

Niniejszy dokument nie stanowi doręczenia w trybie art. 15 zzs⁹ ust. 2 ustawy COVID-19 (Dz.U.2021, poz. 1842)

Sygn. akt I ACa 321/20

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 czerwca 2021 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Sławomir Jamróg
Sędziowie:	SSA Barbara Baran SSA Wojciech Żukowski (spr.)
Protokolant:	starszy sekretarz sądowy Marta Sekuła

po rozpoznaniu w dniu 24 czerwca 2021 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa Z. G.

przeciwko M. K.

przy udziale Prokuratora Prokuratury Rejonowej K.w K.

o zapłatę ewentualnie o unieważnienie umowy oraz o zmniejszenie kary umownej

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 12 grudnia 2019 r. sygn. akt I C 473/16

1. **oddala obie apelacje;**

2. **znosi wzajemnie między stronami koszty postępowania apelacyjnego.**

SSA Barbara Baran SSA Sławomir Jamróg SSA Wojciech Żukowski

Sygn. akt I ACa 321/20

UZASADNIENIE

Powód Z. G. w pozwie z 14 marca 2016 r. wniesionym przeciwko pozwanej M. K. wniósł o unieważnienie umowy sprzedaży nieruchomości składającej się z działki ew. nr (...) o pow. 0,0922 ha, położonej w miejscowości B., gmina (...) powiat (...), dla której Sąd Rejonowy dla K. w K. IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr (...), zawartej pomiędzy powodem, a pozwaną M. K. dnia 2 czerwca 2015 r., objętej aktem notarialnym sporządzonym

przez notariusza D. G. za Rep. (...), a ewentualnie o: zwiększenie ceny sprzedaży w/w nieruchomości określonej w opisanej umowie do kwoty 500.000 zł i zasądzenie z tego tytułu od pozwanej na rzecz powoda kwoty 410.000 zł płatnej w terminie 2 tygodni od dnia uprawomocnienia się wyroku wraz z odsetkami ustawowymi na wypadek opóźnienia oraz o zmniejszenie kary umownej zastrzeżonej na wypadek nienależytego wykonania lub niewykonania przez powoda obowiązku wydania w/w nieruchomości w terminie do dnia 3 grudnia 2015 r. do kwoty 1.500 zł za każdy miesiąc opóźnienia.

Na uzasadnienie pozwu wskazał, że w chwili zawierania przedmiotowej umowy sprzedaży nieruchomości znajdował się w przymusowym położeniu, które wynikało z konieczności regulowania szeregu zobowiązań zaciągniętych na pokrycie wydatków związanych z budową domu jednorodzinnego. Między innymi w dniu 17 września 2013 r. zawarł ze spółką (...) umowę kredytu, której spłata została zabezpieczona poprzez ustanowienie na nieruchomości powoda hipoteki umownej do kwoty 150.000 zł. Ze względu na fakt, że powód nie był w stanie terminowo regulować swojego zobowiązania finansowego, w dniu 23 grudnia 2014 r. podpisał z K. W. kolejną umowę pożyczki, której zwrot został zabezpieczony poprzez ustanowienie na nieruchomości hipoteki umownej w wysokości 285.000 zł. Niemożność terminowego spełnienia powyższego świadczenia zmusiła powoda do zawarcia z pozwaną niekorzystnej umowy sprzedaży nieruchomości, w której M. K. zobowiązała się do zapłaty ceny, która była rażąco niższa od rynkowej ceny nabywanej nieruchomości. W dniu zawarcia kwestionowanej umowy pozwana przekazała bowiem K. W. kwotę 70.000 zł tytułem całkowitej spłaty pożyczki z dnia 23 grudnia 2014 r., powodowi wręczyła natomiast jedynie kwotę 20.000 zł. Pozwana wiedziała przy tym o trudnej sytuacji finansowej i osobistej powoda, co świadczy o tym, że celowo wykorzystwała jego przymusowe położenie.

Pozwana M. K. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego w kwocie 14.417 zł.

W uzasadnieniu swojego stanowiska zaprzeczyła jakoby zawierając przedmiotową umowę sprzedaży nieruchomości wykorzystwała przymusową sytuację finansową powoda, gdyż w dacie podpisywania tej umowy nie posiadała ona informacji na temat innych zobowiązań Z. G.. Pozwana podkreśliła także, że przy zawieraniu spornej umowy uściślała na rzecz powoda całą umówioną kwotę 231.000 zł, przy czym kwota 141.000 zł została wręczona bezpośrednio wierzycielowi hipotecznemu K. W., natomiast pozostała kwota 90.000 zł została przekazana samemu powodowi przez pozwaną w Kancelarii Notarialnej. Nadto pozwana zakwestionowała podaną przez powoda wartość nabytej nieruchomości, która w ocenie strony przeciwnej miała wynosić 500.000 zł. W tym kontekście pozwana zaznaczyła, że w momencie podpisywania umowy notarialnej budynek posadowiony na działce nie posiadał jeszcze stosownych odbiorów technicznych i nie był w pełni wykończony, co z pewnością znacznie obniżało wartość rzeczowej nieruchomości.

Pismem z dnia 2 listopada 2016 r. powód zmienił powództwo w ten sposób, że wniosł o zwiększenie ceny sprzedaży przedmiotowej nieruchomości do kwoty 500.000 zł i zasądzenie z tego tytułu od pozwanej na rzecz powoda kwoty 410.000 zł płatnej w terminie 2 tygodni od dnia uprawomocnienia się wyroku wraz z odsetkami ustawowymi na wypadek opóźnienia, a na wypadek gdyby było to nadmiernie utrudnione dla pozwanej wniosł o unieważnienie w/w umowy sprzedaży. Podtrzymał roszczenie o zmniejszenie kary umownej zastrzeżonej na wypadek nienależytego wykonania lub niewykonania przez niego obowiązku wydania nieruchomości objętej umową sprzedaży z dnia 2 czerwca 2015 r. w terminie do dnia 3 grudnia 2015 r. do kwoty 1.500 zł, za każdy miesiąc opóźnienia.

W piśmie z dnia 12 listopada 2019 r. i na rozprawie powód ostatecznie zmodyfikował powództwo wnosząc o zwiększenie ceny sprzedaży nieruchomości składającej się z działki ew. nr (...) o pow. 0,0922 ha, położonej w miejscowości B., gmina(...) powiat (...), dla której Sąd Rejonowy dla K. w K. IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr (...), określonej w umowie sprzedaży pomiędzy powodem a pozwaną M. K. dnia 2 czerwca 2015 r., objętej aktem notarialnym sporządzonym przez notariusza D. G. za rep. (...) do kwoty 500.000 zł i zasądzenie z tego tytułu od pozwanej na rzecz powoda kwoty 410.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 2 czerwca 2015 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty, ewentualnie o unieważnienie w/w umowy sprzedaży. Podtrzymał roszczenie o zmniejszenie kary umownej.

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 12 grudnia 2019 r. sygn. akt 473/16 Sąd Okręgowy w Krakowie:

- zasądził od pozwanej M. K. na rzecz powoda Z. G. kwotę 178.249,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia następnego po dniu uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty (pkt I);
- zmniejszył karę umowną zastrzeżoną na rzecz pozwanej M. K. od powoda Z. G. w § 6 ust. 2 umowy sprzedaży zawartej przez strony w dniu 2 czerwca 2015 r. we W. w formie aktu notarialnego przed notariuszem D. G. do Re. (...) nr (...) do kwoty 1.569,50 zł miesięcznie (pkt II);
- oddalił powództwo w pozostałym zakresie (pkt III);
- zniósł wzajemnie koszty zastępstwa procesowego między stronami (pkt IV),
- nakazał ściągnąć od pozwanej M. K. na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Krakowie kwotę 4.257 zł tytułem wpisu od pozwu od uiszczenia którego powód był zwolniony oraz kwotę 2.149,76 zł tytułem wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa (pkt V),
- odstąpił od obciążenia powoda nieuiszczonymi kosztami sądowymi na rzecz Skarbu Państwa (pkt VI).

Podstawę wyroku stanowiły następujące bezsporne ustalenia stanu faktycznego poczynione przez Sąd I instancji:

Powód Z. G. wraz z małżonką B. G. na początku 2014 r. rozpoczęli budowę domu jednorodzinnego na nieruchomości położonej w miejscowości B. przy ul. (...), składającej się z działki ew. nr (...) o pow. 0,0922 ha, dla której Sąd Rejonowy dla K. w K. IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr (...). Nieruchomość ta została nabyta przez powoda na podstawie umowy działu spadku z 2011 r. Ponadto Sąd ustalił, że Z. G. i B. G. posiadają trójkę dzieci, obecnie w wieku (...) lat. Wcześniej rodzina zamieszkiwała w niewielkim domu należącym do matki B. G., który uległ częściowemu spaleniem w 2010 r. Z tego też powodu małżeństwo G. zmuszone było rozpocząć budowę domu jednorodzinnego na wskazanej powyżej nieruchomości, aby zapewnić rodzinie właściwe warunki bytowe.

Początkowo środki pieniężne na realizację zamierzonej inwestycji powód uzyskał z dwóch nieoprocentowanych pożyczek udzielonych z kasy zapomogowo-pożyczkowej w szkole w kwocie 15.000 zł i 5.000 zł. Po ich wyczerpaniu powód wraz z małżonką zaczęli zawierać umowy z podmiotami rynku finansowego, w szczególności z instytucjami parabankowymi, tj. ze Spółdzielczą Kasą Oszczędnościowo-Kredytową (...) w G. na kwotę 15.000 zł, Spółdzielczą Kasą Oszczędnościowo – Kredytową (...) w W. na kwotę 15.000 zł, (...) S.A. w B., (...) Sp. z o.o. w K..

W dniu 17 września 2013 r. w K. pomiędzy Z. G. i B. G. a (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością spółką komandytową z siedzibą w K. została zawarta umowa pożyczki na kwotę 50.000 zł. Zgodnie z postanowieniami rzeczony umowy, pożyczkobiorcy zobowiązani byli do co miesięcznego uiszczania odsetek kapitałowych w wysokości 666,66 zł, natomiast w dniu 17 grudnia 2014 r. upływał termin zwrotu kapitału głównego. Jako zabezpieczenie spłaty kwoty pożyczki oraz odsetek kapitałowych strony postanowiły o ustanowieniu na nieruchomości powoda hipoteki umownej do wysokości 150.000 zł (§ 3 umowy).

Małżonkowie G. oświadczeniem złożonym w akcie notarialnym z dnia 17 września 2013 r. sporządzonym przez notariusza A. P., Rep. (...) dobrowolnie poddali się egzekucji do kwoty 150.000 zł oraz powód ustanowił na nieruchomości położonej w/w miejscowości B. przy ul. (...) na rzecz Spółki pod firmą (...)spółka z o.o. spółka komandytowa w K. hipotekę umowną do kwoty 150.000 zł .

Powód nie był w stanie terminowo uregulować swojego zobowiązania względem spółki (...) wobec czego razem z małżonką zaczął szukać pośrednika finansowego, który znajdzie wyjście z ich trudnej sytuacji. W konsekwencji B. G. zwróciła się do M. T., który zaproponował zawarcie umowy pożyczki z K. W., działającym pod firmą (...).

Z. G. i B. G. spotkali się osobiście z M. T. i K. W. dopiero przy okazji podpisywania umowy pożyczki w dniu 23 grudnia 2014 r. w W.. Wtedy też pomiędzy stronami została zawarta umowa nr (...), na mocy której K. W. udzielił małżonkom

G. pożyczki w kwocie 142.500 zł, przy czym kwota 55.792,26 zł została bezpośrednio przelana na rachunek bankowy spółki (...)sp. z o.o. sp. k. tytułem uregulowania zobowiązania powoda i jego żony. Spłata odsetek kapitałowych oraz kwoty pożyczki zawartej z K. W. została zabezpieczona poprzez ustanowienie na nieruchomości powoda hipoteki umownej w wysokości 285.000 zł. Zgodnie z harmonogramem spłat stanowiącym załącznik do tej umowy, całkowite spełnienie świadczenia względem pożyczkodawcy miało nastąpić poprzez uiszczenie 11 miesięcznych rat w wysokości 1.800 zł oraz zapłatę jednorazowo kwoty 135.475 zł w terminie do dnia 23 grudnia 2015 r.

Z. G. i B. G. spłacili jedynie dwie pierwsze raty pożyczki nr (...) udzielonej w dniu 23 grudnia 2014 r. przez K. W.. Ze względu na fakt, że zbliżał się ostateczny termin uregulowania całości zobowiązania, zaś K. W. nalegał na spłatę zadłużenia, małżonkowie G. po raz kolejny zwrócili się do M. T. z prośbą o pomoc. Pośrednik finansowy zaproponował wówczas powodowi i B. G. zawarcie umowy pożyczki z pozwaną M. K.. Powód i jego żona dopiero przy podpisywaniu aktu notarialnego zorientowali się, że przedmiotem umowy jest sprzedaż nieruchomości a nie pożyczka. Małżonkowie G. zdecydowali się na zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości, gdyż pilnie potrzebowali pieniędzy. Nie byli w stanie w terminie uregulować swojego zadłużenia względem K. W., w związku z czym obawiali się utraty obciążonej hipoteką nieruchomości. Podjęcie decyzji wynikało również z faktu, że powód z małżonką nie spłacili swoich wcześniejszych wymagalnych wierzytelności, wobec czego starali się oni podjąć działania przywracające im płynność finansową. Przygotowaniem dokumentacji potrzebnej do zawarcia umowy sprzedaży zajmował się M. T.. Powód nie miał realnego wpływu na ostateczną treść umowy sprzedaży, jak również nie uczestniczył w negocjacjach dotyczący ceny nieruchomości.

Z. G. i B. G. poznali M. K. w dniu 2 czerwca 2015 r. we W. w Kancelarii Notarialnej notariusz D. G., tuż przed podpisaniem kwestionowanej umowy sprzedaży. W kancelarii tej obecny był również K. W., któremu pozwana przekazała w gotówce kwotę 141.000 zł tytułem spłaty pożyczki zaciągniętej uprzednio przez powoda i jego małżonkę. K. W. przeliczył pieniądze otrzymane od pozwanej, które leżały już przygotowane na stole w gabinecie notariusza. Tego samego dnia K. W. wpłacił otrzymaną sumę pieniężną na prywatny rachunek bankowy w (...) Banku (...), a także wyraził zgodę na wykreślenie z działu IV Księgi wieczystej nr (...) hipoteki umownej w kwocie 285.000 zł wobec całkowitej spłaty przysługującej mu wierzytelności. Następnego dnia tj. 3 czerwca 2015r. K. W. przelał otrzymaną kwotę 141.000 zł z konta prywatnego na konto firmowe.

W dniu 2 czerwca 2015 r. pomiędzy Z. G. a M. K. w formie aktu notarialnego, Rep.(...), została zawarta umowa sprzedaży zabudowanej nieruchomości, składającej się z działki ew. nr (...)o pow. 0,0922 ha, położonej w miejscowości B., gmina (...) powiat (...), dla której Sąd Rejonowy dla K. w K. IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) za cenę 231.000 zł. Wskazana cena została przez pozwaną w całości zapłacona, co powód potwierdził własnoręcznym podpisem, powód otrzymał od pozwanej u notariusza kwotę 90.000 zł. Zgodnie z treścią § 7 ust. 1 przedmiotowej umowy, strony ustanowiły na rzecz Z. G. prawo odkupu w/w nieruchomości w terminie do dnia 2 grudnia 2015 r. za cenę 241.000 zł. W § 6 ust. 2 umowy sprzedaży strony przewidziały natomiast karę umowną należną pozwanej na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania przez powoda zobowiązania do wydania M. K. nieruchomości do dnia 3 grudnia 2015 r. w wysokości 20.000 zł za pierwszy rozpoczęty miesiąc opóźnienia oraz 15.000 zł za każdy kolejny miesiąc opóźnienia. Z. G. poddał się zarazem egzekucji z aktu notarialnego do kwoty 50.000 zł w związku z należnością wynikającą z kary umownej.

W dacie podpisywania umowy sprzedaży nieruchomości pozwana zdawała sobie sprawę z trudnej sytuacji finansowej powoda oraz faktu, że posiada on niuregulowane zobowiązania pieniężne. Wiedziała o umowie pożyczki zawartej przez powoda i jego żonę z K. W. .

Pozwana od 2014 r. prowadzi działalność gospodarczą pod firmą (...), zajmuje się głównie udzielaniem pożyczek osobom fizycznym oraz zakupem i sprzedażą nieruchomości na własny rachunek. Zawierała również umowy sprzedaży nieruchomości z osobami fizycznymi z prawem odkupu. W ramach prowadzonej działalności gospodarczej współpracowała z pośrednikiem finansowym M. T., który podsyłał jej klientów. Pośrednik chwalił do powoda i jego żony pozwaną, mówiąc, że ona ma dzieci, zrozumie ich sytuację i im pomoże. Umowy notarialne, zwykle umowy

pożyczek z różnymi zabezpieczeniami, pozwana zawierała jako przedsiębiorca m.in. w Kancelarii Notarialnej notariusz D. G. we W.. M. T. znał K. W..

Z. G. nie skorzystał z uprawnienia do odkupu spornej nieruchomości, ponieważ do dnia 2 grudnia 2015 r. nie udało mu się zgromadzić kwoty 241.000 zł. Jeszcze przed upływem powyższego terminu B. G. telefonowała do pozwanej z zapytaniem czy istnieje możliwość odkupienia nieruchomości w późniejszym czasie na co otrzymała odpowiedź, że owszem, ale każdy miesiąc opóźnienia wiąże się z koniecznością zapłaty dodatkowych 15.000 zł. W dniu 3 grudnia 2015 r. Z. G. nie wydał pozwanej przedmiotowej nieruchomości, gdyż wraz z rodziną zamieszkiwał w wybudowanym na działce domu jednorodzinnym.

W kwietniu 2016 r. M. K. przy pomocy ekipy przeprowadzkowej opróżniła wnętrze domu ze znajdujących tam mebli i zawiozła je do garażu należącego do matki B. G..

W dniu 2 listopada 2016 r. pozwana wezwała powoda do zapłaty kwoty 50.000 zł w terminie do dnia 9 listopada 2016 r. w związku z niezrealizowaniem przez Z. G. prawa do odkupu nieruchomości oraz faktem że do dnia 3 grudnia 2015 r. nie została ona wydana pozwanej.

W dacie zawierania umowy sprzedaży (02.06.2015 r.) dom posadowiony na nieruchomości przy ul. (...) w miejscowości B. był ocieplony i zadaszony, były już wstawione wszystkie okna i drzwi oraz wykonane instalacje. Ponadto były wykonane wylewki i położone tynki. W dacie zawierania przedmiotowej umowy budynek nie nadawał się do zamieszkania.

Wartość rynkowa prawa własności przedmiotowej nieruchomości zabudowanej budynkiem jednorodzinnym o pow. 130 m², według stanu i cen z daty zawarcia umowy wynosi 409 249 zł. Możliwy do uzyskania czynsz za wynajem spornej nieruchomości za okres od 1 grudnia 2015 do 31 maja 2016 r. wyniósł 9.417 zł, czyli 1.569,50 zł miesięcznie.

Pozwana udzielała pożyczek jak również nabywała nieruchomości od innych osób na podobnych zasadach co od powoda. Korzystała z pomocy pośredników, ustalała treść umowy, w tym sposoby zabezpieczeń. W Prokuraturze Okręgowej w K., Wydział ds. Przystępczości Gospodarczej i Prokuraturze Rejonowej we W. toczą się postępowania w sprawie doprowadzenia pokrzywdzonych (wskazanych w postanowieniach z dnia 26.04.2018r. i 22.03.2018r. – k.479-489) do niekorzystnego rozporządzenia mieniem w celu osiągnięcia korzyści majątkowej przez pozwaną.

Z. G. i B. G. znajdują się obecnie w bardzo trudnej sytuacji finansowej. Przeciwno małżonkom toczą się liczne postępowania egzekucyjne, zaś uzyskiwane przez nich wynagrodzenia za pracę nie pozwalają na zaspokojenie wierzycieli. Pracując w szkole B. G. zarabia bowiem 1.400 zł, zaś powód jako operator koparki otrzymuje wynagrodzenie w kwocie 2.500 zł miesięcznie. Spłatami pożyczek zajmowała się głównie żona powoda. Małżonkowie wraz z dziećmi mieszkają obecnie w domu należącym do matki B. G., zajmując w nim jeden pokój. Obok rodziny powoda w domu tym mieszka jeszcze dwoje rodzeństwa małżonki powoda wraz ze swoimi rodzinami.

Z uwagi na powyższe ustalenia Sąd I instancji zważył, że ostatecznie sformułowane przez powoda żądanie pozwu było częściowo zasadne. Podniósł, że roszczenie powód oparł na przepisie art. 388 § 1 k.c. zgodnie z którym 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 rażącym stopniu wartość jej własnego świadczenia, druga strona może żądać zmniejszenia swego świadczenia lub zwiększenia należnego jej świadczenia, a w wypadku gdy jedno i drugie byłoby nadmiernie utrudnione, może ona żądać unieważnienia umowy.

Wskazał, że konieczne jest zatem spełnienie dwóch obiektywnych przesłanek, a mianowicie rażącej dysproporcji wzajemnych świadczeń i przymusowego położenia, niedołośćwa lub niedoświadczenia wyzyskanego oraz jednej przesłanki subiektywnej, polegającej na świadomym wykorzystaniu we własnym interesie wyzyskiwanego.

W ocenie Sądu Okręgowego powód znajdował się w przymusowym położeniu. Poza sporem w niniejszej sprawie pozostawało, że począwszy od 2014 r. sytuacja materialna Z. G. i B. G. była bardzo trudna. Budowa domu jednorodzinnego zmusiła powoda oraz jego małżonkę do zaciągania kolejnych zobowiązań finansowych, które ze względu na brak dostatecznych środków pieniężnych nie były przez nich regulowane. Małżonkowie G., nie posiadając zdolności kredytowej, korzystali z ofert proponowanych przez instytucje parabankowe bądź osoby prywatne zajmujące się doradztwem finansowym, zaś uzyskiwane w ten sposób świadczenia pieniężne przeznaczali w dużej części na spłatę zaległych zobowiązań. Pogłębiający się stan zadłużenia skłaniał powoda oraz jego żonę do zawierania umów na coraz mniej korzystnych warunkach, co w konsekwencji jedynie pogarszało ich dotychczasową sytuację ekonomiczną. Powód mając świadomość, że nie zdoła spłacić w terminie zobowiązania wynikającego z umowy pożyczki z dnia 23 grudnia 2014 r. zmuszony był szukać wyjścia, które choćby czasowo odsunie wizję utraty nieruchomości stanowiącej centrum aktywności życiowej jego rodziny. W rezultacie powód musiał zdobyć w stosunkowo krótkim czasie znaczną sumę pieniężną, pozwalającą na zaspokojenie wierzyciela K. W., który nalegał na terminowe uregulowanie zobowiązania pod rygorem sprzedaży nieruchomości. Wobec grożącej egzekucji komorniczej oraz licytacji nieruchomości położonej w miejscowości B. przy ul. (...), jedynym celem powoda było pozyskanie pieniędzy, które pozwolą na bieżące utrzymanie płynności finansowej oraz na zaspokojenie podstawowych potrzeb życiowych pięcioosobowej rodziny. Fakt, iż powód zgodził się na zawarcie umowy sprzedaży z pozwaną ze świadomością, że musi zaakceptować przedstawione warunki transakcji w ocenie Sądu I instancji świadczy o tym, że znalazł się on w przymusowym położeniu, nie mając realnej możliwości negocjowania oraz prezentowania swoich oczekiwań. Potwierdza to również okoliczność, iż czynności związane z przygotowaniem kwestionowanej umowy sprzedaży były wykonywane przez pośrednika finansowego M. T.. Zarówno Z. G. jak i jego małżonka nie uczestniczyli w procesie negocjacji z pozwaną M. K., którą zresztą poznali dopiero w dniu podpisania rzeczony umowy.

Zdaniem Sądu Okręgowego pozwana miała wiedzę na temat przymusowego położenia powoda i wykorzystała ten fakt dla zawarcia jak najkorzystniejszej dla siebie umowy sprzedaży w zakresie ustalonej w niej ceny. M. K. została skontaktowana z powodem i jego żoną za pośrednictwem M. T., który już wcześniej zajmował się sprawami finansowymi małżonków G. i doskonale zdawał sobie sprawę z ich bardzo trudnej sytuacji materialnej. Podkreślił Sąd, że to M. T. zapewniał powoda i jego małżonkę, że pozwana zrozumie ich trudną sytuację życiową, ponieważ sama ma dzieci, wobec czego oczywistym jest, że musiał on naświetlić pozwanej aktualne położenie rodziny powoda. Nie sposób było uznać, że M. K. zgodziła się na zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości bez uprzedniego zapoznania się z kondycją finansową kontrahenta. Było to niezgodne z zebrany materiał dowodowy, zasadami doświadczenia życiowego i logicznego rozumowania. M. K. jako podmiot profesjonalnie zajmujący się obrotem nieruchomościami musiała zdawać sobie sprawę, że osoba, która zmierza do jak najszybszego zbycia zabudowanej działki gruntowej celem spłacenia pożyczki zaciągniętej uprzednio u osoby prywatnej, a nie instytucji bankowej, ponad wszelką wątpliwość boryka się z poważnymi problemami natury finansowej. O przymusowym położeniu powoda świadczyły nadto same okoliczności towarzyszące podpisywaniu umowy z dnia 2 czerwca 2015 r. Zarówno szybkość dokonanej czynności prawnej, determinacja powoda w dążeniu do sfinalizowania transakcji, konieczność uregulowania przez pozwaną wierzytelności K. W. jak również fakt zaakceptowania przez sprzedającego rażąco niskiej ceny sprzedaży zabudowanej nieruchomości w jednoznaczny sposób przemawiały za tym, że Z. G. pozostaje w sytuacji, która zmusza go do przyjęcia zaoferowanych warunków umowy.

Sąd I instancji podniósł nadto, że o braku celowego wykorzystania sytuacji powoda nie świadczy fakt, iż na podstawie przedmiotowej umowy sprzedaży mógł on do dnia 2 grudnia 2015 r. skorzystać z prawa odkupu nieruchomości za cenę 241.000 zł. Pozwana musiała zdawać sobie sprawę z trudnej sytuacji powoda i jego rodziny oraz, że nie będzie on w stanie w przeciągu 6 miesięcy zgromadzić tak dużej kwoty na odkupienie domu, tym bardziej iż nie był on już właścicielem nieruchomości, mogącej służyć jako zabezpieczenie spłaty ewentualnej pożyczki.

Sąd doszedł do przekonania, że została spełniona również przesłanka istotnej dysproporcji między świadczeniami stron, wyrażająca się w tym, że jedna ze stron w zamian za swoje świadczenie przyjmuje lub zastrzega dla siebie lub dla osoby trzeciej świadczenie, którego wartość majątkowa jest „rażąco” wyższa od wartości świadczenia spełnianego przez tę stronę lub przez nią przyrzeczonego. Dochodzi więc do obiektywnej nieekwiwalentności wartości świadczeń

stron w umowie. Wykazana przez powoda wartość zbytej nieruchomości wynosząca 409.249 zł pozostaje w wyraźnej i oczywistej dysproporcji z określoną w umowie ceną sprzedaży w kwocie 231.000 zł. Różnica w wysokości prawie 180.000 zł między ceną sprzedaży nieruchomości, a jej rzeczywistą wartością miała zdaniem Sądu charakter rażący, w żaden sposób nie odpowiadała wartości rynkowej i oznaczała brak ekwiwalentności świadczeń stron. Powód zawarł tak niekorzystną umowę wyłącznie z uwagi na poważne problemy finansowe rodziny, która pozyskiwała kolejne pożyczki celem spłaty poprzednich wymagalnych wierzytelności związanych z budową domu jednorodzinnego na przedmiotowej działce. Co ważne, skutkiem umowy powód utracił dom przeznaczony na zaspokajanie jego potrzeb mieszkaniowych.

Wskazał Sąd na kolejność dochodzenia roszczeń w oparciu o art. 388 § 1 k.c., gdzie powód w pierwszej kolejności może żądać modyfikacji treści umowy, a dopiero gdyby to okazało się nadmiernie utrudnione – jej unieważnienia. Z. G. jako roszczenie główne zgłosił żądanie ustalenia świadczenia wyrównawczego i Sąd mając na uwadze, że udowodnił on zaistnienie przesłanek wyzysku z dyspozycji art. 388 § 1 k.c. uznał jego żądanie za zasadne, choć nie w żądanej wysokości. Dokonał zatem zwiększenia świadczenia wzajemnego pozwanej z §4 umowy sprzedaży z dnia 02.06.2015 r. Rep.(...) z kwoty 231 000 zł do kwoty 409 249 zł. Na zasądzenie zasługiwała kwota 178.249,00 zł stanowiąca różnicę między wartością nieruchomości na dzień zawarcia umowy ustaloną przez Sąd na podstawie opinii biegłej na kwotę 409.249 zł, a kwotą, którą powód otrzymał od pozwanej, czyli 231.000 zł. W pozostałym zakresie powództwo Sąd oddalił.

Odsetki ustawowe za opóźnienie zasądził od kwoty 178.249 zł od dnia następnego po dniu uprawomocnienia się wyroku. Podniósł, że dopiero prawomocny wyrok doprowadzi do nowego ukształtowania treści stosunku prawnego łączącego strony, a zatem nie można było zasądzić odsetek już od daty zawarcia umowy. W konsekwencji podlegało oddaleniu żądanie zasądzenia odsetek za okres wcześniejszy.

Sąd I instancji przyjął, że zasadne było również częściowo żądanie powoda w przedmiocie zmniejszenia kary umownej zastrzeżonej na wypadek nienależytego wykonania lub niewykonania przez powoda obowiązku wydania w/w nieruchomości w terminie do dnia 3 grudnia 2015 r. do kwoty 1.500 zł za każdy miesiąc opóźnienia. Powód miał interes prawny w żądaniu ustalenia zmniejszenia kary umownej, gdyż w akcie notarialnym poddał się egzekucji z tego tytułu do kwoty 50 000 zł i pozwana mogłaby egzekwować to roszczenie po nadaniu klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu. Powód nie miałby zatem możliwości podniesienia tego zarzutu w procesie o zapłatę. Wskazał Sąd na przepis art. 483 § 1 k.c. i nast. dotyczące kary umownej, jak również na przesłanki jakie należy ocenić przy ocenie czy kara umowna jest rażąco wygórowana. Zważył, że w § 6 ust. 2 umowy sprzedaży z dnia 2 czerwca 2015 r. strony przewidziały karę umowną należną pozwanej na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania przez powoda zobowiązania do wydania M. K. nieruchomości do dnia 3 grudnia 2015 r. w wysokości 20.000 zł za pierwszy rozpoczęty miesiąc opóźnienia oraz 15.000 zł za każdy kolejny miesiąc opóźnienia. Z. G. poddał się zarazem egzekucji z aktu notarialnego do kwoty 50.000 zł w związku z należnością wynikającą z kary umownej. Zastrzeżona kara umowna była w ocenie Sądu rażąco wygórowana. Z opinii biegłej E. H. wynika, że średni miesięczny czynsz za wynajem nieruchomości będącej przedmiotem spornej umowy sprzedaży wynosi 1.569,50 zł, co wskazuje na znaczną rozbieżność pomiędzy wysokością zastrzeżonych kar umownych, a możliwym do uzyskania czynszem z tytułu najmu spornej nieruchomości. Zdaniem Sądu ustalona przez pozwaną wysokość kary umownej w znaczny sposób odbiega od ewentualnej szkody poniesionej przez M. K. na wypadek nieopuszczenia przez rodzinę powoda nieruchomości w wyznaczonym terminie. Z poczynionych w sprawie ustaleń faktycznych nie wynika przy tym, aby pozwana podejmowała próby sprzedaży w/w nieruchomości przed jej wydaniem przez Z. G., a zatem wyznacznik szkody poniesionej przez pozwaną stanowi możliwy do uzyskania na wolnym rynku czynsz najmu tejże nieruchomości. Wysokość zastrzeżonej kary była nieadekwatna dla osiągnięcia zamierzonego celu, jakim było zmobilizowanie rodziny powoda do terminowego opuszczenia nabytej nieruchomości. Zastrzeżona kara stanowiła zarazem nadmierną i nieuzasadnioną okolicznościami sprawy korzyść finansową dla pozwanej, nakładając jednocześnie na powoda wysokie obciążenie pieniężne w przypadku jakiegokolwiek opóźnienia w wykonaniu zobowiązania.

Z uwagi na powyższe Sąd uznał za zasadne zmniejszenie wysokości kary umownej zastrzeżonej w § 6 ust. 2 umowy sprzedaży z dnia 2 czerwca 2015 r., do kwoty 1.569,50 zł, o czym orzekł w pkt II wyroku, oddalając w pozostałym zakresie żądanie powoda, który domagał się zmniejszenia kary umownej do wysokości 1.500 zł miesięcznie.

Zdaniem Sądu nie zasługiwał na uwzględnienie zarzut potrącenia złożony przez pozwaną na rozprawie w dniu 12 listopada 2019r. kwoty 30.615 zł jako zysk deweloperski i 9.417 zł z tytułu bezumownego korzystania, gdyż pozwana nie wykazała, że przysługiwały jej wskazane wierzytelności, jak również nie wykazała, że są one wymagalne.

O kosztach Sąd orzekł na zasadzie art. 100 zd. 1 k.p.c., uznając że powód wygrał sprawę w połowie, a zatem koszty zastępstwa procesowego stron podlegały wzajemnemu zniesieniu (pkt IV wyroku). Nakazał Sąd ściągnąć od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa kwotę 4.257 zł tytułem połowy wpisu od pozwu (od zasądzonej kwoty - 200 zł uiszczone przez powoda) od uiszczenia którego powód był zwolniony oraz kwotę 2.149,76 zł tytułem połowy wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa (łącznie wyniosły one 4.299,52 zł).

W pkt VI wyroku orzekł Sąd w oparciu o przepis art. 113 ust. 4 u.k.s.c.

Za odstąpieniem od obciążania powoda nieuiszczonymi kosztami sądowymi przemawiała jego trudna sytuacja finansowa i życiowa.

Pozwana M. K. wniosła apelację od powyższego wyroku zaskarżając go w części tj. w zakresie pkt. I, IV i V.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzuciła:

1. naruszenie przepisów prawa procesowego, mających wpływ na wynik sprawy tj.:

a) art. 233 k.p.c. poprzez przekroczenie zasad swobodnej oceny dowodów, polegające na sprzeczności ustaleń faktycznych z materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie, a także naruszeniu reguł logicznego rozumowania i zasad doświadczenia życiowego, a to w zakresie:

- bezzasadnego uznania, że powód zawierając z pozwaną umowę sprzedaży nieruchomości z dnia 2 czerwca 2015 r. znajdował się w trudnej sytuacji finansowej i w przymusowym położeniu;

- bezzasadnego uznania, że pozwana posiadała wówczas wiedzę o przymusowym położeniu powoda i że wykorzystała ten fakt dla zawarcia jak najkorzystniejszej dla siebie umowy sprzedaży w zakresie ustalonej w niej ceny;

b) art. 328 § 2 k.p.c. poprzez niepełne i niewyczerpujące uzasadnienie zaskarżonego wyroku w zakresie nieuwzględnionego przez Sąd Okręgowy zarzutu potrącenia złożonego przez pozwaną na rozprawie w dniu 12 listopada 2019 r. kwoty 30.615 zł jako zysku deweloperskiego i kwoty 9.417 zł z tytułu bezumownego korzystania (kary umownej zastrzeżonej w § 6 ust. 2 umowy sprzedaży);

2. błąd w ustaleniach faktycznych polegający na błędnym ustaleniu, że umowa sprzedaży z dnia 2 czerwca 2015 r. Rep. (...) została zawarta w warunkach wyzysku powoda, a w szczególności błędnym ustaleniu, że:

- powód znajdował się wówczas w trudnej sytuacji finansowej i przymusowym położeniu;

- powód zmuszony był zwrócić pożyczkę K. W., gdyż zbliżał się ostateczny termin uregulowania całości tego zobowiązania, podczas gdy pożyczka ta była w dacie zawarcia kwestionowanej umowy jeszcze nie wymagalna, a do terminu jej zwrotu było jeszcze ok. 6 miesięcy (23 grudnia 2015 r.);

- pozwana zdawała sobie sprawę z trudnej sytuacji finansowej powoda oraz faktu, że posiada on nieuregulowane zobowiązania pieniężne;

- pozwana posiadając wiedzę na temat takiego przymusowego położenia powoda, wykorzystwała ten fakt dla zawarcia jak najkorzystniejszej dla siebie umowy sprzedaży w zakresie ustalonej w niej ceny.

3. naruszenie przepisów prawa materialnego tj.:

a) art. 388 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na nieuzasadnionym i błędnym uznaniu, że umowa sprzedaży z dnia 2 czerwca 2015 r. Rep. (...) została zawarta w warunkach wyzysku powoda, a w szczególności błędnym uznaniu, że:

- powód znajdował się wówczas w trudnej sytuacji finansowej i w przymusowym położeniu;

- pozwana posiadała wiedzę na temat takiego przymusowego położenia powoda i że wykorzystwała ten fakt dla zawarcia jak najkorzystniejszej dla siebie umowy sprzedaży w zakresie ustalonej w niej ceny;

b) art. 388 k.c. poprzez jego niewłaściwą wykładnię polegającą na uznaniu, że trudna sytuacja finansowa powoda jest równoznaczna z jego przymusowym położeniem i w rezultacie nieprawidłowe zastosowanie wskazanego przepisu;

c) art. 6 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na błędnym uznaniu, że

powód wykazał, iż:

- w momencie zawierania spornej umowy sprzedaży znajdował się w przymusowym położeniu, podczas gdy opisana przez niego w pozwie i wykazana załączonymi do niego dokumentami w postaci zajęć komorniczych jego trudna sytuacja finansowa nie oznaczała jeszcze jego przymusowego położenia wymuszającego na nim zawarcie z pozwaną spornej umowy;

- powódka miała świadomość jego przymusowego położenia w dacie zawarcia spornej umowy sprzedaży i że wykorzystwała ten fakt dla korzystnego dla siebie ukształtowania tej umowy w zakresie ustalonej w niej ceny sprzedaży;

d) art. 498 k.c. w zw. z art. 499 k.c. w zw. z art. 6 k.c. poprzez ich niezastosowanie polegające na nieuwzględnieniu zarzutu potrącenia złożonego przez pozwaną na rozprawie w dniu 12.11.2019 r. kwoty 30.615 zł jako zysku deweloperskiego i kwoty 9.417 zł z tytułu bezumownego korzystania (kary umownej zastrzeżonej w § 6 ust. 2 umowy sprzedaży) i uznaniu, że pozwana nie wykazała, aby przysługiwały jej wskazane wierzytelności i że są one wymagalne, podczas gdy pozwana wyraźnie zeznała, że nabywając przedmiotową nieruchomości od powoda, działała z myślą dalszej jej odsprzedaży i osiągnięcia z tej transakcji zysku jako przedsiębiorca (a więc działała jak deweloper), a ponadto kwoty te zostały ustalone przez biegłego sądowego, a nawet wprost ustalone przez Sąd Okręgowy w pkt. II zaskarżonego wyroku (w zakresie kary umownej zastrzeżonej w § 6 ust. 2 umowy sprzedaży na rzecz pozwanej kary umownej za niewykonanie przez powoda obowiązku wydania pozwanej nieruchomości w terminie określonym w umowie - na kwotę 1.569,50 zł miesięcznie) i były one wymagalne, albowiem sam Sąd ustalił, że powód wydał pozwanej przedmiotową nieruchomości dopiero w kwietniu 2016 r. i że w związku z tym pozwana pismem z dnia 2 listopada 2016 r. wezwała go do zapłaty kwoty 50.000,00 zł tytułem w/w kary umownej (obniżonej przez Sąd do kwoty 1.569,50 zł miesięcznie), zaś w zakresie roszczenia pozwanej o zapłatę tzw. zysku deweloperskiego pozwana żądanie to zgłosiła w toku postępowania I-instancyjnego wnioskując o zakreślenie takiej tezy dowodowej biegłemu sądowemu;

e) art. 5 k.c. poprzez jego niezastosowanie polegające na nieuznaniu powództwa powoda za nadużycie przez niego prawa podmiotowego jako sprzecznego z zasadami współżycia społecznego i przepisami prawa, w sytuacji gdy powód po wydaniu przez Sąd Okręgowy zaskarżonego wyroku w dniu 20 grudnia 2019 r. dokonał przelewu całej zasądzonej na jego rzecz wierzytelności na rzecz osoby trzeciej (K. K.), który nie był wskazywany przez powoda w pozwie jako jeden z jego wierzycieli - przez co powód działał z pokrzywdzeniem innych wierzycieli i w celu ukrycia przed innymi wierzycielami swojego majątku (zasądzonej wierzytelności), ewentualnie z zamiarem wybiórczego zaspokojenia tych wierzycieli, sam narusza w ten sposób zasady współżycia społecznego i jako taki nie zasługuje na ochronę prawną.

Pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w pkt. I poprzez oddalenie powództwa powoda również co do kwoty 178.249,00 zł oraz w pkt. IV poprzez zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów procesu za I instancję, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych i uchylenie pkt. V. Domagała się również zasądzenia od powoda na rzecz pozwanej kosztów procesu za II instancję, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Na uzasadnienie podniosła, że Sąd błędnie uznał iż powód znajdował się w przymusowym położeniu z uwagi na jego trudną sytuację finansową. Ponadto bezzasadnie przyjął że pozwana posiadała wiedzę o takim przymusowym położeniu powoda i wykorzystała ten fakt dla korzystnego dla siebie ukształtowania umowy sprzedaży w zakresie jej ceny. W dacie zawarcia umowy nie były bowiem prowadzone wobec powoda postępowania egzekucyjne, a tytułu wykonawcze powstały bądź krótko przed lub po jej zawarciu. Ponadto wierzytelność wobec K. W. była niewymagalna, a data jej zwrotu przypadała dopiero za ok. 6 miesięcy. Powód nie wykazał zatem aby znajdował się w przymusowym położeniu, ani tym bardziej by pozwana o tym wiedziała i wykorzystała tę wiedzę we własnym interesie. Sąd nieprawidłowo ocenił także podniesiony przez pozwaną na rozprawie w dniu 12.11.2019 r. zarzut potrącenia, który był zasadny.

Powód wniosł o oddalenie apelacji pozwanej i zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

Apelację od wyroku wniosł powód Z. G. zaskarżając go w części tj.:

- w zakresie w jakim w pkt III. oddalono powództwo o zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kwoty 71 000 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia 2 czerwca 2015 r. do dnia zapłaty;

- w zakresie w jakim w pkt III. oddalono powództwo o zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda odsetek ustawowych liczonych od kwoty 178 249 zł od dnia 2 czerwca 2015 r. do dnia uprawomocnienia się wyroku;

- w zakresie pkt IV.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzucił:

1. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez:

a) przyjęcie za wiarygodne pokwitowania otrzymania przez powoda kwoty 231 000 zł zamieszczonego w akcie notarialnym sporządzonym przez notariusz D. G.Rep. (...) nr (...);

b) przyjęcie za niewiarygodne zeznań powoda w części dotyczącej kwoty pieniężnej przekazanej mu przez pozwaną w dniu 2 czerwca 2015 r.

podczas gdy notariusz D. G. została skazana wyrokiem z dnia 19 grudnia 2019 r. Sądu Rejonowego dla W., Wydział V Karny a okoliczności w jakich zapadł ten wyrok wykazują daleko idące analogie do niniejszej sprawy, zatem sporządzona przez notariusz umowa sprzedaży z dnia 2 czerwca 2015 r. nie może korzystać z domniemania rzetelności. Ponadto powód nie miał realnego wpływu na treść czynności, a zatem w samym akcie notarialnym mogły zostać zamieszczone sformułowania nieodzwierciedlające świadomości powoda i niezgodne z przebiegiem czynności prawnej,

co skutkowało oddaleniem powództwa o zapłatę kwoty 71 000 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 2 czerwca 2015 r. do dnia zapłaty;

2. naruszenie art. 417 k.c. poprzez jego pominięcie i niezastosowanie, podczas gdy pozwana swoim zawinionym zachowaniem wyrządziła powodowi szkodę polegającą na pozbawieniu go możliwości korzystania z kapitału jakim powinien otrzymać w wyniku sprzedaży nieruchomości. Zatem odsetki ustawowe za opóźnienie stanowią sposób wyliczenia odszkodowania z tytułu braku możliwości korzystania przez powoda z należnego mu z umowy kapitału.

Powód wniósł o zasądzenie od pozwanej na jego rzecz liczonych od kwoty 178 249 zł odsetek ustawowych od dnia 2 czerwca 2015 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i odsetek ustawowych za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia uprawomocnienia się wyroku oraz dalszej kwoty 71 000 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 2 czerwca 2015 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty.

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji powoda.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacje obu stron podlegały oddaleniu jako niezasadne.

W pierwszej kolejności należy wskazać, że nie mógł podlegać uwzględnieniu zarzut dotyczący niepełnego i niewyczerpującego uzasadnienia wyroku w zakresie zarzutu potrącenia głoszonego przez pozwaną, a zatem naruszenia przez Sąd I instancji art. 327¹ § 1 k.p.c. który wszedł w życie w dniu 07.11.2019 r. (uprzednio art. 328 § 2 k.p.c.) Uzasadnienie wyroku nie jest skrótowe i zawiera niezbędne rozważania Sądu na temat okoliczności przemawiających za częściowym uwzględnieniem powództwa i co do braku podzielenia zarzutów pozwanej. Znane są zatem motywy i przesłanki jakimi kierował się sąd w rozstrzygnięciu sprawy. Jak wskazuje się w utrwalonym orzecznictwie (zob. np. wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 30 kwietnia 2015 roku, sygn. akt I ACa 1067/14, LEX nr 1711373) naruszenie wymagań, jakim winno odpowiadać uzasadnienie orzeczenia sądu, może być ocenione jako mogące mieć istotny wpływ na wynik sprawy w sytuacjach tylko wyjątkowych, do których zaliczyć można takie, w których braki w zakresie poczynionych ustaleń faktycznych i oceny prawnej są tak znaczne, że sfera motywacyjna orzeczenia pozostaje nieujawniona bądź ujawniona w sposób uniemożliwiający poddanie jej ocenie instancyjnej. Tego rodzaju zasadniczych wad motywy zaskarżonego wyroku Sądu Okręgowego nie zawierają. Możliwa jest pełna weryfikacja rozstrzygnięcia i dokonanie jego kontroli instancyjnej.

W ocenie Sądu Apelacyjnego ustalenia stanu faktycznego zostały poczynione przez Sąd I instancji prawidłowo, z poszanowaniem reguł wyrażonych w przepisie art. 233 § 1 k.p.c., co sprawiło, że tutejszy Sąd Apelacyjny przyjął go za własny. Prawidłowe ustalenia faktyczne stanowiły konsekwencję przeprowadzenia przez Sąd Okręgowy poprawnej oceny wszystkich zgromadzonych w sprawie dowodów i stały się one podstawą dokonania właściwych rozważań prawnych. Rozważania Sądu Okręgowego są również właściwe, wszechstronne i należyście osadzone zarówno w materiale dowodowym sprawy, jak i w przepisach prawa.

Nie zasługiwały na uwzględnienie zarzuty zarówno pozwanej, jak i powoda dotyczące naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. Sąd I instancji dokonał prawidłowej analizy dowodów, zaś apelacjom nie udało się wykazać nielogicznego, dowolnego czy sprzecznego z zasadami doświadczenia życiowego wnioskowania przy ich ocenie.

Prawidłowe były ustalenia Sądu Okręgowego dotyczące trudnej sytuacji finansowej powoda w dacie zawierania przedmiotowej umowy sprzedaży z dnia 2 czerwca 2015 r. Powód wraz z żoną dążyli do zapewnienia swojej rodzinie warunków do bezpiecznego zamieszkania i wybudowania domu w miejscowości B.. Nie posiadali zdolności kredytowej z uwagi na zbyt niskie uzyskiwane wynagrodzenie za pracę, wobec czego zaczęli zaciągać zobowiązania w instytucjach parabankowych m.in. tzw. SKOK – ach. Środki te były niewystarczające na dokończenie inwestycji, wobec czego w dacie 17.09.2013 r. małżonkowie G. zawarli umowę pożyczki z (...) Sp. z o.o. sp. k. w K. na kwotę 50.000 zł, której zabezpieczenie stanowiła ustanowiona na nieruchomości powoda hipoteka umowna do kwoty 150.000 zł. Z. G. nie był w stanie spłacić tego zadłużenia, wobec czego poszukiwał ponownie środków na spłatę z pomocą M. T. i w dniu 23 grudnia 2014 r. podpisał z K. W. kolejną umowę pożyczki w wysokości 142 500 zł, której zwrot został zabezpieczony poprzez ustanowienie na nieruchomości hipoteki umownej w wysokości 285.000 zł. Doszło wówczas do spłaty pożyczki zaciągniętej wobec spółki (...) Jednakże powód z żoną nie byli po raz kolejny w stanie terminowo spłacić świadczenia wobec K. W., co zmusiło ich do zawarcia przedmiotowej umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 2 czerwca 2015 r. z pozwaną M. K.. Zatem Sąd I instancji słusznie ustalił, że powód wpadł w spiralę zadłużenia, musiał zaciągać kolejne zobowiązania celem spłaty poprzednio udzielonych pożyczek. Zawarcie umowy pożyczki m.in. ze spółką (...)nie

było zatem irrelevantne dla rozstrzygnięcia sprawy, skoro stanowiła ona jedną z wielu w ciągu zawieranych przez małżonków G. umów i wskazywała na popadanie w coraz większe zadłużenie.

Należało podnieść iż sam fakt, że umowa pożyczki zawartej z K. W. nie była jeszcze wówczas wymagalna, a data jej zwrotu przypadała na 23 grudnia 2015 r. nie świadczy, iż powód nie był w przymusowym położeniu. W dacie 23 grudnia 2015 r. przypadał termin zwrotu całej kwoty udzielonej pożyczki, zaś małżonkowie G. byli zobowiązani do terminowego regulowania poszczególnych miesięcznych rat, z których zapłacili tylko dwie. Tymczasem zgodnie z §14 ust. 1 lit. b w zw. z §15 ust. 1 lit. a umowy z dnia 23 grudnia 2014 r. opóźnienie w zapłacie całości lub części wymagalnych rat za co najmniej dwa okresy płatności uprawniało K. W. do wypowiedzenia umowy, zatem powód z żoną słusznie obawiali się tego wypowiedzenia skoro nie byli w stanie terminowo spłacać pożyczki. Ponadto K. W. nalegał na spłatę przez powoda i jego żonę pożyczki, a więc realna była obawa o utratę nieruchomości. Skłoniło ich to do poszukiwania ponownie za pośrednictwem M. T. kolejnej osoby, która udzieli im pożyczki, jednak będąc w bardzo trudnym położeniu podpisali umowę sprzedaży nieruchomości z pozwaną. Powód posiadał również zadłużenie w instytucjach parabankowych, gdzie wierzytelności były wymagalne a tytuły wykonawcze zostały wystawione w okresie zbliżonym do zawarcia umowy z pozwaną. Nie było wobec tego istotne kiedy względem powoda zaczęły toczyć się postępowania komornicze, lecz właściwe było ustalenie w/w okoliczności dotyczących popadania w coraz trudniejszą sytuację finansową powoda i posiadanie wymagalnych wierzytelności do spłaty na kwotę ponad 200 000 zł – z uwzględnieniem pożyczki K. W.. Wbrew twierdzeniom pozwanej zostało zatem wykazane przez powoda jakie wierzytelności wymuszały na nim zawarcie umowy z dnia 2 czerwca 2015 r.

Ponadto należy podkreślić, że pozwana błędnie wskazuje, iż Sąd utożsamiał przymusowe położenie powoda wyłącznie z jego trudną sytuacją finansową. Tymczasem istotne było, że powód wskutek kolejnych umów i udzielonych zabezpieczeń hipotecznych mogło dojść do utraty nieruchomości przez rodzinę G.. Zatem trudna sytuacja finansowa powoda wyczerpywała się jedynie w kwestii istnienia długów, ale łączyła się z niebezpieczeństwem utraty domu. W tych wszystkich okolicznościach należy upatrywać przymusowego położenia powoda, który musiał przyjąć warunki pozwanej. Została zatem spełniona przesłanka obiektywna wyzysku wskazana w art. 388 § 1 k.c.

Zasadnie przyjął Sąd Okręgowy, że pozwana musiała mieć wiedzę o trudnym i przymusowym położeniu powoda i wykorzystała tę okoliczności do zawarcia jak najkorzystniejszej dla siebie umowy. Pozwana знаła K. W. i wiedziała o zawartej między nim, a małżonkami G. umowie pożyczki z dnia 23 grudnia 2014 r., bowiem dokonała spłaty kwoty 141 000 zł z tej pożyczki wprost do rąk K. W.. Ponadto powiązania między pośrednikiem M. T., K. W. i pozwaną wskazują zgodnie z doświadczeniem życiowym, że osoby te posiadały informację o trudnościach finansowych powoda – to M. T. pośredniczył i wyszukiwał kolejne osoby do udzielenia powodowi wsparcia finansowego. Zasady doświadczenia życiowego nie pozwalają na przyjęcie, że pozwana będąc przedsiębiorcą w zakresie usług finansowych decydując się na zawarcie z powodem umowy nie miała orientacji o jego sytuacji finansowej. Miał zatem Sąd I instancji podstawy do ustalenia, że pozwana wiedziała o trudnej sytuacji finansowej powoda i fakcie, że ciężą na mi nieuregulowane zobowiązania pieniężne oraz o pożyczce od K. W.. Sam fakt, że zakup nieruchomości następował za tak bardzo zaniżoną cenę już musiał wskazywać na to, że powód działał w sytuacji przymusowej. Twierdzenia o braku wiedzy pozwanej stanowią zatem jedynie niczym nie popartą polemikę.

Dodatkowo należy wskazać na treść i okoliczności zawarcia przedmiotowej łączącej strony procesu umowy, której postanowienia są skrajnie niekorzystne dla powoda, zaś pozwaną stawiają w dużo lepszej sytuacji prawnej. Przygotowaniem umowy zajmował się M. T. i powód nie miał żadnego wpływu na treść poszczególnych postanowień. Wbrew twierdzeniom pozwanej umowa i cena sprzedaży nie podlegała negocjacom ze strony powoda. Wskazana w umowie kara za brak terminowego wydania nieruchomości pozwanej była rażąco wygórowana, o czym orzekł Sąd I instancji dokonując jej zmniejszenia. Słuszny jest zatem wniosek, że gdyby powód nie znajdował się w sytuacji przymusowej, to umowy o takiej treści by z pozwaną nie zawarł.

Za nietrafne należało zatem uznać zarzuty pozwanej dotyczące błędnej wykładni i zastosowania art. 388 § 1 k.c., gdyż zostało w sprawie wykazane przez powoda iż pozwana wyzyskała jego przymusowe położenie do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości za cenę znacznie poniżej jej wartości rynkowej. Sąd Apelacyjny jedynie ubocznie wskazuje,

iż norma art. 388 § 1 k.c. zawiera ustawową regulację wyzysku ze względów moralnych ograniczając swobodę umów. Nie każda bowiem umowa i przedsięwzięcie biznesowe zasługuje na ochronę przepisami prawa, jeśli prowadzi do pokrzywdzenia słabszej strony stosunku umownego i wykorzystania jej trudnego położenia.

Jak słusznie podnosił Sąd I instancji nie zasługiwał na uwzględnienie podniesiony przez pozwaną zarzut potrącenia, a zatem nie doszło naruszenia art. 498 k.c. w zw. z art. 499 k.c. w z. art. 6 k.c. Niezależnie od kwestii istnienia i wymagalności wierzytelności pozwanej przedstawionych do potrącenia, to skuteczne potrącenie nie nastąpiło już z tej tylko przyczyny, że zasądzona na rzecz powoda wierzytelność powstanie dopiero w dacie uprawomocnienia się orzeczenia, gdyż orzeczenie w tym zakresie ma charakter konstytutywny. Nie można natomiast dokonać skutecznie potrącenia z wierzytelnością, która powstanie dopiero w przyszłości. W dacie składania oświadczenia o potrąceniu nie istniała zatem wymagalna wierzytelność powoda, a była ona jedynie wierzytelnością przyszlą. Jedynie ubocznie należy zatem wskazać, że nie był zasadny zarzut potrącenia zysku deweloperskiego określonego przez pozwaną na kwotę 30 615 zł, bowiem pozwana nie jest deweloperem i brak jest podstaw do ustalenia takiego zysku po jej stronie. Sam fakt, iż pozwana zawierała umowę kupna nieruchomości z zamiarem jej dalszej odsprzedaży z zyskiem nie stanowi o tym, że po stronie powoda powstało zobowiązanie wobec pozwanej do zapłaty na jej rzecz spodziewanego przez pozwaną zysku z dalszej odsprzedaży domu.

Nie uwzględnił Sąd Apelacyjny także zarzutu pozwanej naruszenia art. 5 k.c. Apelująca ponosiła, iż powód po wydaniu zaskarżonego wyroku w dniu 20 grudnia 2019 r. dokonał przelewu zasądzonej na jego rzecz wierzytelności na rzecz K. K.. Powód nie wskazywał go jako jednego z wierzycieli Z. G., zatem w ocenie pozwanej działał on albo zamiarem ukrycia majątku przed innymi wierzycielami i zaspokojenia tylko jednego z nich, albo wybiórczego zaspokojenia ciężących na nim wierzytelności. Stanowiąc to miało o naruszeniu w ten sposób przez powoda zasad współżycia społecznego. W ocenie Sądu, bez względu na to jakiej dokona się oceny tego, że powód dokonał przelewu zasądzonej wierzytelności, oceny postępowania powoda w odniesieniu do osób trzecich, nie będących stronami niniejszego procesu, nie wykazują merytorycznego związku z przedmiotem tej sprawy, a zatem nie mogą stanowić podstawy do oceny, że dochodzenie przez powoda roszczenia narusza w jakiś sposób jakiekolwiek zasady współżycia społecznego.

Z uwagi na powyższe Sąd Apelacyjny oddalił apelację pozwanej, o czym orzekł w pkt 1 wyroku na podstawie art. 385 k.p.c.

Przechodząc do oceny apelacji powoda, to jak wskazywano wyżej nie były zasadne zarzuty dotyczące naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. poprzez bezzasadne przyjęcie, iż pozwana zapłaciła powodowi całą cenę sprzedaży nieruchomości. Sąd I instancji słusznie oparł swoje ustalenia w tym względzie na treści oświadczeń stron zawartych w akcie notarialnym z dnia 2 czerwca 2015 r. Skoro powód oświadczył, że kwituje odbiór kwoty 231 000 zł z czego 141 000 zł pozwana przekazała w gotówce K. W., a pozostałą kwotę otrzymał powód, a zarazem brak było poza zeznaniami samego Z. G. innych dowodów na okoliczność przeciwną, to brak jest podstaw do podważenia ustaleń Sądu I instancji. Powód prowadzi jedynie niezasadną polemikę z oceną dowodów dokonaną przez Sąd I instancji, która była zgodna z zasadami logiki i doświadczenia życiowego. Skoro powód znajdował się w tak trudnym położeniu finansowym i wcześniej duże wsparcie stanowiły dla niego pożyczki w kwotach np. 15 000 zł, to nie sposób logicznie przyjąć iż nie przeliczył otrzymanej od pozwanej kwoty która miała wynieść 90 000 zł. Powód nie zaprzeczył, aby oświadczenie o pokwitowaniu we wskazanym akcie złożył. Powód niezasadnie zarzuca, iż nie powinien on stanowić dokumentu urzędowego bowiem jest nierzetelny jako sporządzony przez notariusza D. G., która została skazana wyrokiem karnym. Sąd Apelacyjny ma na względzie fakt skazania notariusza D. G.. Jednakże powoływane przez powoda dowody dotyczące skazania notariusza, który sporządzał przedmiotową umowę stron z dnia 2 czerwca 2015 r. wskazują, iż skazanie to dotyczy innych czynności notarialnych mających miejsce między 2009 r. a 2012 r., nie związanych z niniejszą sprawą. Notariusz nie została zatem skazana w związku z czynnościami wykonywanymi na potrzeby zawarcia umowy sprzedaży z dnia 2 czerwca 2015 r. Rep. (...). Powód okoliczności tej nie zaprzeczył. Nie sposób zatem zgodzić się ze stanowiskiem, iż wszelkie sporządzane przez notariusza D. G. akty notarialne są nierzetelne i należy poddać w wątpliwość prawdziwość postanowień umowy i składanych przez strony oświadczeń.

Nie można również zgodzić się z zarzutem niezastosowania art. 417 k.c. i braku zasądzenia należnych powodowi odsetek ustawowych za opóźnienie liczonych od dnia 2 czerwca 2015 r. jako mających charakter odszkodowawczy. Po pierwsze wskazać należy, że powołany w apelacji art. 417 k.c. jest zupełnie nieadekwatny do przedmiotu sprawy, gdyż przepis ten reguluje odpowiedzialność odszkodowawczą za niezgodne z prawem działanie lub zaniechanie przy wykonywaniu władzy publicznej, a zachowań pozwanej nie można kwalifikować jako wykonywania władzy publicznej. Odsetki należą się za opóźnienie w wykonaniu zobowiązania pieniężnego bez względu na poniesioną szkodę i jej wysokość. Powód powołuje się na popełnienie czynu niedozwolonego przez pozwaną i twierdzi, że kwota równoważna odsetkom należy mu się jako odszkodowanie za czyn niedozwolony. W takim wypadku nie może powołać się na sam fakt korzystania przez pozwaną z należnego mu kapitału, ale musiałby wskazać i wykazać, że gdyby zasądzoną kwotę otrzymał przy zawarciu umowy, to w oparciu o nią uzyskałby korzyści co najmniej równe odsetkom za opóźnienie (tj. wykazał, że skutek nieotrzymania pełnej ceny poniósł szkodę w postaci utraconego w wysokim stopniu prawdopodobnego zysku). Powód ani tego nie wykazał, ani nawet takich twierdzeń nie podnosił. Nie wskazywał w toku sprawy, ani w apelacji na okoliczności faktycznego dotyczące tego jakie konkretne straty poniósł na skutek braku możliwości korzystania z w/w kwoty. Ponadto, jak słusznie argumentował Sąd Okręgowy, wyrok ten ma charakter konstytutywny i dopiero w momencie jego uprawomocnienia się możemy mówić ewentualnie o popadnięciu w opóźnienie, skutkującym koniecznością zapłaty odsetek. Jest to nowe roszczenie ze skutkami na przyszłość i brak jest możliwości żądania od zasądzonej nim wierzytelności odsetek za kres przed wydaniem prawomocnego orzeczenia co do świadczenia, jak żądał powód od dnia zawarcia przedmiotowej umowy.

Z uwagi na powyższe Sąd Apelacyjny oddalił apelację powoda, o czym orzekł w pkt 1 wyroku na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd orzekł na zasadzie art. 100 k.p.c. w zw. art. 391 § 1 k.p.c. dokonując ich wzajemnego zniesienia. Obie strony były zastępowane przez profesjonalnych pełnomocników, których wynagrodzenia kształtowały się tak samo, bowiem stanowiły kwotę 4 050 zł. Z uwagi na oddalenie apelacji zarówno powoda, jak i pozwanej koszty te podlegały wzajemnemu zniesieniu.

SSA Barbara Baran SSA Sławomir Jamróg SSA Wojciech Żukowski