

*Sygn. akt IACa 1480/17*

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 12 września 2018 r.

**Sąd Apelacyjny w Poznaniu I Wydział Cywilny w następującym składzie:**

**Przewodniczący: SSA Małgorzata Kaźmierczak**

**Sędziowie: SSA Ewa Staniszevska**

**SSA Ryszard Marchwicki (spr.)**

**Protokolant: Starszy sekretarz sądowy Katarzyna Kaczmarek**

**po rozpoznaniu w dniu 30 sierpnia 2018 r. na rozprawie w P.**

**sprawy z powództwa M. S. (1)**

**przeciwko A. K. (1)**

**o ustalenie nieważności umowy ewentualnie o unieważnienie umowy lub zapłatę**

**na skutek apelacji powódki**

**od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu**

**z dnia 20 lipca 2017 r w sprawie o sygn. akt XVIII C 498/15**

- 1. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie 3 w ten sposób , że nie obciąża powódki kosztami wydatków z tytułu opinii biegłych,**
- 2. w pozostałym zakresie apelację oddala;**
- 3. zasądza od powódki na rzecz pozwanej 4050 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego za instancję odwoławczą.**

**Ewa Staniszevska Małgorzata Kaźmierczak Ryszard Marchwicki**

Sygn. akt I ACa 1480/17

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 12 stycznia 2011 roku M. S. (1) wniosła o stwierdzenie nieważności umowy przedwstępnej i ostatecznej dotyczącej sprzedaży przez powódkę na rzecz pozwanej nieruchomości położonej przy ul. (...) w P. oraz o zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych.

Powódka wskazała, że została wprowadzona podstępem w błąd i zostało wykorzystane jej przymusowe położenie do podpisania umowy przedwstępnej oraz umowy ostatecznej.

W piśmie z dnia 23 maja 2011 r. pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów procesu według zestawienia, które zostanie złożone.

W piśmie procesowym z dnia 25 lipca 2016 roku (k. 649-651) powódka, reprezentowana już przez profesjonalnego pełnomocnika, sprecyzowała swoje żądania wskazując, że wnosi o ustalenie w trybie art. 189 k.p.c., że umowa sprzedaży nieruchomości położonej przy ul. (...) w P. zawarta między stronami postępowania(...)r. jest nieważna, albowiem oświadczenie powódki o sprzedaży zostało złożone w stanie wyłączającym świadome albo swobodne powzięcie decyzji oraz wyrażenie woli, a zatem zachodzą przesłanki wymienione w treści przepisu art. 82 k.c. oraz o zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki zwrotu kosztów niniejszego postępowania według norm przepisanych. Jako żądanie ewentualne powódka wskazała, że żąda stwierdzenia nieważności umowy sprzedaży nieruchomości położonej przy ul. (...) w P. zawartej między stronami w dniu 25 września (...). (Rep. A nr 22073/2009) na podstawie art. 388 § 1 k.c. w zw. z art. 353<sup>1</sup> k.c. i art. 58 § 2 k.c. W przypadku nieuwzględnienia tego roszczenia powódka wniosła o zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki na podstawie art. 388 § 1 k.c. w zw. z art. 353<sup>1</sup> k.c. oraz art. 5 k.c. świadczenia wyrównawczego w kwocie odpowiadającej prawu i zasadom współżycia społecznego, tj. kwoty 240.000,00 zł stanowiącej różnicę między wartością rynkową nieruchomości ustaloną według przedłożonego do akt operatu szacunkowego z dnia 22 marca (...). a sumą uzyskaną przez powódkę tytułem pożyczki.

Na rozprawie w dniu 11 lipca 2016 roku powódka podała, że domaga się ustalenia nieważności umowy, alternatywnie wnosi o unieważnienie umowy przez Sąd na podstawie art. 388 § 1 kc. Interes prawny nieważności umowy upatruje w tym, że powódka mogłaby się wpisać do ksiąg wieczystych jako właściciel. W sprawie strona powodowa wskazała nadto, że kwestionuje umowę przedwstępną i umowę zasadniczą.

W piśmie procesowym z dnia 14 grudnia 2016 roku pozwana wniosła o zasądzenie od powódki kosztów postępowania poniesionych w sprawie, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego w wysokości sześciokrotnej stawki minimalnej (k. 741).

Wyrokiem z dnia 20 lipca 2017 r Sąd Okręgowy w Poznaniu :

1. oddalił powództwo.
2. kosztami procesu obciążył powódkę i z tego tytułu zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 18 000 zł.
3. nakazał ściągnąć od powódki na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Okręgowego w Poznaniu) kwotę 4 687,30zł.
4. odstąpił od obciążenia powódki opłatą sądową od zgłoszonych żądań ewentualnych.

Podstawą rozstrzygnięcia były następujące ustalenia i wnioski Sądu I Instancji;

W 2006 roku zaczęła chorować matka powódki M. S. (1). Niezbędne okazało się pozyskanie przez powódkę środków na jej leczenie. W sierpniu 2006 roku powódka udała się do biura pośrednictwa w udzielaniu kredytów (...) mieszczącego się w P. przy ul. (...) celem otrzymania informacji o możliwości uzyskania kredytu lub pożyczki w kwocie 4.000 zł.

W biurze P. L. poinformował powódkę, że możliwym będzie uzyskanie takiej pożyczki pod zastaw nieruchomości. P. L. poinformował powódkę, że jeśli chce pożyczkę uzyskać szybciej może on skontaktować powódkę z G. K., który pożyczycy powódce pieniądze. Powódka dysponując nieruchomością swojej matki położną w P. przy ulicy (...) przystała na powyższe. W umowie z G. K. zawarto zapis, że w przypadku nie zwrócenia pożyczki nastąpi przeniesienie na jego rzecz własności w/w mieszkania za kwotę 75.000 zł.

W grudniu 2008 roku S. G. powiadomiła powódkę, że ma klienta, który udzieli powódce pożyczki na spłatę narastających zaległości wobec G. K.. Osobą tą okazał się R. K. (1), z którym powódka spotykała się w kawiarni w Starym Browarze w P..

W styczniu 2009 roku miało miejsce kolejne spotkanie powódki z R. K. (1). Na spotkaniu pojawiła się także S. G. oraz G. K.. R. K. (1) zobowiązał się kupić mieszkanie za kwotę 150.000 zł.

Powódka przed ustaloną wizytą u notariusza W. C. uzyskała informację, że umowę sprzedaży w formie aktu notarialnego zawarła z jego małżonką A. K. (1). Pozwana w tym czasie poszukiwała mieszkania dla swojej córki, która zamierzała rozpocząć studia na Uniwersytecie Medycznym w P. (pозwana z zawodu jest stomatologiem).

Dnia 16 stycznia 2009 roku przed notariuszem W. C. M. S. (2) i A. K. (2) zawarły umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości. M. S. (2) oświadczyła, że zobowiązuje się sprzedać A. K. (2) w stanie wolnym od jakichkolwiek ciężarów, obciążeń, roszczeń i hipotek prawo własności lokalu mieszkalnego nr (...), opisanego w księdze wieczystej nr (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w P., wraz ze związanym z nim udziałem w wysokości 187/10.000 części w prawie użytkowania wieczystego gruntu i we własności części wspólnych budynku, za cenę w kwocie 150.000,00 zł w terminie do dnia (...) roku. A. K. (2) oświadczyła, że własność lokalu mieszkalnego z udziałem w nieruchomości wspólnej zobowiązuje się kupić. Podała, że jest zamężna, a w jej związku małżeńskim panuje ustrój ustawowej wspólności majątkowej, nabycie zostanie dokonane ze środków pochodzących ze swego majątku osobistego (§ 3). A. K. (2) oświadczyła, że tytułem zadatku wpłaciła przed podpisaniem aktu notarialnego M. S. (1) kwotę 100.000 zł, a tytułem zaliczki kwotę 20.000 zł, co ta potwierdziła (§ 4 i 5). Strony wniosły o wpis w dziale III księgi wieczystej roszczeń z niniejszej umowy przedwstępnej (§ 9).

Kwota 100.000 zł została przekazana powódce by ta mogła spłacić swoje zobowiązanie względem G. K.. Pozostała kwota 30.000 zł miała być przekazana przy zawarciu umowy ostatecznej, za wyjątkiem kwoty 5.000 zł, która na prośbę powódki została jej przekazana między umową przedwstępną, a umową zasadniczą.

Mieszkanie w dacie zawierania umów było zaniedbane. W mieszkaniu były uszkodzone podłogi w holu, tynki, drzwi, piec kaflowy, łazienka, powyrywane tynki w ścianach. Z sufitu odpadł tynk. Mieszkanie nadawało się do generalnego remontu.

W dniu 25 września 2009 roku powódka, będąc w pracy, otrzymała telefon, że ma stawić się w kancelarii notariusza W. C.. Strony przed notariuszem W. C. zawarły umowę sprzedaży tejże nieruchomości. M. S. (1) oświadczyła, że sprzedaje przedmiotowy lokal mieszkalny wraz ze związanym udziałem w nieruchomości wspólnej. Stawające zgodnie oświadczyły, że cena sprzedaży wynosi kwotę 150.000 zł i została już w całości zapłacona przed podpisaniem niniejszego aktu, co sprzedająca potwierdziła (§ 4). Stawająca oświadczyła, że zobowiązuje się wydać przedmiotowy lokal nabywcy w dniu zawarcia umowy oraz, że w związku z powyższym zobowiązaniem poddaje się egzekucji w myśl art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. Strony zgodnie wniosły o wpis w dziale II księgi wieczystej prawa własności na rzecz kupującej.

Po zawarciu umowy zasadniczej pozwana otrzymała pismo z Urzędu Skarbowego w celu zweryfikowania stanu technicznego nieruchomości. Fiskus po otrzymaniu dokumentacji zdjęciowej nie podjął procedury ustalającej wyższą wartość mieszkania dla celów podatkowych.

W chwili zawierania umowy z dnia (...)r. oraz umowy z dnia(...) r. powódka nie była w stanie wyłączenia świadomości. Sytuacja osobista i materialna, w jakiej się znajdowała, ograniczała swobodę powzięcia decyzji i wyrażenia woli, co jednak nie wynikało z zaburzeń czynności psychicznych. Powódka znajdowała się w trudnej sytuacji osobistej, decyzję o sprzedaży nieruchomości podjęła pod jej wpływem, ale okoliczność ta nie powodowała zniesienia zdolności podejmowanej decyzji.

Powódka mieszkanie dobrowolnie opuściła w dniu 13 grudnia 2009 roku. Początkowo nie chciała mieszkania opuścić i zabrać z niego swoich rzeczy.

Wyrokiem Sądu Rejonowego Poznań-Grunwald i Jeżyce w(...) z dnia(...)r. nakazano pozwanej A. K. (1) aby przywróciła powódce posiadanie lokalu mieszkalnego położonego w P. przy ul. (...) poprzez wydanie jej kluczy do drzwi wejściowych do lokalu.

Postanowieniem z dnia 20 maja 2010 roku Prokurator Prokuratury Rejonowej P. umorzył śledztwo w sprawie doprowadzenia w dniu 11 sierpnia 2006 roku w P. powódki do niekorzystnego rozporządzenia mieniem w postaci

pieniędzy w kwocie około 250.000 zł stanowiących różnicę wartości lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w P. przy ul. (...), tj. kwoty 400.00 zł i kwoty 150.000 zł stanowiącej cenę jego sprzedaży za pomocą wprowadzenia pokrzywdzonej w błąd co do zamiaru zwrotnego przeniesienia własności lokalu po spłacie pożyczki zaciągniętej przez pokrzywdzoną powódkę wobec pozwanej.

Postanowieniem Sądu Okręgowego z dnia 6 września 2010 roku wydanym w sprawie XVI Kp 371/10 w dniu 6 września 2010 roku utrzymano zaskarżone postanowienie w mocy.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd I Instancji uznał, że roszczenia powódki nie zasługiwały na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy stwierdził, że powódka nie wykazała swojego interesu prawnego w wytoczeniu powództwa o ustalenie nieważności umowy sprzedaży nieruchomości. Bezspornym w niniejszej sprawie jest, że obecnie jako właściciel została wpisana w księdze wieczystej pozwana. W tej sytuacji zdaniem Sądu Okręgowego powódce przysługuje dalej idący środek ochrony jej praw, jakim jest powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym z art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece. Zgodnie bowiem z tym przepisem, usunięcia niezgodności może żądać osoba, której prawo nie jest wpisane lub jest wpisane błędnie albo jest dotknięte wpisem nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia. Skoro zatem powódka wywodzi, że umowa zawarta z pozwaną jest nieważna, to należy uznać ją jako osobę, której prawo nie jest wpisane – mimo, że być powinno. To zatem uwzględnienie powództwa opartego na art. 10 u.k.w.h. doprowadziłoby do definitywnego skutku, jaki zamierza wywołać powódka, tj. do ostatecznego uregulowania statusu prawnego nieruchomości. Powództwo to zmierza bowiem wprost, nie zaś jedynie pośrednio (jak powództwo o ustalenie), do usunięcia wątpliwości co do praw przysługujących powódce. Także strona powodowa na rozprawie w dniu 16 lipca 2016 roku będąc reprezentowana przez fachowy podmiot obsługi prawnej uzasadniając interes prawny wyraźnie zaznaczyła, iż wolą powódki jest chęć uzyskania zmian w zapisach księgi wieczystej poprzez wykreślenie jako właściciela nieruchomości pozwanej, a wpisanie powódki.

Dalej Sąd wskazał, że nawet gdyby przyjąć odmienny pogląd istnienia interesu prawnego w dochodzeniu ustalenia nieważności umowy z uwagi na wadę oświadczenia woli powódki, to powództwo również i w tym zakresie nie zasługiwało na udzielenie mu ochrony prawnej.

Powódka nie wykazała bowiem aby do zawarcia umowy doszło w wyniku podstępnego wprowadzenia jej w błąd, bądź pod wpływem groźby, poza tym nawet hipotetycznie zakładając, że sytuacja taka miała miejsce należałoby wówczas podzielić zarzut pozwanej o wygaśnięciu roszczeń powódki opartych na tej podstawie, z uwagi na treść art. 88§2kc.

Sąd I Instancji stwierdził również, że umowa kwestionowana przez powódkę, zawarta dnia 25 września 2009 r. przed notariuszem W. C. w P., (...), pomiędzy powódką, a pozwaną nie była dotknięta przywołaną przez powódkę wadą istnienia po jej stronie stanu wyłączającego świadomość i swobodę w powzięciu przez nią kwestionowanej decyzji, tj. na podstawie art. 82 k.c..

Z przeprowadzonego postępowania dowodowego jednoznacznie wynika, że w chwili zawierania umowy przedwstępnej w dniu 16 stycznia 2009 roku oraz umowy sprzedaży w dniu 25 września 2009 roku podpisując rzeczony umowy powódka znajdowała się pod presją swojej sytuacji osobistej i materialnej, jednakże nie powodowało to wyłączenia świadomości, natomiast z pewnością ograniczało swobodę podjęcia decyzji i wyrażenia woli, nie wynikało to jednak z zaburzeń czynności psychicznych.

Sąd Okręgowy nie uwzględnił wreszcie roszczenia powódki o stwierdzenie nieważności tejże umowy na podstawie art. 388 § 1 k.c. w zw. z art. 353<sup>1</sup> k.c. i art. 58 § 2 k.c. jak również roszczenia o zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki na podstawie art. 388 § 1 k.c. w zw. z art. 353<sup>1</sup> k.c. oraz art. 5 k.c. świadczenia wyrównawczego w kwocie odpowiadającej prawu i zasadom współżycia społecznego tj. kwoty 240.000 zł stanowiącej różnicę pomiędzy wartością rynkową nieruchomości ustaloną wg przedłożonego do akt operatu szacunkowego z dnia 22 marca 2007 roku, a sumą uzyskaną przez powódkę tytułem pożyczki.

W tym zakresie Sąd stwierdził, że po pierwsze umowa została zawarta w dniu 25 września 2009 roku, a pozew wniesiono w dniu 12 stycznia 2011 roku, zatem termin ustawowy do wytoczenia powództwa został zachowany jedynie w zakresie żądania unieważnienia umowy natomiast zgłoszone jako żądanie ewentualne roszczenie o świadczenie wyrównawcze wygasło, bowiem po raz pierwszy zgłosił to żądanie pełnomocnik powódki w piśmie z dnia 25 lipca 2016r., a więc prawie 7 lat po sprzedaży nieruchomości.

Dalej sąd wskazał, iż powódka reprezentowana w toku procesu przez profesjonalnego pełnomocnika domagała się, jako roszczenia ewentualnego, unieważnienia umowy notarialnej zawartej pomiędzy stronami w dniu (...) roku w warunkach wyzysku, jak i ustalenia nieważności umowy w oparciu o treść art. 58 § 2 k.c. (takie podstawy prawne bowiem powołał pełnomocnik powódki precyzując jej roszczenia), natomiast w dalszej kolejności powódka domagała wyrównania należnego jej od pozwanej świadczenia z uwagi na dysproporcję pomiędzy wartością sprzedanej nieruchomości a kwotą uzyskaną przez powódkę.

W sprawie zdaniem Sądu Okręgowego występuje kolizja pomiędzy normami możliwymi do wyinterpretowania na podstawie przepisów art. 388 § 1 k.c. i art. 58 § 2 k.c., co do ich zastosowania, w przypadku sprzeczności czynności z zasadami współżycia społecznego rozstrzygana jest w ten sposób, że jeśli dojdzie do zbiegu norm ujętych w art. 388 k.c. i art. 58 § 2 k.c. czyli sytuacji, gdy zachowanie objęte dyspozycją art. 388 k.c. daje się oceniać również jako sprzeczne z zasadami współżycia społecznego – wówczas z uwagi na interes pokrzywdzonego pierwszeństwo należy dać normie z art. 388 k.c. przed normą z art. 58 § 2 k.c. (por. Wyzysk, art. 58 kodeksu cywilnego i problem zastrzegania nadmiernych odsetek umownych, PS 2004, nr 11-12, s. 31). Uznaje się również, że przepis art. 388 § 1 k.c. regulujący instytucję wyzysku stanowi *lex specialis* wobec regulacji z art. 58 § 2 k.c. wyklucza więc skutek bezwzględnej nieważności na rzecz wzruszalności (tak wyrok SN z dnia 8 10 2009 r., (...), (...)).

W związku z powyższym Sąd Okręgowy w pierwszej kolejności rozważał przesłanki warunkujące uznanie umowy z dnia (...) roku za zawarte w warunkach wyzysku i doszedł do przekonania, że w niniejszej sprawie nie doszło do naruszenia w/w przepisu.

Sąd wskazał, że ustawodawca określając w przepisie art. 388 § 1 k.c. dwojakie skutki prawne umowy zawartej w warunkach wyzysku, które nie występują łącznie, nie pozostawił poszkodowanemu możliwości dowolnego wyboru jednego z tych skutków, przepis bowiem określa kolejność i warunki realizacji każdego z tych skutków, poszkodowany może żądać modyfikacji treści umowy, a dopiero gdyby to okazało się nadmiernie utrudnione – jej unieważnienia (vide: Agnieszka Rozetecka-Gil Komentarz do art. 388 k.c. Komentarz LEX 2011).

W niniejszej sprawie natomiast powódka przede wszystkim domagała się unieważnienia umowy a jej roszczenie ewentualne dotyczące modyfikacji łączącego strony stosunku prawnego zostało zgłoszone dopiero w lipcu 2016r., a zatem w skutek upływu terminu wygasło, tym samym skoro z uwagi na upływ czasu niedopuszczalnym było badanie roszczenia dotyczącego modyfikacji łączącego strony stosunku prawnego, niemożliwym stało się również uwzględnienie roszczenia o unieważnienie umowy bez poprzedzającej tę czynność możliwości zbadania zaistnienia przesłanki do jej modyfikacji.

Sąd podkreślił też, że umowa obarczona wadą z art. 388 § 1 k.c. nie jest bezwzględnie nieważna, bowiem przepis art. 388 § 1 k.c. wyraża dążenie ustawodawcy do tego, aby w pierwszej kolejności doprowadzić do ukształtowania treści umowy z zachowaniem zasady ekwiwalentności świadczeń. Dopiero gdyby się okazało, że realizacja takiej korekty byłaby nadmiernie utrudniona otwiera się roszczenie do unieważnienia umowy. Wyklucza zatem skutek bezwzględnej nieważności na rzecz wzruszalności (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 października 2009r. II CSK 160/09, LEX nr 529679).

Ponadto dysproporcja majątkowa pomiędzy świadczeniami stron nie może być jakakolwiek, musi mieć postać kwalifikowaną i nosić przymiot „rażącej”, co w razie sporu podlega ocenie sądu według kryteriów obiektywnych. Rażąca oznaczać powinna dysproporcję znaczną, bardzo wyraźną, rzucającą się w oczy i oczywistą. Rażące naruszenie ekwiwalentności świadczeń musi zaistnieć w znaczeniu obiektywnym.

Opierając się na opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego K. Ł. można było jednoznacznie ustalić, iż wartość rynkowa prawa własności do lokalu wg jego stanu wynikającego z opisów lokalu zawartych w materiałach dowodowych załączonych do akt sprawy przez pozwaną i cen na dzień (...) roku wynosiła 176.000 zł. Zatem różnica w cenie sprzedaży uwidocznionej w umowie opiewającej na kwotę 150.000 wynosi ok. 14%. Zdaniem Sądu, jest to różnica jaka mieści się w zakresie swobody kształtowania umów, zważywszy że mieszkanie będące przedmiotem sprzedaży nie było ostatecznie wyremontowane. Ocenę tą wzmacnia także fakt, że również urząd skarbowy na etapie ustalenia wysokości należnego podatku od dokonanej sprzedaży, w przypadku tej konkretnej nieruchomości nie kwestionował ceny jej sprzedaży podanej w umowie.

Jak podawano powyżej powódka także nie wykazała w procesie, aby wartość nieruchomości w dacie jej sprzedaży była wyższa i przekraczała kwotę 220.000 zł.

zdaniem Sądu orzekającego, w żadnym wypadku powódki nie można uznać za osobę niedołązną, czy niedoświadczoną w rozumieniu art. 388 k.c. Ani wiek powódki, ani jej wykształcenie, ani stan zdrowia, ani doświadczenie życiowe na takie ustalenia nie pozwalają.

Powódka M. S. (1) pracowała zawodowo, podejmowała czynności życia codziennego. Nie mogła liczyć na udzielenie kredytu w banku komercyjnym. Powódka świadomie szukała możliwości zaciągnięcia kolejnej pożyczki poza bankami, gdyż instytucje kredytowe – banki nie udzieliłyby jej kolejnych pożyczek z uwagi na zajęcia komornicze i wypowiedziane kredyty (vide zeznania świadka P. L. k. 294). Nie można jednak uznać, że zwrócenie się o pomoc w tym zakresie do osoby trzeciej, jaką był P. L., czy R. K. (1) oznacza jej nieporadność lub niedołąństwo.

Powódka otrzymane pieniądze ze sprzedaży nieruchomości przeznaczyła na spłatę wierzytelności wobec G. K.. Powódka zaciągając zobowiązanie wobec G. K. nie zastanawiała się w jaki sposób je spłaci, nadto nawet gdyby przyjął że powódka w sposób niekorzystny zawarła umowę pożyczki z G. K. to okoliczność ta nie wpływa na ważność jej umowy sprzedaży do której przystąpiła razem z pozwaną, powódka bowiem nie wykazała aby osoby te były w jakikolwiek sposób ze sobą powiązane, bądź aby współdziałały ze sobą w czasie czynności zawieranych z powódką.

Zdaniem Sądu, takie zachowanie powódki świadczy, o tym że powódka doskonale rozumiała swoją sytuację natomiast całkowicie błędnie, nonszalancko oceniła swoje możliwości spłaty pożyczki.

W ocenie Sądu, również żadne z zachowań powódki nie wskazuje na to, aby nadać jej przymiot osoby niedołąznej czy niedoświadczonej. Umowa zawarta z pozwaną nie była pierwszą bardziej skomplikowaną umową zawieraną przez powódkę. Powódka bowiem uprzednio zawierała inne umowy kredytowe i pożyczki.

Przechodząc do samego momentu zawarcia umowy wskazać należy, że M. S. (1) udała się do notariusza W. C. z własnej woli. Nie inicjowała wówczas żadnych kroków by wycofać się z podpisania umowy, co było możliwe z uwagi na znaczną odległość czasową pomiędzy umową przedwstępną a przyrzeczoną. Twierdzenia powódki o groźbach stosownych przez pozwaną należało uznać za gołosłowne, o czym świadczy m.in. fakt, że powódka nie szukała ochrony swoich interesów nie zgłosiła się na Policję, czy Prokuraturę.

W świetle zgromadzonego materiału dowodowego powódka nie wykazała także w jakiej faktycznie sytuacji finansowej i życiowej znajdowała się wówczas czy była to jak twierdzi sytuacja przymusowa, a więc taka, że zawarcie umowy było jedynym wyjściem, powódka, bowiem nie wykazała czy i w jakim zakresie choroba jej matki była powodem do zaciągania pożyczek na leczenie tym bardziej iż bezspornie matka powódki zmarła w grudniu 2007r..

Mając to na uwadze, w ocenie Sądu, brak było podstaw do przyjęcia, iż w wyniku zawartych przez powódkę z pozwaną umów doszło do rażącej nie ekwiwalentności świadczeń stron, ponadto zgodnie z przedstawioną wyżej analizą, nie zaistniały także pozostałe przesłanki niezbędne do przypisania, że powódka padła ofiarą wyzysku unormowanego w art. 388 § 1 k.c..

W tej sytuacji również z przyczyn podanych powyżej należało ocenić, iż dokonane pomiędzy stronami czynności nie przekraczały granic swobody kształtowania umów (art. 353<sup>1</sup> k.c.), tj. powódka nie wykazała aby zawarte z pozwaną umowy prowadzące do sprzedaży mieszkania w całości, bądź w jakiegokolwiek części były sprzeczne z ustawą albo miały na celu jej obejście, bądź naruszały zasady współżycia społecznego skutkujące z mocy art. 58 § 2 k.c. nieważnością umowy. Pełnomocnik powódki nie wskazał również zasad współżycia społecznego, które miałyby zostać naruszone przez zawarcie kwestionowanej umowy sprzedaży, co nie pozwala na głębszą weryfikację jego stanowiska.

Marginalnie dodać wypada, że nawet przyjęcie, iż wykonanie umowy przynosi jednej ze stron pewną stratę, nie uzasadnia automatycznie uznania, że cel stosunku prawnego ułożonego w umowie jest sprzeczny z zasadami współżycia społecznego (wyrok SN z dnia 12.03.2004 r. II CK 39/03 (LEX 453060)).

W tym stanie faktycznym i prawnym powództwo pierwotne, jak i powództwa ewentualne jako niezasadne podlegały oddaleniu.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 98 kpc.

Powódka zwolniona została od ponoszenia kosztów sądowych w części tj. od obowiązku uiszczenia opłaty od pozwu w kwocie 7.500 zł.

W sprawie oprócz żądania głównego powódka już po rozpoznaniu jej wniosku o zwolnienie od kosztów sądowych wywiodła także roszczenia ewentualne. Wobec tego należało zważyć, że jeżeli skumulowane roszczenia skonstruowane są na zasadzie żądania ewentualnego, celem jest uzyskanie zasądzenia jednego z nich. Dalsze roszczenia są przedmiotem rozpoznania tylko wówczas, gdy żądania sformułowane na pierwszym miejscu nie zostały przez sąd uwzględnione. W takim przypadku, na etapie zgłaszania roszczeń nie wiadomo jeszcze, czy żądania sformułowane na kolejnych miejscach będą przedmiotem rozpoznania; zależy to bowiem od losów żądania głównego. Jeżeli sąd uwzględni to żądanie, wówczas żądanie ewentualne nie stanie się przedmiotem rozpoznania i rozstrzygnięcia. W konsekwencji w ogóle nie powstanie obowiązek uiszczenia opłaty od tego żądania. Z tych względów od pisma zawierającego żądanie ewentualne pobiera się tylko jedną opłatę, której co do zasady rodzaj i wysokość uzależnione są od żądania głównego. Natomiast opłata od żądania ewentualnego pobierana jest jedynie w razie oddalenia żądania głównego. Jeżeli sąd wydaje jedynie wyrok końcowy, w którym oddala żądanie główne i rozstrzyga o żądaniu ewentualnym, wówczas rozlicza także opłatę od żądania ewentualnego stosownie do kierunku rozstrzygnięcia oraz zasad ponoszenia kosztów postępowania (tak E. Gapska w: Koszty sądowe w sprawach cywilnych. Komentarz). Oznacza to, że przy rozstrzygnięciu o kosztach procesu sąd winien wziąć pod uwagę fakt, iż orzekł o obydwu roszczeniach - zarówno głównym, jak i ewentualnym. Fakt oddalenia roszczenia głównego, jak i fakt dalszych losów roszczeń ewentualnych ma więc znaczenie dla rozliczenia kosztów procesu, w tym kosztów sądowych i kosztów zastępstwa procesowego. W sprawie rozpoznano żądanie główne oraz dwa roszczenia ewentualne, a zatem od każdego z tych roszczeń należą osobna opłata od pozwu (7.500 i 12.000 zł).

Ponadto postanowieniem z dnia 12 sierpnia 2014 roku zwolniono powódkę od obowiązku uiszczenia zaliczek związanych z przeprowadzeniem opinii przez biegłych sądowych, zatem okoliczność ta nie zwalniała powódki od konieczności poniesienia wydatków powstałych z tego tytułu w przypadku niekorzystnego rozstrzygnięcia procesu. W procesie przyznano biegłym następujące wynagrodzenia: 1.286, 14 zł (biegły psychiatra k. 461, 641), 1.254,86 (biegła psycholog k. 493) oraz 2.146,30 zł (biegły rzeczoznawca majątkowy k. 874).

Mając na uwadze wynik procesu Sąd kosztami zastępstwa procesowego strony przeciwnej oraz wydatkami, które powódka wywołała wnosząc o przeprowadzenie opinii przez biegłych obciążył powódkę. Do obliczenia wysokości wynagrodzenia adwokackiego z tytułu zastępstwa procesowego pozwanej Sąd przyjął łącznie wartość 3 roszczeń dochodzonych przez powódkę (głównego i dwóch ewentualnych), uwzględniając również fakt, iż powódka przegrała postępowanie wpadkowe dotyczące zawieszenia postępowania.

Wobec powyższego na podstawie § 6 pkt 7 oraz § 13 ust. 2 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. 2013.461) zasądono od powódki na rzecz pozwanej kwotę 18.000 zł. Na kwotę tą złożyły się koszty zastępstwa procesowego pełnomocnika pozwanej w wysokości dwukrotnej stawki minimalnej – 14.400zł (2x7200zł), a także koszty zastępstwa procesowego pozwanej poniesione postępowaniu zażaleniowego w wysokości stawki minimalnej- 3.600 zł. Sąd uznał, że w sprawie brak było podstaw do zasądzenia od powódki kosztów zastępstwa procesowego w wysokości sześciokrotności stawki. W art. 109 § 2 k.p.c. określone zostały kryteria, które sąd powinien brać pod uwagę rozstrzygając o wysokości kosztów procesu. Z treści tego przepisu wynika, że należy brać pod uwagę celowość i niezbędność kosztów z uwagi na charakter sprawy. Przy czym charakter sprawy obejmuje szeroki katalog okoliczności, do którego zaliczyć należy: wartość przedmiotu sporu, tryb rozpoznania sprawy, zakres materiału dowodowego, złożoną konfigurację podmiotową, ilość żądań podlegającą rozpoznaniu czy stopień skomplikowania pod względem prawnym (zob. M. Uliasz, Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz, C.H. Beck, wyd. 2) a także przedmiot sporu, prostota lub złożoność stanu faktycznego, trudności dowodzenia lub ich brak, precedensowy charakter sprawy. Uszczegółowienie tych kryteriów stanowi treść art. 109 § 2 zd. 2 k.p.c. stanowiący, iż przy ustalaniu wysokości kosztów poniesionych przez stronę reprezentowaną przez zawodowego pełnomocnika sąd bierze pod uwagę niezbędny nakład pracy pełnomocnika oraz czynności podjęte przez niego w sprawie, a także charakter sprawy i wkład pełnomocnika w przyczynienie się do jej wyjaśnienia i rozstrzygnięcia. Powyższe unormowanie wiąże się z przepisami 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. z 2002 , Nr 163, poz. 1348 ze zm.). Cytowane wyżej rozporządzenie określa stawki opłat tytułem wynagrodzenia pełnomocnika procesowego. Stosownie do § 2 ust. 1 cyt. Rozporządzenia sąd zasądzając opłatę za czynności adwokata z tytułu zastępstwa procesowego, bierze pod uwagę niezbędny nakład pracy pełnomocnika, a także charakter sprawy i wkład pracy pełnomocnika w przyczynienie się do jej wyjaśnienia i rozstrzygnięcia. Zgodnie zaś z ust. 2 tego przepisu podstawę zasądzenia wymienionej opłaty stanowią stawki minimalne określone w rozporządzeniu. Opłata ta nie może być wyższa niż sześciokrotna stawka minimalna ani przekraczać wartości przedmiotu sprawy. Komentowany przepis ustanawia zasadę przyznawania wynagrodzenia adwokatowi w stawce minimalnej, określonej przepisami cytowanego rozporządzenia. Natomiast możliwość przyznania wynagrodzenia w stawce podwyższonej uzależniona jest od rodzaju i stopnia zawłości sprawy oraz niezbędnego nakładu pracy pełnomocnika. Za trafne należy uznać stanowisko Sądu Najwyższego, wedle którego, jeżeli przemawia za tym niezbędny nakład pracy pełnomocnika, charakter sprawy oraz jego wkład w przyczynienie się do jej wyjaśnienia i rozstrzygnięcia, wówczas sąd może zasądzić opłatę wyższą, która nie może jednak przewyższyć sześciokrotnej stawki minimalnej ani wartości przedmiotu sprawy (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 21 grudnia 2010 r., III CZ 64/10, LEX nr 1223593)..

Mając na uwadze czas trwania postępowania, liczbę sporządzonych opinii, ilość złożonych pism procesowych w sprawie, obszerność sprawy, zasadnym w tym zakresie okazało się przyznanie pozwanej zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w niniejszym procesie w wysokości dwukrotności stawki adwokackiej oraz w wysokości stawki minimalnej w postępowaniu zażaleniowym .

W punkcie 3. wyroku na podstawie art. 113 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych nakazano ściągnąć od powódki na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Okręgowego w Poznaniu) kwotę 4.687, 30 zł tytułem nieuiszczonych w sprawie wydatków sądowych, zaś w punkcie 5. wyroku odstąpiono na podstawie art. 113 ust.4 cytowanej ustawy od obciążenia powódki opłatą sądową od zgłoszonych żądań ewentualnych (7.500 i 12.000 zł).

Apelację od powyższego wyroku wniosła pozwana która zaskarżyła wyrok w całości zarzucając:

I. naruszenie przepisów prawa procesowego mające wpływ na treść zaskarżonego rozstrzygnięcia, w tym przede wszystkim:

naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dowolną, nie mającą waloru wszechstronności oraz niezgodną z zasadami doświadczenia życiowego ocenę zgromadzonego materiału dowodowego poprzez :

a. dowolną ocenę zeznań świadka I. G. i na tej podstawie ustalenie , że powódka pożyczyła od pozwanej kwotę 150.000/00 zł i //podpisała pod zastaw własność mieszkania" podczas gdy ze złożonych przez świadka zeznań/ w żadnej mierze nie wynika powyższe ustalenie;

b. błędne przyznanie waloru wiarygodności zeznaniom świadka R. K. (1) w części dotyczącej stanu technicznego mieszkania ul. (...) w P. (mieszkanie do //generalnego remontu") w sytuacji gdy zeznania w tym zakresie nie korespondowały<sup>^</sup> z innym zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym/ w tym przedłożonym przez powódkę materiale zdjęciowym oraz wideo, a sam świadek był osobiście zainteresowany w ustaleniu jak najniższej wartości lokalu na dzień zbycia;

c. błędne odmówienie waloru wiarygodności zeznaniom powódki w szczególności w zakresie rozumienia treści umów zawartych z pozwaną podczas gdy zeznania powódki w tej części korespondują z innym zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym w tym zwłaszcza z wydaną w niniejszej sprawie opinią biegłego sądowego z zakresu psychologii oraz częściowo z opinią biegłego sądowego z zakresu psychiatrii, zgodnie z którymi zdolność powódki do rozpoznania znaczenia zawieranych umów była co najmniej ograniczona; a nadto niezasadne uznanie/ że od powódki jako osoby wykształconej należy wymagać pełnego rozumienia treści zawieranych umów, zwłaszcza że powódka zawierała przedmiotowe umowy działając co najmniej w sianie wysokiego stresu (uczestnicy spotkania w czasie którego doszło do zawarcia umowy wywierali presję na powódkę);

d. błędne odmówienie waloru wiarygodności zeznaniom powódki w zakresie wartości nieruchomości na dzień 25 września 2009 r., podczas gdy zeznania w tej części korespondowały z innym zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym, w tym zwłaszcza z przedłożonym przez powódkę materiale zdjęciowym oraz wideo oraz treścią zeznań świadka S. H., który wskazywał, że mieszkanie powódki było zadbane, a powódka przeprowadziła w nim remont;

e. błędne uznanie przez Sąd I instancji, że nie jest możliwe ustalenie daty sporządzenia zdjęć oraz materiału wideo przedłożonych przez powódkę na okoliczność ustalenia stanu mieszkania na dzień 25 września 2009r.,

podczas, gdy przedstawiony materiał wideo w sposób co najmniej wysoce prawdopodobny pozwala na ustalenie daty jego sporządzenia;

f. błędne ustalenie , że postępowanie karne prowadzone przeciwko mężowi pozwanej R. K. (1) zostało umorzone z uwagi na brak dostatecznych danych uzasadniających popełnienie czynu zabronionego, podczas, gdy przeciwko R. K. (1) toczy się obecnie postępowanie karne przed Sądem Okręgowym w Poznaniu XVI Wydział Karny (pod sygn.: XVI K 44/16), w którym powódce przyznano status pokrzywdzonej;

g. błędne przyznanie waloru wiarygodności zeznaniom pozwanej, a to w oparciu przede wszystkim o nieprawdziwą okoliczność, że postępowanie karne prowadzone przeciwko mężowi pozwanej zostało umorzone,

h. całkowicie dowolne odmówienie waloru przydatności opinii biegłej psycholog B. J. z dnia 16 kwietnia 2015r. wraz z opinią uzupełniającą z dnia 11 lipca 2016 r. poprzez zakwestionowanie zastosowanych przez biegłą metod badawczych, zakwestionowanie jej kompetencji oraz podważenie możliwości ustalenia przez biegłą psycholog stanu emocjonalnego powódki na kilka lat wstecz, podczas gdy biegła sądowa wykazała się w toku postępowania odpowiednimi świadectwami i certyfikatami jednoznacznie wskazującymi na posiadanie przez biegłą wiadomości specjalnych. Znamienne jest przy tym stwierdzenie Sądu I instancji (zaprezentowane przy ocenie opinii biegłego z zakresu psychiatrii) zgodnie z którym, to biegły, a nie Sąd lub strony posiadają wiadomości specjalne, albowiem to biegły jest ekspertem w danej dziedzinie;

i. błędne ustalenie okoliczności faktycznych w sprawie, poprzez pominięcie przez Sąd istotnej okoliczności, ostateczna wysokość zadłużenia powódki wynikała z faktu stosowania mechanizmu tzw. rolowania pożyczek, przez co fizycznie otrzymana przez powódkę kwota pożyczki wynosiła jedynie ułamek ostatecznego zadłużenia;

j. błędne ustalenie, że powódka nie wykazała, że w chwili zawierania umowy sprzedaży znajdowała się w sytuacji przymusowej, podczas gdy zebrany w sprawie materiał dowodowy, w tym zwłaszcza opinie powołanych biegłych sądowych dowodziły w pełni powyższej okoliczności;

k. błędne ustalenie, że brak jest dowodów, że pozwana, R. K. (1), P. L. oraz G. K. działali w porozumieniu, podczas gdy zarówno zebrany w sprawie materiał dowodowy jak i zasady doświadczenia życiowego prowadzą do wniosków odmiennych;

2. naruszenie art. 217 § 3 w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku powódki z dnia 25 lipca 2016 r. o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego psychografologa na okoliczność ustalenia stanu emocjonalnego powódki w czasie podpisywania umowy sprzedaży nieruchomości w dniu 25 września 2009 r., wpływu stanu emocjonalnego powódki w czasie podpisywania umowy, na dokonanie sprzedaży nieruchomości, a także celem ustalenia czy decyzja o sprzedaży nieruchomości została podjęta przez powódkę w stanie pozwalającym na świadome oraz swobodne powzięcie decyzji, uznanego przez Sąd I instancji jako zmierzający jedynie do przedłużania postępowania, podczas gdy opinia biegłego z zakresu psychologii pozwoliłaby na usunięcie istniejących wątpliwości co do stanu emocjonalnego powódki w dniu podpisania umowy-sprzedaży nieruchomości, zważywszy zwłaszcza na istniejące w tym zakresie rozbieżności w opiniach biegłego psychiatry oraz biegłej psycholog;

3. naruszenie art. 227 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie, albowiem w przypadku uznania przez Sąd, że opinia biegłej psycholog B. J. jest nie przydatna dla niniejszej sprawy, to mając na uwadze treść naruszonych wyżej wskazanych przepisów postępowania. Sąd I instancji winien powołać innego biegłego tej samej specjalności. Sąd I instancji wydając postanowienie o dopuszczeniu dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu psychologii uznał bowiem, że rozpoznanie niniejszej sprawy wymaga wiadomości specjalnych, właśnie z tej dziedziny;

4. naruszenie art. 98 § 1 i 3 w<sup>1</sup> z w. z § 6 pkt 7 oraz § 13 ust. 2 pkt. 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów<sup>2</sup> nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. 2013.461) oraz art. 21 k.p.c. poprzez jego błędne zastosowanie, a w<sup>3</sup> konsekwencji uznanie, iż w<sup>4</sup> przedmiotowej sprawie należało dokonać kumulacji roszczenia głównego i roszczenia ewentualnego powódki, a następnie na tej podstawie dokonać obliczenia należnych na rzecz pozwanej kosztów<sup>5</sup> zastępstwa procesowego, podczas, gdy owa kumulacja roszczeń ma zastosowanie jedynie w sytuacjach w których strona domaga się uwzględnienia kilku roszczeń, nie będącymi roszczeniami kumulatywnymi;

## II. naruszenie przepisów prawa materialnego:

1. naruszenie art. 189 k.p.c. poprzez uznanie przez Sąd, że powódka nie posiada interesu prawnego w żądaniu ustalenia przez Sąd nieważności umowy sprzedaży nieruchomości, podczas gdy takie ustalenie stanowiłoby dla powódki podstawę do uzyskania zmian w zapisach księgi wieczystej przedmiotowej nieruchomości poprzez wykreślenie jako właściciela nieruchomości pozwanej; Uwzględnienie wniosku o wpis w księdze wieczystej, opartego na podstawie orzeczenia ustalającego nieważność umowy, powoduje bowiem przywrócenie wpisu prawa własności osoby wcześniej ujawnionej jako właściciel tej nieruchomości;

2. naruszenie przepisu art. 388 § 1 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie oraz uznanie, że w przedmiotowej sprawie nie zachodzą przesłanki do jego zastosowania, podczas gdy powódka w chwili zawierania umowy znajdowała się w sytuacji przymusowej - narastające zadłużenie na skutek stosowania tzw. rolowania pożyczek, a nadto występuje okoliczność rażąca nie ekwiwalentności świadczeń;

3. naruszenie przepisu art. 388 § 1 i 2 k.c. poprzez jego niewłaściwą wykładnię, a w konsekwencji uznanie, że w stosunku do roszczenia ewentualnego powódki o zasądzenie świadczenia wyrównawczego w kwocie odpowiadającej

prawni i zasadom współżycia społecznego upłynął 2 letni termin zawity określony w § 2, gdy tymczasem prawidłows w^y kła dnia przytoczonych przepisów' wskazuje, że zgłoszenie roszczenia o unieważnienie umowy na podstawie art. 388§ 1 k.c. jako roszczenia najdalej idącego powoduje również przerwsnie biegu przedawnienia dla roszczeń dotyczących modyfikacji treści umowy (roszczeń wyrówuiawczych);

4. naruszenie art. 82 k.c. poprzez ustalenie przez Sąd, że powódka w chwili zawierania umowy sprzedaży nieruchomości nie znajdow^ała się w<sup>7</sup> stanie wyłączającym świadome albo swobodne powzięcie decyzji, podczas gdy zebrany w sprawie materia! dowodowy, a w szczególności opinia biegłego sądowego z zakresu psychologii prowadzi do ustaleń odmiennych;

Wskazując na powyższe zarzuty powódka wniosła o:

1. zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnieni e powództwa w całości ;
2. zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz kosztów postępowania apelacyjnego w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych;

ewentualnie o

3. uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania;
4. ewentualnie w przypadku nieuwzględnienia wnisków z pkt. 1 i 3 nie obciążanie powódki kosztami procesu zgodnie z art. 102 k.p.c

ponadto powódka wniosła o:

5. przeprowadzenie dowodu z dowodu z opinii biegłego psychografologa na okoliczność ustalenia stanu emocjonalnego powódki w czasie podpisywania umowy sprzedaży nieruchomości w dniu 25 września 2009 r., wpływu stanu emocjonalnego powódki w czasie podpisywania umowy na dokonanie sprzedaży nieruchomości/ a także celem ustalenia czy decyzja o sprzedaży nieruchomości została podjęta przez powódkę w stanie pozwalającym na świadome oraz swobodne powzięcie decyzji;

Sąd Apelacyjny zważył co następuje :

Apelacja powódki zasługiwała na uwzględnienie jedynie w niewielkim zakresie dotyczącym kosztów sądowych .

Sąd Apelacyjny w całej rozciągłości akceptuje ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd I Instancji i na podstawie art. 382 k.p.c. czyni jej własnymi .

Ponadto na akceptację zasługują również ustalenia sądu co do braku zasadności powództwa .

Skarżąca w apelacji podniosła szereg zarzutów zarówno prawa procesowego jaki i prawa materialnego .

Odnosząc się w pierwszej kolejności do zarzutów prawa procesowego należy stwierdzić , że nie zasługiwały one na uwzględnienie.

Skarżąca zarzuciła sądowi I instancji m.in. naruszenie art. 233§ 1 szczegółowo w apelacji opisując na czym to naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów miałyby polegać .

Na wstępie Sąd Apelacyjny zauważa , że zgodnie z tym przepisem sąd ocenia wiarogodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. ( § 1 ); sąd oceni na tej samej podstawie, jakie znaczenie nadać odmowie przedstawienia przez stronę dowodu lub przeszkodom stawianym przez nią w jego przeprowadzeniu wbrew postanowieniu sądu. ( § 2 ).

Swobodna ocena dowodów nie może być dowolna. Z tych względów przyjmuje się, że jej granice wyznaczane są przez kryteria: logiczne, ustawowe i ideologiczne (zob. wyr. SN z 12.2.2004 r., II UK 236/03, L.). Sąd ma obowiązek wyprowadzenia z zebranego w sprawie materiału dowodowego wniosków poprawnych logicznie.

Jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadził wnioski logicznie poprawne i zgodne z zasadami doświadczenia życiowego, to taka ocena dowodów nie narusza zasady swobodnej oceny dowodów przewidzianej w art. 233 KPC, choćby dowiedzione zostało, że z tego samego materiału dałoby się wysnuć również logiczne i zgodne z zasadami doświadczenia życiowego wnioski odmienne (wyr. SN z 27.9.2002 r., IV CKN 1316/00, L.). Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo-skutkowych, to przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona (wyr. SN z 27.9.2002 r., II CKN 817/00, L.; wyr. SN z 16.12.2005 r., III CK 314/05, OwSG 2006, Nr 10, poz. 110).

Jednocześnie w myśl art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z niego wywodzi skutki prawne. Jest to podstawowa zasada, która obowiązuje w procesie cywilnym, a odstępstwo od niej możliwe jest jedynie w sytuacji, gdy przepis szczególnie tak stanowi.

Podnosząc w apelacji zarzut naruszenia art. 233 § 1, strona musi wykazać, jakich dowodów sąd nie ocenił lub ocenił wadliwie, jakie fakty pominął i jaki wpływ pominięcia faktów czy dowodów miało na treść orzeczenia (por. wyrok SN z 5 września 2002 r., II CKN 916/00, LexPolonica nr 376856)

Tylko ocena rażąco błędna lub oczywiście sprzeczna z treścią materiału dowodowego, nieodpowiadająca zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, może czynić usprawiedliwionym zarzut naruszenia art. 233 § 1. k.p.c.

Analizując materiał dowodowy zebrany w niniejszej sprawie oraz uzasadnienie sądu I instancji Sąd Apelacyjny uznał ten zarzut za nieuzasadniony.

Sąd I instancji w sposób bardzo wnikliwy oraz wszechstronny ocenił cały zebrany w sprawie materiał dowodowy.

I tak co do zeznań świadka I. G. sąd stwierdził, że świadek posiadała jedynie wiedzę przekazaną przez powódkę, która powiedziała jej, że pożyczyła pieniądze w kwocie 150.000 zł i „podpisała pod zastaw własność mieszkania”, powódka nie wyjaśniła także świadkowi po co pożyczyła tyle pieniędzy.

Skarżąca zarzuciła dowolną ocenę zeznań świadka I. G. i na tej podstawie ustalenie że powódka pożyczyła od pozwanej kwotę 150.000/00 zł i //podpisała pod zastaw własność mieszkania" podczas gdy ze złożonych przez świadka zeznań/ w żadnej mierze nie wynika powyższe ustalenie;

Ten zarzut jest oczywiście nieuzasadniony . Sąd nie dokonał bowiem takich ustaleń. Z uzasadnienia Sądu wynika , że R. K. (1) zobowiązał się kupić mieszkanie za 150.000 zł , następnie do aktu notarialnego stanęła żona K. , i w dniu zawarcia umowy przedwstępnej tytułem zadatku K. wręczyła powódce 100.000 zł ,

Co do zarzutu dotyczącego stanu technicznego mieszkania – w tym zakresie również nie można zarzucić sądowi dowolności . Sąd oparł się bowiem w tym zakresie nie tylko na zeznaniach R. K. (1) , ale również dokumentacji zdjęciowej która stanowiła podstawę do obliczenia wartości tego mieszkania przez Urząd Skarbowy dla celów podatkowych .

To ,że sąd nie uznał za wiarygodne w tym zakresie zeznań powódki oraz uznał za mało przydatne do sprawy zeznanie świadka S. H. nie jest wystarczającą podstawą do przyjęcia, iż w tym zakresie sąd naruszył zasadę swobodnej oceny dowodu. Sąd Okręgowy bardzo obszernie uzasadnił dlaczego nie dał wiary powódce co do zakresu i zawansowania remontu i sąd apelacyjny nie dostrzegł w tej ocenie błędów logicznych .

Wbrew twierdzeniom skarżącej sąd nie ustalił, iż to wobec R. K. (1) postępowanie karne zostało umorzone. Z uzasadnienia sądu I instancji jednoznacznie wynika, że postanowienia te dotyczyły pozwanej. Fakt natomiast, że takie postępowanie nadal toczy się wobec R. K. (1) nie ma istotnego znaczenia dla tej sprawy w której R. K. (1) nie jest stroną.

Nieuzasadniony jest też zarzut uznania za nieprzydatną dla sprawy opinii biegłej psycholog. Sąd Apelacyjny w zasadzie w pełni podziela argumentację sądu I instancji co do nieprzydatności w/w opinii.

Przede wszystkim należy wskazać, że biegła całą opinię sporządziła wyłącznie na podstawie rozmowy z powódką, bez zapoznania się z pozostałym materiałem znajdującym się w aktach sprawy w momencie sporządzania w/w opinii i w sposób całkowicie bezkrytyczny uznała twierdzenia powódki za wiarygodne. Opinię dyskredytuje również w ocenie Sądu II Instancji metoda jaką przyjęła biegła. Sama biegła przyznała, że użyta metoda ma zastosowanie do sytuacji gdy ocenia się aktualny stan psychiczny badanej, nie odnosi się natomiast do stanów które miały miejsce kilka lat wcześniej. Co prawda biegła powołała się na to, iż są w literaturze fachowej pozycje według których za pomocą tej metody można oceniać stan psychiczny badanego kilka lat wstecz. Nie potrafiła jednak takiej konkretnej literatury wskazać.

Sąd dysponował natomiast opinią biegłego psychiatry który stwierdził kategorycznie, że powódka w chwili zawierania obu umów nie była i nie jest psychicznie chora, względnie upośledzona umysłowo. W chwili zawierania obu umów znajdowała się co prawda pod presją swojej sytuacji osobistej i materialnej, jednakże nie powodowało to wyłączenia świadomości, natomiast z pewnością ograniczało swobodę podjęcia decyzji i wyrażenia woli, nie wynikało to jednakże z zaburzeń czynności psychicznych. W ocenie biegłego brak jakichkolwiek dowodów na to, żeby powódka była w takiej sytuacji aby wyłączała świadomość swobodnego podejmowania decyzji. Wnioski z tej opinii biegły J. T. podtrzymał na rozprawie składając w dniu 14 lipca 2016 r. zeznania.

Powyższa opinia nie została zakwestionowana przez stronę powodową.

W ocenie sądu apelacyjnego w sytuacji gdy brak było jakichkolwiek dokumentów stwierdzających, że w tym czasie powódka leczyła się, bądź korzystała z porad i konsultacji z psychologiem, psychiatrą itp., a z drugiej strony biorąc pod uwagę to, że powódka jest osobą wykształconą, cały czas również w trakcie zawierania przedmiotowych umów była aktywna zawodowa, powoływanie innego dowodu z opinii biegłego psychologa i to z urzędu było niecelowe. Sąd dysponował bowiem wystarczającym materiałem dowodowym by ocenić stan psychiczny powódki w czasie zawierania obu umów jak i między tymi umowami.

Równie niezasadny jest zarzut błędnej oceny zeznań pozwanej oraz świadków R. K. (1), K. i L. i przez to nie przyjęcie, że osoby te działały w porozumieniu.

Niewątpliwie świadkowie K. i L. w początkowym okresie zawierali z powódką niekorzystne dla niej umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie.

Należy jednak wskazać, że dotyczyło to jedynie tych dwóch osób.

Świadek R. K. oraz pozwana pojawiają się później. Rozmowy od początku dotyczą sprzedaży lokalu mieszkalnego. Wbrew twierdzeniom powódki nie ma mowy o kredycie pod zastaw lokalu. Ta wersja jest podawana wyłącznie przez powódkę, a oprócz własnych twierdzeń nie przedstawiła ona, żadnych dowodów na poparcie tej wersji. Zresztą umowa przedwstępna z dnia (...) r. ma jednoznaczną treść, która dla powódki osoby wykształconej, zatrudnionej na stanowisku kierownika sekcji badań naukowych i kontaktów z MNiSzW. nie powinna budzić żadnych wątpliwości.

Nie bez znaczenia dla oceny wiarygodności wersji powódki jest i to, że pomiędzy umową przedwstepną, a umową ostateczną upłynęło kilka miesięcy. A więc nie można mówić o nagłej, niespodziewanej sytuacji która spowodowała, że powódka została zaskoczona.

Niezasadny jest również zarzut naruszenia art. 217 kpc w zw. z art. 227 kpc poprzez oddalenie wniosku dowodowego o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego psychografologa na okoliczność ustalenia stanu emocjonalnego powódki w czasie podpisywania umowy sprzedaży nieruchomości w dniu 25 września 2009 r., wpływu stanu emocjonalnego powódki w czasie podpisywania umowy, na dokonanie sprzedaży nieruchomości, a także celem ustalenia czy decyzja o sprzedaży nieruchomości została podjęta przez powódkę w stanie pozwalającym na świadome oraz swobodne powzięcie decyzji.

Po pierwsze zgodzić się należy z tym iż zgłoszenie tego dowodu dopiero w końcowej fazie postępowania dowodowego słusznie zostało uznane za spóźnione i mające na celu jedynie przedłużenie postępowania, a ponadto w ocenie Sądu Apelacyjnego dowód ten jest nieprzydatny do oceny stanu psychicznego badanego sprzed kilku lat.

P. czyli psychologiczna analiza pisma jest to dziedzina psychologii zajmująca się ustalaniem związków między charakterem pisma a osobowością człowieka.

Psychografolodzy, badając próbkę pisma, biorą pod uwagę między innymi jego odchylenie, siłę nacisku, wielkość liter, odstępy między nimi, marginesy.

Na tej podstawie rysują portret psychologiczny człowieka z chwili ( czasu) kiedy ta próbka pisma została sporządzona.

Nawet więc gdyby powódka złożyła taką próbkę w toku postępowania to i tak psychografolog mógłby jedynie ocenić jej stan psychiczny z daty złożenia tej próbki.

Zasadny w ocenie sądu apelacyjnego okazał się zarzut naruszenia art. 189 k.p.c. co jednak nie miało wpływu na wynik sprawy.

Sąd Apelacyjny nie podziela poglądu Sądu Okręgowego, że w sytuacji gdy chodzi o osobę wymienioną w art. 626<sup>2</sup> § 5 k.p.c., osoba ta nie ma interesu prawnego w wytoczeniu powództwa o ustalenie, albowiem może wytoczyć powództwo dalej idące tj. z art. 10 ustawy o k.w. i h.

Możliwość wytoczenia powództwa o stwierdzenie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz.U. z 2013 r. poz. 707)) w zakresie dotyczącym prawa własności nie wyłącza interesu prawnego osoby ( poprzedniego właściciela), w dochodzeniu ustalenia nieważności czynności prawnej – umowy sprzedaży nieruchomości (art. 189 KPC). Orzeczenia sądu, wydane w takich postępowaniach, mogą stanowić podstawę dokonania stosownego wpisu w księdze wieczystej.

Pojęcie interesu prawnego w rozumieniu art. 189 KPC było przedmiotem licznych judykatów i wypowiedzi przedstawicieli nauk prawnych. Przyjmuje się, że jest to obiektywna, czyli wywołana rzeczywistą koniecznością ochrony określonej sfery prawnej, potrzeba uzyskania przez stronę powodową odpowiedniej treści wyroku. Interes prawny istnieje wówczas, gdy istnieje niepewność stosunku prawnego lub prawa, wynikająca z obecnego lub przewidywanego ich kwestionowania lub naruszenia, zatem gdy zachodzi swoista potrzeba ich potwierdzenia, wynikająca z sytuacji prawnej w jakiej znajduje się powód (por. m.in. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 14 lipca 1972 r., III CRN 607/71, OSN 1973, nr 4, poz. 64, z dnia 22 września 1999 r., I PKN 263/99, OSNAP 2000, nr 2, poz. 36). Dopuszcza się pośrednie ustalenie istniejącego stosunku prawnego przez stwierdzenie ważności lub nieważności dokonanej czynności prawnej (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 1 czerwca 1976 r., II CR 288/76, OSNC 1977, nr 5-6, poz. 91). Można zatem przyjąć istnienie tak pojętego interesu powoda w zakresie żądania ustalenia nieważności czynności prawnej zarówno wtedy, gdy chodzi o usunięcie przeszkody prawnej dla jego dalszych czynności jak i wtedy, gdy celem jest uzyskanie szeroko pojętej ochrony prawnej. Orzeczenie sądowe ustalające nieważność czynności prawnej potwierdza nieistnienie stosunku prawnego (prawa) i, jako swoisty prejudykat, będzie miało znaczenie dla ewentualnych czynności i rozstrzygnięć wykraczających poza prawa rzeczowe do nieruchomości. Jego uzyskanie umożliwi osiągnięcie wielu celów, m.in. ułatwi dochodzenie roszczeń z tytułu nienależnego świadczenia, odpowiedzialności cywilno-prawnej lub karnej stron czynności, bądź osób występujących w charakterze ich reprezentantów. Jak trafnie wskazano w uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z dnia 2 sierpnia 2007 r., V

CSK 109/07 (OSN 2008, nr 9, poz. 107) unieściewienie nieważnych umów ma samoistną wartość także ze względu na rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 5 KWU).

W orzeczeniu z dnia 14 marca 2014 r III CZP 121/13 Sąd Najwyższy stwierdził , nie podziela poglądu opowiadającego się za wyłączeniem interesu prawnego w dochodzeniu ustalenia nieważności czynności prawnej wobec istnienia konkurencyjnego środka ochrony prawnej w postaci powództwa o usunięcie niezgodności stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej, opartego na art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece. Wskazać bowiem należy na odmienny charakter każdego z tych rozstrzygnięć. Rozbieżne początkowo stanowisko judykatury ujednolicone zostało po wydaniu uchwały składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 15 marca 2006 r. (III CZP 106/05, OSN 2006, nr 10, poz. 160) przyjmującej, że orzeczenie, którego podstawę stanowi art. 10 KWU nie jest wyrokiem ustalającym, tylko realizującym odrębną kategorię roszczeń procesowych zbliżonych do powództw kształtujących. W istocie zatem powództwa o ustalenie i powództwa o usunięcie niezgodności nie mają tego samego charakteru, a stanowią dwa niezależne środki ochrony prawnej, oparte na odmiennych przesłankach i zmierzające do osiągnięcia innego celu. Tym samym występuje zbieg roszczeń, mający charakter konkurencyjny jedynie wówczas, gdyby powództwo o usunięcie niezgodności zaspakajało w całości interes prawny powoda. A. oceny sądu w zakresie oceny interesu prawnego muszą być jednak dokonywane ze szczególną ostrożnością. Budzi wątpliwości stwierdzenie, że powód każdorazowo musi wykazać istnienie interesu prawnego w wytoczeniu powództwa o ustalenie nieważności czynności prawnej, która stanowiła podstawę wadliwego wpisu prawa rzeczowego, szerszego jak uzyskanie wyroku umożliwiającego zmianę wpisów w księdze wieczystej. O wyborze efektywnego, z punktu widzenia zamierzonych celów, środka ochrony prawnej decyduje wyłącznie zainteresowany. Ocena czy i ewentualnie jaki użytek uczyni on z uzyskanego orzeczenia w przyszłości nie jest objęta kognicją sądu.

Podobny pogląd został wyrażony w orzeczeniu Sądu Najwyższego z dnia 23 marca 2018 r. II CSK 371/17 w którym sąd wskazuje , że do zbiegu roszczeń w zakresie powództw z art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1007 ze zm.) i art. 189 KPC dochodzi jedynie wtedy, gdy powództwo z art. 10 ustawy w całości zaspakaja interes powoda. W konsekwencji sama możliwość żądania uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nie oznacza automatycznie braku interesu prawnego powoda, bo powództwo oparte na art. 189 KPC służy udzieleniu ochrony również w zakresie innych skutków prawnych mogących wynikać ze stosunku, który powód kwestionuje i które może usunąć wyrok ex tunc. W sprawie o ustalenie nieważności umowy przeniesienia własności nieruchomości jest istotne nie tylko to, jakie skutki umowa ta wywołała w aspekcie prawnorzeczowym, ale w ujmowanym wielopłaszczyznowo aspekcie skutków cywilnoprawnych.

Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny uznał , że w okolicznościach niniejszej sprawy w sytuacji gdy powódka zarzuca stronie umowy sprzedaży podstęp , działanie pod wpływem błędu czy też wykorzystanie według powódki jej stanu nieświadomości niewątpliwie uzasadnia interes prawny powódki w wytoczeniu powództwa o ustalenie .

Pomimo jednak istnienia interesu prawnego w wytoczeniu tego powództwa i tak nie zasługiwało ono na uwzględnienia , a apelacja w tej części okazała się nieuzasadniona.

Powódka powołała się na nieważność umowy ( umów) wskazując art. 82 k.c.

Zgodnie z art. 82 kc nieważne jest oświadczenie woli złożone przez osobę, która z jakichkolwiek powodów znajdowała się w stanie wyłączającym świadome albo swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli; dotyczy to w szczególności choroby psychicznej, niedorozwoju umysłowego albo innego, choćby przemijającego, zaburzenia czynności psychicznych.

Podzielić należy stanowisko Sądu Okręgowego , że powódka nie zdołała wykazać , że zawierając przedmiotowe umowy była w stanie wyłączającym świadome albo swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli. Przeprowadzone postępowanie dowodowe , a w szczególności niekwestionowany w ostateczności dowód z opinii biegłego psychiatry nie potwierdziło tego stanu.

Powódka wskazując na tą okoliczność bazowała na swoim subiektywnym przekonaniu oraz powołała się na nieprzydatną w sprawie ( z przyczyn wskazanych wyżej w uzasadnieniu sądu I i II instancji ) opinii biegłej psycholog .

Z materiału dowodowego jednoznacznie wynika , że w dniu 16 stycznia 2009 roku tj w dniu podpisywania umowy przedwstępnej oraz umowy sprzedaży w dniu 25 września 2009 roku powódka znajdowała się pod presją swojej sytuacji osobistej i materialnej, jednakże nie powodowało to wyłączenia świadomości, natomiast z pewnością ograniczało swobodę podjęcia decyzji i wyrażenia woli, nie wynikało to jednak z zaburzeń czynności psychicznych.

Stan wyłączający świadomość to - najogólniej rzecz ujmując - brak rozeznania, niemożność rozumienia zachowań własnych i zachowań innych osób, niezdawanie sobie sprawy ze znaczenia i skutków własnego postępowania. Stan taki musi przy tym wynikać z przyczyny wewnętrznej, a więc ze stanu, w jakim znajduje się osoba składająca oświadczenie woli, a nie z okoliczności zewnętrznych, w jakich osoba ta się znalazła.

Nie ulega więc wątpliwości , że w niniejszej sprawie brak jakichkolwiek podstaw do zastosowania art. 82 k.c.

Również niezasadne jest zarzucenie Sądowi Okręgowemu naruszenia art. 388 § 1 k.c. , chociaż zasadny jest w ocenie Sądu Apelacyjnego zarzut iż sąd niewłaściwie przyjął , że w stosunku do roszczenia ewentualnego powódki o zasądzenie świadczenia wyrównawczego upłynął 2 letni termin zawity określony w § 2 k.c.

Przepis art. 388 § 1 k.c. przewiduje odpowiednią kolejność (sekwencję) zgłoszenia roszczeń przez wyzyskiwanego wobec osoby wyzyskującej. Żądanie unieważnienia umowy mogłoby bowiem nastąpić dopiero wówczas, gdyby żądanie wyzyskiwanego o zmniejszenie należnego mu świadczenia (tzw. świadczenia wyrównawcze) były "nadmiernie utrudnione" (por. np. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 13 stycznia 2005 r., IV CK 444/04, nieopubl.; wspomina się tam o "stopniowaniu roszczeń", od którego ustawa nie przewiduje wyjątków). Regulacja taka stanowi przejaw potrzeby zapewnienia stosownej ochrony prawnej także partnerowi wyzyskiwanego przed niekorzystnym dla niego unieważnieniem umowy (rozwiązaniem jej ze skutkiem ex tunc). Przy założeniu istnienia przesłanek wyzysku przewidzianych w art. 388 § 1 k.c. w pierwszej kolejności powinno być zatem zgłoszone żądanie o charakterze wyrównawczym, a dopiero po wykazaniu przez powoda tego, że takie żądanie byłoby nadmiernie utrudnione (niekoniecznie niemożliwe), otwiera się możliwość zgłoszenia żądania unieważnienia umowy.

Ustawodawca określił więc dwojakie skutki prawne umowy zawartej w warunkach wyzysku. Nie występują one jednak łącznie, poszkodowany nie ma również możliwości wyboru jednego z tych skutków. To przepis bowiem określa kolejność i warunki realizacji każdego z tych skutków.

W sytuacji gdy zmiana treści umowy byłaby nadmiernie utrudniona lub niemożliwa można żądać unieważnienia umowy. Okoliczność, czy zmiana umowy jest nadmiernie utrudniona, stanowi kategorię ocenną. Gdy strony nie osiągną w tym przedmiocie porozumienia, sprawę rozstrzyga sąd.

W niniejszej sprawie powódka działająca początkowo bez fachowego pełnomocnika złożyła pozew o unieważnienie umowy. Dopiero w toku postępowania zastępujący ją pełnomocnik zmodyfikował pozew i w piśmie procesowym z dnia 25 lipca 2016 r. wniósł o ustalenie w trybie art 189 k.p.c. , że umowa sprzedaży nieruchomości położonej przy ul. (...) 2 w P. zawarta pomiędzy stronami w dniu 25 września 2009 r jest nieważna albowiem oświadczenie powódki o sprzedaży zostało złożone w stanie wyłączającym świadome albo swobodne powzięcie decyzji oraz wyrażenie woli ( art. 82 k.c.), a jako powództwo ewentualne o stwierdzenie przez sąd nieważności w/w umowy sprzedaży nieruchomości na podstawie art. 388 § 1 k.c. w zw. z art. 353<sup>1</sup> k.c. i art. 58§ 2 k.c. , lub zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki na podstawie art. 388§ 1 k.c. w zw. z art. 353<sup>1</sup>k.c. oraz art. 5 k.c. świadczenia wyrównawczego.

Z powyższego wynika , że podstawę faktyczną zgłoszonego żądanie w postaci "unieważnienia umowy" sprzedaży z dnia 25 września 2009 r r. powódka wskazała już w pozwie w sposób dość ogólny, podając szeroki katalog okoliczności, które - jej zdaniem - uzasadniały zgłoszone roszczenie (wady oświadczenia woli, i braku świadomości powódki, rażąco

zaniżona cena umowy, powódka wskazała też, że została wprowadzona podstępem w błąd i zostało wykorzystane jej przymusowe położenie do podpisania umowy przedwstępnej oraz umowy ostatecznej.)

Podstawa faktyczna zasadniczego żądania powódki określona została zatem bardzo szeroko. Niewątpliwie jednak powódka powoływała również, iż wykorzystano jej przymusowe położenie, a więc wyzysk. W piśmie procesowym z dnia 25 lipca 2016 r pełnomocnik powódki sprecyzował jedynie treść żądania zgłosił "zarzut wyzysku" oraz po raz pierwszy roszczenie wyrównawcze.

Nie można jednak jak to zrobił sąd I instancji twierdzić, że żądanie powódki o zasądzenie stosownej kwoty tytułem wyrównania nastąpiło już po upływie dwuletniego terminu zawitego, przewidzianego w art. 388 § 2 k.c. Powołanie się na instytucję wyzysku nastąpiło implicite już w pozwie w związku z eksponowaniem wspomnianych okoliczności stanowiących podstawę faktyczną zgłoszonego żądania. Należy więc przyjąć, że w dniu 25 lipca 2016 r doszło ostatecznie do sprecyzowania podstawy faktycznej i prawnej dochodzonego roszczenia.

A więc słusznie skarżący zarzucił sądowi I Instancji naruszenie w tym zakresie art. 388 § 2 k.c.

Pomimo tego sąd uznał, że nie został naruszony art. 388 § 1 k.c., a więc ten zarzut był nieuzasadniony.

Zgodnie z art. 388. § 1. k.c. jeżeli jedna ze stron, wyzyskując przymusowe położenie, niedołośćwo lub niedoświadczanie 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 rażąco 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.

Z przepisu tego wynika, że aby można było mówić o wyzysku muszą być spełnione kumulatywnie dwie przesłanki.

Strona umowy musi znajdować się albo w przymusowym położeniu, albo być osobą niedołączną lub niedoświadczoną, a po drugie wartość jej świadczenia w chwili zawierania umowy musi przewyższać w rażąco stopniu wartość świadczenia drugiej strony. I wreszcie strona wyzyskująca musi to położenie wykorzystać. Dla ustalenia tej przesłanki konieczne jest stwierdzenie, że wyzyskujący wykorzystał sytuację we własnym interesie: zawierał umowę, mając świadomość zarówno owej dysproporcji świadczeń, jak i niekorzystnej sytuacji swego kontrahenta, w postaci przymusowego położenia, niedołączności lub niedoświadczania. Nie jest istotne, czy wyzyskujący działał z zamiarem pokrzywdzenia kontrahenta, czy tylko skorzystał z nadarzającej się okazji; nie ma też znaczenia, czy wyzyskiwany był świadom dysproporcji świadczeń oraz czy zdawał sobie sprawę ze swego niedołączności lub niedoświadczania.

W niniejszej sprawie powódka twierdziła, że znajdowała się w sytuacji przymusowej wynikającej z narastania zadłużenia na skutek rolowania pożyczek, a ponadto w sprawie mamy do czynienia z rażąco nieekwiwalentnością świadczeń.

Przymusowe położenie występuje, gdy ze względu na znaczącą opresję, która może być wywołana przez różne zdarzenia, także incydentalne, istnieje konieczność uzyskania pieniędzy lub rzeczy w oparciu o umowę odznaczającą się rażąco dysproporcją wartości świadczeń. W przeciwnym razie wyzyskanemu lub jego bliskim grozi poważne niebezpieczeństwo (niekorzystne następstwa, uszczerbki) majątkowej, osobistej lub rodzinnej natury

Przymusowe położenie należy odróżnić od trudności, w jakich znalazła się osoba zawierająca umowę.

Rozbieżności w orzecznictwie wywołuje ocena tego, czy potrzeba uzyskania pożyczki lub kredytu, np. w celu spłaty poprzedniego zobowiązania i uniknięcia egzekucji, stanowi przypadek przymusowego położenia. Przeważa pogląd, że konieczność wywiązania się z istniejących zobowiązań zasadniczo nie tworzy jeszcze stanu przymusowego położenia.

Ponadto dla powstania stanu przymusowego położenia w rozumieniu art. 388 § 1 k.c. obojętne pozostaje poczucie zastraszenia i przymuszenia do sprzedaży.

Stan przymuszenia musi bowiem wynikać z przyczyny zewnętrznej.

Mając to na uwadze Sąd Apelacyjny podziela stanowisko Sądu I Instancji , że powódka nie znajdowała się w chwili zawierania przedmiotowych umów tj w dniach(...)w sytuacji przymusowej w rozumieniu przepisu art. 388 k.c.

W chwili zawierania przedmiotowych umów przeciwko powódce nie było prowadzone żadne postępowanie egzekucyjne. Powódka pracowała zawodowo, podejmowała czynności życia codziennego.

W świetle zgromadzonego materiału dowodowego powódka nie wykazała także w jakiej faktycznie sytuacji finansowej i życiowej znajdowała się wówczas czy była to jak twierdzi sytuacja przymusowa, a więc taka, że zawarcie umowy było jedynym wyjściem,

Przed podjęciem decyzji powódka prowadziła bowiem rokowania co do warunków sprzedaży mieszkania . Spotykała się z R. K. (1) m.in. w (...) Browarze.

M. S. (1) udała się do notariusza W. C. z własnej woli. Nie inicjowała wówczas żadnych kroków by wycofać się z podpisania umowy, co było możliwe z uwagi na znaczną odległość czasową pomiędzy umową przedwstępną a przyrzeczoną. Twierdzenia powódki o groźbach stosownych przez pozwaną słusznie Sąd Okręgowy uznał za gołosłowne, o czym świadczy m.in. fakt, że powódka nie szukała ochrony swoich interesów nie zgłosiła się na Policję, czy Prokuraturę.

Ponadto również brak podstaw do stwierdzenia , że pozwana szczegółowo znała położenie i sytuację powódki i celowo doprowadziła do niekorzystnego rozporządzenia mieniem przez powódkę .

Nawet więc gdyby przyjąć że powódka w sposób niekorzystny zawarła umowę pożyczki z G. K. to okoliczność ta nie wpływa na ważność jej umowy sprzedaży do której przystąpiła razem z pozwaną, powódka bowiem nie wykazała aby R. K. (1) i pozwana byli w jakikolwiek sposób powiązani z G. K. , bądź aby współdziałały ze sobą w czasie czynności zawieranych z powódką.

Powódka otrzymane pieniądze ze sprzedaży nieruchomości przeznaczyła na spłatę wierzytelności wobec G. K., przeciwko któremu toczy się postępowanie karne w którym powódka jest osobą pokrzywdzona . Nie wykluczone więc , że powódka może odzyskać chociaż część tych pieniędzy w razie niekorzystnego dla G. K. orzeczenia .

Nie ma to jednak żadnego wpływu na przedmiotowe postępowanie.

Ponadto Sąd Apelacyjny podobnie jak Sąd Okręgowy uważa ,że brak było podstaw do przyjęcia, iż w wyniku zawartych przez powódkę z pozwaną umów doszło do rażącej nie ekwiwalentności świadczeń stron.

Strony ustaliły wartość lokalu mieszkalnego na kwotę 150.000 zł .

Powódka twierdziła , że lokal ten jest wart dużo więcej powołując się na sporządzona prywatną wycenę z roku 2007 r.

Przede wszystkim należy podnieść , że opinia prywatna przeprowadzona na zlecenie strony nie ma waloru dowodu z opinii biegłego sądowego, o którym stanowi się w art. 278 i n. KPC, który to dowód wyłącznie może stanowić podstawę ustaleń faktycznych w sprawie wymagającej wiadomości specjalnych. Opinie prywatne, nie będąc dowodem z opinii biegłego, stanowią element materiału procesowego i powinny być udostępnione stronie przeciwnej. (...) ekspertyzy opracowane na zlecenie stron przed wszczęciem procesu czy w jego toku są wyjaśnieniem, z uwzględnieniem wiadomości specjalnych, ich stanowiska. (...) ekspertyza może stanowić przesłankę przemawiającą za koniecznością dopuszczenia przez sąd dowodu z opinii innego biegłego (zob. wyr. SN z 2.2.2011 r., II CSK 323/10, L.).

Przedłożona w niniejszej sprawie opinia została ponadto sporządzona w dniu 22 marca 2007 r , a więc dwa lata przed zawarciem przedmiotowych umów , a ponadto została sporządzona dla celów określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej dla sposobu użytkowania zgodnego z przeznaczeniem dla potrzeb zabezpieczenia

wierzytelności kredytobiorcy. Rzeczoznawca wycenił wówczas dla tych celów wartość nieruchomości na kwotę 300.000 zł po remoncie oraz na kwotę 270.000 zł według stanu na dzień oględzin.

W niniejszej sprawie Sąd celem zweryfikowania wartości nieruchomości na dzień jej sprzedaży dopuścił dowód z opinii K. Ł. biegłego w dziedzinie wyceny nieruchomości .

Według biegłego wartość rynkowa lokalu według jego stanu wynikającego z opisów lokalu zawartych w materiałach dowodowych załączonych do akt sprawy przez pozwaną i cen na dzień 25 września 2009 r wynosi 176.000 zł , a według jego stanu wynikającego z dokumentacji fotograficznej załączonej do pisma procesowego pełnomocnika powódki z dnia 24 stycznia 2017 r na dzień 25 września 2009 r wynosi 219.000 zł .

Powódka w opinii zakwestionowała w/w opinię nie wskazując jednak powodów dla których uznaje tę opinię za niewiarygodną .

Sąd Apelacyjny po wnikliwej analizie zarówno opinii pisemnej z dnia 2 marca 2017 r oraz 12 maja 2017 r jak i zeznań biegłego na rozprawie w dniu 6 lipca 2017 r podzielił stanowisko Sądu I Instancji co do wiarygodności w/w opinii.

Zresztą po przesłuchaniu biegłego K. Ł. pełnomocnik powódki , ani nie kwestionował już opinii , ani nie wnosił o nowego biegłego w tej sprawie.

Sąd Apelacyjny podzielił stanowisko Sądu I Instancji , że sporządzona opinia jest fachowa , sporządzona przez osobę kompetentną , w pełni odpowiadającą na zadane przez sąd pytanie.

Nie ulega wątpliwości , że wskazane w opinii wartości lokalu mieszkalnego w stosunku do kwoty z umowy sprzedaży nie mogą być uznane za rażąco nieekwiwalentne w rozumieniu art. 388 k.c. W myśl przepisu dysproporcja majątkowa pomiędzy świadczeniami stron nie może być jakakolwiek, musi mieć postać kwalifikowaną i nosić przymiot „rażącej”, co w razie sporu podlega ocenie sądu według kryteriów obiektywnych. Rażąca oznaczać powinna dysproporcję znaczną, bardzo wyraźną, rzucającą się w oczy i oczywistą. Rażąco naruszenie ekwiwalentności świadczeń musi zaistnieć w znaczeniu obiektywnym. W ramach swobody kształtowania treści zobowiązania strony mogą ustalić świadczenia o nierównej wartości (por. wyrok SN z dnia 25 maja 2011 r., II CSK 528/10, LEX nr 794768). Dopiero ocena tej nierówności w świetle kryteriów wskazanych w art. 388 k.c. może stanowić podstawę do udzielenia ochrony stronie, dla której umowa określa świadczenie o niższej wartości.

W niniejszej sprawie jak już wyżej podniesiono wartość podana w akcie notarialnym nie może być uznana za rażąco zaniżoną w stosunku do wartości rynkowej nieruchomości ustalonej w niniejszym procesie .

I wreszcie zasadny jest co prawda zarzut apelacji iż przepis art. 21 k.p.c. nakazujący przy kumulacji roszczeń przyjmować za podstawę obliczenia opłaty sądowej ogólną wartość połączonych roszczeń nie odnosi się do żądań ewentualnych.

Niemniej jednak zasądzona przez Sąd Okręgowy tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego kwota 18.000 zł jest prawidłowa .

W przypadku bowiem oddalenia zarówno roszczenia głównego jak i ewentualnego opłaty w tym koszty zastępstwa wymierza się zarówno od roszczenia głównego jak i ewentualnego. W niniejszej sprawie w obu roszczeniach koszty zastępstwa procesowego wyniosły kwoty po 7.200 zł na podstawie § 6 pkt 7 oraz § 13 ust. 2 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. 2013.461) plus koszty zastępstwa procesowego pozwanej poniesione postępowaniu zażaleniowego w wysokości stawki minimalnej- 3.600 zł. ( Łącznie 18.000 zł )

Sąd Apelacyjny podzielił natomiast częściowo zarzut naruszenia art. 102 k.p.c. i uznał , że pozwana z uwagi na charakter sprawy , subiektywne poczucie krzywdy oraz sytuację majątkową nie powinna w ogóle ponosić

nieuiszczonych w sprawie kosztów sądowych. W związku z tym Sąd Apelacyjny zmienił punkt 3 wyroku i nie obciążył powódki kosztami wydatków z tytułu opinii biegłych.

Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386§ 1 k.p.c. i 385 k.p.c. orzekł jak w sentencji.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Odwoławczy orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. w z. z art. 108§ 1 k.p.c. oraz § 2 pkt. 5 w zw. z § 10 ust.1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r w sprawie opłat za czynności adwokackie.( Dz.U. z 2015 r poz. 1800).

Ewa Staniszevska Małgorzata Kaźmierczak Ryszard Marchwicki