

Sygn. akt: I C 131/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 października 2017 roku

Sąd Okręgowy w Gliwicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Beata Majewska-Czajkowska
Protokolant:	sekretarz sądowy Julia Piątek

po rozpoznaniu w dniu 10 października 2017 roku w Gliwicach

sprawy z powództwa O. F.

przeciwko S. K.

o ustalenie

1. oddała powództwo;
2. przyznaje od Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Gliwicach adwokatowi I. M. kwotę 1476,00 (tysiąc czterysta siedemdziesiąt sześć) złotych w tym podatek VAT 276,00 (dwieście siedemdziesiąt sześć) złotych tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej świadczonej powódce z urzędu;
3. zasądza od powódki O. F. na rzecz pozwanej S. K. kwotę 1476,00 (tysiąc czterysta siedemdziesiąt sześć) złotych w tym podatek VAT 276,00 (dwieście siedemdziesiąt sześć) złotych tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej świadczonej pozwanej z urzędu.

SSO Beata Majewska-Czajkowska

Sygn.akt I C 131/14

UZASADNIENIE

Powódka O. F. wniosła o ustalenie nieważności czynności prawnej- umowy sprzedaży nieruchomości- lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy w Gliwicach prowadzi KW nr (...), zawartej w dniu 18.10.2000r. w G. przed notariuszem W. W. w formie aktu notarialnego Rep. A nr (...), z powodu braku świadomości oraz sprzeczności czynności z ustawą i zasadami współżycia społecznego nadto zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazała, że była właścicielką przedmiotowego lokalu i zamieszkiwała tam sama. W 1997r. za namową swojego brata przyjęła do swojego mieszkania jego wnuczkę M. G. (1). Powódka wzięła ją pod swoją opiekę karmiła, ubierała, ponosiła koszt związane z wykształceniem. M. G. (1) starała się przypodobać, dziękowała za wsparcie i prosiła o dalszą pomoc, wówczas była osobą bardzo bliską powódce. Kiedy powódka zaczęła podupadać na zdrowiu wówczas wnuczka brata zaczęła ją namawiać na przepisanie mieszkania na kogoś z rodziny. Tłumaczyła, że będzie to dla niej

korzystne, bo zmniejszy koszty utrzymania i zapewni jej dach nad głową. Umowę przedstawiał jako umowę dożywocia. Powódka uwierzyła, że chce jej dobra. Umowę sprzedaży nieruchomości powódka zawarła 18.10.2000r.

Wcześniej w 1987r. powódka przeszła chorobę nowotworową, która spowodowała u powódki załamanie, cierpiała na depresję, przerażała ją śmierć w wyniku rozwoju choroby. Zażywała silne leki psychotropowe, które powodowały u powódki ośpienie i spowolnienie reakcje. Zdaniem powódki nie była świadoma co się wokół niej dzieje, nie rozpoznawała osób znajomych i bliskich, nie zdawała sobie sprawy z konsekwencji podejmowanych decyzji. Ostatecznie powódka wygrała walkę z chorobą nowotworową, ale odbiło się to znacznie na jej kondycji. M. G. (1), pomimo wcześniejszych deklaracji, wyjechała na studia do W. pozostawiając powódkę samą.

Kilka tygodni przed wniesieniem pozwu do mieszkania powódki przyjechała siostra M. i kazała powódce szukać sobie nowego lokum, gdyż lokal powódki miał zostać sprzedany, ponieważ pozwana zamierzała kupić lokal dla drugiej córki w W.. Wówczas dotarło do powódki, że podstępnie wykorzystano jej chorobę i brak świadomości, aby doprowadzić do niekorzystnego dla niej rozporządzenia swoim mieniem. Dopiero wówczas powódka miała przeczytać uważnie akt notarialny i zorientować się, że jego treść jest inna od wcześniejszych ustaleń, gdyby wcześniej miała prawdziwy obraz rzeczywistości i byłaby w stanie świadomie podejmować decyzje to nie zgodziłaby się sprzedać lokalu za kwotę 7 000zł bez żadnego zabezpieczenia.

Swoje powództwo powódka oparła na treści artykułu 82 kc uznając, że ze względu na zaburzenia psychiczne powódka nie miała świadomości podejmowanych czynności, a zatem czynność prawna jest nieważna.

Nadto w ocenie strony powodowej pozwana naruszyła swoim działaniem artykuł 58 kc, bowiem jej postępowanie było niezgodne z zasadami współżycia społecznego i naruszało przepisy ustawy. Naruszenia zasad współżycia społecznego powódka upatruje w wykorzystaniu trudnej sytuacji w jakiej się znajdowała powódka, jej bezradności i zgubieniu. Na sprzeczność z ustawą wskazuje natomiast zaniżona cena nieruchomości, a zachowanie pozwanej może być również zakwalifikowane jako niekorzystne rozporządzenie mieniem, co penalizuje art.286 kk.

W odpowiedzi na pozew pozwana reprezentowana przez pełnomocnika wniosła o oddalenie powództwa wskazując w pierwszej kolejności zarzut braku interesu prawnego uznając, że powódce przysługuje dalej idące roszczenie niż wynikające z art. 189 kc, a to powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym na podstawie art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

Niezależnie od zarzutu braku interesu prawnego wskazano, że twierdzenia powódki jakoby nie miała możliwości swobodnego i świadomego podjęcia decyzji i wyrażenia woli zawierając przedmiotowa umowę są gołosłowne i nie znajdują żadnego uzasadnienia. Twierdzenia, że powódka nie otrzymała żadnej kwoty z tytułu sprzedaży są sprzeczne z treścią samej umowy. Umowa została sporządzona w formie aktu notarialnego, a to obligowało notariusza do ustalenia czy osoba przystępująca do spisania aktu jest świadoma znaczenia swojej decyzji, gdyby notariusz miał jakiegokolwiek wątpliwości nie dopuściłby do podpisania aktu notarialnego. Nadto na skutek zawartej umowy pozwana uiszczała płatności związane z podatkiem i opłatą za wieczyste użytkowanie, powódka natomiast płatności związane z bieżącą eksploatacją, co wskazuje na to, że miała świadomość znaczenia zawartej umowy.

W piśmie z dnia 13 lipca 2017r. pełnomocnik powódki wskazał, że roszczenie powódki jest również uzasadnione ze względu na wadę oświadczenia woli jaką jest błąd co do treści czynności prawnej, na okoliczność tego przedstawił obszerną argumentację.

Sąd ustalił, co następuje:

Powódka O. F. zawarła w dniu 18.10.2000 r. w G. umowę sprzedaży nieruchomości- lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy w Gliwicach prowadzi KW nr (...), przed notariuszem W. W. w formie aktu notarialnego Rep. A nr (...). W wyniku zawartej umowy sprzedaży własność nieruchomości przeszła na pozwaną S. K., Z treści umowy wynika, że nieruchomość została sprzedana za kwotę 7000 zł.i kwota ta została zapłacona przez kupującego.

Dowód: umowa sprzedaży k 16 akt

S. K. jest bratanicą powódki. W okresie młodości, gdy miała około 15 lat zamieszkała z powódką, która sprawowała nad nią opiekę, trwało to około 5 lat. Pozwana ma córkę M. G. (1), która zamieszkała w mieszkaniu powódki w G. przy ul. (...) w 1996r. Mieszkała tam do 2004 lub 2005r. w tym okresie córka pozwanej podnajmował również, za zgodą powódki mieszkanie studentom, pobierała od tego opłaty i była zobowiązana uiszczać czynsz. Powódka wraz ze swoim mężem od około 1990r zamieszkiwała w okresie wakacyjnym na wsi w K. w nieruchomości należącej do syna męża powódki, natomiast w zimie przenosiła się do mieszkania przy ul (...). W 2004r. zmarł mąż powódki, jeszcze do 2008r. powódka jeździła do K., gdzie pomieszkiwała. Po przeprowadzeniu remontu powróciła do mieszkania przy ul. (...), gdzie zamieszkuje do dnia dzisiejszego.

W okresie kiedy M. G. (1) zamieszkiwała w G. przy ul. (...) jej relacje z powódką były bardzo dobre, powódka traktowała ją jak córkę wspierała finansowo. Po zakończeniu studiów córka pozwanej wyjechała do W. wówczas kontakt był już rzadszy, ale wzajemne relacje były dobre. Powódka miała jednak żal, że po śmierci męża nie ma takiego wsparcia od M. G. (2) jakiego oczekiwała.

Powódka od 1987r. leczyła się onkologicznie, w tym też roku przeszła mastektomię piersi z powodu raka piersi, radioterapię i chemioterapię, następnie była pod kontrolą lekarską w (...) w G. , gdzie 2000r i 2001r. jej stan zdrowia określono jako stabilny, pacjentka czuła się dobrze, bez dolegliwości. Powódka z uwagi na trudne dzieciństwo i problemy rodzinne od 1966r. poddawała się w leczeniu w (...). Cierpiała na nerwice i stany depresyjne w związku z tym zażywała leki uspokajające i antydepresyjne. W 2000 r. również zażywała leki i była pod stałą kontrolą lekarza.

W 2000r. powódka dowiedziała się o chorobie nowotworowej swojego męża, co negatywnie wpłynęło na stan jej zdrowia psychicznego. W tym też czasie wraz z mężem prowadzili sprawę sądową o zwrot nieruchomości w K. przeciwko synowi męża, którą ostatecznie przegrali.

Dowód: zeznania powódki – k 395, zeznania świadka M. G. (1), k – 375, zeznana świadka E. F. k 356-358, dokumentacja medyczna k 249-285 i 288-311

Powódka nie miała własnych dzieci, w okresie zamieszkiwania M. G. (1) podjęła decyzje o przekazaniu mieszkania pozwanej, z myślą aby w przyszłości, po jej śmierci mieszkanie to otrzymała jedna z córek pozwanej. Inicjatywa przepisania mieszkania wyszła od powódki, przy czym ustalenia były takie, że powódka będzie mogła w tym lokalu zamieszkiwać, aż do śmierci i będzie uiszczać opłaty z tytułu bieżącej eksploatacji, natomiast pozwana ponosić miała opłaty z tytułu podatku i wieczystego użytkowania. Pomimo wpisania w akcie notarialnym jako ceny sprzedaży kwoty 7 000zł., faktycznie pozwana kwoty takiej powódce nie przekazała. Powódka będąc w dacie sprzedaży mieszkania w bardzo dobrych relacjach zarówno z powaną jak i jej córką liczyła na stałą opiekę z ich strony teraz i w przyszłości.

Dowód: zeznania pozwanej- k 395 i świadka M. G. (1), k – 375,

Relacje pomiędzy stronami zaczęły ulegać powolnemu rozluźnieniu po śmierci męża powódki tj. od 2004r. M. G. (3) po wyjeździe do W. nie sprawowała opieki nad powódką, utrzymywała z nią dalej kontakt, odwiedzała, pisała listy, ale powódka nie mogła liczyć na jej pomoc i czuła się tym zawiedziona, tym bardziej, że została wdową i bardzo przeżyła śmierć męża.

Dowód zeznania świadków: J. G. k-339, E. F. k 356-358, M. D., J. K. k- 234

W 2013r. do mieszkania powódki przyjechała druga córka pozwanej, która miała jej zaproponować opuszczenie mieszkania i jego sprzedaż w związku z koniecznością zaspokojenia jej potrzeb mieszkaniowych. Sytuacja ta wywołała u powódki silny stres, poczuła się oszukana, bowiem miała zapewnienie, że będzie mogła korzystać z mieszkania aż do śmierci. Wówczas zaczęła się zastanawiać nad treścią zawartej umowy i postanowiła podjąć kroki zmierzające do jej unieważnienia. Od tego momenty relacje pomiędzy powódką a pozwaną i jej córkami uległy pogorszeniu, a kontakt został zerwany.

Dowód: zeznania stron

W toku postępowania Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego psychiatry na okoliczność stanu psychicznego powódki w chwili zawierania umowy oraz ustalenia czy miała ona świadomość i możliwość rozeznania własnych posunięć i zdawała sobie sprawę z ich skutków.

Biegła M. W. w swojej opinii stwierdziła, że niema podstaw do stwierdzenia, aby w dacie zawarcia umowy pozwana znajdowała się w stanie wyłączającym zdolność do świadomego świadczenia woli oraz aby nie zdawała sobie sprawy ze znaczenia skutków swojego postępowania z powodu zaburzeń psychicznych. Opinia ta nie była kwestionowana przez strony, a jej wnioski zostały uwzględniane w całości przez Sąd.

Dowód: opinii biegłej psychiatry k 412-125

Dopuszczono również dowód z opinii biegłego psychologa na okoliczność czy powódka w dacie sporządzenia umowy działała w stanie podatności na sugestie pozwanej, jej córki z uwzględnieniem jej stanu psychicznego związanego z okolicznościami rodzinnymi, chorobą męża i swoją, toczącą się sprawą sądową.

Biegły J. P. w opinii stwierdził, że powódka mogła działać w związku ze swoją podatnością na sugestie, która wpłynęła na efektywność przekazu córki pozwanej ze względu na ich więź oraz autorytet osoby znającej prawo. Na jej decyzje mogła wpłynąć również potrzeba przynależności, budowania bliskich więzi i wiara w trwałość relacji z M. G. (1). Podobnie na decyzję mogło mieć wpływ poczucie zagrożenia materialnego i krzywdy związane z toczącą się wówczas sprawą sądową. Biegły wykluczył natomiast, aby stan zdrowia powódki w omawianym okresie miał wpływ na podejmowane przez nią decyzje. Opinia ta nie była kwestionowana przez strony, a jej wnioski zostały uwzględniane w całości przez Sąd.

Dowód: opinia biegłego psychologa k 487-497

Sąd ustalił stan faktyczny w oparciu o wskazane wyżej dowody. Dowody z dokumentów nie były kwestionowane przez strony. Zeznania świadków wzajemnie się uzupełniały i w kwestiach zasadniczych nie były ze sobą sprzeczne, dlatego w zakresie wyżej wskazanym stanowiły podstawę ustaleń Sądu. Kwestia sporna pomiędzy stronami było to, kto był inicjatorem zawartej umowy sprzedaży i czy pozwana lub jej córka w jakikolwiek sposób wpływały na podjęcia przez powódkę decyzji, co do sprzedaży mieszkania. Sąd uznał, że inicjatywa wyszła od powódki i nie dał wiary jej zeznaniom w tym zakresie, w którym twierdziła, że była namawiana do zawarcia umowy i umowa ta miała być jej przedstawiona przez córkę pozwanej jako umowa dożywocia. W pierwszej kolejności należy podkreślić, że zeznania powódki są sprzeczne z zeznaniami pozwanej i jej córki, które stanowczo twierdzą, że z inicjatywą wyszła sama powódka. Powódka podnosząc, że działała pod wpływem sugestii pozwanej i jej córki i w przekonaniu, że zawiera umowę dożywocia powinna okoliczność ta udowodnić. Tymczasem żaden ze świadków nie znał okoliczności sporządzenia umowy, o fakcie jej zawarcia dowiedzieli się kilka lat później, przy czym powódka nikomu nie mówiła dlaczego i jak doszło do jej zawarcia. Zasadniczo tłumaczyła się tylko złym stanem swojego zdrowia. Świadkowie przy tym zeznawali, że w tym okresie powódka była osobą kontaktową, wiedziała co mówi, co robi i nikt nie dostrzegł żadnych problemów psychicznych, które uniemożliwiłyby jej rozeznanie sytuacji. Przesłuchiwany w sprawie notariusz zeznał, że choć nie pamięta stron umowy to zwyczajowo zawierając umowę przekonuje się, co do woli stron w zakresie zawarcia umowy i ocenia poczytalność, zdolność do jej zawarcia, gdyby miał wątpliwości od takiej umowy by odstąpił. Biegli również nie potwierdzili, aby stan zdrowia powódki uniemożliwił jej racjonalną ocenę sytuacji, natomiast okoliczności życiowe w jakich znalazła się powódka mogły sprzyjać podjęciu takiej decyzji. Wszystkie te okoliczności nie dają Sądowi podstaw do uznania, że powódka zdecydowała się na podpisanie umowy za namową pozwanej lub jej córki, i tym samym uznania za niewiarygodne ich zeznań.

Sąd zważył, co następuje:

W pierwszej kolejności należy odnieść się do zarzutu strony pozwanej, iż powódka w niniejszej sprawie nie ma interesu prawnego w ustaleniu nieważności umowy sprzedaży nieruchomości, z uwagi na to, iż może skorzystać z powództwa

dalej idącego o ustalenie niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Zgodzić się należy z tym, że w orzecznictwie reprezentowane były różne poglądy w zakresie możliwości wystąpienia z powództwem o unieważnienie czynności prawnej, która stała się podstawą dokonania wpisu w księdze wieczystej. Sąd rozpoznający niniejszą sprawę podziela w tym zakresie stanowisko zawarte min. w wyroku Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 9.11.2016r. sygn akt II CSK 800/15, w którym powołano się również na uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 14.03.2014r sygn akt III CZP 121/13, gdzie podkreślono " że wpis w księdze wieczystej nie konwaliduje nieważnej czynności prawnej stanowiącej podstawę jego dokonania, ale jego obalenie wymaga wykazania orzeczeniem sądowym nieważności podstawy wpisu. Wpis taki, nawet o charakterze konstytutywnym nie sanuje braków materialnoprawnych czynności, z których wynika nieważność ustanowienia prawa (art. 58 § 1 i 2 KC), co stwierdza się w postępowaniu ustalającym (art. 189 KPC). Jak podnosi się w uzasadnieniu uchwały, mającej w tym miejscu istotne znaczenie dla sprawy rozpoznawanej w niniejszym postępowaniu, jeżeli prawo jest wpisane błędnie, gdyż wpisu dokonano bez ważnej przyczyny prawnej, dochodzi do niezgodności między treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym i jej usunięcie wymagać będzie przeprowadzenia kolejnego postępowania wieczystoksięgowego, w którym podstawę wpisów stanowiąc będzie orzeczenie sądowe (art. 31 ust. 2 KWU), także orzeczenie ustalające". Podzielając ten pogląd Sąd dokonał merytorycznego rozpoznania roszczenia powódki, jednakże z innych względów uznał je za niezasadne.

Strona powodowa oparła swoje powództwo w pierwszej kolejności na treści artykułu 82 kc, 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. Dotyczy to w szczególności choroby psychicznej, niedorozwoju umysłowego albo innego, chociażby nawet przemijającego, zaburzenia czynności psychicznych.

W literaturze brak świadomości jest powszechnie definiowany jako stan braku rozeznania, niemożność zrozumienia zachowań własnych i cudzych czy niezdawanie sobie sprawy ze znaczenia i skutków własnego postępowania (zob. wyr. SN z 18.5.2016 r., V CSK 578/15, Legalis; Z. Radwański, w: SPP, t. 2, 2008, s. 385; B. Lewaszkiewicz-Petrykowska, w: M. Pyziak-Szafnicka, P. Księżak (red.), Kodeks, 2014, s. 960; K. Pietrzykowski, w: K. Pietrzykowski, Komentarz KC, t. 1, 2015, s. 385). Jego przyczyną może być przede wszystkim choroba psychiczna lub niedorozwój umysłowy osoby fizycznej. Stan braku świadomości może być wywołany "z jakichkolwiek powodów", nie tylko mających charakter trwały, ale także krótkotrwałych, np. w postaci przemijających zaburzeń czynności psychicznych. Przyczynami braku świadomości mogą być min. pourazowe zaburzenia psychiczne, psychozy, stany depresyjne.

Stan wyłączający swobodę ma miejsce w przypadku występowania niemożliwego do przełamania wewnętrznego przymusu postąpienia w określony sposób (por. wyr. SN z 18.5.2016 r., V CSK 578/15, Legalis). Chodzi zatem tylko o takie źródło zakłóceń, które znajduje się wewnątrz osoby składającej oświadczenie woli, a nie o czynniki czysto zewnętrzne, pod wpływem których oświadczenie zostało złożone. Zwraca się przy tym uwagę, że stan wyłączający swobodne powzięcie decyzji wyrażenie woli może być rozumiane tylko jako stan, w którym możliwość wolnego wyboru jest całkowicie wyłączona. Sugestia osób trzecich nie wyłącza swobody decyzji(por.SN w postanowieniu z dnia 21.04.2004r. (...)).

Należy przy tym podkreślić, że osoba nieubezważniona, która dokonała czynności prawnej w stanie, o którym mowa w art. 82 KC, chcąc powołać się na jej nieważność, musi uczynić zadość ciężarowi dowodu (art. 6 KC) w zakresie wszystkich okoliczności stanowiących przesłanki zastosowania tego przepisu. Do okoliczności tych należy stan braku świadomości lub swobody istniejący w **momencie składania oświadczenia woli**. Wykazanie samych zaburzeń psychicznych (np. choroby psychicznej) będącej przyczyną tego stanu nie jest wystarczające (por. wyr. SA w Białymstoku z 28.3.2014 r., I ACa 658/13, Legalis; wyr. SA w Białymstoku z 15.10.2015 r., I ACa 491/15, Legalis; J. Strzebinczyk, w: E. Gniewek, P. Machnikowski, Komentarz KC, 2016, s. 230).

Przechodząc na grunt niniejszej sprawy, podkreślić należy, że pomimo szeregu chorób na, które cierpiała powódka, również stanów depresyjnych, na które przez wiele lat się leczyła nie ma żadnych dowodów wskazujących na to, aby powódka w dacie sporządzania umowy miała wyłączona świadomość lub swobodę podjęcia decyzji. Przesłuchani w sprawie świadkowie nie potwierdzili okoliczności, aby powódka miała jakiegokolwiek zaburzenia lub problemy z

komunikacją bądź postrzeganiem rzeczywistości. Jak wynika z dokumentacji lekarskiej jej stan zdrowia psychicznego w październiku 2000r. był stabilny, również stabilny był jej stan zdrowia związany z chorobą nowotworową. W tym czasie powódka była osobą samodzielną, nie potrzebowała pomocy i wsparcia w codziennym życiu, wręcz odwrotnie to ona wspierała i pomagała swojej rodzinie. W tym czasie żył jeszcze mąż powódki, który również mógł być dla niej wsparciem i pomocą w podejmowaniu decyzji. Biegły z zakresy psychiatrii wykluczył, aby jakiegokolwiek zaburzenia psychiczne mogły być przyczyną braku świadomości w podjęciu decyzji i wyrażeniu woli jak również braku rozeznania, co do skutków tych decyzji. Biegły z zakresu psychologii w tym zakresie podzielił stanowisko biegłego psychiatry. Zwrócił co prawda uwagę na możliwość poddania się sugestii córki pozwanej, na to, że na decyzję mogła wpłynąć również potrzeba przynależności, budowania bliskich więzi i wiara w trwałość relacji z M. G. (1) oraz poczucie zagrożenia materialnego i krzywdy związane z toczącą się wówczas sprawa sądowa, jednakże wszystkie te okoliczności mające charakter zewnętrzny, nie mogły doprowadzić do całkowitego wyłączenia swobody w podjęciu decyzji. Rzeczą oczywistą jest, że czynniki zewnętrzne mogą mieć wpływ na stan wewnętrzny, psychiczny każdego człowieka, ale w wypadku powódki nie zostało wykazane, aby wszystkie te okoliczności doprowadziły do takich zaburzeń, które uzasadniałyby uwzględnianie powództwa na podstawie art. 82 kc.

Kolejną powołaną przez stronę powodową podstawą ustalenia nieważności umowy jest art.58 kc, zgodnie z jego treścią czynność prawna sprzeczna z ustawą albo mająca na celu obejście ustawy jest nieważna, chyba że właściwy przepis przewiduje inny skutek, w szczególności ten, iż na miejsce nieważnych postanowień czynności prawnej wchodzi odpowiednie przepisy ustawy nadto nieważna jest czynność prawna sprzeczna z zasadami współżycia społecznego.

Powódka upatruje naruszenia zasad współżycia społecznego w tym, że pozwana wykorzystwała ciężką sytuację życiową powódki, jej bezradność i zagubienie. Jak już wyżej wskazano, powódka nie wykazała, aby umowa sprzedaży nieruchomości została zawarta pod wpływem i namową, pozwanej lub jej córki i aby zapewniały ją, że podpisuje umowę dożywocia a nie umowę sprzedaży. Materiał dowodowy nie daje również podstaw do stwierdzenia, aby powódka pomimo swojej trudnej sytuacji życiowej była osobą bezradną lub zagubioną w dacie sporządzenia umowy. W tym stanie rzeczy nie sposób uznać, aby zawarcie umowy sprzedaży przez strony naruszało zasady współżycia społecznego.

Sprzeczność z ustawą ma wynikać, zdaniem pozwanej z faktu zaniżonej ceny zakupu mieszkania, która co zostało potwierdzone, nie została ostatecznie przekazana powódce. Wskazać należy, że żaden z przepisów kodeksu cywilnego nie wskazuje jaką strony mają określić cenę przy zawieraniu umowy sprzedaży, okoliczność ta jest objęta swobodą umów. Zważyć należy na szczególne warunki zawarcia tej umowy. Nie było kwestią sporną, że od początku, dla obydwu stron, rzeczą oczywista było, że powódka będzie mogła korzystać z tego mieszkania, aż do śmierci. Będzie ponosić opłaty bieżące z wyjątkiem podatku i opłaty z tytułu wieczystego użytkowania. Już sama ta okoliczność mogła być powodem, dla którego powódka zgodziła się na tak niską cenę, skoro czas, w którym mieszkanie nie będzie do dyspozycji pozwanej od początku był niedookreślony. Z zeznań samej powódki wynika, że zawierając umowę była w bardzo dobrych relacjach z pozwaną i jej córką i wówczas zakładała, że w przyszłości będzie mogła liczyć na ich wsparcie i opiekę, co też mogło ją skłonić do takiej decyzji. Nadto, były to osoby jej najbliższe i nosiła się, na ten czas, z zamiarem pozostawienia po swojej śmierci mieszkania którejś z córek pozwanej. Wreszcie nie długo wcześniej powódka nabyła to mieszkanie od Gminy G. po bardzo preferencyjnej cenie niespełna 6 000zł, co także mogło przyczynić się do przyjęcia tak niskiej ceny sprzedaży. Mając na uwadze powyższe okoliczności Sąd nie dopatrywał się sprzeczności czynności prawnej z ustawą. Kwestią wtórną jest natomiast to dlaczego powódka nie wystąpiła z roszczeniem wobec pozwanej, jeżeli ostatecznie nie doszło do przekazania kwoty sprzedaży przedmiotowej nieruchomości.

W ostatnim piśmie procesowym pełnomocnik powódki podniósł, że dalszą przyczyną uznania czynności prawnej za nieważną jest błąd, o którym mowa w treści art.84kc. Zgodnie z jego treścią w razie błędu co do treści czynności prawnej można uchylić się od skutków prawnych swego oświadczenia woli. Jeżeli jednak oświadczenie woli było złożone innej osobie, uchylenie się od jego skutków prawnych dopuszczalne jest tylko wtedy, gdy błąd został wywołany przez tę osobę, chociażby bez jej winy, albo gdy wiedziała ona o błędzie lub mogła z łatwością błąd zauważyć; ograniczenie to nie dotyczy czynności prawnej nieodpłatnej. Można powoływać się tylko na błąd uzasadniający

przypuszczenie, że gdyby składający oświadczenie woli nie działał pod wpływem błędu i oceniał sprawę rozsądnie, nie złożyłby oświadczenia tej treści (błąd istotny). Nadto zgodnie z treścią art.88 kc . uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia woli, które zostało złożone innej osobie pod wpływem błędu lub groźby, następuje przez oświadczenie złożone tej osobie na piśmie. Uprawnienie do uchylenia się wygasa: w razie błędu - z upływem roku od jego wykrycia, a w razie groźby - z upływem roku od chwili, kiedy stan obawy ustał.

W ocenie Sądu oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli musi być złożone innej osobie w sposób jasny i wyraźny nie budzący wątpliwości, że o taki właśnie skutek stronie składającej oświadczenia chodzi. Należy bowiem podkreślić, że uchylenie się od skutków oświadczenia woli wywołuje nie tylko skutki obligacyjne, ale rozporządzające. Inaczej niż w przypadku odstąpienia od umowy czy odwołania darowizny, jeżeli skutkiem czynności prawnej dokonanej pod wpływem błędu (podstępu) lub groźby było przeniesienie prawa podmiotowego, uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia będącego elementem tej czynności prawnej powoduje "automatyczny" (następujący z mocy prawa) powrót tego prawa do zbywcy (zob. wyr. SN z 24.4.2014 r., III CSK 93/13 oraz IV CSK 600/12, Legalis; M. Gutowski, w: M. Gutowski, Komentarz KC, t. 1, 2016, s. 617).Mając to na uwadze, w żadnym wypadku nie można uznać za uzasadnioną argumentację przedstawioną przez pełnomocnika powódki, że oświadczenie takie zawarte było w liście kierowanym przez powódkę do pozwanej, gdyż interpretacja słów znajdujących się w tym liście wskazuje, że takie właśnie oświadczenie powódka w tym liście zawarła. Przyjęcie takiej interpretacji, w ocenie Sądu, stanowiłoby nadużycie prawa, bowiem zobowiązywałoby pozwaną do dokonywania interpretacji niejasnych słów powódki i to na swoją niekorzyść. Nadto zwrócić należy uwagę, że oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli jest również złożeniem oświadczenia woli a zatem powinno być świadome co do skutków i celu jego złożenia, skoro sam pełnomocnik stwierdza, że powódka "intuicyjnie złożyła" oświadczenie woli spełniając wszystkie jego wymogi, to już to poddaje w wątpliwość uznanie tego oświadczenia za odpowiadające treści art. 88 par 1 kc. Nie sposób również wymagać, aby pozwana była zobowiązana to" intuicyjne oświadczenie „ należycie zinterpretować ze wszystkimi konsekwencjami prawnymi.

Sąd uznał zatem, że nie doszło do złożenia stosownego oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli, a biorąc pod uwagę, że sama powódka twierdziła, iż błąd dostrzegła w 2013r.po wizycie córki pozwanej, to stwierdzić należy, że upłynął już termin wskazany w treści art.88par.2 kc. To uzasadnia już nie uwzględnienie żądania w tym zakresie. W ocenie Sądu nie zostało również w niniejszym postępowaniu wykazane, aby błąd został wywołany przez pozwaną chociażby bez jej winy albo, że wiedziała o błędzie lub mogła go z łatwością zauważyć tak jak wymaga tego treść art.84par 1 kc. Jak już bowiem wskazano, nie zostało wykazane, że powódka zawarła umowę sprzedaży za namową pozwanej lub jej córki i w okolicznościach przez siebie przedstawionych. Wątpliwe jest w ogóle uznanie, że doszło do zaistnienia błędu co do treści czynności prawnej po stronie powódki. Zebrany materiał dowodowy uzasadnia wniosek, że powódka miała pełną świadomość treści zawartej czynności prawnej i jej skutków, natomiast oczekiwała od pozwanej i jej córki konkretnych zachowań wobec jej osoby, które jednak się nie spełniły. Należy jednak podkreślić, że niespełnienie się oczekiwań osoby dokonującej czynności prawnej co do określonego rozwoju zdarzeń nie uzasadnia uznania oświadczenia woli za wynik błędu prawnie doniosłego(por. wyrok SN z 19.10.2000r III CKN 963/98).

Mając na uwadze powyższe okoliczności orzeczono jak w sentencji.

O kosztach orzeczono w oparciu o art.98 kpc przy uwzględnieniu treści art.108 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych. Mając to na uwadze w oparciu o treści art.122 par 1 kpc zasądzono od powódki na rzecz pozwanej zwrot kosztów zastępstwa procesowego świadczonego z urzędu. Nadto zasądzono zwrot kosztów zastępstwa procesowego świadczonego z urzędu, na rzecz pełnomocnika wyznaczanego powódce. Wysokość wynagrodzenia wynika z przepisów § 2 ust. 1 i 3, § 6 pkt 4 oraz § 19 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (t.j. Dz.U. 2013, poz. 461).

SSO Beata Majewska-Czajkowska