

Sygn. akt I ACa 709/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 grudnia 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Tomasz Żelazowski
Sędziowie:	SSA Maria Iwankiewicz (spr.) SSA Agnieszka Sołtyka
Protokolant:	st. sekr. sądowy Beata Waclawik

po rozpoznaniu w dniu 10 grudnia 2014 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa G. B.

przeciwko Ł. T.

o ustalenie i zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 15 grudnia 2011 r., sygn. akt I C 310/11

I. zmienia zaskarżony wyrok:

- 1. w punkcie trzecim w ten sposób, że zasądza od pozwanego Ł. T. na rzecz powódki G. B. dalszą kwotę 171.000 (sto siedemdziesiąt jeden tysięcy) złotych i oddala powództwo w pozostałym zakresie,**
- 2. w punkcie szóstym w ten sposób, że odstępuje od obciążania powódki kosztami zastępstwa procesowego pozwanego**

II. oddala apelację w pozostałej części,

III. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 5.204 (pięć tysięcy dwieście cztery) złote tytułem kosztów postępowania apelacyjnego i kasacyjnego.

Agnieszka Sołtyka Tomasz Żelazowski Maria Iwankiewicz

Sygn. akt I ACa 709/13

UZASADNIENIE

G. B. wniosła pozew przeciwko Ł. T. o ustalenie nieważności warunkowej umowy z 3 sierpnia 2005 sprzedaży nieruchomości rolnej położonej w P. oraz umowy z 29 sierpnia 2005 r. przeniesienia własności ww. nieruchomości, jak też o zasądzenie od pozwanego na jej rzecz kosztów procesu według spisu kosztów, a w przypadku braku takiego spisu według norm przepisanych. W uzasadnieniu wskazała, że w chwili sporządzania powyższych umów znajdowała się w stanie wyłączającym świadome powzięcie decyzji i wyrażenie woli z uwagi na stwierdzone u niej cechy ograniczonego uszkodzenia mózgu oraz znaczny stopień niepełnosprawności, wymagające korzystania ze wsparcia w samodzielnej egzystencji oraz stałej lub długotrwałej opieki lub pomocy innej osoby. Pozwany wyzyskał jej niedołęstwo nabywając od niej przedmiotową nieruchomość za jedyne 7.000 zł. W toku postępowania powódka cofnęła żądanie w przedmiocie unieważnienia umów i zmieniła powództwo, żądając zapłaty kwoty 350.000 zł, stanowiącej równowartość sumy uzyskanej przez pozwanego, w wyniku sprzedaży nieruchomości zakupionej uprzednio od powódki.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości. W uzasadnieniu podniósł, że nabył od powódki grunt rolny klasy V, nie zaś działkę budowlaną, zapłaciwszy jej cenę o wiele wyższą, niż wynika to z treści aktu notarialnego. Zaznaczył, że cena nieruchomości w żaden sposób nie była zaniżona, skoro Agencja Nieruchomości Rolnych nie skorzystała z przysługującego jej prawa pierwokupu tej nieruchomości. Ponadto stwierdził, że powódka miała pełne rozeznanie, co do treści i skutków zawieranej przez nią umowy.

Sąd Okręgowy w Szczecinie wyrokiem z 26 lipca 2010 r. umorzył postępowanie w przedmiocie żądania ustalenia nieważności umowy oraz zsządził od pozwanego na rzecz powódki G. B. kwotę 120.987 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 4 lutego 2010 r. oraz oddalił żądanie zapłaty w pozostałej części i orzekł o kosztach.

Na skutek apelacji od powyższego orzeczenia, wniesionej przez obie strony Sąd Apelacyjny w Szczecinie, wyrokiem z 23 lutego 2011 r. sygn. akt. I ACa 816/10 uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Szczecinie, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

Po ponownym rozpoznaniu sprawy wyrokiem z 15 grudnia 2011 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie umorzył postępowanie w przedmiocie żądania ustalenia nieważności umowy (punkt I); zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 159 000 zł (punkt II); w pozostałym zakresie powództwo oddalił (punkt III). Sąd ten orzekając o kosztach nakazał pobrać od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Szczecinie kwotę 7.950 zł tytułem nieuiszczonego wpisu od pozwu (punkt IV); zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 5.670 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego udzielonego powódce z urzędu za obie instancje (punkt V); zasądził od powódki na rzecz pozwanego kwotę 6.930 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje (punkt VI) i przyznał od Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Szczecinie wynagrodzenie pełnomocnikowi powódki tytułem nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej jej z urzędu - za obie instancje (punkt VII).

Rozstrzygnięcie tej treści Sąd pierwszej instancji wydał na podstawie dokonanych ustaleń faktycznych z których wynika, że 29 sierpnia 2005 r. G. B. sprzedała Ł. T. nieruchomość rolną, stanowiącą działkę nr (...) o obszarze 56 a 87 m², położoną w P., dla której Sąd Rejonowy w Policach prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...) (dawna (...)). Cena nieruchomości została przez strony ustalona na kwotę 7.000 zł i została przez Kupującego zapłacona w całości, co Sprzedająca potwierdziła. Działka wymagała zagospodarowania, była zakrzaczona i porośnięta drzewostanem pochodzącym z samosiewu, nie pielęgnowanym.

W swoich ustaleniach Sąd Okręgowy wskazał, że wartość tej nieruchomości, według stanu i cen na dzień 29 sierpnia 2005 r. wynosiła 166.000 zł. Nieruchomość nie była i nie jest zabudowana, a także nie jest zagospodarowana. Brak jest na niej wartościowego drzewostanu, nie posiada trwałego ogrodzenia i utrwalonych granic w terenie. Nawierzchnia działki nie jest równa. Warunki geotechniczne gruntu są dobre. Ponadto przez teren działki przebiegają linie elektroenergetyczne, które obniżają funkcjonalność tej nieruchomości. Działka leży na terenie posiadającym sieci: wodociągową, kanalizacyjną, energetyczną, gazową, teletechniczną. Jednakże sieć gazowa biegnie jedynie w ulicy (...). Nie stwierdzono w terenie oraz brak jest na mapie zasadniczej studni głębinowej.

Z ustaleń tych wynika, że przed zawarciem umowy sprzedaży działki nr (...) pozwany poniósł koszty związane z uregulowaniem stanu prawnego nieruchomości, w tym koszty rozgraniczenia nieruchomości, które łącznie wyniosły 3.000 zł.

W ustaleniach Sądu pierwszej instancji wskazano, że Sąd Okręgowy w Szczecinie wyrokiem z dnia 28 października 2009 r. uznał oskarżonego Ł. T. za winnego tego, że w okresie od stycznia 2005 r. do 29 sierpnia 2005 r. w P. i S., działając w celu osiągnięcia korzyści majątkowej, poprzez wykorzystanie niezdolności do należytego pojmowania rzeczywistej wartości nieruchomości rolnej niezabudowanej działki nr (...) położonej w P. przy ul. (...) o wartości 130.987 zł, doprowadził G. B. do niekorzystnego rozporządzenia własnym mieniem, poprzez nakłonienie jej do sprzedania mu tej nieruchomości za kwotę 7 000 zł i wymierzył mu karę 10 miesięcy pozbawienia wolności i zawiesił ją warunkowo na okres 3 lat. Ponadto Sąd zobowiązał oskarżonego do naprawienia szkody na rzecz G. B. w kwocie 127987 zł w terminie 1 roku i 6 miesięcy od uprawomocnienia się wyroku. Sąd Apelacyjny w Szczecinie wyrokiem z dnia 4 marca 2010 r. zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że uchylił rozstrzygnięcie dotyczące zobowiązania oskarżonego do naprawienia szkody.

Sąd Okręgowy ustalił nadto, że w 2008 r. pozwany sprzedał działkę nr (...) położoną w P. za 350.000 zł.

W oparciu o takie ustalenia Sądu pierwszej instancji doszedł do wniosku, że powództwo zasługiwało na częściowe uwzględnienie – co do żądania zapłaty 159.000 zł, a w pozostałym zakresie, jako bezzasadne uległo oddaleniu. Sąd ten wyjaśnił, że na podstawie art. 355 § 1 k.p.c. umorzył postępowanie w zakresie żądania ustalenia nieważności umowy, bowiem powódka skutecznie cofnęła powództwo o ustalenie i wystąpiła z żądaniem zapłaty przez pozwanego kwoty 350.000 zł.

Jako bezsporny w tej sprawie Sąd Okręgowy wskazał fakt sprzedaży pozwanemu w dniu 29 sierpnia 2005 r. przez powódkę nieruchomości rolnej za kwotę 7.000 zł. Za istotny dla przedmiotowego postępowania Sąd ten uznał wydany w postępowaniu karnym prawomocny wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z 4 marca 2010 r., utrzymujący w mocy wyrok Sądu Okręgowego, w którym skazano Ł. T. za to, że działając w celu osiągnięcia korzyści majątkowej poprzez wykorzystanie niezdolności do należytego pojmowania rzeczywistej wartości nieruchomości rolnej doprowadził G. B. do niekorzystnego rozporządzenia własnym mieniem poprzez nakłonienie jej do sprzedania mu tej nieruchomości za kwotę 7.000 zł. Sąd pierwszej instancji przywołał przepis art. 11 zd. 1 k.p.c. zgodnie z którym ustalenia wydanego w postępowaniu karnym prawomocnego wyroku skazującego co do popełnienia przestępstwa wiążą sąd w postępowaniu cywilnym. Wskazał, że wszelkie inne ustalenia prawomocnego, skazującego wyroku karnego, wykraczające poza elementy stanu faktycznego przestępstwa, nie mają mocy wiążącej dla sądu cywilnego, nawet jeśli są zawarte w sentencji wyroku. W tej sprawie dotyczy to wysokości szkody, jaką poniosła powódka, zawierając z pozwanym przedmiotową umowę.

Odwołując się do treści art. 388 § 1 k.c. Sąd Okręgowy wyjaśnił, że konstrukcja pojęcia „wyzysku” oparta jest na dysproporcji majątkowej wartości wzajemnych świadczeń stron. Dla oceny wspomnianej dysproporcji właściwa jest chwila zawarcia umowy, przy czym dysproporcja musi być „rażąca”, co w razie sporu ocenia sąd według kryteriów obiektywnych (wartość rynkowa). Ustalenia tego Sądu dotyczyły zatem wartości nieruchomości na dzień dokonania czynności prawnej między stronami. Sąd ten nie podzielił poglądu powódki, że winna to być wartość na dzień dalszej odsprzedaży nieruchomości, która miała miejsce po trzech latach od spornej czynności bowiem w okresie 2005-2008 doszło do geodezyjnego wydzielenia gruntu, a nadto wiadomo, że w 2008 roku drastycznie wzrosły ceny nieruchomości. Sąd Okręgowy powołał się na wydaną w sprawie opinię biegłego sądowego, którą uznał za w pełni przekonującą i rzetelną, a na podstawie której ustalił, że wartość nieruchomości powódki na dzień zawarcia umowy sprzedaży wynosiła 166.000 złotych. Od tej wartości Sąd ten odjął zapłaconą przez pozwanego tytułem ceny kwotę 7.000 złotych.

Sąd Okręgowy wyjaśnił także, że oddalił wniosek dowodowy pozwanego o przesłuchanie świadka M. R., bowiem świadek ten był już przesłuchiwany, a wniosek ten został zgłoszony po terminie zakreślonym stronom w trybie art.207

§ 3 k.p.c. Ponadto Sąd ten wskazał, że fakt skażenia działki, o ile miał miejsce, nie może być ustalony na podstawie zeznań świadka. Do stwierdzenia tego faktu potrzebna by była wiedza specjalistyczna w formie np. ekspertyzy.

Sąd pierwszej instancji zważył także, że powódka zmieniając żądanie i wnosząc o zapłatę kwoty 350.000 zł nie wносиła o jej zasądzenie z odsetkami. O kosztach procesu Sąd ten orzekł zgodnie z ogólną regułą odpowiedzialnością za wynik postępowania, dokonując stosunkowego ich rozdzielenia przy przyjęciu, że powódka wygrała w 45,43% a przegrała w 54,58%.

Apelację od tego wyroku wywiodła powódka, zaskarżając go w części tj. co do punktu III, w zakresie oddalającym powództwo ponad kwotę 159.000 zł. wraz ustawowymi odsetkami oraz co do punktu VI - co do kwoty 6.930 zł. tytułem zwrotu pozwanemu kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje.

Zaskarżonemu wyrokowi apelująca zarzuciła:

1. obrazę przepisów prawa materialnego, a to art. 361 § 2 k.c., art. 363 § 2 k.c. przez ich niezastosowanie oraz art. 388 § 1 k.c. przez przyjęcie jako podstawy dla określenia wartości odszkodowania chwili zawarcia umowy;
2. obrazę przepisów postępowania, a to przepisu art. 227 k.p.c. art. 229 k.p.c. art. 328 § 2 k.p.c. popełnioną przez nieuwzględnienie wniosków dowodowych powódki zmierzających do prawidłowego ustalenia szkody, przez nieuwzględnienie faktu przyznania pozwanego dotyczącego czasu sprzedaży nieruchomości oraz uzyskanej ceny oraz przez braki zawarte w uzasadnieniu wyroku zarówno co do odmowy przeprowadzenia wnioskowanych dowodów jak też brak należytego uzasadnienia dla przyjętej podstawy prawnej zasądzenia odszkodowania ustalonego na dzień zawarcia umowy.

Wskazując na te zarzuty apelująca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i zasądzenie dalszej kwoty 191.000 zł. oraz zasądzenie odsetek ustawowych, co do tej kwoty, jak i co do kwoty zasądzonej w punkcie I zaskarżonego wyroku - od dnia zawarcia umowy z dnia 29 sierpnia 2005 r. a także oddalenie żądania pozwanego o zasądzenie kosztów na jego rzecz; ewentualnie - o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi pierwszej instancji. Nadto apelująca wniosła o zasądzenie od pozwanego kosztów zastępstwa procesowego, za wszystkie instancje, udzielonego powódce z urzędu, które nie zostały uiszczone ani w całości, ani w części.

W uzasadnieniu apelująca podniosła, że podstawą prawną ustalenia wysokości szkody stanowić winny przepisy o czynach niedozwolonych, w tym przepis art. 415 k.c. przyjęty zresztą przez sąd orzekający przy pierwszym rozpoznawaniu sprawy i nie zakwestionowanego przez sąd apelacyjny. Zdaniem apelującej, Sąd nie wyjaśnił przesłanek zastosowania w sprawie przepisu art. 388 § 1 k.c. Według powódki, winien był przyjąć za podstawę do określenia sposobu naprawienia szkody, przepisy części ogólnej kodeksu cywilnego a więc przepis art. 361 § 2 k.c. oraz art. 363 § 2 k.c. czego nie uczynił, jak też nie uzasadnił dlaczego tak postąpił. W ocenie apelującej, zasądzone odszkodowanie pieniężne, musi mieć cechy rzeczywistego naprawienia szkody, a więc umożliwić poszkodowanemu odtworzenie majątku utraconego wskutek przestępczego działania sprawcy szkody. Chwilą właściwą dla ustalenia wartości szkody jest chwila zbliżona do chwili wyrokowania.

Pozwany wnioskował oddalenie apelacji powódki.

Po rozpoznaniu tej apelacji Sąd Apelacyjny w Szczecinie wyrokiem z 18 kwietnia 2012 r. w sprawie sygn. akt I ACa 152/12, oddalił apelację powódki i przyznał adwokat D. H. od Skarbu Państwa – Sądowi Okręgowemu w Szczecinie kwotę 2.700 zł podwyższoną o stawkę podatku od towarów i usług, tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powódce z urzędu w postępowaniu apelacyjnym.

Motywuując takie rozstrzygnięcie Sąd Apelacyjny uznał za prawidłowe ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy i przyjął je za własne. Odwołując się do przepisu art. 386 § 4 k.p.c. Sąd Apelacyjny zaznaczył, że w wyroku z dnia 23 lutego 2011r. przesądził, że zasadniczo niesporny stan faktyczny sprawy podległ subsumpcji pod przepis art. 388 k.c. który zdaniem Sądu Apelacyjnego implikuje zakres żądań powódki. Sąd Apelacyjny podkreślił, że nie

istnieje generalny zakaz zawierania umów niekorzystnych, dlatego dysproporcja między wartością określonych w umowie wzajemnych świadczeń stron nie jest wystarczającym powodem do uznania umowy za sprzeczną z zasadami współżycia społecznego. W ocenie tego Sądu, nie jest możliwy zbieg art. 388 k.c. (art. 58 § 2 k.c., art. 59 k.c.) z roszczeniami odszkodowawczymi deliktowymi i kontraktowymi. Wskazał na pogląd wyrażony w orzecznictwie, że wyzysk stanowi *lex specialis* wobec art. 58 k.c. wyklucza więc skutek bezwzględnej nieważności na rzecz wzruszalności. W jego ocenie przyjąć należy, że w sytuacji, gdy czynność prawna, w której jedna ze stron wykorzystuje przymusowe położenie, niedoświadczenie czy niedoleństwo drugiej strony objęta jest zakresem hipotezy art. 388 k.c. i nie może być mowy o popełnieniu czynu niedozwolonego w rozumieniu art. 415 k.c. Sąd Apelacyjny nie mała wątpliwości, że żądanie wyrównania wzajemnych świadczeń wynikające z uznania czynności prawnej jako przedsięwziętej w warunkach wyzysku, zmierza do ukształtowania na nowo treści umowy, a zatem musi uwzględniać dysproporcję wzajemnych świadczeń na dzień zawarcia umowy. Przyjmując, że roszczenie powódki opiera się na przepisie art. 388 § 1 k.c. i zmierza do ukształtowania na nowo treści czynności prawnej, Sąd pierwszej instancji prawidłowo zwiększył należne od pozwanego świadczenie porównując wartość wzajemnych świadczeń na dzień zawarcia umowy. Zgadzając się z apelującą, że wysokość należnego odszkodowania należy oceniać zgodnie z art. 361 i 363 k.c. i odszkodowanie to ma, jak jednoznacznie stanowi art. 361 § 2 k.c. obejmować korzyści, które poszkodowany mógłby osiągnąć gdyby mu szkody nie wyrządzono oraz zgadzając się co do zasady, że zgodnie z art. 363 § 2 k.c. wysokość odszkodowania powinna być ustalona według cen z daty ustalania odszkodowania Sąd odwoławczy stwierdził, że powyższe zasady nie znajdują zastosowania w sytuacji gdy stan faktyczny sprawy uzasadnia zastosowanie przepisu art. 388 k.c. W jego ocenie, w sytuacji wady czynności prawnej, jaką jest wyzysk, nie można domagać się odszkodowania i to w postaci wartości zmniejszonego świadczenia wzajemnego według wartości na dzień jego ustalania. Sąd ten przyjął zatem, że zasady obowiązujące przy ustalaniu szkody, regulowane przytoczonymi przez apelującą przepisami art. 361 i art. 363 kodeksu cywilnego, nie znajdują zastosowania w sporze, którego podstawą prawną rozstrzygnięcia jest przepis art. 388 kodeksu cywilnego.

Jako niezasadne Sąd Apelacyjny ocenił zarzuty naruszenia przepisów postępowania, bowiem prawidłowe zastosowanie, a także wykładania prawa materialnego dokonana przez Sąd pierwszej instancji rodziły konieczność oddalenia zgłoszonych przez apelującą wniosków dowodowych, jako zmierzających do ustaleń nie mających znaczenia dla rozstrzygnięcia, w świetle materialnoprawnej podstawy wywiedzionego powództwa. Niezasadne również było w ocenie tego Sądu domaganie się przez powódkę zapłaty wraz z odsetkami, bowiem zmieniając powództwo nie wyartykułowała takowego żądania (k.353,382). Oddalając apelację na podstawie art. 385 k.p.c. Sąd ten orzekł także o kosztach, mając na uwadze wskazane w uzasadnieniu przepisy

Orzeczenie to zaskarżyła skargą kasacyjną powódka. W skardze tej, opartej na obydwu podstawach z art. 3983 § 1 k.p.c. powódka zarzuciła naruszenie prawa materialnego przez niezastosowanie art. 415 k.c. art. 443 k.c. oraz art. 361 § 2 k.c. i art. 363 k.c. a także błędną wykładnię art. 388 k.c. Naruszenia przepisów postępowania mającego istotny wpływ na wynik sprawy powódka upatrywała w uchybieniu art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 k.p.c. art. 378 § 1 k.p.c. i art. 382 k.p.c. jak również art. 328 § 2 k.p.c. W oparciu o te zarzuty powódka we wnioskach domagała się uchylenia zaskarżonego wyroku oraz poprzedzającego go wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie i orzeczenia co do istoty sprawy poprzez zasądzenie na jej rzecz od pozwanego dalszej kwoty 191.000 zł z ustawowymi odsetkami i kosztami procesu za całość postępowania; ewentualnie żądała uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu w Szczecinie przy uwzględnieniu kosztów dotychczasowego postępowania.

W odpowiedzi na skargę kasacyjną powódki pozwany wniósł o jej oddalenie w całości i zasądzenie od powódki na jego rzecz kosztów postępowania.

Na skutek tej skargi kasacyjnej powódki Sąd Najwyższy wyrokiem z 26 czerwca 2013 r. w sprawie sygn. akt II CSK 582/12 uchylił zaskarżony wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 18 kwietnia 2012 r. sygn. akt I ACA 152/12 i przekazał sprawę tutejszemu Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

W uzasadnieniu swojego stanowiska Sąd Najwyższy wskazał, że skarżąca słusznie kwestionuje pogląd prawny Sądu Apelacyjnego oparty na założeniu o niedopuszczalności potraktowania działań podpadających pod pojęcie wyzysku jako czynu niedozwolonego, nawet wówczas, kiedy zostały przez sąd karny uznane za przestępstwo. W doktrynie przeważa koncepcja przeciwna. Wyzysk traktowany jest jako szczególny przypadek sprzeczności z prawem lub zasadami współzycia społecznego treści czynności prawnej, który może prowadzić do zbiegu podstaw odpowiedzialności. Naganne postępowanie osoby wyzyskującej słabszego kontrahenta, wypełniające kryteria kwalifikujące taki czyn jako delikt uprawnia pokrzywdzonego do wyboru podstawy, a w konsekwencji formy w jakiej domaga się usunięcia skutków krzywdzącej czynności prawnej. Stanowisko przeciwnie, uznające art. 388 k.c. za rozwiązanie szczególne, wyłączające stosowanie podstawy deliktowej, z nieuzasadnionych przyczyn stawiałoby pokrzywdzonego w gorszej sytuacji niż inne podmioty dotknięte czynami wypełniającymi przesłanki deliktu. Pogorszenie widoczne jest szczególnie w zakresie terminu umożliwiającego domaganie się ochrony na każdej z rozważanych podstaw. O ile art. 388 § 2 k.c. wyznacza krótki, dwuletni termin zawity do realizacji uprawnień przewidzianych w § 1 tego artykułu (żądania zmiany treści umowy lub - gdyby to rozwiązanie było nadmiernie utrudnione - unieważnienia umowy), o tyle art. 442¹ § 1 k.c. ustanawia ogólny termin trzyletni od dowiedzenia się o szkodzie i jej sprawcy, ograniczony terminem 10-letnim biegnącym od daty zdarzenia wyrządzającego szkodę. Szczególnie uderzająca różnica następuje w wypadku kiedy delikt ma charakter przestępstwa, ponieważ wtedy termin przedawnienia roszczeń odszkodowawczych wydłuża się do lat dwudziestu i nie jest powiązany z obowiązkiem dotrzymania terminu trzyletniego od dowiedzenia się o szkodzie i jej sprawcy (art. 442¹ § 2 k.c.). Ograniczanie odpowiedzialności z tytułu szkody wyrządzonej czynem nagannym, nierzadko przestępczym, osobie nieporadnej lub będącej w przymusowym położeniu, będącej słabszym uczestnikiem obrotu prawnego, byłoby niezrozumiałe aksjologicznie. Naruszałoby jednocześnie generalną zasadę obowiązującą w prawie cywilnym, przyjmującą dopuszczalność zbiegu różnych podstaw odpowiedzialności. Wyrazem tej zasady na styku odpowiedzialności odszkodowawczej kontraktowej i deliktowej jest art. 443 k.c. Przepis ten nie znajdzie zastosowania w rozpatrywanej sprawie, ponieważ wadliwość treści umowy jest nieprawidłowością szczególnego rodzaju, powodującą, że do rezultatów sprzecznych z prawem lub zasadami współzycia społecznego prowadzi wykonanie umowy zgodnie z jej brzmieniem, tymczasem art. 443 k.c. odnosi się do wypadków spowodowania szkody przez niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania, którego treść nie budzi zastrzeżeń. Jednakże - ponieważ zakres odpowiedzialności deliktowej i możliwości korekty postanowień czynności prawnej (a w ostateczności unieważnienia tej czynności) przewidziane w art. 388 § 1 k.c. realizują odmienne zadania - pierwszy ma naprawić szkodę spowodowaną nieprawidłowym zachowaniem sprawcy (w tym wypadku -przestępczym doprowadzeniem do niekorzystnego rozporządzenia nieruchomością w drodze umownej), drugi ma spowodować, że wadliwa treściowo czynność prawna zostanie przekształcona orzeczeniem sądu w czynność ekwiwalentną - nie ma podstaw do traktowania art. 388 § 1 k.c. jako przepisu szczególnego w stosunku do przepisów art. 415 k.c. i nast. wyznaczających zakres odpowiedzialności deliktowej. Założeniem ogólnym prawa cywilnego jest uwzględnianie interesu prawnego osoby poszukującej ochrony prawnej i - w razie współwystępowania różnych wariantów realizacji tej ochrony - pozostawienie decyzji uprawnionego, jaki sposób wybierze. Jedyne ograniczenie jakie się wskazuje w piśmiennictwie polega na niedopuszczalności realizowania w ramach odpowiedzialności deliktowej roszczeń restytucyjnych po upływie terminu zawitego z art. 388 § 2 k.c. Ten problem jednak nie występuje w rozpatrywanej sprawie. Nieprawidłowe stanowisko Sądu Apelacyjnego o niedopuszczalności oparcia przez powódkę roszczeń na podstawie deliktowej, czego skutkiem była odmowa stosowania art. 415 k.c. i reguł ustalania odszkodowania wynikających z art. 361 § 2 k.c. i art. 363 k.c. przesądza także o zasadności zarzutów procesowych powódki odnoszących się do niezasadnej odmowy kontroli prawidłowości postępowania dowodowego przed Sądem pierwszej instancji. Sąd Apelacyjny uznał rozważanie tej grupy zarzutów za niepotrzebne, ponieważ wiązały się z roszczeniami deliktowymi powódki.

W ocenie Sądu Najwyższego zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. nie mógł odnieść skutku. Skarżąca zaniedbała powołania przepisu odsyłającego do odpowiedniego stosowania tego przepisu w postępowaniu odwoławczym, a ponadto nawet prawidłowo sformułowany zarzut nie zasługiwałby na uwzględnienie, ponieważ uzasadnienie Sądu Apelacyjnego należycie wyjaśniało przyczyny nierozważenia części zarzutów apelacyjnych przez ten Sąd, błędne okazały się te przyczyny, a nie przedstawiające je uzasadnienie.

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy przed tutejszym Sądem Apelacyjnym powódka podtrzymała swoją apelację w całości, a pozwany podtrzymał stanowisko wyrażane w postępowaniu toczącym się poprzednio przed Sądem Apelacyjnym w Szczecinie, wnosząc o oddalenie tej apelacji.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powódki okazała się uzasadniona w znacznej części.

Na wstępie należy zaznaczyć, że Sąd Okręgowy ustalił stan faktyczny tej sprawy w sposób odpowiadający treści przeprowadzonych dowodów. Stąd też Sąd Apelacyjny, uznając ustalenia te za prawidłowe, przyjął je za własne czyniąc integralną częścią swojego stanowiska i uznając za zbędne ponowne ich przytaczanie w tym miejscu. W sytuacji bowiem, gdy sąd odwoławczy orzeka na podstawie materiału zgromadzonego w postępowaniu w pierwszej instancji nie musi powtarzać dokonanych ustaleń, gdyż wystarczy stwierdzenie, że przyjmuje je za własne (por. np. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 13 grudnia 1935 r., C III 680/34. Zb. Urz. 1936, poz. 379, z dnia 14 lutego 1938 r., C II 21172/37 Przegląd Sądowy 1938, poz. 380 i z dnia 10 listopada 1998 r., III CKN 792/98, OSNC 1999, nr 4, poz. 83).

Powódka ustaleń tych zresztą w istocie nie kwestionuje, a zarzuca, że Sąd pierwszej instancji dopuścił się obrazy przepisów postępowania w postaci art. 227 k.p.c. art. 229 k.p.c. art. 328 § 2 k.p.c. nieuwzględniając jej wniosków dowodowych zmierzających do prawidłowego ustalenia szkody. Zdaniem apelującej niezbędnym było bowiem przeprowadzenie dowodu z dokumentu w postaci aktu notarialnego umowy sprzedaży nieruchomości należącej uprzednio do powódki, a sprzedanej przez pozwanego, za kwotę co sam przyznał 350.000 złotych. Apelująca dostrzega nadto konieczność poczynienia ustalenia co do czasu sprzedaży tej nieruchomości oraz uzyskanej ceny.

Sąd Apelacyjny nie podziela tak sformułowanych zarzutów. Zgodnie z przepisem art. 227 k.p.c. przedmiotem dowodu są fakty mające dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie. Z art. 229 k.p.c. wynika natomiast, że nie wymagają dowodu fakty przyznane w toku postępowania przez stronę przeciwną, jeżeli przyznanie nie budzi wątpliwości. Niezależnie zatem od argumentacji co do oceny dowodów, zawartej w uzasadnieniach wyroków Sądu Okręgowego i Sądu Apelacyjnego rozpoznającego poprzednio tę sprawę, należy zaakcentować poczynione przez Sąd pierwszej instancji w tej sprawie ustalenie, że „w 2008 r. pozwany sprzedał działkę nr (...) położoną w P. za 350.000 zł”. Sąd ten wskazał, że takie ustalenie opiera na dowodach z zeznań pozwanego oraz świadków L. D. i J. T. (k.611 akt). W swoich rozważaniach zawartych w uzasadnieniu Sąd ten zaznaczył także, że oparł się przy orzekaniu na dowodzie z opinii sporządzonej przez biegłego sądowego, którą uznał za w pełni przekonującą (k. 614). Jedyny wniosek dowodowy oddalony w tej sprawie przez Sąd Okręgowy, poza odmową zlecenia biegłemu opinii uzupełniającej, dotyczył dowodu zawnioskowanego przez pozwanego o przesłuchanie świadka M. R..

W ocenie Sądu Odwoławczego w takim stanie sprawy zbędnym było uzupełnianie postępowania o wnioskowany przez powódkę dowód ze sporządzonej w formie aktu notarialnego umowy sprzedaży przez pozwanego nieruchomości położonej w P., a nabytej przez niego od powódki - na okoliczność kiedy pozwany dokonał tej sprzedaży oraz uzyskanej ceny. Stanowisko takie wynika z faktu, że okoliczność sprzedaży tej nieruchomości przez pozwanego w 2008 r. za kwotę 350.000 zł została ustalona na podstawie innych dowodów. Nawiązując do zarzutu apelującej, jakoby doszło do naruszenia art. 229 k.p.c. można zaryzykować stwierdzenie, że okoliczność zarówno co do czasu w jakim do tej umowy doszło jak i uzyskanej przez pozwanego ceny to fakty nie tylko przez niego przyznane, a więc nie wymagające dowodu, ale wręcz przez pozwanego stwierdzone przez Sądem w postaci jego zeznań.

Przechodząc do dalszych rozważań odnośnie zawartych w apelacji zarzutów naruszenia prawa materialnego Sąd Odwoławczy wskazuje, że zgodnie z przepisem art. 398²⁰ k.p.c. sąd, któremu sprawa została przekazana, związany jest wykładnią prawa dokonaną w tej sprawie przez Sąd Najwyższy. Sąd ten uznał za wadliwą koncepcję przyjętą uprzednio przez Sąd Apelacyjny o niedopuszczalności potraktowania działań podpadających pod pojęcie wyzysku jako czynu niedozwolonego. Sąd Najwyższy kategorycznie stwierdził, że naganne postępowanie osoby wyzyskującej słabszego kontrahenta, wypełniające kryteria kwalifikujące taki czyn jako delikt uprawnia pokrzywdzonego do wyboru podstawy, a w konsekwencji formy w jakiej domaga się usunięcia skutków krzywdzącej czynności prawnej. Jego

zdaniem ograniczanie odpowiedzialności z tytułu szkody wyrządzonej czynem nagannym, nierzadko przestępczym, osobie nieporadnej lub będącej w przymusowym położeniu, będącej słabszym uczestnikiem obrotu prawnego, byłoby niezrozumiałe aksjologicznie. Naruszałoby jednocześnie generalną zasadę obowiązującą w prawie cywilnym, przyjmującą dopuszczalność zbiegu różnych podstaw odpowiedzialności.

W ocenie Sądu Apelacyjnego w obecnym składzie należy zatem w niniejszej sprawie za podstawę roszczeń powódki przyjąć art. 415 k.c. Zgodnie z tym przepisem kto z winy swej wyrządził drugiemu szkodę, obowiązany jest do jej naprawienia.

W judykaturze i doktrynie wskazuje się, że aby przypisać określonego podmiotowi odpowiedzialność odszkodowawczą na tej podstawie należy ustalić łączne zaistnienie w sprawie przesłanek odpowiedzialności deliktowej w postaci zaistnienia zdarzenia, z którym system prawny wiąże taką odpowiedzialność, wystąpienie szkody oraz związek przyczynowy między owym zdarzeniem a szkodą.

Za zdarzenie wyrządzające szkodę powódce należy uznać umowę sprzedaży zawartą dnia 29 sierpnia 2005 r. na podstawie której powódka G. B. sprzedała pozwanemu Ł. T. stanowiącą jej własność nieruchomości rolną w postaci działki nr (...) o obszarze 56 a 87 m², położoną w P., dla której jest urządzona księga wieczysta prowadzona przez Sąd Rejonowy w Policach. Pozwany zapłacił powódce za tę nieruchomość cenę ustaloną przez strony na kwotę 7.000 zł. Pozwany wykorzystał przy tym niezdolność powódki do należytego pojmowania rzeczywistej wartości należącej do niej nieruchomości rolnej. Swoim działaniem polegającym na nakłonieniu jej do sprzedania mu tej nieruchomości doprowadził G. B. do niekorzystnego rozporządzenia własnym mieniem. Sąd pierwszej instancji trafnie przy tym wskazał na przepis art. 11 k.p.c. zgodnie z którym ustalenia wydanego w postępowaniu karnym prawomocnego wyroku skazującego co do popełnienia przestępstwa wiążą sąd w postępowaniu cywilnym. Skoro zatem prawomocnym już wyrokiem z dnia 28 października 2009 r. w sprawie karnej Sąd Okręgowy w Szczecinie uznał pozwanego za winnego popełnienia czynu zabronionego przez ustawę skutkującego niekorzystnym rozporządzeniem przez powódkę swoim mieniem to ustalenie takie jest w tej sprawie wiążące. Nie ulega także wątpliwości, że powódka na skutek tego zdarzenia doznała szkody w swoim majątku, bowiem nieruchomość tę zbyła za symboliczną wręcz kwotę 7.000 złotych, która w żaden sposób nie może odzwierciedlać rzeczywistej wartości działki gruntu, położonej w miejscowości P., w bezpośrednim sąsiedztwie administracyjnych granic miasta S. i znanej jako popularne miejsce zamieszkania osób związanych ze S.. Miejscowość ta graniczy z dzielnicą S. położoną nad jeziorem G., gdzie jak wiadomo sądowi z urzędu - ceny nieruchomości są jednymi z najwyższych w mieście. Położone za G. P. od kilkunastu lat intensywnie się rozwija, jest doskonale skomunikowane ze S. miejską komunikacją autobusową. Powstało tam i nadal powstaje wiele domów jednorodzinnych. Stąd grunty pod zabudowę położone w tym rejonie przedstawiają wartość daleko większą niż cena 7.000 złotych zapłacona przez pozwanego za działkę o powierzchni ponad pięć tysięcy metrów, mającą w tamtym czasie status gruntu rolnego, ale położoną w terenie posiadającym sieci wodociągową, kanalizacyjną, energetyczną, gazową i teletechniczną. Taki stan de facto umożliwiał jej zbycie jako uzbrojonej, z uwagi na łatwy dostęp do tych wszystkich sieci. Sąd Apelacyjny zwrócił także uwagę, że w opinii sporządzanej przez biegłego Z. W. na potrzeby orzeczenia przed Sądem pierwszej instancji znajduje się tabela transakcji dotyczących nieruchomości położonych w P. z lat 2004 – 2005, z której wynika, że ceny jednego metra kwadratowego działek na tym terenie wahały się od 19,80 zł do 52,10 zł. Cena zapłacona przez pozwanego pozwalałaby zatem w tamtych realiach na nabycie działki o powierzchni niespełna 350 m² przy czym dla małych działek ceny są zwykle jeszcze wyższe. Pozwany argumentując, że w rzeczywistości przekazał powódce większą kwotę pieniędzy niż wynika to z treści umowy sprzedaży z 29 sierpnia 2005 roku pośrednio przyznał zatem, że kwota ustalonej na 7.000 złotych ceny nie odpowiadała wartości tej nieruchomości także w czasie gdy nabywał jej własność. Sąd Apelacyjny zauważa jednak, że pozwany w żadnym razie nie wykazał prawdziwości swoich twierdzeń w tym zakresie zgodnie z ciężącym na nim wymogiem z art. 232 k.p.c. przedstawiania dowodów, będącym wyrazem rozkładu obowiązków stron w zakresie ciężaru dowodów wynikającego z art. 6 k.c. W szczególności nie przedstawił dowodu innych rozliczeń pomiędzy nim a powódką, które mogłyby wskazywać na fakt przekazania jej z tytułu zbycia nieruchomości innych jeszcze kwot niż kwota wskazana jako cena w umowie stron.

Sąd Apelacyjny zaznacza, że przy ustalaniu odpowiedzialności z tytułu czynów niedozwolonych znajdują zastosowanie przepisy ogólne dotyczące szkody i sposobów jej naprawienia w postaci art. 361–363 k.c. Zgodnie z przepisem art. 361 § 1 k.c. zobowiązany do odszkodowania ponosi odpowiedzialność tylko za normalne następstwa swego działania lub zaniechania, co oznacza, że odpowiada on tylko za takie skutki, których koniecznym warunkiem powstania było zachowanie sprawcy, a skutki te są typowe lub oczekiwane w zwykłej kolei rzeczy. W art. 361 § 2 k.c. ustawodawca postanowił, że w powyższych granicach, w braku odmiennego przepisu ustawy lub postanowienia umowy, naprawienie szkody obejmuje straty, które poszkodowany poniósł, oraz korzyści, które mógłby osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządzone. Istotne w tej mierze postanowienia zawarte zostały w teście art. 363 § 1 k.c. bowiem: naprawienie szkody powinno nastąpić, według wyboru poszkodowanego, bądź przez przywrócenie stanu poprzedniego, bądź przez zapłatę odpowiedniej sumy pieniężnej. Jednakże gdyby przywrócenie stanu poprzedniego było niemożliwe albo gdyby pociągało za sobą dla zobowiązanego nadmierne trudności lub koszty, roszczenie poszkodowanego ogranicza się do świadczenia w pieniądzu. Natomiast w § 2. art. 363 k.c. zawarta została regulacja, zgodnie z którą jeżeli naprawienie szkody ma nastąpić w pieniądzu, wysokość odszkodowania powinna być ustalona według cen z daty ustalenia odszkodowania, chyba że szczególne okoliczności wymagają przyjęcia za podstawę cen istniejących w innej chwili. Naprawienie szkody przez zapłatę odszkodowania pieniężnego wiąże się z koniecznością ustalenia szkody wyrażonej w pieniądzu. W doktrynie wskazuje się, że jej rozmiar należy określić według metody różnicowej, a więc poszkodowany może żądać kompensaty uszczerbku wywołanego w jego majątku przez zdarzenie, za które odpowiada podmiot zobowiązany. Nie można ustalać szkody, biorąc jedynie pod uwagę kryterium obiektywne ceny rynkowej dobra dotkniętego uszczerbkiem, bez powiązań z resztą majątku poszkodowanego. Ten ostatni przepis dopuszcza możliwość określenia wielkości odszkodowania według cen z innej chwili niż data ustalania odszkodowania, jeżeli wymagają tego szczególne okoliczności. Owe szczególne okoliczności mogą przemawiać za określeniem odszkodowania z uwzględnieniem cen z daty wyrządzenia szkody lub cen późniejszych, ale wcześniejszych niż z chwili ustalania odszkodowania.

Sąd Apelacyjny przystępując do ponownego rozpoznania apelacji powódki uznał za celowe, na skutek upływu czasu i zdezaktualizowania wartości nieruchomości na dzień orzekania przed Sadem pierwszej instancji, przeprowadzenie dowodu z uzupełniającej opinii biegłego Z. W. na okoliczność obecnej wartości przedmiotowej nieruchomości - działki gruntu nr (...) o powierzchni 0,5687 ha położonej w P., według jej stanu na dzień 29 sierpnia 2005 roku.

W opinii złożonej w dniu 12 marca 2014 r. biegły ten wskazał, że aktualna wartość tej nieruchomości według jej stanu na dzień 29 sierpnia 2005 roku i poziomu cen rynkowych, aktualnych na marzec 2014 roku wynosi 168.000 złotych. Na skutek zarzutów stron do tej opinii Sąd Apelacyjny uznał za stosowne odebranie od biegłego ustnych wyjaśnień do opinii pisemnej, które biegły złożył na rozprawie w dniu 7 sierpnia 2014 r. Sąd Apelacyjny poprzez zadawanie biegłemu pytań chciał ocenić prawidłowość doboru przez niego nieruchomości porównawczych, których ceny transakcyjne stanowiły podstawę do wyliczenia wartości przyjmowanych dla rynku lokalnego. Biegły bowiem w swojej opinii uzupełniającej przyjął ceny dla nieruchomości położonych we wsiach D., S., U., T. czy W. położonych także w gminie P. ale mających charakter typowo wiejski, oddalonych od S. i słabo z nim skomunikowanych. Podobne zastrzeżenia choć w mniejszym zakresie dotyczą T., które również jest uznawane za obszar atrakcyjny dla budownictwa jednorodzinnego, jednak miejscowość ta jest odległa od P. a zatem i od S. o dalsze kilkanaście kilometrów.

Uznając wyjaśnienia tego biegłego w zakresie doboru nieruchomości dla ustalenia rynku lokalnego na podstawie ich położenia w Gminie P. za nieprzekonywujące dla stanowczego ustalenia aktualnej wartości przedmiotowej nieruchomości Sąd Apelacyjny postanowił dopuścić dowód z opinii innego biegłego z zakresu wyceny nieruchomości - K. B. na okoliczność obecnej wartości przedmiotowej nieruchomości, przyjmując jej stan z daty zawarcia przez strony umowy sprzedaży. Biegły ten w opinii z października 2014 r. wskazał, że aktualna wartość nieruchomości zakupionej przez pozwanego od powódki w dniu 29 sierpnia 2005 roku i przy uwzględnieniu jej ówczesnego stanu wynosi 140.600 zł.

Również ten biegły wskazał na nieruchomości porównawcze według kryterium ich położenia w Gminie P. i ostatecznie przyjmując dla przedmiotowej nieruchomości średnią cenę za jeden metr kwadratowy wynosząca 24,73 zł. Na uwagę

zasługuje przy tym fakt, że biegły w tabeli porównawczej wskazał na jedną transakcję z lipca 2013 roku, która dotyczyła nieruchomości położonej w P. gdzie zapłacono średnio za jeden metr kwadratowy 115, 48 zł.

Analizując okoliczności tej sprawy w kontekście wniosków biegłych przedstawionych w ich opiniach, Sąd Apelacyjny uznał za niezasadne przyjmowanie dla obliczenia szkody odniesionej przez powódkę cen rynkowych obecnie obowiązujących na rynku handlu nieruchomościami. Okoliczności te Są bowiem na tyle szczególne by uzasadniały skorzystanie z przewidzianej w art. 363 § 2 k.c. możliwości ustalenia szkody według cen istniejących w innej chwili niż cen z daty ustalenia odszkodowania. Decydujące znaczenie ma tu nie tyle fakt, że rynek obrotu nieruchomościami wskazuje tendencje zniżkowe w stosunku do cen jakie obowiązywały w latach poprzednich, a zwłaszcza 2007- 2010. W ocenie Sądu Apelacyjnego najbardziej istotną, jest w tym kontekście okoliczność, że pozwany popełnił przestępstwo - dopuścił się wobec powódki czynu, który polegał na wykorzystaniu jej braku świadomości i w ten sposób pozbawił ją majątku w postaci atrakcyjnej nieruchomości płacąc kwotę zaledwie 7000 zł. Następnie pozwany podjął działania, aby nieruchomość tę sprzedać z dużym zyskiem zlecając to agencji pośrednictwa handlu nieruchomościami. Ostatecznie jak sam zeznał - w 2008 roku nieruchomość tę zbył za kwotę 350.000 złotych. Z prostego przelicznika wynika, że stanowiła ona pięćdziesięciokrotność kwoty zapłaconej przez niego powódce.

W tych okolicznościach Sąd Apelacyjny doszedł do wniosku, że właściwą dla ustalenia szkody powódki chwilą, jest moment zbycia przez pozwanego przedmiotowej działki. Można także stwierdzić, że hipotetyczne z założenia szacunki wartości tej nieruchomości sporządzane przez biegłych w opiniach, zostały na ten moment zweryfikowane przez rynek, skoro taką realnie cenę za tę konkretną działkę pozwany uzyskał. Nadto sama powódka mogła wszakże sprzedać należącą do niej nieruchomość, gdyby jej brak rozeznania nie został wykorzystany przez pozwanego. Gdyby po roku 2005 nadal pozostawała właścicielką gruntu, mogłaby sama uzyskać cenę zapłaconą pozwanemu przez jego kontrahenta. Brak podstaw by przyjąć, że nie miała zamiaru sprzedać tej nieruchomości, skoro 29 sierpnia 2005 r. podpisała umowę z pozwanym.

Sąd Apelacyjny ostatecznie stanął także na stanowisku, że zasadne są zarzuty apelującej, która akcentowała wzbogacenie się jej kosztem przez pozwanego. Sądy są bowiem powołane do wymierzania sprawiedliwości; nie można zatem przejść do porządku dziennego nad sytuacją, gdy pozwany uzyskał znaczna kwotę kosztem powódki i w wyniku popełnienia względem niej przestępstwa, rozliczyłby się z nią na podstawie orzeczenia sądowego w taki sposób, że zachowałby dla siebie większość z uzyskanej kwoty 350.000 złotych. Godziłoby to w podstawy elementarnej sprawiedliwości.

Dlatego Sąd Odwoławczy uwzględniając apelację powódki w tej części uznał, że jej szkoda wyraża się kwotą 330.000 złotych stanowiącą różnicę pomiędzy kwotą uzyskaną przez pozwanego z dalszej odsprzedaży nieruchomości położonej w P., a nabytej od niej w nieuczciwy sposób, a ceną zapłaconą G. B. i kwotą wyłożoną przez pozwanego, zgodnie z jego twierdzeniami, na koszty uregulowania spraw formalnych związanych z tą nieruchomością i jej uporządkowanie. Uwzględniając zaś fakt, że Sąd Okręgowy wyrokiem z dnia 15 grudnia 2011 roku zasądził już od pozwanego na rzecz powódki kwotę 159.000 zł, pozwany winien zwrócić powódce dalszą kwotę 171.000 złotych.

Sąd Apelacyjny dostrzega przy tym, że pozwany dysponował znaczną sumą pieniężną, należną pozwanej już od 2008 roku. Jednak zmieniając w tej sprawie żądanie, z dochodzonego pierwotnie unieważnienia umowy sprzedaży zawartej z pozwanym 29 sierpnia 2005 r. na żądanie zapłaty przez niego kwoty 350.000 zł powódka nie domagała się zapłaty odsetek od tej kwoty. Zasądzenie zatem takiej należności ubocznej stanowiłoby orzeczenie ponad żądanie z naruszeniem art. 321 k.p.c. Trafne jest zatem stanowisko Sądu Okręgowego w tej części i wnioski apelacji w tym zakresie nie zasługują na akceptację.

Mając na uwadze wszystkie powyżej wskazane okoliczności i przepisy Sąd Apelacyjny na podstawie przepisu art. 386 § 1 k.p.c. orzekł jak w punkcie pierwszym sentencji, a orzeczenie zawarte w punkcie drugim sentencji w części oddalającej apelację powódki ma za podstawę przepis art. 385 k.p.c.

O kosztach Sąd odwoławczy orzekł w odniesieniu do powódki na podstawie art. 102 k.p.c. uznając, że zarówno jej sytuacja życiowa jak i przedmiot tej sprawy stanowią wypadek szczególnie uzasadniony o jakim mowa w tym przepisie.

Natomiast pozwanego obciążają te koszty proporcjonalnie do części w jakiej przegrał proces na podstawie art. 100 k.p.c. w zw. z art. 98 k.p.c. Dotyczy to kosztów zastępstwa powódki udzielonego jej z urzędu przez pełnomocnika w osobie adwokata, zgodnie ze stawkami przewidzianymi w § 6 pkt. 5 w zw. z §13 ust 1 pkt. 2 i ust.4 pkt.2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (t.jedn.Dz. U z 2013 r. poz. 461).

Agnieszka Sołtyka Tomasz Żelazowski Maria Iwankiewicz