



Sygn. akt I CSK 181/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 stycznia 2018 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Krzysztof Strzelczyk (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Józef Frąckowiak

SSN Jan Górowski

w sprawie z powództwa H.C.

przeciwko S.T.

o stwierdzenie nieważności,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w Izbie Cywilnej w dniu 19 stycznia 2018 r.,

skargi kasacyjnej powódki od wyroku Sądu Apelacyjnego w (...)

z dnia 21 grudnia 2016 r., sygn. akt I ACa .../16,

- 1) oddala skargę kasacyjną,**
- 2) nie obciąża powódki kosztami postępowania kasacyjnego,**
- 3) przyznaje od Skarbu Państwa - Sądu Apelacyjnego w (...)**
adwokatowi P.S. tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej
udzielonej z urzędu powódce w postępowaniu kasacyjnym kwotę
1800 (tysiąc osiemset) złotych powiększoną o należny podatek
od towarów i usług.

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 21 grudnia 2016 r. Sąd Apelacyjny w (...) oddalił apelację powódki H.C. od wyroku Sądu Okręgowego w T. z dnia 12 stycznia 2016 r. oddalającego powództwo skierowane przeciwko S.T. o stwierdzenie nieważności umowy sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w M.S.M położonego w M. przy ul. D. [...].

W uzasadnieniu powództwa powódka powoływała się na zawarcie kwestionowanej umowy w stanie wyłączającym świadome i swobodne podjęcie decyzji i wyrażenie woli z powodu schorzeń somatycznych i stanu psychicznego. Poza tym sprzedaż dokonana za cenę rażąco niską była zdaniem powódki sprzeczna z zasadami współżycia społecznego.

Sąd Apelacyjny rozpoznając apelację powódki podzielił dotychczasowe ustalenia faktyczne, iż strony zawarły dnia 31 października 2010 r. notarialną umowę sprzedaży opisanego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego. Cena sprzedaży wyniosła 5800 złotych, zaś wartość rynkowa lokalu wyniosła 70 000 złotych. Pozwany zezwolił w umowie powódce na nieodpłatne dożywotnie korzystanie z lokalu a powódka zobowiązała się do terminowego regulowania opłat związanych z korzystaniem z lokalu. Cena sprzedaży została przekazem uiszczona Z.D., który dysponował prawomocnym nakazem zapłaty na kwotę 5000 złotych wydanym przeciwko powódce. Stan psychiczny powódki pozwalał na świadome i swobodne podjęcie decyzji i wyrażenia woli. Nie miały też wpływu na to schorzenia somatyczne, na które cierpiała powódka tj. wytrzeszcz oczu, zaćma, osłabienie słuchu i silne osłabienie organizmu. Ponieważ w 2010 r. powódka zaprzestała regulowania należności czynszowych w toku postępowania przed Sądem Rejonowym w M. w sprawie z powództwa S.T. strony zawarły ugodę, w której H.C. zobowiązała się zapłacić S.T. kwotę 2720 złotych zaś w innej sprawie sąd zasądził od niej z tego samego tytułu kwotę 4567 złotych.

Sąd Rejonowy uznał, że postępowanie dowodowe, łącznie z opiniami biegłych lekarzy psychiatry i okulisty nie dało podstaw do uznania, iż oświadczenie woli powódki odnośnie sprzedaży prawa do mieszkania dotknięte było wadą

określoną w art. 82 k.c. Sąd Rejonowy nie wiary opinii biegłego otolaryngologa, z której wynikało, że powódka nawet przy użyciu aparatu słuchowego miała problemy z nawiązaniem kontaktu. Przeczy temu w ocenie Sądu porozumiewanie się z powódką w toku rozprawy a także brak odpowiednich wzmianek w treści aktu notarialnego odnośnie trudności w nawiązaniu kontaktu z powódką.

Sąd Apelacyjny podzielił przeprowadzoną w pierwszej instancji ocenę dowodu z opinii biegłego otolaryngologa. Uznał za zasadny zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. albowiem Sąd pierwszej instancji nie odniósł się w żaden sposób do kwestii sprzeczności zawartej przez strony umowy z zasadami współżycia społecznego. Dokonując samodzielnej oceny tej kwestii Sąd Apelacyjny wskazał, że poza porównaniem wartość mieszkania i ceny sprzedaży należy wziąć pod uwagę, że w umowie z dnia 31 października 2006 r. została ustanowiona na rzecz powódki dożywotnia służebność, której wartości nie ustalono. Jako niewiarygodne ocenił Sąd drugiej instancji twierdzenia powódki, że nie podejmowała decyzji o sprzedaży mieszkania i nie miała świadomości, że taką umowę zawiera. Sąd Apelacyjny nie podzielił stanowiska powódki odnośnie do stanu jej świadomości i właściwego rozeznania w chwili zawarcia umowy. Jej twierdzeń nie potwierdziły opinie biegłych z zakresu psychiatrii i psychologii. Odnosząc się do zarzutów dotyczących głębokiego niedosłuchu i poważnych chorób oczu Sąd Apelacyjny przyjął, że przy pomocy aparatu słuchowego oraz okularów do czytania powódka była w stanie usłyszeć i zrozumieć umowę oraz przeczytać tekst dokumentu. Jednocześnie Sąd uznał, że powódka nie wykazała ani nie uprawdopodobniła, że w dacie zawarcia umowy nie korzystała z aparatu słuchowego. W tym czasie powódka swobodnie porozumiewała się z innymi osobami, nie używała języka migowego. Sąd Apelacyjny podkreślił, że umowa została sporządzona w formie aktu notarialnego a brak odpowiedniej adnotacji w akcie wskazuje, że notariusz nie miał wątpliwości odnośnie stanu zdrowia psychicznego powódki ani jej zdolności rozumienia znaczenia swoich działań a także, że powódka jest osobą niesłyszącą czy też niedowidzącą.

Sąd Apelacyjny przyjął także, że powódka nie udowodniła, iż zawarta z pozwanym umowa sprzedaży z dnia 31 października 2006 r. jest sprzeczna z

zasadami współżycia społecznego z uwagi na rażącą nieekwiwalentność świadczeń i wykorzystanie trudnej sytuacji życiowej powódki.

W związku z zawartym w apelacji zarzutem naruszenia art. 92 § 3 zd. 2 w zw. z art. 87 § 1 pkt 2 i § 2 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie (jedn. tekst Dz. U. z 2014 r. 164 z zm. – dalej, jako Prawo o notariacie) Sąd Apelacyjny wskazał, że powódka nie udowodniła, by istniały podstawy do zastosowania przez notariusza procedury określonej w tych przepisach.

Powódka wniosła skargę kasacyjną od wyroku Sądu drugiej instancji. Zarzuciła w niej wyłącznie naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 58 § 2 k.c. przez jego niezastosowanie z uwagi na cenę sprzedaży rażąco odbiegającą od ceny rynkowej, ze względu na wiek, ciężką chorobę sprzedającego będącego w bardzo złej kondycji finansowej a także z uwagi na zawarcie umowy poza siedzibą kancelarii notarialnej przed znajomym kupującym notariuszem. Ponadto zdaniem powódki doszło do naruszenia art. 92 § 3 zd. 2 w zw. z art. 87 § 1 pkt 2 i § 2 Prawa o notariacie w zw. z art. 58 § 1 k.c. przez ich niezastosowanie w sprawie, chociaż z uwagi na poważne upośledzenie narządu słuchu u powódki powinna ona zostać potraktowana jak osoba głucha i notariusz był zobowiązany przekonać się, że treść czynności jest jej znana i zrozumiała, o czym powinien poczynić odpowiednią wzmiankę w treści sporządzonego dokumentu.

Na tej podstawie powódka wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu w R. ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i jego zmianę przez uwzględnienie powództwa.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Wobec oparcia skargi kasacyjnej wyłącznie na zarzutach dotyczących naruszenia prawa materialnego Sąd Najwyższy związany ustaleniami faktycznymi stanowiącymi podstawę zaskarżonego orzeczenia może dokonać oceny tych zarzutów wyłącznie na podstawie tych ustaleń.

Podkreślenie to jest istotne albowiem wszystkie okoliczność, na których powódka opiera zarzuty dotyczące naruszenia przepisów Prawa o notariacie zostały przez Sąd drugiej instancji negatywnie ocenione na podstawie opinii

biegłych lekarzy psychiatry i okulisty. Poza tym Sąd uznał, że powódka nie tylko nie udowodniła, ale nawet nie uprawdopodobniła, iż w przy sporządzaniu umowy nie korzystała z aparatu słuchowego, przy czym według bezpośrednich spostrzeżeń sądu w toku postępowania powódka korzystając z aparatu słuchowego nie miała problemów z porozumiewaniem się i komunikacją. Przewidziane w art. 92 § 3 zd. 2 Prawa o notariacie dodatkowe wymagania aktu notarialnego wiążą się między innymi ze stwierdzeniem, że osoba biorąca udział w czynnościach jest głucha. Prawidłowa komunikacja pomiędzy notariuszem i stroną czynności notarialnej korzystającą z aparatu słuchowego zwalnia notariusza od podejmowania dodatkowych czynności określonych w art. 87 § 1 pkt 2 i 3 Prawa o notariacie i czynienia odpowiednich wzmianek w akcie notarialnym wynikających z treści art. 87 § 2 i 92 § 3 zd. 2 Prawa o notariacie. Wymagania te stanowią wyraz dążenia prawodawcy, aby osoba dotknięta kalectwem dokonała czynności prawnej z właściwym rozeznaniem i zrozumieniem. Dał temu wyraz także Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 19 lipca 2001 r., III CZP 36/01 (OSNC 2002, nr 1, poz. 7), stwierdzając, że nieważny jest testament osoby głuchej lub głuchoniemej, jeżeli w treści sporządzonego przez notariusza dokumentu brak wzmianki o dopełnieniu przez niego obowiązku przekonania się, że treść dokonanej czynności jest dokładnie znana i zrozumiała dla testatora.

Zasadniczą kwestią jest jednak stwierdzenie określonej ułomności i jej stopnia w odniesieniu do osoby biorącej udział w omawianej czynności. Skoro poczynione w sprawie ustalenia, którymi Sąd Najwyższy jest związany, nie dają podstaw do stwierdzenia ułomności powódki przy zawarciu umowy sprzedaży własnościowego prawa do lokalu, tym samym niezasadnie zarzuca się naruszenie wymienionych w skardze kasacyjnej przepisów Prawa o notariacie.

Podobne względy, oparte na poczynionych ustaleniach faktycznych i ich deficycie obciążającym według Sądu stronę powodową zgodnie z rozkładem ciężaru dowodu (art. 6 k.c.), nie pozwalają na uwzględnienie zarzutu naruszenia art. 58 § 2 k.c. Nie można bowiem, przy ocenie ważności umowy wzajemnej w kontekście zasad współżycia społecznego, poprzestać jedynie na porównaniu ceny sprzedaży własnościowego prawa do lokalu z jego wartością w sytuacji, kiedy sprzedawczyni z mocy tej samej umowy nabyła prawo do dożywotniego korzystania

z tego lokalu. Jak przyjął Sąd Apelacyjny bez ustalenia wartości prawa majątkowego, które uzyskała powódka nie sposób przyjąć rażącej dysproporcji świadczeń stron, która mogłaby wywołać wątpliwości, co do zgodności umowy z zasadami współżycia społecznego. Jednocześnie na podstawie art. 6 k.c., którego nie wskazuje się w skardze kasacyjnej, Sąd Apelacyjny obciążył powódkę wykazaniem tych okoliczności.

Wbrew twierdzeniom skargi kasacyjnej Sąd Apelacyjny uwzględnił trudną sytuację powódki w dacie sprzedaży mieszkania uznał jednak, iż nie działała pod naciskiem pozwanego. Powódka już wcześniej powzięła zamiar sprzedaży i z tego tytułu była zobowiązana do zwrotu zaliczki wniesionej przez przyszłych nabywców. Poza tym zmieniły się plany życiowe powódki, które wiązała zamieszkaniem z córą i jej rodziną i musiała w dalszym ciągu korzystać ze swojego mieszkania. Sprzedaż mieszkania pozwanemu z możliwością dożywotniego zamieszkiwania w nim w istotny rozwiązywała wskazane problemy. Sąd Apelacyjny wskazał przy tym na brak konsekwencji powódki w prezentowaniu przyczyn zawarcia i charakteru umowy. Od twierdzeń o braku zamiaru sprzedaży i oczekiwaniu jedynie pomocy do traktowania umowy, jako darowizny z zapewnieniem opieki, do zamiaru zawarcia umowy pożyczki. Trzeba też uwzględnić, iż powódka do 2010 r. respektowała umowę uiszczając opłaty związane z korzystaniem z lokalu.

W świetle ustaleń faktycznych będących podstawą wyrokowania przez Sąd Apelacyjny brak uzasadnionych przyczyn do podzielenia stanowiska skarżącej, iż doszło do naruszenia art. 58 § 2 k.c. przez jego niezastosowanie do umowy stron.

Z tych wszystkich względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. oddalił skargę kasacyjną powódki.

Uwzględniając charakter sprawy, sytuację osobistą i materialną powódki Sąd Najwyższy na podstawie art. 102 w zw. z art. 391 § 2, 398²¹ k.p.c. nie obciążył powódki kosztami postępowania kasacyjnego.

O kosztach pomocy prawnej udzielonej z urzędu powódce w postępowaniu kasacyjnym Sąd Najwyższy orzekł na podstawie § 8 pkt 6 w zw. z § 4 ust. 3, 16 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 r. w sprawie

ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu (Dz. U. 2016. 1714 ze zm.).

aj

a.ł