży organom ścigania. Stwierdził, że powódka nie przedstawiła poza swoimi zeznaniami żadnych innych przekonujących dowodów (m.in. z dokumentów, zeznań świadków), które by potwierdzały jej stanowisko w powyższym zakresie. Sąd Okręgowy wskazał też na sprzeczności polegające na tym, że zeznając na rozprawie przed Sądem powódka podawała, że ukradziono jej kwotę tysiąca złotych, opowiadając zaś o powyższym fakcie innym osobom podawała każdorazowo, że ukradziono jej inną kwotę pieniędzy. Sąd Okręgowy nie dał wiary powódce nadto w tej części, w której podnosiła, że pozwani odmawiali udzielania jej pomocy i pod koniec 2014 r. całkowicie zaprzestali opiekować się nią. Stwierdził, że z dokumentów zgromadzonych w sprawie i korespondujących z nimi zeznań pozwanego oraz przesłuchanych w sprawie świadków wynika jednoznacznie, że do początku 2015 r. pozwani interesowali się sprawami powódki i udzielali jej wszelkiej niezbędnej pomocy, a kontakty stron ustały z inicjatywy samej powódki.

W sprawie wniosku o przeprowadzenie dowodu z badania wariografem Sąd Okręgowy stwierdził, że obowiązujące przepisy nie przewidują takiej formy przesłuchania. Nadto, co podkreślił, wariograf może być stosowany wyłącznie jako urządzenie pomocnicze, natomiast nigdy nie zastąpi samodzielnego dowodu.

Wszystkie wymienione okoliczności przesądziły o oddaleniu powództwa. O kosztach Sąd Okręgowy rozstrzygnął uwzględniając normę art. 98 § 1 k.p.c. Pozwani w niniejszym postępowaniu reprezentowani byli przez pełnomocnika zawodowego w osobie adwokata, do kosztów więc Sąd ten zaliczył wynagrodzenie adwokata w kwocie 3.600 zł, którego wysokość ustalił w oparciu o § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu.

Od tego wyroku powódka wniosła apelację. Stwierdziła, że nie zgadza się z wyrokiem uznając go za krzywdzący i niesprawiedliwy. Podniosła, że pozwani, wykorzystując chorobę i nieporadność powódki, zawieźli ją do notariusza i bez jej zgody wspólnie z notariuszem, mającym świadomość, że stan zdrowia powódki nie pozwala na żadne czynności notarialne, sporządzili akt notarialny sprzedaży jej mieszkania na ich rzecz. W ten sposób to mieszkanie wyłudziła. Powódka zaprzeczyła, że otrzymała od pozwanych kwotę 90.000 złotych. Ponowiła o przeprowadzenie badania pozwanych na wariografie, wyrażając gotowość, że i ona takiemu badaniu się podda. Wskazując na powyższe wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku na jej korzyść.

Pozwani wnieśli o oddalenie apelacji oraz zasądzenie od powódki zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

### ***Sąd Apelacyjny zważył, co następuje***

W niniejszej sprawie podstawową kwestią jest ocena ważności umowy pomiędzy stronami, zawartej w formie aktu notarialnego sporządzonego w dniu 3 sierpnia 2010 r. w kancelarii notarialnej notariusza M. O., nr Repertorium A (...), a także kwalifikacja oświadczenia woli powódki w tym akcie. Trzeba nadto zauważyć, że w apelacji powódka podważyła fakt otrzymania zapłaty kwoty 90.000 złotych jako ceny sprzedaży określonej w powołanej umowie.

Powódka w apelacji właściwie nie przedstawiła konkretnych zarzutów w stosunku do zaskarżonego wyroku. Stwierdziła jedynie, że się z wyrokiem nie zgadza i traktuje go jako krzywdzący. Powyższy brak skonkretyzowanych zarzutów nie ogranicza w sposób istotny kognicji sądu odwoławczego, albowiem postępowanie apelacyjne jest dalszym etapem postępowania rozpoznawczego, co wprost wynika z treści art. 378 § 1 k.p.c. Sąd odwoławczy powinien dążyć w zakresie zaskarżenia do usunięcia wszystkich uchybień, o ile miały miejsce w toku postępowania pierwszoinstancyjnego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 marca 2016 roku, III CSK 183/15), co może polegać i na tym, że sąd ten przedstawi odmienną ocenę prawną niż sąd pierwszej instancji, choćby zarzuty apelacji nie zawierały zarzutów naruszenia prawa materialnego.

Sąd Odwoławczy związany jest jedynie zarzutami naruszenia przepisów postępowania (tak Sąd Najwyższy w uchwale składu 7 sędziów z dnia 31 stycznia 2008 roku, III CZP 49/07, OSNC 2008, nr 6, poz. 55). Jak już była mowa, skarżąca nie skonkretyzowała zarzutów wobec zaskarżonego przez siebie wyroku, natomiast z jej zaprzeczenia faktom podanym przez pozwanych, oraz żądania przesłuchania ich przy zastosowaniu wariografu, wolno wnioskować, że zarzuciła niepełną ocenę dowodu z przesłuchania pozwanego Z. F. (1).

Odnosząc się do powyższego warto najpierw przypomnieć, że wymóg prawidłowego dokonania oceny dowodów polega na tym, że sąd ma obowiązek wyprowadzenia z zebranego w sprawie materiału dowodowego wniosków poprawnych logicznie. Zastrzeżona dla sądu swobodna ocena dowodów, o której mowa w art. 233 § 1 k.p.c., nie opiera się na ilościowym porównaniu przedstawionych przez świadków i biegłych spostrzeżeń oraz wniosków, lecz na odpowiadającemu zasadom logiki powiązaniu ujawnionych w postępowaniu dowodowym okoliczności w całość zgodną z doświadczeniem życiowym (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 marca 1980 roku, II URN 175/79, OSNC 1980, Nr 10, poz. 200). Twierdzenia o naruszeniu zasady swobodnej oceny dowodów nie można skutecznie uzasadnić samym brakiem zgody strony z ustaleniami sądu. Do uznania określonego ustalenia sądu za przekraczające granice swobodnej oceny dowodów nie wystarczy też samo przypisanie przez stronę innej doniosłości poszczególnych

dowodów i ich odmienna ocena (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 kwietnia 2000 roku, V CKN 17/2000, OSNC 2000/10/188). Normy swobodnej oceny dowodów wyznaczone są wymogami prawa procesowego, doświadczeniem życiowym oraz regułami logicznego myślenia (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 sierpnia 1999, II UKN 76/99, OSNP 2000/19/732).

Naruszenia tych norm skarżąca nie wykazała, ani w istocie o nim nie twierdziła. Jej żądanie przeprowadzenia badania pozwanych przy zastosowaniu wariografu wskazuje, że uważa ona, iż ich przesłuchanie powinno być poddane szerszej ocenie, niż dokonana przez Sąd pierwszej instancji, z zastosowaniem metod i urządzeń, dających według powódki możliwość takiej oceny. Powódka najwyraźniej uważa, że przeprowadzenie takiego badania pozwoli w sposób niebudzący wątpliwości ujawnić podawanie przez pozwanych nieprawdy.

Powódka jednak nie ma racji przypisując temu sposobowi przeprowadzenia dowodu z przesłuchania pozwanych walor przesądzający co do wiarygodności dowodu. Problematyka stosowania badania przy pomocy wariografu była przedmiotem zainteresowania doktryny i orzecznictwa w sprawach karnych. Dominującym jest pogląd, że badanie takie może mieć jedynie walor pomocniczy, zaś dowód z opinii biegłego przeprowadzającego badanie przy pomocy wariografu jest dowodem o charakterze pośrednim (por. np. T. Boratyńska, Komentarz do art. 199a k.p.k. [w:] A. Sakowicz [red.] Kodeks postępowania karnego. Komentarz, Warszawa 2016). (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 grudnia 2013 roku, III KK 273/13). Choćby zatem uznać, że stosowanie wariografu jest dopuszczalne w postępowaniu cywilnym, na podstawie art. 309 k.p.c., to tylko w celu uzyskania danych o reakcji danej osoby na zadawane jej pytania. Badanie takie nie może być podstawą do wyciągania wprost na jego podstawie wniosków co do wiarygodności danej osoby, wariograf nie jest więc – wbrew stereotypowym opiniom – probierzem prawdomówności, czy wykrywaczem kłamstw (por. uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 29 stycznia 2015 roku, I KZP 25/14, OSNKW 2015, nr 5, poz. 38). Nie można zatem takiego badania uznawać w postępowaniu karnym za dowód sprawstwa oskarżonego, czy jego winy (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 grudnia 2013 roku, III KK 273/13).

Jak widać, badanie, którego domagała się skarżąca, nie mogłoby podważyć wiarygodności zeznania pozwanego, złożonego przed Sądem pierwszej instancji. Trzeba dodać, że Sąd Okręgowy dokonywał ustaleń faktycznych w sprawie nie tylko na podstawie dowodu z przesłuchania stron, lecz także, a właściwie przede wszystkim, na podstawie treści aktu notarialnego z dnia 3 sierpnia 2010 roku, a nadto innych dokumentów (w tym dotyczących umowy sprzedaży zawartej wcześniej przez powódkę z małżonkami C. i J. M.) oraz zeznań przesłuchanych w sprawie świadków. Ewentualne zatem stwierdzenie reakcji emocjonalnych pozwanego podczas jego zeznań, nie pozwoli na miarodajne wnioski co do prawdziwości podawanych przez niego faktów.

Niezależnie od powyższego należy zauważyć, że dokonane przed Sądem pierwszej instancji przesłuchanie pozwanego miało miejsce w obecności powódki, która miała możliwość zadawania pozwanemu pytań i ustosunkowania się na bieżąco do jego zeznań. Skoro z tego nie korzystała, a przy tym przesłuchanie pozwanego było obszerne i wyczerpujące, to nie sposób przyjąć, że zachodzi potrzeba ustalenia stanu emocjonalnego pozwanego podczas składania przez niego zeznań.

Reasumując tą część rozważań należy stwierdzić, że Sąd Okręgowy prawidłowo ustalił stan faktyczny sprawy, a przy tym przedstawił wyczerpującą i spełniającą względy logicznego rozumowania i korzystającą z doświadczenia życiowego ocenę dowodów.

W świetle zebranych w sprawie dowodów nie sposób zwłaszcza podważyć kwalifikacji prawnej umowy pomiędzy stronami z dnia 3 sierpnia 2010 roku. Także w apelacji pozwana podniosła jedynie, że pozwani nie uiszcili jej ceny, co można z kolei uznać za podstawę jej twierdzenia, że pozwani „wyłudzi” od powódki jej mieszkanie.

Powódka w niniejszej sprawie nie dochodzi zapłaty ceny, toteż kwestia jej zapłacenia powinna być rozstrzygana w kontekście twierdzenia o nieważności umowy z dnia 3 sierpnia 2010 roku, jako zawartej pod wpływem błędu powódki, gdy dążyła ona – jak twierdzi - do uzyskania od pozwanych opieki i sporządzenia testamentu, obejmującego zapisanie pozwanym mieszkania po jej śmierci.



W omawianym aspekcie wrócić należy do treści aktu notarialnego obejmującego umowę pomiędzy stronami z dnia 3 sierpnia 2010 roku. Jak już powiedziano, jest to podstawowy dowód w niniejszej sprawie, bowiem akt notarialny jest z mocy art. 2 § 2 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku – Prawo o notariacie (Dz. U. z 2016 roku, nr 42, poz. 1796), dokumentem urzędowym. Zgodnie z art. 244 § 1 k.p.c. dokument urzędowy stanowi dowód tego, co zostało w nim urzędowo zaświadczone. Akt notarialny jest przy tym dokumentem konstytutywnym, a nie sprawozdawczym, bowiem określoną czynność prawną ucieleśnia i wyraża (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 28 czerwca 2000 roku, IV CSK 1083/00).

Wprawdzie przeprowadzenie wykładni oświadczeń woli złożonych w umowie zawartej w formie aktu notarialnego zgodnie z art. 65 k.c. jest dopuszczalne i nie prowadzi do naruszenia art. 2 § 2 ustawy Prawo o notariacie (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 lutego 2012 roku, II CSK 348/11), jednakże wykładnia ta nie może wykroczać poza istotę wyrażonego w akcie notarialnym stosunku prawnego. Podnoszone przez powódkę argumenty, że paragrafy 4-6 powołanego aktu notarialnego wskazują, że powódce chodziło „o opiekę w zamian za mieszkanie i o sporządzenie testamentu” (tak, w piśmie zawierającym uzupełnienie braków formalnych apelacji powódki), nie mogą prowadzić do odmiennej kwalifikacji umowy stron zawartej w akcie notarialnym z dnia 3 sierpnia 2010 roku, choćby dlatego, że przewidziane w tych paragrafach (ściślej – w paragrafach 4 i 6) świadczenia pozwanych (zapłata ceny, ustanowienie służebności i zobowiązanie się do zapewnienia powódce dożywotniego utrzymania polegającego na zapewnieniu dożywotniego i spokojnego zamieszkiwania w przekazanym lokalu, zapewnienia jej odpowiedniej pomocy, oraz opieki i pielęgnowania w razie takiej potrzeby, jak również zorganizowania jej pogrzebu odpowiadającego miejscowym zwyczajom), zawsze są – jak cena, lub mogą być – jak zobowiązania określone w § 6 umowy stron, elementami umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego. Raję ma więc Sąd Okręgowy przyjmując, że postanowienia umowy z dnia 3 sierpnia 2010 roku, ani okoliczności jej zawarcia, nie wskazują na istnienie przesłanek do uznania jej za nieważną w oparciu o treść art. 58 k.c. Trzeba dodać, że nie mogą te postanowienia stanowić też podstawy innej kwalifikacji czynności prawnej ukonstytuowanej tym aktem.

Można rzecz jasna potraktować powołanie się przez powódkę na postanowienia § 6 aktu notarialnego z dnia 3 sierpnia 2010 roku, a więc obejmujące prawo powódki do pozostawania w sprzedawanym lokalu oraz obowiązek pozwanych do określonych świadczeń wobec powódki w przyszłości, jako wyraz jej przekonania o pozostawaniu pod wpływem błędu co do treści czynności prawnej objętej tym aktem, jednakże trzeba zwrócić uwagę na te jego adnotacje, które wskazują na to, że akt ten odczytano, a sama powódka składała w nim oświadczenia, w tym oświadczenia, że sprzedaje pozwanym swój lokal mieszkalny i potwierdza otrzymanie ceny. Ponownie należy też przypomnieć znaczenie aktu notarialnego jako dowodu w sprawie.

Wracając zatem do mocy dowodowej aktu notarialnego z dnia 3 sierpnia 2010 roku, obejmującego umowę pomiędzy stronami, i jego kwalifikacji jako dokumentu urzędowego, należy dodać, że zgodnie z art. 252 k.p.c. jeżeli strona zaprzecza prawdziwości dokumentu urzędowego powinna tą okoliczność udowodnić. Nie sposób podważyć oceny Sądu Okręgowego, że powódka nie wykazała nieprawdziwości jej oświadczenia zawartego w § 4 powołanego aktu notarialnego (o otrzymaniu zapłaty ceny), ani rzekomego zamiaru zawarcia innej umowy niż umowa sprzedaży, czy też złożenia innego oświadczenia woli (testamentu), wreszcie - pozostawania pod wpływem błędu przy zawarciu tej umowy (jedynym dowodem na tą okoliczność miało być jej przesłuchanie, bowiem powoływane przez nią zeznanie świadka T. F. było jedynie relacją o faktach przedstawionych temu świadkowi przez powódkę). Przeciwnie, zebrane w sprawie dowody pozwalały Sądowi pierwszej instancji przyjąć, że powódka zawarła z pozwanymi umowę sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego z dnia 3 sierpnia 2010 roku zgodnie ze swoją wolą i ze świadomością znaczenia dokonywanej czynności prawnej. Trafnie Sąd Okręgowy zwrócił uwagę na wcześniejsze dążenia powódki do zbycia mieszkania w zamian za opiekę i utrzymanie, w tym zawarcie umowy sprzedaży z innymi osobami. Niczego nie zmienia to, że umowa ta została rozwiązana, bowiem rozwiązanie nie było wywołane oświadczeniem powódki wskazującym na wadę jej oświadczenia woli w tamtej umowie. Uprawnione jest wnioskowanie, że powódka zmierzała do zbycia swojego prawa do lokalu mieszkalnego w zamian za utrzymanie polegające na możliwości zamieszkiwania w tym lokalu, oraz opiekę.

Nie sposób też podważyć przyjęcia przez Sąd pierwszej instancji, że oświadczenie powódki o uchyleniu się od skutków prawnych wskazywanego przez nią błędu, nie mogłoby odnieść skutku choćby błąd taki miał miejsce, bowiem zostało złożone po upływie terminu określonego w art. 88 § 2 k.c. Powódka nie wskazała w pozwie chwili wykrycia błędu, nie ma też podstaw do przyjęcia, że stało się to później niż złożenie podważanego obecnie oświadczenia woli. O oświadczeniu powódki, jako wskazującym na uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia woli z dnia 3 sierpnia 2010 roku, można mówić dopiero od dnia 17 lutego 2015 roku – data pisma powódki do pozwanych, zawierającego żądanie zwrotu mieszkania. Termin, o którym mowa w art. 88 § 2 k.c. jest terminem zawitym, toteż jego niedotrzymanie powoduje uprawnienie osoby, która złożyła oświadczenie woli pod wpływem błędu, do uchylenia się od skutków prawnych tego oświadczenia.

Reasumując całość powyższych rozważań należy skonstatować, że zaskarżony wyrok odpowiada prawu. W związku z tym należało oddalić apelację powódki na podstawie art. 385 k.p.c., jako bezzasadną. Uwzględniając właściwości i warunki osobiste powódki, a zwłaszcza jej zaawansowany wiek, stan zdrowia oraz sytuację majątkową, przede wszystkim zobrazowaną danymi podanymi we wniosku o zwolnienie powódki od kosztów sądowych, Sąd Apelacyjny zgodnie z art. 102 k.p.c. nie obciążył powódki kosztami postępowania apelacyjnego.

Dariusz Rystał Wiesława Kaźmierska Leon Miroszewski