

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 17 czerwca 2019 roku wydanym w sprawie I C 488/16 Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi oddalił powództwo Z. K. i R. K. o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Zasądził od powoda na rzecz pozwanego P. M. kwotę 1.808,50 zł tytułem zwrotu kosztów procesu i nie obciążył powódki Z. K. obowiązkiem zwrotu tychże kosztów. Dodatkowo orzekł o wynagrodzeniu pełnomocnika z urzędu ustanowionego dla Z. K..

Sąd Rejonowy w uzasadnieniu wskazał, iż Z. K. domagała się uzgodnienia stanu prawnego nieruchomości objętej księgą wieczystą KW (...) poprzez wpisanie w dziale II w miejsce P. M. jako właścicieli: Z. K. w udziale  $\frac{3}{4}$  części i R. K. w udziale wynoszącym  $\frac{1}{4}$  części, podnosząc, że P. M. nabył przedmiotową nieruchomość od K. S., która ją kupiła od powódki i jej syna na podstawie nieważnej umowy sprzedaży z dnia 22 października 2015 roku. Uzasadniając roszczenia powódka wskazywała, iż padła ofiarą oszustwa albowiem była zapewniana, że zawiera umowę pożyczki. Dodatkowo wskazywała, że nie został jej odczytany akt notarialny, a ona sama, z racji wieku i niedoświadczenia, nie rozumiała dokonywanych czynności i opierała się jedynie na zapewnieniach syna, który zmusił ją do podpisania umowy.

Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi ustalił, że na podstawie wskazanej wyżej umowy K. S. nabyła samodzielny lokal mieszkalny za 122.400 zł. Część ceny, tj. 57.400 zł została zapłacona przed zawarciem umowy, co powodowie pokwitowali w akcie notarialnym. Pozostała kwota 65. 000 zł miała zostać przelana na konto wskazane przez sprzedających do 26 października 2015 roku. Sprzedający obowiązywali się przekazać kupującej klucze do lokalu najpóźniej w dniu 22 kwietnia 2016 roku (pod warunkiem zapłaty całej ceny) i do tego dnia opuścić zajmowane mieszkanie. Na ich rzecz ponadto zostało zastrzeżone prawo odkupu na okres sześciu miesięcy. Wraz w zawarciem umowy kupująca złożyła wniosek do sądu o wpisanie jej do księgi wieczystej, prowadzonej dla nieruchomości, jako właściciela. W treści aktu notarialnego poczyniono wzmiankę o jego odczytaniu, przyjęciu i podpisaniu. Cena została uiszczona, a pieniądze ze sprzedaży otrzymał R. K. i przeznaczył je na pokrycie swoich narastających gwałtownie zobowiązań finansowych. Sad I Instancji ustalił, iż syn poinformował matkę, że zawierają oni pożyczkę pod zastaw mieszkania i zapewnił ją, że je odkupi. Sąd wskazał, że Z. K. miała świadomość charakteru prawnego umowy, gdyż rozmawiała o tym ze znajomymi, a przed upływem terminu zastrzeżonego dla powodów na wykonanie prawa odkupu, K. S. kontaktowała się z R. K. w tej sprawie. Powód nie miał jednak pieniędzy, aby dokonać odkupu mieszkania. Jak ustalił Sąd Rejonowy, następnie K. S. sprzedała lokal P. M. w dniu 16 maja 2016 roku. W chwili zawarcia umowy była ona wpisana do księgi wieczystej, prowadzonej dla lokalu, nieruchomości jako właściciel. Sąd I Instancji ustalił również, że Z. K. nadal zajmuje przedmiotowe mieszkanie. W oparciu o opinię biegłego, Sąd Rejonowy ustalił, iż w chwili zawierania umowy sprzedaży lokalu powódka nie pozostawała w stanie wyłączającym swobodne podjęcie decyzji i wyrażenie woli. Była świadoma dokonywania czynności prawnej wiążącej się z możliwością utraty mieszkania. Nie cierpiała także na żadne dolegliwości natury psychicznej ani neurologicznej mające wpływ na jej świadomość i władze umysłowe. Wskazany stan faktyczny, Sąd Rejonowy ustalił na podstawie zeznań pozwanych, powoda P. K. i świadków. Po odebraniu opinii ustnych od biegłych psychiatry i psychologa, Sąd nie miał wątpliwości, że wniosek biegłej psychiatry jest prawidłowy, a opinia psychologa tej prawidłowości nie podważa. W konsekwencji Sąd oddalił wniosek strony powodowej o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego psychiatry, gdyż prawidłowość wniosków opinii w żaden sposób nie została podważona. Analizując powyższy stan faktyczny, Sąd I Instancji oddalił powództwo wskazując, iż P. M. był chroniony rękojmnią wiary publicznej ksiąg wieczystych, a nabycie przez niego lokalu było skuteczne nawet przy uznaniu, że umowa zawarta pomiędzy powodami i K. S. była nieważna. Nie istniał żaden dowód, na to, że pozwany wiedział o tej (ewentualnej) nieważności lub mógł się o niej łatwo dowiedzieć. Sąd Rejonowy zauważył, że pełnomocnik powódki nie wskazał, zaistnienie której z przesłanek wskazanych w art. 58 k.c. miałyby spowodować nieważność analizowanej umowy sprzedaży, podnosząc jedynie, iż czynność była nieważna z uwagi na art. 58 k.c.. W takiej sytuacji – w ocenie Sądu - można się domyślać, że umowa miałaby być nieważna z uwagi na sprzeczność z zasadami współżycia społecznego, gdyż powódka podstępnie została wprowadzona w błąd przy

zawieraniu umowy w formie aktu notarialnego, nie miała świadomości, że zawiera umowę sprzedaży, a nie pożyczki, akt notarialny nie został odczytany, ponadto była w złym stanie psychicznym.

Sąd I Instancji przyjął, iż Z. K. miała świadomość rzeczywistego skutku zawartej umowy, tj. zbycia zamieszkiwanego lokalu. Sąd Rejonowy odniósł się także do zarzutu wyzysku, wskazując, iż nie może on znaleźć zastosowania, gdyż świadczenie strony pozwanej nie było rażąco zaniżone w stosunku do świadczenia sprzedających, a zastrzeżenie prawa odkupu gwarantowało sprzedającym możliwość odzyskania prawa własności lokalu. (wyrok z uzasadnieniem – k. 420-428)

Apelację od powyższego orzeczenia wniosła Z. K. zaskarżając wyrok w części oddalającej powództwo. Zarzuciła naruszenie następujących prawa procesowego poprzez:

- naruszenie art. 233 par. 1 kpc poprzez błędną ocenę materiału dowodowego, a w konsekwencji przyjęcie, że brak obejrzenia lokalu jest działaniem powszechnym i nie świadczy o istnieniu złej wiary po stronie nabywcy P. M., a także nieuzasadnione przyjęcie, że Z. K. miała świadomość rzeczywistego skutku zawieranej umowy, i wreszcie nieuzasadnione pominięcie dowodu z opinii biegłego psychologa, podczas gdy stwierdził, on, że zaburzenia depresyjno-lękowe zdiagnozowane u powódki mogły mieć wpływ na możliwość jej działania z rozeznaniem,
- naruszenie art. 278 kpc poprzez nieuzasadnione oddalenie wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego psychiatry w sytuacji gdy istnieją istotne rozbieżności pomiędzy wnioskami opinii psychologa i psychiatry.

Skarżąca zarzuciła również naruszenie prawa materialnego poprzez wadliwe zastosowanie art. 6 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece, polegające na braku ustalenia, iż P. M., nie oglądając mieszkania i nie kontaktując się z osobami w nim zamieszkałymi, nabył lokal działając w złej wierze, co powinno wyłączać działanie rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych.

Apelująca wniosła o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego psychiatry na okoliczność ustalenia, czy powódka w dniu 22 października 2015 roku znajdowała się w stanie wyłączającym świadome albo swobodne podejmowanie decyzji oraz wyrażenie woli.

We wnioskach apelacji skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa oraz o przyznanie kosztów nieopłaconej pomocy prawnej z urzędu świadczonej na jej rzecz. (apelacja – k. 433-437)

W odpowiedzi na apelację P. M. wniósł o jej oddalenie i zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego za postępowanie apelacyjne. (odpowiedź na apelację – k. 444)

### **Sąd Okręgowy zważył co następuje:**

Apelacja jest niezasadna, a podniesione w niej argumenty nie mogą doprowadzić do unicestwienia kwestionowanego orzeczenia.

Sąd Okręgowy w całości podziela i przyjmuje za własne ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi. W pełni się też do nich odwołuje, bez konieczności ponownego przytaczania ich w tej części uzasadnienia. (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 maja 2016 roku, sygn. akt I CSK 290/15, Legalis numer 1508357)

Z powyższych względów Sąd Okręgowy nie uwzględnił zgłoszonego w apelacji wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii kolejnego biegłego psychiatry.

Argumenty skarżącej koncentrowały się na wykazaniu sprzeczności ustaleń faktycznych ze zgromadzonym materiałem dowodowym. Autorka apelacji w szczególności akcentowała nieprawidłowości ustaleń faktycznych Sądu I Instancji dotyczące przyjęcia, iż kolejny nabywca lokalu, czyli P. M., działał w dobrej wierze, a zatem mógł powołać się na rękojmie wiary publicznej ksiąg wieczystych, uregulowanej w art. 6 ustawy z dnia 21 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece.

Biorąc pod uwagę powyższe, zakwestionowanie dokonanej przez sąd oceny dowodów nie może polegać jedynie na zaprezentowaniu własnych, zadowalających dla skarżącego ustaleń stanu faktycznego, dokonanych na podstawie własnej, korzystnej oceny materiału dowodowego (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 10 stycznia 2002 roku, sygn. akt II CKN 572/99, lex 53136). Jeśli tylko z materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby nawet w równym stopniu, na podstawie tego materiału dawały się wysnuć wnioski odmienne. Jedynie wówczas, gdy brak jest logiki w wysnuwaniu wniosków ze zgromadzonego materiału dowodowego, lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza reguły logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo-skutkowych, to przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona (tak np. Sąd Apelacyjny w Warszawie w Wyroku z dnia 28 maja 2013 roku, sygn. akt VI ACa 1466/13, lex 1342419).

Przenosząc powyższe rozważania na realia niniejszej sprawy, wbrew stanowisku skarżącej, Sąd pierwszej instancji dokonał wszechstronnej i wnikliwej oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego. W swoich rozważaniach odniósł się do poszczególnych dowodów.

Na wstępie należy podkreślić, że drugi powód R. K. nie popierał powództwa. Taka sytuacja procesowa – przy zachodzącym współuczestnictwie formalnym – zdarza się niezwykle rzadko i też ma swój wydźwięk w aspekcie analizy materiału dowodowego.

W rozstrzyganej sprawie ocena materiału dowodowego przebiegała dwupłaszczyznowo.

Po pierwsze, główny zarzut dotyczył błędnego przyjęcia rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych w stosunku drugiego nabywcy. W tym przypadku, rzeczywiście strona powodowa nie podjęła żadnej inicjatywy dowodowej ograniczając się do twierdzenia, iż o tym fakcie przesądza nieobejrzenie mieszkania przez P. M.. Nabywca nie miał jednak takiego obowiązku. Na tym właśnie polega wskazana wyżej rękojmia, iż potencjalny nabywca ustala w oparciu o treść księgi wieczystej, czy nabywa lokal od osoby uprawnionej. Tak właśnie postąpił P. M.. W dobrej wierze jest ten, kto pozostaje w usprawiedliwionym okolicznościach przeświadczeniu, że nabywa prawo od uprawnionego. Dobrą wiarę wyłącza jego wiedza o rzeczywistym stanie prawnym oraz jego niedbalstwo, tj. jest złej wierze osoba, która przy dołożeniu należytej staranności mogła się dowiedzieć, że nie przysługuje zbywcy oferowane prawo. W realiach niniejszej sprawy, w przekonaniu Sądu Okręgowego, nie sposób przyjąć iż P. M. działał w złej wierze.

Druga kategoria zarzutów dotyczyła ważności samej umowy sprzedaży z dnia 22.10.2015 roku.

Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi szczególną uwagę zwrócił właśnie na przeanalizowanie zarzutów dotyczących nieważności umowy zawartej przez powódkę z K. S.. Przedstawił logiczną i spójną wykładnię przesłanek warunkujących uznanie umowy za nieważną z uwagi na brak świadomości albo swobody przy podejmowaniu przez zbywcę decyzji o sprzedaży. Przeanalizował również jej skuteczność pod kątem zasad współzycia społecznego i wyzysku. Wy tłumaczył w sposób przekonujący przyczyny, dla których nie można stwierdzić nieważności tej umowy.

Konkludując, w niniejszej sprawie Sąd dokonał wszechstronnej oceny zgromadzonego materiału dowodowego, dokonując prawidłowej wykładni przepisów prawnych w kontekście ustalonego stanu faktycznego. Sąd nie dopatrył się zatem nieprawidłowości wnioskowania Sądu Rejonowego dla Łodzi –Widzewa w Łodzi przy rozpoznawaniu niniejszej sprawy.

Z zebranego materiału Sąd I Instancji wyprowadził wnioski logicznie poprawne i pozostające w zgodzie z doświadczeniem życiowym, w żadnym razie nienaruszające reguł swobodnej oceny dowodów. Przedstawiona zaś przez skarżącego ocena przeprowadzonych dowodów stanowi własną, korzystną dla niego interpretację faktów. Wobec tego co wskazano, nie można jej zarzucać braku logiki, ani błędnych ustaleń faktycznych. W przekonaniu Sądu Okręgowego interpretacja przepisów apelującego oraz poniesione przez niego w apelacji zarzuty stanowią jedynie

polemikę z prawidłowymi ustaleniami Sądu I Instancji, i jako takie nie mogą doprowadzić do uchylenia bądź zmiany kwestionowanego orzeczenia.

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację jako bezzasadną.

Sąd Okręgowy nie obciążył powódki Z. K. obowiązkiem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego na rzecz P. M., stosując dobrodziejstwo art. 102 kpc. W tym zakresie Sąd w pełni podzielił ustalenia dokonane przez Sąd Rejonowy, który również zastosował ten przepis przy rozstrzygnięciu o kosztach procesu.

Sąd Okręgowy orzekł także o wynagrodzeniu pełnomocnika z urzędu ustanowionego dla skarżącej – za postępowanie apelacyjne.

Rozstrzygnięcie w tym zakresie nastąpiło na podstawie §11 pkt. 8) w zw. z §8 pkt. 6) w zw. z §16 ust. 1 pkt. 1) w Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej z urzędu udzielonej przez adwokata z urzędu.

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji.