

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 kwietnia 2019 roku

**Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny**

**w składzie następującym:**

<b>Przewodnicząca:</b>	<b>SSA Dorota Gamrat-Kubeczak</b>
<b>Sędziowie:</b>	<b>SSA Krzysztof Górski (sprawozdawca), SSA Dariusz Rystał</b>
<b>Protokolant:</b>	<b>st. sekr. sąd. Beata Węgrowska-Płaza</b>

po rozpoznaniu w dniu 18 kwietnia 2019 roku na rozprawie w Szczecinie

**sprawy z powództwa Prokuratora Regionalnego w S.**

**przeciwko M. B., D. S., A. R.**

**o ustalenie**

**na skutek apelacji pozwanego D. S. od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 17 października 2018 r. sygn. akt I C 1548/17**

**I. oddala apelację;**

**II. przyznaje adwokat A. M. od Skarbu Państwa -Sądu Okręgowego w Szczecinie kwotę 5400 zł (pięciu tysięcy czterystu złotych) powiększoną o kwotę podatku VAT według obowiązującej stawki tytułem kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu w postępowaniu apelacyjnym pozwanemu D. S.;**

**III. przyznaje adwokatowi Ł. K. od Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Szczecinie kwotę 5400 zł (pięciu tysięcy czterystu złotych) powiększoną o kwotę podatku VAT według obowiązującej stawki tytułem kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu w postępowaniu apelacyjnym pozwanej M. B..**

**Krzysztof Górski Dorota Gamrat-Kubeczak, Dariusz Rystał**

I ACa 12/19

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 17 października 2018 roku Sąd Okręgowy w Szczecinie ustalił, że umowa sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy Szczecin Prawobrzeże i Zachód w S. prowadzi

księgę wieczystą o numerze KW (...), zawarta w dniu 18 września 2013 r. pomiędzy M. B. a D. S. i A. R., w imieniu którego i na rzecz którego działał D. S., w Kancelarii Notarialnej notariusza P. C. (1), Rep. A nr (...) jest nieważna.

Nadto Sąd nakazał pobrać od pozwanych D. S. i A. R. na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Szczecinie kwotę 13.230 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych; odstąpił od obciążania pozwanej M. B. kosztami postępowania i przyznał od Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Szczecinie na rzecz adwokata A. M. i adwokata Ł. K. kwoty po 8.856 zł tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.

Wyrok ten rozstrzygał o następująco ukształtowanym powództwie i zarzutach pozwanych.

Sprawę zainicjował pozew Prokuratora Regionalnego w S., który domagał się ustalenia, że umowa sprzedaży lokalu mieszkalnego w S. przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW (...), zawarta w dniu 18 września 2013 r. pomiędzy M. B. a D. S. działającym w imieniu własnym oraz w imieniu i na rzecz A. R. w Kancelarii Notarialnej notariusza P. C. (1), Rep. A nr (...) - jest nieważna. Wniósł również o odstąpienie od obciążania kosztami procesu pozwanej M. B..

Powód uzasadniając żądanie przedstawił chronologię zdarzeń towarzyszących zawarciu przedmiotowej umowy oraz podniósł, że jej nieważność wynikać powinna z faktu, że D. S. od samego początku zmierzał do doprowadzenia pozwanej do niekorzystnego rozporządzania jej majątkiem poprzez przejęcie lokalu bez dokonania należytego rozliczenia. Prokurator zarzucił, że D. S. zawarł umowę w okolicznościach, w których M. B. nie rozumiała treści i znaczenia czynności prawnej, jak również, że cena sprzedaży nieruchomości ustalona przez pozwanych odbiegała od cen rynkowych i świadczy o nieekwiwalentności świadczeń oraz zamiarze doprowadzenia pozwanej do niekorzystnego rozporządzenia własnym mieniem.

W ocenie powoda okoliczności świadczą o naruszeniu zasad współzycia społecznego odwołujących się do powszechnie uznawanych w społeczeństwie wartości i ocen właściwego, przyzwoitego, rzetelnego i uczciwego zachowania, w szczególności wymogu zapewnienia tzw. słuszności kontraktowej w stosunkach zobowiązaniowych, rozumianej jako równomierny rozkład uprawnień i obowiązków w stosunku prawnym. Prokurator podał, że sprzeczność czynności prawnej z zasadami współzycia społecznego wiąże się z celem, w jakim została ona podjęta. Zdaniem powoda D. S. nie dążył do wywiązania się z uprzednich umownych ustaleń z pozwaną, lecz zmierzał do niezwłocznego „wyprowadzenia” pozwanej z rodziną z mieszkania przy ul. (...), które już sprzedał innej osobie. Ponadto zdaniem prokuratora o nieważności umowy świadczyć powinno samo ustalenie, iż zawarcie przedmiotowej umowy stanowi w istocie o popełnieniu na szkodę pozwanej czynu z art. 286 § 1 k.k. Dlatego też uznał, że będąca przedmiotem rozważania pozwu umowa jest nieważna jako sprzeczna z zasadami współzycia społecznego.

W odpowiedzi na pozew pełnomocnik pozwanego D. S. wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na jego rzecz kosztów pomocy prawnej świadczonej z urzędu, albowiem te nie zostały uiszczone w żadnym zakresie.

W uzasadnieniu pozwany wskazał, że bezsporny jest fakt zawarcia umowy i przeniesienie na jej podstawie własności lokalu mieszkalnego w S. przy ul. (...). W pozostałym zakresie pozwany zakwestionował podnoszone w pozwie okoliczności podnosząc, że kwestionuje w szczególności twierdzenie, jakoby M. B. nie rozumiała treści i znaczenia podejmowanych czynności prawnych w czasie zawierania przedmiotowej umowy, jak również, aby czynność ta była sprzeczna z zasadami współzycia społecznego, albowiem nie wskazano na czym sprzeczność miałaby polegać, a nadto przez kogo, w jaki sposób i z jakich przyczyn naruszenie takich zasad miałoby nastąpić. W ocenie pozwanego nawet ewentualne ustne ustalenia pomiędzy stronami nie stoją w sprzeczności z zasadami współzycia społecznego, zaś ich niewykonanie nie może decydować o ważności czynności notarialnej. Pozwany podniósł, że to w interesie M. B. leżało, aby dodatkowe ustalenia znalazły odzwierciedlenie w treści umowy sprzedaży. Pozwany wskazał nadto, że cena za lokal została przekazana i odpowiada warunkom rynkowym, wbrew twierdzeniom prokuratora. W ocenie D. S. toczące się przeciwko niemu postępowanie karne nie może stanowić uzasadnienia dla dochodzenia roszczeń cywilnych.

Na rozprawie w dniu 9 lipca 2018 roku pozwana M. B. oświadczyła, że zgadza się z żądaniem ustalenia nieważności umowy.

W piśmie z dnia 22 sierpnia 2018 roku pełnomocnik pozwanej M. B. uznał powództwo w całości oraz wniósł o odstąpienie od obciążania pozwanej kosztami procesu. W uzasadnieniu pozwana poparła w całości argumentację przedstawioną w pozwie, tym samym podniosła, że do zawarcia przedmiotowej umowy doszło w wyniku świadomego i celowego działania D. S., które w zamierzeniu miało na celu doprowadzenie do zawarcia niekorzystnej dla pozwanej umowy sprzedaży nieruchomości, sprzecznej z zasadami współżycia społecznego.

Rozstrzygając o przedstawionych żądaniach i zarzutach stron Sąd przyjął za podstawę następujące (uznane za bezsporne lub udowodnione) okoliczności faktyczne:

Pozwanej M. B. przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego usytuowanego przy ul. (...) w S. o powierzchni 63,00 m<sup>2</sup>, dla którego Sąd Rejonowy Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW (...). Mieszkanie to należało do zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej (...). Pozwana miała wygenerowane zadłużenie na rzecz spółdzielni w kwocie 9.561,76 zł z tytułu zaległych opłat czynszowych. w Spółdzielni Mieszkaniowej (...).

Siostra M. B., której wspólnie z pozwaną przysługiwało prawo do tego lokalu, zrzekła się praw do swojej części po zmarłym ojcu M. L. na rzecz M. B..

M. B. oraz jej mąż D. B. w 2013 roku zamieścili na portalu internetowym Tablica.pl ogłoszenie, w którym pozwana zaoferowała zamianę lokatorskiego prawa do ww. trzypokojowego lokalu na dwupokojowe mieszkanie, spłatę zadłużenia w spółdzielni, powstałego z tytułu opłat eksploatacyjnych i dopłatę.

Na skutek zamieszczonego ogłoszenia z pozwaną skontaktował się D. S. i wyraził zainteresowanie zamianą mieszkania. W konsekwencji doszło do spotkania M. B. i jej męża z D. S., podczas którego strony ustaliły, że M. B. po uprzednim nabyciu prawa własności mieszkania od spółdzielni, sprzeda je, a w zamian za to uzyska prawo własności do mniejszego, dwupokojowego mieszkania, spłatę zadłużenia w spółdzielni w kwocie ok. 10.000 zł, z jednoczesnym uiszczeniem na jej rzecz dopłaty w wysokości 40.000 zł.

D. S. i M. B. w dniu 26 lipca 2013 r. zawarli przedwstępną umowę sprzedaży przedmiotowej nieruchomości w zwykłej formie pisemnej. W umowie tej, w § 2 M. B. zobowiązała się do spłaty zadłużenia, przekształcenia lokatorskiego prawa do lokalu będącego przedmiotem umowy na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a następnie do sprzedaży tego lokalu na rzecz D. S. za kwotę 100.000 zł. Sprzedaż miała nastąpić w terminie do 1 października 2013r.

Następnie w dniu 29 lipca 2013 r. przed notariuszem P. C. (1), M. B. zawarła z D. S. działającym w imieniu własnym oraz w imieniu i na rzecz A. R. warunkową przedwstępną umowę sprzedaży przedmiotowej nieruchomości.

Zgodnie z § 2 umowy M. B. zobowiązała się, że po zawarciu umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, a następnie odrębnej własności lokalu i przeniesieniu na jej rzecz, sprzeda D. S. działającemu w imieniu własnym oraz w imieniu i na rzecz A. R. lokal mieszkalny przy ul. (...) w S., a D. S. w imieniu własnym oraz w imieniu A. R. zobowiązał się ww. lokal kupić. Strony zobowiązały się zawrzeć umowę przyrzeczną w terminie do dnia 1 października 2013 r.

W myśl treści § 4 ust. 1 tej umowy strony ustaliły cenę sprzedaży na kwotę 100.000 złotych, z czego w dniu jej podpisania tytułem zadatku M. B. otrzymała 5.000 zł. Pozostałą część ceny w kwocie 95.000 złotych kupujący zobowiązali się zapłacić sprzedającej w ten sposób, że w terminie zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży M. B. miała otrzymać 40.000 zł, zaś resztę kwoty, tj. 55.000 zł w terminie określonym w umowie przyrzeczonej z przeznaczeniem na zakup lokalu dwupokojowego położonego w S..

M. B. udzieliła ponadto D. S. oraz A. R. pełnomocnictwa do reprezentowania jej we wszelkim zakresie w sprawie wstąpienia w prawa i obowiązki wynikające z lokatorskiego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w S. wchodzącego do zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej (...) przez osoby i na warunkach według uznania pełnomocnika, w tym zawierania, zamiany i rozwiązywania wszelkich umów i porozumień w tym zakresie oraz przywrócenia praw członkowskich; reprezentowania jej przed wszelkimi spółdzielniami mieszkaniowymi oraz gminami w sprawie wstąpienia w prawa i obowiązki wynikające z lokatorskiego prawa do jakiegokolwiek lokalu mieszkalnego na warunkach wg uznania pełnomocnika; zawierania w jej imieniu i na jej rzecz umów przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do jakiegokolwiek lokalu w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub w odrębną własność lokalu na warunkach wg uznania pełnomocnika; zawierania umów sprzedaży jakichkolwiek należących do mocodawczyni nieruchomości lokalowych, w tym także jakichkolwiek praw do lokali mieszkalnych, spółdzielczych własnościowych praw do lokalu, użytkowania wieczystego jak również wszelkich innych praw majątkowych, z osobami, za cenę i na innych warunkach wg uznania pełnomocnika, w tym na rzecz pełnomocnika; zarządu i administrowania wszystkimi posiadanymi przez mocodawczynię składnikami mienia ruchomego i nieruchomego; reprezentowania jej przed wszelkimi spółdzielniami mieszkaniowymi, wspólnotami, wszelkimi dostawcami mediów; poddania mocodawczyni egzekucji w trybie art. 777 §1 k.p.c., reprezentowania jej w postępowaniu przed organem ewidencji ludności w sprawach dotyczących zameldowania i wymeldowania; reprezentowania mocodawczyni przed właściwym miejscowo urzędem skarbowym oraz organami podatkowymi wyższych instancji; do odbioru wszelkiej adresowanej do niej korespondencji i przesyłek; reprezentowania we wszelki zakresie przed wszelkimi sądami i urzędami, organami adm. rządowej i samorządowej oraz wszelkimi osobami fizycznymi i prawnymi. Takie umocowanie znalazło wyraz w § 9 ww. umowy.

Notariusz P. C. (2) odczytała M. B. treść podpisywanego aktu. Pomimo tego ani pozwana, ani obecny w kancelarii jej mąż, nie zrozumieli w pełni jego treści, nie byli świadomi negatywnych konsekwencji podpisania takiej umowy. Notariusz po odczytaniu aktu nie tłumaczyła jego treści.

W dalszej kolejności D. S. udał się wraz z M. i D. B. do spółdzielni mieszkaniowej celem spłaty powstałego tam zadłużenia w łącznej kwocie 9.561,76 zł.

W dniu 18 września 2013 r. przed notariuszem G. O. została ustanowiona na rzecz M. B. odrębna własność lokalu i nastąpiło przeniesienie własności lokalu na jej rzecz.

Jeszcze tego samego dnia M. B., po namowie D. S., udała się z nim do innej kancelarii notarialnej celem podpisania kolejnej umowy. Mąż pozwanej, D. B. nie mógł towarzyszyć żonie, gdyż musiał się udać do szpitala. W związku z powyższym małżonkowie B. zabiegali by do czynności u notariusza doszło w innym terminie. D. S. nalegał jednak, aby miało to miejsce w tym właśnie dniu. Wskazywał, że zawarcie tej umowy jest konieczne wyłącznie w celu przedłużenia terminu do podpisania umowy końcowej, albowiem nie znalazł on jeszcze osoby, która chciałaby kupić jej lokal.

W tej sytuacji pozwana udała się do notariusza pod nieobecność męża. W tym samym dniu, tj. 18 września 2013 r., przed notariuszem P. C. (1), M. B. zawarła z D. S. działającym w imieniu własnym oraz w imieniu i na rzecz A. R. umowę sprzedaży ogółu praw (ekspektawy). Przy podpisaniu umowy obecna była również A. S. (1).

Z treści podpisanego w tym dniu aktu notarialnego wynika, że lokal mieszkalny przy ul. (...) w S. został sprzedany D. S. i A. R. za kwotę 100.000 złotych. W § 5 ust. 1 strony umowy ustaliły, iż kwota 7.000 złotych została M. B. przekazana. W rzeczywistości pieniądze te zostały jej przekazane w ratach, w trakcie wcześniejszych spotkań M. B. z D. S.. W ustępie 2, § 5 umowy wskazano, iż resztę kwoty tj. 93.000 złotych, kupujący zobowiązali się zapłacić ze środków własnych w terminie do 18 grudnia 2013 roku.

Podczas pobytu w kancelarii notarialnej M. B. nie była świadoma konsekwencji podpisanego aktu, bowiem nie rozumiała jego treści. Była przekonana, że podpisuje kolejną przedwstępną umowę, w której zostanie zmieniony jedynie termin zawarcia umowy przyrzeczonej. Dopiero w domu, po przeczytaniu tej umowy wraz z mężem uświadomiła sobie, że zbyła swoją nieruchomość na rzecz D. S. i A. R..

Przed podpisaniem umowy sprzedaży, małżeństwo B. wymusiło na D. S., aby ten pokazał im lokal mieszkalny, który mieli oni otrzymać po zbyciu własnego mieszkania przy ul. (...) w S..

Pierwsze z okazanych pozwanej i jej mężowi lokali znajdowało się przy ul. (...) w S.. Mieszkanie to było w stanie surowym i M. B. z mężem nie zgodzili się na jego przyjęcie. Drugie z mieszkań jakie D. S. zaoferował pozwanej znajdowało się przy ul. (...) w S.. Z uwagi jednak na fakt, iż mieszkanie to należało do zasobów TBS, małżeństwo również nie wyraziło zgody na jego przyjęcie. Dopiero po tym, jak D. S. zobowiązał się wyremontować lokal przy ul. (...) w S., M. i D. B. zgodzili się na tę zamianę. Z uwagi jednak na fakt, iż D. S. przez długi okres nie dokonywał w tym lokalu żadnych napraw, M. B. zaczęła nalegać na to, by znalazł on im inny lokal. Wkrótce po tym, D. S. skontaktował się z pozwaną i poinformował ją, że ma dla niej inne mieszkanie. Lokal ten znajdował się przy ul. (...) w S.. Mieszkanie to wymagało remontu, ale spodobało się pozwanej i zgodziła się zawrzeć umowę. Wcześniej jednak mąż pozwanej, D. B. w spółdzielni mieszkaniowej uzyskał informację, że mieszkanie to nie posiada żadnego zadłużenia, zaś w urzędzie miasta informację o tym, że w lokalu nie jest nikt zameldowany.

W dniu 11 października 2013 r. M. B. i D. B. zawarli ze S. S. (1) działającym w imieniu i na rzecz S. Ż. umowę sprzedaży udziału wynoszącego 1/2 części współwłasności lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w S., dla którego Sąd Rejonowy Szczecin Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...). W §5 ww. umowy strony określiły cenę sprzedaży na kwotę 83.000 zł. Podczas zawierania ww. umowy stronom umowy towarzyszył D. S.. Podczas zawierania ww. umowy wyszło na jaw, iż pozwana wraz z mężem mają otrzymać jedynie 1/2 udziału w tym lokalu. M. i D. B. nie zgodzili się na zawarcie takiej umowy. W trakcie tego spotkania strony nie mogły dojść do porozumienia. Wówczas to D. S. poinformował M. i D. B., że ich mieszkanie przy ul. (...) zostało już sprzedane i muszą oni się z niego niezwłocznie wyprowadzić. Swoją argumentacją usilnie nakłaniał ich do zawarcia ww. umowy przeniesienia na ich rzecz prawa własności 1/2 lokalu. Pozwana wraz z mężem stanowczo twierdzili, że nie podpiszą tej umowy.

Notariusz zaproponował, aby D. S. i S. S. (1) dali pisemną gwarancję M. i D. B. tego, że w przyszłości nabędą oni prawo własności drugiej połowy tego lokalu.

S. S. (1) realizując powyższe oświadczył, że zobowiązuje się w terminie do 30 kwietnia 2014 r. odsprzedać małżeństwu B. drugą połowę mieszkania. Z oświadczenia wynikało, że koszty z tym związane miał pokryć D. S..

Oświadczenie podpisał również D. S., w którym podniósł, że na wypadek gdyby S. S. (1) nie sprzedał pozwanej i jej mężowi tego udziału, D. S. znajdzie M. i D. B. inne dwupokojowe mieszkanie.

Po otrzymaniu dwóch oświadczeń, M. B. i D. B. podpisali umowę sprzedaży. M. i D. B. nie dokonywali ze S. S. (1) żadnych rozliczeń pieniężnych z tytułu zakupu 1/2 udziału.

Następstwem podpisania powyższej umowy było wyprowadzenie się M. i D. B. z mieszkania przy ul. (...) w S. i wprowadzenie się do lokalu przy ul. (...) w S..

Po przeprowadzce, pozwana i jej mąż nie mieli kontaktu z D. S..

M. B. i D. B. zamieszkali w lokalu przy ul. (...) w S.. Niedługo po tym skontaktował się z nimi P. K., który przedstawił pozwanej i jej mężowi historię tego mieszkania. Następnie zorganizował spotkanie małżeństwa B. z B. K., współwłaścicielką nabytego przez pozwaną lokalu, która umówiła spotkanie ze swoim pełnomocnikiem. B. K. oświadczyła pozwanej, że za swój udział w tym mieszkaniu żąda 100.000 zł. M. B. i jej mąż nie wyrazili zgody na takie rozwiązanie.

W Sądzie Rejonowym Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie II Wydział Cywilny, pod sygn. akt II Ns 2868/11 prowadzone było postępowanie o dział spadku i zniesienie współwłasności, w której M. i D. B. występowali jako uczestnicy postępowania.

15 kwietnia 2015 r. doszło do zawarcia ugody sądowej, której przedmiotem było zniesienie współwłasności nieruchomości lokalowej w S. przy ul. (...) na rzecz pozwanej i jej męża. W ramach ugody M. i D. B. zobowiązali się do zapłaty na rzecz B. K. kwoty 70.000 zł tytułem spłaty 1/2 części ww. lokalu mieszkalnego w miesięcznych ratach.

W związku z tym, że M. B. i jej mąż nie byli w stanie dokonać spłaty kwoty wskazanej w ugodzie sądowej, za zgodą B. K. zbyli ten lokal na rzecz P. M. za kwotę 165.000 zł, po czym dokonali spłaty ciężających na nich zobowiązań na rzecz B. K.. Z pozostałej części kwoty kupili dwupokojowe mieszkanie, w którym do dnia dzisiejszego przebywają.

Dla celów podatkowych wartość nieruchomości usytuowanej przy ul. (...) w S. według stanu na dzień zawarcia umowy sprzedaży została oszacowana przez Naczelnika Trzeciego Urzędu Skarbowego w S. na kwotę 234.675,00 złotych.

Powódka ze sprzedaży uzyskała łącznie ok. 100.000 zł, w tym spłata zadłużenia w spółdzielni - ok. 10.000 zł, kwota 7.000 zł w gotówce oraz kwota za zakup mieszkania przy ul. (...) w S. 83.000 zł.

Po nabyciu prawa własności do lokalu przy ul. (...) w S., tj. w dniu 15 października 2013 r., pozwany D. S. działając w imieniu własnym oraz w imieniu i na rzecz A. R. zbył tę nieruchomość za kwotę 150.000 zł.

Prokuratura Regionalna w S. prowadzi śledztwo pod sygn. akt RP I Ds. 8.2017 (poprzednio prowadzone w Prokuraturze Okręgowej w Szczecinie za sygn. akt V Ds 96/13) przeciwko D. S. i innym, podejrzanym o czyny z art. 286 § 1 k.k. w zw. z art. 12 k.k. w zw. z art. 65 § 1 k.k. i inne popełnione przy zawieraniu umów sprzedaży nieruchomości. W związku z powyższym wobec pozwanego sąd zastosował tymczasowe aresztowanie.

Przedmiotem prowadzonego śledztwa objętych zostało w sumie sześćdziesiąt jeden zdarzeń, które zostały popełnione na szkodę wielu pokrzywdzonych, tym na szkodę pozwanej M. B.. W toku postępowania przygotowawczego ustalono, iż D. S. oraz inni podejrzani docierali do osób pokrzywdzonych, którzy najczęściej posiadali problemy z zadłużeniem mieszkania, niejednokrotnie stanowiącego przedmiot spółdzielczego lokatorskiego prawa najmu. Wówczas proponowano im, aby w zamian za uregulowanie zadłużenia oraz znalezienie innego mieszkania o niższym czynszu i ewentualnie drobną dopłatą sprzedali mieszkanie na rzecz sprawców (po uprzednim wykupieniu ich własności ze spółdzielni). Faktyczne spłacenie przez sprawców długów, okazywanie przed zawarciem umowy proponowanych do zamiany mieszkań lokatorskich oraz podejmowanie czynności prawnych przed notariuszem wzbudzało zaufanie u pokrzywdzonych, którzy ostatecznie do umów przystępowali.

Prokuratura Regionalna w S. w toku śledztwa ustaliła również, że treść podpisywanych przez poszczególnych pokrzywdzonych aktów notarialnych nie odpowiadała w zasadniczych kwestiach ich wcześniejszym uzgodnieniom poczynionym z podejrzanymi. Lokale, które pokrzywdzeni mieli zyskać w wyniku zamiany, nie były tymi, które były pierwotnie okazywane i zaakceptowane. Zdarzało się też, iż pokrzywdzeni w zamian za swoje mieszkania byli umieszczani przez sprawców w lokalach, które zostały jedynie wynajęte od osób trzecich na krótki okres lub też pokrzywdzeni w ogóle, nie otrzymywali w zamian jakiegokolwiek lokalu, a jedynie zostali dokwaterowywani do innych osób, które także zostały oszukane w wyniku działania podejrzanych. Ponadto pokrzywdzeni nie otrzymywali wskazanych w treści aktów notarialnych kwot pieniężnych, stanowiących różnice pomiędzy wartością lokalu zbywanego przez pokrzywdzonych, a wartością lokalu, który w wyniku zamiany nabywali dla siebie.

W toku postępowania przygotowawczego pokrzywdzeni zgłaszali wiele zastrzeżeń, co do swoich wizyt w dwóch ustalonych kancelariach notarialnych i przebiegu czynności z udziałem notariuszy. Poszczególne umowy nie były pokrzywdzonym w całości odczytywane przez notariusza przed ich podpisaniem, bądź też czyniono to w taki sposób, że osoby pokrzywdzone w ogóle nie słyszały treści poszczególnych zapisów umów, bądź nie rozumiały ich treści. W poszczególnych przypadkach pokrzywdzonym nie tłumaczono w żaden sposób charakteru czynności prawnych, w których biorą udział, jak również jakiego rodzaju postanowienia wynikają z poszczególnych podpisywanych przez nich aktów notarialnych.

Dziesięć podobnych postępowań toczy się wobec A. S. (1), która prowadzi działalność w zakresie obrotu nieruchomościami i uczestniczyła w sprzedaży przedmiotowego mieszkania. Postępowanie karne toczy się również wobec notariusza P. C. (1).

Pozwanemu D. S. Prokuratura Regionalna w S. postawiła zarzuty obejmujące m.in. oszustwo na szkodę pozwanej M. B. w związku ze sprzedażą jej mieszkania.

Przedstawiając podstawę ustaleń Sąd wyjaśnił, że stan faktyczny ustalił w oparciu o dokumenty, których autentyczność nie budziła wątpliwości i które w istocie nie były kwestionowane przez strony. Nadto podstawą ustaleń stały się zeznania świadków oraz pozwanych, które w zakresie istotnym dla rozstrzygnięcia sprawy Sąd uznał za wiarygodne.

Dokonując oceny prawnej powództwa Sąd stwierdził, że podstawę prawną zgłoszonych roszczeń stanowił art. 58 § 2 k.c. oraz art. 189 k.p.c.

Pozwana M. B. jako pokrzywdzona strona niniejszej umowy sprzedaży uznała powództwo w całości. Natomiast pozwany A. R. nie wdał się w spór co do istoty sprawy, ani nie złożył odpowiedzi na pozew.

Sąd wskazał że zgodnie z treścią art. 189 k.p.c. powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Należy przy tym wskazać, że stosownie do brzmienia art. 7 k.p.c. prokurator może żądać wszczęcia postępowania w każdej sprawie, jak również wziąć udział w każdym toczącym się już postępowaniu, jeżeli według jego oceny wymaga tego ochrona praworządności, praw obywateli lub interesu społecznego. Powyższe wskazuje, że prokurator może wytoczyć powództwo w każdej sprawie, o ile przepis ustawowy nie ogranicza tego uprawnienia. Kompetencje prokuratora w wytoczeniu powództwa o ustalenie są szerokie i autonomiczne albowiem celem jego działań jest eliminowanie nieważnych umów z obrotu prawnego, stanowiących niewątpliwie zagrożenie dla uczestników obrotu działających zgodnie z prawem. Unieczestwienie nieważnych umów ma w tym wypadku wartość samoistną, gdyż prowadzi do wyeliminowania z obrotu umów bezwzględnie nieważnych, a tym samym podejmowane jest w celu zapewnienia prawidłowości i pewności tego obrotu, a także ochrony interesów wszystkich podmiotów prawa. Sąd w pełni podziela stanowisko zaprezentowane w tym zakresie w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 2 sierpnia 2007 r., (V CSK 109/07). Niewątpliwie gdy prokurator wytacza niesamodzielne powództwo o ustalenie (art. 55 w związku z art. 189 k.p.c.), ma również obowiązek wykazać interes prawny osoby zastępowanej, będącej powodem w znaczeniu materialnym, gdyż działa jako substytut procesowy tej osoby.

W rozpoznawanej sprawie powód wytoczył jednakże samoistne powództwo o ustalenie nieważności umowy, korzystając z umocowania określonego w art. 7 i 57 k.p.c. Jest zatem oczywiste, że nie da się zdefiniować jednostkowego interesu prawnego prokuratora w rozumieniu art. 189 k.p.c. Na mocy art. 7 k.p.c. i art. 57 k.p.c. prokurator zawsze działa w interesie publicznym dla ochrony praworządności, a przesłanki tego działania nie podlegają kontroli ani ocenie sądu (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 marca 1993 r., I CR 3/93, OSNCP 1993, nr 9, poz. 165). W konsekwencji należy przyjąć, że uprawnienie prokuratora do wszczęcia postępowania cywilnego na podstawie art. 7 k.p.c. legitymuje go również do zgłoszenia na podstawie art. 57 k.p.c. powództwa o ustalenie nieważności czynności prawnej (art. 189 k.p.c.).

Rozstrzygając o zasadności żądania Sąd miał na uwadze, że zgodnie z powołanym przez powoda przepisem art. 58 § 2 k.c. nieważna jest czynność prawna sprzeczna z zasadami współżycia społecznego. Dla oceny, czy zachodzi wypadek, o jakim mowa we wskazanej regulacji obok treści czynności prawnej ważny jest jej skutek, a w szczególności to, czy w wyniku podjęcia czynności powstanie uprawnienie lub obowiązek, którego wykonanie spowoduje wystąpienie stanu sprzecznego z zasadami współżycia społecznego. Zasady współżycia społecznego jako przesłankę i przyczynę nieważności czynności prawnej należy stosować w sytuacjach wyjątkowych, np. w razie zachowań, które w stosunkach umownych nosiłyby znamiona wyzysku (art. 388 § 1 k.c.), gdy jedna ze stron wykorzystuje przymusowe położenie, niedoświadczenie drugiej strony (wyr. SA w Katowicach z dnia 6 lutego 2018 r., I ACa 907/17, Legalis). Polskie prawo nie zakazuje zawierania umów niekorzystnych, dlatego sama dysproporcja między wartością

określonych w umowie wzajemnych świadczeń stron nie jest wystarczającym powodem dla zakwestionowania skuteczności umowy (por. np. wyr. SA w Katowicach z 29.7.2014 r., I ACa 309/14, Legalis).

Jednakże umowa przewidująca taką dysproporcję i zarazem zawarta w celu wyzysku drugiej strony musi być uznana za wykraczającą poza zakres swobody umów, wyznaczony w art. 353<sup>1</sup> k.c. Sąd wyjaśnił, iż pojęcie zasad współżycia społecznego należy tłumaczyć przez odwołanie się do zrozumiałej treści takich pojęć, jak: "zasady słuszności", "zasady uczciwości", "lojalności" czy też "wartości chrześcijańskie" rozumiane jako nakazy zachowania wobec innych członków społeczeństwa (S. Rudnicki, w: Komentarz do KC, Ks. I, 1998, s. 149). Klauzula zasad współżycia społecznego obejmuje swym zakresem przede wszystkim reguły moralne, a co najmniej moralność stanowi czynnik wyznaczający treść zasad współżycia społecznego (A. Stelmachowski, Wstęp do teorii, 1984, s. 152–153; Z. Łyda, Zasady współżycia społecznego, s. 5; Z. Radwański, w: System PrPryw, t. 2, 2008, s. 243; P. Machnikowski, Swoboda umów, s. 267). Przez zasady współżycia społecznego należy również rozumieć podstawowe zasady etycznego i uczciwego postępowania.

Poza sporem pozostawał fakt, że M. B. była właścicielką mieszkania przy ul. (...) w S., które w ocenie Sądu utraciła na skutek działań pozwanego D. S. i A. R..

Z okoliczności ustalonych w sprawie wynika, że M. B. została wprowadzona w błąd. Wykorzystano jej niewiedzę i nieświadomość konsekwencji dokonywanych czynności prawnych, przez co doszło do zawarcia skrajnie niekorzystnej umowy wskutek, której utraciła mieszkanie i prawo własności, a zyskała niewielką część wartości tego mieszkania. W niniejszej sprawie wyraźnie wykazano, że doszło do wykorzystania trudnej sytuacji finansowej M. B. i jej męża, braku jej rozeznania w kwestii wartości rynkowej nieruchomości, nieświadomości i braku wiedzy co do stanów prawnych lokali. Pozwana M. B. szukała pomocy w związku ze swoim zadłużeniem, które powstało w stosunku do lokalu przy ul. (...) w S.. D. S. stwierdził, że pomoże sprzedać zadłużony lokal i uzyskać nowy, z mniejszymi opłatami czynszowymi i eksploatacyjnymi. Zapewnił, że M. B. uzyska na własność lokal (...) - pokojowy z mniejszymi opłatami.

Strony spornej umowy przed podpisaniem aktu notarialnego uzgodniły, że M. B. otrzyma dwupokojowe mieszkanie, spłatę zadłużenia w kwocie ok. 10.000 zł z jednoczesnym uiszczeniem na jej rzecz dopłaty w wysokości 40.000 zł.

Sąd oceniając ustalone w toku postępowania fakty podziela stanowisko i argumentację strony powodowej. Należy mieć na uwadze, że D. S. nakłonił M. B. do podpisania aktu notarialnego, Rep. A nr (...) sporządzonego w dniu 18 września 2013 r. Przedstawiając, że dotyczy on wyłącznie przesunięcia terminu zawarcia umowy przyrzeczonej wykorzystał brak rozeznania pozwanej w tego rodzaju czynnościach prawnych i doprowadził do zawarcia przez nią krzywdzącej ją umowy sprzedaży nieruchomości. Na mocy ww. umowy pozwana sprzedała bowiem przysługujące jej własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego w S. na rzecz D. S. działającego w imieniu własnym oraz w imieniu i na rzecz A. R. za kwotę zaledwie 100.000 zł. Tymczasem realna wartość mieszkania wynosiła wówczas nawet 234.675 zł (wg informacji Urzędu Skarbowego). Wskazać nadto należy, iż w dniu 15 października 2013 r. D. S. działając w imieniu własnym oraz w imieniu i na rzecz A. R. zbył nieruchomość przy ul. (...) w S. za kwotę 150.000 zł. Zatem niespełna miesiąc po tym jak D. S. nabył ww. nieruchomość od M. B., bez problemu zbył ją za wyższą o 50.000 zł cenę, która i tak jawi się jako nader atrakcyjna w warunkach rynkowych w tamtej dacie.

W zamian za zbycie mieszkania przy ul. (...) w S., wartego nawet 234.675 zł (wg informacji Urzędu Skarbowego), M. B. uzyskała łącznie ok. 100.000 zł (spłata zadłużenia w spółdzielni - ok. 10.000 zł, kwota 7.000 zł w gotówce oraz kwota za zakup mieszkania przy ul. (...) w S. 83.000 zł). Sąd podziela ocenę Prokuratora Regionalnego w S., iż porównanie ww. kwot świadczy jednoznacznie o nieekwiwalentności świadczeń i zamiarze doprowadzenia M. B. do niekorzystnego rozporządzania swoim mieniem. Dodać należy, iż analiza czynności podejmowanych po zawarciu ww. czynności przez D. S. wskazuje jednoznacznie na to, że zmierzał do jednoznacznego pokrzywdzenia pozwanej i nadmiernego wzbogacenia się w drodze dokonania ww. czynności.

Jak już wspomniano, po zawarciu umowy z pozwaną D. S. w niespełna miesiąc zbył mieszkanie przy ul. (...) dalszej osobie. Przy tym nie tylko, że nie zapłacił pozwanej obiecanych 40.000 zł tytułem nadpłaty, ale przede wszystkim nie doprowadził do przeniesienia na jej rzecz mniejszego lokalu mieszkalnego. Sąd podzielił pogląd, iż przeniesienie



udziału w części 1/2 prawa współwłasności lokalu przy ul. (...) w S. nie stanowiło o pełnej realizacji wcześniejszych ustnych warunków umowy. Okoliczności zawarcia tej umowy, tj. złożenie przez S. S. (1) oraz D. S. oświadczeń, które nie przydawały pozwanej żadnych realnych praw, ani nie polepszały jej sytuacji prawnej prowadzą do wniosku, że D. S. w żadnym wypadku nie dążył do wywiązania się z uprzednich umownych ustaleń z pozwaną, lecz zmierzał do niezwłocznego „wyprowadzenia” pozwanej z mieszkania przy ul. (...), które już sprzedał innej osobie.

Zgodzić się należy z twierdzeniem strony powodowej, że powyższe okoliczności w zakresie błędnego informowania M. B. przez D. S. o charakterze podpisywanych umów cywilnoprawnych w powiązaniu z brakiem właściwego rozeznania ze strony samej pokrzywdzonej oraz brakiem jakichkolwiek informacji i pouczeń ze strony notariusza sprawiły, że pokrzywdzona podpisała umowę cywilnoprawną, na mocy której wyzbyła się prawa własności lokalu, w którym dotychczas zamieszkiwała, nie otrzymując w zamian ekwiwalentnego świadczenia w postaci prawa pełnej własności do innego mieszkania o pożądanym standardzie, bądź sumy pieniężnej stanowiącej równowartość mieszkania, które zbyła na rzecz D. S..

Oczywistym jest, że ww. okoliczności świadczą o naruszeniu zasad współzycia społecznego odwołujących się do powszechnie uznawanych w społeczeństwie wartości i ocen właściwego, przyzwoitego, rzetelnego i uczciwego zachowania, w szczególności wymogu zapewnienia tzw. słuszności kontraktowej w stosunkach zobowiązaniowych, rozumianej jako równomierny rozkład uprawnień i obowiązków w stosunku prawnym. W orzecznictwie wskazuje się, że sprzeczność czynności prawnej z zasadami współzycia społecznego może się wiązać m.in. z celem, w jakim zostaje ona podjęta. Przepis art. 58 §2 k.c. nie mówi o sprzeczności celu czynności prawnej z zasadami współzycia społecznego, ale takie same argumenty, które przemawiają za uwzględnieniem celu czynności prawnej sprzecznej z prawem, przemawiają także na rzecz negatywnej oceny czynności prawnej ze względu na jej cel sprzeczny z zasadami współzycia społecznego (wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 3 grudnia 2009 r., sygn. akt I ACa 770/09, Lex nr 628215).

Tym samym Sąd uznał, że wyłącznym celem D. S. działającego w imieniu własnym oraz w imieniu i na rzecz A. R. było doprowadzenie pozwanej M. B. do niekorzystnego rozporządzenia swoim mieniem i przejęcie jej mieszkania bez ekwiwalentnego rozliczenia pieniężnego, a także pozbawienie jej prawa do zamieszkiwania w tymże lokalu. Tego rodzaju cel podejmowanych pomiędzy M. B. a D. S. czynności prawnych nie korzysta z ochrony art. 353<sup>(1)</sup> k.c. jako godzący w zasady współzycia społecznego. Całokształt okoliczności sprawy wskazuje, że M. B. jako osoba niedoświadczona, słaba ekonomicznie, nie posiadająca odpowiedniego rozeznania, które by pozwoliło zweryfikować skutki i treści wszystkich podejmowanych czynności prawnych, została wprowadzona w błąd przez pozwanego D. S. i znalazła się przez to w trudnej ekonomicznie i życiowo sytuacji. To zaś przemawia za słusznością powództwa opartego o art. 189 k.c.

Sąd wskazał też, że wobec D. S. toczy się wiele spraw o ustalenie nieważności czynności prawnej wytaczanych przez inne pokrzywdzone w podobny sposób osoby. Obecnie w Prokuraturze Regionalnej w S. prowadzone jest śledztwo, sygn. akt. RP I Ds. 8.2017 (poprzednio prowadzone w Prokuraturze Okręgowej w Szczecinie za sygn. akt V Ds 96/13) przeciwko D. S. i innym podejrzanym o czyny z art. 286 § 1 k.k. w zw. z art. 12 k.k. w zw. z art. 65 § 1 k.k. i inne popełnione przy zawieraniu umów sprzedaży nieruchomości. Jak ustalono, D. S. już w przeszłości wielokrotnie występował jako inicjator zawieranych umów z osobami znajdującymi się w trudnej sytuacji ekonomicznej, z problemami z zadłużeniem mieszkania. Schemat działania D. S. był identyczny w każdym przypadku – oferował on swoim „kontrahentom” pomoc przy uregulowaniu powstałego zadłużenia oraz znalezieniu innego miejsca zamieszkania w zamian za sprzedaż przysługujących im praw do lokalu. Wielokrotne zapewnienia pokrzywdzonych o słuszności takiego postępowania powodowało, iż ci, znajdując się w trudnej sytuacji życiowej, ostatecznie godzili się na ustalone wspólnie warunki.

W rezultacie Sąd uznał, że w sprawie doszło do naruszenia zasad współzycia społecznego, powszechnie uznawanych w społeczeństwie wartości i ocen właściwego, przyzwoitego, rzetelnego i uczciwego zachowania, w szczególności wymogu zapewnienia tzw. słuszności kontraktowej w stosunkach zobowiązaniowych.

W ocenie Sądu w niniejszej sprawie zostały wykazane wszystkie wymagane okoliczności do ustalenia, iż umowa sprzedaży własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego znajdującego się w budynku przy ul. (...) w S., zawarta w dniu 18 września 2013 r. pomiędzy pozwaną M. B. a pozwanymi D. S. działającym w imieniu własnym oraz w imieniu i na rzecz A. R. w Kancelarii Notarialnej notariusza P. C. (1), Repertorium A nr (...), jest nieważna. W związku z tym, Sąd orzekł jak w pkt I wyroku, uznając powództwo Prokuratury Regionalnej w całości.

Orzeczenie o kosztach w punkcie II Sąd oparł o przepis art. 113 ust.1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych nakazując pobrać od pozwanych D. S. i A. R. na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Szczecinie kwotę 13.230 zł stanowiącą nieuiszczony wpis, która to kwota została ustalona w oparciu o stosunek 5% od szacunkowej ceny przedmiotowego mieszkania (234.675,00 zł).

W punkcie III sentencji wyroku, uwzględniając wniosek powoda oraz pozwanej M. B., Sąd na podstawie art. 102 k.p.c. odstąpił od obciążania pozwanej ad. 1 kosztami procesu. Wspomniany artykuł chroni w wypadkach "szczególnie uzasadnionych" stronę przegrywającą w ten sposób, że sąd uwzględniając całokształt okoliczności sprawy może nie obciążyć jej obowiązkiem zwrotu kosztów procesu stronie wygrywającej w ogóle albo też obowiązek ten ograniczyć do części należnych kosztów. Będzie miał on także zastosowanie w sprawach, w których osiągnięcie skutku prawnego może nastąpić wyłączenie poprzez wytoczenie powództwa, a strona pozwana zgadza się z żądaniami pozwu. Wzięto pod uwagę fakt trudnej sytuacji materialnej i życiowej pozwanej M. B. oraz to, że koszty powstały w związku z działalnością pozostałych pozwanych i niekorzystnymi czynnościami prawnymi, których dokonał będąc wprowadzonym w błąd. Obciążenie pozwanej zwrotem kosztów postępowania w sprawie, w której uznał on powództwo w całości godziłoby, zdaniem Sądu, w poczucie sprawiedliwości.

Sąd wskazał też, że w rozpoznawanej sprawie po stronie pozwanej istniało współuczestnictwo konieczne i jednocześnie jednolite, gdyż wyrok z powództwa o ustalenie nieważności czynności prawnej ma dotyczyć niepodzielnie wszystkich współuczestników. Zgodnie zaś z art. 73 § 2 k.p.c., w wypadku, gdy z istoty spornego stosunku prawnego lub z przepisu ustawy wynika, że wyrok dotyczy ma niepodzielnie wszystkich współuczestników (współuczestnictwo jednolite), czynności procesowe współuczestników działających są skuteczne wobec niedziałających, lecz do zawarcia ugody, zrzeczenia się roszczenia albo uznania powództwa potrzeba zgody wszystkich współuczestników. Stąd też dokonane przez pozwaną M. B. uznanie powództwa nie mogło być uznane za skuteczne, bowiem nie uzyskano w tym zakresie zgody pozostałych pozwanych. Niemożliwe było zatem skorzystanie z dyspozycji art. 213 § 1 2 k.p.c. określającego skutki procesowe uznania powództwa. Dodatkowo, fakt istnienia między pozwanymi współuczestnictwa jednolitego oraz podjęcie aktywności procesowej przez część pozwanych wykluczył możliwość wydania w stosunku do któregośkolwiek z pozwanych wyroku zaocznego w trybie art. 339 k.p.c.

W punkcie IV wyroku Sąd przyznał, zgodnie z wnioskami pełnomocników ustanowionych z urzędu, na rzecz adwokata Ł. K. oraz adwokata A. M. kwoty po 8.856 zł uwzględniające należny podatek VAT na podstawie § 8 pkt 7 w zw. z § 4 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu z dnia 3 października 2016 roku.

Apelację od tego wyroku wniósł wyłącznie pozwany D. Z. . Wyrokowi zarzucono

naruszenie prawa procesowego w zakresie mającym wpływ na treść zaskarżonego wyroku, w postaci art. 233 § 1 kpc poprzez dokonanie dowolnej oceny materiału dowodowego sprawy, wyrażającej się w uznaniu za w pełni wiarygodne zeznań pozwanej M. B. oraz świadka D. B. w sytuacji, w której pozostają one sprzeczne z zasadami doświadczenia życiowego, a ich treść nie koresponduje z pozostałymi dowodami zgromadzonymi w sprawie, w tym dowodami z dokumentów, a w konsekwencji naruszenie prawa materialnego w postaci art. 58 § 2 kc w Zw. z art. 388 § 1 kr poprzez niewłaściwe zastosowanie.

W oparciu o sformułowany zarzut wniesiono o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości, ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi instancji. W uzasadnieniu rozwinięto zarzuty eksponując zwłaszcza sprzeczność z materiałem procesowym oceny sądowej

sprowadzającej się do przyjęcia, że pozwana nie rozumiała znaczenia czynności które dokonywała a w sprawie nie zaszły okoliczności wskazujące na wyzysk w rozumieniu art. 3288 k.c

Powód i pozwana M. B. wnieśli o oddalenie apelacji przedstawiając argumentację afirmującą zaskarżone orzeczenie i jego uzasadnienie

**Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

W pierwszej kolejności, dokonując oceny materiału procesowego stwierdzić należy, że Sąd I instancji w sposób prawidłowy przeprowadził postępowanie dowodowe a na podstawie jego wyników przedstawił prawidłowe ustalenia faktyczne dotyczące istoty sporu.

Sąd Apelacyjny podzielając te ustalenia przyjmuje je za podstawę dla własnego orzeczenia nie znajdując potrzeby ponownego szczegółowego ich przytoczenia.

Prawidłowa i niewymagająca uzupełnienia jest też kwalifikacja prawna zgłoszonych roszczeń a następnie dokonana przez Sąd Okręgowy w świetle normy art. 58 §2 k.c. ocena prawna powództwa. Wobec wyczerpującego wyводу prawnego prezentowanego przez Sąd Okręgowy odwołującego się w sposób prawidłowy do wykładni art. 58 §2 k.c. w dotychczasowym orzecznictwie i nauce prawa, Sąd Apelacyjny przyjmuje wywód ten za część własnego stanowiska w sprawie. Ewentualne uzupełnienia zostaną przedstawione przy odnoszeniu się do zarzutów apelującego.

Skarżący czyni pierwszoplanowym zarzut naruszenia art. 233 §1 k.p.c., kwestionując ocenę zeznań pozwanej M. B..

Przypomnieć należy, że norma ta stanowi zasadniczą podstawę prawną, określającą kompetencje Sądu w zakresie oceny materiału procesowego. 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 udowodnić fakty z których wywodzi swoje prawa. Ocena przedstawionych przez strony dowodów jest kompetencją sądu, a sposób tej oceny określa powołany wyżej przepis art. 233 k.p.c. Na tej 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 prawnych 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 spójne logicznie 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 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 23 stycznia 2001 roku, IV CKN 970/00, Lex nr 52753; z 12 kwietnia 2001 roku, II CKN 588/99, Lex nr 52347; z 10 stycznia 2002 roku, II CKN 572/99, Lex nr 53136). Jako zasadnicze kryteria tej oceny wyróżnia się więc 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 naruszana w przypadku nieuzasadnionego pominięcia przez sąd wniosków przeciwnych wynikających z części dowodów.

W niniejszej sprawie, w ocenie Sądu Apelacyjnego, strona skarżąca wyводу takiego nie przedstawiła.

Przede wszystkim bowiem z uzasadnienia zaskarżonego wyroku wynika, że ustalenie Sądu Okręgowego jeśli chodzi o świadomość skutków i znaczenia dokonywanej czynności nie dotyczyło (jak to stara się wywodzić skarżąca) kwestii rozeznania przez M. B. że zawiera ona umowę sprzedaży. Po pierwsze Sąd bowiem wyraźnie lokuje poszczególne czynności między stronami w szerszym kontekście związanym z całokształtem kontaktów i celem gospodarczym, jaki chciała uzyskać pozwana i jej mąż przez nawiązanie współpracy z pozwanymi. W tym zaś świetle niewątpliwie rację ma Sąd wskazując na to, że materiał procesowy pozwala na formułowanie domniemania faktycznego iż pozwani S. i R. zamierzali od początku współpracy doprowadzić swoim działaniem do niekorzystnego rozporządzenia mieszkaniem przez M B..

W realiach sprawy skarżący nie podważył tych ustaleń Sądu Okręgowego, z których wynika, że początkowo oferował i utwierdzał pozwaną B. w przekonaniu, że doprowadzi własnym działaniem do zamiany przez nią lokalu na mniejszy i uzyskania odpowiedniej dopłaty w kwocie 40.000 zł. Uwzględniać należy, że to pozwany S. nawiązał kontakt z M. B. w odpowiedzi na jej ogłoszenie, zarazem działał jako profesjonalista na rynku nieruchomości i (jak wynika z relacji pozwanej) stwarzał zaufanie co do swoich kompetencji (zapewniał o możliwości uzyskania zamiany mieszkania z odpowiednią dopłatą). Przy tak zarysowanym tle kontaktów między stronami należy dokonywać oceny zeznań stron w kontekście dalszych zaszłości, które sprowadzają się do tego, że po upływie trzech dni po zawarciu umowy przedwstępnej sprzedaży w zwykłej formie pisemnej, M. B. zawarła warunkową przedwstępna umowę sprzedaży lokalu w formie aktu notarialnego i udzieliła D. S. szerokich pełnomocnictw pozwalających na załatwienie kwestii przekształcenia praw do lokalu. Świadczy to jednoznacznie o wysokim poziomie zaufania, jakim darzony był pozwany przez jego klientkę (i potwierdza ocenę Sądu jeśli chodzi o dalsze zaszłości). Następnie bowiem jak ustalił Sąd po uzyskaniu przekształcenia prawa pozwana miała niezwłocznie na prośbę D. S. udać się do notariusza pozostającą zapewnioną przez tego pozwanego że chodzi jedynie o przedłużenie terminu do zawarcia umowy, podczas gdy na miejscu okazało się, że chodzi o umowę zbycia ekspektatywy prawa do lokalu.

Trafnie wskazuje Sąd przy tej ocenie na wynikający z innych spraw podobny wzorzec działania pozwanych w stosunku do innych klientów.

W tym też kontekście należy oceniać użyte w uzasadnieniu Sądu Okręgowego sformułowanie co do niezrozumienia treści czynności. Jest to uzasadnione o tyle, że pozwana z jednej strony działała pod wpływem sugestii współpозwanego co do znaczenia czynności (jako kolejnej umowy przedwstępnej) z drugiej zaś użyte w umowie opis przedmiotu rozporządzenia (ekspektatywa prawa) nie jest obiektywnie zrozumiała dla osób nie posiadających wykształcenia prawniczego i niedoświadczonych w obrocie prawami .

W tym zaś świetle ocena dowodu z zeznań pozwanej co do niezrozumienia przez pozwaną sensu transakcji (jeśli chodzi o jej następstwa ekonomiczne w kontekście ustaleń jakie pozwana uczyniła z D. S.) nie narusza zasad logiki i doświadczenia życiowego.

W szczególności umowa była zawierana po zmianę statusu prawnego lokalu będącego przedmiotem transakcji (zawarcia umowy na podstawie której miało dość do ustanowienia odrębnej własności lokalu). Pozwana jak wynika z materiału procesowego będąc więc utwierdzoną, że umowa jedynie przedłuży obowiązywanie wcześniejszej umowy, mogła nie dostrzec, że zawierając umowę określoną jako sprzedaż ekspektatywy prawa w istocie powodowała to,

że pozwani dążyli do przejścia prawa własności do lokalu z chwilą jego wpisu do księgi wieczystej, nie wiążąc się zobowiązaniem do dostarczenia lokalu mniejszego i dopłaty kwoty 40.000 zł.

Dostrzec też należy, że przyczyną ustalenia nieważności umowy nie była wada oświadczenia woli po stronie M. B. (czy to na podstawie art. 82 k.c. czy też art. 84 k.c.) lecz uznanie, że działanie pozwanego S. i R. względem N. B. i doprowadzenie do zawarcia umowy naruszało akceptowane społecznie i kulturowo wzorce postępowania w obrocie cywilnym). W tym kontekście zaś wziąć należy pod uwagę to, że działanie D. S. i A. R. jako pośredników, wskazuje na wielokrotne naruszenie zasad lojalności kontraktowej i uczciwości w obrocie. Pozwani bowiem nie wykazali, by w ogóle zamierzali wywiązać się z tych obietnic, jakie dawali na etapie wstępnym współpracy z M. B. i jej mężem (doprowadzenia do zamiany lokalu na mniejszy z odpowiednią dopłatą). Przeciwnie – choćby próba sprzedaży jedynie udziału do 1/2 w prawach do mniejszego lokalu (zamiast doprowadzenia do nabycia pełnych praw do tego lokalu) a także późniejszy fakt złożenia na żądanie powódki (w istocie swej iluzorycznego i następnie niezrealizowanego) zobowiązania do doprowadzenia do przeniesienia na pozwaną także pozostałych praw do lokalu potwierdzają tezę Sądu Okręgowego o działaniu pozwanych sprzecznie z zasadami lojalności kontraktowej i uczciwości oraz z dążeniem do uzyskania nieuzasadnionych gospodarczo zysków kosztem pozwanej (o czym świadczy doskonale porównanie wartości rynkowej nieruchomości i ceny sprzedaży prawa do lokalu przedstawione przez Sąd Okręgowy czy wreszcie poziom zysku pozwanych po odsprzedaży tego lokalu kolejnej osobie, według ustaleń Sądu sięgający 50% wartości, za jaką pozwani nabyli lokal od M. B. ).

W tym kontekście wyeksponować należy zwłaszcza to, że formalnie w świetle umowy objętej pozwem pozwani byli kontrahentami w zakresie umowy sprzedaży. Jednak zarówno geneza jak i skutki współpracy jaką strony prowadziły były właściwe dla stosunków prawnych zlecenia opartych o szczególnie stopień zaufania w ramach których pozwany D. S. działać miał w interesie i na korzyść M. B. i jej męża.

W tym kontekście więc należy lokować ocenę waloru wiarygodności zeznań stron a danie wiary zeznaniom. M. B. co do dezorientacji w momencie zawierania umowy z dnia 18 września 2013 nie może być uznane za naruszające wzorzec oceny dowodów określony w art. 233 §1 k.p.c. z przedstawionymi wyżej uściśleniami.

Nie mogą konkluzji tej zmieniać argumenty odwołujące się do zeznań świadków - notariuszy. Nie podważając bowiem tego, że akt notarialny został odczytany, zaś pozwana M. B. nie zgłaszała uwag czy też nie sprawiała wrażenia zdezorientowanej prawnie, nie można zarazem pomijać przedstawionych wcześniej kwestii związanych z wcześniejszym utwierdzeniem pozwanej przez osobę, do której uczciwości i kompetencji miała wówczas zaufanie (D. S.) co do znaczenia czynności, w której uczestniczyła. Możliwe jest zatem w świetle zasad logiki i doświadczenia życiowego, że pozwana nie wyrażała wątpliwości co do treści czynności i godziła się na taką czynność nie rozumiejąc do końca użytych sformułowań i konstrukcji prawnych z uwagi na działanie pod wpływem sugestii i zaufania do D. S.

Także późniejsze działania między stronami (postawa pozwanej i jej męża przy zawieraniu umowy na której podstawie nabyć mieli prawo do mniejszego lokalu) nie mogą podważać oceny wiarygodności zeznań stron dokonanej przez Sąd Okręgowy, skoro dopiero na dalszym etapie stosunków między stronami okazało się, że D. S. nie zrealizował własnych obietnic co do skutków w postaci zamiany lokalu a oferowane przezeń pozwanej i jej mężowi prawa do lokali w żadne sposób nie odpowiadały wcześniejszym ustaleniom stron.

W rezultacie więc zarzut naruszenia art. 233 k.p.c. nie znajduje uzasadnienia.

Dodać też należy, że kwestia poruszana przez skarżącego w apelacji w ramach zarzutu naruszenia art. 233 §1 k.p.c. w istocie posiada jedynie uboczne znaczenie w sprawie. Rozstrzygnięcie Sądu odwołujące się w swej podstawie do normy art. 58 §2 k.c. stanowi bowiem następstwo nie tyle niezrozumienia treści i skutków czynności prawnej, co wynik oceny działalności D. S. i A. R. (mechanizmu ich postępowania, który doprowadził do zawarcia tej umowy). Jak wskazano wyżej ocena ta musi uwzględniać zwłaszcza to, że doszło do nadużycia stosunku zaufania nawiązanego między stronami. Pozwany D. S. przedstawiał się bowiem wobec pozwanej M. B. jako działający w jej interesie i na jej korzyść. To właśnie wykorzystanie (w celu uzyskania nieuzasadnionych korzyści majątkowych), tej szczególnej płaszczyzny sfery kontaktów interpersonalnych, jaką jest działanie w ramach zaufania do uczciwości i deklaracji

innych osób (zobowiązujących się do działania w imieniu i na rzecz kontrahenta), piętnuje poddaną pod osąd czynność i czyni ją sprzeczną z zasadami współżycia społecznego.

W judykaturze przyjmuje się bowiem, że klauzule generalne odsyłające do zasad współżycia społecznego postrzegać należy jako odwołanie się do idei słuszności w prawie i do wartości powszechnie uznawanych w społeczeństwie jako obowiązujące w stosunkach interpersonalnych. Poprzez zasady współżycia społecznego należy rozumieć zatem podstawowe zasady etycznego i uczciwego postępowania (por.m.in. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 4 października 2001 r., I CKN 458/00, LEX nr 52717., z dnia 28 listopada 2001 r., IV CKN 1756/00, LEX nr 80259, z dnia 8 maja 2014 r., V CSK 322/13, LEX nr 1491263). W realiach niniejszej sprawy działanie pozwanego D. S. zmierzające jak wynika z materiału procesowego do uzyskania za znacznie zaniżoną w stosunku do rynkowych cenę praw do lokalu pozwanej M. B., przy jednoczesnym stwarzaniu pozoru że jako pośrednik działa on w interesie sprzedającej (a zatem przy budowaniu atmosfery zaufania do jego uczciwości i kompetencji) a także dążenie do uzyskania nieuzasadnionych gospodarczo zysków z pośrednictwa na rynku nieruchomości kosztem pozwanej M. B. uzasadniają przyjęte przez Sąd rozstrzygnięcie i zastosowanie art. 58 §2 k.c.

Pozwany w uzasadnieniu apelacji zarzuca naruszenie art. 388 k.c. Wskazać jednak należy po pierwsze, że Sąd przepisu tego nie uczynił podstawą rozstrzygnięcia (powództwo nie było oparte o żądania oparte o tą normę) i nie stosował a zatem nie mógł go naruszyć.

W uzasadnieniu odwołano się zaś jedynie do judykatury która wskazuje na możliwość oceny umowy spełniającej przesłanki do zastosowania normy art. 388 k.c. jako sprzecznnej z zasadami współżycia społecznego (a więc nieważnej na podstawie art. 58 §2 k.c.). w tym zakresie skarżący akcentuje zwłaszcza kwestie braku doświadczenia odnosząc ją do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości. Pomija jednak pozwanym, że kwestia ta musi być w realiach sprawy oceniana szerzej i odnosić się do oceny braku doświadczenia w realiach z pośrednikami na rynku nieruchomości, co opisano wyżej.

Analogiczna uwaga dotyczy rażącej dysproporcji świadczeń. Twierdząc, że nie została ona wykazana w materiale procesowym pomija skarżący bowiem nie tylko to, że według wyceny władz skarbowych mieszkanie miało wartość przekraczającą o ponad 150% cenę za jaką powódka sprzedała prawa do lokalu A R.. Pomija bowiem to, że w krótkim okresie kilku miesięcy mimo braku żadnych istotnych zmian w koniunkturze rynkowej pozwany sprzedał ten sam lokal za cenę o 50% przewyższającą cenę którą sam zapłacił. Już ta okoliczność przekonuje o rażącej dysproporcji świadczeń i uzasadnia zastosowanie art. 58 §2 k.c.

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

O wynagrodzeniu pełnomocników z urzędu reprezentujących pozwanych orzeczono na podstawie §8 pkt. 7) w zw. z §16 ust. 1 pkt. 2) i §4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 roku w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu (tekst jedn. Dz.U.2019 poz. 18).

Krzysztof Górski Dorota Gamrat – Kubeczak Dariusz Rystał