

Sygn. akt I. C 56/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 marca 2018 roku

Sąd Okręgowy w Suwałkach I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Małgorzata Szostak-Szydłowska
Protokolant:	starszy sekretarz sądowy Edyta Rzodkiewicz

po rozpoznaniu w dniu 14 marca 2018 roku w Suwałkach

na rozprawie

sprawy z powództwa **W. W.**

przeciwko **J. M.**

z udziałem Prokuratora Okręgowego w Suwałkach

### ***o stwierdzenie nieważności umowy sprzedaży lub zapłatę***

I. stwierdza nieważność umowy sprzedaży nieruchomości rolnej położonej w N., gminie F., powiecie (...), województwie (...) oznaczonej numerami geodezyjnymi (...) o łącznej powierzchni 0,6710 ha, dla której Sąd Rejonowy w Suwałkach VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) zawartej przez powoda W. W. i pozwanego J. M. dnia 19 sierpnia 2015 r. przed notariuszem W. U. w Kancelarii Notarialnej w S. Repertorium A nr 5095/2015;

II. zasądza od pozwanego J. M. na rzecz powoda W. W. kwotę 174.700,- (sto siedemdziesiąt cztery tysiące siedemset) złotych z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 16 lutego 2017 r. do dnia zapłaty;

III. zasądza od pozwanego J. M. na rzecz adw. M. K. (1) kwotę 7.200,- zł netto (8.856,- zł brutto) tytułem kosztów pomocy prawnej udzielonej powodowi z urzędu i kwotę 1.004,62 zł tytułem zwrotu kosztów dojazdu;

IV. nakazuje pobrać od pozwanego J. M. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Suwałkach kwotę 17.887,26 zł tytułem brakujących kosztów sądowych.

SSO Małgorzata Szostak-Szydłowska

Sygn. akt I C 56/17

## UZASADNIENIE

Powód W. W. domagał się stwierdzenia nieważności umowy sprzedaży nieruchomości położonej w miejscowości N., gm. F., zabudowanej, oznaczonej numerami geodezyjnymi (...) o łącznej powierzchni 0,6710 ha, dla której Sąd Rejonowy w Suwałkach Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), zawartej w dniu 19 sierpnia 2015 roku pomiędzy nim jako sprzedającym a pozwanym J. M. jako kupującym.

Uzasadniając powództwo wskazywał, że umowa ta została zawarta w wyniku błędu powoda wywołanego podstępnie przez pozwanego, iż umowa jest tylko zmianą sposobu zabezpieczenia zwrotu udzielonej powodowi przez pozwanego pożyczki (zabezpieczonej uprzednio ustanowioną w dniu 04 sierpnia 2015 r. hipoteką na ww. nieruchomości na kwotę 50.000,- zł). Przedmiotowa zaś nieruchomość – jak wywodził powód – jest warta około 250.000,- zł i sprzedana została pozwanemu przez jego podstęp i wyzysk za znacznie zaniżoną cenę, tj. 35.000,- zł. Powód podnosił, że umowa taka jest jednocześnie sprzeczna z zasadami współżycia społecznego. Wskazywał też, że nadal przekazywał pozwanemu kwoty po 1.000,- zł miesięcznie z tytułu spłaty rat udzielonej pożyczki. Dodatkowo powód podał, że toczy się w tej sprawie w Prokuraturze Rejonowej w Suwałkach postępowanie karne sygn. akt PR Ds 91.2017 w związku z zawiadomieniem o popełnieniu przez J. M. przestępstwa oszustwa na szkodę powoda i najprawdopodobniej także innych osób.

Następnie, pismem z dnia 10 października 2017 r. (k. 327-329) powód W. W. wniósł ewentualnie o zasądzenie na jego rzecz od pozwanego J. M. kwoty 169.000,- zł z ustawowymi odsetkami od dnia 16 lutego 2017 r. do dnia zapłaty tytułem odszkodowania za szkodę wyrządzoną przez pozwanego sprzedażą przedmiotowej nieruchomości osobie trzeciej. Wskazywał, że pozwany dopuścił się czynu niedozwolonego, gdyż najpierw wprowadzając powoda w błąd co do charakteru i skutków umowy z dnia 19 sierpnia 2015 r. podstępnie i w sposób zawiniony doprowadził powoda do sprzedaży nieruchomości za zaniżoną cenę, a następnie już po wszczęciu niniejszego postępowania będąc świadomy stanowiska powoda dokonał jej dalszej sprzedaży. W wyniku powyższego powód utracił nieruchomość o wartości rynkowej 204.000,- zł uzyskując z tego tytułu jedynie 35.000,- zł, podczas gdy mógłby uzyskać cenę o 169.000,- zł większą. Pismem z dnia 19 stycznia 2018 r. (k. 457) powód zmodyfikował powyższe roszczenie żądając zasądzenia od pozwanego kwoty 174.700,- zł z ustawowymi odsetkami od dnia 16 lutego 2017 r. do dnia zapłaty wskazując, że w opinii uzupełniającej biegłej z zakresu szacowania nieruchomości przedmiotowa nieruchomość została oszacowana na kwotę 209.700,- zł.

Pozwany J. M. wnosił o oddalenie powództwa. Zaprzeczał jakoby przy zawarciu umowy sprzedaży opisanej w pozwie nieruchomości podstępnie wprowadził powoda w błąd, czy też dopuścił się wyzysku. Kwestionował też twierdzenia powoda o sprzeczności umowy z zasadami współżycia społecznego. Twierdził, że powód był świadomy, do jakiej transakcji przystępuje i był zadowolony, że pozbył się nieruchomości z obciążeniami, chciał jej sprzedać, aby uchronić się przed zajęciem komorniczym na poczet swoich licznych zobowiązań. Wskazywał też, że do zawarcia umowy sprzedaży doszło na skutek działań powoda, który po udzieleniu mu pożyczki na kwotę 45.000,- zł, dzwonił do pozwanego nalegając na sprzedaż nieruchomości, gdyż inaczej zabierze ją komornik. Oferował przy tym atrakcyjnie niską cenę, stąd pozwany – jak wskazywał – zdecydował się ją kupić. Uzgodniona w umowie cena, według pozwanego, odpowiadała wartości nieruchomości, gdyż posadowione tam budynki były w złym stanie technicznym. Pozwany twierdził przy tym, że przy podpisaniu umowy sprzedaży powód zwrócił mu pożyczkę, a pozwany zapłacił mu za nieruchomość w dwóch ratach 20.000,- zł przy zawarciu umowy i 15.000,- zł w dniu 14 września 2015 r. Pozwany utrzymywał, że początkowo stosunki stron były dobre i z tej przyczyny powód nadal mieszkał na nieruchomości, którą pozwany od początku zamierzał wyremontować i sprzedać. Z powodu dobrych relacji pozwany dodatkowo pożyczał powodowi mniejsze kwoty pieniędzy, łącznie 3.150,- zł, z których część powód oddał ratami. Do pogorszenia stosunków doszło, gdy pozwany zastał na ww. nieruchomości hałdy śmieci, resztek materiałów i kartonów z firmy (...), a powód pomimo nalegań pozwanego tych śmieci nie uprzątnął, ponadto nie opłacił rachunków za prąd, a zimą 2016 r. zaprzestał rozmów z pozwanym i nie wpuszczał go na nieruchomość. Dlatego też – jak podawał pozwany – doszło do interwencji policji, po której powód z żoną wyprowadzili się, przy czym nie pozostawili na nieruchomości żadnych wartościowych rzeczy. Pozwany wskazywał także, że we wrześniu 2016 r. wystawił nieruchomość do sprzedaży za ponad 100.000,- zł, lecz nie było żadnego zainteresowania jej nabyciem, stąd też cenę obniżał i ostatecznie zbył nieruchomość za kwotę 75.000,- zł

Zawiadomiony o toczącym się procesie Prokurator Okręgowy w Suwałkach wstąpił do udziału w sprawie i wniósł o stwierdzenie nieważności zawartej pomiędzy stronami umowy sprzedaży z dnia 19 sierpnia 2015 r. jako sprzecznej z zasadami współżycia społecznego.

### **Sąd ustalił i zważył, co następuje:**

Powód W. W. ma 54 lata, ma wykształcenie zawodowe – z zawodu jest ślusarzem spawaczem. Pracuje w Spółce (...) M. A., Z. A. w S. jako kierowca śmieciarki. Posiada prawo jazdy na samochody ciężarowe. Powód nie miał urazów głowy, nie stwierdzano u niego nigdy żadnych zaburzeń psychicznych, nie leczył się psychiatrycznie. Powód ma żonę M. W. i dorosłe, samodzielne dzieci. Do grudnia 2016 r. powód zamieszkiwał na nieruchomości położonej w miejscowości N., gm. F., którą otrzymał po rodzicach (okoliczności bezsporne).

Od kilku lat powód miał problemy ze spłatą swoich zobowiązań. W latach 2011-2012 prowadzone były się przeciwko niemu przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Suwałkach T. Z. postępowania egzekucyjne o świadczenia pieniężne na kwoty po kilkaset złotych sygn. akt TZ Km (...) z wniosku (...) Bank SA oraz sygn. akt TZ Km (...) z wniosku (...) Banku SA. Postępowania te zostały umorzone wobec bezskuteczności egzekucji ( informacja – k. 263, 269).

Powód posiada zadłużenie z tytułu umowy o kredyt gotówkowy nr (...) zawartej z (...) Bank SA. Wierzytelności wobec powoda z tytułu tej umowy zostały w dniu 04 września 2013 r. nabyte przez (...) Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny (...) SA we W.. Obecnie zobowiązanie powoda z tego tytułu wynosi 37.141,20 zł (informacja – k. 360).

Powód zawarł też umowy trzy pożyczki z (...) SA w B. na kwoty ponad 17.000,- zł każda z nich: w dniu 09 listopada 2012 r. (pożyczka spłacona w dniu 26 lipca 2013 r.), w dniu 11 lipca 2013 r. (pożyczka spłacona w dniu 04 października 2017 r.), w dniu 07 listopada 2014 r. (pożyczka spłacona w dniu 28 października 2015 r.), zaś w dniu 05 października 2017 r. zawarł z tym podmiotem kolejną pożyczkę na kwotę 3.910,- zł, której dotychczas nie spłacił (informacja – k. 362, 422).

W 2016 r. Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Suwałkach B. M. prowadził przeciwko W. W. postępowanie egzekucyjne sygn. akt BM Km 78/16z wniosku M. M. o świadczenie pieniężne w kwocie na dzień wszczęcia egzekucji 6.787,28 zł (oraz dalsze odsetki i koszty egzekucyjne). Postanowieniem z dnia 20 grudnia 2016 r. postępowanie to umorzono wobec bezskuteczności egzekucji ( informacja – k. 270, protokół – 40, pismo – k. 41, postanowienie – k. 44 załączonych akt sygn. BM Km (...)). Od 2015 r. prowadzone jest też przeciwko powodowi W. W. przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Wołominie A. K. (1) postępowanie sygn. akt Km (...) z wniosku B. (...) Niestandaryzowanego Sekurytyzacyjnego Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego w G. na kwotę należności głównej 618,64 zł, gdzie na poczet zadłużenia nie wyegzekwowano dotąd żadnych kwot ( informacja – k. 357, 366).

Powód był właścicielem nieruchomości rolnej położonej w miejscowości N., gm. F., oznaczonej numerami geodezyjnymi (...) o łącznej powierzchni 0,6710 ha, dla której Sąd Rejonowy w Suwałkach Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgą wieczystą nr (...). Z powyższej nieruchomości działka oznaczona numerem geodezyjnym (...) zabudowana jest budynkiem mieszkalnym oraz budynkami gospodarczymi (bezsparne, dodatkowo umowa sprzedaży – k. 8-11).

Rynkowa wartość ww. nieruchomości wynosi 215.300,- zł, w tym wartość działki nr geod. (...) zabudowanej siedliskiem to 209.700,- zł, wartość działki (...) – 2.000,- zł, a działki (...) – 3.600,- zł (uzupełniająca opinia biegłej sądowej z zakresu szacowania nieruchomości K. T. – k 368-398).

Powód zamierzał sprzedać powyższą nieruchomość, aby uzyskać środki finansowe na spłatę swoich długów, szukał kupca. Mówił o tym np. pracownikowi firmy windykacyjnej realizującej wierzytelności na rzecz (...) SA w B. (zeznania świadka M. B. (1) – k. 340v.-342). W tym też celu w dniu 04 sierpnia 2014 r. powód W. W. zawarł z (...) spółka cywilna w S. umowę pośrednictwa sprzedaży jednej z ww. działek, tj. zabudowanej działki nr geod. (...). Ww. nieruchomość była wystawiona do sprzedaży przez okres 12 miesięcy za cenę ofertową w kwocie 260.000,- zł (informacja – k. 317).

Powód od kilku lat regularnie zaciągał też pożyczki w firmie pożyczkowej (...) S.A. Zawierał wiele takich pożyczek w kwotach po 1.000-2.000,- zł. Były one spłacane do rąk przedstawiciela handlowego tej firmy – M. K. (2), która

obsługiwała zadłużenie przyjeżdżając do miejsca zamieszkania powoda. M. K. (2) przy okazji licznych wizyt u powoda dowiedziała się o jego problemach finansowych. Wówczas udostępniła ona żonie powoda M. W. numer telefonu do pozwanego J. M.. Mówiła, że ww. spotkał ją, kiedy jeździła oznakowanym samochodem firmy (...) S.A., i zaproponował jej współpracę polegającą na proponowaniu klientom tej firmy usług pozwanego, który oferuje większe niż (...) S.A. kredyty, często pod zastaw nieruchomości (zeznania świadka M. K. (2) – k. 80v.-82).

Powód z żoną zadzwonili do pozwanego J. M.. Powód chciał zaciągnąć u pozwanego pożyczkę w kwocie 50.000,- zł, przede wszystkim na spłatę części przeterminowanego długu w (...) SA oraz na spłatę długów zaciągniętych u sąsiadów. Strony kontaktowały się telefonicznie, ponadto pozwany przyjeżdżał do miejsca zamieszkania powoda i kilkakrotnie oglądał nieruchomość powoda, był zainteresowany udzieleniem powodowi pożyczki z zabezpieczeniem hipotecznym. Strony rozmawiały też o sprzedaży nieruchomości (zeznania świadka M. W. – k. 143-144v., częściowo wyjaśnienia powoda – k. 78v.-80v. częściowo wyjaśnienia pozwanego – k. 141v.143, zeznania powoda – k. 474v.-476, zeznania pozwanego – k. 476-478).

Ostatecznie powód zawarł z pozwanym w dniu 04 sierpnia 2015 r. pisemną umowę, na mocy której J. M. udzielił W. W. pożyczki w kwocie 45.000,- zł na okres jednego roku od dnia zawarcia tej umowy oprocentowanej odsetkami w wysokości równej odsetkom maksymalnym za okres od dnia zawarcia umowy do dnia 04 sierpnia 2016 r., a w razie braku zwrotu pożyczki w terminie W. W. zobowiązał się zapłacić odsetki za opóźnienie w wysokości równej odsetkom maksymalnym (§ 2 umowy z dnia 04 sierpnia 2015 r. – k. 12 v.). Pozwany wypłacił wówczas powodowi z tytułu zawartej umowy kwotę 35.000,- zł, pozostałą część pożyczki, tj. 10.000,- zł, miał wypłacić w późniejszym terminie (zeznania powoda – k. 474v.-476, zeznania świadka M. K. (2) – k. 80v.-82).

Na zabezpieczenie roszczeń wynikających z ww. umowy pożyczki, w tym spłaty kapitału i odsetek, powód W. W. aktem notarialnym z dnia 04 sierpnia 2015 r. w Kancelarii Notarialnej Notariusza W. U. w S. ustanowił na rzecz pozwanego J. M. hipotekę umowną do kwoty 50.000,- zł na nieruchomości rolnej położonej w miejscowości N., gm. F., oznaczonej numerami geodezyjnymi (...) o powierzchni 0,6710 ha objętej księgą wieczystą nr (...), a ponadto powód poddała się egzekucji na rzecz pozwanego co do obowiązku zwrotu pozwanemu kwoty 45.000,- zł (umowa o ustanowieniu hipoteki oraz oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. – k. 11-13, 321-323, 408-411).

Pomimo powyższych warunków umowy pożyczki, przewidujących jej jednorazowy zwrot, strony ustaliły ustnie, że powód będzie uiszczał pozwanemu tytułem jej ratalnej spłaty kwoty po 1.000,- zł co miesiąc płatne około 10-go dnia każdego miesiąca, tak jak przypadał termin płatności wynagrodzenia za pracę powoda. Powód zapłacił pozwanemu od sierpnia 2015 r. do listopada 2016 r. bez pokwitowania 15 tak ustalonych rat (zeznania świadków M. W. – k. 143-144v., M. K. (2) – k. 80v.-82, K. W. – k. 82-82v., zeznania powoda – k. 474v.-476).

Po zawarciu umowy pożyczki i ustanowieniu hipoteki strony nadal pozostawały w kontakcie, przy czym relacje stron stawały się koleżeńskie. Po krótkim czasie od zawarcia umowy pożyczki i ustanowienia hipoteki pozwany poinformował powoda, że akt notarialny jest źle sporządzony i urząd skarbowy będzie ścigał obie strony za podatki, stąd też należy ten akt zmienić na umowę sprzedaży nieruchomości obciążonej hipoteką. Obiecywał przy tym, że wiążąca będzie nadal umowa pożyczki i że z chwilą zwrotu całej pożyczonej kwoty miesięcznymi ratami własność nieruchomości wróci do powoda. Powód – tak jak wcześniej – był zainteresowany sprzedażą, gdyż obawiał się, że stanowiąca jego własność nieruchomość może być przedmiotem egzekucji. Toczyło się wówczas postępowanie egzekucyjne sygn. akt Km (...), a ponadto powód miał niespłacone zadłużenia wobec (...) SA w wysokości kilkudziesięciu tysięcy złotych. Strony uzgodniły też, że nieruchomość po przeniesieniu własności nieruchomości na rzecz pozwanego, zostanie wystawiona na sprzedaż za co najmniej 200.000,- zł i jeżeli znajdzie się nabywca za taką cenę, nieruchomość zostanie przez pozwanego sprzedana, a uzyskaną cenę pozwany przekaże powodowi po potrąceniu z niej kwoty pożyczki pozostałej do spłaty (po uwzględnieniu uiszczonych miesięcznych rat) (zeznania powoda – k. 474v.-476, świadka M. W. – k. 143-144v.).

W związku z tymi ustaleniami, oświadczeniami woli z dnia 19 sierpnia 2015 r., złożonymi w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, strony rozwiązały umowę pożyczki z dnia 04 sierpnia 2015 r. Pozwany J. M.

tym oświadczeniem potwierdził wówczas, że powód W. W. zwrócił mu kwotę 45.000,- zł i wyraził zgodę na wykreślenie hipoteki umownej do kwoty 50.000,- zł z księgi wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Suwałkach. Strony zgodnie oświadczyły, że nie wnoszą i nie będą do siebie wnosić żadnych roszczeń z tytułu rozwiązanej umowy pożyczki (rozwiązanie umowy pożyczki – k. 14-15). Faktycznie jednak powód nie zwrócił pozwanemu wówczas żadnych pieniędzy, a umowa pożyczki nadal miała obowiązywać w tym też w zakresie ustalonych miesięcznych rat (zeznania powoda – k. 474v.-476).

Zawartą tego samego dnia (tj. 19 sierpnia 2015 r.) w Kancelarii Notarialnej Notariusza W. U. w S., umową sprzedaży powód W. W. sprzedał pozwanemu J. M. nieruchomość położoną w miejscowości N., gm. F., stanowiącą działki oznaczone numerami geodezyjnymi (...) o łącznej powierzchni 0,6710 ha, dla której Sąd Rejonowy w Suwałkach Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgą wieczystą nr (...) za cenę 35.000,- zł, zaś pozwany J. M. powyższą nieruchomość kupił. W § 3.1 umowy sprzedaży powód W. W. oświadczył, że przed zawarciem umowy otrzymał od kupującego część ceny sprzedaży w kwocie 20.000,- zł, zaś pozwany zobowiązał się, że pozostałą część ceny w kwocie 15.000,- zł zapłaci powodowi do dnia 30 września 2015 r., na co sprzedający wyraził zgodę. W § 4 umowy powód zobowiązał się wydać przedmiotową nieruchomość pozwanemu do dnia 31 sierpnia 2015 r. (umowa sprzedaży – k. 7-10). Z uwagi na wątpliwości notariusza, z którego udziałem zawierana była ww. umowa sprzedaży co do niskiej ceny nieruchomości, powód w §1.1 umowy, jako sprzedający, oświadczył, że budynek mieszkalny, chlew, stodoła i spichlerz znajdujące się na działce (...), są w złym stanie technicznym i są przeznaczone do remontu generalnego (k. 8v. - umowa sprzedaży – k. 7-10, zeznania świadka W. U. – k. 144v.-145v.). Cena sprzedaży została uzgodniona na kwotę 35.000,- zł, gdyż strony przyjęły, że na chwilę zawarcia umowy sprzedaży powód był winny pozwanemu taką właśnie kwotę z tytułu pożyczki (zeznania powoda – k. 474v.-476).

Dnia 14 września 2015 r. powód W. W. podpisem notarialnie poświadczonym w Kancelarii Notarialnej Notariusza W. U. w S. pokwitował odbiór od pozwanego J. M. pozostałej części ceny wynikającej z umowy sprzedaży z dnia 19 sierpnia 2015 r., tj. kwoty 15.000,- zł (pokwitowanie – k. 67).

Do wydania nieruchomości w umówionym terminie nie doszło, a powód wraz z żoną zamieszkiwali na niej do grudnia 2016 r. (okoliczności bezsporne). Pozwany wystawiał przedmiotową nieruchomość do sprzedaży co najmniej od wiosny 2016 r. W październiku 2016 r. na platformie internetowej (...) .pl. pozwany wystawił nieruchomość za cenę 145.00,- zł, a w styczniu 2017 r. za cenę 100.000,- zł (ogłoszenia – k. 16-22).

Początkowo stosunki pomiędzy stronami były dobre. Pozwany przyjeżdżał na nieruchomość po raty pożyczki, czasem też bywał tam z kolegami, a czasem też z potencjalnymi kupcami. Był częstowany kawą i piwem. Pozwany zlecał powodowi naprawę koparki, a także dodatkowo przekazał powodowi ok. 3.000 zł z uwagi na jego potrzeby, co powód częściowo zwrócił pozwanemu. Już jesienią 2015 r. powód zaczął żałować dokonania sprzedaży, skarżył się M. K. (2), że posesja nie jest już jego. Zgłaszały się do niego osoby zainteresowane nabyciem nieruchomości, które powód odsyłał do pozwanego. Także pozwany przyjeżdżał na nieruchomość z potencjalnymi kupcami. Wiosną 2016 r. powód dowiedział się od jednego z ewentualnych kupców, że pozwany jego wpłaty po 1.000,- zł miesięcznie zalicza nie na poczet spłaty pożyczki, lecz na poczet czynszu za najem nieruchomości (zeznania świadka M. K. (2) – k. 80v.-82, częściowo wyjaśnienia powoda – k. 78v.-80v., świadka M. W. – k. 143-144v.).

Jesienią 2016 r. pozwany zauważył, że we wcześniej pustych budynkach gospodarczych zalegają sterty odpadów z zakładu produkującego odzież (...) w S.. P., że powód zajmuje się odbiorem i utylizacją tych odpadów na własny rachunek, z pominięciem swojego pracodawcy wykorzystując w tym celu służbową śmieciarkę parkowaną na przedmiotowej posesji. Obawiając się o możliwości sprzedaży tak zanieczyszczonej nieruchomości, pozwany zwracał się do powoda o uprzątnięcie nawiezionych śmieci, czego powód nie czynił, a odpadami zajął kolejny budynek. Zaczęło dochodzić pomiędzy stronami do nieporozumień. (zdjęcia – k. 338, 229, zeznania świadków A. K. (2) – k.145v.-146v. T. A. – k. 454v.-455v.). Przede wszystkim przedmiotem sporu stała się obniżana przez pozwanego w zamieszczanych ogłoszeniach cena sprzedaży przedmiotowej nieruchomości. Powód nie zgadzał się na sprzedaż za cenę poniżej 200.000,- zł, a pozwany zaś chcąc szybciej zbyć nieruchomości tę cenę obniżał bez porozumienia z

powodem. Powód dowiedział się o tym z Internetu (zeznania powoda – k. 474v.-476, częściowo wyjaśnienia powoda – k. 78v.-80v).

Kiedy konflikt się nasilił powód przestał wpuszczać pozwanego na nieruchomości. Dnia 15 grudnia 2015 r. po godz. 16.00 pozwany przyjechał na nieruchomości, a kiedy nie mógł na nią wejść, wezwał interwencji policję. Poinformował, że nieruchomości jest jego własnością i ktoś po niej chodzi. Przybyli na miejsce policjanci zastali strony i polecili, aby pozwany okazał tytuł własności nieruchomości. Na skutek telefonicznej prośby pozwanego jego żona z kolegą pozwanego T. A. dostarczyli akt notarialny na miejsce zdarzenia i ażeby go przeczytać strony i policjanci udali się do budynku mieszkalnego. Pozwany zachowywał się wówczas wobec powoda agresywnie, powód zaś spokojnie. Pozwany wielokrotnie powtarzał wtedy, że gdyby dług został zwrócony, nie byłoby problemu. Policjanci stwierdziwszy, że pozwany faktycznie posiada tytuł własności nieruchomości, nakazali powodowi, aby udostępnił pozwanemu zapasowe klucze, co powód uczynił. Pozwany powiedział, że chce robić remont domu, wymieniać drzwi, płytki, miał ze sobą urządzenie typu młot udarowy i jeszcze przy policjantach zaczął je rozkładać w celu zdejmowania glazury. Został on pouczony, że takie zachowanie nosi znamiona przestępstwa i zaprzestał tej czynności, a następnie wraz z policjantami opuścił posesję (wykaz interwencji – k. 169, kopia notatników służbowych funkcjonariuszy policji – k. 170-176, zeznania świadków K. B. – 297v.-298, R. D. – k. 298-298v.).

Tego samego dnia (15 grudnia 2016 r.) w godzinach nocnych powód wraz z żoną opuścili posesję i udali się do córki do S.. Zabrali ze sobą jedynie najpotrzebniejsze rzeczy. Na posesji zostały zwierzęta powoda: pies i kury. Gdy w następnych dniach powód przyjechał je karmić zastał w drzwiach wejściowych do domu wymienione zamki (zeznania świadków M. W. – k. 143-144v., K. W. – k. 82-82v., zeznania powoda – k. 474v.-476).. Pozwany i jego koledzy A. K. (2) i T. A. usunęli z domu rzeczy powoda i jego rodziny, część mebli i sprzętów domowych spalili. Usunęli też z zabudowań gospodarczych sterty śmieci i odpadów z zakładów (...). Pozwany rozpoczął remont domu mieszkalnego, którego nie skończył. Okazało się wówczas, że dom wymaga znacznych nakładów finansowych, np. jest zagrzybiony, ma przegniły dach (zeznania świadków A. K. (2) – k.145v.-146v. T. A. – k. 454v.-455v., S. A. (1) – k. 298v.-301, D. A. – k. 340-345 ).

Dnia 15 lutego 2017 r. w Kancelarii Notarialnej Notariusz B. F. w S. pozwany sprzedał część ww. nabytej od powoda nieruchomości, tj. nieruchomości położoną w miejscowości N., gm. F., oznaczoną numerem geodezyjnym (...) o powierzchni 0,3010 ha, objętą księgą wieczystą nr (...), na rzecz S. A. (1) za cenę 75.000,- zł, zaś S. A. (1) powyższą nieruchomości za tę cenę kupił (umowa sprzedaży – k. 68-77). S. A. (1) kontynuuje remont rozpoczęty przez pozwanego (zeznania świadków S. A. (1) – k. 298v.-301, D. A. – k. 340-345 ).

Prokuratura (...) w B. prowadzi postępowanie sygn. akt RP I Ds. 21.2017 (poprzednio PR Ds 91.2017 Prokuratury Rejonowej w Suwałkach) w sprawie oszustwa na szkodę W. W. i M. M. K. (3) o czyn z art. 286 § 1 k.k. Przedmiotem zainteresowania organów ścigania jest zawarta przez strony niniejszego procesu umowa sprzedaży z dnia 19 sierpnia 2015 r. oraz umowa pożyczki i ustanowienia hipoteki zawarta przez pozwanego w niniejszej sprawie J. M. oraz M. K. (4) (wniosek i postanowienie w załączonych aktach sygn. II Kp 92/17 Sądu Rejonowego w Olecku – k. 2, 3, 16).

Ustalając powyższy stan faktyczny Sąd oparł się na wyżej wskazanych dowodach. Dał przy tym wiarę dowodom w postaci zeznań przesłuchanych w sprawie świadków. Zeznania te w kwestii najistotniejszej dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, a mianowicie w kwestii okoliczności zawarcia kwestionowanej w pozwie umowy sprzedaży i zamiaru stron przy jej zawarciu, niewiele jednak wniosły. Świadkowie bowiem nie uczestniczyli w ustaleniach stron, a relacjonowali zdarzenia zaistniałe przed jej zawarciem, a także okoliczności późniejsze, w tym okoliczności w jakich doszło do opuszczenia nieruchomości przez powoda. Okoliczności te jedynie pośrednio posłużyć ocenie ważności umowy sprzedaży. Sąd dał też wiarę dowodom z dokumentów, wiarygodności których strony nie kwestionowały. Uznał jednak przy tym, że dokumenty obejmujące czynności prawne dokonane przez strony nie w pełnym zakresie oddają rzeczywistą wolę stron i nie odzwierciedlają stanu faktycznego w zakresie poczynionych przez strony ustaleń.

Żadna ze stron nie przedstawiła umowy pożyczki z dnia 04 sierpnia 2015 r., mocą której pozwany pożyczył powodowi kwotę 45.000,- zł. Dokument obejmujący taką umowę niewątpliwie istniał, gdyż został okazany notariuszowi W. U.

przy zawarciu w dniu 04 sierpnia 2015 r. umowy ustanowienia hipoteki. Wynika to wprost z treści § 2 tejże umowy (k. 12v.).

Strony przy tym w swoich zeznaniach i wyjaśnieniach rozbieżnie relacjonowały okoliczności dotyczące realizacji tej umowy. Pozwany podawał, że wypłacił powodowi kwotę 45.000,- zł i miała ona być zwrócona w całości wraz z oprocentowaniem po upływie roku od jej zawarcia tj. do dnia 04 sierpnia 2016 r. Powód natomiast podał, że pozwany wypłacił mu jedynie część udzielonej pożyczki, tj. kwotę 35.000,- zł, obiecując pozostałą część wypłacić później, a nadto że ustnie strony porozumiały się, że spłata pożyczki będzie następowała miesięcznymi ratami po 1.000,- zł poczynając od sierpnia 2015 r. Sąd nie dał wiary pozwanemu, gdyż nie przedstawił on dokumentu obejmującego pokwitowanie przekazania na rzecz powoda kwoty 45.000,- zł, a mało prawdopodobne jest, aby tak znaczną sumę pieniędzy wypłacił on bez pokwitowania. Twierdzenia powoda, że do wypłaty pełnej sumy pożyczki nie doszło znajdują potwierdzenie w zeznaniach świadka osoby obcej – M. K. (2), której powód skarżył się na to już w listopadzie 2015 r. Dlatego też Sąd ustalił, że wypłacona została jedynie kwota 35.000,- zł jak przyznał powód.

Sąd nie dał wiary twierdzeniom pozwanego, że w dniu 19 sierpnia 2015 r. powód zwrócił pozwanemu w gotówce całą pożyczoną mu kwotę 45.000,- zł przy rozwiązaniu umowy pożyczki. Istotnie strony złożyły takie oświadczenia woli objęte dokumentem z k. 14-15. Oświadczenia te – zdaniem Sądu – nie oddają rzeczywistego stanu rzeczy. Nielogicznym jest bowiem twierdzenie, że powód w przeciągu kilku dni zgromadził taką kwotę. Był bowiem w poważnych kłopotach finansowych i nie spłacał innych zobowiązań. Zdaniem Sądu, pieniądze te nie zostały zwrócone jak twierdził pozwany, lecz wypłacona powodowi przez pozwanego pożyczka zaliczona została cenę sprzedaży.

Sąd nie dał zaś wiary twierdzeniom powoda, że nie otrzymał on kwoty 15.000,- zł tytułem reszty ceny sprzedaży nieruchomości. Pozwany na okoliczność zapłaty tej kwoty przedstawił pokwitowanie z dnia 14 września 2015 r. (k. 67). Pokwitowanie to zostało złożone z podpisem powoda notarialnie poświadczonym. Powód zaś w ogóle zaprzeczał jakoby po raz trzeci (poza umowami z dnia 04 sierpnia 2015 r. i z dnia 19 sierpnia 2015 r.) był u notariusza W. U.. Nie jest jednak prawdopodobne, aby notariusz poświadczył złożenie w dniu 14 września 2015 r. własnoręcznego podpisu, które nie miało miejsca. Powód zatem u notariusza podpisał ww. pokwitowanie i – w ocenie Sądu – doszło wówczas także do przekazania tych pieniędzy. Nie było bowiem już po zawarciu umowy sprzedaży żadnych powodów, ażeby W. W. składał niezgodne ze stanem faktycznym oświadczenie. Nadto świadek M. W. – żona powoda, podała, że mąż przywoził do domu od pozwanego raz kwotę 20.000,- zł i raz kwotę 15.000,- zł.

Sąd nie dał wary twierdzeniom pozwanego co do wartości nieruchomości, odpowiadającej jego zdaniem ustalonej cenie sprzedaży w kwocie 35.000,- zł. Twierdzenia te były sprzeczne z opinią biegłej z zakresu szacowania nieruchomości. Według pozwanego na wskazywaną przez niego wartość nieruchomości wpływał zły stan techniczny znajdujących się na niej budynków. Biegła jednak stan budynków rozważyła i uwzględniła w swojej wycenie. Opinię biegłej zaś Sąd podzielił uznając, że jest ona fachowa, rzeczowa i obiektywna, zaś zgłoszone przez pozwanego zarzuty co do wniosków opinii zostały wyczerpująco wyjaśnione poprzez ustną opinię uzupełniającą złożoną na rozprawie w dniu 18 stycznia 2018 r. (k. 451v.-454).

Ponadto Sąd nie dał wiary pozwanemu w zakresie twierdzeń, iż wolą powoda była sprzedaż na rzecz pozwanego nieruchomości za cenę 35.000,- zł. Istotnie, sprzeczne z materiałem dowodowym były początkowe twierdzenia powoda, że nie chciał on sprzedawać nieruchomości. Zarówno bowiem z informacji (...) Biura (...) (k. 317), jak i z zeznań świadka M. B. (2) (k. 340v.-342) niezbicie wynika, że powód co najmniej na rok przed zawarciem kwestionowanej umowy miał zamiar takiej sprzedaży w celu uzyskania środków finansowych na spłatę swoich zobowiązań. Mówił o tym osobom trzecim i poczynił w tym kierunku stosowne kroki zawierając na okres od dnia 04 sierpnia 2014 r. umowę pośrednictwa sprzedaży nieruchomości. Nie jest też jednak wiarygodne twierdzenie pozwanego, że powód godził się na sprzedaż za kwotę 35.000,- zł, tj. cenę tak bardzo odbiegającą od rynkowej wartości nieruchomości. Jest to zupełnie pozbawione logiki i sprzeczne z doświadczeniem życiowym. Powód bowiem pozbywając się nieruchomości w takiej sytuacji tracił najbardziej wartościowy składnik swego majątku nie zyskując w zamian stosownego ekwiwalentu, choć potrzebował pieniędzy na spłatę swoich zobowiązań wobec licznych wierzycieli. W ocenie Sądu, zeznania pozwanego w tym zakresie są niewiarygodne, poza ich fragmentem, że powód chciał

przenieść własność nieruchomości na pozwanego, ażeby uchronić się przed ewentualną egzekucją i licytacyjną sprzedażą nieruchomości. Wiarygodne są zaś zeznania powoda, które odzwierciedlają rzeczywiste zamiary stron: Prawo własności nieruchomości wedle ustaleń stron miało zabezpieczać zwrot pożyczki i jej wrócić do powoda po spłacie, a jednocześnie do tego czasu pozwany miał oferować nieruchomość do sprzedaży i w przypadku, gdy znajdzie się cyt. „dobry kupiec”, oferujący zapłatę ceny w kwocie co najmniej 200.000,- zł, strony uzgodniły, że pozwany sprzeda nieruchomość i rozliczy się z powodem przekazując mu uzyskaną ze sprzedaży cenę po potrąceniu kwoty pożyczki pozostającej do spłaty. Wbrew więc treści umowy z dnia 19 sierpnia 2015 r. cena sprzedaży nie została ustalona na kwotę 35.000,- zł, lecz odpowiadać miała rynkowej wartości nieruchomości w dacie jej sprzedaży przez pozwanego osobie trzeciej. O tym, że taki był zgodny zamiar stron świadczy okoliczność, że stosunki pomiędzy stronami po zawarciu umowy sprzedaży przez długi czas były zgodne, powód okazywał ewentualnym nabywcom nieruchomości i zainteresowanym jej zakupem odsyłał do pozwanego, a relacje stron popsły się dopiero jesienią 2016 r., kiedy wyszło na jaw, że pozwany wbrew woli powoda znacznie obniżył cenę w zamieszczanych ofertach.

Powyższy stan faktyczny, w ocenie Sądu, uzasadniał uwzględnienie obu roszczeń pozwu, tj. zarówno żądania stwierdzenia nieważności umowy sprzedaży, jak i żądania zapłaty.

Pierwsze z dochodzonych roszczeń opierało się o treść 189 k.p.c.

Zgodnie z art. 189 k.p.c., powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Podstawową zatem przesłanką ww. powództwa jest interes prawny w żądanym ustaleniu. Interes prawny powinien być pojmowany szeroko, jako potrzeba wprowadzenia pewności co do istnienia określonego stosunku prawnego lub prawa, w celu zapewnienia powodowi pełnej ochrony prawnej w zakresie wszystkich możliwych skutków prawnych, jakie występują obecnie oraz jakie obiektywnie rzecz biorąc mogą wystąpić w przyszłości, jako następstwa spornego stosunku prawnego lub prawa.

Interes prawny w rozumieniu art. 189 k.p.c. oznacza taką potrzebę prawną, która wynika z sytuacji prawnej, w której powód aktualnie się znajduje. Interes prawny oznacza więc istnienie obiektywnie rozumianej niepewności w rozumnej ocenie sytuacji, a nie tylko w subiektywnym odczuciu powodów. Poszukiwanie więc ochrony sfery własnych praw w drodze powództwa o ustalenie jest w zasadzie wyłączone, jeżeli ochronę tę może zapewnić w szczególności inne powództwo

Sąd rozważając kwestię istnienia interesu prawnego powoda, w rozumieniu art. 189 k.p.c. uznał, że powód jako strona kwestionowanej umowy sprzedaży, twierdząc, że umowa ta jest nieważna i nie wywołuje przewidzianych nią skutków, jest oczywiście zainteresowany zweryfikowaniem swego twierdzenia, zwłaszcza że sprzeciwia się mu druga ze stron przedmiotowej umowy. Powód powoływał się przy tym na nieważność umowy z powodu wyzysku oraz wadę oświadczenia woli, tj. błąd wywołany podstępnie.

Zgodnie z przepisem art. 388 k.c., jeżeli jedna ze stron, wyzyskując przymusowe położenie, niedołość lub niedoświadczenie drugiej strony, w zamian za swoje świadczenie przyjmuje albo zastrzega dla siebie lub dla osoby trzeciej świadczenie, którego wartość w chwili zawarcia umowy przewyższa w rażącym stopniu wartość jej własnego świadczenia, druga strona może żądać zmniejszenia swego świadczenia lub zwiększenia należnego jej świadczenia, a w wypadku gdy jedno i drugie byłoby nadmiernie utrudnione, może ona żądać unieważnienia umowy. Aby można było mówić o wyzysku w rozumieniu art. 388 k.c. zająć muszą kumulatywnie trzy przesłanki. Pierwszą przesłanką zastosowania tego przepisu jest zachowanie zawierającego umowę, tj. wyzyskanie przymusowego położenia, niedołości lub niedoświadczenia drugiej strony. Dla ustalenia tej przesłanki konieczne jest stwierdzenie, że wyzyskujący wykorzystał sytuację we własnym interesie, tj. zawierał umowę, mając świadomość zarówno dysproporcji świadczeń, jak i niekorzystnej sytuacji swego kontrahenta w postaci przymusowego położenia, niedołości lub niedoświadczenia. Kolejną przesłanką wyzysku jest, że strona wyzyskiwana zgadza się na niekorzystne dla niej warunki umowy z uwagi na stan niedołości, niedoświadczenia albo znalezienia się w sytuacji przymusowej. Trzecią przesłanką jest rażąca dysproporcja świadczeń, tj. gdy w chwili zawarcia umowy wartość świadczenia jednej ze stron przewyższa w rażącym stopniu wartość świadczenia drugiej strony.



Zaznaczyć należy, iż to na powódzie spoczywał ciężar dowodu przesłanek wymaganych do uznania, że doszło do wyzysku. Zdaniem Sądu, jedynie ta ostatnia z powyżej wymienionych przesłanek została przez powoda udowodniona. Z opinii biegłej z zakresu szacowania nieruchomości bowiem wynika, że rynkowa wartość nieruchomości opisanej w pozwie wynosi 215.300,- zł (w tym wartość działki nr geod. 384/2 zabudowanej siedliskiem to 209.700,- zł, wartość działki (...) – 2.000,- zł, a działki (...) – 3.600,- zł), podczas gdy za przeniesienie prawa własności tej nieruchomości na pozwanego kwestionowaną umową powód uzyskał świadczenie kilkukrotnie niższe, tj. 35.000,- zł. Doszło zatem – zdaniem Sądu – do rażącej dysproporcji świadczeń stron.

W ocenie Sądu, powód nie udowodnił w żaden sposób, aby znajdował się w przymusowym położeniu, był osobą niedołączy, ani też aby dotknięty był brakiem doświadczenia życiowego przy zawieraniu przedmiotowej umowy sprzedaży. Powód bowiem nie cierpi na żadne zaburzenia psychiczne, ma 54 lata, nie sposób więc uznać, że z powodu stanu zdrowia lub młodego wieku niedojrzałe lub wobec podeszłego z kolei wieku ułomnie oceniał zawarcie umowy sprzedaży i jej skutki. Zawierając dotąd wielokrotnie umowy pożyczek posiadał stosowne doświadczenie życiowe. Nie był też w dacie zawarcia umowy sprzedaży w przymusowym położeniu. Według Sądu powód miał świadomość, na jakich zasadach oparta jest umowa sprzedaży oraz jakie elementy składały się na przedmiotową umowę. Trudno jest dać wiarę, iż powód zawierając umowę sprzedaży nie zapoznał się z jej treścią, a tym samym podpisywał dokument o nieznanym mu treści, zwłaszcza że z uwagi na formę aktu notarialnego przedmiotowa umowa była powodowi odczytana. Strona postępowania znajduje się w przymusowym położeniu, jeśli określone okoliczności, chociażby przemijające, zmuszają ją w danej chwili do zawarcia umowy mimo rażącej dysproporcji świadczeń. Przymusowe położenie oznacza znajdowanie się strony w takich warunkach materialnych, osobistych lub rodzinnych, które zmuszają ją do zawarcia danej umowy za wszelką cenę lub nie pozwalają na swobodne uzgodnienie poszczególnych postanowień umownych. W ocenie Sądu powód nie wykazał, aby zawarcie przedmiotowej umowy sprzedaży było taką ostatecznością. Konieczność spłaty długów nie tworzy stanu przymusowego położenia, o jakim mowa w art. 388 k.c. Ponadto zauważyć należy, że już w dniu 04 sierpnia 2015 r. otrzymał pożyczkę od pozwanego, zatem w dacie zawarcia umowy sprzedaży (w dniu 19 sierpnia 2015 r.) nie działał on przymusowo w celu uzyskania za wszelką pożyczki na spłatę innych zobowiązań. W konsekwencji nie zachodziła też przesłanka wyzyskania przez pozwanego przymusowego położenia, niedoświadczenia powoda. Tym samym brak było podstaw do przejęcia wyzysku umożliwiającego modyfikację lub unieważnienie umowy.

Rozważając zaś kolejną z podstaw prawnych powołanych przez powoda (wadę oświadczenia woli w postaci podstępu) przypomnieć należy, że zgodnie z art. 84 § 1 k.c., w razie błędu co do treści czynności prawnej można uchylić się od skutków prawnych swego oświadczenia woli. Jeżeli jednak oświadczenie woli było złożone innej osobie, uchylenie się od jego skutków prawnych dopuszczalne jest tylko wtedy, gdy błąd został wywołany przez tę osobę, chociażby bez jej winy, albo gdy wiedziała ona o błędzie lub mogła z łatwością błąd zauważyć, przy czym – według art. 84 § 2 k.c. – można powoływać się tylko na błąd uzasadniający przypuszczenie, że gdyby składający oświadczenie woli nie działał pod wpływem błędu i oceniał sprawę rozsądnie, nie złożyłby oświadczenia woli tej treści (błąd istotny). Jeżeli jednak błąd wywołała druga strona podstępnie, uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu może nastąpić także wtedy, gdy błąd nie był istotny, jak również wtedy, gdy nie dotyczył treści czynności prawnej (art. 86 § 1 k.c.).

Pomijając rozważania natury teoretycznej, czy podstęp jest odrębną wadą oświadczenia woli, czy też jest jedynie kwalifikowaną odmianą jej w postaci błędu wskazać należy, że dla jego przyjęcia koniecznym jest wykazanie intencjonalnego nastawienia działającego w ten sposób sprawcy tej wady. Zatem musi on działać umyślnie po to, aby doprowadzić do takiego niezgodnego z prawdą (rzeczywistym stanem rzeczy) obrazu rzeczywistości u kontrahenta, na którego wolę oddziałuje by był on zdolny do nakłonienia go do złożenia oświadczenia woli określonej treści (por. bliżej na ten temat orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 23 marca 2000 r., sygn. II CKN 805/98, Lex nr 50881, z dnia 9 września 2004 r., sygn. II CK 498/08, Lex nr 137573, a także z dnia 13 stycznia 2010 r., sygn. II CSK 239/09, Lex nr 560847).

Zdaniem Sądu, w niniejszej sprawie powód składając oświadczenia woli zawarte w kwestionowanej umowie pozostawał w błędzie i to w błędzie wywołanym przez pozwanego podstępnie. Uzasadniając swoje stanowisko powód wskazywał, że jego błąd miałby polegać na przekonaniu, że przystępując do umowy z dnia 19 sierpnia 2015 r. uważał, że nie zawiera on umowy sprzedaży, a jedynie zabezpiecza pozwanemu zwrot pożyczki.

Zdaniem Sądu, pozwany istotnie wywołał w powodzie takie błędne przekonanie co do rodzaju zawartej umowy (przewłaszczenia na zabezpieczenie zamiast bezwarunkowej umowy sprzedaży), a nadto strony porozumiały się, że pozwany może sprzedać nieruchomość za co najmniej 200.000,- zł i pozwany zobowiązywał się, że przekaze powodowi uzyskaną cenę potrącając jedynie niespłaconą część pożyczki. Nielogiczne są twierdzenia pozwanego, że to powód nalegał na sprzedaż nieruchomości. Powód nie bowiem nie zyskiwał zawierając taką umowę, a do udzielenia pożyczki na jego rzecz przez pozwanego już doszło kilkanaście dni wcześniej.

Sąd dał wiarę powodowi, iż pozwany mówił mu, że zawarta umowa pożyczki okazała się niekorzystna ze względów podatkowych i powstawały w związku z nią roszczenia urzędu skarbowego. Wskazywał, że niezbędne jest zawarcie umowy sprzedaży na taką samą cenę jak udzielona pożyczka. Także zdaniem Sądu, chodziło o ukrycie umowy pożyczki przed urzędem skarbowym i o tym, że pozwany przekonywał powoda do zawarcia umowy sprzedaży z tego względu świadczy fakt, że także w niniejszym procesie pozwany umowy pożyczki z dnia 04 sierpnia 2015 r. nie przedstawił. Niewątpliwie doszło do jej zawarcia w formie pisemnej, gdyż strony okazały ją notariuszowi przy zawarciu umowy ustanowienia hipoteki. Ponadto z zeznań świadka M. K. (2) wynikało, że pozwany zachęcał powoda do sprzedaży przekazując mu drobniejsze kwoty pieniędzy w ramach pomocy finansowej, co też świadczy o podstępnym działaniu pozwanego.

Trzeba też zauważyć, że także powód uważał, że zawarcie umowy sprzedaży może być dla niego korzystne. Powód obawiał się utraty nieruchomości w drodze ewentualnej egzekucji i chciał przenieść własność nieruchomości na inną osobę, aby to uniemożliwić. Zamierzał jednak doprowadzić do jej sprzedaży za korzystną cenę i zamiar taki przyświecał mu już co najmniej od daty zawarcia umowy pośrednictwa sprzedaży z biurem obrotu nieruchomościami w sierpniu 2014 r. Powód wystawił wówczas nieruchomość za 260.000,- zł. Obciążenie nieruchomości hipoteką w kwocie 50.000,- zł, ustanowioną na rzecz pozwanego, praktycznie uniemożliwiało korzystną sprzedaż. Pożyczka zaś udzielona powodowi przez pozwanego nie rozwiązała problemów finansowych powoda. Dlatego też powód zgodził się na przeniesienie prawa własności nieruchomości na rzecz pozwanego. Strony uzgodniły przy tym, że pozwany podejmie czynności zmierzające do sprzedaży nieruchomości za kwotę co najmniej 200.000,- zł, a jeżeli nieruchomość nie znalazłaby nabywcy do czasu spłaty pożyczki zaciągniętej u pozwanego, prawo własności miało być po jej spłacie zwrotnie przeniesione na powoda. Chodziło zatem o przeniesienie własności nieruchomości na pozwanego, ale nie za cenę 35.000,- zł, jak napisano w umowie, lecz za cenę odpowiadającą kwocie, za którą pozwany sprzeda nieruchomość osobie trzeciej, lecz nie za mniej niż 200.000,- zł, z której to ceny pozwany miał się rozliczyć z powodem potrącając jej część na wierzytelności pozwanego z tytułu pożyczki. Okoliczności sprawy wskazują, że powyższe było też zamiarem pozwanego, skoro co najmniej od wiosny 2016 r. zamieszczał on ogłoszenia oferując nieruchomość do sprzedaży, a podczas interwencji policji w dniu 15 grudnia 2016 r. wykrzykiwał on, że nie byłoby żadnego problemu, gdyby powód spłacił zadłużenie. Powyższe plany stron nie zostały zrealizowane z powodu braku osób zainteresowanych zakupem nieruchomości za powyższą cenę, a następnie z powodu konfliktu stron zaistniałego przede wszystkim na tle obniżania ceny poniżej ustalonej kwoty 200.000,- zł w zamieszczanych przez pozwanego ofertach sprzedaży.

Powyższe okoliczności wskazują, że oświadczenie woli powoda o bezwarunkowej sprzedaży nieruchomości na rzecz pozwanego za kwotę 35.000,- zł było dotknięte błędem wywołanym podstępnie przez pozwanego, polegającym na wywołaniu przeświadczenia, że przeniesienie własności nie wywoła skutku prawnego w zakresie pozbawienia powoda prawa do uzyskania ceny (lub jej części) z przyszłej sprzedaży nieruchomości osobie trzeciej i skutkować będzie jedynie umożliwieniem pozwanemu zabezpieczenia jego wierzytelności z tytułu umowy pożyczki, w tym też poprzez umożliwienie mu potrącenia tej wierzytelności z ceny sprzedaży.

W tych okolicznościach Sąd uznał, że opisana w pozwie umowa sprzedaży jest nieważna, gdyż oświadczenie woli powoda zostało złożone pod wpływem błędu wywołanego podstępem pozwanego co do treści umowy i jej skutków.

Z ostrożności procesowej wskazać też należy, że jeżeliby nawet ww. umowy nie ocenić jako umowy nieważnej z powodu błędu oświadczenia woli powoda, to jest ona nieważna z uwagi na jej sprzeczność z zasadami współżycia społecznego.

Pomimo bowiem braku wystąpienia przesłanek wyzysku umowa może być uznana za nieważną na podstawie art. 58 § 2 k.c. Jak zauważył Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 31 marca 2016 r. IV CSK 372/15, art., 388 k.c. jest przepisem szczególnym w stosunku do art. 58 § 2 k.c. Umowa naruszająca zasady uczciwego obrotu oraz lojalności wobec kontrahenta może być uznana za sprzeczną z zasadami współżycia społecznego, w razie braku wystąpienia wyzysku lub nie powstania wszystkich jego przesłanek przewidzianych w art. 388 § 1 k.c. Dotyczy to zwłaszcza sytuacji, gdy do ukształtowania stosunków umownych w sposób wyraźnie krzywdzący dla jednej ze stron doszło przy świadomym lub tylko spowodowanym niedbalstwem wykorzystaniu przez drugą stronę swojej silniejszej pozycji, przy znacznej intensywności pokrzywdzenia drugiej strony (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 12 marca 1965 r., I PR 6/65, OSNC 1966, nr 2, poz. 18; 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, OSP 1976, nr 7-8, poz. 143; z dnia 30 maja 1980 r., III CRN 54/80, OSNCP 1981, nr 4, poz. 60; z dnia 14 czerwca 2005 r., II CK 692/04, ; z dnia 18 marca 2008 r., IV CSK 478/07, ; z dnia 14 stycznia 2010 r., IV CSK 432/09, OSP 2011, nr 3, poz. 30; z dnia 2 marca 2012 r., II CSK 351/11, M. Pr. Bank. 2012/12/20-28 oraz uchwała Sądu Najwyższego z dnia 9 marca 1993 r., III CZP 27/93, OSNC 1993, nr 7-8, poz. 135).

W niniejszej sprawie do takiego pokrzywdzenia powoda przy zawarciu umowy sprzedaży doszło, skoro rynkowa wartość nieruchomości opisanej w pozwie wynosi 215.300,- zł, a w zamian za przeniesienie prawa własności tej nieruchomości na rzecz pozwanego powód uzyskał świadczenie kilkukrotnie niższe, tj. 35.000,- zł. Zasady współżycia społecznego stanowią jedno z kryteriów ograniczających swobodę umów (art. 353<sup>1</sup> k.c.), służąc ochronie porządku moralnego, jako wartości ściśle związanej z porządkiem prawnym, nie pozwalając stronom na ułożenie stosunku prawnego w sposób odbiegający od powszechnie akceptowanych założeń aksjologicznych. W niniejszej sprawie Sąd uznał, iż sprawiedliwość kontraktowa jest naruszona, skoro doszło do istotnego naruszenia proporcji między obowiązkami stron, a potrzebą ochrony ich uzasadnionych interesów, ponieważ cena sprzedaży pozostawała w znaczącej dysproporcji do wartości sprzedanej nieruchomości, jak i do wysokości wierzytelności pozwanego wobec powoda z tytułu umowy pożyczki, a do sprzedaży doszło z uwagi na szerokie i nieobjęte kwestionowaną umową (ani też w ogóle pisemną umową), ustalenia stron co do dalszej sprzedaży nieruchomości osobie trzeciej za kwotę nie niższą niż przez strony uzgodniona i aktualizującym się wówczas zobowiązaniem pozwanego do przekazania powodowi uzyskanej ceny z potrąceniem wierzytelności pozwanego z tytułu pożyczki.

Mając na uwadze powyższe, orzeczono jak w pkt I. wyroku uznając że opisana w pozwie umowa sprzedaży jest nieważna.

Powód w niniejszej sprawie wystąpił też z roszczeniem odszkodowawczym żądając zasądzenia na jego rzecz od pozwanego kwoty 174.700,- zł. Wskazywał, że pozwany dopuścił się czynu niedozwolonego, gdyż najpierw wprowadzając powoda w błąd co do charakteru i skutków umowy z dnia 19 sierpnia 2015 r. podstępnie i w sposób zawiniony doprowadził powoda do sprzedaży nieruchomości za zaniżoną cenę, a następnie już po wszczęciu niniejszego postępowania będąc świadomy stanowiska powoda dokonał jej dalszej sprzedaży.

Pozwany po wytoczeniu powództwa, lecz jeszcze przed doręczeniem mu odpisu pozwu w dniu 15 lutego 2017 r. sprzedał zasadniczą część opisanej w pozwie nieruchomości, a mianowicie zabudowaną działkę nr geod. 384/2 osobie trzeciej - S. A. (2) - za cenę 75.000,- zł, tj. cenę znacznie odbiegającą zarówno od rynkowej wartości nieruchomości, jak i od ceny uzgodnionej przez strony w czasie sprzedaży nieruchomości przez powoda na rzecz pozwanego. Wbrew też ustnemu porozumieniu stron pozwany nie rozliczył się z powodem z uzyskanej ceny. W wyniku powyższego powód utracił nieruchomość o wartości rynkowej 209.700,- zł uzyskując z tego tytułu jedynie 35.000,- zł, podczas gdy mógłby uzyskać cenę o 174.700,- zł większą.

Podstawą odpowiedzialności z tytułu czynu niedozwolonego jest art. 415 k.c., zgodnie z którym kto z winy swej wyrządził drugiemu szkodę, obowiązany jest do jej naprawienia. Przesłankami odpowiedzialności odszkodowawczej z art. 415 k.c., uzupełnionymi przez art. 361 k.c., są: zawinione działanie lub zaniechanie pozwanego, szkoda oraz adekwatny związek przyczynowy między zachowaniem sprawcy i szkodą. Działanie lub zaniechanie jest zawinione, jeżeli cechuje się czynnikiem obiektywnym – bezprawnością oraz czynnikiem subiektywnym – umyślnością lub niedbalstwem sprawcy szkody. O bezprawności zachowania wyrządzającego szkodę mogą przesądzać zarówno przepisy prawa pozytywnego, jak i nieskodyfikowane powszechnie obowiązujące normy, z których wynika nakaz zachowania się w taki sposób, żeby drugiemu szkody nie wyrządzać

Zdaniem Sądu, powyższe przesłanki w niniejszej sprawie zachodziły.

Przepis art. 361 § 2 k.c. nakazuje uznać za szkodę „straty, które poszkodowany poniósł, oraz korzyści, które mógłby osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządzono”. W świetle tego przepisu, ustalenie wysokości szkody wymaga porównania rzeczywistego stanu majątkowego poszkodowanego oraz stanu, jaki by istniał, gdyby nie doszło do zdarzenia wyrządzającego szkodę (wg tzw. metody dyferencyjnej). Odszkodowanie nie może przewyższać rzeczywistej wysokości uszczerbku majątkowego poniesionego przez poszkodowanego (tak m. in. Sąd Najwyższy w postanowieniu z 20 stycznia 2000 r., I KZP/46/99). Nie ulega zatem wątpliwości, że w wyniku działań pozwanego w niniejszej sprawie, powód poniósł szkodę równą rynkowej wartości nieruchomości, która wyszła z jego majątku w związku z zawarciem nieważnej umowy sprzedaży, pomniejszonej o uzyskaną z tego tytułu cenę w kwocie 35.000,- zł. Szkoda ta odpowiada kwocie 174.700,- zł (209.700,- zł - 35.000,- zł).

Powyższy uszczerbek majątkowy powoda jest następstwem zawinionego działania pozwanego. Pozwany dopuścił się czynu niedozwolonego, gdyż podstępem doprowadził do wywołania u powoda błędnego przeświadczenia co do ograniczonych jedynie skutków umowy sprzedaży, przez co powód złożył oświadczenie woli o przeniesieniu własności nieruchomości na rzecz pozwanego skutkujące powstaniem szkody. Pozwany zdawał sobie sprawę z nieważności umowy sprzedaży. Przekonuje o tym fakt, że doprowadził do jej zawarcia składając powodowi obietnice zwrotu nieruchomości po spłacie pożyczki lub też rozliczenia się z powodem z uzyskanej ceny w przypadku zbycia nieruchomości osobie trzeciej i nie miał przy tym zamiaru wywiązania się z nich, skoro okazało się następnie, że wpłacane powoda raty zaliczał nie na pożyczkę, lecz na rzekomy czynsz najmu nieruchomości. Ponadto o posiadaniu przez pozwanego wiedzy, że zawarta umowa sprzedaży jest nieważna i zamiarze pokrzywdzenia powoda, świadczy okoliczność, iż ustalona w niej cena rażąco odbiegała od realiów rynkowych, z czego pozwany jako osoba udzielającą pożyczek pod zastaw nieruchomości niewątpliwie wiedział. O celowym działaniu pozwanego i znacznym natężeniu złej woli nakierowanym na pokrzywdzenie powoda świadczą też dalsze działania pozwanego, który wykorzystując nieważną umowę wszedł w posiadanie nieruchomości i uzyskał do niej klucze oraz swoim agresywnym zachowaniem, także w obecności funkcjonariuszy policji, zmusił powoda do opuszczenia nieruchomości, a także zniszczył i usunął znajdujące się na nieruchomości rzeczy powoda i jego rodziny. Wyzucie powoda z posiadania nieruchomości nastąpiło przy tym w warunkach samowoli, z pominięciem właściwego w takich sytuacjach postępowania eksmisyjnego. Pozwany zaniechał takiego postępowania, gdyż znał stanowisko powoda, który kwestionował umowę sprzedaży z dnia 19 sierpnia 2015 r. już od chwili, gdy dowiedział się, że pozwany oferuje nieruchomość do sprzedaży za obniżoną w stosunku do ustaleń stron cenę (poniżej 200.000,- zł). Pozwany następnie powołując się na nieważną umowę dokonał sprzedaży nieruchomości, przy czym w takich okolicznościach wiedział lub co najmniej wiedzieć powinien, że z powodu nieważności umowy prawo własności mu nie przysługuje. Sprzedawał nieruchomość w pośpiechu i także za cenę odbiegającą znacznie od ceny rynkowej, na co uwagę zwracała biegła z zakresu szacowania nieruchomości opiniując ustnie w sprawie. Powyższe działania pozwanego były bezprawne i zawinione. Jednocześnie w wyniku kolejnej sprzedaży nieruchomości dokonanej przez pozwanego na rzecz osoby trzeciej stwierdzenie nieważności zawartej przez strony umowy z dnia 19 sierpnia 2017 r. nie przywróci w majątku powoda stanu poprzedniego. Pozwany jest zatem odpowiedzialny za wyrządzoną powodowi szkodę.

Dlatego też uzasadnione było zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda odszkodowania w kwocie odpowiadającej doznanej szkodzie zgodnie z żądaniem wynikającym ze zmodyfikowanego powództwa.

Mając na uwadze powyższe, orzeczono jak w pkt II. wyroku.

O kosztach procesu, wobec wyniku sprawy, orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z § 4 i § 8 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu (Dz. U. z 2016, poz. 1714), a o brakujących kosztach sądowych - na zasadzie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jedn. Dz. U. z 2016 r., poz. 623 z późn. zm.).