

Sygn. akt I ACa 944/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 października 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Hanna Nowicka de Poraj
Sędziowie:	SSA Barbara Górczanowska <u>SSA Zbigniew Ducki</u>
Protokolant:	st.sekr.sądowy Barbara Piaszczyk

po rozpoznaniu w dniu 18 października 2012 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa M. G.

przeciwko J. N. i K. N.

o unieważnienie umowy i o wydanie nieruchomości

na skutek apelacji powoda od wyroku Sądu Okręgowego w Nowym Sączu

z dnia 28 maja 2012 r. sygn. akt I C 898/11

1. **oddala apelację;**

2. **przyznaje od Skarbu Państwa- Sądu Okręgowego w Nowym Sączu na rzecz adwokata W. M. Kancelaria Adwokacka w N., (...) kwotę 3.321zł (trzy tysiące trzysta dwadzieścia jeden złotych), w tym 621zł podatku VAT, tytułem wynagrodzenia za pomoc prawną udzieloną powodowi z urzędu w postępowaniu apelacyjnym**

3. **zasądza od powoda na rzecz pozwanych solidarnie kwotę 2.700zł**

(dwa tysiące siedemset złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt I ACa 944/12

UZASADNIENIE

W pozwie skierowanym przeciwko J. N. i K. N., M. G. z powołaniem się na przepisy art. 388 i art. 58 § 2 w zw. z art. 358¹ k.c. ostatecznie wniósł o unieważnienie umów: warunkowej z 16 czerwca 2010 r. oraz przenoszącej własność z 14 lipca 2010 r. dotyczących działki nr (...) o pow. 849 m² położonej w N. obj. KW nr (...) oraz o nakazanie wydania

w/w nieruchomości. Przedmiotem żądania pozwu było także zasądzenie od pozwanych na rzecz powoda kosztów postępowania.

W podstawie faktycznej dochodzonego roszczenia powód wskazał, że dokonując wyżej wymienione czynności prawne znajdował się w przymusowej sytuacji, gdyż musiał jak najszybciej uzyskać pieniądze na operację i leczenie ciężko chorej córki, co pozwani skwapliwie wykorzystali. W chwili zawierania umów, ze względu na podeszły wiek, był w stanie bliskim niedołęstwa. Nadto nie posiadał należytego doświadczenia potrzebnego do dokonania transakcji sprzedaży nieruchomości. Wartość zaś samego budynku gospodarczego znajdującego się na przedmiotowej nieruchomości wynosi 100.000 zł, zaś jeden ar działki ocenił na 30.000 zł. Tymczasem sprzedaż została dokonana za cenę 83.500 zł.

Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa i o zasądzenie od powoda na swoją rzecz kosztów postępowania.

Pozwani w szczególności zarzucili, że przedmiotową w sprawie nieruchomość kupili za cenę zaproponowaną przez powoda. Ich zdaniem budynek gospodarczy znajdujący się na nieruchomości, ze względu na zły stan techniczny, nie przedstawia żadnej wartości.

Wyrokiem z 28 maja 2012 r. wydanym do sygn. akt I C 889/11 Sąd Okręgowy w Nowym Sączu Wydział I Cywilny: oddalił powództwo (pkt. I); zasądził od powoda na rzecz pozwanych kwotę 3.600 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt. II); przyznał od Skarbu Państwa na rzecz pełnomocnika z urzędu powoda adw. W. M. kwotę 4.428 zł tytułem nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powodowi z urzędu.

Na kanwie przeprowadzonego w sprawie postępowania i wydanego w niej wyroku Sąd I instancji ustalił jej następujący stan faktyczny:

Powód liczący obecnie 81 lat i będący częstym gościem sąsiadki - matki pozwanego A. N., ujawnił jej chęć sprzedaży części nieruchomości położonej w N. przy ul. (...) - w zakresie 8 arów gruntu. Po dowiedzeniu się o tym fakcie pozwany wyraził chęć zakupu tej nieruchomości, gdyż przylegała ona do jego działki zaznaczając, że zdecyduje się na transakcję, jeżeli cena będzie przystępna. W owym czasie pozwani budowali dom. W czasie spotkania stron, w przedmiocie ewentualnego zakupu działki z ust powoda padły słowa, że pasowałoby wziąć 10.000 zł za 1 ar, na co pozwany przystał, po czym strony przybiły sobie ręce. Gdy strony mówiły o sprzedaży nieruchomości, to miały na myśli jedynie grunt, gdyż znajdujący się na nim budynek nadawał się do rozbiórki. W okresie, w którym nie było pewności czy zostanie wydane pozwolenie na podział działki, której fragment zamierzał sprzedać powód, proponował on swoim kontrahentom sprzedaż udziału $\frac{3}{4}$ części w całej nieruchomości zabudowanej domem za cenę 170.000 zł. Jednakże pozwany budujący w tym czasie własny dom nie był taka transakcja zainteresowany. Powód nigdy nie podał pozwanemu wyceny jednego ara działki na kwotę 30.000 zł za ar.

Przedmiotowa w sprawie transakcja dotycząca umowy przedwstępnej zawartej w formie aktu notarialnego doszła do skutku 8 kwietnia 2010 r. przed notariuszem J. K.. Mocą tejże umowy powód zobowiązał się sprzedać pozwanemu działkę nr (...) o pow. 0,0845 ha (powstała z podziału działki nr (...) na działki nr (...) o pow. 0,0315 ha), obr.(...)w N. za cenę 83.500 zł, zaznaczając, że zostanie ona zrealizowana po uzyskaniu właściwych dokumentów geodezyjnych oraz ostatecznej decyzji Prezydenta N. zatwierdzającego podział w/w działki. Wówczas powód potwierdził fakt otrzymania kwoty 30.000 zł zadatku.

Następnie 16 czerwca 2010 r. strony zawarły umowę sprzedaży warunkowej działki (...) za cenę 84.800 zł, jeżeli Agencja Nieruchomości Rolnych nie skorzysta z prawa pierwokupu, m.in. ze stwierdzeniem, że nieruchomość zabudowana jest budynkiem gospodarczym o pow. 18 m², a nieruchomość jest nabywana na powiększenie nieruchomości sąsiedniej, której właścicielem jest kupujący.

W kolejnej zawartej przez strony 14 lipca 2010 r. umowie przenoszącej własność nieruchomości zostało zaznaczone, że cała cena za nieruchomość została zapłacona.

Wspomniane wyżej umowy przed ich podpisaniem zostały odczytane.

Powód doskonale się orientował, czego umowa dotyczy, w tym faktu znajdowania się na działce budynku gospodarczego, nie zgłaszając w tym przedmiocie jakichkolwiek zastrzeżeń.

Jednakże na jesień 2010 r. powód począł zgłaszać do pozwanego pretensje, co do faktu niezapłacenia mu za sprzedaż budynku gospodarczego, żądając w związku z tym dopłaty, początkowo 5.000 zł, później 10.000 zł, w końcu 50.000 zł.

Decyzją z 9 września 2011 r. Urząd Skarbowy w N. dokonał ustaleń, że wartość sprzedanej nieruchomości wynosi 119.240 zł (1 m² działki budowlanej wyceniono na 130 zł, zaś wartość 1 m² budynku na cenę 500 zł).

Projekt podziału działki, za pomocą którego nastąpił podział działki powoda, sporządzony przez geodetę T. K., zapewniający dostęp powodowi do mediów i ul. (...), był w pełni akceptowany przez powoda.

Córka powoda H. C. miała w dniu 7 lipca 2009 r., w związku chorobą nowotworową, wykonana w szpitalu w K. operację usunięcia guza na płucach oraz opuściła tę placówkę medyczna w dniu 13 lipca 2009 r. w stanie dobrym. Zabieg operacyjny nie był związany z jakimiś wydatkami, a leczenie poszpitalne nie było kosztowne. Obecnie córka powoda pracuje zarobkowo. Tak w chwili operowania, jak i później, nie znajdowała się w trudnej sytuacji materialnej, tudzież nie zwracała się do powoda o pomoc finansową. O fakcie sprzedaży przez ojca pozwanym działki, tak ona jak i jej córka B. C. dowiedziały się nastąpieniu po tego. Ostatecznie powód w dniu powód sporządził w dniu 9 sierpnia 2012 r. na rzecz wnuczki darowiznę kwoty 80.000 zł, przelewając ją na jej konto.

Kilka dni po wyjawieniu przez powoda faktu sprzedaży przedmiotowej działki, B. C. była tym faktem niemile zaskoczona, ponieważ dziadek wcześniej obiecywał jej bądź siostrze możliwość wybudowania domu na działce. Powód zaznaczył jednak, że został przez pozwaną oszukany, mówiąc przy tym o budynku gospodarczym. Powód nigdy nie mówił do wnuczki, że działkę sprzedał za tanio.

W ocenie materiału dowodowego Sąd Okręgowy w szczególności zwrócił uwagę na brak wiarygodności zeznań powoda, wobec ich sprzeczności z zeznaniami pozwanego i pozostałych świadków występujących w sprawie, w tym B. C.. Tej ostatniej w przedmiocie rzekomej konieczności sprzedaży działki na ratowanie jej matki. Istotnym w tej ocenie był również fakt zmienności stanowiska powoda, co do okoliczności towarzyszących sprzedaży nieruchomości. W odniesieniu do zeznań świadka B. C. zostało zaznaczone o braku ich wiarygodności też odnośnie mylenia przez dziadka dat i braku pamięci pewnych faktów, ponieważ nie zostało to potwierdzone żadną dokumentacją lekarską.

Sąd Okręgowy nie uwzględnił wniosku powoda o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego ds. wyceny nieruchomości, gdyż z ustalonej jej wyceny dokonanej przez Urząd Skarbowy nie wynikała rażąca dysproporcja względem cen nieruchomości na tamtejszym terenie.

W rozważaniach prawnych Sąd Okręgowy stwierdził, że brak było podstaw do przyjęcia dokonania przedmiotowej sprzedaży z naruszeniem zasad współżycia społecznego. Fakt sprzedaży nieruchomości poniżej cen rynkowych obowiązujących na terenie N. nie może świadczyć o nadużyciu prawa. Nie została przez powoda przedłożona jakakolwiek dokumentacja lekarska mogąca świadczyć o tym, że cierpi on na dolegliwości psychiczne wieku starczego. Co prawda powód ma przytępiony słuch, jednakże słyszy słowa wypowiedane do niego głośno. Trudno zatem mówić o jego niedołęstwie czy też braku doświadczenia. Powód potwierdził fakty prowadzenia pasieki w K., czy też samodzielnego kierowanie samochodem.

Sąd Okręgowy nie zaakceptował także twierdzeń powoda o rzekomym wykorzystaniu przez pozwaną przymusowej sytuacji powoda, w kontekście choroby jego córki, ponieważ okoliczności w tym względzie nie znalazły potwierdzenia w zeznaniach B. C..

O kosztach postępowania Sąd Okręgowy orzekł przy zastosowaniu art. 98 kpc.

W apelacji od powyższego orzeczenia powód zarzucił mu:

niezgodność ustaleń faktycznych Sądu z materiałem dowodowym zebrany w sprawie, które miały wpływ na treść wyroku poprzez ustalenie, że: w sprawie nie zachodzi przypadek o którym mowa w przepisie art. 388 kc oraz w przepisie art. 58 § 2 kc w zw. z art. 353¹ kc uzasadniający unieważnienie umowy sprzedaży warunkowej z 16 czerwca 2010 r. oraz unieważnienie umowy przenoszącej własność z 14 lipca 2010 r., podczas gdy prawidłowa ocena dowodów powinna prowadzić do wniosku, że zaistniały wszelkie przesłanki do unieważnienia wymienionych umów, ponieważ powód dokonując sprzedaży przedmiotowej nieruchomości znajdował się w przymusowym położeniu, gdyż jego sytuacja materialna osobista i rodzinna (choroba nowotworowa córki i zamiar przeznaczenia pieniędzy na jej leczenie) zmuszały go do zawarcia umowy za wszelką cenę, nawet bez ekwiwalentności świadczeń, o czym pozwani doskonale wiedzieli i skwapliwie te sytuacje wykorzystali dopuszczając się wyzysku, a ponadto powód nie miał możliwości prowadzenia swobodnych pertraktacji, a jako osoba w podeszłym wieku (w chwili sprzedaży miał 80 lat) był niezaradny i nie posiadał niezbędnego doświadczenia, które pozwalałyby mu działać z należyтым rozeznanie w chwili, gdy podejmował decyzje o sprzedaży przedmiotowej nieruchomości za bardzo niską cenę;

naruszenie prawa procesowego, mającego wpływ na treść wyroku, a w szczególności przepisów:

- art. 233 § 1 kpc i art. 328 § 2 kpc oraz art. 316 kpc polegające na przekroczeniu przez Sąd I instancji granic swobodnej oceny dowodów oraz niewłaściwym uzasadnieniu wyroku, a także nienależytym uwzględnieniu okoliczności faktycznych wskazujących na zasadność żądań powoda, przy należytej ocenie wiarygodności i mocy dowodowej zeznań świadków oraz stron i dokumentów przedstawionych przez strony, a także polegające na dokonaniu tej oceny z całkowitym pominięciem części przeprowadzonych dowodów i sprzeczności ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, przez przyjęcie, iż pozwani dopuścili się wyzysku,

- art. 217 § 1 kpc, art. 227 kpc i art. 232 kpc oraz art. 278 kpc polegające na pominięciu wyjaśnienia i ustalenia istotnej dla sprawy okoliczności, czyli nieprzeprowadzeniu prawidłowego postępowania dowodowego, poprzez nieuwzględnienie wniosku zawartego w piśmie procesowym powoda z 10 października 2011 r. o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości i ogólnobudowlanych – na okoliczność ustalenia rzeczywistej wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości w chwili dokonania sprzedaży i wykazania rażącej dysproporcji pomiędzy ceną za którą powód dokonał sprzedaży, a rzeczywista wartość nieruchomości,

- z ostrożności procesowej na wypadek nieuwzględnienia apelacji, poprzez zastosowanie art. 98 § 1 i 3 kpc poprzez zasądzenie od powoda na rzecz pozwanych kwoty 3.600 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, w sytuacji gdy w niniejszej sprawie powinien znaleźć zastosowanie przepis art. 102 kpc – przewidujący możliwość nieobciążania kosztami strony przegrywającej, ze względu na trudną sytuację materialną i zdrowotną powoda:

Na powyższym tle apelant wniósł o:

- zmianę zaskarżonego wyroku w pkt. I przez uwzględnienie powództwa w całości,

ewentualnie

- zmianę zaskarżonego wyroku w pkt. II (w przypadku oddalenia apelacji) przez uchylenie w całości postanowienia dotyczącego zwrotu kosztów zastępstwa procesowego i zastosowanie przepisu art. 102 kpc,

- uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji;

Nadto, z ostrożności procesowej, wniósł o nieobciążanie go kosztami procesowymi strony pozwanej w postępowaniu apelacyjnym na podstawie art. 102 kpc.

Ponadto apelant wniósł o dopuszczenie w postępowaniu apelacyjnym dowodu z opinii z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości i ogólnobudowlanych – na okoliczność ustalenia rzeczywistej wartości rynkowej

przedmiotowej nieruchomości w chwili dokonania sprzedaży i wykazania rażącej dysproporcji pomiędzy ceną, za którą powód dokonał sprzedaży, a rzeczywistą wartością nieruchomości.

W odpowiedzi na apelację pozwani wnieśli o oddalenie apelacji i o zasądzenie kosztów postępowania.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja jako bezzasadna podlega oddaleniu.

Wbrew zarzutom skarżącego stwierdzić należy, że ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy i ich ocena prawna oraz stanowiąca podstawę tych ustaleń ocena przeprowadzonych w toku postępowania dowodów są prawidłowe i Sąd Apelacyjny dzieląc je, przyjmuje za własne.

Sąd Okręgowy dokonał w niniejszej sprawie oceny całokształtu zgromadzonego materiału dowodowego, na podstawie której poczynił właściwe ustalenia faktyczne i wyciągnął poprawne wnioski. Przeprowadzona przez Sąd I instancji ocena dowodów w przedmiocie braku przymusowego położenia powoda, kontekście popełnieni przez pozwanych rzekomego wyzysku, zasługuje na miano rzetelnej i obiektywnej, pozbawionej cech dowolności. Równocześnie nie ulega także wątpliwości, że dokonując tej oceny Sąd wziął pod uwagę całokształt materiału dowodowego sprawy, nie zapominając przy tym również o włączeniu w skład tej oceny dodatkowego elementu, jakim jest ocena kontekstu i okoliczności sprawy (czas, w jakim córka powoda zachorowała na chorobę nowotworową, brak ponoszenia z tego tytułu wydatków, aktywność życiowa powoda). Zarówno zaś ocena poszczególnych dowodów, jak i poczynione przez Sąd pierwszej instancji ustalenia faktyczne, zostały wyczerpująco i logicznie uzasadnione w pisemnych motywach wyroku. Na tle zarzutu dotyczącego naruszenia prawa procesowego tj. art. 233 § 1 k.p.c. w przedmiocie przekroczenia granic swobodnej oceny dowodów przypomnieć należy, że skuteczne postawienie zarzutu w tym zakresie wymaga wykazania uchybienia przez sąd zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, gdyż to jedynie może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Otóż nie jest wystarczające przekonanie strony o innej niż przyjął sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu (vide orzeczenia Sądu Najwyższego z: 6 listopada 1998 r., II CKN 4/98; 10 kwietnia 2000 r., VCKN 17/2000, OSNC 2000, nr 10, poz. 189). Tymczasem powód nie uczynił temu zadość.

Nadto Sąd Okręgowy przeprowadził również właściwą interpretację prawną dokonanych w sprawie ustaleń i obszernie przedstawił ją w uzasadnieniu podstawę prawną orzeczenia.

Z powyższych względów nie mogły zostać zaakceptowane jako skuteczne podniesione przez skarżącego zarzuty sprzeczności istotnych ustaleń faktycznych z treścią zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., a także art. 328 § 2 k.p.c. i art. 316 k.p.c..

Sąd I instancji nie dopuścił się także naruszenia art. 217 § 2 w zw. z art. 227 w zw. z art. 232 w zw. z art. 278 k.p.c., na co wskazywał apelujący. Sąd nie ma bowiem obowiązku przeprowadzania wszystkich dowodów zawnioskowanych przez stronę, jeśli uzna, że wszelkie sporne okoliczności sprawy zostały dostatecznie wyjaśnione. Wyjaśnianie spornych okoliczności sprawy nie może być bowiem rozumiane jako aprobata dla kolejnych wniosków dowodowych strony zgłaszanych tak długo, aż wykazana zostanie korzystna dla niej teza (postanowienie Sądu Najwyższego z 14 kwietnia 2003 r., II UK 23/03, opubl: Legalis). W przedmiotowej sprawie powód domagał się dopuszczenia dowodu z opinii biegłego celem ustalenia wartości zabudowanej nieruchomości gruntowej. Wskazać zatem należy, że na tę okoliczność Sąd Okręgowy przeprowadził dowód z dokumentu urzędowego - decyzji Naczelnika Urzędu Skarbowego w N.. W dokumencie tym zostało zaś ustalone, że wartość rynkowa spornej nieruchomości wynosi 119.240 zł, a więc o niecałe 30 % więcej, niż ustalona pomiędzy stronami cena sprzedaży. Treść tego pisma wprost wskazuje więc, że cena, jaką strony ustaliły za wzmiankowaną nieruchomość, nie różni się w sposób istotny (rażący) od jej wartości rynkowej. Kwota tam opisana równocześnie jednak daleko odbiega od cen proponowanych w toku postępowania przez powoda, jako wartość jego nieruchomości, zabudowanej budynkiem gospodarczym o powierzchni parunastu metrów kwadratowych, wzniesionej w 1964 r.. W świetle powyższego nie sposób mówić w przedmiotowej sprawie o konieczności dopuszczenia przez Sąd dowodu z opinii biegłego. Przeprowadzenie takiego dowodu powodowane

by było jedynie niepotrzebną i prowadzącą do przewłoki postępowania chęcią wykazania zasadności tez powoda. Te jednak, zestawione z treścią wzmiankowanego dokumentu, muszą zostać uznane za nietrafne.

Przechodząc zaś do oceny zarzutu naruszenia art. 388 k.c. w zw. z art. 58 § 2 k.c. uznać go należy jako niczym nieuzasadniony. Prawidłowo bowiem Sąd I instancji wskazał, że nie doszło w przedmiotowej sprawie do realizacji przesłanek art. 388 kc, a także naruszenia art. 58 § 2 kc.

Rozważania w tym zakresie winny zostać poprzedzone analizą wzajemnej relacji pomiędzy przywołanymi przepisami prawa materialnego. Zgodnie z przyjętym w judykaturze i orzecznictwie poglądem art. 388 § 1 k.c. jest bowiem przepisem szczególnym w stosunku do art. 58 § 2 k.c.. Zatem, w razie realizacji przesłanek wyzysku, nie ma możliwości ustalania nieważności umowy także na podstawie art. 58 § 2 k.c. Nie jest jednak wykluczona sytuacja, że brak wystąpienia przesłanek art. 388 k.c. mógłby prowadzić do oceny określonej umowy jako sprzecznej z art. 58 § 2 k.c. (vide: wyroki Sądu Najwyższego z: 8 października 2009 r., II CSK 160/09, opubl.: Legalis, 14 stycznia 2010 r., V CSK 432.09, LEX 564991, wyrok Sądu Apelacyjnego w Rzeszowie z 18 czerwca 1998 r., I ACa 178/98, opubl.: OSA rok 1998, Nr 11-12, poz. 51, str. 84).

Zasadnym było zatem najpierw odnieść się do określonej w art. 388 k.c. instytucji wyzysku. W rozumieniu przywołanego przepisu ma on bowiem miejsce wtedy, gdy spełnione zostają łącznie trzy przesłanki. Pierwsza z nich, o charakterze obiektywnym, to istniejąca w chwili zawarcia umowy dysproporcja między świadczeniami stron. Chodzi tutaj o taką nieekwiwalentność świadczeń, która ma charakter rażący. Nie ulega wątpliwości, że z samej zasady swobody umów należy wywieść wniosek o możliwości zawierania przez strony umów dla jednej z nich mniej korzystnych, czy nawet niekorzystnych. Dlatego też dyspozycją omawianego przepisu objęte są jedynie sytuacje, w których nierówność świadczeń stron będzie w sposób ewidentny odbiegała nawet od dopuszczalnej w obrocie nieekwiwalentności takich świadczeń. Dopiero stwierdzenie realizacji pierwszej przesłanki omawianego przepisu pozwala na czynienie dalszych rozważań w tym zakresie. Jeśli zatem sąd uzna, że faktycznie doszło do takiego rażącego pokrzywdzenia strony, winien następnie zbadać, czy wynikało ono z nagannego zachowania kontrahenta, wyzyskującego drugą stronę, która znalazła się w przymusowym położeniu, czy też była niedoświadczona.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszego stanu faktycznego stwierdzić należy, że powód nie wykazał zaistnienia żadnej z przesłanek omawianego przepisu. Zasadniczo rozważania na ten temat winny ograniczać się do stwierdzenia braku rażącej nierówności świadczeń stron w rozumieniu art. 388 k.c. Z załączonych w aktach sprawy decyzji Naczelnika Urzędu Skarbowego w N., o czym już wyżej, wprost wynika, że świadczenie, które pozwani spełnili na rzecz powoda, stanowiło ok. 70 % ceny ustalonej przez Naczelnik Urzędu Skarbowego jako wartość rynkowa spornej nieruchomości. Choć zatem w opisanej sytuacji możemy mówić o pewnej nieekwiwalentności świadczenia pozwanych, to jednak z całą pewnością nie wykracza ona poza reguły wynikające z zasady swobody umów. Różnica 30 % w stosunku do ustalonej obiektywnie wartości nieruchomości nie jest różnicą ewidentną - „rzucającą się w oczy”. Mieści się ona w granicach normalnych ustaleń pomiędzy stronami wartości wzajemnych świadczeń. W świetle powyższej konstatacji odniesienie się do pozostałych przesłanek omawianego przepisu jest zbyteczne. Krótko wskazać należy jednak, że nie ma racji skarżący powołując się na przymusowe położenie, w jakim się znalazł, a także swój brak doświadczenia, czy niedoświadczenie. W toku postępowania M. G. nie wykazał bowiem, aby nie radził sobie z prowadzeniem własnych spraw życiowych, czy charakteryzował się bezradnością wobec codziennych problemów. Wręcz przeciwnie, mimo swojego wieku (w dacie zawarcia umowy miał (...)lat) mieszkał on sam i samodzielnie też wykonuje wszystkie czynności dnia codziennego, prowadzi samochód, a także gospodarstwo pszczelarskie. Nie mogło być także mowy o zaistnieniu przymusowego położeniu po jego stronie. Trafnie bowiem Sąd I instancji ustalił, że operacja córki, jaka w odczuciu apelującego miała konstytuować takie przymusowe położenie, miała miejsce rok przed datą zawarcia ostatecznej umowy sprzedaży. Istotnym przy tym jest to, że choroba H. C. po wspomnianym zabiegu ustąpiła bez powikłań. Jej leczenie nie wiązało się także z dodatkowymi, nadmiernymi kosztami, wykraczającymi poza obowiązkowe ubezpieczenie zdrowotne. Powoływanie się przez powoda na niedoświadczenie w zawieraniu transakcji obrotu nieruchomościami także nie było zasadne. Zwrócić bowiem należy uwagę na okoliczność, że takie czynności, jak sprzedaż nieruchomości, nie należą do dokonywanych zwykle i często. Doświadczenie życiowe wskazuje, że

przeciętny człowiek uczestniczy co najwyżej w kilku takich transakcjach w życiu. Normalnym jest więc brak jakiegoś szczególnego doświadczenia w tym względzie, gdyż takie mają jedynie osoby parające się zawodowo tego typu umowami. Tymczasem powód w ramach zawierania przedmiotowej umowy brał udział kolejno w trzech czynnościach - umowie przedwstępnej, warunkowej i przenoszącej własność, rozciągniętych w czasie przez okres około 3 miesięcy. Miał on zatem czas, aby oswoić się z przebiegiem i charakterem takiej czynności notarialnej, a także zrozumieć jej treść, wobec każdorazowego odczytywania aktu notarialnego przez notariusza.

Zatem skoro brak jest w przedmiotowej sprawie spełnienia przesłanek art. 388 k.c., należało dokonać subsumpcji stanu faktycznego przedmiotowej sprawy pod normę art. 58 § 2 kc. Zdaniem Sądu Apelacyjnego trafnie Sąd I instancji skonstatował, że umowa sprzedaży zawarta między stronami nie mogła zostać uznana za sprzeczną z zasadami współżycia społecznego. Sprzedaż bowiem spornej nieruchomości za cenę nieznacznie niższą od rynkowej nie oznacza naruszenia norm moralnych czy obyczajowych, uważanych w społeczeństwie za słuszne. Jak już wcześniej wspomniano taka transakcja mieści się w granicach swobody umów i w żadnym razie analiza jej treści nie może doprowadzić do negatywnej oceny moralnej zawartych tam postanowień. Dodać należy, że zgodnie z poglądami judykatury okoliczność ponoszenia przez jedną ze stron umowy w wyniku jej zawarcia straty, sama przez się nie przesadza przyjęcia, jakoby cel stosunku prawnego ułożonego w umowie był spreczny z zasadami współżycia społecznego (vide wyrok Sądu Najwyższego z 12 marca 2004 r., II CK 39/03. LEX nr 453060)

Wobec stwierdzenia brak zasadności wymienionych zarzutów apelacji należało się odnieść do zgłoszonego zarzutu ewentualnego, dotyczącego rozstrzygnięcia w zakresie kosztów postępowania pierwszoinstancyjnego. Zdaniem skarżącego Sąd Okręgowy winien bowiem był zastosować przepis art. 102 k.p.c., zezwalający na nieobciążanie strony przegrywającej kosztami postępowania w szczególnie uzasadnionych przypadkach. Takie stanowisko skarżącego nie mogło jednak zostać uwzględnione. Jak z samej treści przywołanego przepisu wynika, jego dyspozycja dotyczy jedynie sytuacji o charakterze szczególnym, wyjątkowym, a więc takich, gdy zastosowanie podstawowej zasady odpowiedzialności za wynik sprawy byłoby wyjątkowo niesłuszne. O zaistnieniu takich okoliczności może też przesądzać sytuacja ekonomiczna strony przegrywającej, jeżeli jest tak dalece trudna, że uniemożliwia jej pokrycie kosztów należnych przeciwnikowi (vide: postanowienie Sądu Najwyższego - Izba Pracy, Ubezpieczeń Społecznych i Spraw Publicznych z 2011-09-30, III PZ 6/11, opubl: Legalis). W przedmiotowej sprawie powód został przez Sąd Okręgowy zwolniony od ponoszenia kosztów sądowych w całości. Zgodnie z treścią art. 108 u.k.s.c. jednakże zwolnienie od kosztów sądowych nie zwalnia strony od obowiązku zwrotu kosztów procesu przeciwnikowi. Nie może być zatem mowy o automatyzmie wyrażającym się w przyjęciu, że okoliczności uzasadniające zwolnienie strony od kosztów sądowych będą równocześnie stanowiły o zaistnieniu szczególnie uzasadnionych okoliczności z art. 102 k.p.c. Stoi temu na przeszkodzie właśnie treść przywołanego art. 108 u.k.s.c. Zdaniem Sądu odwoławczego sytuacja materialna powoda nie uzasadnia tezy o zaistnieniu okoliczności warunkujących zastosowanie art. 102 k.p.c. w przedmiotowej sprawie. Powód wraz z wnioskiem o zwolnienie od kosztów sądowych przedłożył dokumentację, z której wynika, że jest właścicielem domu o powierzchni 110 m², otrzymuje miesięcznie emeryturę w wysokości 1.249,73 zł, zaś na rachunku bankowym posiada kwotę 9.334,57 zł., nie mówiąc już o kwocie uzyskanej z przedmiotowej w sprawie transakcji. Apelujący nie wykazał, aby w toku postępowania jego sytuacja materialna uległa istotnej, niekorzystnej zmianie. Wykazane zaś zasoby majątkowe powoda przemawiają przeciwko przyjęciu szczególnie trudnej sytuacji ekonomicznej w jego przypadku.

Na marginesie wskazać również należy, że Sąd I instancji nie odniósł się w treści uzasadnienia zaskarżonego rozstrzygnięcia do sformułowanego przez powoda żądania wydanie spornej nieruchomości. Analiza treści przeprowadzonych rozważań prowadzi jednak do przekonania, że zakresem oddalonego rozstrzygnięcia Sąd Okręgowy objął całość zgłoszonego w pozwie żądania. Zważyć także trzeba, że przedmiotowa okoliczność nie została objęta zakresem zaskarżenia przez powoda, a zatem brak było podstaw do czynienia przez Sąd odwoławczy rozważań w tym zakresie.

Z tych względów apelacja powoda jako niczym nieuzasadniona w oparciu o art. 385 kpc podlegała oddaleniu.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono stosownie do dyspozycji art. 98 § 1 w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. Ponieważ powód przegrał postępowanie odwoławcze, zobowiązany jest do uiszczenia na rzecz pozwanych solidarnie kwotę 2.700 zł tytułem kosztów postępowania apelacyjnego. W tym wypadku zwrócić należy na fakt, że powód winien, w oparciu o treść uzasadnienia Sądu Okręgowego, zdawać sobie sprawę z wątpliwej wartości przytaczanych w pozwie argumentów co do zasadności zgłoszonych roszczeń, stąd też z dużo większą powściągliwością decydować się na zaskarżenie orzeczenia Sądu I instancji, a jeśli tak to z świadomością poniesienia za to kosztów.

Równocześnie Sąd Apelacyjny, na mocy art. 29 ust. 1 ustawy Prawo o adwokaturze i § 13 ust. 1 pkt. 2 w zw. z § 6 pkt. 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. nr 163, poz. 1348 ze zm.) przyznał od Skarbu Państwa na rzecz adwokata W. M. z Kancelarii Adwokackiej w N., (...), kwotę 3.321 zł, w tym 621 zł podatku od towarów i usług, tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powodowi z urzędu w postępowaniu apelacyjnym.