

Sygn. akt I ACa 814/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 grudnia 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Joanna Kurpierz
Sędziowie :	SA Joanna Naczyńska (spr.) SO del. Aneta Pieczyrak-Pisulińska
Protokolant :	Małgorzata Korszun

po rozpoznaniu w dniu 6 grudnia 2016 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa A. G. (1)

przeciwko A. J.

o stwierdzenie nieważności albo o zapłatę albo o ustalenie nieważności

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Katowicach

z dnia 24 maja 2016 r., sygn. akt II C 150/10,

prostując w zaskarżonym wyroku określenie roszczeń jako alternatywne

oddala apelację.

SSO del. Aneta Pieczyrak-Pisulińska	SSA Joanna Kurpierz	SSA Joanna Naczyńska
-------------------------------------	---------------------	----------------------

Sygn. akt I ACa 814/16

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z 24 maja 2016r. Sąd Okręgowy w Katowicach oddalił główne i alternatywne powództwa A. G. (1) skierowane przeciwko A. J.: o ustalenie nieważności umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego, położonego w K. przy ul. (...), zawartej 23 listopada 2009r.; albo o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda 700.000zł z

ustawowymi odsetkami od dnia następnego po dniu doręczenia pozwanemu odpisu pisma procesowego dotyczącego zmodyfikowanego roszczenia, a w razie podniesienia przez pozwanego zarzutu co do tego, iż zwiększenie świadczenia w postaci ceny sprzedaży jest nadmiernie utrudnione - o unieważnienie umowy i dodatkowo o zobowiązanie pozwanego do wydania powodowi lokalu mieszkalnego w terminie 7 dni od dnia uprawomocnienia się orzeczenia kończącego postępowanie w niniejszej sprawie; albo o ustalenie nieważności umowy sprzedaży z powodu złożenia przez powoda oświadczenia woli o sprzedaży lokalu mieszkalnego w stanie wyłączającym świadome i swobodne podjęcie decyzji i wyrażenie woli w rozumieniu art. 82 k.c.

Rozstrzygnięcie to Sąd Okręgowy podjął po ustaleniu, że mieszkanie położone w K. przy ul. (...) o powierzchni 140,2m<sup>(2)</sup> stanowiło majątek wspólny powoda oraz jego żony D. S., zaś ich związek małżeński został rozwiązany przez rozwód w 1982r. Powód opuścił mieszkanie w 1980r., a jego była żona w 1991r., po czym nikt w nim nie mieszkał. Postanowieniem Sądu Rejonowego w K. z 9 lipca 2004r., sygn. akt II Ns 757/02, w wyniku podziału majątku wspólnego małżonków G., mieszkanie zostało przyznane na wyłączną własność powodowi, za spłatą na rzecz byłej żony w kwocie 39.652,56zł. Od rozwodu powód utrzymywał się z prac dorywczych, nie dążył do uzyskania stałego źródła dochodów. Od lipca 2004r. do lipca 2010r. korzystał z pomocy Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w S., pobierał zasiłki okresowe oraz celowe. O udzielenie pomocy zwracał się samodzielnie, formułował wnioski, które motywował trudną sytuacją materialną oraz brakiem zatrudnienia. Na wezwanie pracowników Ośrodka przedkładał dokumentację niezbędną do uzyskania świadczeń. Udzielając informacji na temat swego stanu majątkowego nie ujawnił, że przysługuje mu prawo własności lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...), ani że uzyskał środki pieniężne z tytułu zachowku po zmarłym ojcu. Od maja 1991r. do sierpnia 2010r., z przerwami, powód był zarejestrowany jako osoba bezrobotna, przy czym uprawniony do pobierania zasiłku był jedynie przez dwa miesiące. Aktualnie powód zamieszkuje w lokalu socjalnym przyznany na podstawie złożonego przezeń samodzielnie wniosku. Powód nie ponosił kosztów utrzymania lokalu przy ul. (...), zadłużył je wedle stanu na 26 listopada 2009r. na 96.168,47zł, w tym 87.414,14zł z tytułu opłat za eksploatację, składek na fundusz remontowy oraz zaliczek na opłaty za media. Nie zadbał o posiadanie kluczy do mieszkania, nie brał udziału w zebraniach Wspólnoty Mieszkaniowej, nie uczestniczył w podejmowaniu uchwał i jedynie sporadycznie odbierał adresowaną doń korespondencję. Przeciwko powodowi wszczęte zostały postępowania egzekucyjne – z wniosku Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w K., sygn. akt KM 3131/09, na podstawie wyroku Sądu Rejonowego K. w K. z 6 lutego 2009r. oraz z wniosku D. S., sygn. akt KM 2956/09 na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w K. z 9 lipca 2004r.

W 2009r. powód parokrotnie zasięgał informacji w siedzibie zarządcy nieruchomości przy ul. (...) na temat zadłużenia mieszkania. W rozmowach z pracownikami zarządcy sygnalizował zamiar sprzedaży lokalu w celu spłaty zadłużenia. Pozwany dowiedział się o zamiarze sprzedaży przez powoda mieszkania od wspólnego znajomego stron E. A.. Powód powiedział, iż sprzedaje mieszkanie, ponieważ niedługo osiągnie wiek emerytalny i chciałby uniknąć egzekucji zaległości względem Wspólnoty z przyszłego świadczenia emerytalnego. Po sprawdzeniu przez pozwanego księgi wieczystej, z której wynikało, iż mieszkanie, które chce sprzedać powód stanowiło współwłasność małżeńską, powód zapewnił pozwanego, że spłacił żonę. Wobec oświadczenia powoda, że nie jest w stanie udokumentować tej spłaty, ani udostępnić lokalu w celu oględzin, pozwany zaproponował, że zapłaci za nie 100.000zł, a powód cenę tę zaakceptował. Do zawarcia umowy sprzedaży doszło 23 listopada 2009r., w czasie odczytywania aktu notarialnego sprzedaży powód zachowywał się spokojnie, był opanowany, zadawał pytania notariuszowi, a po odczytaniu i podpisaniu umowy opuścił kancelarię nie zabierając ze sobą odpisu umowy. W akcie notarialnym zostało zawarte oświadczenie powoda, że zbywany lokal został mu przyznany na wyłączną własność w wyniku podziału majątku wspólnego z obowiązkiem spłaty byłej żony D. S. w wysokości 40.000zł, której to spłaty dokonał. Sprzedaż nastąpiła za cenę 100.000zł, strony uzgodniły, że jej część, odpowiadająca wysokości zadłużenia ciężącego na wymienionej powyżej nieruchomości lokalowej nastąpi przelewem na rachunek bankowy wierzyciela - wspólnoty mieszkaniowej, a pozostałą część pozwany zapłaci powodowi gotówką. W treści umowy sprzedaży odnotowano, iż strony szacują wartość rynkową sprzedawanego lokalu na 250.000zł. W dacie sprzedaży w mieszkaniu nadal była zameldowana na pobyt stały D. S.. 25 listopada 2009r. strony spotkały się przed wejściem mieszkania. Towarzyszył im ślusarz w celu otwarcia drzwi. Czynnością otwierania drzwi przez ślusarza zainteresowała się zajmująca sąsiednie mieszkanie E. Ś.. Gdy pozwany

przedstawił się jej jako nowy właściciel zatelefonowała do D. S., która nawiązała kontakt z pozwanym i poinformowała go o tym, że powód jej nie spłacił i o prowadzonym przeciwko powodowi postępowaniu egzekucyjnym tejże spłaty. Powód oprowadził pozwanego po mieszkaniu, po czym je opuścił, nie podpisawszy protokołu zdawczo – odbiorczego. 30 listopada 2009r. Komornik Sądowy zajął wierzytelność powoda w postaci ceny sprzedaży nieruchomości przy ul. (...) na poczet wierzytelności D. S. wobec powoda z tytułu spłaty wynikłej z podziału majątku wspólnego, w kwocie 73.483,01zł, na którą składała się należność główna w wysokości 39.652,56zł oraz odsetki wyliczone na 26 listopada 2009r. w wysokości 24.230,97zł. Pozwany zrealizował to zajęcie 14 grudnia 2009r. - wpłacił na rachunek bankowy Komornika 73.798,85zł, a pozostałą część ceny sprzedaży, tj. 26.201,15zł wpłacił na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w K. z tytułu spłaty zadłużenia ciążącego na przedmiotowym lokalu zgodnie z postanowieniami § (...) umowy sprzedaży.

Sąd Okręgowy ustalił również, iż w związku ze złożeniem przez powoda w umowie sprzedaży niezgodnego z prawdą oświadczenia o spłacie D. G. powodowi przedstawiono zarzut popełnienia przestępstwa wyłudzenia i poświadczenia nieprawdy. Postępowanie karne w tej sprawie, prowadzone przez Sąd Rejonowy w C. pod sygn. akt II K 217/11 zostało umorzone wobec braku znamion czynu zabronionego. W toku tego postępowania poddano powoda badaniu psychiatrycznemu, w wyniku którego stwierdzono u powoda ograniczoną w znacznym stopniu zdolność do rozpoznania znaczenia czynu i pokierowania swoim postępowaniem z uwagi na występującą encefalopatię skutkującą między innymi wyraźnym obniżeniem krytycyzmu. W maju 2011r. powód zwrócił się do K. B. zajmującego się obrotem wierzytelnościami z propozycją sprzedaży wierzytelności dochodzonej pozwem za cenę oscylującą między 25.000 a 30.000zł. Do zawarcia umowy cesji nie doszło.

Posiłkując się opinią biegłych sądowych – psychiatry P. R. i psycholog K. P., Sąd Okręgowy ustalił, że powód w dacie zawierania umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego (23 listopada 2009r.) nie ujawniał cech upośledzenia umysłowego, które mogłyby powodować trudność w ogólnym przetwarzaniu informacji, w zakresie osądu, myślenia i planowania, tym samym powodować istotne ograniczenia w podejmowaniu w pełni świadomej decyzji i wyrażenia swojej woli, niemożności zrozumienia posunięć własnych i innych osób oraz niezdawania sobie sprawy ze znaczenia skutków własnego postępowania. Biegli stwierdzili, iż u powoda występują pewne cechy zespołu psychoorganicznego o podłożu bliżej nieokreślonym przejawiające się osłabieniem funkcji poznawczych na pograniczu stopnia lekkiego i średniego, głównie w zakresie pamięci świeżej, jej pojemności, gotowości do odtwarzania oraz w zakresie operacji rachunkowych. Stwierdzili też, iż w dniu zawarcia umowy funkcjonowanie poznawcze powoda mogło się kształtować na takim poziomie jak w toku procesu lub nieco wyższym z uwagi na to, że z reguły zmiany organiczne nasilają się wraz z wiekiem, jako że powód zaprzeczył, by w okresie poprzedzającym sprzedaż mieszkania odczuwał gorsze niż zwykle samopoczucie lub odczuwał zawroty głowy, doznał urazu lub pozostawał pod wpływem substancji psychoaktywnych. Nadto stwierdzili, iż w większym nasileniu niż to ma miejsce w odniesieniu do funkcji poznawczych u powoda manifestują się cechy charakterologiczne typowe dla zmian organicznych w zakresie ośrodkowego układu nerwowego, takie jak nasilona drażliwość, podejrzliwość, trudność w kontrolowaniu emocji, wielowątkowość i rozwlekłość narracji, fiksjacja na niektórych osobach, nieadekwatność zachowania, posługiwanie się mechanizmami obronnymi w sytuacji, gdy zagrożone jest poczucie jego wartości, przerzucanie winy na innych, a także negowanie faktów, które są dla powoda niewygodne, skłonność do nagłej zmiany celów i motywacji, uruchamianie postaw kumulacyjnych. Niemniej, w opinii psychiatry i psychologa stan powoda w dacie zawarcia umowy sprzedaży mieszkania nie wyłączał świadomego podjęcia decyzji i wyrażenia woli. Powód miał zachowane rozeznanie, rozumiał posunięcia własne i posunięcia innych osób oraz zdawał sobie sprawę ze znaczenia i skutków własnego postępowania. Stan zdrowia powoda w owym czasie nie wskazywał także na niedołęstwo w znaczeniu niemożności świadomego decydowania przy kwestionowanej przezeń czynności prawnej.

Czyniąc powyższe ustalenia Sąd Okręgowy dał wiarę zeznaniom pozwanego oraz świadków, akcentując iż żaden z nich nie wskazał na takie okoliczności, które pozwalałyby uznać, że powód znajdował się w stanie wyłączającym świadome podjęcie decyzji czy wyrażenie woli, by był wprowadzony w błąd lub aby wyzyskano jego niedołęstwo, czy przymusowe położenie. Jako nieznajdujące odzwierciedlenia w zgromadzonym materiale dowodowym poczytał zeznania powoda, z których wynikało, że sprzedaż mieszkania była sfinansowana i miała na celu oszukanie go. Sąd

Okręgowy za miarodajne przyjął wnioski wynikające z opinii biegłej sądowej z zakresu psychologii K. P. oraz z opinii biegłego sądowego psychiatry P. R. uznając je za rzetelne, jasne, pełne, w sposób wyczerpujący wyjaśniające kwestie podlegające rozpoznaniu w niniejszej sprawie. Uwzględnił, że po wydaniu przez biegłą z zakresu psychologii ustnej opinii uzupełniającej strona powodowa nie podtrzymywała zarzutów pierwotnie zgłoszonych do tej opinii. Natomiast pominął wnioski zawarte w opiniach sporządzonych przez biegłego psychiatrę W. F. (1) oraz psycholog A. G. (2) z uwagi na fakt, że wydano je przed zakończeniem postępowania dowodowego z osobowych źródeł dowodowych, w tym przed przesłuchaniem w charakterze świadka notariusza, który sporządził umowę sprzedaży, a także przed przesłuchaniem stron procesu, a jednocześnie stron umowy sprzedaży w niniejszej sprawie, w związku z czym opinie te nie uwzględniały w sposób kompleksowy materiału niezbędnego do wydania opinii co do stanu psychicznego powoda w samym momencie zawierania umowy. Nadto, Sąd Okręgowy miał na uwadze, iż psycholog A. G. (2), sporządzając opinię nie była wpisana na listę stałych biegłych, a nadto złożyła ona opinię z naruszeniem przepisu art. 278 k.p.c., ponieważ czynność ta nie została jej zlecona przez Sąd po wysłuchaniu wniosków stron i bez uprzedniego wydania przez Sąd postanowienia o dopuszczeniu dowodu z opinii biegłego psychologa. Opinią biegłego W. F. (1) nie uwzględnił także z tej przyczyny, że podstawę jej opracowania stanowiła zdyskredytowana formalnie opinia psychologa A. G. (2). Sąd Okręgowy oddalił wniosek powoda o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu grafologii w celu ustalenia zdolności powoda do złożenia ważnego i skutecznego oświadczenia woli w przedmiocie treści umowy, podkreślając iż psychografologia zajmuje się oceną osobowości człowieka na podstawie analizy charakteru jego pisma, która nie może być podstawą ustaleń co do stanu psychicznego osoby dokonującej kwestionowanej czynności prawnej, do czego niezbędne są wiadomości specjalne z zakresu psychiatrii, a nie dziedziny dotyczącej analizy charakteru pisma ręcznego. Stwierdził, że wnioski wynikające z opinii sporządzonej przez biegłych z zakresu psychologii i psychiatrii nie mogą być negowane wnioskiem o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu psychografologii, ponieważ biegły ten nie posiada wiadomości specjalnych, które pozwolą na sformułowanie kategorię wniosków odnośnie przesłanek nieważności oświadczenia woli wynikających z art. 82 k.c. Sąd Okręgowy oddalił również wniosek strony powodowej o dopuszczenie dowodu z opinii Instytutu Ekspertyz Sądowych im. J. S. (1) w K. na okoliczność nieważności złożonego przez powoda oświadczenia woli sprzedaży lokalu, a to wobec wyjaśnienia istotnych dla rozstrzygnięcia rozpoznawanej sprawy okoliczności poprzez sporządzenie opinii przez biegłych K. P. i P. R..

Podając poczynione w sprawie ustalenia faktyczne ocenie prawnej Sąd Okręgowy podkreślił, że wyłączenie świadomości lub swobody, skutkujące stwierdzeniem nieważności wyrażonego oświadczenia woli - w oparciu o art. 82 k.c. - musi wynikać z przyczyny wewnętrznej, a więc stanu, w jakim znajdowała się osoba składająca oświadczenie woli, a nie okoliczności zewnętrznych, w jakich się znalazła. W tym kontekście, opierając się na opiniach biegłej psycholog K. P. i biegłego psychiatry P. R. uznał, że w dacie sprzedaży nieruchomości powód nie ujawniał cech upośledzenia umysłowego, które mogłyby powodować u niego trudność w ogólnym przetwarzaniu informacji, w zakresie osądu, myślenia i planowania i tym samym powodować: istotne ograniczenia w podejmowaniu w pełni świadomej decyzji i wyrażeniu swojej woli oraz niemożność rozumienia posunięć własnych i innych osób, jak również niezdawanie sobie sprawy ze znaczenia skutków własnego postępowania. Sąd Okręgowy przyjął również, że stan powoda nie wskazywał na niedołęstwo w znaczeniu niemożności świadomego podejmowania decydowania decyzji. Sąd Okręgowy podkreślił, iż tychże konkluzji nie podważa treść opinii sądowo - psychiatrycznej sporządzonej w toku postępowania karnego w sprawie o popełnienie przestępstwa poświadczenia nieprawdy, z której wynikało, iż powód w czasie popełnienia czynu miał w znacznym stopniu ograniczoną zdolność do rozpoznania znaczenia czynu i pokierowania swoim postępowaniem, ponieważ stwierdzone w postępowaniu karnym ograniczenie zdolności rozpoznania znaczenia czynu i pokierowania swoim zachowaniem nie wyłącza odpowiedzialności cywilnej, a przesłanki wynikających z dyspozycji art. 82 k.c. nie można utożsamiać z okolicznościami określonymi w art. 31 § 2 k.k. Podkreślił, iż biegły psychiatra P. R. w swej opinii szczegółowo odniósł się do wniosków opinii sporządzonej w toku postępowania karnego, wskazując, że również biegli powołani w sprawie karnej nie stwierdzili u powoda choroby psychicznej, ani niedorozwoju umysłowego, natomiast jako przyczynę ograniczonej poczytalności powoda w rozumieniu art. 31 § 2 k.k. uznali jego obniżony krytycyzm. Biegły R. zauważył, że biegli w sprawie karnej nie dysponowali materiałem dowodowym dostępnym w niniejszej sprawie, pozwalającym przyjąć, iż motywacja powoda podczas dokonywania przez niego sprzedaży mieszkania przedstawia się jako nieuwarunkowana w tak znacznym stopniu przez czynniki psychopatologiczne, a jego krytycyzm nie był tak bardzo zaburzony, jak to przyjęli biegli w sprawie karnej. Konstatacje

te legły u podstaw stwierdzenia przez Sąd pierwszej instancji braku przesłanek określonych w art. 82 k.c. i oddalenia powództwa głównego o ustalenie nieważności umowy sprzedaży mieszkania.

Odnosząc się do pozostałych roszczeń, Sąd Okręgowy stwierdził, że wbrew stanowisku powoda umowa sprzedaży lokalu mieszkalnego nie została zawarta w warunkach wyzysku, ponieważ powód nie znajdował się w sytuacji przymusowego położenia, niedołęstwa, nie był osobą niedoświadczoną, jak i nie miało miejsca celowe i świadomego wykorzystania takiego stanu rzeczy przez pozwanego w celu przyjęcia świadczenia, którego wartość przewyższała w rażącym stopniu wartość świadczenia pozwanego. Okoliczności sprzedaży mieszkania – w tym odnoszące się do okresu poprzedzającego finalizację umowy – nie wskazują na to, by powód był zmuszony do przystąpienia do aktu notarialnego, bądź by pozwany wywierał na powoda nacisk, by ten sprzedał mu mieszkanie. Powód przejawiał wolę sprzedaży mieszkania i poszukiwał kontrahenta, co potwierdzają zeznania samego powoda oraz świadków E. A. i K. B.. Chciał wyzbyć się składnika majątkowego generującego zadłużenie w znacznej wysokości w celu uniknięcia egzekucji skierowanej do świadczenia emerytalnego. Powód zaakceptował cenę sprzedaży zaproponowaną przez pozwanego i zdawał sobie sprawę z tego, iż jest ona niższa od ceny rynkowej z uwagi na zły stan techniczny lokalu i jego nieuregulowany stan prawny. Powoda motywowała chęć wyzbycia się nieruchomości generującej zadłużenie i pozyskanie w ten sposób środków finansowych – po spłacie zobowiązań względem wspólnoty mieszkaniowej - w wysokości około 30.000zł. Sąd Okręgowy uznał, że okoliczność tę potwierdza wystąpienie przez powoda w toku procesu z ofertą sprzedaży wierzytelności dochodzonej pozwem za cenę 25.000 - 30.000zł. Nie doszło też do wykorzystania przez pozwanego przymusowego położenia powoda, ponieważ powód przez wiele lat mieszkał w lokalu socjalnym pomimo, że był właścicielem mieszkania w K.. Lokal ten opuścił powód w 1980r. i nie interesował się nim, nie regulował opłat za ten lokal, nie uczestniczył w zebraniach właścicieli, a nawet nie miał kluczy do mieszkania. Stan taki trwał do 2009r., gdy wspólnota mieszkaniowa wystąpiła z pozwem o zapłatę należności z tytułu nieuregulowanych zaliczek i kosztów remontów. Powód uświadomił sobie wówczas, że lokal mieszkalny, którego jest właścicielem generuje stale powiększający się dług i podjął decyzję o jego sprzedaży. Wnioski takie znalazły potwierdzenie w zeznaniach świadków B. R. – pracownika przedsiębiorcy zarządzającego nieruchomością przy ulicy (...) oraz E. A.. W oparciu o opinie biegłych, sporządzone na potrzeby niniejszego postępowania, Sąd Okręgowy uznał, że stan zdrowia powoda w dacie sprzedaży lokalu mieszkalnego nie wskazywał na jego niedołęstwo w znaczeniu niemożności świadomego podejmowania decyzji przy dokonywaniu czynności prawnej. Dodatkowo biegła psycholog stwierdziła, że odchylenia charakterologiczne powoda mogą mu utrudniać funkcjonowanie społeczne i nawiązywanie bliższych kontaktów z innymi z uwagi na nasiloną drażliwość, trudność w kontrolowaniu emocji przejawiającą się impulsywnością, wybuchowością, a także okazywaną wobec innych podejrzliwością, nieufnością, nasilonym krytycyzmem, przy równoczesnym braku wglądu w siebie, ale mimo tych ograniczeń powód potrafił być skuteczny w załatwianiu istotnych dla siebie spraw. Sąd Okręgowy stwierdził także, że nie sposób uznać za niedołęzną osobę, która samodzielnie zasięgała informacji o stanie zadłużenia i rozważała sprzedaż mieszkania, zwracała się samodzielnie po pomoc do Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej, zainicjowała spotkanie w sprawie sprzedaży wierzytelności, złożyła niezbędną dokumentację w celu uzyskania świadczenia emerytalnego, złożyła pozew o rozwód, wniosek o podział majątku wspólnego, pozew o zachówek i pozew w niniejszej sprawie. Z kolei z zeznań świadków J. S. (2) i D. S., wynikało, że powód jest odporny na sugestie, zaś świadek K. B., zeznał, że powód wiedział, jakie są konsekwencje oświadczeń woli, które ewentualnie miałyby złożyć w związku z ewentualną cesją wierzytelności. Mimo, że powód po raz pierwszy w życiu sprzedawał mieszkanie, to zdaniem Sądu Okręgowego brak było podstaw do uznania, że ziszczyła się przesłanka braku doświadczenia. Postanowienia umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego były czytelne i oczywiste, powód w toku zawierania aktu miał możliwość zadawania pytań notariuszowi i uzyskania na nie odpowiedzi, zaś wszystkie szczegóły – w tym cena sprzedaży – zostały uzgodnione przez strony przed zawarciem umowy. Ponadto, przystąpienie do sprzedaży nieruchomości nie jest powtarzalną czynnością i z reguły dokonywane jest sporadycznie, zatem trudno mówić o możliwości nabrania doświadczenia w dziedzinie obrotu nieruchomościami przez przeciętnego człowieka. Sąd Okręgowy uznał także, iż powód nie zdołał wykazać, że pozwany wykorzystał okazję po to, aby uzyskać szczególną korzyść. Pozwany zdecydował się kupić mieszkanie bez jego uprzednich oględzin z uwagi na fakt, że powód nie dysponował kluczami do lokalu. Kupił zadłużoną nieruchomość, zaś w księdze wieczystej brak było wpisu wyłącznego prawa własności powoda, a w lokalu w dalszym ciągu zameldowana była D. S.. Co więcej pozwany został poinformowany przez powoda o złym stanie technicznym mieszkania i konieczności przeprowadzenia

kompleksowego remontu. Powód zeznał, że przed zawarciem umowy sprzedaży mieszkania sprawdzał w internecie ceny mieszkań na rynku wtórnym, co podważyło jego twierdzenia, że nie miał rozeznania co do cen sprzedaży mieszkań. W tych okolicznościach Sąd Okręgowy uznał już za zbędne badanie przesłanki rażącej dysproporcji wzajemnych świadczeń wynikających z umowy sprzedaży, ponieważ przesłanki wynikające z art. 388 k.c. spełnione muszą być kumulatywnie, tym samym brak spełnienia jednej z nich czyni zbędnym badanie pozostałych. Konkluzje te legły u podstaw stwierdzenia przez Sąd Okręgowy bezzasadności żądanie zasądzenia na podstawie art. 388 k.c. świadczenia wyrównawczego oraz unieważnienia umowy.

Natomiast oceniając żądanie ustalenia nieważności umowy sprzedaży - w oparciu o przepis art. 58§2 k.c. – jako niezgodnej z zasadami współżycia społecznego, Sąd Okręgowy stwierdził, że w chwili składania oświadczenia woli powód był świadomy rzeczywistej wartości zbywanego mieszkania i godził się na jego sprzedaż ze ceną niższą od tej wartości z uwagi na okoliczności towarzyszące przedmiotowej transakcji, a to sprzedaż bez dokonania oględzin, zadłużenie związane z lokalem, zameldowanie w lokalu innej osoby oraz nieuregulowany status prawny. Powód zdawał sobie sprawę z wpływu tych czynników na uzgodnioną z pozwanym cenę sprzedaży mieszkania. Sąd Okręgowy nie dopatrywał się również naruszenia zasady równowagi kontraktowej stron, ani też przejawów wywierania nacisku na powoda, zwłaszcza że to powód zainicjował procedurę związaną ze sprzedażą mieszkania. Stwierdził, iż umowa nie stanowiła czynności rażąco krzywdzącej powoda, jak i nie naruszała zasad współżycia społecznego, skoro wzajemne świadczenia stron nie były rażąco nieadekwatne, a powód kierował się chęcią wyzbycia składnika majątkowego stanowiącego dla niego znaczne obciążenie finansowe. W konsekwencji, stwierdził też brak przesłanek przewidzianych w art. 58§2 k.c. i oddalił powództwo alternatywne o ustalenie nieważności kwestionowanej umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego.

Apelację od wyroku wniósł powód, domagając się jego zmiany przez stwierdzenie nieważności umowy sprzedaży mieszkania w oparciu o art. 82 k.c.; a ewentualnie o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda 700.000zł z ustawowymi odsetkami od dnia następnego po uprawomocnieniu się orzeczenia kończącego postępowanie – tytułem zwiększenia świadczenia w postaci ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego, względnie w razie podniesienia przez pozwanego, że zwiększenie świadczenia w postaci ceny sprzedaży byłoby nadmiernie utrudnione, stwierdzenia nieważności umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego i zobowiązanie pozwanego do wydania powodowi tej nieruchomości w stanie wolnym od osób i stanowiących jego własność rzeczy oraz zasądzenia od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu za obie instancje; a na wypadek nieuwzględnienia powyższego wniosku domagał się uchylecia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu przy uwzględnieniu kosztów postępowania apelacyjnego. Nadto domagał się dopuszczenia dowodów z opinii Instytutu Ekspertyz Sądowych im. prof. dr J. S. (3) w K. w celu wykazania bezskuteczności złożonego przez powoda oświadczenia woli ze względu na brak rozeznania powoda co do podejmowanej czynności z uwagi na stan wyłączający świadomość i „swobodę powzięcia woli” oraz z opinii biegłego sądowego z zakresu grafologii na okoliczność zdolności powoda do złożenia ważnego i skutecznego oświadczenia woli w przedmiocie treści umowy, mając na uwadze podpis powoda złożony pod umową sprzedaży.

W apelacji powód zarzucił:

- naruszenie art. 82 k.c. przez niesłuszne przyjęcie, że powód nie udowodnił, by w okresie zawarcia umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego znajdował się w stanie wyłączającym świadome i swobodne podjęcie decyzji i wyrażenie woli, podczas gdy z opinii sądowo – psychiatrycznej sporządzonej przez biegłego W. F. (2) oraz opinii biegłej psycholog A. G. (2), a także opinii sądowo-psychiatrycznej wydanej w toku postępowania karnego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w C. wynikało, że z powodu stopnia nasilenia deficytów poznawczych i zaburzeń sfery afektywno – wolicjonalnej, jak również na skutek „organicznych zaburzeń osobowości i cech osobowości paranoicznej” oraz z uwagi na przewlekły charakter zaburzeń, powód w dacie zawarcia umowy sprzedaży mieszkania nie był zdolny do świadomego i swobodnego wyrażenia woli i podjęcia decyzji,

- naruszenie art. 388§1 k.c. przez niesłuszne przyjęcie, że powód nie wykazał, że kwestionowana przez niego umowa została zawarta w warunkach wyzysku, na co wskazują: rażąca dysproporcja między wartością rynkową mieszkania,

a ceną jego sprzedaży, przymusowe położenie apelującego w chwili zawierania transakcji, jego niedoświadczenie i brak doświadczenia w realizowaniu jakichkolwiek transakcji,

- naruszenie art. 58§2 k.c. przez przyjęcie, że umowa sprzedaży lokalu mieszkalnego była ważna, podczas gdy była ona sprzeczna z zasadami współżycia społecznego, a w szczególności zasadami ekwiwalentności świadczeń, równowagi kontraktowej stron oraz swobody zawierania umów,

- naruszenie art. 233§1 k.p.c. w związku z art. 227 k.p.c. poprzez uznanie za niewiarygodne zeznań powoda, w szczególności w zakresie w jakim opisał on okoliczności zawarcia kwestionowanej przezeń umowy, naciski, które wywierali nań pozwany i świadek E. A. oraz, że nie miał zamiaru sprzedaży mieszkania pozwanemu za 100.000zł,

- przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów przez uznanie za wiarygodne zeznań pozwanego i niewskazanie w uzasadnieniu wyroku przyczyn powodujących danie im wiary,

- pominięcie treści zeznań świadków A. M., E. A. i J. S. (2) w zakresie w jakim zgodnie opisywali oni zaburzenia osobowości powoda,

- naruszenie art. 278 § 1 k.p.c. w związku z art. 227 k.p.c. i 233 k.p.c. przez niesłuszne uznanie, że opinie biegłych P. R. i K. P. są pełne, konsekwentne i stanowią wystarczającą podstawę do wydania w oparciu o nie rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie,

- naruszenie art. 290 § 1 k.p.c. w związku z art. 278 § 1 k.p.c. w związku z art. 227 k.p.c. przez bezzasadne oddalenie wniosku powoda o przeprowadzenie dowodu z opinii Instytutu Ekspertyz Sądowych im. prof. dr J. S. (1) w K.,

- naruszenie art. 278 § 1 k.p.c. w związku z art. 227 k.p.c. przez bezzasadne oddalenie wniosku powoda o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego w zakresie grafologii,

Pozwany wniósł o oddalenie apelacji, jako bezzasadnej i zasądzenie kosztów procesu poniesionych ewentualnie przez pozwanego.

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

Ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy i przyjęte za podstawę rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie były prawidłowe i znajdowały potwierdzenie w zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym. Podejmując je, Sąd Okręgowy nie naruszył w żadnej mierze przepisów procesowych, w tym art. 233 §1 k.p.c., jako że nie przekroczył zasad swobodnej oceny dowodów, ani też nie naruszył zasad logiki i doświadczenia życiowego.

Wbrew wywodom apelacji ustaleń tych nie są w stanie ich wzruszyć zeznania świadków A. M., E. A. i J. S. (2), które apelujący ocenia subiektywnie i nie mając ku temu kwalifikacji wywodzi, iż opisał oni zaburzenia świadomości powoda, skutkujące uznaniem, iż w chwili sprzedaży nieruchomości powód działał w stanie wyłączającym świadome i swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli. A. M. miała kontakt z powodem wykonując obowiązki pracownika socjalnego. Zeznała, iż w odróżnieniu od innego pracownika opieki społecznej nie miała żadnych kłopotów z komunikowaniem się z powodem, od którego odbierała samodzielnie składane i formułowane wnioski o zasiłki okresowe oraz celowe, zeznała też, iż powód dostarczał wszystkie niezbędne załączniki. Świadek J. S. (2) – kolega powoda, od lat 90-tych miał z powodem sporadyczny kontakt, rozmawiał z nim jedynie w czasie przypadkowych spotkań na ulicy, natomiast w przeszłości powód mieszkał u matki tego świadka. J. S. (2) zeznał, iż powód skarżył się na swoją sytuację finansową i mieszkaniową. Zaburzeń świadomości powoda nie sposób wywieść z opinii J. S. (2), że powód nie potrafił odnaleźć się w rzeczywistości, nie radził sobie z problemami życiowymi, zwłaszcza że świadek ten nie rozwinął z jakich zdarzeń taką opinię wywiódł, a nadto zeznał, iż powód nie jest podatny na sugestie innych osób i zawsze ma swoje zdanie. Z kolei świadek E. A., z wykształcenia lekarz, będący znajomym obu stron, który skontaktował strony i biernie towarzyszył im w niektórych czynnościach (ustalił spotkanie, przekazywał informacje), posiadając wiedzę medyczną nie zaobserwował u powoda żadnych zaburzeń świadomości, ani też nie był świadkiem zachowania powoda, które o takich zaburzeniach mogłyby świadczyć. Odmowę wzięcia od notariusza odpisu umowy sprzedaży

oraz odmowę podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego mieszkania świadek zakwalifikował jako spowodowane nostalgią.

Decydujące jednakże dla rozstrzygnięcia kwestii świadomości i swobody podjęcia i wyrażenia przez powoda woli sprzedaży mieszkania za cenę 100.000zł były opinie biegłych sądowych. Opinia biegłego psychiatry W. F. (1) i opinia przybranej przez niego psycholog A. G. (2), tak jak to trafnie przyjął Sąd Okręgowy, nie mogły stanowić podstawy ustaleń faktycznych w sprawie zarówno z przyczyn formalnych, jak i z przyczyn merytorycznych. Formalnie opinie te wykluczał fakt, iż psycholog A. G. (2), sporządziła opinię, nie będąc biegłym sądowym, bez postanowienia dowodowego Sądu. Zatem jej opinia, jak i oparta o nią opinia biegłego F. zostały złożone z naruszeniem przepisów procedury cywilnej. Merytorycznie zaś opinie te dyskredytował fakt, iż ani biegły psychiatra F., ani psycholog A. G. (2) nie zapoznali się z pełnym materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie.

Sąd Okręgowy miał zatem pełne podstawy ku temu, by uznać za miarodajne dla rozstrzygnięcia opinie biegłego psychiatry P. R. i biegłej psycholog K. P.. Biegli ci wydali opinię po zapoznaniu się z pełnym materiałem dowodowym, w tym z zeznaniami wszystkich świadków i stron, a nadto biegły R. szczegółowo odniósł się do wniosków opinii złożonej w postępowaniu karnym i wyjaśnił, że nie jest ona miarodajna dla ustalenia stanu świadomości powoda w chwili dokonywania umowy sprzedaży, głównie z tej przyczyny, że sporządzający ją biegły nie znał okoliczności faktycznych towarzyszących zawarciu tej umowy. Sąd Okręgowy trafnie zaakcentował różnice pomiędzy zasadami ponoszenia odpowiedzialności karnej i odpowiedzialności cywilnej, a w konsekwencji inny cel opinii sądowo-psychiatrycznej składanej w postępowaniu karnym i w postępowaniu cywilnym. Nie mogło przy tym ująć uwagi Sądu, iż opinia sądowo-psychiatryczna w postępowaniu karnym koncentrowała się na złożeniu przez powoda niezgodnego z rzeczywistością oświadczenia, iż spłacił byłą żonę, zaś opinie w rozpoznawanej sprawie miały za przedmiot oświadczenie woli powoda o sprzedaży mieszkania i warunków tej sprzedaży. Stanowcze i wyczerpująco wyjaśnione wnioski opinii biegłych R. i P. jednoznacznie wskazywały, iż powód podjął decyzję i wyraził wolę sprzedaży mieszkania świadomie i swobodnie, a stwierdzone odchylenia charakterologiczne osobowości nie zaburzały u powoda rozumienia sensu swoich działań i przewidywania ich konsekwencji. Wnioski opinii biegłego psychiatry P. R. i biegłej sądowej K. P. nie są korzystne dla powoda, jako że nie potwierdzają twierdzeń i zeznań powoda. Niemniej nie jest to okoliczność przemawiająca za przeprowadzeniem dowodu z opinii innych biegłych, względnie instytutu naukowego, zwłaszcza że powód ostatecznie nie zgłosił zarzutów do opinii biegłej psycholog P., a zarzuty kierowane pod adresem opinii biegłego R., opierają się de facto na akcentowaniu jej niezgodności z opinią biegłego F. i opinią z postępowania karnego, które z racjonalnych i wyczerpująco wyjaśnionych przyczyn nie mogły stanowić podstawy miarodajnych ustaleń, będących podstawą rozstrzygnięcia. W tej sytuacji, Sąd Apelacyjny podzielił stanowisko Sądu Okręgowego i nie znalazł podstaw, by uznać, iż Sąd Okręgowy oddalając wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii Instytutu Ekspertyz Sądowych im. prof. dr J. S. (1) w K. naruszył art. 227 k.p.c., ani też by uzupełnić postępowanie dowodowe w tym zakresie.

Sąd Apelacyjny w pełni podziela stanowisko Sądu Okręgowego, iż opinia biegłego z zakresu pisma ręcznego, zgłoszona w celu wykazania zdolności powoda do złożenia ważnego i skutecznego oświadczenia woli w przedmiocie treści umowy byłaby irrelevantna dla rozstrzygnięcia. Niekwestionowanym pozostawało, iż powód złożył podpis pod umową sprzedaży. Wprawdzie psychografologia zajmuje się oceną osobowości człowieka na podstawie analizy charakteru jego pisma, niemniej po pierwsze dla przeprowadzenia takiej analizy nie jest wystarczające zbadanie samego podpisu, potrzebny jest dłuższy, pochodzący od danej osoby tekst, ponieważ ocenie podlega kształt i wielkość liter, sposób ich łączenia, nacisk w trakcie pisania, sposób redagowania tekstu, ujęcia marginesów i akapitów; po wtóre - zasadnie Sąd Okręgowy podkreślił, iż opinia psychograficzna nie może być podstawą ustaleń co do stanu psychicznego osoby dokonującej czynności prawnej, do czego niezbędne są wiadomości specjalne z zakresu psychologii i psychiatrii, a nie dziedziny dotyczącej analizy charakteru pisma ręcznego. W konsekwencji, oddalenie wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z zakresu psychografii nie naruszało art. 227 k.p.c.

Zasadnie również Sąd Okręgowy przyjął, iż powód nie zdołał wykazać, by pozwany wywierał jakąkolwiek formę presji, czy nacisku w celu przymuszenia powoda do sprzedania mu mieszkania za cenę 100.000zł. Nawet powód nie wskazał w jaki sposób tenże nacisk był wywierany, ani w czym się przejawiał. Żaden ze świadków nie potwierdził okoliczności, które mogłyby świadczyć o wykorzystaniu przez pozwanego sytuacji powoda. Przeciwnie świadek J. S. (2) zeznał, iż



powód nie jest podatny na żadne sugestie, zaś świadek D. S. zeznała, iż powód jest wręcz odporny na sugestie innych osób. W tym aspekcie nie sposób też pomijać udziału notariusza, który w ramach swoich obowiązków upewnił się, że powód podejmuje czynności notarialne z właściwym rozeznaniem, nieprzymuszony, bez wpływu osób trzecich.

Wbrew też zarzutom apelacji, Sąd Okręgowy poddał poczynione w sprawie ustalenia faktyczne prawidłowej subsumpcji prawnej, nie naruszając przepisów prawa materialnego, a w szczególności art. 82 k.c., art. 388§1 k.c., ani art. 58§2 k.c. Trafnie przyjął, iż powód składając oświadczenie woli sprzedaży mieszkania nie działał w stanie wyłączającym świadome i swobodne podjęcie decyzji i wyrażenie woli, zaś pozwany nie nabył nieruchomości lokalowej od powoda w warunkach wyzysku. Czynności związane ze sprzedażą mieszkania były rozłożone w czasie. Powód mógł zatem spokojnie przemyśleć decyzję o sprzedaży mieszkania i warunki tej sprzedaży, nie działał pod presją czasu. Nie był też w jakikolwiek sposób zmuszony do sprzedaży mieszkania. Powód nie jest osobą nieporadną, ani niedołązną. Radzi sobie samodzielnie z załatwianiem spraw urzędowych i sądowych. Wprawdzie po raz pierwszy w życiu sprzedawał nieruchomość, niemniej umowa sprzedaży jest najpowszechniejszą umową w obrocie prawnym, w swym dorosłym życiu powód z pewnością był wielokrotnie stroną umowy sprzedaży nieruchomości, której elementy istotne i skutkach nie różnią się istotnie od elementów istotnych i skutków umowy sprzedaży nieruchomości. Zatem nie może zasadnie twierdzić, iż nie miał doświadczenia w zawieraniu umowy sprzedaży. Faktem jest, iż decyzja o sprzedaży mieszkania usytuowanego w centrum K., o powierzchni 140,2m<sup>2</sup> za cenę 100.000zł, którego wartość rynkową strony w chwili zawierania umowy oszacowały na 250.000zł była nieracjonalna i niekorzystna dla powoda, niemniej powód podjął ją z pełnym rozeznaniem, rozumiał jej sens i konsekwencje. Przed sprzedażą analizował oferty sprzedaży nieruchomości lokalowych zamieszczane w internecie. Wiedział, jakie czynniki wpłynęły obniżając na cenę mieszkania i choć mógł je zniwelować przynajmniej częściowo przez udostępnienie mieszkania pozwanemu w celu dokonania jego oględzin, to tego nie uczynił tego. Poza sporem pozostawało, iż pozwany zajmuje się zawodowo obrotem nieruchomościami, niemniej mieszkanie od powoda nabył, jako osoba fizyczna. Zaproponował niższą od wartości rynkowej cenę z uwagi na ryzyko związane z nabyciem nieruchomości lokalowej, wymagającej remontu, zadłużonej, bez uprzednich oględzin i o nieuregulowanym stanie prawnym (od osoby nie ujawnionej w księdze wieczystej, jako wyłączny jej właściciel, legitymującego się postanowieniem o podziale majątku wspólnego sprzed 5 lat), co jest prawnie dopuszczalne. Ważąc na te czynniki cena nieruchomości nie była rażąco niska, a powód nie był zmu

Z tych to też przyczyn, Sąd Apelacyjny uznał, iż zarzuty apelacji stanowią jedynie polemikę z ustaleniami Sądu Okręgowego i ich oceną prawną, nie są w stanie wzruszyć trafności zaskarżonego wyroku. Konkluzje te legły u podstaw oddalenia apelacji - w oparciu o art. 385 k.p.c., jako bezzasadnej.

SSO Aneta Pieczyrak-Pisulińska SSA Joanna Kurpierz SSA Joanna Naczyńska