

Sygn. akt VI ACa 19/20

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 25 września 2020 r.**

**Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:**

Przewodniczący – Sędzia Marzena Miąskiewicz

**Sędziowie: Grażyna Kramarska**

del. Grzegorz Tyliński (spr.)

po rozpoznaniu w dniu 25 września 2020 r. w Warszawie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa M. L. (1)

przeciwko A. T. (1) i A. T. (2)

o uznanie umowy za nieważną

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 8 października 2019 r., sygn. akt III C (...)

1. oddała apelację;

2. nakazuje wypłacić ze środków Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w W. na rzecz adw. J. Ł. kwotę 2 700 (dwa tysiące siedemset zł) powiększoną o stosowną stawkę podatku od towarów i usług tytułem nieopłaconej pomocy prawnej świadczonej z urzędu w postępowaniu apelacyjnym.

**Sygn. akt VI ACa 19/20**

## UZASADNIENIE

B. Ł. (1) domagała się unieważnienia aktu notarialnego z dnia 12 kwietnia 2006 r. sporządzonego przez Kancelarię Notarialną Notariusza P. C., (...)-(...) W., ul. (...) lok. (...), Repertorium (...) nr. (...) pomiędzy B. Ł. (1) a A. T. (2) oraz jej mężem A. T. (1). B. Ł. (1) zmarła w dniu 23 września 2012 r., a postępowanie toczyło się z udziałem następcy prawnego zmarłej powódki B. M. M. L. (2).

Pozwani A. T. (2) oraz A. T. (1) wnosili o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z dnia 8 października 2019 r. (sygn. akt XXV C (...)) Sąd Okręgowy w W. oddalił powództwo oraz rozstrzygnął stosownie o kosztach postępowania. Rozstrzygnięcie to zapadło przy następujących ustaleniach faktycznych i rozważaniach prawnych:

B. Ł. (1) urodziła się (...), miała wykształcenie wyższe niepełne, studiowała archeologię. Pracowała jako reporter w dzienniku. Jej życie zawodowe związane było również z prowadzeniem butiku oraz projektowaniem ubrań. Była ona postrzegana jako kobieta światowa i obracająca się w wyższych sferach. Jako jedynaczka żyła na wysokim

poziomie i w dostatku. Była osoba niezwykle towarzyską i kontaktową. Otaczała się licznymi znajomymi. Jej życie osobiste obfitowało również w kilka związków małżeńskich. Z małżeństwa zawartego z obywatelem Finlandii B. Ł. (1) miała jedyne dziecko syna M. Ł. (1). Przez wiele lat centrum życiowe B. Ł. (1) znajdowało się na terenie Finlandii. Po zakończeniu małżeństwa B. Ł. (1) wróciła do Polski, zaś jej dorosły syn wraz z żoną zamieszkał na stałe w Stanach Zjednoczonych. W Polsce B. Ł. (1) wiodła niezmiennie barwne życie towarzyskie. Utrzymywała się ze świadczenia emerytalnego jakie otrzymywała w Polsce oraz środków jakie otrzymywała z Finlandii. Niemniej środki te nie były wystarczające z uwagi na przyzwyczajenie B. Ł. (2) do życia na wysokim poziomie. Potrzeba odpowiedniego ubrania się, zadbania o siebie, spędzania wolnego czasu w restauracjach i kawiarniach powodowała, że potrzeby finansowe B. Ł. (3) pozostawały niezmiennie na wysokim poziomie i przekraczały jej ówczesne możliwości finansowe. W celu pozyskania środków finansowych, które mogłaby spożytkować na bieżące potrzeby sprzedała nieruchomości, jaką posiadała nad rzeką N.. Kiedy wykorzystywała środki finansowe pochodzące z tej sprzedaży zaczęła rozważać kwestię sprzedaży nieruchomości, która odziedziczyła po matce. Było to mieszkanie położone w W. przy ul. (...). Sprzedaż kolejnej nieruchomości nie stanowiła dla B. Ł. (1) żadnego problemu. Będąc osobą otwartą na nowości i zmiany nie przywiązywała się emocjonalnie do miejsca zamieszkania, co łączyło się z częstymi zmianami nieruchomości w których zamieszkiwała. W tej kwestii B. Ł. (1) zwróciła się do A. B. (1), córki swoich znajomych, która w tym czasie prowadziła agencję nieruchomości od kilkunastu lat. Z racji wieloletniej znajomości B. Ł. (1) zwróciła się do niej z zapytaniem czy będzie skłonna pomóc jej w sprzedaży nieruchomości mieszkaniowej w W.. B. Ł. (1) nie ukrywała, że zainteresowanie sprzedażą mieszkania wynika z niedostatku pieniędzy na bieżące utrzymanie. Równoległe B. Ł. (1) dzieliła się swoimi planami odnośnie sprzedaży mieszkania ze znajomą o imieniu B. oraz przyjaciółką Z. Ż. (1), z którą poznała się w latach 60 – 70, kiedy przyjechała do Z. Z. w odwiedziny na działkę nad N.. Na przestrzeni lat kobiety spotykały się z różną częstotliwością. W latach 2003 – 2006 spotkania te miały miejsce 7 - 8 razy w roku. Wtedy też B. Ł. (1) zaczęła ubolewać nad swoją sytuacją materialną, podkreślała, że skończyły jej się fundusze z zagranicy i że została jej do dyspozycji mała renta i mieszkanie odziedziczone po matce. Osoby z otoczenia B. Ł. (1) zastanawiały się nad rozwiązaniem finansowych problemów przyjaciółki. Wtedy też Z. Ż. (1) powiedziała B. Ł. (1) o rozwiązaniu w postaci sprzedaży mieszkania wraz z ustanowieniem służebności z jego korzystania. Z. Ż. (1) czytała o takich transakcjach, jak również miała ten temat wiedzę od swojego wuja, który w ten sposób dokonał sprzedaży nieruchomości we Francji. Znajome, które zaznajomiły B. Ł. (1) z takim rozwiązaniem jednoznacznie wskazywały jej, że wiąże się to z realną możliwością uzyskania ceny stanowiącej połowę wartości nieruchomości. W tym okresie Z. Ż. (1) nie zaobserwowała istnienia u przyjaciółki żadnych zmian pod względem psychicznym. Nie dostrzegła również większej niż zwykle tendencji do zmiany zdania. B. Ł. (1) wiedziała na czym polega transakcja. Będąc świadomą tych warunków poprosiła przyjaciółkę żeby jej znaleźć kogoś, kto będzie zainteresowany takim rodzajem transakcji. Zgodnie z deklaracją Z. Ż. (1) szukała potencjalnych zainteresowanych wśród znajomych, choć miała pełną świadomość, że decyzja B. Ł. (1) nie była ostateczna, a to z uwagi na fakt, że całe życie zmieniała ona zdanie. Zdarzało jej się, że kupowała dom, była niezadowolona i kupowała nowy. Nie była w stanie usiedzieć w jednym miejscu. O swoich nowych planach dotyczących sprzedaży mieszkania z ustanowieniem dożywocia B. Ł. (1) poinformowała również A. B. (2), która zgodziła się pomóc w poszukiwaniach nabywcy. Niemniej informowała B. Ł. (1), że taki rodzaj sprzedaży może być trudny do zrealizowania. W dacie kiedy B. Ł. (1) podejmowała z A. B. (1) rozmowy o takiej formie sprzedaży mieszkania, była w idealnym stanie zdrowia, miała pełną świadomość swych działań. W tym czasie (rok 2006) B. Ł. (1) nie podejmowała żadnego leczenia psychiatrycznego. Rodzina, ani najbliżsi znajomi nie sugerowali jej konsultacji pod względem oceny zaburzeń pamięci bądź poważnej podatności na negatywny wpływ innych. Mieszkała wówczas samodzielnie, prowadziła gospodarstwo, utrzymywała kontakty z rodziną i znajomymi. W chwili podejmowania decyzji dotyczącej sprzedaży mieszkania zachowywała się jak zawsze, jak światowa kobieta. Nie miała zamiaru zmieniać zdania.

W dalszej kolejności Sąd Okręgowy ustalił również, iż pozwani uzyskali kontakt do B. Ł. (1) od Z. Ż. (2), która przekazała go swojej przyjaciółce – matce pozwanej A. T. (2). B. Ł. (1) podjęła decyzję samodzielnie, bez konsultacji z synem oraz bez pozyskiwania jego opinii w kwestii sprzedaży mieszkania. Powyższe wynikało z faktu, że B. Ł. (1) była osobą bardzo niezależną i lubiącą decydować samodzielnie o kwestiach dotyczących jej życia. Niekiedy ta cecha jej charakteru był postrzegana przez jej najbliższe otoczenie jako „trudny charakter”. Podejmując decyzję nie liczyła się z faktem, że nieruchomości mogłaby pozostawić w przyszłym spadku należnym jej synowi. W swoim przeświadczeniu

uważała, że wszystko może i że wszystko jej wolno. Taka cecha charakteru mogła ukształtować się u B. Ł. (1) z uwagi na fakt, że będąc jedynaczką była osobą rozpieszczoną. Konsekwentnie realizowała swój plan mając świadomość, że dalsze ograniczenia finansowe spowodują konieczność zrezygnowania z barwnego stylu życia, do którego była przyzwyczajona. W okresie około 2006 r. utrzymywała kontakt z synem i synową zamieszkującymi w USA. Niemniej kontakt osobisty między matką i synem był niezwykle rzadki. Powyższe również miało wpływ na fakt samodzielnego podjęcia decyzji w zakresie sprzedaży nieruchomości.

Na podstawie aktu notarialnego zawartego w dniu 12 kwietnia 2006 r. powódka B. Ł. (1) sprzedała lokal mieszkalny o pow. 58,42 m. kw. Pozwani ustalili na rzecz powódki dożywotnią nieodpłatną osobistą służebność mieszkania. Powódka zobowiązała się ponosić wszelkie opłaty związane z bieżącym użytkowaniem lokalu, zaś pozwani zobowiązali się do ponoszenia opłat z tytułu użytkowania wieczystego oraz podatku od nieruchomości. Cena została ustalona na kwotę 180 000 zł, przy czym strony ustaliły, że zostanie ona zapłacona w trzech kilku częściach: kwota 70 000 zł do dnia 13 kwietnia 2006 r., kwota 30 000 zł do dnia 20 maja 2006 r., zaś pozostała część w wysokości 80 000 zł miała być płatna w 20 równych miesięcznych ratach począwszy od czerwca 2006 r. W dacie, kiedy B. Ł. (1) przystępowała do aktu notarialnego, notariusz nie miała wątpliwości co do jej stanu zdrowia psychicznego. Do aktu przystąpiła samodzielnie, była w pełni komunikatywna i racjonalna. Dopiero po podpisaniu aktu notarialnego zaczęła stopniowo ujawnić oznaki otępienia, które zostały w późniejszym czasie zakwalifikowane jako zespół otępienny typu alzheimerowskiego. Lekarz pierwszego kontaktu, pod opieką którego znajdowała się B. Ł. (1), również nie stwierdził objawów procesu otępiennego.

W roku 2006 u B. Ł. (1) rozpoczął się proces zespołu otępiennego o nasileniu łagodnym w przebiegu choroby Alzheimera. Niemniej w chwili zawarcia aktu notarialnego umowy sprzedaży i ustanowienia służebności, u B. Ł. (1) z wysokim prawdopodobieństwem nie wystąpiło wyłączenie swobody podejmowania decyzji i wyrażenia woli. Zaburzenia funkcji poznawczych, które w dacie zawierania aktu notarialnego osiągnęły u B. Ł. (1) co najwyżej łagodny stopień nasilenia nie znosiłyby jej zdolność do świadomego i swobodnego wyrażenia swej woli. Zaburzenia funkcji poznawczych wymagające pomocy psychiatrycznej i prawnej zostały dostrzeżone, gdy okazało się, że opiniowana po sprzedaży mieszkania nieracjonalnie gospodarowała pieniędzmi i przestała mieć środki do życia. Jeszcze jednak w 2007 roku najbardziej widoczne były fizyczne problemy ograniczające funkcjonowanie B. Ł. (1). W lipcu 2007 r. samodzielnie szukała pomocy w Ośrodku (...) uzasadniając to nieradzeniem sobie z zakupami, ze sprzątaniami. Niemniej w tym czasie B. Ł. (1) niezmiennie sama podejmowała wszystkie decyzje. W Ośrodku Pomocy (...) została objęta pomocą w roku 2009. Pracownik (...) B. B. (2) zajmowała się organizacją pewnych usług, o które B. Ł. (1) poprosiła w zakresie pomocy usługowej. To miała być pomoc w formie wsparcia jej w codziennych czynnościach, w zakupach. B. Ł. (1) przekazywała B. B. (2), że nie radzi sobie z zakupami, ze sprzątaniami, że dokuczają jej bóle kręgosłupa. Nie mogła liczyć na pomoc najbliższej rodziny, z uwagi na fakt, że przebywali za granicą. Od lekarza pierwszego kontaktu dowiedziała się o możliwości uzyskania pomocy z Ośrodka Pomocy (...). W roku 2009 nadal ze znaczną samodzielnością, z pomocą koleżanki i prawnika podejmowała racjonalne postępowanie w Policji, Prokuraturze i w Sądzie przy próbie odzyskania mieszkania, a także w wycofaniu się z ustnej umowy i zapłaty o zamieszkanie w planowanym domu pomocy dla osób starszych, w związku z którą to umową dokonała wpłaty w wysokości 20 000 zł. W styczniu 2009 r. syn B. Ł. (1) wszedł w posiadanie informacji dotyczącej sprzedaży mieszkania. W marcu 2009 r. B. Ł. (1) złożyła pozew w niniejszej sprawie. Znacznych zmian w zachowaniu B. Ł. (1) w roku 2006 nie dostrzegał również jej syn czemu dał wyraz we wniosku z dnia 21 września 2009 r. o częściowe ubezwłasnowolnienie, wskazując że u matki występują „ od ostatnich 4 latach, w szczególności od sześciu miesięcy, znaczne zmiany w zachowaniu i reakcjach”, w funkcjonowaniu pamięci, gospodarowaniu pieniędzmi i innymi dobrami. Z uzasadnienia jego wniosku wynika, że przed 2009 r., pozostając z matką, z racji zamieszkiwania w Stanach Zjednoczonych w kontakcie niejako „na odległość” nie dostrzegał istotnych zmian w jej funkcjonowaniu psychospołecznym. Widoczne problemy z codziennym funkcjonowaniem, niewłaściwym gospodarowaniem środkami finansowymi oraz brakiem racjonalnego zajęcia się swoimi sprawami osobistymi dały się zaobserwować dopiero w roku 2009. Na początku roku 2009 B. Ł. (1) przekazała na rzecz nieustalonej osoby kwotę 20 000 zł w zamian za obietnicę załatwienia pobytu w ekskluzywnym domu opieki dla osób starszych koło K.. W lipcu 2009 B. Ł. (1) podpisała zobowiązania kredytowe na zakup materaca w cenie powyżej 1 000 zł, zaś w sierpniu 2009 r. nieustalone osoby odkupiły od niej antyczne

meble za znacznie zaniżoną cenę. W wniosku o ubezwłasnowolnienie nie zostały wskazane jakiegokolwiek zdarzenia i sytuacje z lat 2006, 2007 i 2008, które sugerowałyby, że w tym czasie B. Ł. (1) była niezdolna do kierowania swoim postępowaniem i podejmowała z obiektywnego punktu widzenia nieracjonalne decyzje. W tym czasie syn B. Ł. (1) próbował udzielić pomocy matce jednak ta kwestionowała symptomy pojawiających się z większą intensywnością problemów natury psychicznej, kwestionowała ich istnienie. Pierwsza rejestracja B. Ł. (1) w (...) miała miejsce w dniu 26 października 2009 r. Lekarz odnosząc się do stanu zdrowia badanej wskazał na zespół otępienny typu A. o łagodnym początku. Ze złożonych w toku postępowania o ubezwłasnowolnienie częściowe opinii sądowo - psychiatrycznej i psychologicznej z 2009 roku, a więc sporządzonej 3 lata po zawarciu umowy sprzedaży mieszkania, wynikało, że u B. Ł. (1) rozpoznano otępienie miernego stopnia typu alzheimerowskiego. Wskazano, że wymaga ona pomocy innej osoby do prowadzenia swoich spraw, zaś proces chorobowy od około 4 lat. Narastające zaburzenia funkcji pamięci i krytycyzmu powodują, że nie jest w stanie właściwie ocenić swojej sytuacji materialnej, pada ofiarą osób wykorzystujących jej bezradność i zagubienie. W następnej opinii sądowo - psychiatrycznej i psychologicznej z 2010 r. z rozpoznaniem otępienia w stopniu znacznym w przebiegu choroby Alzheimera wskazano, iż B. Ł. (1) nie jest w stanie kierować samodzielnie swoim postępowaniem i w żadnym zakresie prowadzić swoich spraw. W roku 2010, w toku postępowania o ubezwłasnowolnienie, B. Ł. (1) została objęta przez Ośrodek Pomocy (...) pomocą specjalistyczną dedykowaną dla osób, które wykazują zaburzenia psychiczne. Mogą to być osoby, które mają znamiona osoby chorej psychicznie. B. Ł. (1) zgodziła się na te usługi.

Sąd I instancji ustalił również, iż postanowieniem z dnia 16 grudnia 2009 r. B. Ł. (1) została ubezwłasnowolniona częściowo. Postanowieniem z dnia 24 maja 2010 roku został ustanowiony dla częściowo ubezwłasnowolnionej B. Ł. (1) kurator w osobie pracownika socjalnego K. B.. Postanowieniem z dnia 3 listopada 2010 r. dokonano zmiany ubezwłasnowolnienia częściowego B. Ł. (1) na ubezwłasnowolnienie całkowite z powodu innego rodzaju zaburzeń psychicznych. Postanowieniem z dnia 24 stycznia 2011 r. ustanowiono dla ubezwłasnowolnionej całkowicie B. Ł. (1) opiekuna prawnego w osobie K. Z., która swoją pomocą służyła B. Ł. (1) w latach poprzednich.

W tak ustalonych okolicznościach faktycznych Sąd Okręgowy uznał zgłoszone powództwo za niezasadne. Mając na uwadze wskazywane przez stronę powodową uzasadnienie zgłoszonego żądania, Sąd Okręgowy zwrócił uwagę na treść art. 82 Kodeksu cywilnego, zgodnie z którym nieważne jest oświadczenie woli złożone przez osobę, która z jakichkolwiek powodów znajdowała się w stanie wyłączającym świadome albo swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli. Sąd ten zwrócił tu uwagę, iż wpływ na taki stan mają w szczególności choroba psychiczna, niedorozwój umysłowy albo inne, chociażby przemijające, zaburzenia czynności psychicznych. W doktrynie brak jest jednolitości poglądów, czy brak świadomości i swobody, o którym mowa w art. 82 k. c., musi być zupełny. Stanowisko, że brak świadomości i swobody musi być zupełny wynika z założenia, że art. 82 k. c. wiąże przewidziane w nim skutki tylko z całkowitym wyłączeniem, dlatego o żadnym stopniowaniu tego stanu nie może być mowy. W takiej sytuacji Sąd I Instancji uznał, iż jako nieważne oświadczenie woli można uznać takie, które jest złożone przez osobę z jakichkolwiek powodów znajdującą się w stanie wyłączającym świadome albo swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli. Stan wyłączający świadome lub swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli rozumiany jest jako stan, w którym możliwość wolnego wyboru jest całkowicie wyłączona, zdolność ta nie może być jedynie osłabiona. Sąd Okręgowy zwrócił tu uwagę, iż niniejsza sprawa wymagała wiadomości specjalnych w rozumieniu przepisu art. 278 Kodeksu postępowania cywilnego, a opinia biegłych psychiatry i psychologa oraz biegłych neurologów stanowiły podstawowy i fundamentalny dowód rozstrzygnięcia. Biegli wyrazili stanowcze wnioski, które zostały w sposób przekonywujący umotywowane, a nadto zostały sformułowane w sposób zrozumiały dla osób nieposiadających wiadomości specjalnych. Biegli wskazali opierając się na materiale dowodowym zgromadzonym w sprawie, że B. Ł. (1) w dacie zawarcia umowy nie znajdowała się w stanie wyłączającym świadome oraz swobodne powzięcie decyzji. Dodatkowo szereg innych okoliczności faktycznych oraz ich analiza przemawiała w ocenie tego Sądu za zdolnością psychiczną, w tym zdolnością swobodnego podejmowania decyzji i wyrażenia woli u B. Ł. (1) – przede wszystkim to, iż decyzja dotycząca sprzedaży nieruchomości nie miała charakteru nagłego. B. Ł. (1) przez kilka lat zastanawiała się nad sprzedażą mieszkania angażując w to zarówno znajomą właścicielkę agencji mieszkaniowej, jak i swoje przyjaciółki. Postępowanie w dacie sprzedaży mieszkania nosiło znamiona racjonalnych działań, zaś sama zainteresowana widziała w niej rozwiązanie problemów finansowych, które zaczęła już dostrzegać co najmniej w roku 2002 i kiedy zaczęła interesować się możliwością

sprzedaży mieszkania. B. Ł. (1) dała się poznać jako kobieta inteligentna, światowa i nietuzinkowa. Z jednej strony była ona zmienna w swoich postanowieniach, co przejawiało się między innymi w częstych zmianach domostw, zaś z drugiej jeśli podjęła jakąś decyzję, konsekwentnie dążyła do jej realizacji. Takie cechy charakteru i osobowości B. Ł. (1) spowodowały, że podjęta przez nią decyzja o sprzedaży nieruchomości miała charakter ostatecznej, nawet jeśli do końca nie przemawiały za nią racjonalne względy dotyczące ceny za jaką miała sprzedaż mieszkanie. W dacie zawarcia umowy została wyrażona zgoda notariusza na sporządzenie aktu notarialnego przy obowiązku notariusza weryfikowania zdolności psychicznej sprzedającego do zawarcia aktu. Zaburzenia funkcji poznawczych wymagające pomocy psychiatrycznej i prawnej zostały dostrzeżone później, gdy okazało się, że B. Ł. (1) po sprzedaży mieszkania nieracjonalnie gospodarowała pieniędzmi i przestała mieć środki do życia. Dopiero 3 lata po sporządzeniu aktu sprzedaży mieszkania B. Ł. (1) została poddana konsultacjom w (...). Nigdy wcześniej (przed 2009 rokiem) osoby z najbliższego otoczenia, ani przyjaciółki, ani wspierająca ją swój opieką K. Z., ani syn nie motywowali do zasięgnięcia pomocy psychiatrycznej, psychologicznej bądź neurologicznej.

W dalszej kolejności Sąd Okręgowy zwrócił uwagę, iż swoje stanowisko strona powodowa opierała w dużej mierze na zeznaniach świadka K. Z., ale za podstawowy dowód w sprawie uznano opinie biegłych jako specjalistów, którzy wypowiedzieli się co do stanu zdrowia psychicznego B. Ł. (1). Tym samym uznano, iż strona powodowa nie podjęła wystarczającej inicjatywy dowodowej celem wykazania swoich twierdzeń. Zresztą sama K. Z. również nie podawała w zeznaniach, żeby w okresie kilku lat szukania kupca na mieszkanie motywowała ją do zasięgnięcia porady lekarskiej z powodu zaburzeń pamięci, bądź innego zaburzenia psychospołecznego związanego z uleganiem obcym osobom. Nie podawała również przykładów, aby przed sprzedażą mieszkania w 2006 r. była niezdolna do podejmowania swobodnych ważnych życiowo decyzji w zakresie z gospodarowania swoim mieniem. Również twierdzenia świadka, jakoby wcześniej przed 2006 r. B. Ł. (1) była uległa obcym mężczyznom i robiła co oni chcieli, nie miały istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia w sprawie niniejszej. Powoływana okoliczność mogła być wynikiem charakteru i osobowości B. Ł. (1), a nie przejawem stanu chorobowego.

Za niezasadne uznano również twierdzenia strony powodowej dotyczące znacząco zaniżonej ceny sprzedaży nieruchomości. W sprawie niniejszej zaistniała specyficzna sytuacja z uwagi na powszechnie znany fakt, że rok 2006 przyniósł znaczny wzrost cen nieruchomości. Wynikało to z faktu dobrej koniunktury w gospodarce, jak również przygotowywaniu przez banki korzystnych ofert kredytowych oraz zapowiedzi dalszego wzrostu cen nieruchomości. Tak dynamiczny wzrost cen na przestrzeni roku 2006 powodował, że ceny transakcji z pierwszej połowy roku 2006 znacząco odbiegały od cen transakcji przeprowadzonych w jego drugiej połowie. Nie kwestionując faktu, że w 2006 r. najdroższą dzielnicą W. było Ś., Sąd I instancji podkreślił, iż na koniec roku 2006 cena metra kwadratowego mieszkania wyniosła o połowę więcej niż na początku roku 2006. Nie są znane w sprawie żadne okoliczności wskazujące na to, że mieszkanie powódki było w tak dobrym stanie technicznym, że jego wartość przekraczała średnią wartość lokalu w dacie sprzedaży. Z tych przyczyn Sąd Okręgowy nie znalazł podstaw do kwestionowania wartości nieruchomości stanowiącej podstawę do określenia ceny za jaką B. Ł. (1) sprzedała mieszkanie przy jednoczesnym uwzględnieniu faktu, że wartość nieruchomości obciążona dożywotnią służebnością korzystania z niej ulega obniżeniu średnio 50%. Powódka – w niekorzystnej sytuacji materialnej z jednej strony, pozbawiona codziennego wsparcia rodziny z drugiej – podjęła samodzielną decyzję o sprzedaży mieszkania, by poprawić swój codzienny byt. Także i inne okoliczności podnoszone w toku procesu przez stronę powodową nie zostały podczas czynności procesowych wykazane po myśli art. 6 k. c.

Te okoliczności doprowadziły Sąd Okręgowy do wniosku o konieczności oddalenia zgłoszonego powództwa. O kosztach postępowania Sąd ten orzekł zgodnie z zasadą wynikającą z art. 98 Kodeksu postępowania cywilnego.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 8 października 2019 r. wniósł powód M. L. (1), zaskarżając go w części w zakresie jego punktu 1. (w którym oddalono powództwo) oraz 2. (w którym obciążono powoda obowiązkiem zwrotu kosztów postępowania na rzecz pozwanych). Zaskarżonemu wyrokowi skarżący zarzucił rażące naruszenie przepisów prawa materialnego i procesowego, w tym w szczególności naruszenie:

a) art. 386 k. p. c. poprzez nierozpoznanie istoty sprawy;

b) art. 388 k. c. poprzez jego niezastosowanie, w sytuacji gdy z okoliczności wskazanych w pozwie wynika, że w przedmiotowej sprawie mogło także dojść do wyzysku,

c) art. 278 § 1 k. p. c. w zw. z art. 227 k. p. c., art. 6 k. c. i 232 k. p. c. poprzez niezasadne oddalenie wniosku dowodowego o dopuszczeniu opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego na okoliczność wartości nieruchomości w chwili zawarcia przez powódkę kwestionowanej umowy sprzedaży,

d) art. 278 § 1 k. p. c. poprzez ustalenie braku znacząco zaniżonej ceny sprzedaży nieruchomości na zeznaniach świadków oraz własnej wiedzy, a nie w oparciu o opinię biegłego sądowego.

Podnosząc powyższe zarzuty skarżący wnosił o uchylenie w zaskarżonej części wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I Instancji do ponownego rozpoznania oraz zasądzenie kosztów postępowania na rzecz Powoda, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

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

Apelacja powoda nie była zasadna albowiem podniesione w niej zarzuty nie mogły być ocenione jako trafne.

W pierwszej kolejności apelujący zarzucił naruszenie art. 386 k. p. c., przy czym z uzasadnienia wniesionego środka zaskarżenia wnioskować należało, iż zarzut ten skarżący wywodzi z tego, iż ówczesna powódka w pierwszej kolejności zwracała uwagę na rażący brak ekwiwalentności umowy. Zarzutowi naruszenia art. 386 k. p. c. towarzyszył również zarzut naruszenia art. 388 k. c., tym samym powód zdaje się wywodzić, iż przedmiotem roszczenia było również żądanie oparte na art. 388 k. c. – tzw. wyzysk. Nie kwestionując tu faktu, iż Sąd I instancji istotnie nie dokonał oceny wskazanych okoliczności faktycznych na tym tle, zwrócić należało uwagę, iż twierdzenie, iż w toku niniejszego postępowania powód dochodził również roszczeń, dla których podstawą był art. 388 k. c. musi wzbudzać oczywiste wątpliwości. I tak w pierwszej kolejności zwrócić należało uwagę, iż jakkolwiek sąd powszechny na podstawie przedstawionych okoliczności faktycznych uprawniony jest (a nawet zobowiązany) do ustalenia właściwej normy prawa materialnego, która w tych okolicznościach znajduje zastosowanie, nie jest jednak uprawniony do tego, aby do wskazanych przez powoda okoliczności faktycznych „dopasować” stosowne roszczenie. W niniejszym postępowaniu powódka B. Ł. (1) (a kolejno jej następca prawny) domagała się unieważnienia aktu notarialnego, co należało interpretować jako żądanie ustalenia nieważności zawartej umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego. Jakkolwiek jest to roszczenie, wskazane również w art. 388 § 1 k. c., jednakże jako roszczenie subsydiarne. W pierwszej kolejności prawodawca bowiem – przy zaistnieniu okoliczności wskazanych w hipotezie tego uregulowania – nakazuje żądanie zmniejszenia swojego świadczenia lub zwiększenia należnego jej świadczenia, a dopiero w sytuacji, w której jedno i drugie byłoby nadmiernie utrudnione, może ona żądać unieważnienia umowy. Na tle okoliczności faktycznych sprawy powódka powinna domagać się w pierwszej kolejności zwiększenia należnego jej świadczenia (czyli wystąpić z powództwem o zapłatę brakującej w jej ocenie części ceny). W takiej sytuacji żądanie ustalenia nieważności umowy, nawet gdyby uznać, iż powódka jakkolwiek formułowała roszczenie w tym zakresie, nie mogło być uwzględnione jako przedwczesne, a ponadto Sąd Okręgowy nie był uprawniony do zasądzenia na rzecz powódki jakiegokolwiek kwoty tytułem uzupełnienia ceny sprzedaży lokalu, bo z takim roszczeniem powódka w ogóle nie występowała, zaś Sąd ten związany był zakazem, o którym mowa w art. 321 § 1 k. p. c.

Przechodząc do oceny zarzutu naruszenia art. 388 k. c. – niezależnie od powyższej argumentacji – zwrócić należało uwagę, iż żądanie takie, nawet jeżeli istotnie – jak tego obecnie oczekuje skarżący – zostało jakkolwiek zverbalizowane, wygasło jeszcze przed wystąpieniem z takim żądaniem. Stosownie do art. 388 § 2 k. c. uprawnienia powyższe (czyli wskazane w § 1 tego artykułu) wygasają z upływem lat dwóch od dnia zawarcia umowy. Skoro umowa została zawarta w dniu 12 kwietnia 2006 r., roszczenia określone w art. 388 § 1 k. c. wygasły z dniem 12 kwietnia 2008 r. Tymczasem powódka wystąpiła z pozwem w dniu 23 marca 2009 r., czyli ponad 11 miesięcy po wygaśnięciu tych roszczeń. Już zatem marginalnie należało zwrócić uwagę, iż dodatkowo w sprawie nie wystąpiła żadna z przesłanek podmiotowych, o których mowa w art. 388 § 1 k. c. – materiał procesowy zgromadzony w niniejszej sprawie (w tym również twierdzenia zawarte we wniesionym środku zaskarżenia) nie wskazują, aby zawierając umowę z dnia

12 kwietnia 2006 r. powódka znajdowała się w przymusowym położeniu, była jakkolwiek niedoświadczona, a tym bardziej niedoświadczona (a wprost przeciwnie – materiał dowodowy wskazuje, iż powódka była osobą doświadczoną ponad normę charakterystyczną dla społeczeństwa, w którym żyła, albowiem w przeszłości zawierała już umowy sprzedaży nieruchomości, nie znajdowała się w przymusowym położeniu, albowiem brak sprzedaży nieruchomości prowadziłby co najwyżej do obniżenia jej wysokiego poziomu konsumpcji, wreszcie nie sposób było mówić tu o niedoświadczeniu, na co wprost wskazują przeprowadzone w postępowaniu pierwszoinstancyjnym dowody z opinii biegłych). Te rozważania prowadzą do wniosku, iż zarówno zarzut naruszenia art. 386 k. p. c., jak i związany z nim zarzut naruszenia art. 388 k. c. winny być uznane za całkowicie nieuzasadnione.

Dwa kolejne zarzuty – naruszenia art. 278 § 1 k. c. – dotyczą braku przeprowadzenia w sprawie dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego na okoliczność wartości nieruchomości w chwili zawarcia kwestionowanej transakcji. Jak wynika z uzasadnienia tych zarzutów zostały one sformułowane w związku z ocenionym powyżej zarzutem naruszenia art. 388 k. c. W takiej sytuacji uznać należało, iż wobec braku możliwości uwzględnienia zgłoszonego w taki sposób roszczenia – z różnych przyczyn, w tym w pierwszej kolejności w związku z wygaśnięciem roszczenia – zarzut naruszenia art. 278 § 1 k. c. pozostawał bez jakiegokolwiek wpływu na treść rozstrzygnięcia. Oczywiście dowód taki należało ocenić jako nieprzydatny również wobec żądania ustalenia nieważności umowy w związku z wadami woli przy jej zawarciu, jakie miały wystąpić u powódki. Zwrócić należy uwagę, iż jak wynika z niezakwestionowanych w apelacji powoda ustaleń faktycznych dokonanych przez Sąd Okręgowy, brak było podstaw do przyjęcia, iż przy zawieraniu umowy z dnia 12 kwietnia 2006 r. doszło do jakiegokolwiek zakłócenia czynności psychicznych u B. Ł. (1), co stanowiło wystarczającą przesłankę do oddalenia powództwa o ustalenie nieważności tej umowy w oparciu o tak wskazywane wady oświadczenia woli. W takiej sytuacji przeprowadzenia jakichkolwiek dalszych dowodów, w tym dowodu z opinii biegłego w postulowanym przez skarżącego zakresie nie było konieczne. Tym samym zarzuty dotyczące naruszenia art. 278 k. p. c. nie mogły być uznane za trafne.

Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny oddalił apelację powoda jako bezzasadną – stosownie do art. 385 Kodeksu postępowania cywilnego.

O należnych pełnomocnikowi ustanowionemu z urzędu orzeczono na podstawie art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 26 marca 1982 r. – Prawo o adwokaturze (t. jedn. Dz. U. z 2020 r., poz. 1651 ze zm.). Koszty te zostały ustalone na podstawie § 16 ust. 1 pkt 2 w zw. z § 8 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu (t. jedn. Dz. U. z 2019 r., poz. 18). Sąd Apelacyjny miał w tym zakresie ustaloną w postanowieniu z dnia 25 września 2020 r. wartość przedmiotu sporu, której ustalenie było konieczne wobec wskazania tej wartości we wniesionym środku zaskarżenia w wysokości wyższej, aniżeli wartość przedmiotu sporu wskazana przez powódkę w pozwie (180 000 zł).

Z tych przyczyn orzeczono jak w sentencji.