

Sygn. akt *I ACa 329/19*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 czerwca 2019 r.

**Sąd Apelacyjny w Poznaniu I Wydział Cywilny**

w składzie:

Przewodniczący: SSA Jerzy Geisler

Sędziowie: SSA Małgorzata Goldbeck-Malesińska

SSA Piotr Górecki (spr.)

Protokolant: protokolant Halszka Mróz

po rozpoznaniu w dniu 5 czerwca 2019 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **A. G.**

przeciwko **Ł. M.**

o ustalenie

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Koninie

z dnia 8 grudnia 2016 r. sygn. akt I C 692/14

**I. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie 1 w ten sposób, że unieważnia umowę sprzedaży nieruchomości zabudowanej o powierzchni 11,57 ha, nr geod. działek (...), położonej w A., gm. P. i zapisanej w księdze wieczystej (...) Sądu Rejonowego w Kole, zawartej w dniu 22 listopada 2012 r. przed notariuszem A. P., nr Rep. (...) Kancelarii Notarialnej w K.;**

**II. zasądza od pozwanego na rzecz adv. W. Ł. 11.034 zł tytułem kosztów pomocy prawnej udzielonej powodowi z urzędu w postępowaniu apelacyjnym i kasacyjnym;**

**III. nakazuje ściągnąć od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa (Sąd Okręgowy w Koninie) 39.500 zł tytułem opłaty sądowej od apelacji i skargi kasacyjnej od uiszczenia której powód był zwolniony.**

Małgorzata Goldbeck-Malesińska Jerzy Geisler Piotr Górecki

Sygn. akt I ACa 329/19

## UZASADNIENIE

Powód A. G., po ostatecznym sformułowaniu roszczenia, wniósł przeciwko pozwanym M. M. (1) i Ł. M. o:

1) unieważnienie umowy sprzedaży nieruchomości zawartej w dniu 22 listopada 2012 r. przed notariuszem A. P. (nr Rep. (...)), pomiędzy powodem a pozwanym Ł. M. na podstawie której powód sprzedał nieruchomość zabudowaną

o pow. 11,57 ha, o nr geod. działek (...), położoną w A. gmina P. i zapisaną w księdze wieczystej Sądu Rejonowego w Kole nr KN1 (...) oraz

2) zasądzenie od Skarbu Państwa na rzecz adwokata W. Ł. kosztów zastępstwa nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powodowi z urzędu według norm przepisanych.

Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda kosztów procesu według norm przepisanych.

Wyrokiem z dnia 8 grudnia 2016 r. Sąd Okręgowy w Koninie oddalił powództwo, nie obciążył powoda kosztami procesu i zasądził od Skarbu Państwa (Sąd Okręgowy w Koninie) na rzecz adwokata W. Ł. kwotę 4.428 zł tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powodowi z urzędu (sygn. akt(...)).

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło w oparciu o następujące ustalenia faktyczne.

Powód w roku szkolnym 1985/1986 ukończył Zbiorną Szkołę Gminną w P. w klasie specjalnej, która była przeznaczona dla uczniów o słabszym rozwoju. Następnie ukończył naukę z (...) Szkole Zawodowej w K. i uzyskał zawód rolnik. Powód nigdy nie leczył się u psychiatry. Po zakończeniu nauki zajmował się prowadzeniem gospodarstwa rolnego.

W dniu 3.10.1995 r. została zawarta, w formie aktu notarialnego umowa darowizny pomiędzy powodem a jego rodzicami na podstawie której ci ostatni darowi powodowi całe zabudowane gospodarstwo rolne, położone we wsi A., ozn. nr geod.(...), o pow. 11,57 ha.

W dniu 16.03.2009 r. do Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Kole wpłynął wniosek Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego w W. o wszczęcie egzekucji przeciwko A. G., na podstawie tytułu wykonawczego w postaci wyroku Sądu Rejonowego w Kole z dnia 11.01.2001 r. (sygn. akt (...)), zaopatrzonego w klauzulę wykonalności w celu wyegzekwowania kwoty 6.220 zł 09 gr wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 18.10.1998 r. W toku postępowania egzekucyjnego toczącego się pod sygn.. sygn. akt (...) Komornik Sądowy pismem z dnia 18.05.2011 r. wezwał powoda do zapłaty długu w terminie 14 dni pod rygorem przystąpienia do opisu i oszacowania nieruchomości. Następnie postanowieniem z dnia 24.10.2011 r. powołał przy tym biegłego sądowego do dokonania czynności niezbędnych dla sporządzenia opisu i oszacowania nieruchomości powoda. Biegły w dniu 2.11.2011 r. sporządził operat szacunkowy, zgodnie z którym, wartość stanowiącej własność powoda nieruchomości gruntowej, niezabudowanej, położonej w A. oznaczonej numerami ewidencyjnymi (...) o łącznej pow. 6,12 ha została oszacowana na kwotę 134.250 zł. Termin pierwszej licytacji powyższej nieruchomości został wyznaczony na dzień 19.11.2012 r., przy czym cena wywoławcza wynosiła 100.687,50 zł. Powód wówczas przebywał w Zakładzie Karnym w S..

Kasa Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego P. Terenowa w K. pismem z dnia 25.10.2012 r. poinformowała komornika, że powód posiada zadłużenie w łącznej wysokości 10.229, 80 zł. Powód w dniu 18.01. (...). - a więc w czasie kiedy przebywał w Z. (...)S. - otrzymał z (...) przelewem na swój rachunek bankowy kwotę 10.989,41 zł. Natomiast w dniu 17.10.2012 r. otrzymał z (...) przelewem kwotę 1.979,74 zł, a w dniu 9.01.2013 r. kwotę 10.515,24 zł.

Powód i pozwany Ł. M. znali się od bardzo dawna. Powód pomagał pozwanym w gospodarstwie rolnym, natomiast pozwani pomagali powodowi w pracach polowych. W dniu 22.10. 2012 r. powód i pozwany Ł. M. zawarli umowę dzierżawy, dotyczącą całego gospodarstwa rolnego należącego do powoda.

Powód od maja 2012 r. jest związany z A. Ś., przy czym we wrześniu 2012 r. zamieszkała ona wraz z powodem i jego rodziną przez 5 dni w nieruchomości powoda w A.. Następnie z uwagi na konflikty z rodziną powoda wyprowadziła się i zamieszkała w miejscowości R. w wynajmowanym mieszkaniu. W tym czasie powód zamieszkiwał zarówno w A., jak i wraz z A. Ś. w R..

Powód, który wówczas był skonfliktowany ze swoim bratem oraz siostrą, chciał sprzedać gospodarstwo rolne położone w A. o powierzchni 11,57 ha, przy czym wtedy był już wyznaczony termin pierwszej licytacji tej nieruchomości.

Powód zaoferował sprzedaż swojego gospodarstwa rolnego pozwanemu Ł. M.. Obaj ustalili, że pozwany zakupi całe gospodarstwo rolne o pow. 11,57 ha za kwotę 135.000 zł, jak również pozwany miał spłacić całe zadłużenie powoda, wynikające z prowadzonego przez komornika postępowania egzekucyjnego oraz zadłużenie w KRUS i zadłużenie z tytułu podatku rolnego. Rozmowy na temat zakupu gospodarstwa rolnego obaj prowadzili w domu rodziców pozwanego Ł. M.. W trakcie tych rozmów nie doszło do żadnych dodatkowych ustaleń między stronami, a więc co do przeniesienia własności zabudowanej nieruchomości położonej w (...) należącej do pozwanego M. M. (1) i jego żony B. M., na rzecz powoda względnie co do ustalenia ceny za hektar gruntu w wysokości 35.000 zł. W tym czasie pozwany M. M. (1) i jego żona B. nie mogli sprzedać tej nieruchomości, z uwagi na ustanowioną na tej nieruchomości hipotekę w wysokości 65.000 zł.

W dniu 16.11.2012 r. - przed terminem pierwszej licytacji nieruchomości powoda wyznaczonym na dzień 19.11.2012 r. - B. M. dokonała w sprawie egzekucyjnej prowadzonej przez Komornika wpłaty kwoty 22.953 zł tytułem spłaty zadłużenia powoda. Komornik Sądowy pismem z dnia 16.11.2012 r. skierowanym do powoda poinformował go, że postępowanie egzekucyjne w sprawie o sygn. akt Km 245/2009 zostało zakończone wobec spłaty zadłużenia.

Również w dniu 16.11.2012 r., po dokonaniu spłaty powyższego zadłużenia, powód w domu pozwanego M. M. (1) i jego żony B. M. otrzymał kwotę 45.000 zł, jako część ustalonej pomiędzy stronami ceny sprzedaży gospodarstwa rolnego w A.. B. M. wraz z powodem załatwiała wszystkie dokumenty niezbędne do sporządzania aktu notarialnego, jak również wspólnie podali notariuszowi uzgodnioną cenę 135.000 zł. W dniu 22.11.2012 r. - przed udaniem się do notariusza - powód w domu pozwanego M. M. (1) i jego żony B. M. otrzymał pozostałą część ustalonej między stronami ceny sprzedaży nieruchomości w kwocie 90.000 zł

W dniu 22.11.2012 r. została zawarta, w formie aktu notarialnego (Rep. A Nr 5647/2012) przed notariuszem A. P. z Kancelarii Notarialnej w K., pomiędzy powodem a pozwanym Ł. M., umowa sprzedaży, zgodnie z którą powód sprzedał temu ostatniemu zabudowaną nieruchomość, położoną w miejscowości A. gmina P., o obszarze 11,57 ha, składającą się z działek oznaczonych numerami geodezyjnymi (...) dla której Sąd Rejonowy w Kole prowadzi księgę wieczystą (...) za kwotę 135.000 zł. W § 6 powyższej umowy powód i pozwany Ł. M. zgodnie oświadczyli, iż cena przedmiotu niniejszej umowy odpowiadała jego wartości rynkowej. Natomiast w § 8 tej umowy powód i pozwany oświadczyli, że cena przedmiotu niniejszej umowy została już zapłacona gotówką, co powód potwierdził i odbiór jej pokwitował. Notariusz A. P. rozmawiał ze stronami, aby upewnić się czy strony zdawały sobie sprawę z tego co jest przedmiotem sprzedaży i jakie są skutki sprzedaży, a następnie odczytał stronom treść aktu notarialnego. Notariusz nie zaobserwował wówczas, aby powód był osobą upośledzoną umysłowo, wykazującą jakiś niedorozwój umysłowy i stan psychiczny powoda nie wzbudził wątpliwości notariusza. Strony po podpisaniu aktu notarialnego mówiły w obecności notariusza, że mają być dokonywane jeszcze inne czynności dotyczące innych nieruchomości, których własności mają być przeniesione na rzecz powoda.

W listopadzie 2012 r. po sprzedaży gospodarstwa rolnego w A., powód prosił pozwanego M. M. (1) i B. M., czy mógłby zamieszkać w ich domu znajdującym się na nieruchomości, położonej w miejscowości (...). Powód był wówczas skonfliktowany ze swoim bratem i nie chciał mieszkać razem z nim w domu w A.. Pozwany M. M. (1) i jego żona B. M. wyrazili zgodę na zamieszkanie powoda wraz z A. Ś. w ich domu w R., przy czym powód miał tam mieszkać na czas nieokreślony. W listopadzie 2012 r. powód wraz z A. Ś. i jej dzieckiem, zamieszkali w domu znajdującym się na nieruchomości pozwanego M. M. (1) i jego żony B. M. położonym w miejscowości (...).

W okresie od grudnia 2012 r. do stycznia 2013 r. powód wraz z A. Ś. przeprowadzili remont domu, położonego w miejscowości (...), wydając na ten cel kwotę 30.000-35.000 zł. Wówczas zostały wymienione okna, wstawione nowe drzwi wejściowe, zostały położone nowe tynki pomieszczenia zostały pomalowane, założono centralne ogrzewanie, jak również powód wykonał ogrodzenie posesji.

Pozwany Ł. M. dokonał spłaty zaległości za powoda KRUS w K. z tytułu nieopłaconych składek na ubezpieczenie społeczne rolników w łącznej kwocie 10.380 zł. Nadto Pozwany Ł. M. uiścił też zaległości powoda w kwocie 1.000 zł z tytułu podatku rolnego.

Powód na początku 2014 r. zaczął mieć pretensje w stosunku do pozwanych z tytułu zawarcia tej umowy, gdyż uważał, że zbyt tanio sprzedał swoje gospodarstwo rolne, albowiem hektar ziemi kosztuje 30.000 zł. Powód - w toku niniejszego procesu - pismem z dnia 27.11.2014 r. skierowanym do pozwanego Ł. M. uchylił się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego w dniu 22.11.2012 r. w umowie na podstawie której przeniósł własność zabudowanego gospodarstwa o pow. 11,57 ha, położonego w (...), które złożył pod wpływem błędu wywołanego podstępny działaniem Ł. M., M. i B. M., jak również wezwał pozwanego do niezwłocznego zwrotu nieruchomości.

Aktualny poziom upośledzenia powoda jest w dolnej granicy upośledzenia w stopniu lekkim, przy czym występują u niego także organiczne zaburzenia zachowania wynikające z nadużywania alkoholu. Stan psychiczny powoda nie wykluczał świadomego podjęcia decyzji ani wyrażenia woli, nie można także stwierdzić nawet przemijających zaburzeń czynności psychicznych w dniu 22.11.2012 r. Natomiast występujące u powoda organiczne zaburzenia zachowania nie ograniczały swobody lub świadomości podjęcia decyzji i wyrażenia swojej woli

Wartość rynkowa zabudowanej nieruchomości rolnej położonej w miejscowości A. nr geod. (...) o łącznej powierzchni 11,57 ha, będącej przedmiotem umowy sprzedaży z dnia 22.11.2012 r., według stanu na dzień 22.11.2012 r. wynosiła łącznie 395.000 zł, w tym wartość zabudowy zagrodowej wynosiła 62.000 zł a wartość działek rolnych wynosiła 333.000 zł.

Sąd Rejonowy w Kole wyrokiem z dnia 1.04.2015r. w sprawie o sygn. akt (...) nakazał powodowi, A. Ś. i jej synowi małoletniemu K. Ś., aby opuścili, opróżnili i wydali powodom B. M. i M. M. (1) budynek mieszkalny położony w (...) z wraz z nieruchomością gruntową i pozostałymi budynkami położonymi na tej nieruchomości, jak również stwierdził, że pozwanym przysługuje prawo do lokalu socjalnego i w związku z tym nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia nieruchomości do czasu złożenia pozwanym przez gminę P. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Apelacja powoda od tego wyroku została oddalona.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy w pierwszej kolejności zauważył, iż stroną umowy sprzedaży gospodarstwa rolnego z dnia 22.11.2012 r., był powód oraz pozwany Ł. M. , a więc pozwany M. M. (1) nie miał legitymacji procesowej biernej z uwagi na fakt, iż nie był stroną tej umowy. Poza tym, sąd odwoławczy podniósł, że powód nie wykazał, aby sprzedając swoje gospodarstwo rolne pozwanemu działał pod wpływem błędu. Wskazał też między innymi, że sama dysproporcja między wartością określonych w umowie świadczeń, nie jest wystarczającym argumentem dla uznania umowy za sprzeczną z zasadami współżycia społecznego (art. 58 § 2 k.c.).

Od powyższego rozstrzygnięcie apelacji wniósł powód zarzucając naruszenie prawa materialnego z art. 58 § 2 k.c. oraz sprzeczność ustaleń sądu z treścią zabranego materiału dowodowego. Autor apelacji argumentował, że duża dysproporcja pomiędzy wartością wzajemnych świadczeń wynikających z umowy z dnia 22 listopada 2012 r. jest wystarczającą przesłanką do uznania tej umowy za sprzeczną z zasadami współżycia społecznego. Owa dysproporcja wynika z zapisanej w akcie notarialnym ceny nieruchomości wynoszącej 135.000 zł, a wartością rzeczywistą tej nieruchomości wynoszącą 395.000 zł. Nadto skarżący akcentował to, że cierpi na ograniczone zaburzenia zachowania z upośledzeniem w stopniu lekkim i „nie radzi sobie ze sprawami urzędowymi”.

W oparciu o powyższe zarzuty odwoławcze, powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa o unieważnienie umowy sprzedaży z dnia 22 listopada 2012 r. zawartej przed notariuszem A. P.. Nadto pełnomocnik powoda ustanowiony z urzędu - W. Ł. - wniósł o przyznanie mu od Skarbu Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej w kwocie 8.856 zł brutto oraz przyznanie od Skarbu Państwa na jego rzecz kosztów pomocy prawnej udzielonej powodowi z urzędu według norm przepisanych w postępowaniu apelacyjnym.

Apelacja powodowa od powyższego wyroku została oddalona wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 29 czerwca 2017 r. (sygn. akt IACa 299/17).

Sąd odwoławczy podzielił ustalenia faktyczne sądu I instancji jak i wyłożoną argumentację prawną. Sąd drugiej instancji podzielił zapatrywanie sądu I instancji, że pozwany M. M. (1) nie miał legitymacji biernej z uwagi na to, że nie

był stroną umowy z dnia 22 listopada 2012 r., a zatem powództwo skierowane przeciwko niemu było bezzasadne. Z zebranego materiału dowodowego wynikało też, że powód otrzymał całą umówioną kwotę za sprzedaż gospodarstwa rolnego w wysokości 135.000 zł. Wartość całego gospodarstwa wynosiła znacznie więcej, bo 395.000 zł i była dużo wyższa od wartości umówionej, nawet przy uwzględnieniu spłaconego przez pozwanego zadłużenia powoda (34.333 zł). W ocenie sądu odwoławczego sama dysproporcja między ceną sprzedaży ustaloną przez biegłego a wartością nieruchomości nie jest wystarczająca do uznania umowy za nieważną.

Pozwani wnieśli o oddalenie apelacji i zasądzenie od powoda na ich rzecz kosztów postępowania odwoławczego.

Wyrok sądu drugiej instancji został zaskarżony przez powoda skargą kasacyjną. Wyrokiem z 5 marca 2019 r. Sąd Najwyższy oddalił skargę kasacyjną wobec pozwanego M. M. (1), a w pozostałym zakresie zaskarżony wyrok uchylił przekazując sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu w Poznaniu (sygn. akt II CSK 26/18).

Sąd Najwyższy zaakcentował między innymi, że rozważania Sądu Apelacyjnego, skonkludowane wnioskiem, że „dysproporcja między ceną sprzedaży, a ustaloną przez biegłego wartością nieruchomości nie jest wystarczająca do uznania umowy za sprzeczną z zasadami współżycia społecznego” (art. 58 § 2 k.c.), nie zostały oparte na precyzyjnych ustaleniach odnośnie do przedmiotu oszacowania zajętej przez komornika nieruchomości powoda, przedmiotu sprzedaży wskazanego w umowie sprzedaży oraz przedmiotu oszacowania w opinii biegłego sądowego. Różna wartość wskazana w tych trzech przypadkach (odpowiednio 134.250 zł, 135.000 zł, 395.000 zł) nie dotyczy tego samego przedmiotu oszacowania. W pierwszym przypadku oszacowanie (134.250 zł) dotyczyło zajętej przez komornika nieruchomości składającej się z dwóch niezabudowanych działek, których łączna powierzchnia wartość jest niższa od powierzchni i wartości trzeciej działki zabudowanej, oszacowanej przez biegłego sądowego w toku procesu. Jeśli zważy się, że cena sprzedaży „nieruchomości rolnej”, obejmującej trzy działki (135.000 zł) odpowiada wartości oszacowania nieruchomości zajętej przez komornika w celu jej zlicytowania, ale składającej się tylko z dwóch działek niezabudowanych (34.500 zł), to stwierdzenie Sądu Apelacyjnego, dokonującego oceny umowy z punktu widzenia art. 58 § 2 k.c., że „sama dysproporcja między ceną sprzedaży a ustaloną przez biegłego wartością nieruchomości nie jest wystarczająca do uznania umowy za nieważną” - nie zostało oparte na wszystkich istotnych okolicznościach faktycznych ujawnionych w sprawie. Nie może budzić wątpliwości – jak wywodził to Sąd Najwyższy - że oceniając umowę w płaszczyźnie art. 58 § 2 k.c. ze względu na dysproporcję świadczeń stron umowy, nie można nie uwzględnić okoliczności, że tylko na skutek zaspokojenia przez pozwanego i jego rodzinę należności egzekwowanych od powoda, nieruchomość powoda, ale tylko w części, nie została przeznaczona do licytacji. Nie była zagrożona licytacją działka zabudowanej domem o powierzchni i wartości przewyższającej wartość działek zajętych przez komornika. Zdaniem Sądu Najwyższego te wszystkie okoliczności mają znaczenie dla oceny w płaszczyźnie art. 58 § 2 k.c.

Nadto Sąd Najwyższy stwierdził, że zaskarżenie wyroku Sądu Apelacyjnego w stosunku do pozwanego M. M. (1), którego Sądy pierwszej i drugiej instancji uznały za biernie nielegitymowanego, nie zostało oparte na jakimkolwiek zarzucie. Z tego względu skargę kasacyjną w stosunku do tego pozwanego sąd kasacyjny oddalił. W pozostałej części z przyczyn wyżej wskazanych zaskarżony wyrok podlegał uchyleniu, a sprawa w tym zakresie podlegała przekazaniu Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego (art. 398<sup>15</sup> § 1 k.p.c.).

Sąd Apelacyjny w Poznaniu zważył, co następuje.

Apelacja zasługiwała na uwzględnienie. Sąd odwoławczy podzielił ustalenia faktyczne sądu I instancji, jednakże dokonał odmiennej jego oceny prawnej.

Nie ulega żadnej wątpliwości, że wartość całej nieruchomości powoda na dzień zawarcia umowy z 22 listopada 2012 r. wynosiła 395.000 zł, co wynikało jednoznacznie z opinii biegłego sądowego mgr inż. Z. B. (k. 259). Dodać wypada – co istotne – że gospodarstwo to składało się z trzech działek oznaczonych nr (...) (grunty orne i pastwiska), 30 (grunty orne, sad, łąki, lasy i zabudowania) i 31 (grunty orne i łąki) o powierzchni odpowiednio 4.8600 ha, 5.4500 ha i 1.2600 ha.

Powód tymczasem sprzedał swoje gospodarstwo rolne za cenę 135.000 zł (§ 4 aktu notarialnego z 22 listopada 2012 r. – k. 40). Na potrzeby postępowania egzekucyjnego J. K. wykonał w dniu 2 listopada 2011 r. operat szacunkowy z którego wynikało, że wartość nieruchomości wynosiła 134.250 zł, przy czym – co ważne – wartość ta obejmowała tylko dwie działki o nr (...). Tak więc cena sprzedaży gospodarstwa rolnego powoda wynikająca z aktu notarialnego (135.000 zł), nie mogła obejmować całego gospodarstwa. Była przy tym rażąco niska.

Postanowienia umowy wzajemnej nie mogą naruszać ekwiwalentności świadczeń. Z art. 58 § 2 k.c. wynika, że nieważna jest czynność prawna sprzeczna z zasadami współżycia społecznego. Zgodnie więc z dyspozycją tego przepisu nieważna jest czynność prawna sprzeczna z zasadami współżycia społecznego. Jednocześnie, jak wynika z art. 353<sup>1</sup> k.c., strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swojego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się między innymi zasadom współżycia społecznego. Pierwszy z przywołanych przepisów dotyczy nieważności czynności prawnej z powodu sprzeczności z zasadami współżycia, zaś drugi określa granice swobody umów, w tym między innymi, wskazując na sprzeczność z zasadami współżycia społecznego jako jeden z elementów tych granic. Przez zasady współżycia społecznego należy rozumieć podstawowe zasady etyczne i uczciwego postępowania. Czynność prawna jest sprzeczna z zasadami współżycia społecznego, jeśli w wyniku jej dokonania powstanie uprawnienie lub obowiązek, którego wykonanie spowoduje powstanie stanu sprzecznego z zasadami współżycia społecznego. Taka właśnie sytuacja miała miejsce w przedmiotowej sprawie.

Na uwzględnienie zasługiwał zatem zarzut naruszenia art. 58 § 2 k.c. Umowa zawarta w dniu 22 listopada 2012 r. między powodem a pozwanym Ł. M. była nieważna w świetle postanowień art. 58 § 2 k.c. w zw. z art. 353<sup>1</sup> k.c., ponieważ jej istotne postanowienie naruszało zasady współżycia społecznego, przewidując rażącą nieekwiwalentność świadczeń obu stron. Nie bez znaczenia pozostawało i to, że u powoda występują organiczne zaburzenia zachowania upośledzeniem umysłowym w stopniu lekkim, aczkolwiek – jak wynikało z opinii biegłej psychiatrii M. R. - zaburzenia te nie ograniczały swobody lub świadomości powzięcia decyzji w dniu zawarcia samej umowy.

Skutkiem unieważnienia przedmiotowej umowy jest też to, że powód winien zwrócić pozwanemu uzyskane kwoty związane z zawartą umową.

Z powyższych względów sąd odwoławczy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok w pkt 1 i unieważnił umowę sprzedaży nieruchomości zabudowanej o powierzchni 11.57 ha, nr geod. działak (...) położonej w A., gm. P. i zapisanej w księdze wieczystej (...) Sądu Rejonowego w Kole, zawartej w dniu 22 listopada 2012 r. przed notariuszem A. P., nr Rep (...) z Kancelarii Notarialnej w K..

W pkt II wyroku sąd odwoławczym zasądził od pozwanego na rzecz pełnomocnika powoda z urzędu adw. W. Ł. 11.034 zł tytułem kosztów pomocy prawnej udzielonej powodowi z urzędu w postępowaniu apelacyjnym i kasacyjnym (art. 122 k.p.c. i § 8 pkt 7 oraz § 16 ust. 1, pkt 2 oraz ust. 4 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu). Na zasądzoną kwotę składało się wynagrodzenie należne w postępowaniu apelacyjnym w kwocie 6.642 zł oraz w postępowaniu kasacyjnym w kwocie 4.392 zł. Wynagrodzenie to obejmowało 23% podatek VAT (por. uchwała SN z 3 grudnia 2015 r., sygn. akt III CZP 90/15).

W pkt III wyroku sąd nakazał ściągnąć od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa (Sąd Okręgowy w Koninie) 39.500 zł tytułem opłaty sądowej od apelacji (19.750 zł) i skargi kasacyjnej (19.750 zł) od uiszczenie której powód był zwolniony (art. 98 k.p.c. i art. 113 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych).

Piotr Górecki Jerzy Geisler Małgorzata Goldbeck-Malesińska

--	--	--