

Sygn. akt I ACa 467/17

# WYROK

**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 22 listopada 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Andrzej Struzik
Sędziowie:	SSA Barbara Górczanowska (spr.) SSA Grzegorz Krężolek
Protokolant:	sekr.sądowy Marta Matys

po rozpoznaniu w dniu 22 listopada 2017 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa E. S.

przeciwko A. B.

o unieważnienie lub zmianę treści umowy

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 17 listopada 2016 r. sygn. akt I C 1604/14

**1. oddala apelację;**

**2. zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 8.100 zł (osiem tysięcy sto złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego;**

**3. przyznaje od Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Krakowie na rzecz adwokata P. P. kwotę 6.642 zł (sześć tysięcy sześćset czterdzieści dwa złote), w tym 1.242 zł podatku od towarów i usług, tytułem wynagrodzenia za pomoc prawną udzieloną powodowi z urzędu w postępowaniu apelacyjnym.**

SSA Barbara Górczanowska SSA Andrzej Struzik SSA Grzegorz Krężolek

## UZASADNIENIE

wyroku Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 22 listopada 2017 r.

Powód E. S. domagał się unieważnienia umowy kupna-sprzedaży nieruchomości położonej w R. (gmina K.) stanowiącej działkę nr (...), objętej księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w O., zawartą pomiędzy nim a pozwaną A. B.; zobowiązania pozwanej do zwrotu powodowi w/w nieruchomości, za jednoczesnym zwrotem przez niego rzeczywistej kwoty uzyskanej za tę nieruchomość w wysokości 10.000,00 zł; zasądzenie od pozwanej na jego rzecz kosztów postępowania, albo zmiany łączącej strony umowy i zasądzenia od pozwanej na jego rzecz kwoty 13.500,00 zł tytułem różnicy pomiędzy ceną sprzedaży nieruchomości ustaloną w umowie, a rynkową wartością nieruchomości będącej przedmiotem umowy. W uzasadnieniu pozwu powód twierdził, że nie otrzymał całej kwoty ustalonej w umowie; że znajdował się w stanie wyłączającym świadome powzięcie decyzji i wyrażenie woli z powodu upojenia alkoholowego; że pozwana dopuściła się wyzysku gdyż w świadczenia stron występuje rażąca dysproporcja.

Pozwana A. B. wniosła o oddalenie powództwa w całości zaprzeczając zarzutom powoda.

Wyrokiem z dnia 17 listopada 2016 r. Sąd Okręgowy w Krakowie I Wydział Cywilny oddalił powództwo; odstąpił od obciążania powoda kosztami procesu; nieuiszczonymi kosztami sądowymi, od których uiszczenia powód był zwolniony obciążył Skarb Państwa; przyznał adwokatowi P. P. od Skarbu Państwa-Sądu Okręgowego w Krakowie kwotę 4.428,00 zł tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powodowi z urzędu.

Podstawą rozstrzygnięcia były następujące ustalenia faktyczne:

Powód E. S. oraz pozwana A. B. mieszkają po sąsiedzku w miejscowości H. (gmina K.). Powód był właścicielem nieruchomości położonej w w/w miejscowości, składającej się z działki nr (...) o pow. 0,1165 ha zabudowanej budynkiem mieszkalnym nr (...) dla której Sąd Rejonowy w O. prowadzi księgę wieczystą nr (...). Od dłuższego czasu nosił się z zamiarem sprzedaży należących do niego działek; ostatecznie sprzedał dwie działki różnym osobom za ceny po 40.000,00 zł. W związku z zamiarem zbycia kolejnej działki (zabudowanej) powód zawarł również w dniu 18 kwietnia 2012 r. stosowną umowę z pośrednikiem obrotu nieruchomościami J. L., która wystawiła ofertę sprzedaży przedmiotowej nieruchomości za cenę 350.000 zł. Na ofertę tę nie znaleźli się chętni kupcy. Pozwana od dłuższego czasu była zainteresowana zakupem domu na wsi. Ponieważ nie stać ją było na kupno wyremontowanego domu, szukała ofert z domami nadającymi się do remontu. Osobę powoda polecił pozwanej jej partner - Z. N., który dowiedział się o tym, iż powód zamierza sprzedać nieruchomość położoną w H.. Powodowi zależało na jak najszybszym sfinalizowaniu umowy sprzedaży działki z domem. W dniu 5 września 2013 r. powód i pozwana zawarli przedwstępną umowę, na mocy której powód zobowiązał się sprzedać pozwanej opisaną wyżej nieruchomość za cenę w kwocie 120.000,00 zł w terminie do 30 września 2013 r. W umowie tej pozwana zobowiązała się do zapłaty ceny powodowi, również w terminie do 30 września 2013 r. W treści umowy przedwstępnej znalazło się oświadczenie pozwanej, że zapłaciła już powodowi tytułem zadatku kwotę 100.000,00 zł, co powód potwierdził. Środki na zakup nieruchomości pochodziły z oszczędności własnych pozwanej oraz ze środków jakie pozwana i jej syn otrzymali z tytułu polisy ubezpieczeniowej po śmierci męża i ojca. W dniu 13 września 2013 r. powód i pozwana zawarli w Kancelarii Notarialnej w W., przed notariuszem J. K. (1), umowę (rep. (...) nr (...)), na mocy której powód sprzedał pozwanej w/w nieruchomość stanowiącą działkę nr (...) o pow. 0,1165 ha wraz z posadowionym na niej budynkiem mieszkalnym za cenę 120.000,00 zł. W treści przedmiotowej umowy znalazło się m.in. oświadczenie powoda (§ (...) umowy) w którym przyznał on, że „otrzymał już w ubiegłym tygodniu od kupującej (...) część ceny sprzedaży w kwocie 100.000,00 zł”; równocześnie powód potwierdził w treści umowy odbiór w dniu 13 września 2013 r. pozostałej części ceny sprzedaży w kwocie 20.000,00 zł. Strony ustaliły, iż wydanie nieruchomości pozwanej nastąpi w dniu zawarcia umowy. W treści aktu notarialnego znalazło się pouczenie notariusza o konsekwencjach podatkowych związanych z zawartą transakcją. Sama procedura sporządzania aktu notarialnego Rep. (...) nr (...) trwała krótko i odbyła się jedynie w obecności notariusza, stron umowy oraz partnera pozwanej – Z. N.. Po zawarciu umowy strony otrzymały stosowne wypisy aktu notarialnego. Do Kancelarii Notarialnej powód przybył wraz z pozwaną i jej partnerem, którzy go przywieźli. Zdawał sobie sprawę z tego, że sprzedał nieruchomość za cenę 120.000,00 zł. Takie przeświadczenie miał także po dniu, w którym podpisał akt notarialny.

Sąd Okręgowy ustalił, że w chwili zawierania umowy z dnia 13 września 2013 r. powód nie zgłaszał jakichkolwiek zastrzeżeń i uwag do jej treści. Spisujący umowę notariusz J. K. (1) nie zauważył, aby powód znajdował się w chwili

sporządzania aktu notarialnego w stanie wskazującym na spożycie alkoholu – powód znajdował się w swobodnym kontakcie słownym, nie było czuć od niego woni alkoholu, nie mówił niewyraźnie ani też nie miał błędnego wzroku. Gdyby powód faktycznie znajdował się pod wpływem alkoholu, to notariusz odmówiłby sporządzenia aktu notarialnego z jego udziałem. Po zawarciu umowy, powód początkowo nie zgłaszał jakichkolwiek pretensji do pozwanej w zakresie żądania zapłaty za sprzedaną nieruchomość. W tym okresie powód w rozmowach z różnymi osobami potwierdzał, że sprzedał pozwaną działkę z domem za cenę 120.000,00 zł. Powód zamierzał przeznaczyć dochód ze sprzedaży w/w nieruchomości na zakup innej działki, gdzie chciał wybudować domek w górskim stylu (w tym celu zakupił już m.in. siatkę ogrodzeniową i postawił garaż). Zwracał się natomiast do partnera pozwanej o zwrot udzielonej mu pożyczki w kwocie 10.000 zł, którą to pożyczkę Z. N. spłacił ostatecznie powodowi w ratach. Po kilku miesiącach od zawarcia umowy z dnia 13 września 2013 r. powód zarzucił pozwaną, iż nie zapłaciła mu całej ceny odpowiadającej rzeczywistej wartości nabytej nieruchomości, która – jego zdaniem – wynosiła 260.000,00 zł. Powód mówił znajomym, że miał rzekomo dostać od pozwanej jedynie niewielką kwotę, podając przy tym jej różną wysokość (20.000,00 zł, 30.000,00 zł, 40.000,00 zł czy też 80.000,00 zł).

Według ustaleń Sądu pierwszej instancji. nabyty przez pozwaną od powoda budynek mieszkalny położony na działce nr (...) znajdował się w bardzo złym stanie technicznym – dach, okna, ściany i łazienka znajdowały się w tragicznym stanie, a do użytkowania w zasadzie nadawał się tylko jeden pokój na parterze. Powód po sprzedaży domu opróżnił go z rzeczy osobistych znajdujących się w nim, a nadto zabrał okna, drzwi oraz zerwał instalację elektryczną. W celu poprawy stanu technicznego budynku pozwana dokonała szeregu nakładów na nieruchomość oraz przeprowadziła jego poważny remont. W pracach remontowych pomagał pozwaną także powód. W chwili obecnej powód mieszka samotnie w starej szopie należącej do jego krewnego. Jest on osobą nadużywającą alkoholu i często uczestniczącą w libacjach alkoholowych. J. K. (2) i jego syn K. K. są znajomymi powoda. Nieruchomość stanowiąca przedmiot umowy z dnia 13 września 2013 r., stanowi działkę gruntową nr(...) o pow. 1165 m2 z uregulowanym dostępem do drogi publicznej, zabudowaną domem jednorodzinny i budynkiem gospodarczym oraz szopą – ogrodzona. W dniu podpisania umowy zabudowę nieruchomości stanowił budynek mieszkalny jednorodzinny wybudowany wg indywidualnego projektu. Powierzchnia użytkowa domu wyniosła ok. 120 m2. Budynek był bez podpiwniczenia. W poziomie przyziemia znajdowała się sień – korytarz z wejściem do dwóch pokoi oraz kuchnia i kotłownia. Podłoga w pokojach wyłożona była gumolitem a w drugim panelami podłogowymi. W sieni (ganku) płytki ceramiczne. Ściany bielone wapnem, częściowo boazeria. W kuchni boazeria, częściowo płytki ceramiczne. Poziom I piętra w stanie surowym. Na tym poziomie 2 pokoje w stanie surowym, z podłogą z surowych desek w jednym pokoju a w drugim wylewka betonowa. Stolarka okienna drewniana „skrzynkowa” w pokojach. Ponadto na tej kondygnacji znajdowała się ubikacja (sama muszla klozetowa) oraz łazienka – sama wanna żeliwna z podłogami betonowymi i z ścianami wymurowanymi do wysokości 1,70 m(nie do sufitu). Stolarka okienna była nieszczelna, uszczelniona folią. W budynku znajdowała się instalacja wodna, kanalizacja do szamba, oraz instalacja elektryczna starego typu i instalacja gazowa. Ogólnie budynek znajdował się w stanie złym – do remontu i częściowego wykończenia. Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości według stanu i cen na dzień 13 września 2013 r. wynosiła 133.500 zł. Cena ta nie uwzględnia nakładów poczynionych przez pozwaną na w/w nieruchomość.

W ramach omówienia materiału dowodowego, Sąd pierwszej instancji powołał się na okoliczności przyznane przez strony a także nie zakwestionowane przez strony dokumenty urzędowe i prywatne, których autentyczność nie budziła wątpliwości, podobnie jak treść, rozpatrywana w kontekście całokształtu ujawnionych w sprawie okoliczności, a ponadto zeznania świadków: J. K. (1), S. B., M. C. i R. N., które to zeznania zostały uznane przez Sąd za w pełni wiarygodne. Zeznania świadków J. K. (2) i K. K. Sąd wziął pod uwagę jedynie w zakresie, w jakim znajdowały one potwierdzenie w pozostałym materiale dowodowym sprawy, natomiast za niewiarygodne uznał te ich depozycje, w których wskazywali w szczególności, iż powód w dniu 13 września 2013 r. miał znajdować się pod wpływem alkoholu – wersja ta nie znajduje bowiem odzwierciedlenia w zeznaniach notariusza J. K. (1) sporządzającego w tym dniu umowę sprzedaży pomiędzy stronami. Oceniając zeznania w/w świadków w tym zakresie Sąd miał na uwadze, iż są oni znajomymi powoda i mogło im zależeć na lansowaniu wersji wydarzeń zgodnej z jego interesem, zaś przeczący ich twierdzeniom notariusz J. K. (1) jest osobą wykonującą zawód zaufania publicznego, osobą obcą wobec stron a zatem trudno posądzać go o chęć sprzyjania którejkolwiek z nich; zresztą, zgodnie z obowiązującymi notariusza

przepisami prawnymi (vide: ustawa Prawo o notariacie z dn. 14.02.1991 r.), zobowiązany jest on odmówić dokonania czynności notarialnej sprzecznej z prawem bądź jeżeli poweźmie wątpliwość czy strona takiej czynności jest zdolna prawidłowo powziąć decyzję i wyrazić swoją wolę. W/w zakresie Sąd ustalił też stan faktyczny w oparciu o zeznania świadka Z. N., przesłuchania pozwanej i powoda z tym, że zeznaniom powoda jako niczym nie popartym nie dał Sąd wiary w części, w której wynikać z nich ma jakoby w dniu podpisania umowy przebywał on w stanie upojenia alkoholowego oraz aby strony w rzeczywistości umówiły na sprzedaż przedmiotowej nieruchomości za kwotę 260.000 zł. Powód sam potwierdził, iż zarówno w dniu podpisania umowy jak i potem zdawał sobie sprawę, iż sprzedał działkę z domem za kwotę wskazaną w akcie notarialnym tj. za kwotę 120.000,00 zł. Twierdził jednakże, co Sąd uznał za całkowicie sprzeczne z zasadami doświadczenia życiowego, że po podpisaniu umowy był przekonany że pozwana jako uczciwa osoba uzna cenę nieruchomości na poziomie 260.000,00 zł i że w związku z tym wypłaci mu dodatkowe pieniądze. Jako niewiarygodne, gdyż nie poparte żadnymi dowodami, a przy tym sprzeczne z treścią aktu notarialnego umowy Sąd uznał także zeznania powoda, iż w ramach zawartej umowy otrzymał od pozwanej tylko kwotę 10.000 zł. Z kolei wartość sprzedanej pozwanej nieruchomości Sąd ustalił na podstawie opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości – T. L., oceniając tę opinię jako rzetelną, spójną i logiczną.

Powyższe ustalenia doprowadziły Sąd pierwszej instancji za nie uzasadnione.

Odnosząc się do zarzutów powoda w zakresie rzekomego wykorzystania przez pozwaną przy zawieraniu w/w umowy z dnia 13 września 2013 r. jego złego stanu psychofizycznego oraz słabego rozeznania w rzeczywistej wartości nieruchomości, co miało doprowadzić go do niekorzystnego rozporządzenia mieniem w postaci przedmiotowej nieruchomości Sąd Okręgowy wskazał, że zgodnie z powołanym przez powoda art. 388 § 1 k.c., jeżeli jedna ze stron, wyzyskując przymusowe położenie, niedołośćwo lub niedoświadczenie drugiej strony, w zamian za swoje świadczenie przyjmuje albo zastrzega dla siebie lub dla osoby trzeciej świadczenie, którego wartość w chwili zawarcia umowy przewyższa w 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, przy czym aby można było mówić o wyzysku w rozumieniu ww. przepisu zająć muszą kumulatywnie trzy przesłanki: jedna obiektywna i dwie subiektywne. Zgodnie z przesłanką obiektywną, pomiędzy świadczeniami stron musi zachodzić dysproporcja majątkowa, przy czym świadczenie o wartości wyższej może być przyjęte lub zastrzeżone bądź dla strony umowy, bądź też dla osoby trzeciej. Co istotne, dysproporcja majątkowa pomiędzy świadczeniami stron nie może być jakakolwiek, musi mieć postać kwalifikowaną i nosić przymiot „rażącej” a więc znacznej, bardzo wyraźnej, rzucającej się w oczy i oczywistej, biorąc pod uwagę kryterium rynkowej wartości świadczeń. Pierwszą przesłanką subiektywną zaistnienia wyzysku jest okoliczność, że strona wyzyskiwana zgadza się na niekorzystne dla niej warunki umowy z uwagi na stan niedośćwa, niedoświadczenia albo znalezienie się w sytuacji przymusowej. Pomiedzy niedośćwem, niedoświadczeniem oraz przymusowym położeniem a zawarciem umowy określonej treści istnieć musi związek. Niedośćwo określa się jako brak umiejętności sprawnego działania i właściwego prowadzenia swoich spraw, bezradność wobec codziennych problemów i konieczność poszukiwania pomocy u innych, osłabienie czynności psychofizycznych – które to cechy wynikają ze stanu zdrowia fizycznego, psychicznego, wieku. Niedoświadczenie to nie tylko brak ogólnego doświadczenia życiowego, lecz także brak doświadczenia w określonego rodzaju przedsięwzięciach; dotyczy to w szczególności braku doświadczenia w dziedzinie życia, do której należy zawierana umowa. Wreszcie, przymusowe położenie występuje, gdy strona znajduje się w takich warunkach materialnych, osobistych lub rodzinnych, które zmuszają do zawarcia umowy nawet bez ekwiwalentności świadczeń (za wszelką cenę) oraz nie pozwalają na swobodne pertraktacje. Drugą przesłanką subiektywną zaistnienia wyzysku jest wykorzystanie przymusowego położenia, niedośćwa, niedoświadczenia pokrzywdzonego przez drugą stronę umowy – wykorzystanie polega na świadomości po stronie wyzyskującego dwóch okoliczności: dysproporcji świadczeń i słabości pokrzywdzonego.

Sąd Okręgowy podkreślił, że z mocy art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c. to na powodzie spoczywał ciężar wykazania zaistnienia w realiach przedmiotowej sprawy wyżej opisanych przesłanek wyzysku, co uprawniałoby go do żądania unieważnienia zawartej z pozwaną notarialnej umowy z dnia 13 września 2013 r., na mocy której sprzedał jej działkę nr (...) o pow. 0,1165 ha wraz z posadowionym na niej budynkiem mieszkalnym za cenę 120.000,00 zł, bądź zmiany wysokości

należnego mu z tytułu umowy świadczenia. Wobec zaś tak określonych procesowych obowiązków powoda, zdaniem Sądu, wyniki przeprowadzonego w sprawie postępowania dowodowego uprawniają do stwierdzenia, iż nie zostało wykazane, by sporna umowa z dnia 13 września 2013 r. została zawarta w warunkach wyzysku. W ocenie Sądu, powód nie przedstawił, czy też w ogóle nie zaferował żadnej przekonującego dowodu pozwalającego uznać, że w chwili zawierania w/w umowy był on niedołączny, niedoświadczony czy też znajdował się w przymusowym położeniu, a ponadto, że jego świadczenie w rażącym stopniu przewyższało wartość świadczenia pozwanej. Z poczynionych w sprawie ustaleń faktycznych w żadnej mierze nie wynika po pierwsze, jakoby powód był osobą niedołączną w przedstawionym powyżej rozumieniu – na tę okoliczność powód nie przedłożył żadnego istotnego dowodu. Po wtóre, brak jest podstaw do uznania, iż powód był osobą niedoświadczoną – wręcz przeciwnie, zawierając sporną umowę sprzedaży z pozwaną, posiadał on już określone doświadczenie w przeprowadzaniu tego rodzaju transakcji obrotu nieruchomościami, albowiem zaledwie kilka lat wcześniej sprzedał osobom trzecim dwie inne należące do niego działki. Po trzecie, powód nie wykazał, ażeby w chwili zawierania spornej umowy znajdował się w położeniu, które niejako zmusiłoby do sprzedaży domu nawet bez ekwiwalentności świadczeń (za wszelką cenę) oraz nie pozwoliło na swobodne pertraktacje z pozwaną – w szczególności powód nie wskazał, aby posiadał jakiegokolwiek zadłużenie wobec wierzycieli, które nakazywałoby mu szybkie upłynnienie posiadanego majątku trwałego, ani też nie udowodnił, że dochody ze zbycia działki i domu zamierzał przeznaczyć na wydatki konieczne dla swojego utrzymania (z zeznań świadków przesłuchanych w niniejszej sprawie zaś wynika coś zgoła innego, a mianowicie, że uzyskany ze sprzedaży działki przychód miał przeznaczyć na zakup innej działki i budowę na niej domku góralskiego). Powód podnosił wprawdzie w toku postępowania, iż w chwili zawierania umowy z dnia 13 września 2013 r. znajdował się pod wpływem alkoholu, jednak twierdzenie to nie znalazło potwierdzenia w wiarygodnych w tym zakresie zeznaniach notariusza J. K. (1) sporządzającego przedmiotową umowę. Jak ustalił Sąd, powód jest niewątpliwie osobą nadużywającą alkoholu (i uczestniczącą w libacjach alkoholowych), jednak z faktu tego nie można jeszcze wyciągnąć wniosku, że te przypadłości powoda miały jakiegokolwiek wpływ na jego zmiany charakterologiczne czy osobowościowe, które w efekcie tworzyłyby stan przymusowego położenia w rozumieniu art. 388 § 1 k.c. – stan taki powinien istnieć rzeczywiście (realnie) (por. wyrok SN z dnia 08.10.2009 r., sygn. akt II CSK 160/09), zaś w okolicznościach przedmiotowej sprawy po stronie powoda stanu takiego nie stwierdzono, albowiem nie został on wykazany.

Zdaniem Sądu pierwszej instancji, w toku niniejszego postępowania powód w żadnej mierze nie wykazał również, ażeby jego świadczenie w postaci przeniesienia własności nieruchomości na pozwaną w rażącym stopniu przewyższało wartość świadczenia drugiej strony umowy w postaci zapłaty ceny 120.000,00 zł. Z poczynionych w sprawie ustaleń faktycznych m.in. na podstawie opinii biegłego T. L. wynika natomiast, iż w chwili sprzedaży działki nr (...), zlokalizowany na niej budynek mieszkalny znajdował się w bardzo złym stanie technicznym a wartość całej nieruchomości wyniosła 133.500,00 zł tj. zaledwie o ok. 10% więcej, niż cena sprzedaży wynegocjowana przez strony, co mieści się w granicach standardowych negocjacji. Sąd nie uznał zatem za prawdziwe twierdzenia powoda, że rzeczywista wartość sprzedanej nieruchomości wyniosła aż 260.000 zł. i była większa – a w każdym razie rażąco większa - niż zaakceptowana przez samego powoda w treści umowy z dnia 13 września 2013 r. Według Sądu Okręgowego powód nie wykazał również okoliczności, że pozwana działała ze świadomością jego pokrzywdzenia – na potwierdzenie tej okoliczności powód przedstawił w zasadzie jedynie dowód z własnego przesłuchania, który z racji jego subiektywnego charakteru nie mógł zostać uznany za wystarczający. W tym stanie rzeczy uznać należało, iż żądanie powoda dotyczące unieważnienia umowy z dnia 13 września 2013 r. jest bezzasadne. Zdaniem Sądu, powód nie wykazał również, że w chwili składania oświadczenia woli zawartego w umowie z dnia 13 września 2013 r. znajdował się w stanie wyłączającym świadomie albo swobodnie powzięcie decyzji i wyrażenie woli, a tym samym nie sposób było uznać, że złożone przez niego oświadczenie woli jest zgodne z art. 82 k.c. nieważne.

Za nieuzasadnione Sąd Okręgowy uznał również roszczenie powoda w zakresie zobowiązania pozwanej do zwrotu sprzedanej jej – na mocy spornej umowy – nieruchomości, za jednoczesnym zwrotem pozwanej przez powoda kwoty 10.000,00 zł, gdyż brak jest jakiegokolwiek podstawy prawnej pozwalającej na uwzględnienia tego roszczenia i nie znajduje ono oparcia w poczynionych ustaleniach faktycznych. Podstawy takiej nie stanowi w szczególności art. 491 § 1 k.c. ani też art. 494 § 1 k.c. a powód w toku niniejszego postępowania w żadnej mierze nie zdołał udowodnić, że rzeczywiście pozwana nie uregulowała całej przysługującej mu należności z tytułu sprzedaży zabudowanej działki nr

(...) a nawet nie podnosił, jakoby miał złożyć pozwanej oświadczenie o odstąpieniu od w/w umowy, co ewentualnie zaktualizowałoby obowiązek zwrotu nieruchomości po stronie pozwanej.

Mając na uwadze powyższe, Sąd uznał roszczenia powoda na nieusprawiedliwione w okolicznościach przedmiotowej sprawy punkt I), a w konsekwencji wniesione powództwo oddalił, orzekając o kosztach procesu w oparciu o art. 102 k.p.c. (punkt II) i przyznając pełnomocnikowi z urzędu powoda stosowne wynagrodzenie (punkt III).

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego wniósł powód E. S., zaskarżając go w zakresie w jakim Sąd oddalił powództwo (punkt I). Zaskarżonemu wyrokowi powód zarzucił naruszenie art. 233 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego sprawy, a to wobec nierozpatrzenia zgłoszonych przez powoda zarzutów do sporządzonej w sprawie opinii biegłego, co skutkowało przyjęciem ustaleń biegłego za w pełni miarodajne dla sprawy, mimo że w materiale dowodowym znajdował się dowód poddający w wątpliwość ustalenia biegłego zaś prawidłowe wyjaśnienie podniesionych przez powoda zarzutów mogło zmienić ostatecznie treść opinii biegłego (ustalenia w zakresie wartości nieruchomości sprzedanej przez powoda), a tym samym również i wynik sprawy.

Wskazując na powyższy zarzut powód wnosił o zmianę zaskarżonej części wyroku poprzez uwzględnienie powództwa i orzeczenie o unieważnieniu umowy sprzedaży nieruchomości położonej w R. (gmina K.) stanowiącej działkę nr (...), objętej księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w O., zawartej pomiędzy powodem a pozwaną w dniu 13 września 2013 r. w formie aktu notarialnego przed notariuszem J. K. (1), rep (...) nr (...) oraz zobowiązanie pozwanej do wydania powodowi ww. nieruchomości; zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda zwrotu kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje.

#### **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

Apelacja powoda nie znajduje uzasadnionych podstaw.

W pierwszej kolejności należy odnieść się do zarzutu naruszenia przepisów prawa procesowego zmierzających do podważenia poczynionych przez Sąd Okręgowy ustaleń faktycznych bowiem dopiero w prawidłowo ustalonym stanie faktycznym istnieje możliwość oceny zasadności stosowanych przepisów prawa materialnego, co Sąd Odwoławczy zobowiązany jest uczynić z urzędu. Wbrew stanowisku powoda Sąd pierwszej instancji dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych i za chybione należało uznać zarzut dotyczący niewszechstronnego rozważenia materiału dowodowego sprawy, a to wobec nierozpatrzenia zgłoszonych przez powoda zarzutów do sporządzonej w sprawie opinii biegłego. Wymaga podkreślenia, że oceniając wiarygodność przeprowadzonych dowodów, w tym dowodu z opinii biegłego, Sąd Okręgowy nie przekroczył granicy swobodnej ich oceny określonej przepisem art. 233 § 1 k.p.c. Ugruntowany jest w orzecznictwie pogląd, podzielany również przez sąd orzekający, że ramy swobodnej oceny dowodów wyznaczone są wymaganiami prawa procesowego, doświadczenia życiowego oraz reguł logicznego myślenia, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny, i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, a następnie odnosi je do pozostałego materiału dowodowego. Błąd w ustaleniach faktycznych następuje zaś, gdy zachodzi dysharmonia pomiędzy materiałem zgromadzonym w sprawie a konkluzją, do której dochodzi sąd na skutek przeinaczenia dowodów oraz wszelkich wypadków wadliwości wynikających z naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., do czego dochodzi gdy ocena materiału dowodowego koliduje z zasadami doświadczenia życiowego lub regułami logicznego wnioskowania. Takiego zarzutu Sądowi pierwszej instancji skutecznie zarzucić nie można a skarżący uzasadniając podniesiony zarzut w istocie prowadzi polemikę z rozważaniami sądu pierwszej instancji, sprowadzającą się jedynie do odmiennej interpretacji dowodu z opinii biegłego, przy czym nie wskazał on jakie błędy w ocenie tego dowodu Sąd pierwszej instancji popełnił. Zarzut nierozpatrzenia zgłoszonych przez powoda zarzutów do sporządzonej w sprawie opinii biegłego jest nieprawdziwy, bowiem na żądanie Sądu biegły odniósł się szczegółowo do tych zarzutów w opinii uzupełniającej i swoje stanowisko co do wartości przedmiotowej w sprawie nieruchomości podtrzymał (karta 333-336). Analiza opinii biegłego, w tym opinii uzupełniającej, przez Sąd Apelacyjny, w konfrontacji z oceną Sądu Okręgowego, szczegółowo przedstawioną w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, nie pozwala tej oceny zakwestionować. Zarzucane w apelacji błędy w ocenie tego dowodu a w konsekwencji w ustaleniach faktycznych nie

miały miejsca, przede wszystkim zaś zarzuty te nie podważają ustaleń dokonanych w oparciu o opinię biegłego, że wartość przedmiotowej nieruchomości w dacie spornej transakcji wynosiła 133.500 złotych.

Dodać należy, że po sporządzeniu przez biegłego opinii uzupełniającej odnoszącej się do zarzutów powoda, nie zgłaszał on dalszych zarzutów, ani też nie wnioskował o dodatkowe dowody lub zwrócenie się do innego biegłego (protokół rozprawy 17 listopada 2016 r. – karta 341). Zatem także i z tego względu podniesiony na etapie postępowania apelacyjnego zarzut należało uznać za chybiony.

Reasumując, Sąd Apelacyjny akceptuje i przyjmuje za własne ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd pierwszej instancji.

Przechodząc do oceny zastosowania przez Sąd pierwszej instancji prawa materialnego należy stwierdzić, że stanowisko Sądu Okręgowego, iż w niniejszej sprawie nie zachodzą przesłanki z art. 388 § 1 k.c., jest prawidłowe. Podstawową przesłanką zastosowania wymienionego przepisu jest dysproporcja świadczeń, przy czym chodzi tu o różnicę obiektywną, a więc stwierdzaną według zewnętrznego kryterium pomiaru wartości - najczęściej cen rynkowych - a nie tylko istniejącą w mniemaniu strony umowy. Nie wystarczy także jakakolwiek różnica wartości świadczeń stron, ale musi to być różnica rażąca, czyli bardzo znaczna, oczywista, rzucająca się w oczy, istniejąca w chwili zawarcia umowy. Jak wynika z ustaleń Sądu Okręgowego na podstawie prawidłowo ocenionej opinii biegłego, wartość przedmiotowej nieruchomości według jej stanu na dzień zawarcia spornej umowy, wynosiła 133.500 zł, podczas gdy strony uzgodniły jej cenę na kwotę 120.000 zł. Słusznie zatem Sąd pierwszej instancji uznał, że różnica tych dwóch wartości, wynosząca około 10%, nie jest rażąca i mieści się w granicach standardowych negocjacji.

Nie sposób także zakwestionować stanowiska Sądu Okręgowego, że powód nie wykazał także drugiej przesłanki zastosowania art. 388 k.c., którą jest przymusowe położenie, niedołęstwo lub niedoświadczenie strony zobowiązanej do rażąco cenniejszego świadczenia, będące przyczyną zawarcia przez nią umowy o takiej treści. Powód ani nie jest osobą niedoświadczoną, bowiem już wcześniej dokonywał sprzedaży nieruchomości, więc posiadał umiejętność oceniania wartości świadczeń, ani nie wykazuje niedołęstwa, co oznacza brak umiejętności sprawnego działania, właściwego prowadzenia swoich spraw życiowych, bezradność wobec codziennych problemów. Skoro powód sprzedając przedmiotową nieruchomość pozwanej, podjął realizację innego zamierzenia - budowy domku góralskiego na innej działce - jakkolwiek go nie doprowadził do finału, to nie sposób powoda uznać za osobę niedołązną. Powód nie powoływał się także na przymusowe położenie wynikające z takiej sytuacji, która zmuszała go do zawarcia umowy bez względu na stosunek wartości świadczeń, a tym bardziej jej nie dowodził. Wreszcie, powód nie wykazał ostatniej dla zastosowania art. 388 k.c. przesłanki, jaką jest wyzyskanie przymusowego położenia, niedołęstwa czy niedoświadczenia pokrzywdzonego przez pozwaną, co oznaczałoby jej świadomość co do dysproporcji świadczeń i słabości powoda. Stanowisko Sądu Okręgowego, że wszystkie wymienione przesłanki muszą występować łącznie jest jak najbardziej zasadne. Tak więc brak choćby jednej z nich, uniemożliwia zastosowanie art. 388 k.c. Już zatem brak rażącej dysproporcji świadczeń, o której wyżej była mowa, nie dawało podstawy do uwzględnienia powództwa.

Niezależnie od powyższego należy zwrócić uwagę, że powód w apelacji, powołując się na uchybienia Sądu pierwszej instancji prowadzące do błędnego ustalenia wartości nieruchomości, równocześnie domaga się orzeczenia o unieważnieniu przedmiotowej umowy sprzedaży nieruchomości oraz zobowiązania pozwanej do wydania powodowi ww. nieruchomości. Nawet gdyby istotnie rażąca dysproporcja świadczeń w niniejszej sprawie występowała, uwzględnienie powyższego wniosku byłoby niemożliwe. Podkreślenia wymaga, że skutkiem ziszczenia się powyżej wymienionych przesłanek jest powstanie po stronie osoby pokrzywdzonej uprawnień do żądania ukształtowania zobowiązania przez Sąd, jednakże w pierwszej kolejności, celem przywrócenia równowagi świadczeń stron, pokrzywdzony może domagać się zwiększenia należnego mu świadczenia, zmniejszenia świadczenia, które sam zobowiązany jest spełnić, albo jednego i drugiego, według jego wyboru (wyr. SN z 8.10.2009 r. II CSK 160/09, wyr. SN z 20.5.2010 r. V CSK 387/09, legalis), natomiast tylko wyjątkowo, gdy odpowiednia zmiana wysokości świadczeń nie jest możliwa lub jest nadmiernie utrudniona, uprawnienie pokrzywdzonego polega na możliwości żądania unieważnienia umowy przez sąd. Zatem gdyby nawet zaistniały w niniejszej sprawie przesłanki do przyjęcia, że do wyzysku doszło, powód mógłby się domagać, co najwyżej, wyrównania świadczeń a nie unieważnienia umowy.

Nadmierne utrudnienie w modyfikacji zobowiązania musi bowiem dotyczyć obu świadczeń a w przypadku gdy jedno ze świadczeń jest świadczeniem pieniężnym, nie ma żadnych przeszkód do jego zwiększenia czy zmniejszenia.

Reasumując, brak było podstaw do wzruszenia zaskarżonego wyroku, co doprowadziło do oddalenia apelacji powoda jako bezzasadnej, na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z zw. z § 2 pkt 6) w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 1800 z późn.zm.).

SSA Grzegorz Krężolek	SSA Andrzej Struzik	SSA Barbara Górczanowska
-----------------------	---------------------	--------------------------