

Sygn. akt II Ca 403/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 czerwca 2017 roku

Sąd Okręgowy w Piotrkowie Tryb. Wydział II Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący	SSO Dariusz Mizera
Sędziowie	SSO Adam Bojko (spr.) SSR del. Bartłomiej Biegański
Protokolant	st. sekr. sąd. Beata Gosławska

po rozpoznaniu w dniu 29 czerwca 2017 roku w Piotrkowie Trybunalskim

na rozprawie sprawy z powództwa J. Ś. (1)

przeciwko J. Ś. (2), R. I. i H. I.

o ustalenie

na skutek apelacji pozwanych R. I. i H. I.

od wyroku Sądu Rejonowego w Opocznie

z dnia 12 kwietnia 2017 roku, sygn. akt I C 63/16

- zmienia zaskarżony wyrok w punktach pierwszym i drugim sentencji w ten sposób, że oddala powództwo i nie obciąża powódki obowiązkiem zwrotu na rzecz pozwanych kosztów procesu;
- nie obciąża powódki obowiązkiem zwrotu na rzecz pozwanych kosztów procesu za instancję odwoławczą.,

SSO Dariusz Mizera

SSO Adam BojkoSSR Bartłomiej Biegański

Sygn. akt II Ca 403/17

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 12 kwietnia 2017 r. Sąd Rejonowy w Opocznie po rozpoznaniu sprawy z powództwa J. Ś. (1) przeciwko J. Ś. (2), R. I., H. I. o ustalenie nieważności czynności prawnej, stwierdził nieważność czynności prawnej powódki J. Ś. (1) z dnia 5 sierpnia 2010 r. w postaci oświadczenia o zrzeczeniu się nieodpłatnie służebności osobistej mieszkania polegającej na prawie do bezpłatnego korzystania z jednej izby domu mieszkalnego od strony wschodniej, znajdującego się na zabudowanej nieruchomości położonej we (...) w gminie M., oznaczonej numerem działki (...) o powierzchni 0,46 ha, dla której w Sądzie Rejonowym w Opocznie prowadzona jest księga wieczysta Kw nr (...), ustanowionej na jej rzecz na podstawie § 5 umowy darowizny z dnia 26 lipca 1994 r. Rep. A nr(...)oraz zasądził

od pozwanych J. Ś. (2), R. I. i H. I. solidarnie na rzecz powódki J. Ś. (1) kwotę 1.349,00 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Podstawę powyższego rozstrzygnięcia stanowią przytoczone poniżej ustalenia i rozważania Sądu Rejonowego.

Aktem notarialnym z dnia 26.07.1994 r. Rep. A nr (...)powódka J. Ś. (1) wspólnie z mężem M. Ś. darowali synowi J. Ś. (2) nieruchomości położone we (...) w gminie M., w tym działkę nr (...) o powierzchni 0,46 ha położoną w P. B, zabudowaną domem murowanym 2 – izbowym, oborą i stodołą. Obdarowany J. Ś. (2) w § 5 powyższego aktu notarialnego ustanowił nieodpłatnie na rzecz zbywców M. i J. małżonków Ś. na nabytej nieruchomości dożywotnią służebność osobistą mieszkania polegającą na prawie korzystania z jednej izby domu mieszkalnego od strony wschodniej. Ustanowiona na rzecz darczyńców służebność osobista została ujawniona w dziale III księgi wieczystej Kw nr (...) wpisem z dnia 10 listopada 1994 r.

Służebność osobista ustanowiona na rzecz M. Ś. wygasła z uwagi na zgon uprawnionego w dniu 27.12.2007 r.

W dniu 5 sierpnia 2010 r. J. Ś. (1) złożyła pisemne oświadczenie z podpisem notarialnie poświadczonym przed notariuszem A. P. za Rep. (...)o zrzeczeniu się nieodpłatnie służebności osobistej mieszkania polegającej na prawie do bezpłatnego korzystania z jednej izby domu mieszkalnego od strony wschodniej, znajdującego się na zabudowanej nieruchomości położonej we (...) w gminie M., o obszarze 1,98 ha, dla której Sąd Rejonowy w Opocznie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...), ustanowionej na jej rzecz na podstawie § 5 umowy darowizny z dnia 26 lipca 1994 r. za Rep. (...)i wyraziła zgodę na wykreślenie tej służebności z powołanej wyżej księgi wieczystej.

Aktem notarialnym z dnia 27.05.2015 r. Rep. (...)J. Ś. (2) sprzedał R. i H. małżonkom I. do ich majątku wspólnego nieruchomość rolną zabudowaną położoną w obrębie (...) - P. B, gmina M., powiat (...), województwo (...), oznaczoną numerem działki (...) o powierzchni 0,46 ha. Dla przedmiotowej nieruchomości została założona księga wieczysta Kw nr (...). W § 8 powyższego aktu notarialnego nabywcy zawarli wniosek o wykreślenie z działu III księgi wieczystej Kw nr (...) służebności wpisanej na rzecz M. Ś. z uwagi na jego zgon oraz na rzecz J. Ś. (1) stosownie do załączonego do aktu oświadczenia z dnia 5.08.2010 r.

Treść oświadczenia o zrzeczeniu się służebności została przygotowana w Kancelarii Notarialnej notariusza A. P.. Do siedziby kancelarii mieszczącej się w O. przy ul. (...) zawiózł powódkę syn J. Ś. (2). Pozwany tłumaczył matce, że potrzebuje jej podpisu, bo stara się o pożyczkę w banku. Powódka w obecności notariusza złożyła własnoręcznie podpis pod oświadczeniem z dnia 5.08.2010 r. Powódka była przekonana, że podpisane przez nią oświadczenie ma związek tylko ze staraniem syna o pożyczkę bankową i tak tłumaczyła swój wyjazd do O. w tym dniu pozostałym swoim dzieciom. Ostatecznie J. Ś. (2) nie otrzymał kredytu bankowego. Zatrzymał dokument z dnia 5.08.2010 r., o istnieniu którego nie powiadomił nikogo z rodzeństwa i nie rozmawiał już więcej o nim z powódką, nie ujawnił go także w księdze wieczystej, a następnie po upływie kilku lat przedłożył go do aktu sprzedaży nieruchomości R. i H. małżonkom I. z dnia 27.05.2015 r. Powódka nie stawała do tego aktu i nie była uprzedzona przez pozwanego J. Ś. (2) ani przez małżonków I. o planowanej transakcji zbycia nieruchomości. Zarówno ona jak i pozostałe dzieci dowiedzieli się o sprzedaży nieruchomości już po fakcie.

Powódka nigdy nie brała pod uwagę możliwości opuszczenia domu i nie godziła się na to. Dom ten wybudowała razem z mężem i od początku w nim zamieszkuje. Nie ma innego domu ani mieszkania. J. Ś. (1) ma aktualnie 83 lata. W 2010 r. miała 76 lat. Jest schorowaną osobą, leczy się na serce, żołądek i nogi. Wymaga pomocy innych osób. Od 1997 r. w budynku tym zamieszkuje wraz z matką T. Ś., który pomaga jej w codziennych czynnościach, sprawach urzędowych, w leczeniu. Powódka ukończyła cztery klasy szkoły podstawowej.

Pozwany J. Ś. (2) mieszka w O. w domu jednorodzinnym usytuowanym na działce przy ul. (...). Nieruchomość stanowi współwłasność żony pozwanego i jej siostry. Budynek mieszkalny składa się z trzech pokoi, kuchni i łazienki. W 2010 r. oraz w dacie sprzedaży z 27.05.2015 r. w domu tym poza J. Ś. (2), jego żoną i czwórką dzieci, mieszkała także teściowa

pozwanego, zajmując jeden pokój. Teściowa pozwanego zmarła w grudniu 2015 r. Po jej śmierci zajmowany przez nią wcześniej pokój zajęły córki pozwanego. J. Ś. (2) nie oferował matce nigdy mieszkania u siebie.

Pozwani R. i H. małżonkowie I. znali nabywaną nieruchomości w P. B, wiedzieli kto tam mieszka, gdyż posiadali już działkę w bezpośrednim sąsiedztwie.

W grudniu 2015 r. R. i H. małżonkowie I. wystąpili do tutejszego Sądu z powództwem o eksmisję z nieruchomości przeciwko J. Ś. (1) i T. Ś.. Sprawa ma sygn. akt I C 567/15 i została zawieszona do czasu rozpoznania niniejszej sprawy.

Wyjaśniając podstawę prawną rozstrzygnięcia Sąd Rejonowy powołał się na przepisy art. 189 k.p.c. i art. 58 § 2 k.c.

Wskazał, że dokonana przez powódkę czynność prawna zrzeczenia się służebności osobistej mieszkania, a następnie posłużenie się przez pozwanych w okolicznościach niniejszej sprawy dokumentem w postaci pisemnego oświadczenia z dnia 5.08.2010 r. przy transakcji sprzedaży nieruchomości z 27.05.2015 r., pozostają w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego w postaci sprawiedliwości społecznej oraz uczciwego obrotu. Do czasu umowy sprzedaży nieruchomości zawartej pomiędzy pozwanymi służebność osobista mieszkania na rzecz powódki J. Ś. (1) nadal istniała. Nie dokonano bowiem wykreślenia prawa z księgi wieczystej, które to wykreślenie ma charakter konstytutywny. Przez pięć lat od złożenia przez powódkę podpisu pod pisemnym oświadczeniem z 5 sierpnia 2010 r. nikt w rodzinie nie poruszał kwestii tego dokumentu. Rodzeństwo J. Ś. (2) nawet nie wiedziało o jego istnieniu. Sama powódka do końca nie rozumiała znaczenia tej czynności, a na pewno nie łączyła z nią już żadnych konsekwencji na przyszłość, zwłaszcza wobec okoliczności dokonania czynności i celu, dla którego na prośbę syna „złożyła podpis” na dokumencie. Z konsekwentnych zeznań powódki, potwierdzonych zeznaniami świadków – jej dzieci, a także samego pozwanego J. Ś. (2) wynika, że podpisane przez nią w dniu 5.08.2010 r. oświadczenie miało związek wyłącznie z ówczesnymi staraniami J. Ś. (2) o uzyskanie „pożyczki bankowej”. Sam pozwany w toku procesu zapewniał, że nie brał wtedy pod uwagę sprzedaży nieruchomości, a uzyskanie takiego oświadczenia było jednym z wymogów banku na potrzeby uzyskania kredytu hipotecznego. Powódka złożyła oświadczenie nie z własnej inicjatywy i nie w wyniku przemyślanej decyzji, ale na wyraźną prośbę syna, któremu chciała pomóc i tylko na potrzeby konkretnej sprawy - czynności bankowej, o której zapewniał ją syn. Nigdy nie zamierzała, a nawet nie rozważała ewentualności opuszczenia domu, zwłaszcza w następstwie sprzedaży nieruchomości obcym osobom. Oświadczenie z dnia 5.08.2010 r. na pewno w dacie zbycia nieruchomości małżonkom I. nie oddawało jej rzeczywistej woli. Pozwany J. Ś. (2) sam przyznał, że nie mówił matce, że ma dalej to oświadczenie, że będzie sprzedawał nieruchomości. Powódka nie została uprzedzona o zamiarze sprzedaży nieruchomości także przez pozostałych pozwanych – nabywców działki. Małżonkowie I. znali stan faktyczny na nieruchomości. Nie podjęli żadnych działań dla ustalenia rzeczywistej wiedzy i woli powódki co do jej dalszego zamieszkiwania na przedmiotowej posesji, zwłaszcza w odniesieniu do oświadczenia z 5.08.2010 r., jego aktualności i rozumienia przez powódkę. Pozwani powołują się na zapewnienia uzyskane od notariusza „o braku przeciwwskazań” do przeprowadzenia takiej transakcji, zapominając zupełnie o ocenie czynności prawnej z punktu widzenia naruszonych zasad współżycia społecznego. Zarówno w dacie złożenia oświadczenia przez powódkę, jak i w dacie sprzedaży nieruchomości – 27.05.2015 r. powódka nie miała innego domu i nie miała zagwarantowanego mieszkania u zbywcy. J. Ś. (2) nigdy nie proponował matce pokoju w domu w O., a nawet nie miał możliwości wygospodarowania dla niej takiego lokum ze względu na powierzchnię i ilość pomieszczeń w budynku oraz liczbę już zamieszkujących w nim osób. W tej sytuacji nakłonienia matki – starej, schorowanej osoby do złożenia oświadczenia o zrzeczeniu się przez nią służebności mieszkania, bez zapewnienia jej innego lokalu, w trosce tylko o własne interesy, było pogwałceniem zasady sprawiedliwości społecznej. Materiał dowodowy nie pozwala na poczynienie ustaleń, czy i na ile powódka faktycznie zrozumiała znaczenie i konsekwencje złożonego oświadczenia. W ocenie Sądu, o ile można tłumaczyć takie zachowanie powódki przez pryzmat zaufania i chęci pomocy osobie bliskiej, to na pewno dalsze posłużenie się tym oświadczeniem po upływie 5 lat w okolicznościach niniejszej sprawy było zachowaniem sprzecznym z zasadą uczciwego obrotu.

Sąd Rejonowy zaznaczył również, że wobec stwierdzenia nieważności czynności prawnej powódki na podstawie art. 58 § 2 k.c. odstąpił od badania czy wystąpiły w stanie faktycznym niniejszej sprawy pozostałe wady oświadczenia

woli z art. 84 k.c. i 86 k.c., zwłaszcza wobec przewidzianego w powołanych przepisach innego skutku prawnego od dochodzonej w pozwie nieważności czynności prawnej.

Jako podstawę rozstrzygnięcia o kosztach procesu Sąd Rejonowy wskazał przepisy art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 105 § 2 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wnieśli pozwani R. I. i H. I. skarżąc go w całości i zarzucając:

1. naruszenie prawa materialne, tj. art. 58 § 2 k.c., poprzez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, iż sprzeczność czynności prawnej polegającej na zrzeczeniu się służebności mieszkania przez powódkę w 5 sierpnia 2010 roku z zasadami współzycia społecznego polegała na tym, iż syn powódki jako właściciel nieruchomości, dokonał sprzedaży nieruchomości 27 maja 2015 roku, przedkładając jednocześnie w kancelarii notarialnej oświadczenie powódki o zrzeczeniu się służebności mieszkania celem wykreślenia z ksiąg wieczystych, co stanowiło naruszenie zasady sprawiedliwości społecznej oraz uczciwego obrotu, gdyż powódka została pozbawiona prawa do zamieszkiwania na sprzedawanej nieruchomości, podczas gdy przy prawidłowej wykładni przepisu należy przyjąć, iż sprzeczność z zasadami współzycia społecznego powinna wystąpić w chwili dokonywania czynności nieważnej, a nie po kilku latach, oraz poprzez błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, iż doszło do naruszenia zasad współzycia społecznego tj. zasady sprawiedliwości społecznej oraz uczciwego obrotu, podczas gdy zasady te nie nakazują zapewnienia prawa do innego lokalu osobie zrzekającej się służebności mieszkania;

2. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 65 § 1 k.c., poprzez jego błędną wykładnię po przez przyjęcie, iż ze względu na cel złożenia oświadczenia przez powódkę, oświadczenie woli nie oddawało jej rzeczywistej woli, tj. chęci pomocy synowi, a nie zgody na opuszczenie domu w przypadku ewentualnej sprzedaży nieruchomości osobom trzecim, podczas gdy § 1 art. 65 k.c. wskazuje, iż oświadczenie woli, czyli jego treść, należy tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współzycia społecznego oraz ustalone zwyczaje, zatem w/w przepis wskazuje na przesłanki ustalenia, czy powódka zrzekła się służebności mieszkania nie zależnie od tego w jakim celu zrzekła się tej służebności, w sytuacji gdy cel ten nie jest sprzeczny z zasadami współzycia społecznego;

3. naruszenie przepisu prawa procesowego, tj. art. 233 § 1 k.p.c.:

a) poprzez wybiórczą ocenę dowodów oraz pominięcie dowodu z części zeznań notariusza A. P., co skutkowało uznaniem, iż powódka nie chciała zrzec się służebności mieszkania, tylko pomóc synowi uzyskać kredyt hipoteczny, podczas gdy z zeznań notariusza A. P. wynika, iż wyjaśnił on powódce znaczenie dokonywanej przez nią czynności prawnej i gdyby miał wątpliwości, iż powódka nie rozumie co robi, to by nie poświadczył podpisu;

b) poprzez sprzeczne z doświadczeniem życiowym i pominięciem zeznań J. Ś. (2) i małż. I., uznanie że J. Ś. (2) nie mówił nikomu, iż chce sprzedać nieruchomość oraz nie zamierzał zabrać matki do siebie, podczas gdy zgodnie z doświadczeniem życiowym, aby znaleźć kupca nieruchomości trzeba ogłosić zamiar sprzedaży przynajmniej w' najbliższym otoczeniu, a z zeznań J. Ś. (2) i małż. I. wynika, iż J. Ś. (2) szukał kupca od ok. 2 lat i obiecywał zabrać matkę do siebie;

c) poprzez sprzeczne z doświadczeniem życiowym oraz dowolną ocenę dowodu z aktu notarialnego i zeznań małż. I. uznanie, że małż. I. wyrazili zgodę na pozostanie powódki na kupionej przez nich nieruchomości dożywotnio, podczas gdy małż. I. zeznali, iż wyrazili zgodę na pozostanie powódki tylko do czasu przygotowania przez J. Ś. (2) miejsca dla powódki w swoim domu, małż. I. złożyli wniosek o wykreślenie służebności z księgi wieczystej, zaś zgodnie z doświadczeniem życiowym racjonalnie działający człowiek nie dokonuje zakupu nieruchomości, z której przez kilka lub kilkanaście lat nie będzie mógł korzystać, a jedynie będzie ponosił obciążenia finansowe;

d) poprzez wybiórczą ocenę dowodów oraz pominięcie dowodu z nagrań video uznanie, że powódka potrzebuje stałej pomocy osób trzecich w codziennych czynnościach, podczas gdy z nagrań video wynika, iż powódka samodzielnie robi pranie w bali na podwórzu i nikt z rodziny jej nie pomaga;

e) poprzez sprzeczne z zasadami logiki oraz wybiórczą ocenę dowodów z pominięciem dowodów z wydruku zdjęć z google.maps uznanie, iż pozwany J. Ś. (2) nie ma warunków do przyjęcia matki pod swój dach, podczas gdy ze zdjęć wynika, iż dom J. Ś. (2) jest podpiwniczony ze strychem, a z zeznań J. Ś. (2) wynika, iż dysponuje on trzema pokojami o pow. 25 m², 25 m² oraz 12 m², kuchnią i łazienką, a w domu mieszka 5 osób - J. Ś. (2) z żoną i trójką dzieci w wieku 22 lata, 16 lat i 12 lat (czwarty syn 21 letni przyjeżdża na weekendy), natomiast zgodnie z zasadami logiki, skoro J. Ś. (2) miał miejsce dla teściowej, to również ma miejsce dla matki;

4. naruszenie przepisu prawa procesowego, tj. art. 316 § 1 k.p.c. poprzez wydanie wyroku bez uwzględnienia stanu rzeczy istniejącego w chwili zamknięcia sprawy, polegającego na przyjęciu, iż obecnie J. Ś. (2) nie ma warunków do przyjęcia matki, chociaż w grudniu 2016 roku zmarła jego teściowa, która zajmowała jeden pokój w domu J. Ś. (2), zatem powódka może mieszkać w tymże pokoju;

5. naruszenie przepisu prawa procesowego, tj. art. 328 § 2 k.p.c. polegającą na niewskazaniu przez Sąd przyczyn oraz w jakiej części uznaje dowody zgromadzone w sprawie za wiarygodne, a w jakiej części odmawia im przymiotu wiarygodności, w sytuacji gdy dowody zebrane w sprawie w szczególności zeznania świadków¹ przedstawionych przez stronę powodową są sprzeczne z zeznaniami notariusza A. P. i zeznaniami pozwanych oraz przedstawionymi przez nich dowodami, w tym w postaci nagrań video i zdjęć z google.maps;

6. naruszenie przepisu prawa procesowego, tj. art. 98 k.p.c. polegającą na zasądzeniu od pozwanych na rzecz powódki kosztów postępowania, w sytuacji gdy roszczenie powódki nie wypełniło przesłanek określonych w przepisach będących podstawą roszczenia powódki.

Wskazując na powyższe zarzuty skarżący wnosili o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powódki na ich rzecz kosztów procesu za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Powódka w odpowiedzi na apelację wносиła o jej oddalenie oraz zasądzenie od pozwanych na jej rzecz zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy podzielił ustalenia Sądu pierwszej instancji i przyjął je przy rozpoznawaniu apelacji za własne, za wyjątkiem ustalenia, że powódka nigdy nie brała pod uwagę możliwości opuszczenia domu i nie godziła się na to, a ponadto ustalenia że powódka wymaga pomocy innych osób i na podstawie materiału dowodowego zebranego w postępowaniu w pierwszej instancji w miejsce zakwestionowanych ustaleń, a ponadto dodatkowo ustalił, co następuje:

Notariusz A. P. dokonując poświadczenia podpisu pod oświadczeniem o zrzeczeniu się służebności, odczytuje treść oświadczenia, poucza składającego oświadczenie o konsekwencjach jego złożenia i pyta czy ma świadomość skutków prawnych złożonego oświadczenia.

/dowód: zeznania świadka A. P. k. 68 odwrót/

Powódka wiedziała w jakim celu stawiała się u notariusza i została przez niego pouczone o konsekwencjach prawnych złożonego oświadczenia woli.

/dowód: zeznania pozwanego J. Ś. (2) k. 79 odwrót/

J. Ś. (2) ustalił z H. i R. małżonkami I., że jego matka będzie mogła nadal mieszkać domu znajdującym się na nieruchomości. J. Ś. (2) brał jednak pod uwagę, że powódka zamieszka w jego miejscu zamieszkania.

/dowód: zeznania pozwanego J. Ś. (2) k. 79 odwrót, zeznania pozwanego R. I. k. 73 -73 odwrót, zeznania pozwanej H. I. k. 73 odwrót -74/

Pozwani wystąpili z powództwem o eksmisję J. Ś. (1) z nieruchomości, ponieważ J. Ś. (1) oraz jej córka M. B. zachowywały się agresywnie, utrudniając im korzystanie z nieruchomości. Ponadto J. Ś. (1) nie chce pokrywać kosztów opłat za media dostarczane do budynku mieszkalnego, w którym mieszka wspólnie z synem T. Ś..

/dowód: płyta CD z zapisem obrazu i dźwięku k. 64, transkrypcja zapisu dźwięku k. 52, zeznania pozwanego R. I. k. 73 -73 odwrót, zeznania pozwanej H. I. k. 73 odwrót -74/

Powódka samodzielnie nosi wodę ze studni oraz pierze ręcznie ubrania.

/dowód: płyta CD z zapisem obrazu i dźwięku k. 64/

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest uzasadniona.

W pierwszej kolejności należało odnieść się do zarzutów naruszenia prawa procesowego, albowiem ocena zastosowania prawa materialnego może nastąpić tylko na gruncie prawidłowo zrekonstruowanej podstawy faktycznej rozstrzygnięcia.

Zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. jest częściowo trafny. Zgodnie z art. 233 § 1 k.p.c. sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Sąd ma w związku z tym obowiązek wyprowadzenia z zebranego w sprawie materiału dowodowego wniosków poprawnych logicznie, to jest na odpowiadającemu zasadom logiki powiązaniu ujawnionych w postępowaniu dowodowym okoliczności w całość zgodną z doświadczeniem życiowym (por. wyrok SN z 20.3.1980 r., II URN 175/79, OSNC 1980, Nr 10, poz. 200). Sąd powinien dokonać oceny jedynie tych dowodów, które zostały prawidłowo przeprowadzone, według reguł określonych przez ustawodawcę, z uwzględnieniem wszystkich dowodów przeprowadzonych w postępowaniu, jak również wszelkich okoliczności towarzyszących przeprowadzaniu poszczególnych dowodów i mających znaczenie dla oceny ich mocy i wiarygodności (postanowienie SN z 11.7.2002 r., IV CKN 1218/00, Legalis; wyr. SN z 9.3.2005 r., III CK 271/04, Legalis). Oznacza to, że przy ocenie mocy i wiarygodności dowodów sąd bierze pod rozwagę nie tylko "materiał dowodowy", ale także wyjaśnienia informacyjne stron, oświadczenia, zarzuty przez nie zgłaszane, zachowanie się stron podczas procesu przejawiające się np. w odmowie lub utrudnieniach w przeprowadzeniu dowodów, itp. (wyrok SN z 24.3.1999 r., I PKN 632/98, OSNAPiUS 2000, Nr 10, poz. 382).

Zaznaczyć należy, że Sąd Rejonowy w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku nie zawarł oceny zebranego materiału dowodowego, który był częściowo sprzeczny, ale brak ten nie uniemożliwia dokonania kontroli zaskarżonego orzeczenia, a tym samym nie ma wpływu na wynik sprawy (zob. postanowienie z 21.11.2001 r., I CKN 185/01, Legalis; wyrok z 22.05.2003 r., II CKN 121/01, Legalis; wyrok z 20.02.2003 r., I CKN 65/01, Legalis; wyrok z 7.02.2001 r., V CKN 606/00, Legalis, wyrok z 19.12.2001 r., V CKN 158/00, Legalis). W konsekwencji niezasadny okazał się zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c.

Ustalenie sądu pierwszej instancji, że powódka nigdy nie brała pod uwagę możliwości opuszczenia domu i nie godziła się na to, nie znajduje oparcia w zgromadzonym materiale dowodowym, w szczególności nie wynika z zeznań samej powódki, które zostały powołane jako podstawa ustalenia tej okoliczności. Powódka zeznała bowiem jedynie, że nie czytała oświadczenia, które podpisała, a nikt jej nie mówił, że jest tam mowa o zrzeczeniu się mieszkania. To stwierdzenie powódki pozostaje jednak w sprzeczności z zeznaniami świadka A. P. oraz pozwanego J. Ś. (2). Zeznania świadka A. P. były kluczowe, albowiem był on jedyną osobą bezstronną i nie zainteresowaną wynikiem sprawy. Świadek nie pamiętał wprawdzie przebiegu czynności z udziałem powódki, ale potwierdził, że poświadczając złożenie podpisu pod oświadczeniem woli, poucza o skutkach prawnych jego złożenia i upewnia się czy osoba składająca oświadczenie ma świadomość konsekwencji dokonywanej czynności. Pozwany J. Ś. (2) składając informacyjne wyjaśnienia, jak również zeznania w charakterze strony, konsekwentnie twierdził, że notariusz pouczył powódkę o skutkach złożonego oświadczenia woli, wyjaśniając jej, że w przypadku niespłacenia przez niego kredytu bank może „wejść” na nieruchomość. Warto przy tym zwrócić uwagę, że J. Ś. (2) podtrzymał swoje twierdzenia zawarte w

informacyjnych wyjaśnieniach, mimo zmiany stanowiska procesowego i uznania powództwa. Podkreślić także należy, że pozwany J. Ś. (2), w przeciwieństwie do świadków M. B., D. K., C. Ś. i T. Ś., był obecny podczas składania przez powódkę kwestionowanego oświadczenia woli. Wymieni świadkowie mają wiedzę o przebiegu czynności wyłącznie od powódki. Sąd pierwszej instancji nie dostrzegł przy tym niekonsekwencji i braku spójności w zeznaniach powódki oraz tych świadków. Powódka składając informacyjne wyjaśnienia potwierdziła, że była u notariusza, aby podpisać przygotowane oświadczenie niezbędne do wzięcia pożyczki przez J. Ś. (2), a notariusz niczego jej nie tłumaczył. Świadkowie M. B. i D. K. zeznały, że powódka była przekonana, że jest w banku, a obecny tam mężczyzna coś jej czytał i mówił, ale nie słyszała co. Świadek C. Ś. podał, że powódka myślała, że jest w sądzie, gdzie podpisała dokumenty niezbędne do wzięcia pożyczki przez J. Ś. (2). Świadek T. Ś. natomiast zeznał, że powódka mówiła, że pojechała do banku poręczyć pożyczkę. Należy przy tym podkreślić, że z zeznań M. B. i D. K. również wynika, że wbrew twierdzeniom samej powódki, notariusz odczytał jej treść złożonego oświadczenia oraz udzielił wyjaśnień w związku z jego treści.

Z tych wszystkich względów dokonując ustaleń w zakresie spornej okoliczności należało uznać za wiarygodne spójne i konsekwentne zeznania świadka A. P. oraz J. Ś. (2), natomiast odmówić wiarygodności i mocy dowodowej sprzecznym z nim zeznaniom powódki oraz świadków M. B., D. K., C. Ś. i T. Ś..

Za błędne należy również uznać ustalenie sądu pierwszej instancji, że powódka jest osobą wymagającą stałej pomocy osób trzecich. Ustalenie to zostało oparte wyłącznie na zeznaniach samej powódki. Sąd pominął natomiast dowody obiektywne w postaci nagrań video złożonych przez pozwanych, z których wynika, że powódka samodzielnie wykonuje czynności polegające na noszeniu wody ze studni czy też ręcznym praniu odzieży. Za ogólnikowe należy również uznać zeznania powódki dotyczące leczenia się na szereg schorzeń i ich wpływu na jej codzienne funkcjonowanie. Do akt sprawy nie została załączona dokumentacja leczenia, która pozwalałaby precyzyjnie ustalić, jakie są objawy schorzeń powódki i ich wpływ na zdolność powódki do samodzielnej egzystencji. W konsekwencji ogólnikowe i gołosłowne twierdzenia powódki nie mogły stanowić podstawy do ustalenia spornej okoliczności.

W pozostałym zakresie zarzut naruszenia art. 233 k.p.c. był nietrafny. Na wstępie należy zastrzec, że pozostałe kwestionowane przez skarżących ustalenia poczynione w pierwszej instancji, dotyczą zdarzeń, które miały miejsce już po złożeniu przez powódkę oświadczenia woli o zrzeczeniu się służebności mieszkania, co oznacza, że nie mają znaczenia dla oceny nieważności tej czynności prawnej.

Przechodząc do poszczególnych ustaleń faktycznych, kwestionowanych w apelacji, należy podnieść, że nie ma żadnych podstaw do podważania ustalenia dotyczącego niepoinformowania powódki o planowanej transakcji sprzedaży nieruchomości pozwanym małżonkom I.. Z zeznań pozwanego J. Ś. (2), jak również z zeznań pozwanych R. I. i H. I. nie wynika, że uprzedzali powódkę o zamiarach zawarcia umowy kupna –sprzedaży nieruchomości. Wbrew zarzutom apelacji Sąd pierwszej instancji nie ustalił, że pozwany J. Ś. (2) nie miał zamiaru zabrać powódki do siebie, a jedynie, że pozwany nigdy nie oferował jej zamieszkania u siebie, co jest zgodne z treścią jego zeznań złożonych w sprawie.

W postępowaniu w pierwszej instancji nie zostało również ustalone, że pozwani R. i H. małżonkowie I. wyrazili zgodę na pozostanie powódki na nieruchomości dożywotnio. Wbrew jednak zarzutom apelacji zebrany w sprawie materiał dowodowy dawał podstawę do takiego ustalenia. Okoliczność ta wynika z konsekwentnych wyjaśnień i zeznań pozwanego J. Ś. (2). Została również potwierdzona przez pozwanych R. i H. małżonków I. na pierwszej rozprawie w trakcie składania informacyjnych wyjaśnień. Ich odmienne zeznania złożone w charakterze strony nie zasługiwały w związku z tym na wiarę, stanowiąc przejaw przyjętej taktyki procesowej. W konsekwencji Sąd Okręgowy ustalił tę okoliczność na podstawie materiału dowodowego zebranego w postępowaniu w pierwszej instancji.

Podstawa faktyczna zaskarżonego wyroku nie obejmuje ustalenia co do braku możliwości przyjęcia powódki pod swój dach przez pozwanego J. Ś. (2). Sąd pierwszej instancji ustalił bowiem wyłącznie, jaka jest ilość i powierzchnia poszczególnych pomieszczeń mieszkalnych w miejscu zamieszkania pozwanego, jak również liczba zajmujących je osób. Natomiast ocena czy są to warunki pozwalające na zamieszkanie powódki nie jest elementem stanu faktycznego, ale jego subsumpcji, czyli stosowania prawa materialnego. Nie podlega zatem ocenie w ramach zarzutu naruszenia

prawa art. 233 k.p.c. W istocie bowiem przedmiotem zarzutu nie jest prawidłowość dokonanych ustaleń faktycznych, ale ich uwzględnienie na etapie stosowania prawa materialnego.

Sąd Okręgowy nie podziela również zarzutu naruszenia przepisu art. 316 § 1 k.p.c., albowiem dla rozstrzygnięcia o zasadności roszczenia dochodzonego w sprawie miarodajny był stan faktyczny istniejący w dacie składania przez powódkę oświadczenia woli, na co słusznie zwracają uwagę skarżący w ramach zarzutu naruszenia prawa materialnego.

Przechodząc do zarzutów naruszenia prawa materialnego stwierdzić należy, że zarzuty te okazały się w pełni zasadne, z tym zastrzeżeniem, że naruszenie przepisu art. 65 § 1 k.c. nie polegało na jego błędnej wykładni, ale na niewłaściwym zastosowaniu. Przepis art. 65 § 1 k.c. wskazuje podstawowe dyrektywy wykładni (interpretacji) oświadczenia woli w celu rozstrzygnięcia ewentualnych sporów o znaczenie oświadczenia, a nie o jego ważność. Sąd pierwszej ustalił znaczenie złożonego przez powódkę oświadczenia na podstawie jego literalnej treści, czego skarżący nie kwestionują. Błędnie natomiast odwołał się do przesłanek określonych w tym przepisie jako podstawy badania ważności kwestionowanego oświadczenia woli.

Jak stanowi przepis art. 58 § 2 k.c. nieważna jest czynność prawna sprzeczna z zasadami współzycia społecznego. Sprzeczność czynności prawnej z zasadami współzycia społecznego oznacza, że czynność prawna jest negatywnie oceniana w świetle reguł lub wartości moralnych powszechnie w społeczeństwie akceptowanych, co z kolei powoduje uznanie jej za nieważną (Z. Radwański, w: System Prawa Prywatnego, t. 2, 2008, s. 243; Z. Radwański, Teoria umów, s. 200 i n.; Wolter, Ignatowicz, Stefaniuk, Prawo cywilne, s. 318; M. Safjan, w: Pietrzykowski, Komentarz KC, t. I, 2003, s. 156; A. Stelmachowski, Wstęp do teorii, 1984, s. 150 i n.; S. Szer, Prawo cywilne, s. 28).

Nieważność powoduje sprzeczność z zasadami współzycia społecznego zarówno treści czynności prawnej, jak i celu czynności prawnej (por. Z. Radwański, Prawo cywilne, 2003, s. 274; Z. Radwański, w: System PrCyw, t. I, 1985, s. 518; tenże, w: System PrPryw, t. 2, 2008, s. 243–244; Wolter, Ignatowicz, Stefaniuk, Prawo cywilne, s. 318; M. Safjan, w: Pietrzykowski, Komentarz KC, t. I, 2003, s. 156). Także orzecznictwo pogląd ten akceptuje. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z 25 lutego 2004 r. (II CK 34/03, Legalis), wprowadzie przepis art. 58 KC nie mówi o sprzeczności celu czynności prawnej z zasadami współzycia społecznego, ale te same argumenty, które przemawiają za uwzględnieniem celu czynności prawnej sprzecznej z ustawą, przemawiają także na rzecz negatywnej oceny czynności prawnej ze względu na jej cel sprzeczny z zasadami współzycia społecznego. Sąd wskazał również, że celem tym jest nieobjęty treścią czynności prawnej jej rezultat, który można określić jako dalszy cel czynności, który można brać pod uwagę wtedy tylko, gdy był znany stronom czynności prawnej (podobnie wyrok SA w Poznaniu z 3.12.2009 r., I ACa 770/09, niepubl.; wyrok SN z 20.11.2009 r., III CSK 56/09, Legalis).

Zastosowanie sankcji nieważności jest jednak wykluczone w kontekście celu typowego danej czynności prawnej. Trudno bowiem przyjąć, że ustawodawca unormował określony typ umowy w taki sposób, by sam cel typowy (abstrakcyjnego stosunku prawnego) był sprzeczny z zasadami współzycia społecznego (por. M. Gutowski (red.), Kodeks cywilny. Tom I. Komentarz. Art. 1-449¹¹. Warszawa, 2016, art. 58, nb 34).

Najważniejsze wartości, których pogwałcenie prowadzi do stwierdzenia niezgodności z zasadami współzycia społecznego i w konsekwencji nieważności czynności prawnej na podstawie art. 58 § 2 KC to: wolność człowieka, w tym wolność działalności gospodarczej, równość faktyczna stron, słuszność kontraktowa, rodzina, dobro dziecka, ochrona intymności zachowań seksualnych, ochrona osób trzecich, wolna konkurencja (por. Z. Radwański, w: System Prawa Prywatnego, t. 2, 2008, s. 248–258). Orzecznictwo sądowe, wykładając pojęcie zasad współzycia społecznego, koncentruje jego zakres przede wszystkim na regułach moralnych, a także na niektórych obyczajowych (por. np. wyr. SN z 16.10.2000 r., II CKN 956/99, MoP 2001, Nr 6, poz. 352; wyr. SN z 13.10.1999 r., I PKN 296/99, OSNAPiUS 2001, Nr 4, poz. 114; wyr. SN z 6.5.1998 r., II CKN 734/97, OSNC 1999, Nr 2, poz. 25; wyr. SA w Katowicach z 17.8.1994 r., I ACR 312/94, OSA 1995, Nr 5, s. 30). Sam obyczajowy charakter normy nie wystarczy do zakwalifikowania wyznaczonego przez nią zachowania jako zasady współzycia społecznego (P. Machnikowski, Swoboda umów, s. 263, 264). W orzecznictwie odnoszono się do zasad współzycia społecznego takich jak równość faktyczna stron i słuszność

kontraktowa, dobra wiara i uczciwość, wolność działalności gospodarczej i wolna konkurencja, wolność człowieka, wartości życia rodzinnego, przy czym w kontekście tych wartości szczególne miejsce przypisuje się dobru dziecka, naruszenie praw osoby znajdującej się w słabszej pozycji kontraktowej (por. M. Gutowski (red.), Kodeks cywilny. Tom I. Komentarz. Art. 1-449⁽¹¹⁾. Warszawa, 2016, art. 58, nb 36 i przytoczone tam orzecznictwo).

W doktrynie postuluje się bardzo ostrożne korzystanie z zasad współżycia społecznego, jako podstawy uznania umowy za nieważną (por. Z. Radwański, w: System PrPryw, t. 2, 2008, s. 243). Zbyt szerokie stosowanie tej klauzuli zagraża pewności obrotu z uwagi na nieostre kryteria pozwalające dokonywać niezwykle doniosłej prawnie klasyfikacji. Korzystanie z zasad współżycia społecznego jako podstawy uznania czynności prawnej za nieważną wymaga zachowania szczególnej ostrożności. Każdorazowo sąd, uznając sprzeczność danej czynności prawnej z zasadami współżycia społecznego, powinien ustalić, na czym ona polega (jaka konkretnie zasada została naruszona, przez kogo, w jaki sposób i na czym samo naruszenie polega, a także z jakich przyczyn). Odwoływanie się, zwłaszcza ogólne, do klauzul generalnych czy wartości przez nie chronionych może prowadzić do niedopuszczalnej arbitralności w stosowaniu prawa, co z kolei owocowałoby naruszeniem zasady praworządności w demokratycznym państwie prawnym i podważeniem zasady pewności obrotu, która w gospodarce rynkowej przedstawia olbrzymie znaczenie (por. M. Gutowski (red.), Kodeks cywilny. Tom I. Komentarz. Art. 1-449¹¹. Warszawa, 2016, art. 58, nb 35).

Podobne stanowisko prezentuje orzecznictwo. Rozstrzygając sprawę z odwołaniem się do zasad współżycia społecznego, sąd nie może powołać się ogólnie na nieokreślone zasady współżycia społecznego, ale powinien wskazać, jaka konkretnie zasada jest podstawą rozstrzygnięcia (por. uzasadnienie wyroku SN z 5.5.1964 r., I PR 159/64, OSNCP 1965, Nr 1, poz. 19; wyrok SN z 22.11.1994 r., II CRN 127/94, Legalis; wyrok SN z 14.10.1998 r., II CKN 928/97, OSNC 1999, Nr 4, poz. 75; uzasadnienie wyroku SN z 31.5.2006 r., IV CSK 149/05, Legalis, i uzasadnienie wyroku SN z 20.12.2006 r., IV CSK 263/06, Legalis; wyrok SN z 26.11.1999 r., III CKN 460/98, OSNC 2000, Nr 5, poz. 100, także wyrok TK z 17.10.2000 r. SK 5/99, OTK 2000, Nr 7, poz. 254).

Za oceną nieważności czynności prawnej ze względu na jej sprzeczność z zasadami współżycia społecznego muszą przemawiać szczególne okoliczności. Przy dokonywaniu tej oceny trzeba mieć na uwadze jej podwójny aspekt, z jednej strony bowiem wynik tej analizy może powodować pewną nieprzewidywalność funkcjonowania systemu prawnego, z drugiej natomiast prowadzi do rekompensującego ją, sprawiedliwego rezultatu stosowania prawa. Z konieczności zachowania równowagi między tymi elementami wynika postulat stosowania klauzuli generalnej zasad współżycia społecznego w przypadkach wyjątkowych, w których ma ono mocne uzasadnienie aksjologiczne (por. wyroki SN z dnia 18 marca 2008 r., IV CSK 478/07, z dnia 9 października 2009 r., IV CSK 157/09, z dnia 3 lutego 2011 r., I CSK 261/10, z dnia 25 sierpnia 2011 r., II CSK 640/10, z dnia 2 marca 2012 r., II CSK 351/11, z dnia 7 marca 2014 r., IV CSK 440/13, z dnia 24 kwietnia 2014 r., III CSK 178/13, i z dnia 28 stycznia 2016 r., I CSK 16/15, z dnia 14 września 2016 r., III CSK 339/15, opubl. Legalis).

Ponieważ nieważność czynności prawnej sprzecznej z zasadami współżycia społecznego występuje od chwili jej dokonania, miarodajny dla ustalenia sankcji nieważności jest stan rzeczy istniejący w chwili dokonywania tej czynności, natomiast okoliczności, które wystąpiły po jej dokonaniu, mogą mieć jedynie znaczenie retrospektywne. Nie ma również kontrowersji co do tego, że zgodność czynności prawnej z zasadami współżycia społecznego jest zawsze zagadnieniem kontekstu faktycznego, tj. okoliczności danego wypadku, zasady współżycia społecznego są bowiem pojęciem pozostającym w nierozłącznym związku z konkretnymi okolicznościami faktycznymi (por. uchwałę SN z dnia 9 marca 1993 r., III CZP 27/93, OSNC 1993, nr 7-8, poz. 135 oraz wyroki Sądu Najwyższego z dnia 30 listopada 1971 r., II CR 505/71, OSPiKA 1972, nr 4, poz. 75, z dnia 12 listopada 1974 r., I CR 602/74, OSPiKA 1976, nr 7-8, poz. 143, z dnia 30 maja 1980 r., III CRN 54/80, OSNCP 1981, nr 4, poz. 60, z dnia 16 marca 1993 r., II CRN 94/92, z dnia 22 listopada 1994 r., II CRN 127/94, z dnia 1 lutego 2000 r., III CKN 1135/98, z dnia 27 czerwca 2001 r., II CKN 604/00, OSNC 2002, nr 3, poz. 32, z dnia 23 lutego 2006 r., II CSK 101/05, z dnia 5 kwietnia 2007 r., II CSK 553/06, z dnia 9 grudnia 2009 r., IV CSK 290/09, z dnia 22 czerwca 2010 r., IV CSK 555/09, z dnia 18 kwietnia 2013 r., II CSK 557/12, OSNC 2014, nr 2, poz. 13 i z dnia 24 kwietnia 2014 r., III CSK 178/13).

Odnosząc przytoczone wskazówki doktryny i orzecznictwa do ustalonego stanu faktycznego przede wszystkim stwierdzić należy, że jak trafnie podnoszą skarżący, dla oceny czy oświadczenie woli złożone przez powódkę było sprzeczne z zasadami współżycia społecznego miarodajny był stan faktyczny istniejący w dacie składania oświadczenia woli, a nie zdarzenie, które miało miejsce prawie pięć lat później, polegające na zawarciu przez pozwanych transakcji sprzedaży nieruchomości, na której znajduje się budynek zamieszkiwany przez powódkę. Sprzedaż nieruchomości nie pozostaje w związku ze stanem faktycznym istniejącym w dacie składania oświadczenia woli i nie wchodziła wówczas w rachubę. Powódka zrzekła się służebności mieszkaniu w celu zwolnienia nieruchomości z obciążenia jakie stanowiło to prawo, w związku z czym nieruchomość mogła stanowić dostateczne zabezpieczenie dla spłaty kredytu, o którego udzielenie ubiegał się pozwany J. Ś. (2). Zarówno bezpośredni cel dokonanej przez powódkę czynności, jak również cel pośredni nie mogą być uznane za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Ustawodawca uznał bowiem za dopuszczalne zrzeczenie się ograniczonego prawa rzeczowego, w tym również służebności osobistej mieszkania, w drodze jednostronnego oświadczenia woli uprawnionego adresowanego do właściciela rzeczy (art. 246 § 1 k.c.). Bezpośrednim skutkiem czynności polegającej na zrzeczeniu się prawa do mieszkania jest utrata prawa do korzystania z mieszkania. Jest to tzw. typowy cel tej czynności prawnej. Również skutek pośredni czynności prawnej dokonanej przez powódkę polegający na zwolnieniu nieruchomości z obciążenia w celu ustanowienia na niej hipoteki zabezpieczającej spłatę kredytu, nie może być uznany za sprzeczny z jakąkolwiek zasadą współżycia społecznego, skonkretyzowaną w orzecznictwie.

Nieważność złożonego oświadczenia woli nie może być również wywiedziona na tej podstawie, że powódka zrzekła się służebności bez zapewnienia sobie prawa do innego lokalu. Była to bowiem własna decyzja powódki, która nie była pozbawiona możliwości należytej dbałości o własne interesy. Poza tym powódka złożyła oświadczenie kierując się chęcią pomocy synowi J. Ś. (2) i w jego interesie, a wcześniej darowała mu wspólnie z mężem nieruchomość obciążoną służebnością. Oczywistym jest zatem, że w przypadku konieczności opuszczenia przez powódkę zamieszkiwanej nieruchomości, na J. Ś. (2) ciążyłby moralny obowiązek zapewnienia powódce innego lokalu. J. Ś. (2) miał zresztą poczucie takiego obowiązku. Wyjednał bowiem u nabywców nieruchomości zgodę na dożywotnie zamieszkiwanie powódki na nieruchomości. Liczył się również z tym, że będzie musiał zabrać powódkę do siebie w przypadku zmiany stanowiska nabywców. Nie można przy tym podzielić stanowiska Sądu Rejonowego, że pozwany J. Ś. (2) nie ma warunków do przyjęcia powódki pod swój dach. Zgodnie bowiem z zasadami logiki, skoro w miejscu zamieszkania J. Ś. (2) było miejsce dla jego teściowej, która zmarła, to będzie również miejsce dla powódki.

Bez znaczenia dla oceny ważności złożonego przez powódkę oświadczenia woli pozostaje również ustalenie, że powódka składając oświadczenie woli nie zamierzała opuścić domu znajdującego się na nieruchomości. Powódka powinna bowiem liczyć się z taką możliwością, jako bezpośrednim skutkiem złożonego oświadczenia woli, o czym została pouczona przez notariusza, dokonującego poświadczenia jej podpisu. Wbrew stanowisku Sądu Rejonowego taka ewentualność zachodziła już w dacie składania oświadczenia woli przez powódkę, albowiem w przypadku zaprzestania spłaty kredytu przez J. Ś. (2), bank wszcząłby egzekucję z nieruchomości, a w jej toku mogłoby dojść do zbycia nieruchomości na rzecz innej osoby, która również zażądałaby od powódki opróżnienia budynku mieszkalnego znajdującego się na nieruchomości.

Jak wskazano wyżej sama umowa kupna -sprzedaży nieruchomości zawarta między pozwanymi, jak również okoliczności towarzyszące jej zawarciu nie mają wpływu na ocenę ważności czynności prawnej dokonanej przez powódkę niemal pięć lat wcześniej. Sam fakt, że na skutek tej czynności ziścił się bezpośredni, typowy skutek dokonanej czynności, z którym powódka powinna się liczyć już w dacie składania oświadczenia woli, nie może przesądzać o uznaniu czynności prawnej powódki za sprzeczną z zasadami współżycia społecznego, a tym samym nieważną. Stanowiłoby to bowiem podważanie zasady pewności obrotu cywilnoprawnego, która podlega ochronie.

Wskazać również należy, że powołana przez Sąd pierwszej instancji zasada sprawiedliwości społecznej jest zasadą normatywną, w związku z czym nie może stanowić zasady współżycia społecznego. Podstawą normatywną zasady sprawiedliwości społecznej jest art. 2 Konstytucji RP. Do pojęcia sprawiedliwości Konstytucja RP nawiązuje jeszcze w art. 45 ust. 1, art. 175 ust. 1 i art. 177. Zasada sprawiedliwości społecznej stanowi tym samym płaszczyznę oceny

zgodności przepisów z Konstytucją RP, a nie ważności czynności cywilnoprawnych. Trybunał Konstytucyjny w swoim orzecznictwie zaliczał do elementów konstytuujących sprawiedliwość społeczną m.in.: tworzenie warunków zdrowego i stabilnego rozwoju gospodarczego, równowagę budżetową, prawo obywateli i ich wybranych przedstawicieli do ustalania kierunków i priorytetów polityki społecznej oraz gospodarczej na drodze procedur demokratycznych (zob. orzecz. z 25.2.1997 r., K 21/95, OTK 1997, Nr 1, poz. 7 oraz wyr. z: 24.3.1998 r., K 40/97, OTK 1998, Nr 2, poz. 12; 19.2.2001 r., SK 14/00, OTK 2001, Nr 2, poz. 31; 7.4.2009 r., P 7/08, OTK-A 2009, Nr 4, poz. 46; 16.11.2010 r., K 2/10, OTK-A 2010, Nr 9, poz. 102). Niewątpliwie wiążą się z nią m.in. równość praw, solidarność społeczna, minimum bezpieczeństwa socjalnego oraz zabezpieczenie podstawowych warunków egzystencji dla osób pozostających bez pracy nie z własnej woli (por. M. Safjan, L. Bosek (red.), Konstytucja RP. Tom I. Komentarz do art. 1–86, Warszawa 2016, art. 2, nb 81 -84). Żadna z przytoczonych reguł konkretyzujących zasadę sprawiedliwości społecznej, nie ma odniesienia do jednostronnego oświadczenia woli złożonego przez powódkę, w związku z tym dokonana czynność prawna nie może naruszać tej zasady normatywnej.

Sąd Rejonowy odwołał się ponadto do zasady uczciwego obrotu, która niewątpliwie jest zasadą współzycia społecznego. Odnosi się jednak do relacji między

przedsiębiorcami. W tych relacjach zasady współzycia społecznego należy rozumieć jako zasady uczciwego obrotu, rzetelnego postępowania, lojalności, zaufania w stosunku do partnera umowy. Innymi słowy każda ze stron powinna powstrzymać się od wszelkich zachowań, które świadczą o braku respektu dla interesów partnera lub wywołują uszczerbek w tych interesach. W orzecznictwie odwołano się do zasady uczciwego obrotu w przypadkach naruszenia równości i słuszności kontaktowej, w tym dysproporcji wzajemnych świadczeń (por. M. Gutowski (red.), Kodeks cywilny. Tom I. Komentarz. Art. 1-449¹¹. Warszawa, 2016, art. 58, nb 36).

Czynność prawna powódki miała charakter jednostronny, co wyłącza możliwość zastosowania do niej zasady uczciwego obrotu. Sąd pierwszej instancji wyjaśniając na czym polegało naruszenie tej zasady odwołał się zresztą nie do oświadczenia woli powódki, ale do zachowania pozwanych polegającego na posłużeniu się oświadczeniem powódki po upływie pięciu lat od jego złożenia. Ewentualna sprzeczność zachowania pozwanych z zasadami współzycia społecznego nie była przedmiotem procesu, a tym samym nie miała znaczenia dla rozstrzygnięcia o zasadności roszczenia zgłoszonego w pozwie.

W ustalonym stanie faktycznym brak było zatem podstaw do ustalenia, że czynność prawna powódki polegająca na nieodpłatnym zrzeczeniu się służebności mieszkania była sprzeczna z zasadami współzycia społecznego. Powódka nie wykazała również zaistnienia okoliczności uzasadniających stwierdzenie nieważności jej czynności prawnej z innych przyczyn.

W związku z powyższym Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że oddalił powództwo.

Należy zaznaczyć, że powyższe rozstrzygnięcie nie wyklucza możliwości powoływania się przez powódkę na ochronę w wynikającą z zasad współzycia społecznego w procesie o jej eksmisję z nieruchomości. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 6 stycznia 2005 r.

III CK 129/04, (opubl. Legalis), stosowanie art. 5 k.c. w sprawach o ochronę własności nie jest wyłączone (por. również wyrok SN z 20.6.2000 r., I CKN 742/00, Legalis oraz wyrok SN z 10.12.1993 r., I CRN 200/93, niepubl., wyrok SA w Poznaniu z 3.11.2010 r., I ACa 578/10, Legalis, wyrok SA w Warszawie z 2.2.2009 r., VI ACa 606/08, OSA 2011, Nr 5, poz. 14 oraz wyrok SA w Gdańsku z 21.2.2014 r. (V ACa 799/13, Legalis). W ramach ewentualnej oceny z roszczenia windykacyjnego skierowanego przeciwko powódcie dokonywanej na podstawie art. 5 k.c. możliwe byłoby uwzględnienie wszystkich istotnych okoliczności, które miały miejsce już po złożeniu oświadczenia woli przez powódkę. Przypomnieć zarazem należy, że zgodnie z ugruntowanym stanowiskiem orzecznictwa, nie może skutecznie powoływać się na art. 5 KC ten, kto sam narusza zasady współzycia społecznego (por. wyrok SN z 13.6.2000 r., V CKN 448/00, Legalis i wyrok SN z 20.1.2011 r., I PK 135/10, Monitor Prawa Pracy 2011, Nr 9, s. 475).

Na podstawie art. 102 k.p.c. Sąd Okręgowy nie obciążył powódki kosztami procesu za obie instancje, mając na uwadze charakter zgłoszonego roszczenia, służącego ochronie prawa do mieszkania, jego znaczenie dla powódki, jak również całokształt okoliczności sprawy, w świetle których obciążenie powódki kosztami procesu byłoby sprzeczne z zasadami słuszności.

Adam Bojko Dariusz Mizera Bartłomiej Biegański