

Sygn. akt I ACa 488/12

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 września 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Anna Bohdziewicz
Sędziowie :	SA Barbara Owczarek SA Elżbieta Karpeta (spr.)
Protokolant :	Anna Wieczorek

po rozpoznaniu w dniu 13 września 2012 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa A. S. ((...))

przeciwko J. G.

o ustalenie nieważności umowy

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Bielsku-Białej

z dnia 4 kwietnia 2012 r., sygn. akt I C 237/11

1) oddala apelację;

2) zasądza od pozwanego na rzecz powódki 3321 (trzy tysiące trzysta dwadzieścia jeden) złotych, w tym 621 (sześćset dwadzieścia jeden) złotych podatku od towarów i usług, tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt I ACa 488/12

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Bielsku - Białej ustalił, że umowa sprzedaży nieruchomości o powierzchni 0,44396 ha, położonej w M., gmina C., zawarta w dniu 9 listopada 2007r. między powódką A. S.

a pozwanym J. G. jest nieważna i zasądził od pozwanego na rzecz powódki 6300 zł. tytułem kosztów procesu.

Rozstrzygnięcie to zapadło po ponownym rozpoznaniu sprawy, w której zostały poczynione następujące ustalenia faktyczne.

Pozwany J. G. odpowiedział na ogłoszenie dotyczące oferty sprzedaży nieruchomości powódki. Pozwany miał zamiar kupić całą nieruchomość, której dotyczyła informacja umieszczona na nieruchomości, jednak oferta okazała się częściowo nieaktualna, gdyż rodzina powódki odstąpiła od zamiaru sprzedaży i pozwany mógł nabyć jedynie część stanowiącą własność powódki. Pozwany zaangażował się w kompletowanie dokumentów niezbędnych do zawarcia transakcji. Z okazanego mu przez powódkę nakazu płatniczego dowiedział się, że oferowana do sprzedaży działka ma powierzchnię 40 arów. W trakcie rozmów przeprowadzanych między stronami odnośnie warunków transakcji nie była wymieniana cena za nieruchomość, lecz strony uzgadniały cenę 1m<sup>2</sup>. Powódka zamierzała sprzedać działkę za cenę 30 zł. za 1 m<sup>2</sup>, natomiast pozwany, który twierdził w procesie że powódka wymieniała kwotę 3 a nie 30 zł, gotów był kupić nieruchomość w cenie 2,50 zł. za 1m<sup>2</sup>. Obie strony uznały cenę za uzgodnioną, z tym że powódka spodziewała się uzyskać kwotę 100 000 zł. za sprzedaż działki, zaś pozwany gotów był zapłacić 10 000 zł. Na spotkanie u notariusza, przeznaczone na spisanie aktu sprzedaży nieruchomości powódka została przywieziona przez swojego bratanka, jednak nikt z rodziny nie pomagał powódce, nie doradzał jej, wszystkie czynności związane ze sprzedażą powódka wykonywała samodzielnie. W ten sposób doszło do spisania przez notariusza H. K. aktu notarialnego, który dokumentował zawartą między stronami w dniu 9 listopada 2007r. umowę, na podstawie której pozwany nabył od powódki własność niezabudowanej działki oznaczonej pgr nr. (...), położonej w C. za cenę 10 000 zł. Po tygodniu od zawarcia umowy sprzedaży powódka napisała do pozwanego list z żądaniem zapłaty. Gdy pozwany przyjechał do powódki w celu wyjaśnienia sytuacji, powódka zażądała od niego dopłaty do kwoty 100 000 zł. jako należnej ceny nieruchomości. Pozwany odmówił zapłaty twierdząc, że cena przyjęta w umowie została między stronami uzgodniona, a żądanej przez powódkę kwoty 100 000 zł. nie mógłby zapłacić, gdyż nie dysponował taką kwotą. W dniu 29 listopada 2007r. powódka złożyła doniesienie do Prokuratury Rejonowej w Cieszynie, zarzucając że została wprowadzona w błąd przez J. G. co do ceny sprzedaży nieruchomości. Postępowanie w tej sprawie zostało zakończone postanowieniem z dnia 28 lutego 2008r. o umorzeniu dochodzenia. Także następne postępowanie karne wszczęte z doniesienia powódki złożonego w komisariacie policji w S. dotyczące oszustwa przy zakupie nieruchomości zostało zakończone postanowieniem o umorzeniu dochodzenia. Na podstawie opinii biegłego sądowego J. B. ustalił Sąd Okręgowy, że możliwą do uzyskania w dniu 9 listopada 2007r. ceną za nieruchomość nabytą przez pozwanego od powódki była kwota 49 960 zł. Natomiast z opinii biegłej sądowej M. P. wynikało, że wartość rynkowa tej nieruchomości aktualna na dzień 18 kwietnia 2009r. wynosiła 82 640 zł.

Ponieważ powództwo o ustalenie nieważności umowy zostało oparte na twierdzeniu o wadzie oświadczenia woli, rzeczą Sądu Okręgowego przy ponownym rozpoznaniu sprawy było ustalenie i rozważenie, czy w chwili zawierania umowy stan psychiczny powódki uzasadniał uznanie, że znajdowała się ona w stanie wyłączającym świadome i swobodne wyrażenie woli. W tym przedmiocie Sąd Okręgowy ustalił, że powódka nie jest osobą chorą psychicznie ani upośledzoną umysłowo, nie wykazuje też zaburzeń nastroju, nasilonego otępienia, uzależnień. U powódki występuje natomiast zespół otępienny o łagodnym nasileniu. Jest to otępienie typu Alzheimera, to jest o etiologii zwyrodnieniowej, o późnym początku. Postęp zaburzeń otępiennych u powódki jest bardzo wolny. W czasie zawierania umowy stan psychiczny powódki był bardzo zbliżony do stanu aktualnego, nie był z pewnością znacząco lepszy. W dacie sporządzania umowy powódka miała jedynie częściowo zachowaną zdolność do złożenia świadomego oświadczenia woli: wiedziała jaką czynność prawną dokonuje i co ta czynność oznacza. Nie była jednak w stanie świadomie rozumieć szczegółów zawieranej umowy. Dezorientacja powódki dotyczyła relacji między jednostkami powierzchni, cenami za te jednostki, ceną globalną. W czasie zawierania umowy powódka nie była zdolna do samodzielnego jej zawarcia, wymagała pomocy.

Mając na uwadze powyższe ustalenia Sąd Okręgowy przytoczył brzmienie przepisu art. 82 k.c. i wskazał, że stany opisane w tym przepisie mogą być następstwem przyczyn różnego rodzaju. Stan wyłączający świadome powzięcie decyzji i wyrażenie woli nie musi oznaczać całkowitego zniesienia świadomości i ustania czynności mózgu. Wystarczy istnienie takiego stanu, który oznacza brak rozeznania, niemożność rozumienia posunięć własnych i innych osób oraz niezdawanie sobie sprawy ze znaczenia i skutków własnego postępowania. Uznał Sąd Okręgowy, że powódka w dacie zawierania umowy z pozwanym znajdowała się w stanie wyłączającym świadome powzięcie decyzji i wyrażenie woli. Przemawia za takim uznaniem przede wszystkim zupełna dezorientacja powódki co do przeliczania jednostek

powierzchni i cen za nie. Okoliczności spisywania oświadczeń stron w akcie notarialnym również przemawiają za uznaniem, że powódka po raz pierwszy usłyszała globalną cenę za sprzedawaną nieruchomość podczas odczytywania przez notariusza aktu notarialnego, a wówczas doznała szoku i mimo ewidentnej niezgodności usłyszanej kwoty z jej oczekiwaniami, podpisała umowę. Dlatego skoro powódka z powodu swojego stanu psychicznego nie wiedziała za jaką cenę sprzedaje nieruchomość Sąd Okręgowy uznał, że w momencie zawierania umowy powódka znajdowała się w stanie wyłączającym świadome powzięcie decyzji i wyrażenie woli, stąd z powołaniem się na art. 189 k.p.c. uznał złożone przez powódkę oświadczenie woli z dnia 9 listopada 2007r. za nieważne. Wskazał również Sąd, że uznanie umowy zawartej między stronami za nieważną uzasadnia również przepis art. 58 § 2 k.c., gdyż sprzedaż nieruchomości za cenę pięciokrotnie niższą od jej wartości rynkowej ocenić należy jako naruszającą rażąco zasady współżycia społecznego, a w szczególności zasadę uczciwości, dobrych obyczajów i sprawiedliwości.

Apelację od tego orzeczenia złożył pozwany, zarzucając naruszenie art. 82 k.c. wskutek błędnej jego wykładni oraz zastosowania poprzez przyjęcie, że umowa stron jest nieważna, albowiem powódka w chwili jej podpisywania pozostawała w stanie wyłączającym świadome powzięcie decyzji i wyrażenie woli. Zarzucał także naruszenie art. 58 § 2 k.c. wskutek niewłaściwej jego wykładni oraz zastosowania poprzez przyjęcie, iż zawarta między stronami umowa sprzedaży nieruchomości jest nieważna z uwagi na zasady współżycia społecznego.

W oparciu o podniesione zarzuty domagał się apelujący zmiany zaskarżonego wyroku przez oddalenie powództwa i zasądzenie na jego rzecz kosztów procesu.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje.

Apelacja nie była uzasadniona.

Sąd Okręgowy w oparciu o przeprowadzone opinie biegłych sądowych właściwych specjalności poprawnie ustalił stan świadomości i stan psychiczny powódki w chwili zawierania umowy sprzedaży. Biegli, których opinie Sąd Okręgowy w całości podzielił, szczegółowo opisali w jaki sposób manifestują się zaburzenia otępienne powódki, które doprowadzają do stanów, w których powódka miewa zniesioną świadomość bieżącej daty lub innych istotnych elementów otaczającej ją rzeczywistości. Wnioski wszystkich przeprowadzonych opinii jednoznacznie wskazywały na duże prawdopodobieństwo zaistnienia sytuacji opisywanej przez samą powódkę w zeznaniach, a świadcząca o doznanych przez nią szoku wskutek usłyszenia ceny podczas odczytywania aktu notarialnego. Wcześniej bowiem nie uczestniczyła w przekazywaniu notariuszowi danych niezbędnych do sporządzenia aktu notarialnego, polegając w tym względzie w całości na zachowaniu pozwanego, który poinformował notariusza o uzgodnionych warunkach sprzedaży. Dlatego podczas odczytywania aktu powódka doznała emocjonalnego szoku, który uniemożliwił jej racjonalne zachowanie polegające na odmowie podpisania odczytanego jej aktu notarialnego. Stąd nastąpiła ewidentna niezgodność między powzięciem przez powódkę decyzji o sprzedaży nieruchomości za cenę 100 000 zł. (a tym samym nie wyrażeniem zgody na sprzedaż za cenę dziesięciokrotnie niższą) a wyrażeniem tej woli poprzez podpisanie aktu notarialnego zawierającego niezgodne z jej wolą oświadczenie. Opisany przez biegłych stan psychiczny powódki polegający na nagłym deficycie intelektualnego funkcjonowania tłumaczy dlaczego powódka podpisała akt notarialny, co utożsamione być powinno ze zniesieniem swobody wyrażenia woli. Stan taki prawidłowo został zakwalifikowany przez Sąd Okręgowy jako wyczerpujący opis zawarty w przepisie art. 82 k.c., stąd zarzuty apelacji dotyczące naruszenia tego przepisu należało ocenić jako bezzasadne.

Dlatego apelację jako bezzasadną należało oddalić na mocy art. 385 k.p.c.

Sąd Okręgowy jedynie lakonicznie powołał się na podstawę uznania umowy z dnia 9 listopada 2007r. za nieważną w oparciu o art. 58 § 2 k.c. Ponieważ apelacja zarzuca także naruszenie tego przepisu wskazać należy, że również ten zarzut nie mógł zostać oceniony jako uzasadniający uwzględnienie apelacji. Słusznie bowiem podkreślił Sąd Okręgowy, że sytuacja rodzinna powódki, która jest osoba w podeszłym wieku, samotną uzasadniała także ocenę, że sprzedaż przez nią nieruchomości za cenę pięciokrotnie niższą od jej wartości rynkowej, gdy środki uzyskane ze sprzedaży

zamierzała powódka przeznaczyć na zapewnienie sobie opieki na starość jest niesprawiedliwa w ocenie społecznej i może być kwalifikowana jako sprzeczna z zasadami współżycia społecznego.