

**Sygn. akt I ACa 287/18**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 maja 2019 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

<b>Przewodniczący:</b>	<b>SSA Anna Kowacz-Braun (spr.)</b>
<b>Sędziowie:</b>	<b>SSA Regina Kurek</b> <b>SSA Robert Jurga</b>
Protokolant:	st. sekr. sądowy Urszula Kłosińska

po rozpoznaniu w dniu 25 kwietnia 2019 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa K. C. (1)

przeciwko P. K. (1), W. K. (1)

o ustalenie nieważności umowy

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Okręgowego w Nowym Sączu

z dnia 13 września 2017 r. sygn. akt I C 707/12

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza solidarnie od pozwanych P. K. (1) i W. K. (1) na rzecz powoda K. C. (1) kwotę 6.642 zł (sześć tysięcy sześćset czterdzieści dwa złote) tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

SSA Regina Kurek SSA Anna Kowacz Braun SSA Robert Jurga

Sygn. akt I ACa 287/18

## UZASADNIENIE

wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 8 maja 2019 r.

Powód K. C. (1) wystąpił z powództwem z dnia 15 czerwca 2012 r. skierowanym przeciwko P. K. (1) i W. K. (1) domagając się zobowiązania pozwanych do złożenia oświadczenia woli, którego treścią jest przeniesienie na rzecz

powoda własności udziałów w nieruchomości położonej w Z. przy ul. (...) składającej się z działki ewidencyjnej nr (...) zabudowanej dwu i pół piętrowym murowanym budynkiem mieszkalnym, dla której Sąd Rejonowy w Z. prowadzi księgę wieczystą KW nr (...).

Jako podstawę prawną żądania powód wskazał art. 86 § 1 k.c.

Pozwani P. K. (1) i W. K. (1) wnieśli o oddalenie powództwa za przyznaniem kosztów procesu.

W piśmie procesowym z dnia 17 września 2012 r. powód K. C. (1) oświadczył, iż data doręczenia odpisu pozwu pozwanym stanowi datę złożenia przez powoda oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych swego oświadczenia woli w trybie art. 88 k.c. Powód podtrzymał, iż do umowy doszło na skutek podstępu, jaki został wywołany z uwagi na działania i obietnice pozwanych.

W piśmie procesowym z dnia 27 listopada 2012 r. powód K. C. (1) oświadczył, iż roszczenie opiera na treści art. 86 § 1 k.c. i 82 k.c.

Pozwani działali z premedytacją, wykorzystali sytuację zdrowotną i majątkową powoda, a składając obietnice, z których wywiązywali się jedynie częściowo wprowadzili powoda w błąd wyzyskując jego położenie.

Niezależnie od tego powołując się na dyspozycję art. 82 k.c. powód zarzucił, iż w chwili sporządzenia aktu notarialnego – umowy sprzedaży pozostawał on w ośrodku (...) w M. i pomimo zaświadczenia lekarza psychiatry mógł on znajdować się w stanie wyłączającym świadome powzięcie decyzji i wyrażenie woli.

Pozwani podtrzymali swe stanowisko i podkreślili, że brak jest podstaw do twierdzenia, iż podstępem zmusili powoda do zawarcia umowy i powtórzyli, iż to ostatecznie powód zwrócił się o pomoc do W. K. (1). Ponadto nie są prawdziwe twierdzenia powoda, jakoby w chwili sporządzenia aktu znajdował się on w stanie wyłączającym świadome i swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli. Z uwagi na chorobę alkoholową powoda notariuszowi zostało przedłożone zaświadczenie lekarza specjalisty psychiatry, z którego wynikała, że powód jest w stanie zdrowia pozwalającym na świadome powzięcie decyzji i wyrażenie woli.

Operat szacunkowy w sprawie (...) nie odzwierciedla ich zdaniem wartości nieruchomości z daty sprzedaży, a wycena była dokonana w czasie gdy ceny nieruchomości były windowane. Nadto wycena nie uwzględnia stanu nieruchomości powoda z daty sprzedaży, gdy nieruchomość była już dewastowana.

Na rozprawie z dnia 13 marca 2017 r. pełnomocnik profesjonalny powoda z urzędu wyjaśnił, iż nadal podtrzymuje żądanie zawarte w pozwie – o zobowiązanie pozwanych do złożenia oświadczenia woli. Następnie przedłożył pismo procesowe z dnia 13 marca 2017 r. i wniósł o ustalenie nieważności umowy zawartej przez niego w formie aktu notarialnego z dnia 28 stycznia 2010 r. nr rep. (...) powtórzył, że uchylił się od skutków oświadczenia woli z uwagi na wady oświadczenia woli zawarte w art. 86 § 1 i 2 k.c.

Pełnomocnik powoda sprecyzował następnie, że domaga się aktualnie stwierdzenia nieważności umowy z powołaniem na wady oświadczenia woli z art. 86 § 1 i 2 k.c. a w pozostałym zakresie żądania nie podtrzymuje.

Pełnomocnik pozwanych wniósł o odrzucenie tak zmodyfikowanego pozwu z uwagi na tożsamość żądania pozwu z żądaniem zgłoszonym przed Sądem Okręgowym w K. w sprawie (...). Na wypadek niepodzielenia tego wniosku wniósł o oddalenie zmienionego żądania za przyznaniem kosztów procesu.

Na rozprawie z dnia 30 marca 2017 r. pełnomocnik powoda zobowiązany został na wniosek pełnomocnika pozwanych do jednoznacznego określenia czy w związku ze zmianą powództwa dokonana w piśmie z dnia 13 marca 2017 r. cofa pierwotne żądanie w terminie 7 dni. Zobowiązania tego pełnomocnik powoda nie wykonał.

Na rozprawie z dnia 05 września 2017 r. pełnomocnik profesjonalny powoda z urzędu wyjaśnił, iż wnosi i wywodzi jak w piśmie z dnia 13 marca 2017 r. za przyznaniem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej z urzędu. Oświadczył

nadto, iż podtrzymuje żądanie pierwotnie zgłoszone w pozwie, podając, że żądanie stwierdzenia nieważności umowy jest żądaniem alternatywnym.

Pełnomocnik pozwanych wniósł o odrzucenie pozwu w części dotyczącej roszczenia o ustalenie nieważności umowy, argumentując, iż doręczenie tego żądania w niniejszej sprawie nastąpiło później niż przed Sądem Okręgowym w K. w sprawie (...) Co do roszczenia o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli wniósł o jego oddalenie. Domagał się w każdym przypadku zasądzenia na rzecz pozwanych kosztów procesu.

### **Sąd Okręgowy w Nowym Sączu I Wydział Cywilny wyrokiem z dnia 13 września 2017 r.**

I. oddalił powództwo o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli;

II. ustalił, że umowa sprzedaży udziałów w nieruchomości gruntowej w formie aktu notarialnego z dnia 28 stycznia 2010 r. rep.(...)zawarta przed notariuszem A. K. z Kancelarii Notarialnej w K. w Ośrodku (...) w M. mocą której powód K. C. (1) przeniósł na rzecz pozwanych P. K. (1) i W. K. (1) udziały po 1/2 części w prawie własności nieruchomości gruntowej położonej w Z. przy ul. (...) składającej się z działki ewidencyjnej nr (...) o powierzchni 0,0611 ha zabudowanej dwu i pół piętrowym murowanym budynkiem mieszkalnym, dla której Sąd Rejonowy w Z. prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) jest nieważna,

III. zasądził solidarnie od pozwanych P. K. (1) i W. K. (1) na rzecz adwokata Z. T. kwotę 8856 zł brutto w tym 1656 zł podatku VAT tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego udzielonego powodowi z urzędu,;

IV. nakazał ściągnąć solidarnie od pozwanych P. K. (1) i W. K. (1) na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Nowym Sączu kwotę 100 000 zł tytułem opłaty od pozwu od uiszczenia której powód był zwolniony oraz kwotę 14 742,66 zł tytułem zwrotu wydatków wyłożonych w sprawie tymczasowo przez Skarb Państwa.

Orzeczenie to Sąd Okręgowy poprzedził następującymi ustaleniami:

Powód K. C. (1) do dnia 28 stycznia 2010 r. był właścicielem nieruchomości gruntowej objętej księgą wieczystą (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Z. położonej w Z. oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...) o powierzchni 0,0611 ha zabudowanej budynkiem mieszkalnym piętrowym nr (...) przy ul. (...). Prawo do tej nieruchomości powód nabył na podstawie czynności prawnych ze swoją matką, tj. notarialnej umowy darowizny z dnia 29 lutego 2000 r. oraz notarialnej umowy zniesienia współwłasności z dnia 27 lipca 2000 r..

Faktycznie jeszcze przed 2000 rokiem powód na przedmiotowej nieruchomości prowadził działalność gospodarczą i na dolnej kondygnacji urządził bar a na górnej prowadził wynajem pokoi gościnnych turystom.

Działalność gospodarczą polegającą na wynajmie pokoi i prowadzeniu baru powód prowadził przez kilka lat. W tym czasie był żonaty, posiadał córkę z małżeństwa i wypełniał obowiązki rodzinne.

Z racji prowadzenia baru powód miał stały dostęp do alkoholu i zaczął sięgać po alkohol. Początkowo kontrolował picie, z czasem upijał się i ostatecznie w krótkim czasie popadł w nałóg alkoholowy.

Jesienią 2008 r., gdy powód przebywał na leczeniu alkoholowym w szpitalu, a jeden z pokoi powód użyczył koledze, w dniu 05 listopada 2008 r. w budynku przy ul. (...) w Z. wybuchł pożar. W wyniku pożaru i akcji ratowniczej nastąpiły znaczne straty w budynku. Powód nie zabezpieczył budynku na zimę i straty się pogłębiły. W 2008 r. zmarła też matka powoda i jeden z jego braci, rozwiązaniu przez rozwód uległo małżeństwo powoda z uwagi na nadużywanie przez niego alkoholu.

Od czasu pożaru powód z uwagi na chorobę alkoholową nie był w stanie samodzielnie odbudować działalności gospodarczej i naprawić budynku. W efekcie nie był już w stanie regulować należności względem ZUS i banku w związku z kredytem samochodowym oraz należności alimentacyjnych na córkę.

Wierzyciele wszczynali postępowanie egzekucyjne, a egzekucja skierowana została również do nieruchomości powoda.

W dziale III księgi wieczystej (...) wpisane zostały ostrzeżenia o wszczęciu egzekucji w sprawie (...)z wniosku (...) S.A. w K. do kwoty 38 537,66 zł wraz z odsetkami i kosztami. Wpisane były też ostrzeżenia na rzecz wierzycieli przyłączających się do egzekucji, tj. w sprawie(...) z wniosku(...) spółka z o.o. w W. kwoty 341,60 zł wraz z odsetkami i kosztami, w sprawie (...) z wniosku córki powoda kwoty alimentów w wysokości 500 zł od 01 lipca 2005 r. i zaległych alimentów w kwocie 4 500 zł, w sprawie z wniosku ZUS kwoty 19 879,70 zł wraz z odsetkami i kosztami. W dziale IV w/w księgi ujawniona została hipoteka zwykła na kwotę 7 894,60 zł oraz hipoteka przymusowa zwykła na kwotę 13 506,10 zł na rzecz ZUS za zabezpieczenie wierzytelności z tytułu nieopłaconych składek na FP, FGŚP, ubezpieczenie zdrowotne i społeczne.

W związku z nadużywaniem alkoholu powód przechodził leczenie odwykowe. W dniu 26 czerwca 2004 r. po pobycie na oddziale wewnętrznym SPZOZ w Z. z rozpoznaniem delirium tremens powód przebywał na oddziale (...) Szpitala w N. do dnia 30 czerwca 2004 r.. Zalecono dalsze leczenie w poradni dla osób z problemami alkoholowymi.

W okresie od 04 czerwca 2005 r. do 13 czerwca 2005 r. powód przebywał na Oddziale (...) im (...) Rozpoznano u niego uzależnienie od alkoholu – delirium tremens. W okresie od 20 do 26 lipca 2005 r. powód przebywał na oddziale(...)SP ZOZ w N.. Rozpoznano u niego uzależnienie od alkoholu – zespół abstynencyjny i alkoholowe uszkodzenie wątroby.

W okresie od 14 do 16 lipca 2007 r. powód przebywał w na oddziale (...)SP ZOZ w N.. Rozpoznano u niego majaczenie alkoholowe. Powoda wypisano ze szpitala z zaleceniem dalszego leczenia odwykowego.

W okresie od 26 grudnia 2007 r. do 04 stycznia 2008 r. powód przebywał w (...)Szpitalu(...) w N. na oddziale(...)Rozpoznano u niego zespół abstynencyjny. Zalecono dalsze leczenie odwykowe.

W okresie od 27 czerwca 2008 r. do 07 lipca 2008 r. powód przebywał ponownie w (...) Szpitalu(...) w N. na oddziale (...) Rozpoznano u niego uzależnienie od alkoholu – majaczenie drżenne.

W okresie od 02 do 3 listopada 2008 r. powód przebywał na oddziale (...) Szpitala (...) im.(...)w Z. z rozpoznaniem delirium tremens. Następnie w okresie od 03 do 12 listopada 2008 r. przebywał w (...)Szpitalu(...)w N. na oddziale (...) z rozpoznaniem majaczenia alkoholowego. Zalecono leczenie odwykowe stacjonarne.

W okresie od 13 do 23 lutego 2009 r. powód przebywał w Szpitalu (...) w N. na oddziale(...) z rozpoznaniem uzależnienia od alkoholu.

W okresie od 03 do 28 września 2009 r. powód przebywał ponownie w (...) Szpitalu (...)w N. na oddziale (...). Rozpoznano u niego wieloletnie uzależnienie od alkoholu – zespół abstynencyjny z majaczeniem i napadami drgawek. Zalecono podjęcie leczenia odwykowego i abstynencję alkoholową.

W okresie od 30 października 2009 r. do 19 listopada 2009 r. powód przebywał ponownie w (...) Szpitalu(...) w N. na oddziale (...). Rozpoznano u niego wieloletnie uzależnienie od alkoholu – zespół abstynencyjny z majaczeniem. Zalecono dalsze leczenie psychiatryczne.

W okresie od 12 do 22 stycznia 2010 r. powód przebywał w (...) Centrum (...) w M. na oddziale (...) a od 22 stycznia 2010 r. do 17 marca 2010 r. na oddziale (...) U powoda rozpoznano zespół zależności alkoholowej, abstynencyjny zespół alkoholowy, padaczkę alkoholową i alkoholowe uszkodzenie wątroby.

Postanowieniem z dnia 30 czerwca 2010 r. Sąd Rejonowy w Z.nałożył na K. C. (1) obowiązek poddania się leczeniu odwykowemu w niestacjonarnym zakładzie (...) – Poradni (...) w Z.. Obowiązek leczenia powód wykonywał i zgłaszał się systematycznie na leczenie. Od czerwca 2010 r. powód uczestniczył też w zajęciach dotyczących rozwoju osobistego organizowanych przez MOPS w Z..

W związku z egzekucją z nieruchomości powoda położonej w Z. objętej księgą wieczystą KW nr (...) w sprawie do sygn. akt (...)komornik sądowy zlecał opis i oszacowanie nieruchomości. Zgodnie z operatem szacunkowym wartość nieruchomości według jej stanu na czerwiec 2009 r. i poziomu cen z lipca 2009 r. została ustalona na 2 229 559 złotych.

Z uwagi na chorobę alkoholową oraz leczenie stacjonarne w szpitalach powód nie był w stanie rozeznaczyć toku postępowania egzekucyjnego z nieruchomości i nie posiadał wiedzy na temat wartości oszacowanej nieruchomości. Powód bowiem nie odbierał kierowanej wówczas do niego korespondencji, nie interesował się toczącymi się postępowaniami, nie kontrolował zaciąganych zobowiązań ani stanu zadłużenia.

Wiedzę o operacie szacunkowym w sprawie(...)powód uzyskał dopiero w czerwcu 2012 r. kiedy to udał się do komornika sądowego.

Powód jest kolegą pozwanego W. K. (1) z czasów szkolnych, gdy obaj uczęszczali do jednej klasy Szkoły (...)w Z.. Pozwany W. K. (1) po ukończeniu szkoły opuścił Z. i w 1999 r. zamieszkał w K.. Do Z. przyjeżdżał kilka razy do roku. W okresie zimowym 2009 r. kiedy W. K. (1) przebywał w Z. doszło do jego spotkania z powodem. W. K. (1) przechodził ul. (...) w Z. i zauważył wybite szyby w domu powoda. Wówczas to powód zwierzył się pozwanemu ze swoich problemów alkoholowych oraz poinformował go o grożącej licytacji nieruchomości. W tym czasie powód nadal nadużywał alkoholu. Pozwany W. K. (1) po rozmowie z powodem udał się do komornika i zorientował się odnośnie stanu postępowań egzekucyjnych przeciwko powodowi.

W. K. (1) w uzgodnieniu z pozwanym P. K. (1), z którym prowadził interesy w rejonie K. postanowił kupić nieruchomość powoda celem uchronienia jej przed sprzedażą licytacyjną.

Powód zna P. K. (1) od około 2004 roku z racji rozgrywanych w Z. zawodów Pucharu Świata w skokach narciarskich.

W rozmowie z powodem deklarowali spłatę długów powoda egzekwowanych przez komornika i zamiar zainwestowania w nieruchomość powoda celem wykorzystywania jej docelowo jako pensjonat. W efekcie ich planów powód miał mieszkać na przedmiotowej nieruchomości i na niej pracować otrzymując pieniądze od pozwanych. Pozwani postanowili także leczyć powoda z alkoholizmu dlatego zorganizowali jego pobyt w Ośrodku (...) w M. gdzie powód trafił 12 stycznia 2010 r.. Po około dwóch tygodniach do tego ośrodka trafił też mający problem z alkoholem brat powoda J. C. (1).

Odnośnie ceny za nieruchomość pozwani nie przeprowadzali żadnego szacunku za pośrednictwem rzeczoznawcy majątkowego. Cenę za nieruchomość na poziomie 750 000 złotych pozwani skalkulowali sami w oparciu o własny szacunek oraz swój interes i taką cenę zaproponowali powodowi.

W dniu 28 stycznia 2010 r. w Ośrodku (...) w M. przed notariuszem A. K. prowadzącym kancelarię notarialną w K. powód K. C. (1) oraz pozwani P. K. (1) i W. K. (1) zawarli umowę sprzedaży udziałów w nieruchomości gruntowej objętej księgą wieczystą (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Z. położonej w Z. oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...) o powierzchni 0,0611 ha.

Na dzień sprzedaży nieruchomości (§ 1 pkt. 8) w dziale III księgi wieczystej wpisane było ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji w sprawie (...)z wniosku (...) Bank S.A. w K. kwoty 38 537,66 zł wraz z odsetkami i kosztami. Wpisane były też ostrzeżenia na rzecz wierzycieli przyłączających się do egzekucji, tj. w sprawie(...)z wniosku(...) spółka z o.o. w W. kwoty 341,60 zł wraz z odsetkami i kosztami, w sprawie (...)z wniosku córki powoda kwoty alimentów w wysokości 500 zł od 01 lipca 2005 r. i zaległych alimentów w kwocie 4 500 zł, w sprawie z wniosku ZUS kwoty 19 879,70 zł wraz z odsetkami i kosztami.

W dziale III w/w księgi wieczystej wpisana została dożywotnia służebność osobista J. C. (1) (brata powoda) polegająca na prawie zamieszkiwania w budynku nr (...) przy ul. (...) znajdującego się na działce nr (...). W dziale IV w/w księgi ujawniona została hipoteka zwykła na kwotę 7 894,60 zł oraz hipoteka przymusowa zwykła na kwotę 13 506,10 zł na

rzecz ZUS za zabezpieczenie wierzytelności z tytułu nieopłaconych składek na FP, FGŚP, ubezpieczenie zdrowotne i społeczne.

Zgodnie z umową (§4 ust.1) powód K. C. (1) jako właściciel nieruchomości sprzedał pozwanym P. K. (1) i W. K. (1) jako kupującym udziały po 1/2 części w prawie własności w/w nieruchomości za cenę po 375 000 zł za udział.

Pozwani jako kupujący zobowiązali się (§4 ust.2 ppkt.1) z ceny sprzedaży spłacić w całości w równych ratach w terminie 30 dni od zawarcia umowy zobowiązania powoda jako sprzedającego zabezpieczone hipotekami i ostrzeżeniami o toczących się postępowaniach egzekucyjnych.

Pozostałą część ceny pozwani jako kupujący zobowiązali się (§4 ust.2 ppkt.3 i 4) zapłacić powodowi w ratach po 1 250 zł miesięcznie każdy z nich do dnia 7 każdego miesiąca na rachunek bankowy powoda począwszy od marca 2010 r. i w tym zakresie poddali się egzekucji. Raty te od stycznia 2011 r. miały być waloryzowane w oparciu o komunikat Prezesa GUS w przedmiocie średniorocznego wzrostu cen towarów i usług. Strony zastrzegły w umowie (§4 ust.3), że wierzyciele powoda nie nabywają żadnych roszczeń w stosunku do kupujących, w szczególności kupujący nie stają się dłużnikami sprzedającego. Z dniem zawarcia umowy powód przeniósł na pozwanych posiadanie nieruchomości (§ 4 ust. 4).

Do aktu notarialnego przedłożono notariuszowi (§ 2 pkt.1) zaświadczenie z dnia 28 stycznia 2010 r. wystawione przez lekarza specjalistę psychiatrę T. T. stwierdzające, że K. C. (1) jest w stanie zdrowia pozwalającym na świadome podjęcie decyzji i wyrażenie woli.

W tym czasie powód przebywał w (...) w M. na oddziale odwykowym. U powoda rozpoznano zespół zależności alkoholowej, abstynencyjny zespół alkoholowy, padaczkę alkoholową i alkoholowe uszkodzenie wątroby. O wydanie zaświadczenia lekarza prosił powód. W dokumentacji medycznej z leczenia powoda w tym ośrodku nie widnieją żadne zapisy dotyczące oceny stanu zdrowia powoda w dniu 28 stycznia 2010 r..

Z obserwacji lekarza T. T. w dacie wystawienia zaświadczenia powód był wyniszczony fizycznie i ogólnie zaniedbany z objawami polineuropatii, ale w kontakcie rzeczowym. Nie przejawiał objawów psychozy.

W dniu 18 marca 2010 r. przed notariuszem A. K. w jego kancelarii notarialnej w K. powód K. C. (1) oraz pozwani P. K. (1) i W. K. (1) zawarli aneks do umowy sprzedaży udziałów w nieruchomości gruntowej objętej księgą wieczystą (...).

Zgodnie z aneksem strony zmieniły § 4 ust. 2 pkt 1 poprzedniej umowy w ten sposób, iż pozwani jako kupujący zobowiązali się z ceny sprzedaży spłacić w równych ratach w terminie 60 dni od zawarcia aneksu zobowiązania powoda jako sprzedającego zabezpieczone hipotekami i ostrzeżeniami o toczących się postępowaniach egzekucyjnych w łącznej wysokości 152 197,38 zł. W tym zakresie kupujący poddali się egzekucji.

Strony zmieniły też § 4 ust. 2 pkt 3 w ten sposób, że pozwani zobowiązali się zapłacić powodowi resztę ceny w 240 ratach po 1 250 zł miesięcznie każdy z nich do dnia 7 każdego miesiąca na rachunek bankowy powoda począwszy od marca 2010 r. i w tym zakresie poddali się egzekucji. Ostatnia rata wynosić miała po 151,31 zł od każdego z powodów.

Świadomość oraz swoboda podejmowanej decyzji i wyrażenia woli powoda w dniu 28 stycznia 2010 r. nie była zaburzona w sposób istotny deficytem intelektualnym w rozumieniu upośledzenia umysłowego.

Aneks do umowy z daty 18 marca 2010 r. został sporządzony w następnym dniu po wypisaniu powoda ze(...)w M.. W dacie wypisu powód był spokojny, w pełni zorientowany, bez ostrych zaburzeń psychotycznych, w dobrym kontakcie z wyrównaniem nastroju z deficytami poznawczymi.

Nałóg powoda doprowadził do degradacji zdrowotnej (somatycznej i psychicznej), rodzinnej i społecznej oraz socjalno – bytowej. W okresie składania oświadczeń woli powód wydawał się być krytyczny, identyfikował się z osoba uzależnioną, ale raczej powierzchownie, stosował typowe w przebiegu zespołu zależności alkoholowej mechanizmy obronne pomniejszenia i minimalizacji. Ponadto ostry przebieg przewlekłej choroby z krótkimi okresami abstynencji

w tym czasie (podpisywanie umowy) z cechami organicznymi wynikającymi z przewlekłej intoksykacji alkoholowej powodował zaznaczające się deficyty intelektualno – poznawcze, szczególnie w zakresie myślenia abstrakcyjnego i rozumienia. Stan ten mógł sugerować możliwe trudności co do właściwego, pełnego i głębszego wglądu odnośnie własnych przeżyć, postaw oraz złożonych relacji zachodzących w rzeczywistości. Rozeznanie i rozpoznanie znaczenia co do skutków złożonych przez powoda oświadczeń woli w dacie 28 stycznia 2010 r. i 18 marca 2010 r. było lekko ograniczone. Brak jednak podstaw do przyjęcia, aby w dacie umów powód znajdował się w stanie wyłączającym świadome i swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli.

Pozwani uregulowali zaległe należności alimentacyjne płacąc byłej żonie powoda K. O. 16 740 zł. Okoliczność ta prowadziła do umorzenia w dniu 03 marca 2010 r. postępowania w sprawie(...) co do zaległych alimentów. Na wniosek wierzycielki komornik postanowieniem z dnia 03 marca 2010 r. zawiesił postępowanie co do alimentów bieżących począwszy od marca 2010 r.. Zapłacili też należność (...) S.A. co prowadziło do zakończenia w dniu 03 marca 2010 r. postępowania egzekucyjnego z wniosku tego wierzyciela w sprawie(...)wobec zapłaty należności. Pozwani zapłacili należność ZUS a komornik w dniu 03 marca 2010 r. zakończył postępowanie egzekucyjne w sprawie (...) wobec zapłaty należności. Pozwani zapłacili należność(...)spółka z o.o., a komornik w dniu 03 marca 2010 r. zakończył postępowanie egzekucyjne w sprawie (...)wobec zapłaty należności. Pozwani zapłacili też inne długi powoda nieobjęte wpisami ostrzeżenia w księdze wieczystej.

Wnioskiem z 25 lutego 2010 r. pozwani jako właściciele nieruchomości wystąpili do komornika w sprawie (...)o wstrzymanie licytacji nieruchomości wyznaczonej na dzień 03 marca 2010 r. powołując się na zaspokojenie wierzycieli. Faktycznie w wyniku zaspokojenia wierzycieli do licytacji nieruchomości nie doszło.

Pozwani płacili od marca 2010 r. do maja 2010 r. kwoty wynikające z aktu notarialnego po 1250 zł miesięcznie na rachunek powoda.

Od czerwca 2010 r. kwoty płacone powodowi były mniejsze i wynosiły po 750 zł od każdego z pozwanych a były pomniejszane przez wpłatę do komornika w związku z egzekucją . W dniu 24 lipca 2012 r. każdy z pozwanych wpłacił na rzecz powoda po 10 000 zł.

Po umowie sprzedaży pozwani płacili też należności za energię względem (...) spółka z o.o.. Pozwani przekazali nadto powodowi kwoty na doraźny remont nieruchomości. W oparciu o te środki powód przy pomocy znajomych przeprowadził niezbędne malowanie pomieszczeń i remont instalacji wodnej i CO. Pozwani dostarczyli też szyby do okien.

Pozwani spłacili do dnia 06 marca 2013 r. dług powoda względem (...) SA egzekwowany przez komornika sądowego w Z. w sprawie do sygn. akt. (...) co prowadziło do zakończenia postępowania egzekucyjnego.

Faktycznie pozwani przekazywali komornikowi część kwot jakie zobowiązywali się wpłacać na rzecz powoda z tytułu umowy sprzedaży.

Po zakończeniu leczenia w (...) w M. powód powrócił do Z. gdzie od połowy 2010 r. kontynuował leczenie z alkoholizmu w warunkach ambulatoryjnych w związku z orzeczonym obowiązkiem sądowym. Wtedy to powód przeprowadzał remont budynku przy ul. (...) w Z..

Powód pozostawał w kontakcie z pozwanymi. Pod koniec 2010 r. pozwani zabrali powoda do K., gdzie powód do marca 2011 r. pracował w wypożyczalni łyżew. Otrzymywał za pracę wynagrodzenie w kwocie około 1800 zł od P. K. (1).

W następnym roku powód pracował w K. przy budowie wyciągu narciarskiego a następnie jako operator wyciągu. Otrzymywał wynagrodzenie za pracę w kwocie 1800 zł, które płacił pozwany W. K. (1).

Powód miał zapewnione darmowe mieszkanie, ale musiał sam zadbać o swoje wyżywienie.

W sprawie do sygn. akt (...) przed Sądem Rejonowym w K. K. c. wystąpił z powództwem przeciwko P. K. (1) i W. K. (1) o ustalenie istnienia stosunku pracy między nim a pozwanym w okresie od 30 listopada 2010 r. do 14 marca 2011 r., o zapłatę wynagrodzenia za pracę w godzinach nadliczbowych i wypłaty ekwiwalentu za urlop. Wyrokiem z dnia 19 marca 2014 r. Sąd powództwo oddalił

W 2012 r. w rozmowie z W. K. (2) powód dowiedział się, iż pozwany P. K. (1) nosi się z zamiarem sprzedaży nieruchomości w Z.. Wówczas to powód zdał sobie sprawę z tego, iż pozwani nie mają wbrew wcześniejszym zapewnieniom zamiaru inwestować w budynek przy ul. (...) w Z.. Powód udał się do prawnika i nabrał przekonania, że został oszukany przez pozwanych. Zbiegło się to w czasie z tym, gdy powód nie otrzymywał już pieniędzy od pozwanych z uwagi na ich problemy finansowe. W efekcie powód zdecydował się na wytoczenie niniejszego powództwa.

Umową sprzedaży z dnia 28 sierpnia 2012 r. pozwani sprzedali nieruchomość położoną w Z. nabytą od powoda M. M. (1) za cenę transakcyjną 850 000 zł.

Na dzień sprzedaży nieruchomości była obciążona hipotekami zwykłymi na rzecz A. O. na kwotę łączną 550 000 zł. W dziale III księgi wieczystej nie było już wpisów ostrzeżeń o postępowaniach egzekucyjnych. Została też wykreślona służebność osobista mieszkania na rzecz J. C. (1) – brata powoda. Zgodnie z umową cena sprzedaży do wysokości 532 637 zł miała być zapłacona na rzecz A. O., który przez to wyrażał zgodę na wykreślenie jego hipotek. Pozostała część ceny, tj. 317 363 zł miała być wpłacona na rachunek pozwanego W. K. (1).

O umowie sprzedaży z 28 sierpnia 2012 r. powód dowiedział się dopiero po jej zawarciu.

W pozwie wniesionym przeciwko M. M. (1), W. K. (1) i P. K. (1) przed Sądem Okręgowym w N. w sprawie do sygn. akt (...) K. C. (1) domagał się uznania w stosunku do niego umowy sprzedaży z dnia 28 sierpnia 2012 r. za bezskuteczną. Swoje roszczenie opierał na dyspozycji art. 59 k.c. i art. 527 k.c.

Wyrokiem z dnia 28 listopada 2014 r. Sąd Okręgowy w N. powództwo oddalił. Apelację od wyroku Sąd Apelacyjny w K. oddalił wyrokiem z dnia 30 kwietnia 2015 r. w sprawie do sygn. akt. (...)

Sądy orzekające w tamtej sprawie przyjęły, iż K. C. (1) nie wykazał przesłanki wiedzy M. M. (1) o roszczeniach powoda w stosunku do W. K. (1) i P. K. (1).

W 2013 r. powód dowiedział się, że jego brat J. C. (1) zrzekł się służebności osobistej mieszkania. Faktycznie J. C. (1) zrzekł się służebności osobistej na podstawie umowy zawartej z pozwanymi w dniu 29 marca 2010 r. oświadczeniem w formie aktu notarialnego rep. (...)

W efekcie J. C. (1) wytoczył w dniu 18 maja 2013 r. przed Sądem Rejonowym w Z. w sprawie do sygn. akt (...) powództwo przeciwko M. M. (1) o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym poprzez wpisanie w treści księgi wieczystej KW nr (...) na jego rzecz dożywotniej służebności mieszkania. Podnosił, że znajdował się wówczas w stanie wyłączającym świadome powzięcie decyzji i wyrażenie woli. Na dzień zamknięcia rozprawy w niniejszej sprawie postępowanie w sprawie (...) nie zostało zakończone.

Pozwani przenosząc własność nieruchomości na M. M. (1) nie przenieśli na niego obowiązku spłaty powoda z tytułu ceny sprzedaży na podstawie umowy zawartej w dniu 28 stycznia 2010 r. i zobowiązywali się nadal spłacać powoda.

Pozwani płacili kwoty na rzecz powoda do czasu doręczenia im odpisu pozwu w niniejszej sprawie.

Pozwani występowali przed Sądem o złożenie wymagalnych zobowiązań względem powoda do depozytu sądowego ale wnioski oddalono z uwagi na nie wskazanie podmiotu, któremu depozyt miał być wydany ani nie został wskazany warunek pod jakim ma nastąpić wydanie depozytu.

Na datę zamknięcia rozprawy w niniejszej sprawie wymagalne zobowiązanie każdego z pozwanych względem powoda z umowy z dnia 28 stycznia 2010 r. przekracza kwoty 30 000 zł a zadłużenie niewymagalne wynosi po około 200 000 zł.



Powód do grudnia 2014 r. zachował abstynencję od alkoholu. W dniu 30 grudnia 2014 r. ponownie trafił do Ośrodka (...) w M. z uwagi na ciąg alkoholowy. Przeszedł leczenie stacjonarne do 30 stycznia 2015 r. Został wypisany z zaleceniem całkowitej abstynencji alkoholowej i zobowiązany do dalszego leczenia w poradni odwykowej. Powód kontynuuje leczenie odwykowe w Z..

Z zawiadomienia K. C. (1) Prokuratura Okręgowa wK. w sprawie do sygn. akt (...)prowadzi postępowanie w sprawie:

- działania W. K. (1) i P. K. (1) w okresie od daty bliżej nieustalonej miesiąca grudnia 2009 r. do dnia 28 stycznia 2010 r. w Z. i M. w celu osiągnięcia korzyści majątkowej i doprowadzenia K. C. (1) do niekorzystnego rozporządzenia własnym mieniem poprzez sprzedaż nieruchomości znajdującej się w Z. przy ul (...) zabudowanej dwu i pół piętrowym budynkiem mieszkalnym o wartości 2 229 559 zł co stanowiło mienie znacznej wartości na rzecz obu kupujących za kwotę 750 000 zł po uprzednim wprowadzeniu w błąd K. C. (1) co do okoliczności dotyczących zagwarantowania sprzedającemu miejsca zamieszkania i pracy oraz realizacji przez kupujących na rzecz sprzedającego zapisów zawartych w sporządzonym w dniu 28 stycznia 2010 r. w M. akcie notarialnym rep. (...)dotyczących spłacenia zobowiązań sprzedającego K. C. (1) zabezpieczonych hipotekami wypisanymi do księgi wieczystej i objętych treścią umowy sprzedaży oraz spłat przez kupujących 239 miesięcznych rat każda w kwocie 1 250 zł i ostatniej 240 raty w kwocie 151,31 zł od każdego z obu kupujących do 7 każdego miesiąca na rachunek bankowy czym działano na szkodę K. C. (1) – tj. przestępstwa z art. 286 § 1 k.k. w zw. z art. 294 § 1 k.k.,

- doprowadzenia w styczniu 2010 r. w M. w celu osiągnięcia korzyści majątkowej do niekorzystnego rozporządzenia ich własnym mieniem J. C. (1) i K. C. (1) za pomocą wyzyskania ich niezdolności do należytego pojmowania przedsięwziętych działań – tj. przestępstwa z art. 286 § 1 k.k.,

- niedopełnienia obowiązków służbowych przez notariusza poprzez sporządzenie aktu notarialnego o nr rep. (...) z dnia 28 stycznia 2010 r., w którym K. C. (1) dokonał sprzedaży nieruchomości położonej w Z. za kwotę 375 000 zł mimo, że znajdował się on w stanie wyłączającym świadome i swobodne podjęcie decyzji i wyrażenie woli czym działał na szkodę interesu publicznego i interesu prywatnego J. i K. C. (1) – tj. przestępstwa z art. 231 § 1 k.k.

W sprawie do sygn. akt (...) w Sądzie Okręgowym w K. K. C. (1) złożył w dniu 08 listopada 2016 r. pozew o stwierdzenie nieważności umowy notarialnej z dnia 28 stycznia 2010 r. i aneksu do umowy z dnia 18 marca 2010 r.. Powód powołał się na to, iż umowy są nieważne, gdyż powód znajdował się w stanie wyłączającym świadome i swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli w rozumieniu art. 82 k.c.

Powód ma(...)lat posiada wyższe wykształcenie po (...). Nadal mieszka w Z. w budynku przy ul (...). Aktualnie przed Sądem Rejonowym wZ. toczy się postępowanie w sprawie o eksmisję powoda z tego budynku. Powód nie posiada żadnych dochodów, korzysta z pomocy OPS w formie zasiłków co dwa miesiące. Dostaje też darmowe obiady na stołówce.

Pozwani P. K. (1) i W. K. (1) pomimo nabycia nieruchomości w Z. od powoda nie zgłosili tego faktu do ewidencji podatkowej podatników podatku od nieruchomości i do dnia 28 sierpnia 2012 r. jako właściciel figurował nadal powód.

Podatek od nieruchomości w Z. za okres od 28 stycznia 2010 r. do 31 grudnia 2011 r. mimo egzekucji nie został zapłacony a zobowiązanie podatkowe za lata 2010-2011 uległo przedawnieniu. Zobowiązanie za okres od 01 stycznia 2012 r. do 28 sierpnia 2012 r. nie zostało uregulowane.

Od 28 sierpnia 2012 r. podatek od nieruchomości w Z. jest wpłacany na bieżąco przez obecnego właściciela M. M. (1).

Omawiając poszczególne dowody Sąd Okręgowy uznał, że okoliczności wynikające z tych dowodów potwierdzają zasadność twierdzeń powoda, iż pozwani poprzez podstępne działanie wprowadzili go w błąd w rozumieniu art. 86 § 1 k.c. Powód logicznie wyjaśnił też, że dowiedział się o cenie za nieruchomość na licytacji dopiero w czerwcu 2012 r..

W kontekście drugiego zarzutu wysuwanego przez powoda ( k. 355 ), jakoby w dacie umowy z dnia 28 stycznia 2010 r. znajdował się on w stanie wyłączającym świadome powzięcie decyzji i wyrażenie woli w rozumieniu art. 82 k.c. Sąd na wniosek powoda dopuścił dowód z opinii biegłych lekarzy psychiatrów i psychologów (...) Uniwersytetu (...) w K.. Z opinii tej wynika, iż wprawdzie rozeznanie i rozpoznanie znaczenia co do skutków złożonego przez powoda oświadczenia woli w dacie umowy z dnia 28 stycznia 2010 r. oraz umowy z dnia 18 marca 2010 r. mogło być lekko ograniczone, ale powód był świadomy swoich działań.

Także z opinii(...)z dnia 17 marca 2016 r. nie wynika, aby powód w dacie umów z dnia 28 stycznia 2010 r. i z dnia 18 marca 2010 r. znajdował się w stanie wyłączającym świadome i swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli. W okresie bowiem, gdy powód rozpoczął leczenie w Oddziale (...) w M. był już osobą posiadającą należyte rozeznanie we własnej sytuacji. Dlatego miał zachowaną możliwość swobodnego oraz świadomego podejmowania decyzji, a tym samym złożenia niewadliwego oświadczenia woli. Sąd Okręgowy wnioski opinii (...) w całości podzielił.

Obie opinie są zbieżne i wykluczają wystąpienie u powoda wady z art. 82 k.c.

Postępowanie dowodowe i prezentowana ocena dowodów potwierdzają zdaniem Sądu Okręgowego, że istotnie hipoteza z art. 86 § 1 k.c. została spełniona.

Sąd Okręgowy ustalił, iż w sprawie do sygn. akt (...)w Sądzie Okręgowym w K.K. C. (1) złożył w dniu 08 listopada 2016 r. pozew o stwierdzenie nieważności umowy notarialnej z dnia 28 stycznia 2010 r. i aneksu do umowy z dnia 18 marca 2010 r.. Powód powołał się na to, iż umowy są nieważne, gdyż znajdował się w stanie wyłączającym świadome i swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli w rozumieniu art. 82 k.c.

Sąd ocenił, że z uwagi na tok niniejszej sprawy i sprawy(...) nie zachodzi przeszkoda procesowa z art. 199 § 1 pkt. 2 k.p.c. dla niniejszego procesu, gdyż K. C. (1) zanim wytoczył pozew w sprawie (...) to w niniejszej sprawie powoływał się już na okoliczności z art. 82 k.c. (k. 355). Dlatego z tej przyczyny Sąd Okręgowy na wniosek powoda już w dniu 28 lutego 2013 r. dopuścił dowód z opinii instytutu na okoliczność ustalenia czy powód nie znajdował się w stanie wyłączającym świadome i swobodne podejmowanie decyzji i wyrażenie woli w dacie umów z dnia 28 stycznia 2010 r. i 18 marca 2010 r.. Bez znaczenia w związku z tym, jest i to, że dopiero pismem z dnia 13 marca 2017 r. ( k. 976 ) powód złożył żądanie ewentualne o stwierdzenie nieważności umowy. Lektura tego żądania wskazuje przy tym, że odnosiło się ono do wady oświadczenia woli z art. 86 § 1 k.c. a nie z art. 82 k.c.

Stąd to w niniejszej sprawie najpóźniej z chwilą doręczenia pozwanym w dniu 30 stycznia 2013 r. ( k. 436 ) i 12 lutego 2013 r. ( k. 427 ) odpisu pisma powoda ( k. 455 ) z dnia 27 listopada 2015 r. doszło do zawiśnięcia sporu przyczyny art. 82 k.c. w rozumieniu art. 192 pkt. 1 k.p.c.

Dlatego to Sąd orzekający w sprawie (...) powinien rozważyć zastosowanie z art. 199 § 1 pkt. 2 k.p.c..

W oparciu o poczynione ustalenia Sąd Okręgowy uznał, że powództwo

w części dotyczącej żądania ewentualnego stwierdzenia nieważności umowy zasługuje na uwzględnienie.

W toku procesu sąd konfrontuje wskazaną przez powoda podstawę faktyczną pozwu z normami prawnymi i obiektywnym stanem rzeczy. W ten sposób w trakcie procesu kształtuje się rzeczywisty przedmiot procesu, którego ramy określają żądanie i podstawa faktyczna pozwu (Z. Resich, Res iudicata, Warszawa 1978, s. 73). Oznacza to, że Sąd orzekający nie może uwzględnić roszczenia na innej podstawie faktycznej niż podana w pozwie, gdyż byłoby to dokonaniem przez sąd zmiany powództwa, do czego nie jest uprawniony.

Odnośnie żądania głównego o zobowiązanie pozwanych do złożenia oświadczenia woli, którego treścią było przeniesienie na rzecz powoda własności udziałów w przedmiotowej nieruchomości, Sąd Okręgowy podał, że

powód sprzedał nieruchomość po zaniżonej cenie działając pod wpływem zapewnienia pozwanych, co do zabezpieczenia mu utrzymania, miejsca zamieszkania, ale i pracy w pensjonacie, który miał powstać na przedmiotowej

nieruchomości. Taka forma zapłaty miała stanowić zabezpieczenie finansowe dla powoda, który nieprzerwanie od lipca 2012 r. pozostawał na leczeniu alkoholowym. Powód miał mieć zagwarantowaną możliwość dalszego zamieszkiwania na przedmiotowej nieruchomości, jednakże wobec fatalnych warunków mieszkaniowych zmuszony był opuścić dotychczasowe miejsce zamieszkania i szukać innego lokum.

Zawierając w dniu 28 stycznia 2010 r. umowę sprzedaży z pozwanymi powód działał w przekonaniu, iż zapewni sobie nie tylko gwarancję spłaty zobowiązań wobec wierzycieli, ale że będzie miał także zapewnione mieszkanie i stałe źródło utrzymania przez okres leczenia i zatrudnienie po leczeniu.

Działanie pozwanych według powoda ma znamiona błędu kwalifikowanego (podstępu) i zmierzało do przejęcia nieruchomości wartej dwukrotnie więcej. Powód do listopada 2011 r. sądził że pozwani wywiążą się z umowy.

Jako podstawę prawną żądania powód wskazał art. 86 § 1 k.c.

Niewątpliwie celem umowy z dnia 28 stycznia 2010 r. było doprowadzenie do sprzedaży nieruchomości powoda w zamian za spłatę przez pozwanych wszystkich wymagalnych zobowiązań powoda objętych egzekucją oraz plan przyszłej działalności gospodarczej na sprzedanej nieruchomości, w której powód miał uczestniczyć. Oznacza to, iż powód godząc się na sprzedaż nieruchomości pozwanym faktycznie oczekiwał osiągnięcia omawianych skutków.

Odwołując się do treści art. 84 § 1 i 2 k.c. oraz art. 86 § 1 i 2 k.c. Sąd Okręgowy podał, że sporne jest w doktrynie czy błąd wywołany podstępnie jest kwalifikowaną postacią wady oświadczenia woli, jaką jest błąd, czy też stanowi odrębną wadę oświadczenia woli. Według pierwszego poglądu - tzw. podstęp nie stanowi odrębnej wady oświadczenia woli, a art. 86 k.c. normuje jedynie przypadek kwalifikowanego błędu (tak: S. Grzybowski, System prawa cywilnego, t. I, s. 218; A. Wolter, Prawo cywilne. Zarys części ogólnej, Warszawa 1972, s. 269). Według drugiego poglądu podstęp jest odrębną wadą oświadczenia woli (tak: B. Lewaszkiewicz-Petrykowska, Wady oświadczenia woli w polskim prawie cywilnym, s. 132-134, Z. Radwański, Prawo cywilne - część ogólna, Warszawa 1997, s. 227).

Sąd Okręgowy opowiedział się za przyjęciem pierwszego z wymienionych stanowisk albowiem przemawia za tym samo sformułowanie art. 86 k.c., w którym, tak jak i w art. 84 k.c., użyto pojęcia błędu, jakkolwiek wywołanego podstępnie (a nie pojęcia podstępu) oraz ograniczono jego zastosowanie do błędu nawet nieistotnego i dotyczącego nie tylko treści czynności prawnej. Błąd, nawet będący wynikiem podstępu, zawsze jest zatem błędem, chociaż kwalifikowanym, a nie odrębną wadą oświadczenia woli.

Należy też zwrócić uwagę, że przepis art. 88 k.c. dotyczący uchylenia się od skutków oświadczenia woli złożonego innej osobie, powołuje się na złożenie oświadczenia pod wpływem błędu lub groźby i nie wymienia jako odrębnej wady podstępu.

Kodeks cywilny nie definiuje pojęcia podstępu. Wskazuje jednak wszystkie przesłanki, których wypełnienie decyduje o wystąpieniu tej właśnie wady oświadczenia woli. Sprowadzają się one do dwóch podstawowych jakimi są podstępne wywołanie błędu i złożenie oświadczenia woli pod jego wpływem. Na podstęp składają się dwa elementy: intencjonalny (psychiczny) oraz materialny, czyli określone zachowanie się. Jeśli chodzi o element intencjonalny, podstęp charakteryzuje się zawsze określonym intencjonalnym nastawieniem osoby do niego się uciekającej. Autor podstępu musi działać celowo. Chodzi o rozmyślność ukierunkowaną na wywołanie takiego niezgodnego z prawdą obrazu rzeczywistości u innej osoby (kontrahenta), który byłby zdolny skłonić ją do dokonania określonej czynności prawnej.

Podstęp zakłada celowe, umyślne działanie sprawcy skierowane na wywołanie takiego niezgodnego z prawdą obrazu rzeczywistości u osoby, na wolę której oddziałuje, by zdolny on był do nakłonienia jej do złożenia oświadczenia woli określonej treści (por. uzasadnienie wyroku SN z dnia 23 marca 2000 roku, II CKN 805/98, publ. LEX nr 50881). Działanie podstępne jest zawsze działaniem zawinionym i umyślnym. Przejawia się albo w zamiarze bezpośrednim (dolus directus) albo w zamiarze ewentualnym (dolus eventualis), a zatem chęci lub przynajmniej godzenia się na

wywołanie fałszywego obrazu rzeczywistości w umyśle kontrahenta. Natomiast niedbalstwo nie jest wystarczające, nawet jeśli spowodowało powstanie błędu u innej osoby. Podstęp „mimo woli” jest sprzecznością samą w sobie.

Według powoda podstępne działanie pozwanych wyrażało się przede wszystkim w ich umyślnym działaniu polegającym na świadomym zaniżeniu do wartości sprzedawanej przez powoda nieruchomości.

W ocenie Sądu istotnie, skoro powodowie zobowiązywali się spłacić długi powoda objęte egzekucją komorniczą w sprawie (...)i w sytuacji gdy, W. K. (1) jak sam zeznał przed umową z powodem miał dostęp do akt , to znał treść operatu szacunkowego w sprawie(...), gdzie wartość nieruchomości powoda według poziomu cen z lipca 2009 r. został określona na 2 229 559 zł. Jeśli zatem w dniu 28 stycznia 2010 r. powód sprzedał pozwany nieruchomość za cenę 750 000 zł, to powodowie byli świadomi, iż jest to kwota praktycznie trzy razy mniejsza od wartości szacunkowej w sprawie (...). Niemożliwą jest zaś sytuacją, aby w niespełna pół roku (od lipca 2009 r. do stycznia 2010 r.) zaszły w stanie nieruchomości powoda takie zmiany, by jej wartość spadła do takiego poziomu. Pozwani okoliczności takich w toku niniejszego procesu nie wykazali (art. 6 k.c. ). Logicznie oceniając, gdyby nie doszło do umowy sprzedaży między stronami z dnia 28 stycznia 2010 r., a komornik w sprawie (...) sprzedałby nieruchomość na licytacji, to powód rzeczywiście miałby szansę uzyskać w sprawie egzekucyjnej znacznie wyższą cenę za nieruchomość niż oferowali to pozwani. Zatem pozwani byli świadomi „swoistej okazji” i dlatego zdecydowali się na zakup nieruchomości powoda po zaproponowanej przez nich cenie. Wykorzystali też przymusowe położenie powoda, który po pierwsze przed 28 stycznia 2010 r. nie był w stanie racjonalnie kierować swoim postępowaniem z uwagi na głębokie uzależnienie od alkoholu. Po drugie W. K. (1) był kolegą powoda z lat szkolnych, powód mu ufał, a zależało mu na tym, aby nie doszło do sprzedaży nieruchomości przez komornika. Stąd powód błędnie odczytywał jako szlachetne intencje kolegi i liczył, że dzięki niemu nie utraci nieruchomości.

W dacie umowy z dnia 28 stycznia 2010 r. powód nie mógł nawet przypuszczać, iż pozwani nie mają zamiaru zrealizowania zobowiązania z tytułu ceny oraz, że nie mają oni woli inwestowania w przyszłości w nieruchomość.

Na dzień sporządzenia aktu notarialnego z dnia 28 stycznia 2010 r. powód był w trakcie leczenia alkoholowego, a sporządzone w sprawie opinie wykluczyły, iż w tej dacie nie znajdował się on w stanie wyłączającym świadome powzięcie decyzji i wyrażenie woli w rozumieniu art. 82 k.c.

Można założyć, iż w rezultacie powód z uwagi na swój ówczesny stan związany z leczeniem odwykowym z alkoholizmu nie rozpoznawał rzeczywistości rozsądnie i został doprowadzony przez pozwanych do zawarcia umowy dla siebie niekorzystnej. Brak zachodzenia w przypadku powoda hipotezy z art. 82 k.c. i sankcji w postaci bezwzględnej nieważności czynności prawnej zupełnie nie wyklucza możliwości nastąpienia wady oświadczenia woli z art. 86 k.c. W ocenie Sądu Okręgowego pozwani bowiem podstępnie wykorzystali błędne przeświadczenie powoda w dniu 28 stycznia 2010 r. co do wartości nieruchomości oraz nie mieli w dacie 28 stycznia 2010 r. zamiaru wykonania umowy tak co do ceny jak i przyszłych inwestycji.

Znamiennym jest zaś to, że pozwani w pierwszej kolejności spłacili jedynie wierzycieli hipotecznych, których prawa były ujawnione w księdze wieczystej (...) i obciążały nieruchomość powoda oraz podjęli działania zmierzające do wykreślenia tych praw. Doprowadzili następnie do sytuacji, w której brat powoda J. C. (2) zrzekł się zapisanego w księdze wieczystej prawa osobistego, a w ostateczności sprzedali nieruchomość kupioną od powoda bez obciążeń osobie trzeciej. Bez znaczenia jest w tym momencie to, że pozwani nadal są zobowiązani względem powoda z tytułu ceny, którą faktycznie mają spłacać w ratach. Z tego tytułu pozwani zalegają zresztą powodowi, a podejmowali działania zmierzające do złożenia ceny do depozytu sądowego.

W przypadku tzw. zwykłego błędu z art. 84 k.c. dla skutecznego powołania się na błąd powód winien był wykazać w związku z rozkładem ciężaru dowodu z art.6 k.c., że błąd dotyczył treści czynności. Błąd musi nosić też cechy istotności, tj. gdyby powód znał prawidłową treść czynności, nie przystąpiłaby do niej. W przypadku błędu kwalifikowanego uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu może nastąpić także wtedy, gdy błąd nie był istotny, jak również wtedy, gdy nie dotyczył treści czynności prawnej (art. 86 §1 k.c.).

Niewątpliwie błąd na jaki powód powołuje się w pozwie jest błędem istotnym, dotyczy czynności prawnej i rodzi uzasadnione przypuszczenie, że gdyby powód nie działał pod wpływem błędu to nie zawarłby w dniu 28 stycznia 2010 r. z pozwanymi umowy o takiej treści. Ponieważ oświadczenie woli powoda zostało złożone w ramach umowy notarialnej, a zatem innej osobie, to na powodzie spoczywał także ciężar wykazania (art. 6.c.), że błąd został wywołany przez pozwanych.

Dla wykazania zaś przesłanek kwalifikowanych – podstępny – konieczne jest dowiedzenie celowego wprowadzenia w błąd przez stronę pozwaną lub świadomość takiego wprowadzenia przez osobę trzecią. Powód dowiódł celowego działania pozwanych.

Błąd jest to wada oświadczenia woli, polegająca na tym, że składający je działa pod wpływem niezgodnego z prawdą wyobrażenia o rzeczywistości lub jej elemencie albo pod wpływem braku takiego wyobrażenia.

Rozróżnia się błąd sensu stricto i pomyłkę, uznając, że błąd sensu stricto polega na tym, że oświadczenie woli odpowiada rzeczywistej woli składającego, tyle że powziętej na skutek fałszywego wyobrażenia o rzeczywistości, natomiast pomyłka polega na niezgodności pomiędzy wolą oświadczającego a treścią oświadczenia (tak: A. Wolter, J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, Prawo cywilne, 1996, s. 283; S. Grzybowski, System prawa cywilnego, t. I, 1974, s. 580). Wprowadzenie tego rozróżnienia nie oznacza wiązania odmiennych konsekwencji z wystąpieniem błędu sensu stricto i pomyłki; obie te sytuacje, przy zaistnieniu wszystkich przesłanek prawnej doniosłości błędu, stanowią podstawę uchylenia się od skutków oświadczenia woli, złożonego czy to pod wpływem błędu sensu stricto, czy dotkniętego pomyłką.

Mylne przekonanie powoda odnośnie wartości jego nieruchomości nawet, gdyby uznać je jedynie za pomyłkę i tak było prawnie doniosłe, gdyż logicznie oceniając i zgodnie z doświadczeniem życiowym powodowi zależało rzeczywiście na osiągnięciu określonej ceny sprzedaży adekwatnej do wartości rynkowej nieruchomości.

Zakładając zaś, że pozwani jako przedsiębiorcy byli zainteresowani istotnie nieruchomością powoda położoną w dogodnej lokalizacji w Z., to po myśli art. 86 § 1 k.c. z łatwością wiedzieli oni lub mogli z łatwością zauważyć, że cena, którą zaoferowali, tj. 750000 zł jest ceną znacznie poniżej rynkowej wartości nieruchomości. Mogli oni zatem z łatwością zauważyć, że z uwagi na problemy powoda z alkoholem wyzyskują także jego położenie.

Immanentną cechą błędu stanowi nieświadomość niezgodności między własnym obrazem sytuacji a rzeczywistością. O uznaniu błędu za błąd co do treści czynności prawnej decyduje jego związek strukturalny, wewnętrzny z treścią czynności, o którą chodzi. Ma on miejsce wówczas, gdy fakt mylnie wyobrażony łączy się z samą strukturą dokonywanej czynności, np. błąd co do przedmiotu sprzedaży, ceny za rzecz, lub też z okolicznością, która staje się podstawą dokonywanej czynności, np. błąd co do kwalifikacji fachowych kontrahenta. Obojętne jest, czy fakt mylnie wyobrażony znalazł wyraz w złożonym oświadczeniu woli. Związek ten jest dostatecznie ścisły, jeżeli błąd ingerując w istotę czynności prawnej wypacza jej sens życiowy lub prawny (tak: SN w wyroku z dnia 14 stycznia 2009 roku, IV CSK 358/08, publ. LEX nr 603181).

W stanie faktycznym niniejszej sprawy nie został skutecznie podważony cel w jakim powód zamierzał sprzedać nieruchomość pozwany.

Z treści pozwu jednoznacznie wynika, iż K. C. (1) uchyła się ona od skutków prawnych swego oświadczenia woli na zasadzie wskazanego art. 86 § 1 k.c. Według niego pozwani wywołali błąd podstępnie, gdyż dążyli do przejęcia nieruchomości wartej dwukrotnie więcej. Na uzasadnienie tego przekonania powód w toku procesu powoływał się na opinię z akt (...) podając, że cena oszacowania nieruchomości przekraczała 2 000 000 zł. Zatem gdyby nie działał pod wpływem błędu i oceniał sytuację rozsądnie to nie zaoferował by pozwanym nieruchomości za mniej niż połowa jej wartości.

Zdecydował się na sprzedaż nieruchomości po zaniżonej cenie działając pod wpływem zapewnień pozwanych, że spłaca nie tylko jego zadłużenia, ale także zabezpieczą mu utrzymanie, miejsca zamieszkania i pracę w pensjonacie,

który miał powstać na terenie przedmiotowej nieruchomości. Pozwani co prawda spłacili część zadłużenia powoda, jednak nie wywiązali się z pozostałych zapewnień danych powodowi. Mało tego zdecydowali się w końcu na sprzedaż nieruchomości osobie trzeciej.

Reasumując w ocenie Sądu Okręgowego powód K. C. (1) działał w błędzie zarówno co do istoty czynności, czyli jej charakteru, jak i co do ceny za nieruchomość.

Powód w dacie umowy z dnia 28 stycznia 2010 r. by w trakcie leczenia odwykowego z alkoholizmu w zamkniętym ośrodku w M. i przedstawił pozwanym swoje oczekiwania. Zatem powód obejmując taki stan rzeczy swą świadomością zgodził się na sprzedaż nieruchomości na warunkach odpowiadających jego oczekiwaniom, bez szczegółowej lektury dokumentów.

Nie było to oczywiście ze strony powoda posunięcie racjonalne i rozsądne, jednak może zostać i powinien być usprawiedliwiony tym, że działał w zaufaniu do jego zdaniem dobrego kolegi z lat szkolnych – W. K. (1).

Powód pozostawał zatem w usprawiedliwionym okolicznościami błędzie, że zawiera umowę korzystną (ekwiwalentną).

Błąd powoda nosił cechy istotności.

O istotności błędu przesądzać muszą kryteria obiektywne, odnoszone do oceny rozsądnego człowieka, który znając prawdziwy stan rzeczy, nie złożyłby oświadczenia woli tej treści, a jej podstawą powinien być całokształt okoliczności, w tym również rozważenie interesów stron stosunku prawnego (tak: wyrok z dnia 13 grudnia 2012r., V CSK 25/12, publ. LEX nr 1293974).

Niezależnie od rozważań co do przesłanek błędu, w ocenie Sądu Okręgowego zachodzą podstawy do zakwalifikowania zachowania pozwanych w kategoriach błędu kwalifikowanego – podstęp.

Pozwani pomimo świadomości między rzeczywistą rynkową wartością nieruchomości powoda a oferowaną mu ceną za nieruchomość doprowadzili do zawarcia umowy. Uczynili to celowo po to, by uzyskać własność nieruchomości na korzystnych dla siebie warunkach. Zakładając zaś, że pozwani jako przedsiębiorcy byli zainteresowani istotnie nieruchomością powoda położoną w dogodnej lokalizacji w Z., to po myśli art. 84 § 1 k.c. z łatwością wiedzieli oni lub mogli z łatwością zauważyć, że cena, którą zaoferowali, tj. 750 000 zł jest ceną znacznie poniżej rynkowej wartości nieruchomości. Mogli oni też z łatwością zauważyć, że z uwagi na problemy powoda z alkoholem wyzyskują także jego położenie.

Na podstawie art. 88 k.c. uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia woli, które zostało złożone innej osobie pod wpływem błędu, błędu kwalifikowanego (podstęp) lub groźby, następuje przez oświadczenie złożone tej osobie na piśmie (§1). Uprawnienie do uchylenia się wygasa: w razie błędu – z upływem roku od jego wykrycia (§2).

Umowa sprzedaży została zawarta w dniu 28 stycznia 2010 r.. Błąd co do ceny za nieruchomość został wykryty przez powoda około czerwca 2012 r. po analizie informacji od komornika w sprawie (...). Oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli powód złożył w terminie roku od wykrycia błędu, bowiem dnia 15 czerwca 2012 r..

Prawidłowo wykonane uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia woli jest dla sądu wiążące. Z treści pozwu jednoznacznie wynika, iż K. C. (1) uchyla się od skutków prawnych swego oświadczenia woli na zasadzie wskazanego art. 86 § 1 k.c. Według niego pozwani wywołali błąd podstępnie, gdyż dążyli do przejęcia nieruchomości wartej dwukrotnie więcej.

Zatem oświadczenie powoda z dnia 15 czerwca 2012 roku o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli jako złożonego pod wpływem błędu jest skuteczne (art. 88 k.c.). Pismo zawierające oświadczenie woli o uchyleniu się musi

być doręczone osobie, do której się kieruje i staje się skuteczne z chwilą doręczenia (art. 61 k.c.). Nie ma natomiast znaczenia, czy się z jego treścią osoba ta rzeczywiście zapoznała.

Odpis pozwu został doręczony pozwanemu P. K. (1) 11 lipca 2012 r. a pozwanemu W. K. (1) 13 lipca 2012r. Od tych dat staje się skuteczne oświadczenie powoda o uchyleniu się od skutków prawnych złożonego oświadczenia woli.

Konsekwencją skutecznego oświadczenia z art. 88 k.c. jest zaś to, że czynność prawna staje się nieważna od początku, ponieważ oświadczenie o uchyleniu ma moc wsteczną (ex tunc), tj. od chwili dokonania czynności, zawarcia umowy (tak: uzasadnienie wyroku SN z 19 lutego 1998 roku, III CKN 372/97publ. Lex Polonica nr 343981).

Stąd umowa sprzedaży nieruchomości z dnia 28 stycznia 2010 r. między powodem K. C. (1) i pozwanymi W. K. (1) i P. K. (1) jest nieważna.

Świadczenie spełnione w wykonaniu takiej umowy jest świadczeniem nienależnym (art. 410 § 2 k.c.). Podstawą żądania jego zwrotu są przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu w związku z art. 410 § 1k.c.

Znosząc całą czynność prawną, skuteczne uchylenie się od skutków oświadczenia woli z powodu błędu (podstępu) na podstawie art. 84 k.c., art. 86 k.c. w zw. z art. 88 k.c. przekreśla zarówno obligacyjne, jak i rzeczowe skutki dokonanej pod wpływem wady oświadczenia woli czynności prawnej w zakresie przeniesienia własności (tak: wyrok SN z dnia 24 kwietnia 2014 r. III CSK 93/13, publ. LEX 1506506; wyrok SN z dnia 24 kwietnia 2013 r. IV CSK 600/12, publ. LEX nr 1365716, Biul. SN 2013/12/18).

Oznacza to, że oświadczenie woli o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli z powodu błędu (podstępu), wywołując skutki obligacyjne i rzeczowe, nie powoduje powstania obowiązku powrotnego przeniesienia własności nieruchomości w formie aktu notarialnego.

Nieważne oświadczenie woli nie może wyrzucić żadnego skutku prawnego, a zatem w wypadku umowy sprzedaży nieruchomości, nie może doprowadzić do przeniesienia prawa jej własności. Ponadto skutek rozporządzający umowy sprzedaży nieruchomości zależy od istnienia zobowiązania, w wykonaniu którego dochodzi do przesunięcia majątkowego. Złożenie oświadczenia o uchyleniu się od oświadczenia woli nabywcy lub zbywcy prowadzi do unicestwienia zobowiązania z mocy prawa, upadku skutku rozporządzającego i automatycznego powrotu własności do zbywcy bez potrzeby dokonywania odrębnego rozporządzenia. W konsekwencji stwierdzić należy, że skuteczne uchylenie się od skutków oświadczenia woli z powodu błędu (podstępu), co do treści umowy sprzedaży nieruchomości (art. 84 k.c., art. 86 k.c. w zw. z art. 88 k.c.) wywołuje skutki obligacyjne i rzeczowe w zakresie przeniesienia własności.

W sytuacji, gdy powód swe powództwo wywodzi z faktu skutecznego uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem kwalifikowanego błędu (podstępu) wywołanego przez pozwaną, brak jest podstaw do uwzględnienia roszczenia o zobowiązanie pozwaną do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu na rzecz powoda przez pozwaną udziałów wynoszących 1/2 części w prawie własności nieruchomości położonej w Z. przy ul (...).

Oświadczenie woli o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli z powodu błędu (podstępu), wywołując skutki obligacyjne i rzeczowe, nie powoduje powstania obowiązku powrotnego przeniesienia własności nieruchomości w formie aktu notarialnego. Dlatego żądanie powoda o zobowiązanie pozwaną do złożenia oświadczenia woli, którego treścią byłoby przeniesienie własności udziałów w nieruchomości nie jest zasadne i podlega oddaleniu.

W okolicznościach niniejszej sprawy z uwagi na to, że pozwani umową z dnia 28 sierpnia 2012 r. zbyli nieruchomość osobie trzeciej, tj. M. M. (1), to nie byli legitymowani biernie do zwrotu nieruchomości.

Odnosnie żądania ewentualnego o stwierdzenie nieważności umowy na podstawie art. 86 § 1 k.c. w zw. z art. 88 k.c. Sąd Okręgowy wskazał, że żądanie takie powód zgłosił w piśmie procesowym z dnia 13 marca 2017 r. (k. 976) wnosząc o stwierdzenie nieważności umowy notarialnej zawartej z pozwanymi z dnia 28 stycznia 2010 r. z powołaniem na wadę oświadczenia woli z art. 86 k.c. w zw. z art. 88 k.c.

Na podstawie art.189 k.p.c. powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Jeżeli interes prawny powoda przemawiałby za wytoczeniem powództwa o ustalenie w sytuacji, w której jego prawo już zostało naruszone, nie ma żadnych przeszkód do wytoczenia przez niego takiego powództwa. Przy tym pojęcie interesu prawnego powinno być interpretowane z uwzględnieniem szeroko pojmowanego dostępu do sądów w celu zapewnienia należytej ochrony prawnej ( tak: wyrok SN z dnia 1 kwietnia 2004 roku, II CK 125/03, publ. LEX nr 484673 oraz wyrok SN z dnia 31 stycznia 2008 roku II CSK 387/07, niepubl.).

Powód K. C. (1) wykazał w związku z zawartą z pozwanymi umową z dnia 28 stycznia 2010 r. istnienie po jego stronie kwalifikowanego błędu (podstępu) wywołanego przez pozwanych. Skoro powód skutecznie uchylił się od skutków prawnych swego oświadczenia woli jako złożonego pod wpływem błędu (podstępu), to może w niniejszym procesie domagać się ustalenia, iż notarialna umowa sprzedaży udziałów w nieruchomości gruntowej z dnia 28 stycznia 2010 r. zawarta przez niego z pozwanymi jest nieważna.

Rozstrzygnięcie sądu ma w tym zakresie charakter deklaracyjny i może nastąpić w postępowaniu w sprawie o stwierdzenie nieważności czynności prawnej w wyniku uchylenia się od skutków oświadczenia woli.

Przedmiotem oceny sądu jest tu bowiem zasadność i podstawy uchylenia się od skutków oświadczenia woli. Sąd bada jedynie czy spełnione zostały przesłanki błędu w rozumieniu art. 86 § 1 k.c. i czy uchylenie się od skutków oświadczenia woli nastąpiło w sposób prawem przewidziany ( tak: uzasadnienie postanowienia SN z 12 października 2005 roku, III CK 48/2005, publ. Lexis.pl nr 390986).

W uzasadnieniu wyroku z 19 lutego 1998 roku, III CKN 372/97 ( publ. Lex Polonica nr 343981 Sąd Najwyższy wyjaśnił, że skuteczne uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu czyni umowę nieważną ex tunc.

Błąd kwalifikowany (podstęp) co do treści czynności prawnej (art. 86 § 1 k.c.) jest wadą oświadczenia woli powodującą względną nieważność czynności prawnej. Oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli z powodu błędu (podstępu) ma charakter prawa podmiotowego kształtującego, co oznacza, że jego wykonanie kształtuje stosunki pomiędzy stronami prowadząc do przekształcenia nieważności względnej czynności prawnej w nieważność bezwzględną.

Sankcja nieważności oznacza, że czynność nie wywołuje żadnych skutków prawnych w sferze cywilnoprawnej, a stan ten ma charakter definitywny, nie podlegający konwalidacji. Możliwość skorzystania z uprawnienia do uchylenia się od skutków prawnych wadliwego oświadczenia zależy wyłącznie od składającego oświadczenie o uchyleniu, a skutek wywołany jego złożeniem następuje ex lege.

Dlatego Sąd Okręgowy stwierdził nieważność umowy sprzedaży z dnia 28 stycznia 2010 r. zgodnie z wnioskiem powoda.

Co do roszczenia powoda z art. 82 k.c. Sąd Okręgowy podał, że formułując w pozwie żądanie zobowiązania pozwanych do złożenia oświadczenia woli z uwagi na wadę oświadczenia woli z art. 86 § 1 k.c. powód powoływał się także na podstawę z art. 82 k.c.

Sformułowanie art. 82k.c. wyraźnie wskazuje, że dwie grupy stanów faktycznych spowodują wskazaną tym przepisem wadę oświadczenia woli, a mianowicie: 1) stan wyłączający świadomość oraz 2) stan wyłączający swobodę. Nie mają natomiast znaczenia powody, które doprowadziły do powstania wymienionych stanów. Każdy z nich może występować samodzielnie i samodzielnie stanowi wadę oświadczenia woli.

Decyduje stan opisany w art. 82 k.c., a nie przyczyna, która go wywołała.

Z przeprowadzonych w sprawie opinii(...) Uniwersytetu (...) w K. z dnia 20 września 2013 r. i z dnia 10 maja 2014 r. oraz opinii (...) w K. z dnia 17 marca 2016 r. i z dnia 26 września 2016 r. nie wynika, aby powód K. C. (1) z uwagi



na niewątpliwą chorobę alkoholową w dacie składania oświadczeń woli z dnia 28 stycznia 2010 r. i 18 marca 2010 r. znajdował się w stanie wyłączającym świadome lub swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli. Będąc wówczas w trakcie leczenia odwykowego w specjalistycznym ośrodku i znajdując się w stanie abstynencji powód miał zachowaną możliwość swobodnego i świadomego podejmowania decyzji a tym samym złożenia niewadliwego oświadczenia woli. Jego rozeznanie i rozpoznanie znaczenia co do skutków złożonych oświadczeń mogło być co prawda lekko ograniczone ale nie miało wpływu dla ważności wykonanych wtedy czynności prawnych.

Sąd Okręgowy wnioski tych opinii podzielił.

Powzięcie decyzji i wyrażenie woli przez powoda K. C. (1) przy obu czynnościach prawnych było swobodne i świadome, gdyż zarówno proces decyzyjny, jak i uzewnętrznienie woli nie zostały zakłócone przez destrukcyjne czynniki wynikające z właściwości jego psychiki czy procesu myślowego. Stan wyłączający swobodę musiałby zaś wynikać z przyczyny wewnętrznej, umiejscowionej w samym powodzie, a nie w sytuacji zewnętrznej (tak: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 lutego 2006 roku, IV CSK 7/05, publ. LEX nr 180191).

W ocenie Sądu Okręgowego skoro w przypadku powoda wada oświadczenia woli określona w art. 82 k.c. nie zachodzi, to brak było podstaw do uwzględnienia powództwa ewentualnego o ustalenie na tej podstawie prawnej.

Co do stanu sprawy w toku Sąd Okręgowy wskazał, że w oparciu o fakt stwierdzony z urzędu na rozprawie z dnia 21 grudnia 2016 r. oraz kopie dokumentów ze sprawy sygn. akt (...) ustalił, iż w sprawie tej w Sądzie Okręgowym w K. K. C. (1) złożył w dniu 08 listopada 2016 r. pozew o stwierdzenie nieważności umowy notarialnej z dnia 28 stycznia 2010 r. i aneksu do umowy z dnia 18 marca 2010 r.. Powód powołał się na to, iż umowy są nieważne, gdyż znajdował się w stanie wyłączającym świadome i swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli w rozumieniu art. 82 k.c.

Sąd Okręgowy ocenił, że z uwagi na tok niniejszej sprawy i sprawy(...)nie zachodzi przeszkoda procesowa z art. 199 § 1 pkt. 2 k.p.c. dla niniejszego procesu, gdyż K. C. (1) zanim wytoczył pozew w sprawie (...) to w niniejszej sprawie powoływał się już na okoliczności z art. 82 k.c. Dlatego z tej przyczyny Sąd na wniosek powoda już w dniu 28 lutego 2013 r. dopuścił dowód z opinii instytutu na okoliczność ustalenia czy powód nie znajdował się w stanie wyłączającym świadome i swobodne podejmowanie decyzji i wyrażenie woli w dacie umów z dnia 28 stycznia 2010 r. i 18 marca 2010 r.. Bez znaczenia w związku z tym, jest i to, że dopiero pismem z dnia 13 marca 2017 r. powód złożył żądanie ewentualne o stwierdzenie nieważności umowy. Lektura tego żądania wskazuje przy tym, że odnosiło się ono do wady oświadczenia woli z art. 86 § 1 k.c. a nie z art. 82 k.c.

Stąd to w niniejszej sprawie najpóźniej z chwilą doręczenia pozwanym w dniu 30 stycznia 2013 r. i 12 lutego 2013 r. odpisu pisma powoda ( k. 455 ) z dnia 27 listopada 2015 r. doszło do zawiśnięcia sporu z tej przyczyny w rozumieniu art. 192 pkt. 1 k.p.c. Dlatego to Sąd orzekający w sprawie(...) powinien rozważyć zastosowanie z art. 199 § 1 pkt. 2 k.p.c..

O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł na zasadzie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

Apelację od tego wyroku, zaskarżając go w części to jest w zakresie punktu II, III i IV, wnieśli pozwani, którzy zarzucili:

1. naruszenie art. 199 § 1 pkt 2 k.p.c. w zw. z art. 187 § 1 k.p.c. przez nieodrżucenie pozwu z uwagi na toczące się przed Sadem Okręgowym w K. postępowania do sygn. akt (...)
2. naruszenie art. 193 § 2<sup>1</sup> k.p.c. przez uznanie, że powód skutecznie dokonał modyfikacji powództwa;
3. naruszenie art. 193 § 2<sup>1</sup> k.p.c. przez orzeczenie co do roszczenia, które nie było objęte żądaniem pozwu;
4. naruszenie art. 328 k.p.c. przez niewyjaśnienie powodów braku oceny dowodu z opinii sporządzonej w sprawie (...) Sądu rejonowego w Z.

5. sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego przez przyjęcie, że świadek M. M. (2) posiadała wiedzę o negocjacjach stron poprzedzających zawarcie umowy;
6. naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów i ich dowolna ocenę;
7. naruszenie prawa materialnego przez niewłaściwe zastosowanie art. 86 k.c.;
8. naruszenie prawa materialnego przez zastosowanie art. 88 k.c.;
9. naruszenie prawa materialnego tj. art. 6 k.c. przez jego niewłaściwe zastosowanie.

Wskazując na powyższe zarzuty pozwani wnieśli o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i odrzucenie pozwu bądź zmianę wyroku poprzez oddalenie powództwa w zaskarżonej części i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanych kosztów postępowania.

Powód wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja pozwanych W. K. (1) i P. K. (1) jest nieuzasadniona.

Na wstępie podkreślenia wymaga to, że obowiązek rozpoznania sprawy w granicach apelacji (art. 378 § 1 k.p.c.), oznacza związanie sądu odwoławczego zarzutami prawa procesowego (tak Sąd Najwyższy m.in. w uchwale z dnia 31 stycznia 2008 r., sygn. akt III CZP 49/07), za wyjątkiem tego rodzaju naruszeń, które skutkują nieważnością postępowania. Nie dostrzegając ich wystąpienia w niniejszej sprawie, a nadto akceptując argumentację materialnoprawną Sądu I instancji, jak również poczynione przez ten Sąd ustalenia faktyczne, poprzedzone niewadliwą oceną przeprowadzonych w sprawie dowodów, zadość wymogowi konstrukcyjnemu niniejszego uzasadnienia czyni odwołanie się do tej argumentacji, bez potrzeby jej powielania. Jak słusznie bowiem wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 8 września 2015 r., I UK 431/14, niepubl., zakres odpowiedniego zastosowania art. 328 § 2 k.p.c. w postępowaniu przed sądem drugiej instancji (art. 391 § 1 k.p.c.) zależy od treści wydanego orzeczenia oraz, w dużym stopniu, od przebiegu postępowania apelacyjnego (np. tego, czy przed sądem apelacyjnym były przeprowadzane dowody), a także od działań procesowych podjętych przez sąd odwoławczy, dyktowanych rodzajem zarzutów apelacyjnych oraz limitowanych granicami wniosków apelacji (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 listopada 2005 r., IV CK 202/05, niepubl.). W przypadku, gdy sąd odwoławczy, oddalając apelację, orzeka, jak w niniejszej sprawie, na podstawie materiału zgromadzonego w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji, nie musi powtarzać dokonanych już wcześniej ustaleń i ich motywów. Wystarczy stwierdzenie, że przyjmuje je za własne. Także jeżeli sąd drugiej instancji podziela ocenę prawną, jakiej dokonał sąd pierwszej instancji, i uznaje ją za wyczerpującą, wystarczy stwierdzenie, że podziela argumentację zawartą w uzasadnieniu wyroku sądu pierwszej instancji (por. wyroki Sądu Najwyższego z 9 marca 2006 r., I CSK 147/05, LEX nr 190753; z 16 lutego 2006 r., IV CK 380/05, niepubl.; z 8 października 1998 r., II CKN 923/97, OSNC 1999 Nr 3, poz. 60).

Sąd Apelacyjny aprobuje ustalenia poczynione w niniejszej sprawie przez Sąd Okręgowy i przyjmuje je za własne w związku z czym, jak już wskazano, nie zachodzi konieczność ich szczegółowego powtarzania (por. też wyroki Sądu Najwyższego z 27 marca 2012 r., III UK 75/11, z 14maja 2010 r., II CSK 545/09, z 27 kwietnia 2010 r., II PK 312/09, z 20 stycznia 2010 r., II PK 178/09).

W oparciu o te ustalenia obejmujące także żądanie zgłoszone przez K. C. (2) w sprawie toczącej się przed Sądem Okręgowym w K. do sygn. akt (...) stwierdzić należy, że w sprawie nie doszło do naruszenia art. 199 § 1 pkt 2 k.p.c. w związku z art. 187 § 1 k.p.c. jak również art. 193 § 2<sup>(1)</sup> k.p.c. i art. 321 k.p.c.

Zgodnie z zasadą *da mihi factum, dabo tibi ius*, wynikającą w prawie procesowym z nałożenia na powoda jedynie obowiązku przytoczenia okoliczności faktycznych uzasadniających żądanie (art. 187 § 1 pkt 2 k.p.c.),

konstrukcja podstawy prawnej rozstrzygnięcia należy do sądu. Wskazanie przez powoda reprezentowanego przez profesjonalnego pełnomocnika przepisów prawa materialnego mających stanowić podstawę prawną orzeczenia niewątpliwie ukierunkowuje sprawę i nie pozostaje bez wpływu na jej przebieg o ile w danych okolicznościach można uznać, że w sposób pośredni określa ona także okoliczności faktyczne uzasadniające żądanie. Jednak sąd nie jest związany podaną w pozwie kwalifikacją prawną dochodzonego roszczenia. Przyjęcie przez sąd innej, niż podana przez powoda, kwalifikacji prawnej jego roszczenia nie narusza art. 321 k.p.c. Sąd nie może natomiast wyjść poza faktyczną podstawę pozwu, nie jest bowiem uprawniony do zmiany podstawy faktycznej powództwa.

Jeżeli zatem została dowiedziona przez powoda podstawa faktyczna, wcześniej wskazana w pozwie, zgodnie z art. 187 § 1 pkt 2 k.p.c. pozwalająca na rozstrzygnięcie sporu między stronami w sposób przewidziany prawem, to art. 321 k.p.c. nie stoi na przeszkodzie zastosowaniu przez sąd rozpatrujący sprawę innej podstawy prawnej, niż ta podana przez powoda przy wszczęciu postępowania, chyba że zgłaszający roszczenie żądałby rozstrzygnięcia wyłącznie na gruncie tej, wskazanej przez siebie podstawy prawnej. Wynika to z powołanej zasady *da mihi factum dabo tibi ius*, jak też z zasady *iura novit curia*.

Sąd Najwyższy wielokrotnie się wypowiadał co do wagi i znaczenia tych zasad. W wyroku z dnia 2 maja 1957 r. II CR 305/57 (OSNC 1958, nr 3, poz. 72) wyraźnie się stwierdza, jeszcze na tle poprzednich przepisów procedury cywilnej, że sądowi nie wolno zasądzać czegokolwiek na podstawie innego stanu faktycznego, niż ten, który jest podstawą powództwa, ale też chodzi o podstawę faktyczną a nie dokonaną kwalifikację prawną. Podobnie się twierdzi, już na gruncie obecnych przepisów postępowania cywilnego, np. w wyroku z dnia 23 lutego 1999 r. I CKN 252/98 (OSNC 1999, nr 9, poz. 152) oraz w wyroku z dnia 12 lutego 2002 r. I CKN 902/99 (Lex nr 43357), podnosząc, że powód ma jedynie obowiązek przytoczenia okoliczności faktycznych uzasadniających żądanie, a konstrukcja prawna rozstrzygnięcia należy do sądu, który nie jest związany podstawą prawną powództwa i może badać jej prawidłowość. Jeszcze dobitniej jest ta myśl wyrażona w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 6 grudnia 2006 r. IV CSK 269/06 (Lex nr 233045), według którego "jeżeli z powołanych w pozwie okoliczności faktycznych wynika, że roszczenie jest uzasadnione w całości bądź w części, to należy go w takim zakresie uwzględnić, chociażby powód nie wskazał podstawy prawnej albo przytoczona przez niego okazała się błędna". Podobne zdanie jest wyrażone w wyroku z dnia 27 marca 2008 r. II CSK 524/07 (Lex nr 465998) oraz w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 9 maja 2008 r. III CSK 17/08 (Lex nr 424385), w którym wszakże się stwierdza, że chociaż w razie wręcz niewłaściwego sformułowania żądania sąd może je odpowiednio zmodyfikować, ale tylko zgodnie z wolą powoda, a ponadto "związanie sądu granicami żądania obejmuje nie tylko związanie co do samej treści (wysokości) żądania zasadniczego, ale także co do uzasadniających je elementów motywacyjnych" (por. też wyrok Sadu Najwyższego z dnia 16 września 2009 r., II CSK 189/09, Lex nr 564981).

Poglądy te nie uległy zmianie bowiem w jednym z najnowszych orzeczeń to jest w uzasadnieniu wyroku z dnia 14 grudnia 2018 r., I CSK 667/17 (Lex nr 2613538) Sąd Najwyższy wyjaśnił, że „związanie sądu przy wyrokowaniu żądaniem jest wyrazem obowiązywania zasady dyspozycyjności i oznacza niedopuszczalność orzekania co do przedmiotu, który nie był nim objęty ani też ponad żądanie (art. 321 k.p.c.). W uzasadnieniu wyroku z 28 marca 2014 r., III CSK 156/13 (nieopubl.), Sąd Najwyższy, wyjaśnił, że ustawodawca nie wymaga, aby powód określał podstawę prawną dochodzonego żądania, gdyż jego kwalifikacja prawna jest obowiązkiem sądu. Oznacza to, że nawet wskazanie jej przez powoda nie jest wiążące dla sądu, który w ramach dokonywanej subsumcji jest zobowiązany do oceny roszczenia w aspekcie wszystkich przepisów prawnych, które powinny być zastosowane jako mające oparcie w ustalonych faktach (por. orzeczenia Sądu Najwyższego z 13 czerwca 1947 r., C III 137/47, OSNC 1948, Nr 1, poz. 20, wyrok z 15 września 2004 r., III CK 352/03, nieopubl.). Ukierunkowanie postępowania na podstawę prawną oznaczoną przez profesjonalnego pełnomocnika powoda także nie oznacza formalnego związania nią sądu zwłaszcza, gdy okoliczności faktyczne mogą stanowić oparcie dla innej, adekwatnej podstawy prawnej (por. wyrok Sądu Najwyższego z 28 lutego 2002 r., III CKN 182/01, nieopubl.). Ze względu na brak obowiązku przytaczania w pozwie podstawy prawnej dochodzonego roszczenia, dopuszczalne jest zasądzenie roszczenia wynikającego z przytoczonej przez powoda podstawy faktycznej na takiej podstawie prawnej, jaką sąd uzna za właściwą. Jednolite jest stanowisko Sądu Najwyższego, akceptowane w doktrynie, że przyjęcie przez sąd innej podstawy prawnej niż wskazana przez powoda nie stanowi wyjścia poza granice żądania, określone w art. 321 k.p.c. (wyroki Sądu Najwyższego z 24

maja 2007 r., V CSK 25/07, OSNC - ZD 2008, Nr 2, poz. 32 oraz nieopublikowane z 15 kwietnia 2003 r., V CKN 115/01, z 15 września 2004 r., III CK 352/03, z 6 grudnia 2006 r., IV CSK 269/06, z 27 marca 2008 r., II CSK 524/07, z 20 lutego 2008 r., II CSK 449/07”.

Kierując się tymi poglądami przyjąć należy, za Sądem Okręgowy, że nie było podstaw do odrzucenia pozwu w oparciu o art. 199 § 1 pkt 2 k.p.c.

W dniu 8 listopada 2016 r. do Sądu Okręgowego w K. wpłynął pozew sporządzony osobiście przez K. C. (1) w którym wniósł o unieważnienie umowy sprzedaży działki z domem. Równocześnie wniósł o ustanowienie pełnomocnika z urzędu. Ustanowiony w sprawie pełnomocnik z urzędu pismem z dnia 3 marca 2017 r. (nadany w Urzędzie Pocztowym 7 marca 2017 r.) sprecyzował żądanie domagając się ustalenia nieważności umowy sprzedaży zawartej w dniu 28 stycznia 2010 r. wraz z aneksem z dnia 18 marca 2010 r., dotyczącej sprzedaży udziałów w zabudowanej nieruchomości położonej w Z. przy ulicy (...), objętej księga wieczystą Kw nr (...). W uzasadnieniu tego żądania skierowanego przeciwko pozwanym W. K. (1) i P. K. (1), przytoczone zostało okoliczności zawarcia umowy oraz dalsza realizacja umowy, tożsame z okolicznościami podawanymi na uzasadnienie żądania zgłoszonego w niniejszym postępowaniu. Wskazano tam na rażąco zaniżoną cenę sprzedaży nieruchomości biorąc pod uwagę operat szacunkowy sporządzony według stanu nieruchomości z dnia 3 czerwca 2009 r. i poziomu cen z 23 lipca 2009 r. w którym biegły określił wartość rynkową nieruchomości na kwotę 2 229 559 zł oraz operat szacunkowy sporządzony na zlecenie pozwanego P. K. (1) według stanu nieruchomości z dnia 28 marca 2012 r. i poziomu cen w tej dacie – przy uwzględnieniu uwag rzeczoznawcy, z których wynika, iż stan techniczny budynku na 2012 r. uległ poprawie, gdyż wykonano prace remontowe na parterze oraz nie były widoczne tak jak podczas oględzin w 2009 r. śladów po pożarze – w którym biegły określił wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości na kwotę 1 890 702 zł. Uzasadniając to żądanie pełnomocnik powoda jednoznacznie podał: „Powód z powodu głębokich zmian psychicznych w przebiegu uzależnienia oraz przewlekłej intoksykacji alkoholowej poprzedzającej podpisanie aktu znajdował się w stanie wyłączającym świadome i swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli w rozumieniu art. 82 k.c., a „wewnętrzna” przyczyna działania powoda, która doprowadziła do decyzji o sprzedaży przedmiotowej działki wynikała bezpośrednio z przeżyć chorobowych i z podatności na sugestie”. (pismo z 3 maja 2017 r. k. 51 – 59 akt sprawy(...)) oraz pozew k. k. 2 – 3 w tych aktach).

W toku postępowania przed Sądem Okręgowym w K. w sprawie do sygn. akt(...) nie doszło do zmiany podstawy faktycznej powództwa ani też do jego modyfikacji, zaś postępowanie w sprawie, postanowieniem z dnia 2 listopada 2017 r. zostało zawieszona na podstawie art. 177 § 1 pkt 1 k.p.c.

Niewątpliwie podstawa faktyczna obu spraw (niniejszej i sprawy wszczętej do sygn. akt (...)) jest zbieżna i jak zauważył Sąd Okręgowy w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku powód K. C. (1), w sprawie aktualnie rozpoznawanej na okoliczności z art. 82 k.c. powołał się znacznie wcześniej bo w piśmie z dnia 27 listopada 2012 r. w którym jako podstawę żądania podał art. 86 § 1 k.c. i art. 82 k.c.. Wcześniej w piśmie z dnia 17 września 2012 r. K. C. (1), działając przez pełnomocnika z urzędu oświadczył, że doręczenie odpisu pozwu stanowi datę złożenia przez powoda oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli w trybie art. 88 k.c. i dodatkowo podniósł, że do zawarcia umowy doszło na skutek podstępów. Stanowisko powoda spowodowało dopuszczenie postanowieniem z dnia 28 lutego 2013 r. dowodu z opinii instytutu na okoliczność ustalenia czy powód K. C. (1) zawierając umowę sprzedaży nieruchomości wcześniej opisanej nie znajdował się w stanie wyłączającym świadome i swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli. Dodać też należy, że od początku trwania niniejszego postępowania swe roszczenie K. C. (1) opierał na nieważności umowy sprzedaży nieruchomości, wskazywał tylko różne podstawy prawne przy niezmienionej podstawie faktycznej.

Na rozprawie w dniu 13 marca 2017 r. pełnomocnik powoda z urzędu wyjaśnił początkowo, iż nadal podtrzymuje żądanie zawarte w pozwie – o zobowiązanie pozwanych do złożenia oświadczenia woli, a następnie przedłożył pismo procesowe z dnia 13 marca 2017 r. i wniósł o ustalenie nieważności umowy zawartej w formie aktu notarialnego z dnia 28 stycznia 2010 r. nr rep. (...) której treścią było przeniesienie własności udziałów w nieruchomości położonej w Z. przy ul. (...) składającej się z działki ewidencyjnej nr (...) zabudowanej dwu i pół piętrowym murowanym budynkiem

mieszkalnym, dla której Sąd Rejonowy w Z. prowadzi księgę wieczystą KW nr (...). Ostatecznie na rozprawie w dniu 05 września 2017 r. pełnomocnik powoda z urzędu wyjaśnił, iż wnosi i wywodzi jak w piśmie z dnia 13 marca 2017 r. za przyznaniem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej z urzędu. Oświadczył nadto, iż podtrzymuje żądanie pierwotnie zgłoszone w pozwie, podając, że żądanie stwierdzenia nieważności umowy jest żądaniem alternatywnym.

Nie oceniając takich działań pełnomocnika z urzędu pod kątem staranności reprezentacji interesów powoda stwierdzić należy, że doszło w sprawie do zmiany przez zgłoszenie żądania alternatywnego.

Wyjaśnić w tym miejscu należy, że zmiana żądania może być jakościowa (np. żądanie zapłaty odszkodowania zamiast wydania rzeczy) lub ilościowa. Jeżeli powód ogranicza roszczenie lub występuje z nowym w miejsce poprzedniego – nie jest to zmiana sensu stricte. Natomiast zmiana podstawy faktycznej polega na oparciu tego samego żądania na zupełnie innym podłożu faktycznym. Według stanowiska judykatury (por. uzasadnienie orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 13 września 1960 r., II CR 212/60, OSNC 1962, nr 1, poz. 16) i doktryny nie stanowi zmiany powództwa ani bliższe określenie żądania, ani uzupełnienie okoliczności faktycznych podanych pierwotnie, jeżeli w ich wyniku nie zmienia się podstawa faktyczna powództwa. Z tych przyczyn można mówić jedynie o jakościowej zmianie podstawy faktycznej powództwa. Zdaniem judykatury (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 maja 2009 r., V CSK 439/08, LEX nr 518121) samo wskazanie alternatywnej podstawy materialnej dochodzonego roszczenia procesowego, bez zmiany żądania i okoliczności faktycznych je uzasadniających, nie stanowi przedmiotowej zmiany powództwa (art. 193).

Biorąc powyższe pod uwagę przyjąć można, że w sprawie nie doszło do zmiany przedmiotowej powództwa bowiem od początku, jak już powiedziano, powód opierał żądanie na twierdzeniu, że umowa sprzedaży nieruchomości jest nieważna. Zgłoszenie żądania alternatywnego nie wpłynęło zatem na zmianę przedmiotu postępowania.

Gdyby przyjąć argumentację pozwanych, że zachodzą podstawy do odrzucenia pozwu w oparciu o art. 199 § 1 pkt 1 k.p.c. to odrzuceniu podlegałyby pozw tylko w części obejmującej żądanie o ustalenie nieważności umowy z dnia 28 stycznia 2010 r. nr rep.(...) z aneksem w oparciu o wadę oświadczenia woli z art. 82 k.c. Jednakże wskazać należy, że choć w niniejszej sprawie powód także powoływał się na stan wyłączający świadome albo swobodne podjęcie decyzji i wyrażenie woli to po przeprowadzeniu postępowania dowodowego Sąd Okręgowy nie przyjął tej podstawy dla uwzględnienia powództwa o ustalenie nieważności przedmiotowej umowy. Podstawą orzeczenia stał się art. 84 i 86 § 1 k.c.

Z powyższych rozważań wynika, że w sprawie nie doszło do naruszenia art. 199 § 1 pkt 2 k.p.c. jak również art. 321 k.p.c.. Prowadzi to do wniosku, że chybiony jest też zarzut naruszenia art. 193 § 2<sup>1</sup> k.p.c..

Sądu Najwyższego w uchwale 7 sędziów z dnia 11 grudnia 2018 r. III CZP 31/18, rozstrzygając zagadnienie prawne przedstawione przez Pierwszego Prezesa Sądu Najwyższego stanął na stanowisku, zgodnie z którym „Odpis pisma procesowego zawierającego rozszerzenie powództwa nie podlega doręczeniu na podstawie art. 132 § 1 k.p.c.” (OSNC 2019/4/35, www.sn.pl, Biul.SN 2018/12/9). W uzasadnieniu zaś wyjaśnił: „Za poglądem, że odpis pisma procesowego zawierający rozszerzenie powództwa nie podlega doręczeniu na podstawie art. 132 § 1 k.p.c., przemawiają argumenty natury funkcjonalnej (praktycznej) i aksjologicznej. Niezależnie do zasady ciągłości postępowania – pismo zawierające rozszerzenie powództwa pełni rolę pozwu w zakresie rozszerzonego żądania, skoro musi spełniać wymagania formalne pozwu (art. 187 w zw. z art. 193 § 2<sup>1</sup> k.p.c.). W przypadku doręczeń bezpośrednich – bez kontroli formalnej dokonywanej przez sąd ex ante – pozwany, w wyniku otrzymania tego pisma, w trosce o własny interes, byłby zmuszony do podjęcia obrony przez rozszerzonym powództwem, chociaż ostatecznie sąd mógłby uznać ex post, że do skutecznego rozszerzenia powództwa nie doszło. Należy podzielić pogląd przyjęty w uchwale z dnia 21 stycznia 2016 r., III CZP 95/15, że bezpośrednim doręczeniem pism procesowych obejmujących rozszerzenie powództwa sprzeciwia się obowiązek kontroli przez sąd dopuszczalności rozszerzenia powództwa. Przepis art. 193 § 3 in fine k.p.c. powinien chronić pozwanego przed koniecznością podjęcia obrony, jeżeli pismo nie spełnia wymagań pozwu, co jest możliwe tylko wtedy, gdy takiej kontroli dokona sąd przed doręczeniem pozwanemu pisma powoda zawierającego zmianę powództwa. Przy doręczeniu bezpośrednim może się okazać, że strony zaczną już toczyć spór w zakresie rozszerzonego powództwa (w szczególności poprzez złożenie odpowiedzi na rozszerzone powództwo zgodnie z art.

207 § 1 k.p.c.) zanim jeszcze sąd rozstrzygnie, czy na skutek rozszerzenia sprawa podlega przekazaniu innemu sądowi (art. 193 § 2 k.p.c.). W orzecznictwie i nauce prawa akcentuje się także, że przy bardzo liberalnym sposobie dokumentowania bezpośrednich doręczeń pism procesowych, przewidzianym w art. 132 § 1 k.p.c. (brak wymogu uzyskania potwierdzenia odbioru przysyłki poleconej), strona powodowa oraz sąd nie mają informacji, czy i kiedy pismo procesowe zawierające zmianę powództwa zostało doręczone zawodowemu pełnomocnikowi pozwanego. Tymczasem od daty doręczenia pisma zależą nie tylko przewidziane w art. 192 k.p.c. skutki zawisłości sprawy w zakresie rozszerzonego powództwa, ale także ewentualne skutki materialnoprawne. Doręczenie za pośrednictwem sądu pozwala w sposób jednoznaczny ustalić datę doręczenia pozwanemu odpisu pisma zawierającego rozszerzenie powództwa – ze względu na wynikający z art. 142 § 1 k.p.c. wymóg pisemnego potwierdzenia ich odbioru, zapewnia sądowi (przewodniczącemu) wpływ na zarządzanie przebiegiem postępowania, sprzyjając jego szybkości i sprawności, gwarantuje pozwanemu prawo do obrony, dając stronom pewność, że rozszerzenie powództwa było skuteczne, a sprawa nie podlega przekazaniu innemu sądowi”.

Kierując się tym poglądem przyjąć należy, że zgłoszenie żądania alternatywnego przy niezmienionym przedmiocie postępowania nie może być traktowane jako rozszerzenie żądania pozwu poprzez wystąpienie z nowym żądaniem. Ta modyfikacja żądania nie wymagała też podjęcia przez Sąd czynności polegających na pobraniu opłaty czy też stwierdzeniu swej właściwości rzeczowej. Co więcej, a nawet co ważniejsze, nie powodowała ona konieczności podjęcia dodatkowej obrony przez pozwanych odmiennej od wcześniej prezentowanej bowiem przez cały czas trwania postępowania najistotniejszą kwestią było ustalenie czy przedmiotowa umowa sprzedaży nieruchomości jest ważna z uwagi na wskazywane przez powoda wady oświadczenia woli. Nie ulega też wątpliwości, że treść pisma pełnomocnika powoda z 13 marca 2017 r. dotarła do pozwanych podobnie jak późniejsze oświadczenia składane na rozprawach, co przedstawił Sąd Okręgowy w uzasadnieniu wyroku. Pozwani mieli zatem pełną możliwość obrony swych praw.

W sprawie nie doszło do naruszenia art. 328 § 2 k.p.c.

Wskazać należy, że treść uzasadnienia powinna być zwięzła. Zajmowanie stanowiska w spornych kwestiach teoretycznych może być uzasadnione jedynie w zakresie koniecznym do rozstrzygnięcia sprawy (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 listopada 1981 r., I PR 46/81, OSNC 1982, nr 7, poz. 105).

Ostatnio dominuje zapatrywanie, że uzasadnienie wyroku – określane w treści normatywnej art. 324 § 1 jako zasadnicze powody rozstrzygnięcia – powstaje już w czasie narady; ustne podanie motywów (art. 326 § 3), sporządzenie uzasadnienia na piśmie (art. 328 § 1) oraz jego podpisanie (art. 330) są czynnościami podejmowanymi *ex post*, stanowiącymi tylko powtórzenie (utrwalenie) uzasadnienia uzgodnionego i przyjętego wcześniej, przed wydaniem i ogłoszeniem wyroku (por. uzasadnienie uchwały siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 24 maja 2012 r., III CZP 77/11, OSNC 2012, nr 11, poz. 123).

Niemniej jednak Sąd musi tak wytłumaczyć motywy rozstrzygnięcia, by w wyższej instancji mogła zostać oceniona jego prawidłowość. Braki w uzasadnieniu uniemożliwiające odczytanie motywów rozstrzygnięcia mogą być powodem uchylenia werdyktu i przekazania sprawy do ponownego rozpatrzenia (por. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 26 lipca 2007 r., V CSK 115/07, M. Praw. 2007, nr 17, poz. 930). Zauważyć też należy, że uzasadnienie wyroku, które wyjaśnia przyczyny, dla jakich orzeczenie zostało wydane, jest sporządzane już po wyroku, a zatem wynik sprawy z reguły nie zależy od tego, jak napisane zostało uzasadnienie i czy zawiera ono wszystkie elementy. W konsekwencji zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. może być usprawiedliwiony tylko w tych wyjątkowych okolicznościach, w których treść uzasadnienia orzeczenia Sądu I instancji uniemożliwia całkowicie dokonanie oceny tego wywołu, który doprowadził do wydania orzeczenia lub w przypadku zastosowania prawa materialnego do niedostatecznie jasno ustalonego stanu faktycznego (por. między innymi wyroki Sądu Najwyższego z dnia 27 czerwca 2001 r., II UKN 446/00, OSNAPiUS 2003, nr 7, poz. 182; z dnia 5 września 2001 r., I PKN 615/00, OSNAPiUS nr 15, poz. 352; z dnia 24 lutego 2006 r., II CSK 136/05, niepubl.; z dnia 16 października 2009 r., I UK 129/09, Lex 558286).

Uzasadnienie zaskarżonego wyroku zawiera wszystkie elementy wymagane przez art. 328 § 2 k.p.c. i jasno wyjaśnia motywy wydanego w sprawie orzeczenia. Sąd Okręgowy dokonał też oceny poszczególnych dowodów

przeprowadzonych w sprawie. To, że nie odniósł się do opinii wydanej w sprawie o sygn. akt(...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Z.nie stanowi naruszenia tego przepisu. Opinia wydana w innej sprawie nie może być przyjęta za dowód bez wyraźnej zgody wszystkich stron choćby z uwagi na zasadę bezpośredniości. Ponadto dowody z opinii przeprowadzane są dla potrzeb postępowania, w których taki dowód został dopuszczony i cel opinii, oraz przyjęte kryteria mogą być różne w stosunku do kolejnego postępowania. Pozwani podnieśli także, że przedmiotowa umowa w zakresie ceny nie została zakwestionowana przez Urząd Skarbowy. To, jeśli polega na prawdzie to twierdzenie, nie oznacza, że cena podana przez pozwanych odpowiadała rynkowej wartości nieruchomości. Postępowania administracyjnego i kontroli skarbowej nie można bowiem łączyć z postępowaniem cywilnym, które kieruje się własnymi regułami. Taką regułą jest między innymi konieczność udowodnienia faktów, z których strona wywodzi dla siebie skutki prawne (art. 6 k.c.). Pozwani nie zgłosili dowodów dla wykazania rynkowej ceny dla nieruchomości będącej przedmiotem umowy sprzedaży zawartej z powodem, choć znali wycenę, na którą powoływał się powód. Nie zakwestionowali też dowodu z tej wyceny choćby składając stosowne zastrzeżenie w trybie art. 162 k.p.c. W apelacji nie podnieśli także zarzutów dotyczących poczynienia ustaleń w oparciu o operat szacunkowy sporządzony według stanu nieruchomości z dnia 3 czerwca 2009 r. i poziomu cen z 23 lipca 2009 r. w którym biegły, powołany w ramach postępowania egzekucyjnego określił wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości na kwotę 2 229 559 zł.

Brak zarzutów naruszenia prawa procesowego w tym zakresie oraz brak inicjatywy dowodowej ze strony pozwanych co do wykazania rzeczywistej wartości rynkowej nieruchomości uwzględniającej jej stan na dzień zawarcia umowy z powodem nie daje możliwości poddania kontroli w tym zakresie, ustaleń faktycznych poczynionych przez Sąd Okręgowy. Trzeba bowiem pamiętać, że w systemie apelacji pełnej Sąd II instancji, poza stwierdzeniem nieważności postępowania, co może nastąpić z urzędu związany jest zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa procesowego.

Chybiony jest też zarzut naruszenia zasady swobodnej oceny dowodów i sprzeczności ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego.

Zgodnie z art. 233 § 1 k.p.c. sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Ocena wiarygodności i mocy dowodów przeprowadzonych w danej sprawie wyraża istotę sądenia w części obejmującej ustalenie faktów. Dotyczy ona rozstrzygnięcia o przeciwstawnych twierdzeniach stron na podstawie własnego przekonania składu orzekającego powziętego w wyniku bezpośredniego zetknięcia się ze świadkami, dokumentami i innymi dowodami przeprowadzonymi w sprawie. Zarzut w tym przedmiocie, a więc sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału, może być skuteczny w sytuacji, gdy powstaje dysharmonia pomiędzy materiałem zgromadzonym w sprawie a konkluzją, do jakiej dochodzi sąd na jego podstawie. Przytoczenie w apelacji odmiennej, własnej oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego, na który powołuje się apelujący, nie może być uznane za skuteczne, przy jednoczesnym zaniechaniu wykazania, że ocena dokonana przez sąd przekracza granicę swobodnej oceny dowodów, którą wyznaczają czynniki logiczny i ustawowy, zasady doświadczenia życiowego, aktualny stan wiedzy, stan świadomości prawnej i dominujące poglądy na sądowe stosowanie prawa. Jeżeli więc wnioski wyprowadzone przez sąd orzekający z zebranego materiału dowodowego są logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena tego sądu nie narusza przepisu art. 233 § 1 k.p.c. i musi się ostać, choćby dawały się z niego wysnuć także wnioski odmienne. Innymi słowy, jedynie w sytuacji, gdy brak jest logiki w powiązaniu wniosków z zebranymi w sprawie dowodami lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo przeczy zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych związków przyczynowo – skutkowych, przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona (por.orzeczenia Sądu Najwyższego: z dnia 5 sierpnia 1999 r., II UKN 76/99, publ. OSNAPiUS 2000, Nr 19, poz. 732; z dnia 10 kwietnia 2000 r., V CKN 17/2000, publ. OSNC 2000, Nr 10, poz. 189; z dnia 10 stycznia 2002 r., II CKN 572/99, publ. Lex nr 53136; z dnia 27 września 2002 r., II CKN 817/00, publ. Lex nr 56096).

Zarzutów o takim charakterze nie podniesiono w apelacji bowiem pozwani kwestionują jedynie pewne ustalenia bez podania jakich konkretnie uchybień miał się ich zdaniem dopuścić Sąd Okręgowy przy ocenie dowodów. Apelujący pominieli przy tym szerokie uzasadnienie wyroku zawierające także ocenę dowodów ze wskazaniem w jakiej części i z jakich powodów Sąd I instancji obdarzył walorem wiarygodności dany dowód bądź odmówił uznania za wiarygodny. Bez nawiązania do tej oceny i wskazania konkretnych uchybień zakwestionowanie oceny dowodów jest jedynie

nieskuteczną polemiką pozwanych z ustaleniami faktycznymi poczynionymi przez Sąd Okręgowy. Odwołując się do oceny dowodów przeprowadzonej przez Sąd Okręgowy dodać jedynie można, że fakt, iż M. M. (2) jest siostrzenicą powoda nie może rzutować na ocenę jej zeznań. Podała źródło swej wiedzy co do planów związanych z wykorzystaniem nieruchomości w przyszłości, a że jak zeznała miała także pracować w mającej być otwartą restauracji i pensjonacie, to trudno przyjąć by nie była o tym przekonana. Trzeba też mieć na względzie i to, że w negocjacjach stron poza zainteresowanymi nikt nie uczestniczył i ich przebieg może być ustalany w oparciu o zeznania stron z uwzględnieniem całego tła zdarzenia poprzedzającego zawarcie umowy jak i tego co działo się potem. W związku z tym trudno nie uwzględnić zeznań świadka, który miał informacje od powoda ale z czasu poprzedzającego spór powstały między stronami na tle nierealizowania umowy przez pozwanych. Zeznań świadka M. M. (2) nie można zatem uznać za dowód „stworzony” dla potrzeb niniejszego postępowania. Podobnie ocenić należy zarzuty odnoszące się do zeznań świadka J. C. (1) i powoda K. C. (1) Informacje podane przez brata powoda J. C. (1) codo zgłaszających się chętnych na zakup przedmiotowej nieruchomości czy też ogłaszanych licytacjach zostały podane w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku jednak fakty te nie mają znaczenia dla wyniku postępowania, przy przyjętej podstawie nieważności umowy, a jeśli pozwani chcieli zakwestionować te informacje to winni podjąć w tym kierunku stosowną akcję mającą na celu udowodnienie faktów przeciwnych.

Sąd Okręgowy nie naruszył zasad swobodnej oceny dowodów przez zarzucane w apelacji pominięcie ceny sprzedaży przedmiotowej nieruchomości M. M. (1) Wręcz przeciwnie w ustaleniach faktycznych podano fakt sprzedaży, cenę nieruchomości i sposób zapłaty tej ceny. Natomiast cena z tej umowy nie jest decydująca dla oceny żądania powoda w niniejszej sprawie. Jak już powiedziano to pozwani chcąc wykazać, że zakupili od powoda nieruchomość za cenę nie znacznie zaniżoną ale odpowiadającą cenie rynkowej powinni ten fakt wykazać, czego nie uczynili.

W sprawie nie doszło też do naruszenia prawa materialnego.

Zgodnie z treścią art. 84 § 1 k.c. można uchylić się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu co do treści czynności prawnej. Ponadto jeżeli oświadczenie woli zostało złożone drugiej stronie, warunkiem uchylenia się od jego skutków jest nie tylko to, aby błąd dotyczył treści czynności prawnej i był istotny, ale także to, iż druga strona musi co najmniej z łatwością błąd zauważyć. Przepis art. 84k.c. zakłada zatem istnienie po stronie składającego oświadczenie woli mylnego wyobrażenia o treści tego oświadczenia lub o takich okolicznościach, jak na przykład fakty, do których odnosi się to oświadczenie, normy prawne, mające zastosowanie do dokonywanej czynności prawnej, albo skutki prawne dokonywanej czynności prawnej (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 października 2000 r., III CKN 963/98).

Warunkiem istotności błędu w rozumieniu art. 84 § 2 k.c. jest niezgodne z rzeczywistością wyobrażenie o treści czynności prawnej, zarówno jej podstawy faktycznej lub prawnej, jak i każdego ich elementu, które było przyczyną złożenia oświadczenia woli, przy uwzględnieniu tego, że gdyby składający oświadczenie znał treść rzeczywistą, nie złożyłby tego oświadczenia (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 października 2010 r., I CSK 595/09, niepubl.). Między błędem a oświadczeniem woli powinien istnieć związek przyczynowy. Nie ma znaczenia, czy błąd odnosi się do faktów poprzedzających zawarcie stosunku prawnego, towarzyszących jego zawarciu, czy też jego skutków. O istotności błędu przesądzać muszą kryteria obiektywne, odnoszone do oceny rozsądnego człowieka, który znając prawdziwy stan rzeczy, nie złożyłby oświadczenia woli tej treści, a jej podstawą powinien być całokształt okoliczności, w tym również rozważenie interesów stron stosunku prawnego (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 30 czerwca 2005 r., IV CSK 799/04, OSNC 2006, Nr 5, poz. 94). Stosownie do art. 84 § 1 zdanie drugie k.c., możliwość powołania się na to, że oświadczenie złożone innej osobie obarczone było błędem, co do okoliczności faktycznych lub prawa istnieje tylko wtedy, gdy błąd był wywołany przez tę osobę, nawet bez jej winy albo, gdy wiedziała ona o błędzie lub mogła z łatwością błąd zauważyć (kwestia nieodpłatności czynności prawnej jest bezprzedmiotowa w rozpoznawanej sprawie). Chodzi tu o postawę adresata oświadczenia woli, polegającą na pewnego rodzaju współdziałaniu w zaistnieniu wadliwości czynności prawnej. Konieczną jest zatem ocena postępowania, stan wiedzy, i przyczynowości zachowania adresata oświadczenia. Wywołanie błędu w rozumieniu art. 84 § 1 k.c. wyczerpuje się przez każde zachowanie adresata oświadczenia, które po stronie składającego to oświadczenie skutkowało fałszywym wyobrażeniem, co do czynności prawnej (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 czerwca 2006 r., IV CSK 169/05,



niepubl.). Nie jest wymagane stwierdzenie, że zachowanie drugiej strony stosunku prawnego było wyłączną przyczyną błędu, wystarczająca jest współprzyczyna (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 października 2000 r., IV CKN 144/00, OSNC 2001, Nr 4, poz. 60). Następstwem spełnienia przesłanek prawnej doniosłości błędu, określonych w art. 84 k.c., jest wzruszenie czynności prawnej dokonanej pod wpływem błędu, przez złożenie przez działającego pod wpływem błędu oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych złożonego oświadczenia, zgodnego z wymaganiami objętymi art. 88 k.c., które doprowadza do unieważnienia ex tunc tej czynności prawnej (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 listopada 2003 r., V CK 477/02, niepubl.; wyrok z dnia 13 stycznia 2010 r., II CSK 239/09, niepubl.). Rozstrzygnięcie sądu, czy uchylenie się było uzasadnione, może nastąpić w każdym postępowaniu, w którym skuteczność oświadczenia woli ma znaczenie w sprawie. W razie sporu sąd bada, czy spełnione zostały przesłanki błędu prawnie doniosłego i czy uchylenie się od skutków oświadczenia woli nastąpiło w sposób prawem przewidziany (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 12 października 2005 r., III CK 48/05, niepubl.).

Biorąc pod uwagę zacytowane poglądy oraz ustalony w sprawie stan faktyczny należy przyjąć za Sądem Okręgowym, że powód podpisując umowę sprzedaży przedmiotowej nieruchomości działał pod wpływem istotnego błędu, o którym pozwani wiedzieli lub z łatwością mogli się dowiedzieć. Szeroko omówił to Sąd Okręgowy i nie ma potrzeby czynienia dalszych wywodów wystarczy z aprobatą odwołać się do tego co zostało już powiedziane, zwłaszcza, że apelujący nie zarzucili naruszenia art. 84 k.c.

Chybione są też zarzuty dotyczące naruszenia art. 86 i 88 k.c.

Kodeks cywilny nie zawiera definicji podstępu, o którym mowa w art. 86 k.c. Zarówno w literaturze, jak i w orzecznictwie przyjmuje się, że działanie podstępne polega na świadomym wywołaniu u drugiej osoby mylnego wyobrażenia o rzeczywistym stanie rzeczy w celu skłonienia jej do złożenia określonego oświadczenia woli. Działanie podstępne jest zawsze – niezależnie od pobudek i skutków działania sprawcy – etycznie naganne. Zmierza ono bowiem do zakłócenia procesu decyzyjnego innej osoby i doprowadzenia jej na podstawie zasugerowanych fałszywych przesłanek rozumowania do złożenia określonego oświadczenia woli. Użyte środki, gradacja winy czy zły woli osoby działającej podstępnie nie mają znaczenia prawnego. Liczy się tylko samo wprowadzenie w błąd, będące bezprawiem cywilnym. Podstępnie nie ekskulpuje lekkomyślność i łatwowierność ofiary. Etyczna naganność podstępu stała się motywem surowego potraktowania przez prawo cywilne skutków wywołanego nim błędu. Uchylenie się od skutków prawnych błędu wywołanego podstępnie jest ułatwione, może ono nastąpić bowiem także wtedy, gdy błąd nie był istotny, jak również wtedy, gdy nie dotyczył treści czynności prawnej (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 września 2004 r., II CK 498/03, niepubl. oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 stycznia 2010 r., II CSK 239/09 Lex nr 560847).

Całość okoliczności towarzyszących zawarciu umowy sprzedaży przez strony, ustalonych przez Sąd Okręgowy, świadczy o świadomym wywołaniu u powoda mylnego wyobrażenia o rzeczywistym stanie rzeczy w celu skłonienia go do złożenia określonego oświadczenia woli. Jak zostało już wyjaśnione powód mógł w związku z tym uchylić się od skutków prawnych złożonego oświadczenia nawet wtedy, gdy błąd nie był istotny albo nie dotyczył treści czynności prawnej, lecz tylko okoliczności spoza niej. Zwrócił na to uwagę Sąd Okręgowy uzasadniając przyjęcie podstępu, a co za tym idzie nieważności z art. 86 k.c. Zarzuty apelacji są jedynie zakwestionowaniem tego stanowiska co nie powoduje konieczności szerszego uzasadnienia bowiem w ocenie Sadu Apelacyjnego zaprezentowana ocena prawna Sądu I instancji jest trafna.

Także zarzut naruszenia art. 88 k.c. jest nietrafny.

Zgodnie z art. 88 k.c. przewidziane w nim oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli powinno być złożone na piśmie. Przytoczony przepis nie stawia żadnych innych wymagań w tym zakresie. Każde zatem oświadczenie – co podkreśla się w literaturze i w orzecznictwie (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 marca 1965 r., I PR 6/65, OSNC 1966, nr 2, poz. 18) – złożone na piśmie i wyrażające jasno wolę uchylającego się jest wystarczające. Składający oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli nie ma obowiązku używania w nim określonych słów czy formułek. Nie ma więc znaczenia, czy użyje słowa "uchylam się", czy też posłuży się jakimkolwiek

innym, jeżeli z oświadczenia wynika, że nie traktuje czynności prawnej za ważną i wiążącą go. Przyjmuje się też powszechnie, że do oświadczenia woli, o którym mowa w art. 88 k.c., mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego dotyczące oświadczeń woli, w tym także zasady wykładni oświadczeń woli.

Pełnomocnik procesowy powoda wprost powołał się w pozwie na wadę oświadczenia woli jako podstawę uchylenia się powoda od oświadczenia woli. Nie ulega wątpliwości, że to oświadczenie zostało złożone z zachowaniem terminu przewidzianego w art. 88 § 2 k.c. Doniosłości prawnej wspomnianego oświadczenia nie pozbawia okoliczność złożenia go przez pełnomocnika procesowego. Wprawdzie przewidziany w art. 91 k.p.c. zakres pełnomocnictwa procesowego z mocy samego prawa nie uprawnia pełnomocnika procesowego do złożenia oświadczenia materialnoprawnego, jednakże oświadczenie woli mocodawcy o udzieleniu pełnomocnictwa do takiego oświadczenia może być udzielone w sposób dorozumiany (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 października 2004 r., I CK 204/04, OSNC 2005, Nr 10, poz. 176). Za przyjęciem tak udzielonego pełnomocnictwa w toku procesu orzecznictwo opowiedziało w sytuacji, w której złożone przez pełnomocnika procesowego oświadczenie materialnoprawne służy obronie praw strony i może prowadzić do wygrania procesu (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 lutego 2004 r., I CK 181/03, niepubl.). Taki wypadek zachodzi w rozpoznawanej sprawie. Argumentu przemawiającego za posiadaniem przez pełnomocnika powoda umocowania do złożenia omawianego oświadczenia dostarcza także zachowanie się powoda, niekwestionującego czynności pełnomocnika procesowego. To, że powoda reprezentował w toku procesu pełnomocnik ustanowiony z urzędu nie może wpłynąć na przyjęcie co najmniej dorozumianej zgody na złożenie w jego imieniu oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli w pozwie. Ta intencja powoda i wola by czynności w jego imieniu podejmował pełnomocnik z urzędu przejawiona została już we wniosku o ustanowienie pełnomocnika z urzędu, który do Sadu Okręgowego w N. wpłynął w dniu 26 marca 2012 r. i otrzymał sygn. akt(...) We wniosku tym K. C. (1) powołał się na zaniżenie ceny sprzedaży opisanej nieruchomości oraz działanie w warunkach wyłączających świadome podjęcie decyzji i wyrażenie woli. Podał w nim wprost, uzasadniając wniosek o ustanowienie pełnomocnika z urzędu, że chciałby uchylić się od skutków tej umowy względnie wystąpić o uznanie jej za nieważną. Sąd Okręgowy w Nowym Sączu postanowieniem z dnia 23 kwietnia 2012 r., sygn.. akt(...) zwolnił K. C. (1) od kosztów sadowych w całości w sprawie z jaką zamierza wystąpić przeciwko P. K. (1) i W. K. (1) o ustalenie nieważności umowy i ustanowił dla K. C. (1) w tej sprawie pełnomocnika z urzędu, którego wyznaczyć miała Okręgowa Rada Adwokacka w K. (wniosek i postanowienie w aktach (...) k. 1, 19).

Również ostatni z zarzutów dotyczący naruszenia art. 6 k.c. jest nietrafny.

Obowiązek przedstawienia dowodów spoczywa na stronach (art. 3 k.p.c.), a ciężar udowodnienia faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie (art. 227 k.p.c.) spoczywa na stronie, która z faktów tych wywodzi skutki prawne (art. 6 k.c.) (tak wyrok Sądu Apelacyjnego w Lublinie z dnia 18 września 1997 r., sygn.. akt III AUa 266/97, opubl. w Apel.-Lub. 1997/4/25 oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 grudnia 1996 r., sygn. akt I CKU 45/96, opubl. w OSNC 6-7/97 poz. 76).

W efekcie, jeżeli materiał dowodowy zgromadzony w sprawie nie daje podstawy do dokonania odpowiednich ustaleń faktycznych w myśl twierdzeń jednej ze stron, sąd musi wyciągnąć ujemne konsekwencje z braku udowodnienia faktów przytoczonych na uzasadnienie żądań lub zarzutów. Należy to rozumieć w ten sposób, że strona, która nie przytoczyła wystarczających dowodów na poparcie swych twierdzeń ponosi ryzyko niekorzystnego dla siebie rozstrzygnięcia, o ile ciężar dowodu, co do tych okoliczności na niej spoczywał. Wynik procesu zatem jest uzależniony od sprostania przez jego strony obciążającym je ciężarom procesowym - art. 3, 127, 210, 211, 212, 232, k.p.c. oraz art. 6 k.c.

Jak już wskazano pozwani nie zaprzeczyli skutecznie wykazanemu przez powoda faktowi znacznego zaniżenia ceny nieruchomości przyjętej w umowie sprzedaży z dnia 28 stycznia 2010 r. By wykazać, że ta okoliczność nie jest prawdziwa winni, zgodnie z ciężarem dowodu, zgłosić dowody wystarczające dla udowodnienia ich twierdzenia. Te dowody do których się odwoływali pozwani, słusznie zostały uznane przez Sąd Okręgowy za niewystarczające dla wykazania by cena nieruchomości ustalona w przedmiotowej umowie odpowiadała cenie rynkowej.

Mając powyższe na uwadze orzeczono na podstawie art. 385 k.p.c. a o kosztach zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu wyrażoną w art. 98 k.p.c. w związku z art. 391 § 1 k.p.c.

SSA Regina Kurek SSA Anna Kowacz – Braun SSA Robert Jurga