

Sygn. akt I ACa 880/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 marca 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Dariusz Rystał (spr.)
Sędziowie:	SA Artur Kowalewski SA Eugeniusz Skotarczak
Protokolant:	sekr.sądowy Karolina Baczmaga

po rozpoznaniu w dniu 12 marca 2015 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa E. W. (1)

przeciwko S. W. i E. W. (2)

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 11 września 2014 r., sygn. akt I C 727/13

I. oddala apelację,

II. zasądza od powoda na rzecz pozwanych solidarnie kwotę 5.400 (pięć tysięcy czterysta) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym,

III. przyznaje radcy prawnemu K. D. od Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Szczecinie kwotę 5.400 (pięć tysięcy czterysta) złotych, powiększoną o należny podatek VAT, tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powodowi z urzędu w postępowaniu apelacyjnym.

Artur Kowalewski Dariusz Rystał Eugeniusz Skotarczak

Sygn. I ACa 880/14

UZASADNIENIE

Pozwem złożonym w dniu 20 czerwca 2013 r., ostatecznie sprecyzowanym pismem z 14 października 2013 r. E. W. (1) wniósł przeciwko E. W. (2) i S. W. o zasądzenie solidarnie od pozwanych na jego rzecz kwoty 350.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty wskazując, że żądana kwota stanowi różnicę pomiędzy kwotą faktycznie uzyskaną od pozwanych (20.000,00 zł) a rzeczywistą wartością nieruchomości położonej w P. przy ulicy (...) oraz wartością nakładów poczynionych na tą nieruchomość przez pozwanego, a związanych z pracami rozbiórkowymi oraz budowlanymi.

W odpowiedzi na pozew z dnia 30.11.2013 r. pozwani wnieśli o oddalenie powództwa ze względu na jego całkowitą bezzasadność i bezpodstawność, wskazując w szczególności, że cena udziału powoda zawarta w umowie sprzedaży z dnia 19.03.2007 r. a określona na kwotę 20.000,00 zł odpowiadała rzeczywistej wartości rzeczowego udziału, co między innymi potwierdza zadeklarowana i niezakwestionowana przez Urząd Skarbowy wartość nieruchomości wskazana w zeznaniu podatkowym złożonym przez strony procesu oraz przez pozostałych współspadkobierców.

Sąd Okręgowy w Szczecinie wyrokiem z 11 września 2014 r. oddalił powództwo i orzekł w przedmiocie kosztów postępowania.

Sąd Okręgowy ustalił, że powód nabył na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Szczecinie z 11 lipca 2001 r. - w drodze spadku po ojcu J. W. udział do 3/16 części zabudowanej nieruchomości, stanowiącej działkę nr (...) (obręb (...) P.), działkę nr (...) (obręb (...) P.) o łącznym obszarze 1 ha 69 a, położonej w P., dla której prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Szczecinie księga wieczysta Kw nr (...).

W 2002 r. E. W. (1) podjął się remontu stodoły położonej na nieruchomości przy ul. (...) w P.. Wraz z innymi pracownikami zaczęli stawiać budynek gospodarczy na starych fundamentach, z wykorzystaniem materiałów rozbiórkowych. Budowla nie została dokończona. Za niniejsze prace rozliczali się z pracownikami zarówno E. W. (1), jak i S. W..

W dniu 19 marca 2007 r. E. W. (1) (powód), R. W., M. K. (1), P. W., M. R. (1) sprzedali na rzecz pozwanych - E. W. (2) i S. W. swoje udziały w zabudowanej nieruchomości, stanowiącej działkę nr (...) (obręb (...) P.), działkę nr (...) (obręb (...) P.) o łącznym obszarze 1 ha 69 a, położonej w P., dla której prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Szczecinie księga wieczysta Kw nr (...). Własność przedmiotowej nieruchomości przysługiwała E. W. (1), S. W., M. R. (1), M. W. (1) i P. W. w udziałach po 3/16, a także R. W. w udziale do 1/16 części. Niniejsze osoby nabyły udziały w nieruchomości w drodze spadku po zmarłym J. W.,

Powyższa nieruchomość zabudowana jest jednokondygnacyjnym, murowanym domem mieszkalnym o powierzchni użytkowej 71,95 m², jednokondygnacyjnym, murowanym budynkiem gospodarczym – oborą o powierzchni użytkowej 63,47 m², jednokondygnacyjnym, murowanym budynkiem gospodarczym – stodołą o powierzchni użytkowej 98,70 m².

W dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla powyższej nieruchomości na udziale E. W. (1) wpisana była hipoteka przymusowa kaucyjna do kwoty 26.256 zł na rzecz Skarbu Państwa – Naczelnika Pierwszego Urzędu Skarbowego w S..

Cenę sprzedaży przedmiotowej nieruchomości ustalono na łączną kwotę 87.000 zł, w tym udział E. W. (1) na kwotę 20.000 zł. Cenę za udział E. W. (1) kupujący zapłacili w chwili podpisania niniejszej umowy.

Pierwsze rozmowy na temat uregulowania stanu prawnego powyższej nieruchomości miały miejsce około 2005 r. W tym czasie powód przebywał w Zakładzie Karnym w G., gdzie na widzenie do powoda przyjechali pozwani wraz z M. K. (2).

Następnie, w dniu 8 stycznia 2006 r. S. W., E. W. (1) i M. W. (2) uzgodnili w formie pisemnej wstępny podział działki nr (...) położonej w P. przy ul. (...). Ostatecznie do uzgodnionego podziału nie doszło, gdyż pozwany zaproponował, że spłaci wszystkich i przejmie w całości nieruchomość.

Podczas kolejnego spotkania, w którym uczestniczyła również M. K. (2), powód wyraził zgodę na sprzedaż swojego udziału w przedmiotowej nieruchomości. Nie zgłaszał wówczas zastrzeżeń do uzgodnionej ceny sprzedaży.

W dniu 15 marca 2007 r. pozwany – S. W. dokonał wpłaty na rzecz I Urzędu Skarbowego w S. kwoty 14.030,70 zł tytułem zabezpieczonej hipoteki przymusowej na udziale 3/16 w przedmiotowej nieruchomości, który stanowił poprzednio własność powoda.

W dniu 21 grudnia 2010 r. Rada Miejska w P. podjęła uchwałę w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części działki nr (...).

W dniu 16 kwietnia 2007 r. E. W. (1) wytoczył przeciwko E. W. (2) i S. W. powództwo o unieważnienie aktu notarialnego z 19 marca 2007 r., Rep. A nr (...). W uzasadnieniu powyższego żądania wskazał, iż S. W. przy zawarciu niniejszej umowy wykorzystał zaburzenia, na jakie cierpi powód. Poza tym podniósł, iż cena sprzedaży nieruchomości była zaniżona.

Sąd Okręgowy w Szczecinie, po rozpoznaniu powyższej sprawy wyrokiem z 17 listopada 2008 r. (sygn. akt I C 518/07) oddalił powództwo. Niniejsze orzeczenie uprawomocniło się.

Powód – E. W. (1) w maju 2001 r., z uwagi na poważny uraz głowy, przebywał w Samodzielnym Publicznym ZOZ w P.. Rozpoznano wówczas u niego uraz głowy, wstrząśnienie mózgu, złamanie podstawy czaszki oraz krwiak śródczaszkowy. W badaniu neurologicznym, przeprowadzonym w dniu 22 maja 2001 r. stwierdzono u niego niepełną orientację.

Po wyjściu ze szpitala powód nadużywał alkoholu. Leczony był w przychodni lekarskiej w P.. W dniu 6 kwietnia 2002 r. miał napad drgawkowy z utratą przytomności. Badanie EEG wykazało zmiany w odprowadzeniach czołowo-skronowych z tendencją do występowania napadowego.

W dniu 20 października 2005 r. zaliczono powoda do umiarkowanego stopnia niepełnosprawności. Stwierdzono, że stopień niepełnosprawności ma charakter okresowy, dlatego też niniejsze orzeczenie wydano do dnia 31 października 2010 r.

Powód, jako dokonujący w dniu 19 marca 2007 r. czynności prawnej działał z rozeznaniem istotnego znaczenia i sensu tej czynności. Mające miejsce nieznaczne ograniczenie świadomości powoda miało stopień nieznaczny, który nie miał wpływu na podjętą przez niego czynność. Niniejsze ograniczenie wynikało z nieprawidłowej osobowości ukształtowanej u powoda, odznaczającej się zmniejszonym krytycyzmem w stosunku do niektórych czynności.

Stwierdzone u powoda zaburzenia osobowości, alkoholizm i padaczka nie spowodowały wyłączenia jego zdolności do świadomego i swobodnego podjęcia decyzji i wyrażenia woli.

W oparciu o powyższy stan faktyczny Sąd Okręgowy uznał, że powództwo nie zasługuje na uwzględnienie wskazując, że E. W. (1) zaznaczył w pozwie, iż przed dokonaniem sprzedaży swojego udziału ww. nieruchomości dokonał w 2002 r. częściowego rozebrania i remontu budynku gospodarczego, położonego na spornej nieruchomości, tytułem czego poniósł koszty w wysokości 48.150 zł, co w jego ocenie spowodowało uszczerbek w jego majątku, który nie został wyrównany przez pozwanych. Wobec powyższego, dochodzi zwrotu nakładów koniecznych, które poniósł w związku z koniecznością dokonania remontu budynku gospodarczego.

Sąd I instancji po przeanalizowaniu zebranego w sprawie materiału dowodowego zwrócił uwagę, iż w 2002 r. E. W. (1) podjął się remontu stodoły położonej na nieruchomości przy ul. (...) w P.. Wraz z innymi pracownikami zaczął stawiać budynek gospodarczy na starych fundamentach, z wykorzystaniem materiałów rozbiórkowych. Budowla nie została dokończona. Za niniejsze prace rozliczali się z pracownikami zarówno E. W. (1), jak i S. W..

Biorąc pod uwagę powyższe niniejszy budynek został wyremontowany (częściowo, gdyż do chwili obecnej nie został ukończony) jeszcze za życia ojca powoda i pozwanego – J. W..

Sąd Okręgowy ocenił jako niewiarygodny dowód przedstawiony przez powoda w postaci faktury VAT nr (...) z 17 kwietnia 2002 r., z której wynika, że powód poniósł koszt 48.150 zł w związku z częściowym rozebraniem i wykonaniem remontu budynku gospodarczego przy ul. (...) w P.. Powyższa kwota, w ocenie Sądu jest niewiarygodna za zakres wykonanych prac – zwłaszcza, iż przedmiotowy budynek nie został ukończony i był stawiany na starych fundamentach. Poza tym z zeznań jednego ze świadków – J. K. (k. 171, min. 9:03-24:40), który uczestniczył przy przedmiotowych pracach budowlanych wynika, że rozliczał się z nim zarówno E. W. (1), jak i S. W..

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy uznał, iż powód nie zdołał wykazać, że poczynił nakłady na przedmiotową nieruchomość oraz zaznaczył, że powód winien, zgodnie z regulacją art. 6 k.c. udowodnić swoje żądanie. Tymczasem powód poza twierdzeniami zgłoszonymi w pozwie, nie podjął w tym zakresie pożądaną inicjatywę dowodową. Zaakcentować przy tym wypada, iż stosownie do dyspozycji normy z przepisu art. 232 k.p.c. to strony są dysponentami procesu i tym samym są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne.

W konkluzji, w ocenie sądu wobec stanowiska strony pozwanej – kwestionującej poczynione przez powoda nakłady na sporną nieruchomość - same twierdzenia powoda, nie poparte jakimikolwiek dowodami nie pozwalają na uwzględnienie powództwa w tym zakresie.

Sąd Okręgowy dodał też, że już w pozwie z dnia 16.04. 2007 roku powód pisał, że został pozbawiony przez pozwanego możliwości korzystania z nieruchomości, posiadał klucze do nieruchomości jeszcze tylko kilka tygodni po zbyciu swojego udziału, a na pewno nie był już w posiadaniu spornej nieruchomości w dniu 17 listopada 2011 roku kiedy to w posiadanie nieruchomości weszli nabywcy nieruchomości I. i M. R. (2), którzy dokonując czynności prawnej oświadczyli, (patrz § 8 umowy k- 202-(205) 207), że wydanie nieruchomości w stanie wolnym od osób i rzeczy już nastąpiło. A więc co najmniej 17 listopada 2011 roku - tak więc, biorąc pod uwagę datę wniesienia niniejszego pozwu (czerwiec 2013 roku) bezsprzecznie upłynął roczny termin do dochodzenia zwrotu równowartości nakładów.

W dalszej kolejności powód podniósł, iż poniósł szkodę w wyniku nieuczciwego zachowania się pozwanych, którzy nakłonili go do sprzedaży jego udziału w nieruchomości za rażąco niską cenę, wykorzystując problemy zdrowotne, psychiczne, finansowe i osobiste powoda.

Sąd Okręgowy, po przeanalizowaniu powyższych zarzutów uznał, iż powód wywodzi swoje roszczenie z treści art. 388 § 1 k.c., z tym że stosownie do treści art. 388 § 2 k.c. uprawnienia powyższe wygasają z upływem lat dwóch od dnia zawarcia umowy.

Z dowodów zebranych w sprawie wynika, że umowa sprzedaży udziału powoda w nieruchomości miała miejsce w dniu 19 marca 2007 r., natomiast pozew został złożony w niniejszej sprawie w dniu 20 czerwca 2013 r.

Wg Sądu Okręgowego nie ulegało wątpliwości, iż powództwo zostało złożone po upływie dwuletniego terminu od dnia zawarcia umowy.

Dla porządku Sąd Okręgowy zwrócił uwagę, iż E. W. (1) w dniu 16 kwietnia 2007 r. wytoczył przeciwko E. W. (2) i S. W. powództwo o unieważnienie umowy sprzedaży - będącej przedmiotem niniejszego sporu. Wówczas, w uzasadnieniu powyższego żądania powód wskazał, iż S. W. przy zawarciu niniejszej umowy wykorzystał zaburzenia, na jakie on cierpi. Poza tym podniósł, iż cena sprzedaży nieruchomości była zaniżona.

Na uwagę zasługuje fakt, iż Sąd Okręgowy w Szczecinie, po rozpoznaniu powyższej sprawy wyrokiem z 17 listopada 2008 r. (sygn. akt I C 518/07) oddalił powództwo. Niniejsze orzeczenie uprawomocniło się.

W toku powyższego postępowania ustalono, że powód, jako dokonujący w dniu 19 marca 2007 r. czynności prawnej działał z rozeznaniem istotnego znaczenia i sensu tej czynności. Mające miejsce nieznaczne ograniczenie świadomości

powoda miało stopień nieznaczny, który nie miał wpływu na podjętą przez niego czynność. Niniejsze ograniczenie wynikało z nieprawidłowej osobowości ukształtowanej u powoda, odznaczającej się zmniejszonym krytycyzmem w stosunku do niektórych czynności.

Nie doszło do unieważnienia spornej czynności polegającej na zniesieniu współwłasności spadkowej nieruchomości przez spłatę spadkobierców w tym powoda. Powoływanie się na brak ekwiwalentności świadczeń jest jedną z przesłanek wyzysku o którym mowa w przepisie art. 388 § 1 k.c. Jak już była mowa wyżej uprawnienie na tej podstawie wygasło (art. 388 § 2 k.c.). Gdyby przyjąć zachowanie powoda w kategoriach błędu to termin do dochodzenia roszczenia upłynął po roku od jego wykrycia a takowe miało miejsce po roku od czynności (patrz k- 184 nagranie 56:08 w związku z pozwem o uznanie czynności za nieważną patrz k- 96 akt). Gdyby rozpatrywać żądanie powoda na podstawie przepisów o czynach niedozwolonych rzeczą powoda było wykazanie: szkody, winy pozwanych i związku przyczynowego. Powód dowodem w postaci opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości jak w piśmie z dnia 14 października 2013 roku zdołałby, być może, wykazać szkodę, zaś dla przyjęcia odpowiedzialności deliktowej konieczne jest spełnienie wszystkich pozostałych przesłanek, a te wbrew obowiązki wynikającemu z przepisu art. 6 k.c. i 232 k.p.c. nie zostały wykazane żadnym dowodem zgłoszonym przez stronę powodową. Dla wyczerpania wszystkich możliwych podstaw prawnych przypomnieć należy, że o bezpodstawnym wzbogaceniu można mówić wówczas gdy korzyść majątkową uzyskuje się bez podstawy prawnej. W niniejszej sprawie podstawą nabycia przez pozwanych od powoda udziału w nieruchomości była umowa, która w żaden sposób nie została podważona ani z uwagi na wyzysk, ani z uwagi na błąd, ani z uwagi na stan psychiczny i rozeznanie powoda.

Zdaniem sądu I instancji niezależnie od powyższego, twierdzenie powoda, że sporna nieruchomość miała wyższą wartość niż rzeczywista w chwili zawarcia umowy sprzedaży w dniu 19 marca 2007 r. a to z uwagi na jej przekwalifikowanie jest gołosłowne albowiem jej wartość mogła ulec zmianie (wzrosnąć) już po zawarciu spornej umowy, a to w związku z uchwałą z Rady Miejskiej w P. z dnia 21 grudnia 2010 roku w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części działki nr (...). Powyższa okoliczność nie może jednak uzasadniać tego, że wartość nieruchomości w chwili sprzedaży była wyższa.

Biorąc pod uwagę powyższe rozważania, powództwo E. W. (1) nie zasługiwało na uwzględnienie, o czym Sąd orzekł w wyroku z 11 września 2014 roku.

O kosztach postępowania przy uwzględnieniu wyniku procesu orzeczono w oparciu o przepisy art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wniósł powód zaskarżając go w całości i zarzucając mu:

- naruszenie art. 5 kodeksu cywilnego poprzez jego niezastosowanie, w sytuacji gdy zgłoszony przez pozwanych zarzut przedawnienia roszczenia powoda stanowił nadużycie prawa, a tym samym godził w zasady współżycia społecznego;
- naruszenie art. 232, w zw. z 227 kodeksu postępowania cywilnego poprzez oddalenie wniosku dowodowego powoda o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego;
- naruszenie art. 233 §1 i 2 kodeksu postępowania cywilnego poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów oraz dokonanie sprzecznych ustaleń faktycznych z zebrany materiał w sprawie, jak również nie poddanie jakiegokolwiek ocenie odmowy odpowiedzi na pytania w trakcie przesłuchania pozwanych w zakresie wartości udziału w nieruchomości wskazanej w umowie sprzedaży z 2011 roku;
- naruszenie art. 102 kodeksu postępowania cywilnego poprzez jego niezastosowanie pomimo zaistniałych okoliczności w sprawie.

Wskazując na powyższe zarzuty powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez zasądzenie solidarnie od pozwanych na rzecz powoda kwoty 350.000,00 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty wraz z kosztami procesu, w tym kosztami zastępstwa procesowego, przy uwzględnieniu

kosztów postępowania apelacyjnego, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi pierwszej instancji, przy uwzględnieniu kosztów postępowania apelacyjnego i przyznanie kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu w przedmiotowej sprawie w postępowaniu apelacyjnym w według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazał, że zdaniem strony apelującej nawet przy przyjęciu, że w przedmiotowej sprawie mamy do czynienia z przedawnieniem roszczeń powoda, to okoliczności przedmiotowej sprawy występujące zarówno po stronie powodowej, jak i pozwanej w pełni uzasadniają przyjęcie, że podniesienie zarzutu przedawnienia przez pozwanych godzi w zasady współzycia społecznego.

Zdaniem apelującego za uznaniem, że w przedmiotowej sprawie zgłoszenie przez pozwanych zarzutu przedawnienia stanowi nadużycie prawa, a tym samym godzi w zasady współzycia społecznego przemawiają następujące okoliczności:

- relacje pomiędzy stronami: poza sporem jest, że powód wraz z pozwaną są braćmi, gdzie w jakichkolwiek stosunkach majątkowych pomiędzy najbliższą rodziną, w pełni usprawiedliwioną postawą powoda była duża doza zaufania pokładanego w rodzeństwie, w tym przyjęcie, że najbliższa rodzina nie wykorzysta położenia życiowego powoda, jego sytuacji majątkowej, jak również wiedzy o jego schorzenia, czy chorobie alkoholowej;

- charakter nieruchomości, schedy po ojcu, stąd w pierwszej kolejności unieważnienie umowy: poza sporem jest, że powód w pierwszej kolejności w dniu 16 kwietnia 2007 roku, czyli w miesiąc po zawarciu umowy sprzedaży swego udziału, zainicjował postępowanie sądowe przeciwko pozwanym o unieważnienie umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego w dniu 19 marca 2007 r., które to postępowanie zakończyło się wydaniem wyroku przez Sąd Okręgowy w Szczecinie w dniu 17 listopada 2008 r. oddalającym powództwo w całości, a następnie wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Szczecinie w dniu 05 marca 2009 r. oddalającym apelację powoda.

Powód żądał wniesienia skargi kasacyjnej we wskazanej sprawie, jednakże ustanowiony na jego rzecz pełnomocnik z urzędu odmówił złożenia tego nadzwyczajnego środka odwoławczego wydając w dniu 25 maja 2009 r. opinię dotyczącą niecelowości wnoszenia skargi kasacyjnej.

We wskazanym powyżej postępowaniu sądowym powód żądał unieważnienia umowy sprzedaży sporządzonej w formie aktu notarialnego w dniu 19 marca 2007 r., gdyż nigdy nie ukrywał, że z przedmiotową nieruchomością był związany emocjonalnie, traktował ją jako ojcowiznę, schedę po ojcu, stąd też obok niesłuchanie trudnej sytuacji finansowej powoda podstawową okolicznością, która doprowadziła do zawarcia umowy z bratem było przyrzeczenie złożone przez brata, że powód będzie mógł korzystać z nieruchomości w taki sam sposób jak dotychczas;

- sytuacja majątkowa powoda a pozwanych w dacie zawarcia umowy w 2007 r. jak i dziś: poza sporem jest okoliczność, że sytuacja majątkowa powoda zarówno w dacie zainicjowania postępowania sądowego o unieważnienie umowy zawartej z bratem, jak i w dacie zainicjowania niniejszego postępowania była na tyle zła, że nie był on w stanie ponieść kosztów sądowych, co skutkowało zwolnieniem od ich poniesienia stwierdzonym postanowieniami sądów orzekających w tych sprawach.

Również, raczej poza sporem była okoliczność, że w dacie zawarcia umowy sprzedaży sytuacja majątkowa powoda była tożsama do jego sytuacji mającej miejsce miesiąc później (data zainicjowania postępowania sądowego o unieważnienie), czy też dwa lata później (data wydania wyroku przez Sąd Apelacyjny w Szczecinie), jak i sześć lat później (data zainicjowania postępowania sądowego w niniejszej sprawie).

Mało tego zarówno świadkowie przesłuchiwani w przedmiotowej sprawie, jak i strona pozwana potwierdzali sytuację majątkową powoda, fakt zamieszkiwania przez niego nie w swoim mieszkaniu i to zarówno w dacie zawarcia umowy, jak i w okresie późniejszym.

Aktualnie sytuacja majątkowa powoda nie uległa jakiegokolwiek zmianie. Powodowi nie przysługuje prawo do jakiegokolwiek nieruchomości, czy lokalu mieszkalnego, a tym samym nie ma własnego „dachu nad głową”. Powód również nie ma stałego źródła dochodów, a utrzymuje się wyłącznie z prac dorywczych.

- sytuacja życiowa i zdrowotna powoda: w toku przedmiotowej sprawy wykazane zostało, że powód od wielu lat borykał się z problemem alkoholowym, a jego choroba alkoholowa doprowadzała do degradacji finansowej powoda, jak również zdrowotnej. W konsekwencji alkoholizmu u powoda występowały napady epileptyczne, padaczkowe, zdiagnozowane były choroby mające negatywne konsekwencje na świadome podejmowanie działań, czynności.

W skrajnych sytuacjach życiowych choroba alkoholowa powoda doprowadzała do wejścia w konflikt z prawem i przebywania przez powoda w zakładzie karnym.

Być może biegli sądowi powołani w innych sprawach nie potwierdzili w pełni powyższych problemów zdrowotnych, jednakże stwierdzili odbiegającą od normy ograniczoną świadomość powoda wynikającą z nieprawidłowo ukształtowanej osobowości u powoda, w szczególności odznaczającej się zmniejszonym krytycyzmem w stosunku do niektórych czynności.

Owszem, powyższe okoliczności nie doprowadziły do uznania nieważności umowy sprzedaży zawartej pomiędzy stronami, jednakże uzasadniają one wprost, że powód stanowił „bardzo łatwy cel” dla osoby, która miała wiedzę co do jego przypadłości zdrowotnych, co do jego sytuacji majątkowej. Osoba taka kierując się własnym interesem oraz wykorzystując więzi rodzinne, a w ślad za nimi idące zaufanie powoda, bez większych przeszkód doprowadziła do niekorzystnego dla powoda rozporządzenia jego majątkiem.

- wartość udziału w umowie z 2007 r. a wartość udziału w umowie z 2011 r.: zgodnie z zebraniem w sprawie materiałem dowodowym w dacie zawarcia umowy sprzedaży w 2007 r. wartość udziału powoda została określona przez pozwanych na kwotę 20.000,00 zł.

Natomiast w umowie sprzedaży zawartej w 2011 r., gdzie cena sprzedawanego przez pozwanych udziału w nieruchomości na rzecz osób trzecich określona została na kwotę 197.000,00 zł, to dokonując prostego rozrachunku matematycznego, wartość udziału powoda, przy uwzględnieniu ceny sprzedaży zawartej w umowie z 2011 r. odpowiadałaby kwocie prawie 130.000,00 zł, czyli ponad sześć razy większej niż wartość udziału wskazana w umowie zawartej z pozwanym bratem i bratową z 2007 r.

- postawa życiowa i procesowa pozwanych: w toku postępowania sądowego pozwani przyznali, że część nieruchomości w 2011 roku została sprzedana na rzecz osób trzecich, jednakże mimo zadawanego pytania ze strony powodowej, jak i pytania zadanego przez sąd, co do wartości sprzedanego udziału w 2011 r. pozwani odmówili wskazanie tej kwoty.

Dopiero na skutek samodzielnych działań strony powodowej, gdzie pełnomocnik powoda osobiście udał się do sądu wieczystoksięgowego w P., okazało się, że postawa pozwanych — odmowa odpowiedzi na zadawane pytania - wynikała z faktu, że wskazana umowa zawarta w 2011 r. bezpośrednio potwierdzała zasadność stanowiska procesowego powoda tj. potwierdzała, że wartość udziału powoda w nieruchomości była o wiele wyższa niż wskazana przez pozwanych w dacie zawarcia umowy sprzedaży w 2007 roku.

Zdaniem powoda postawa pozwanych zaprezentowana podczas przesłuchania w przedmiotowej sprawie stanowiła potwierdzenie stanowiska powoda co do nieuczciwego określenia wartości nieruchomości przez pozwanych w 2007 roku, co do nierzetelnego podejścia do transakcji zawieranej z najbliższą rodziną, co do zamierzonego działania i z pełną premedytacją wykorzystania sytuacji majątkowej powoda oraz pozostałej rodziny doprowadzającego wprost przez nich do zadysponowania swoim mieniem w sposób niekorzystnych dla sprzedawców.

W toku postępowania sądowego wykazane zostało, że wszystkie osoby sprzedające swe udziały w 2007 roku na rzecz pozwanych żyły w przeświadczeniu, że ich wartość w sposób uczciwy i rzetelny została określona przez pozwanych, że pozwani kierowali się dobrymi intencjami oraz mieli na uwadze rzeczywistą wartość nieruchomości i uzasadniony

interes wszystkich uczestników umowy sprzedaży. Tymczasem analiza zebranego w sprawie materiału dowodowego wprost wskazała, że pozwani wiedząc, że wszyscy inni spadkobiercy - udziałowcy w nieruchomości są w fatalnej sytuacji finansowej, żyją „od pierwszego do pierwszego” i nie będzie ich stać na skorzystania z rzeczoznawcy w celu zweryfikowania wartości nieruchomości, jednakże mając tą świadomość wprost wskazywali, że oni (pозwani) złożyli swoją propozycję cenową i wskazywali pozostałym stronom, że jak się nie zgadzają, to mogą zlecić wycenę nieruchomości biegłemu. Takie działanie pozwanych było działaniem z pełną premedytacją, gdyż wiedzieli, że zarówno powód, jak i inne osoby sprzedające swe udziały nie mają środków na to by zlecić wycenę nieruchomości, bo nie mają wystarczających środków na życie, a w dacie zawierania umowy sprzedaży nieruchomości, nieruchomość ta nie przynosiła im żadnych korzyści majątkowych, a wręcz wydatki.

W stosunkach rodzinnych można by oczekiwać, że strona „silniejsza” finansowo nie wykorzysta z premedytacją sytuacji majątkowej pozostałych osób tylko uczciwie się z nimi rozliczy, a nawet w sytuacji, w której okazałoby się, że wartość udziałów wskazanych w umowie jest zaniżona, to osoby uczciwie postępujące zaproponują jakiegokolwiek dodatkowe rozliczenie z rodziną tak aby nikt nie czuł się pokrzywdzony, czy wykorzystany. Jednakże postawa pozwanych sprowadzała się wyłącznie do twierdzenia, że nikt nikogo do niczego nie zmuszał i jakby pozostali udziałowcy nie chcieli toby nie sprzedawali swych udziałów;

-usprawiedliwiona bezczynność powoda: tak jak to zostało wskazane w toku procesu, jak wynikało z przedłożonych dokumentów, jak i zeznań stron, powód jest alkoholikiem, a stan ten trwał nieprzerwanie od wielu lat. Fakt faktem od kilku lat powód walczy z chorobą i nie spożywa alkoholu, jednakże spustoszenie w organizmie powodowane nadużywaniem alkoholu przez wiele lat doprowadziło do tego, że powód miewał napady padaczki, epilepsji, które między innymi doprowadziły do urazów czaszki i innych negatywnych następstw dla organizmu powoda.

Powód wchodził też w konflikt z prawem w konsekwencji czego kilkakrotnie odbywał karę pozbawienia wolności.

Zdaniem strony apelującej, gdy zebrane zostaną razem te wszystkie okoliczności zdrowotne związane z powodem, a dodatkowo gdy zostaną one połączone ze złą sytuacją majątkową powoda, z brakiem własnego mieszkania, brakiem stałego źródła utrzymania, poczuciem odrzucenia i oszukania przez najbliższą rodzinę, brak świadomości prawnej co do ewentualnych terminów przedawnienia roszczeń, to bezsprzecznie należy uznać, że bezczynność powoda w zainicjowaniu niniejszego postępowania była usprawiedliwiona;

- niewielki okres czasu w opóźnieniu w dochodzeniu roszczenia: tak jak zostało to wskazane powyżej, powód już w miesiąc po zawarciu umowy sprzedaży z pozwanymi zainicjował postępowanie sądowe o unieważnienie umowy sprzedaży, które to postępowanie zakończyło się wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 05 marca 2009 r.

Wskazane powyżej postępowanie sądowe należy uznać za próbę w przerwaniu biegu przedawnienia w zakresie roszczenia o zapłatę kwoty stanowiącej różnicę pomiędzy rzeczywistą wartością udziału w nieruchomości przysługującego powodowi, a faktycznie zapłaconą ceną przez pozwanych. Fakt faktem pierwotnie powód wnosił o unieważnienie umowy, jednakże bez względu na podstawę prawną finalnie najdalej idącym roszczeniem było roszczenie o zapłatę, stąd też należy przyjąć, że opóźnienie w dochodzeniu roszczeń przez powoda było niewielkie.

Sąd I-ej instancji poddał analizie w uzasadnieniu kwestie związane z przedawnieniem roszczeń powoda opartych ewentualnie na wyzysku, błędzie, czy roszczeniach samoistnego posiadacza w stosunku do właściciela. Jednakże mimo odniesienia się do kwestii roszczeń wynikające z czynów niedozwolonych Sąd I-ej instancji nie odniósł się do kwestii ich ewentualnego przedawnienia, gdzie przepisy prawa wskazują na dziesięcioletni okres przedawnienia liczony od daty zdarzenia wywołującego szkodę (skoro umowa sprzedaży została zawarta w 2007 roku, to upływ tego okresu następowalby w roku 2017), z tym zastrzeżeniem, że co do zasady termin ten wynosi trzy lata od dnia, w którym poszkodowany dowiedział się o szkodzie i osobie obowiązanej do jej naprawienia.

Zdaniem strony apelującej ten trzyletni okres czasu mógłby być liczony od dnia prawomocnego zakończenia postępowania sądowego o unieważnienie umowy, gdyż dopiero w sytuacji oddalenia tych roszczeń powoda powziął

świadomość, że w takim razie to popełnienie czynu niedozwolonego ze strony brata i bratowej doprowadziło do powstania szkody w majątku powoda.

W świetle powyższego wg powoda należało uznać, że skoro wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie w sprawie o unieważnienie umowy został wydany w dniu 05 marca 2009 r., to ewentualne przedawnienie roszczeń z tytułu deliktu miałyby miejsce najwcześniej w roku 2012, gdzie uwadze nie może umknąć kwestia podjętych prób przez powoda wzruszenia tego orzeczenia poprzez wniesienie skargi kasacyjnej.

Powód zarzucił też naruszenie art. 232, w zw. z 227 kodeksu postępowania cywilnego, gdyż w toku postępowania dowodowego powód wykazał, że porównanie wartości, cen ujętych w umowie sprzedaży z 2007 roku z umową sprzedaży z 2011 roku potwierdza jego twierdzenia co do niewspółmiernie, ponad sześciokrotnie zaniżonej ceny za udział stanowiący własność powoda.

Fakt faktem pozwani zaprzeczyli wnioskowi powoda wyprowadzonym z porównania cen w umowie z 2007 i 2011 roku, stąd też niezbędnym dowodem w sprawie był dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości, który to dowód w sposób nie budzący wątpliwości potwierdziłby zasadność twierdzeń powoda, jak również wykazałby wartość poniesionej przez niego szkody.

Zdaniem apelującej nieuzasadnionym było oddalenie powyższego wniosku dowodowego, a tym samym doprowadzenie do sytuacji, w której Sąd I-ej instancji wydał wyrok w oparciu o niepełny materiał dowodowy zebrany w sprawie.

Wg powoda naruszenie art. 233 kodeksu postępowania cywilnego nastąpiło poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów oraz dokonanie sprzecznych ustaleń faktycznych z zebraniem materiałem w sprawie:

Zdaniem strony apelującej analiza zeznań świadków, powoda oraz pozwanych, a w szczególności pozwanego S. W., powinna doprowadzić do wniosku, że pozwani działali ze świadomością pokrzywdzenia powoda oraz innych udziałowców.

Sąd I-ej instancji w oderwaniu od zebranego w sprawie materiału dowodowego wyprowadził wniosek, że powód nie sprostował obowiązkowi wykazania popełnienia czynu niedozwolonego przez pozwanych. Zdaniem apelującej nie sposób się z tym zgodzić, gdyż w jaki sposób należy interpretować fakt, że pozwani w żaden sposób nie próbowali doprowadzić do wspólnego z pozostałymi udziałowcami ustalenia wartości nieruchomości a poprzestali na narzuceniu im określonej ceny. W jaki sposób należy tłumaczyć fakt, że pozwani, którzy w toku procesu twierdzili, że nie interesowali się życiem powoda, potrafili ustalić w jakim zakładzie karnym znajduje się powód i pofatygować osobiście do tego zakładu karnego aby namawiać powoda na sprzedaż swego udziału.

Propozycja składana przez pozwanych była z gatunku „propozycji nie do odrzucenia”. Jakim cynizmem kieruje się osoba, która swemu rodzeństwu mówi, że Jeśli nie zgadzasz się z moją ceną, lo proszę bardzo zleć wycenę nieruchomości biegi emir, w sytuacji gdy osoba ta ma pełną świadomość co do sytuacji finansowej, co do tego że brata nie będzie stać na pokrycie takich kosztów.

Z drugiej strony czyż również nie wypełnia znamion deliktu zachowanie polegające na wykorzystaniu pewnego zaufania wynikającego z łączących strony więzi rodzinnych. Tak jak zeznali świadkowie w przedmiotowej sprawie osoby te kierowały się właśnie tą okolicznością, uważały że skoro brat, wuj, stryj, we własnym zakresie ustalił daną cenę to ona odpowiada jej rzeczywistej wartości.

Zdaniem powoda, pozwani mieli pełną świadomość co do działania niezgodnego z prawem. Pozwani mieli i mają pełną świadomość co do racji zawartej w twierdzeniach powoda zaprezentowanych w przedmiotowej sprawie, co wprost powinno zostać wyprowadzone z ich zachowania w trakcie przesłuchania, z nieudolnej próby zatajenia wartości udziału w nieruchomości wskazanej w umowie sprzedaży zawartej w 2011 roku.

Sąd I-ej instancji w ogóle nie poddał analizie i ocenie tego zachowania pozwanych, nie wyprowadził z niego żadnych wniosków, gdzie zdaniem powoda wnioski mógłby być tylko jeden, a mianowicie potwierdzenie zasadności twierdzeń strony inicjującej niniejsze postępowanie sądowe.

Zdaniem strony powodowej, co najmniej w tym miejscu Sąd I-ej instancji przekroczył granice swobodnej oceny dowodów, poprzez nie poddanie jakiegokolwiek ocenie powyżej podnoszonych kwestii, co zdaniem powoda miało niebagatelne znaczenie dla końcowej oceny sprawy zawartej w skarżonym wyroku.

Z kolei naruszenie przepisów prawa procesowego, w szczególności art. 102 kpc argumentował tym, że aktualna sytuacja majątkowa powoda w ocenie Sądu I-ej instancji uzasadniała bezsprzecznie zwolnienie powoda od obowiązku ponoszenia kosztów sądowych w całości, gdyż powód wykazał, że nie posiada środków pozwalających mu na poniesienie kosztów sądowych bez uszczerbku dla koniecznego utrzymania swojej osoby. Mało tego bezspornym było również to, że powód nie jest właścicielem jakichkolwiek nieruchomości, jak również wartościowych ruchomości, nie posiada stałego źródła utrzymania i powyższy stan trwa od wielu lat.

Sytuacja materialna powoda pozostaje w ścisłym związku ze stanem zdrowia powoda i chorobami, z którymi zmagają się od wielu lat.

Powód w toku procesu wskazywał, że od wielu lat cierpi na epilepsję, w związku z którą orzeczono w stosunku do niego umiarkowany stopień niepełnosprawności, jak również na zespół uzależnienia alkoholowego, a dodatkowo od wielu lat boryka się z zaburzeniami czynności psychicznych, z powodu których był wielokrotnie hospitalizowany.

Dodatkowo nie bez znaczenia powinien ostać się fakt, że powód kilkakrotnie przebywał w zakładach karnych, które to pobyty wpłynęły negatywnie na możliwości zarobkowe powoda, na realną możliwość podjęcia przez powoda zatrudnienia.

Powyższe okoliczności mają niebagatelny wpływ na ocenę sytuacji życiowej powoda, a w szczególności na zrozumienie motywów jego działania jeśli chodzi o sporną nieruchomość, gdyż owa nieruchomość, w "wyniku przeprowadzonego postępowania spadkowego stanowiła jedyny materialny i wartościowy składnik majątku powoda, z którym to powód był związany emocjonalnie, gdyż stanowił on ojcowiznę, którą powód zajmował się od wielu lat.

Właśnie przez pryzmat tej sytuacji majątkowej powoda oraz tego związku emocjonalnego powoda ze sporną nieruchomością należy oceniać zachowanie powoda w dążeniu do uzyskania korzystnego dla siebie orzeczenia sądowego, które potwierdziłoby zasadne zdaniem powoda przecucie co do wykorzystania go przez brata w efekcie doprowadzenia przez brata do niekorzystnego rozporządzenia przez powoda jedynym składnikiem swego majątku.

Powód miał prawo żyć w przeświadczeniu, że najbliższa rodzina mająca w pełni świadomość co do jego sytuacji życiowej, zdrowotnej i materialnej uczciwie określi warunki sprzedaży udziału w nieruchomości przysługującego powodowi oraz wywiąże się z obietnicy umożliwienia powodowi swobodnego korzystania z części nieruchomości.

Fakt, iż w powyższym zakresie strony nie poczyniły żadnych pisemnych ustaleń, z uwagi na najbliższe relacje rodzinne pomiędzy stronami nie powinien budzić jakichkolwiek zastrzeżeń, gdyż niczym odbiegającym od normy jest opieranie takich relacji na wzajemnym zaufaniu i dotrzymywaniu słowa.

Dodatkowo na uwagę zasługuje fakt, że Sąd I-ej instancji nie obciążył powoda wszystkimi kosztami procesu, a jedynie kosztami zastępstwa procesowego wywołanymi faktem reprezentowania pozwanych przez zawodowego pełnomocnika, gdzie uwadze nie powinien umknąć fakt, iż dopiero na ostatniej rozprawie nastąpiło zgłoszenie się pełnomocnika i ograniczyło się ono do złożenia dokumentu pełnomocnictwa oraz ustnego zaprezentowania stanowiska pozwanych, w szczególności w ramach mowy końcowej.

Wskazana w toku procesu, jak i powyżej, sytuacja życiowa powoda, w tym sytuacja zdrowotna i majątkowa, jak również przekonania co do zasadności roszczenia i pozostałe motywy które legły u podstaw zainicjowania postępowania

sądowego, oceniana przez pryzmat zasad współżycia społecznego w pełni uzasadniają przyjęcie, że w przedmiotowej sprawie mamy do czynienia ze szczególnie uzasadnionym przypadkiem pozwalającym, a nawet rodzącym powinność, nie obciążania strony przegrywającej kosztami procesu, a w szczególności kosztami zastępstwa procesowego.

Pozwani w odpowiedzi na apelację powoda wniosli o jej oddalenie i zasądzenie kosztów.

Sąd Apelacyjny ustalił i zważył co następuje:

Apelacja powoda okazała się bezzasadna i jako taka nie mogła spowodować zmiany zaskarżonego orzeczenia w postulowanym przez apelującą stronę kierunku.

Sąd pierwszej instancji w sposób prawidłowy zgromadził w sprawie materiał dowodowy i dokonał ich właściwej oceny prawnej. W konsekwencji ustalił stan faktyczny odpowiadający treści tych dowodów.

Dlatego też Sąd Apelacyjny w całości poparł i uznał za własne ustalenia faktyczne jak i zapatrywania prawne poczynione przez Sąd I instancji, czyniąc je integralną częścią niniejszego uzasadnienia.

Wszystkie zarzuty apelacji dotyczące naruszenia przez Sąd I instancji zarówno norm prawa procesowego jak i materialnego okazały się bezzasadne i tak naprawdę stanowiły wyłącznie polemikę z rozważaniami sądu I instancji.

Wobec postawienia w apelacji zarówno zarzutów naruszenia prawa materialnego jak i procesowego zauważyć trzeba, że prawidłowość zastosowania lub wykładni prawa materialnego może być właściwie oceniona jedynie na kanwie niewadliwie ustalonej podstawy faktycznej rozstrzygnięcia. Skuteczne, zatem zgłoszenie zarzutu dotyczącego naruszenia prawa materialnego wchodzi zasadniczo w rachubę tylko wtedy, gdy ustalony przez sąd pierwszej instancji stan faktyczny, będący podstawą zaskarżonego wyroku, nie budzi zastrzeżeń (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 marca 1997 r. II CKN 60/97 - OSNC 1997/9/128). Powyższe rodzi konieczność rozpoznania w pierwszym rzędzie zmierzających do zakwestionowania stanu faktycznego zarzutów naruszenia prawa procesowego (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 marca 1997 r. II CKN 18/97 – OSNC 1997/8/112).

Zdaniem apelującego naruszenie art. 233 § 1 kpc nastąpiło poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów oraz dokonanie sprzecznych ustaleń faktycznych z zebraniem materiałem w sprawie.

Zdaniem powoda, pozwani mieli pełną świadomość co do działania niezgodnego z prawem jak i co do racji zawartej w twierdzeniach powoda zaprezentowanych w przedmiotowej sprawie, co wprost powinno zostać wyprowadzone z ich zachowania w trakcie przesłuchania, z nieudolnej próby zatajenia wartości udziału w nieruchomości wskazanej w umowie sprzedaży zawartej w 2011 roku.

Skarżący podniósł, że Sąd I-ej instancji w ogóle nie poddał analizie i ocenie tego zachowania pozwanych, nie wyprowadził z niego żadnych wniosków, gdzie zdaniem powoda wnioski mógłby być tylko jeden, a mianowicie potwierdzenie zasadności twierdzeń strony inicjującej niniejsze postępowanie sądowe.

Nie czyniąc powyższego zdaniem powoda przekroczył granice swobodnej oceny dowodów, poprzez nie poddanie jakiegokolwiek ocenie powyżej podnoszonych kwestii, co zdaniem powoda miało niebagatelne znaczenie dla końcowej oceny sprawy zawartej w skarżonym wyroku.

Jak wielokrotnie wyjaśniano w orzecznictwie Sądu Najwyższego - zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. może być uznany za zasadny jedynie w wypadku wykazania, że ocena materiału dowodowego jest rażąco wadliwa czy w sposób oczywisty błędna, dokonana z przekroczeniem granic swobodnego przekonania sędziowskiego, wyznaczonych w tym przepisie. Sąd drugiej instancji ocenia bowiem legalność oceny dokonanej przez Sąd Okręgowy, czyli bada czy zostały zachowane kryteria określone w art. 233 § 1 k.p.c. Należy zatem mieć na uwadze, że - co do zasady - Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału, dokonując wyboru określonych środków dowodowych. Jeżeli z danego 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 w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona tylko wtedy, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub, gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo – skutkowych (postanowienie z dnia 11 stycznia 2001 r., I CKN 1072/99, Prok. i Pr. 2001 r., nr 5, poz. 33, postanowienie z dnia 17 maja 2000 r., I CKN 1114/99, nie publ., wyrok z dnia 14 stycznia 2000 r., I CKN 1169/99, OSNC 2000 r., nr 7-8, poz. 139).

Nadto Sąd Najwyższy w postanowieniu z 25 września 2014 r., II CSK 727/13 wskazał, że nie stanowi o naruszeniu art. 233 § 1 k.p.c. zaniechanie wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału, czy też pominięcie przez sąd przy wyrokowaniu określonej okoliczności faktycznej, nawet jeżeli strona uważa ją za okoliczność istotną dla rozstrzygnięcia sprawy. Uchybienia w tym zakresie winny się skonkretyzować w zarzucie sprzeczności ustaleń faktycznych z materiałem dowodowym.

Postawione przez apelującego zarzuty naruszenia przepisów prawa procesowego, sprowadzały się m.in. do kwestii przekroczenia przez Sąd pierwszej instancji zasady swobodnej oceny dowodów i dokonania przez Sąd Okręgowy ustaleń faktycznych sprzecznych z treścią zebranego w sprawie materiału.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego, wbrew odmiennej argumentacji powoda, ocena dowodów dokonana przez Sąd pierwszej instancji w przedmiotowej sprawie, nie narusza ani reguł logicznego myślenia, ani zasad doświadczenia życiowego, czy właściwego kojarzenia faktów. Sąd Okręgowy starannie zebrał i rozważył dowody oraz ocenił je w sposób nie naruszający swobodnej oceny dowodów, uwzględniając w ramach tejże oceny zasady logiki i wskazania doświadczenia życiowego. Wobec tego nie sposób jest podważać adekwatności dokonanych przez Sąd Okręgowy ustaleń do treści przeprowadzonych dowodów.

W tym miejscu należy podkreślić, że zwalczanie ustaleń faktycznych Sądu i związanej z tym oceny materiału dowodowego może następować tylko poprzez argumenty natury jurydycznej, wykazanie, jakie kryteria oceny naruszył Sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności lub mocy dowodowej lub niesłusznie im ją przyznając, a takowych apelacja nie zawiera.

Również niezasadny okazał się zarzut naruszenie art. 232 w zw. z 227 kpc, który wg powoda polegał na tym, że skoro pozwani zaprzeczyli wnioskowi powoda wyprowadzonym z porównania cen w umowie z 2007 i 2011 roku co do niewspółmiernie, ponad sześciokrotnie zaniżonej ceny za udział stanowiący własność powoda, to niezbędnym dowodem w sprawie był dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości, który to dowód w sposób nie budzący wątpliwości potwierdziłby zasadność twierdzeń powoda, jak również wykazałby wartość poniesionej przez niego szkody.

Sąd Okręgowy w swoim uzasadnieniu wskazał, że gdyby rozpatrywać żądanie powoda na podstawie przepisów o czynach niedozwolonych rzeczą powoda było wykazanie: szkody, winy pozwanych i związku przyczynowego - powód dowodem w postaci opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości jak w piśmie z dnia 14 października 2013 roku zdołałby, być może, wykazać szkodę, zaś dla przyjęcia odpowiedzialności deliktowej konieczne jest spełnienie wszystkich pozostałych przesłanek, a te wbrew obowiązkowi wynikającemu z przepisu art. 6 k.c. i 232 k.p.c. nie zostały wykazane żadnym dowodem zgłoszonym przez stronę powodową.

Nadto Sąd Okręgowy dodał, że niezależnie od powyższego, twierdzenie powoda, że sporna nieruchomość miała wyższą wartość niż rzeczywista w chwili zawarcia umowy sprzedaży w dniu 19 marca 2007 r. a to z uwagi na jej przekwalifikowanie jest gołosłowne albowiem jej wartość mogła ulec zmianie (wzrosnąć) już po zawarciu spornej umowy, a to w związku z uchwałą z Rady Miejskiej w P. z dnia 21 grudnia 2010 roku w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części działki nr (...). Powyższa okoliczność nie może jednak uzasadniać tego, że wartość nieruchomości w chwili sprzedaży była wyższa.

Do powyższej argumentacji skarżący nie odniósł się, co pozwala przyjąć, że się z nią zgadzał, co tym samym zwalnia Sąd Apelacyjny od dalszej argumentacji niezasadności przedmiotowego zarzutu.

Natomiast odnosząc się do zarzutów powoda naruszenia prawa materialnego, to dotyczył on jedynie naruszenia naruszenie art. 5 kc poprzez jego niezastosowanie, w sytuacji gdy zgłoszony przez pozwanych zarzut przedawnienia roszczenia powoda stanowił nadużycie prawa, a tym samym godził w zasady współżycia społecznego.

Trudno powiedzieć na czym tak naprawdę opierał się powód podnosząc w apelacji, że analiza uzasadnienia orzeczenia sądu I-ej instancji wskazuje, że podniesiony przez pozwanych zarzut przedawnienia legł u podstaw oddalenia powództwa.

Rzeczowa analiza przedmiotowego uzasadnienia jednoznacznie wskazuje, że Sąd Okręgowy dokonał wszechstronnej oceny ustalonego stanu faktycznego pod kątem istnienia różnych ewentualnych podstaw prawnych odpowiedzialności pozwanych, w tym poczynając od obowiązku zwrotu nakładów z art. 226 § 1 i 2 k.c., wyzysku z art. 388 § 1 k.c., odpowiedzialności deliktowej z art. 415 kc, jak i z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia z art. 405 kc.

W uzasadnieniu wskazał z jakich merytorycznych podstaw nie uznał tych roszczeń za uzasadnione, a jedyny wyjątek w tym zakresie dotyczył analizy zaistnienia wyzysku, gdzie sąd I instancji stwierdził, że choć co prawda powoływanie się na brak ekwiwalentność świadczeń jest jedną z jego przesłanek, to jednak uprawnienie na tej podstawie wygasło na mocy art. 388 § 2 k.c.

Skoro powód w apelacji nie zakwestionował w merytoryczny sposób powyższych działań Sądu Okręgowego (a Sąd Apelacyjny nie znalazł podstaw, aby to uczynić z urzędu), to oznacza, że je zaakceptował, skupiając się wyłącznie na podniesieniu zarzutu z art. 5 kc.

Dlatego też należy się odnieść do powyższego zarzutu, który również zdaniem Sądu Apelacyjnego nie jest zasadny.

Przyznana pokrzywdzonemu, w przepisie art. 388 § 1 k.c. kompetencja do żądania ochrony prawnej musi być realizowana na drodze sądowej i ograniczona jest dwuletnim terminem zawitym, biegnącym od dnia zawarcia umowy (art. 388 § 2 k.c.). Po upływie tego terminu uprawnienie pokrzywdzonego wygasa i ten skutek sąd będzie uwzględniać z urzędu, tak więc art. 5 kc nie może mieć przez to zastosowania.

Nadto, skoro uprawnienia wygasło, to nie ma mowy o przedawnieniu, gdyż przedawnione roszczenie nie wygasa, lecz przekształca się w roszczenie naturalne.

Również uwadze apelującego umknęło i to, że w orzecznictwie Sądu Najwyższego ugruntowane jest stanowisko (podzielone w niniejszej sprawie przez Sąd Apelacyjny), że przepis art. 5 k.c. służy wyłącznie ochronie osoby zobowiązanej i nie może być samodzielną podstawą nabycia praw podmiotowych, te bowiem wywodzą się ze stanowiących je norm prawa materialnego (wyrok z 28 kwietnia 2000 r., II CKN 258/00, Lex, nr 52556, wyrok z 5 marca 2002 r., I CKN 934/00, Lex, nr 54371).

Pomimo powyższych rozważań należy też zauważyć, że podniesione przez powoda okoliczności nie przemawiają za istnieniem przesłanek z art. 5kc, gdyż nie mają merytorycznego charakteru i są w całkowitym oderwaniu od ustalonego w sprawie stanu faktycznego jak i ustaleń i rozstrzygnięcia(motywacji) Sądu Okręgowy w Szczecinie w sprawie sygn. akt I C 518/07, do której to sprawy nawiązywał zarówno sąd i instancji jak i obie strony przedmiotowego procesu.

Na zakończenie można też dodać, abstrahując od poczynionych przez Sąd Okręgowy rozważań, co do istnienia podstawy odpowiedzialności pozwanych z art. 226 kc, że dotyczy on jedynie uprawnień posiadacza samoistnego, a z art. 230 kc posiadacza zależnego

Natomiast powód w żaden sposób nie wykazał, że nakłady na które się powoływał poczynił jako posiadacz, nie wskazał też żadnego stosunku prawnego, który by mu zezwolił na kierowanie żądań w tym zakresie w stosunku do pozwanych.

Istotne jest też i to, że powód sam w swojej apelacji potwierdza, że ewentualne przedawnienie jego roszczeń z tytułu deliktu miałyby miejsce najwcześniej w roku 2012, a pozew był złożony w czerwcu 2013 roku, choć jak to było już powyżej wspomniane Sąd Okręgowy nie uznał tego roszczenia za zasadne z powodów braku istnienia przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej, a nie przedawnienia roszczenia.

Również brak było podstaw do przyjęcia, że Sąd Okręgowy naruszył przepis art. 102 kpc, nie odstępując od obciążania powoda kosztami procesu.

Zastosowanie powyższego przepisu ze względu na sytuację majątkową strony może występować jedynie wówczas, gdy znajduje się ona w wyjątkowo trudnej sytuacji majątkowej, a wytaczając powództwo, była subiektywnie przeświadczona o słuszności dochodzonego roszczenia.

Natomiast powód był świadomy, iż prawomocnie przegrał uprzednio prowadzony proces o stwierdzenie nieważności umowy, w którym swe żądanie oparł na podobnych podstawach faktyczno -prawnych jak w niniejszym procesie.

Mając na uwadze całokształt powyższych rozważań apelacja powoda podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 kpc.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono w oparciu o przepisy art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c., przy uwzględnieniu jego wyniku , a z przyczyn powyżej już przedstawionych nie znaleziono i w drugiej instancji podstaw do zastosowania przesłanek z art. 102 kpc.

Artur Kowalewski Dariusz Rostał Eugeniusz Skotarczak