

Sygn. akt III Ca 221/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 lipca 2017r.

Sąd Okręgowy w Nowym Sączu, III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie

następującym:

Przewodniczący - Sędzia SO Agnieszka Skrzekut

Sędzia SO Zofia Klisiewicz

Sędzia SR del. Agnieszka Poręba (sprawozdawca)

Protokolant: st. sekr. sąd. Anna Burnagiel

po rozpoznaniu w dniu 6 lipca 2017r. w Nowym Sączu

na rozprawie

sprawy z powództwa T. S., A. S. (1)

przeciwko A. S. (2), W. S. (1)

o zapłatę

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Rejonowego w Gorlicach

z dnia 23 lutego 2017 r., sygn. akt I C 113/14

1. **oddala apelację;**

2. **nie obciąża powodów kosztami postępowania apelacyjnego na rzecz pozwanych.**

Agnieszka Poręba Agnieszka Skrzekut Zofia Klisiewicz

Sygn. akt: **III Ca 221/17**

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 23 lutego 2017 roku Sąd Rejonowy w Gorlicach oddalił powództwo T. S. i A. S. (1) przeciwko A. S. (2), W. S. (1) o zapłatę (pkt I), zasądził od powodów T. S. i A. S. (1) solidarnie na rzecz pozwanych A. S. (2) i W. S. (1) solidarnie kwotę 1234 zł tytułem częściowego zwrotu kosztów postępowania (pkt. II) i nie uiszczonymi kosztami procesu obciążył Skarb Państwa (pkt. III).

Sąd Rejonowy ustalił, iż na mocy umowy zamiany z dnia 16.04.2012r. Rep. A nr (...) zawartej przed notariuszem W. S. (2) strony dokonały zamiany nieruchomości w ten sposób, że pozwani W. S. (1) i A. S. (2) przenieśli na rzecz powodów A. S. (1) i T. S. własność udziałów wynoszących po 1/2 części w prawie własności działki nr (...) o pow. 0,3003 ha zabudowanej budynkiem, położonej w W., własność udziałów wynoszących po 1/4 części w prawie własności działki nr (...) o pow. 0,0227 ha, niezabudowanej, położonej w W. oraz własność udziałów wynoszących po 1/4 części w prawie własności działki nr (...) o pow. 0,0285 ha, niezabudowanej, położonej w W., natomiast powodowie A. S. (1) i T. S.

przenieśli na rzecz pozwanych W. S. (1) i A. S. (2) prawo własności działki nr (...) o pow. 1,7802 ha, zabudowanej budynkiem, położonej w W.. Strony podały, że wartość zamienianych nieruchomości szacują na kwotę 40.000,00 zł oraz oświadczyły, że w związku z powyższą zamianą nie należą się żadne dopłaty na rzecz którejkolwiek ze stron.

Działka powodów nr (...) w chwili zawierania umowy zamiany zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Ł. na powierzchni 0,48 ha przeznaczona była na cele różnych form mieszkalnictwa o niskiej intensywności zabudowy z możliwością lokalizacji usług i rzemiosła, a na powierzchni 1,30 ha stanowiła tereny rolne. Natomiast działki nr (...) w chwili zawierania umowy zamiany przeznaczone były na cele rolne.

Nadto z ustaleń Sądu I instancji wynika, iż prawo własności działki nr (...) powodowie nabyli na współwłasność po 1/2 części na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Gorlicach z dnia 24-10-06r. w sprawie I Ns 343/05 w wyniku działu spadku po swoich rodzicach J. S. zmarłej w dniu 03-05-1992r. oraz S. S. zmarłym w dniu 17-06-1993r.

Na działce nr (...) posadowiony był stary drewniany budynek mieszkalno-gospodarczy, do którego przybudowana była murowana dobudówka mieszkalna. Ponadto znajdował się tam budynek gospodarczy. Powodowie początkowo zamieszkali w murowanej dobudówce, ale po tym, gdy zaważyła się po 2000r., przenieśli się do drewnianej części mieszkalnej. Po śmierci rodziców i męża A. S. (3) mieszkali tam tylko we dwoje. Budynek znajdował się w bardzo złym stanie technicznym, nie był należycie ogrzewany, miał popękane ściany, brakowało w nim części zadaszenia. Jego część uległa spaleni. Nie było w nim łazienki, wody. Powodowie nie dbali o poprawę swoich warunków mieszkaniowych. Nie przeprowadzali żadnych remontów w budynku, pomimo dość dobrej sprawności fizycznej oraz posiadanych środków finansowych. Nie zajmowali się też należącymi do nich gruntami rolnymi.

Sąd ustalił też, że w lokalnym środowisku powodowie byli postrzegani jako osoby trudne do współżycia, opóźnione umysłowo, mało komunikatywne, niezaradne życiowo, a jednocześnie roszczeniowe, wykorzystujące innych, oczekujące rozwiązania przez innych swoich problemów. Samodzielnie wykonywali podstawowe czynności bytowe. Radzili sobie z zakupami, przygotowaniem posiłków, higieną.

A. S. (2) i W. S. (1) zamieszkiwali w sąsiedztwie siedliska powodów. Z tego względu, jak też z uwagi na pokrewieństwo W. S. (1) z powodami, udzielali im pomocy, w tym przy remoncie domu (pozwany założył stemple podpierające dach, dorobił drugie skrzydła okienne, naprawił drzwi), przygotowywaniu opału na zimę. Wspierali ich także finansowo, przekazując różne kwoty pieniężne i niejednokrotnie nie żądając ich zwrotu. Powodowie w każdej potrzebie zwracali się do A. S. (2). Nikt inny z sąsiadów, jak też z rodziny nie chciał im pomagać, gdyż zdarzało się, że mimo wsparcia, nie potrafili okazać wdzięczności. A. S. (2) zajmował się także uprawą gruntów należących do powodów.

Postanowieniem z dnia 30.06.09r. w sprawie III RNs 126/09 T. S. został umieszczony w (...) dla osób przewlekle chorych psychicznie bez jego zgody. Z wnioskiem takim wystąpił kierujący Oddziałem Psychiatrycznym Szpitala (...) w G.. Powód przebywał tam od 02.06.09r. do 15.09.09r. z powodu agresywnych zachowania wobec A. S. (1) oraz kierowania gróźb wobec sąsiadów. Rozpoznano u niego zespół urojeniowy na tle organicznych zaburzeń osobowości i padaczki. Powód został w dniu 15-09-09r. umieszczony w (...) w N.. Korzystając z przepustek, jeździł do swojego domu rodzinnego do A. S. (1).

Z ustaleń Sądu Rejonowego wynika nadto, iż w dniu 10.11.2010 r. (...) w Ł. wystąpił do Sądu Rejonowego w Gorlicach o umieszczenie A. S. (1) w domu pomocy społecznej bez jej zgody, wskazując iż jest ona osobą samotną, z orzeczoną niepełnosprawnością, niezaradną życiową, nie wyraża zgody na polepszenie swojego bytu, mieszka w domu, który grozi zawaleniem, co szczególnie w sytuacji zbliżającej się zimy, niesie zagrożenie dla jej życia.

Obawiając się umieszczenia w (...), A. S. (1) dążyła do poprawy swoich warunków mieszkaniowych. T. S. akceptował podejmowane przez nią w tym celu działania, sam nie mogąc pogodzić się z umieszczeniem go w (...). Powodowie zainteresowani byli nabyciem domu w W. nr (...) należącego do K. B.. Poinformowali o tym A. S. (2), proponując, że w zamian może otrzymać ich nieruchomość, gdyż nie dysponowali środkami finansowymi, aby mogli nabyć nowy dom. Pozwany przystał na to, gdyż zależało mu na powiększeniu arealu posiadanego gospodarstwa rolnego. Wraz z nim był u K. B.. Ponieważ powodowie nie mieli pieniędzy i chcieli jak najszybciej zameldować się w nowym domu,

w dniu 07.01.2011r. pomiędzy K. B. i A. S. (2) doszło do zawarcia „umowy przedwstępnej kupna sprzedaży działki wraz z budynkiem mieszkalnym”. K. B. zobowiązała się sprzedać A. S. (2) 30 arów z działki nr (...) wraz z budynkiem mieszkalnym i gospodarczym za kwotę 40.000,00 zł. Wysokość zadatku strony ustaliły na 20.000,00 zł., płatnego 2.000,00 zł. w dniu podpisania umowy przedwstępnej i pozostała część do dnia 30.04.2011r. Z chwilą podpisania tej umowy powodowie mogli zamieszkać w tej nieruchomości, zaś w przypadku, gdyby nie doszło do zapłaty pozostałej części zadatku, zobowiązani byli opuścić budynek w terminie do 14.05.2011r.

W toku postępowania toczącego się pod sygn. IIIRNs 331/10 dniu 03.02.2011r. (...) w Ł. nadesłał informację, iż A. S. (1) zamieszkała w wynajmowanym domu jednorodzinnym pod adresem W.(...)i obecnie jej warunki mieszkaniowe są dobre. W konsekwencji postanowieniem z dnia 10.02.2011r. Sąd Rejonowy w Gorlicach oddalił wniosek (...) w Ł. o umieszczenie A. S. (1) w domu pomocy społecznej dla osób psychicznie chorych bez jej zgody.

W dniu 29.04.2011r. powodowie za zgodą K. B. zostali zameldowani pod adresem W. nr (...).

W. S. (1) i A. S. (2) sfinalizowali transakcję z K. B. w dniu 03.03.2012r. Na mocy aktu notarialnego z dnia 03.04.2012r. Rep. A (...) K. B. sprzedała pozwanym działkę nr (...) zabudowaną budynkiem mieszkalnym i gospodarczym oraz udział wynoszący 1/2 część w działkach o nr: (...), niezabudowanych położonych w W. za cenę 40.000,00 zł. Tego samego dnia miała zostać zawarta umowa zamiany pomiędzy powodami i pozwanymi, ale notariusz zażądał od powodów zaświadczenia lekarskiego odnośnie ich zdolności do czynności prawnych. Powód dostarczył zaświadczenie z (...) u, w którym przebywał, natomiast powódka przedłożyła zaświadczenie od lekarza rodzinnego. W związku z tym w dniu 16.04.2012r. doszło do zamiany nieruchomości pomiędzy stronami.

Początkowo powodowie byli zadowoleni z budynku, który otrzymali w wyniku zamiany. Składał się on z izby mieszkalnej, kuchni, korytarza i 2 pomieszczeń gospodarczych. Podobnie jak w starym budynku powodów nie było w nim łazienki. Posiadał instalację elektryczną, był ogrzewany węglem, którym paliło się w piecach. Wnętrze budynku było umeblowane. W elementach konstrukcyjnych budynku występowały uszkodzenia i uszczerbki, które kwalifikowały go do generalnego remontu. Stan budynku pogarszał się, bowiem powodowie nie dbali o niego. Obecnie jest tam niesprawny piec, instalacja elektryczna, przecieka dach.

W dniu 13.01.2014r. T. S. złożył do Sądu Rejonowego w Gorlicach wniosek o uchylenie postanowienia o umieszczeniu go w (...) bez jego zgody wskazując, iż jest zdolny do samodzielnego życia i chciałby zamieszkać razem z siostrą A. S. (1), z którą czuje się bardzo związany. Warunki mieszkaniowe oceniał jako dobre. W toku postępowania prowadzonego pod sygn. IIIRNs 26/14 ustalono, że T. S. jest zdolny do zaspokajania podstawowych potrzeb życiowych i nie potrzebuje stałej opieki i pielęgnacji. W związku z tym w dniu 26.06.2014r. Sąd wydał postanowienie uchylające postanowienie z dnia 30.06.2009r. w przedmiocie umieszczenia T. S. w (...) ie dla osób przewlekle chorych psychicznie bez jego zgody.

Sąd Rejonowy ustalił nadto, iż powódka A. S. (1) nie jest chora psychicznie, ani upośledzona umysłowo. Ukończyła szkołę podstawową, pracowała w Spółdzielni (...) w G. jako tapicer przez 23 lata. W 1990r. przeszła na rentę głównie z powodu schorzeń kręgosłupa. Poza tym leczy się chorobę nadciśnieniową, przewlekle zapalenie trzustki, infekcje górnych dróg oddechowych, nieżyty żołądka. Od dnia 21-05-1998r. jest osobą całkowicie niezdolną do pracy i orzeczenie to wydane jest na stałe. Obecnie jest emerytką.

Powód T. S. nie jest upośledzony umysłowo, ani chory psychicznie w sensie psychozy. Od dzieciństwa chorował na padaczkę i miał trudności w przyswajaniu wiedzy szkolnej. Ukończył szkołę podstawową specjalną. Następnie podjął pracę fizyczną w spółdzielni inwalidów. Od wielu lat był na rencie. W 2009 r. miał krótkotrwałe zaburzenia psychotyczne, będące następstwem urojeń.

Oboje powodowie są samodzielni w codziennym życiu i nie wymagają opieki. Występują u nich deficyty intelektualne, na które składają się pierwotnie niska sprawność funkcji intelektualnych oraz objawy otępienne. Powodowie są podatni na wpływy i sugestie osób, które darzą zaufaniem. Są niezaradni życiowo, jeśli chodzi o sprawy istotne. Nie

mają umiejętności perspektywicznego dbania o swoje sprawy, nastawieni są na najprostsze doraźne rozwiązania. Wykazywali i wykazują bezradność wobec pogarszającej się sytuacji mieszkaniowej.

Sytuacja, w której się znalazła się A. S. (1) obawiając się utraty dachu nad głową z uwagi na stan zabudowań, w których dotychczas mieszkała, skutkowało tym, że zawarła umowę zamiany z pozwanymi. Z kolei T. S. biernie i akceptująco poddawał się działaniom siostry, gdyż zawarcie tej umowy było dla niego jedyną dostępną drogą poprawy sytuacji mieszkaniowej, dającej szansę na opuszczenie (...) u. Okoliczności te sprawiały, że obje znaleźli się w przymusowym położeniu, nie będąc w stanie ocenić wszystkich konsekwencji zawartej z pozwanymi umowy zamiany.

Stan psychiczny i poziom funkcji poznawczych powodów nie zakłócał ich rozeznania i orientacji przy zawieraniu umowy zamiany z dnia 16-04-2012r., skutkującej jej nieważnością.

Sąd I instancji ustalił nadto, iż wartość udziału 1/2 części w prawie własności działki nr (...), udziału w 1/4 części w prawie własności działki nr (...) na dzień zawarcia umowy zamiany wynosiła 29.047,00 zł. Z kolei wartość działki nr (...) na dzień zawarcia umowy zamiany wynosiła 78.407,00 zł, a tym samym udziału w 1/2 części w prawie własności tej nieruchomości 39.203,50 zł. Stan pozostałości budynku mieszkalnego na działce nr (...) świadczył, iż od kilkunastu lat brak było zadaszania na znacznej jego części. W dacie dokonania zamiany budynek przeznaczony był do rozbiórki. Budynek nie został rozebrany przez poprzedniego właściciela, a nowy właściciel, aby go rozebrać musiałby ponieść koszty w wysokości 11.221,00 zł.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał, iż powództwo jest niezasadne. Powołując się na treść art. 388 § 1 i 2 k.c. Sąd Rejonowy wskazał iż w stosunku do powodów została spełniona tylko przesłanka związania z ustaleniem ich niedołęstwa i przymusowego położenia w chwili zawierania umowy zamiany. Zdaniem Sądu w odniesieniu do powodów nie można natomiast mówić o ich niedoświadczeniu, rozumianym nie tylko jako brak ogólnego doświadczenia życiowego, lecz także brak doświadczenia w określonego rodzaju przedsięwzięciach, w szczególności brak doświadczenia w dziedzinie życia, do której należy zawierana umowa. Poziom intelektualny powodów niewątpliwie pozwolił im na ocenę skutków zawieranej umowy, bowiem umowa zamiany, bez względu na jej przedmiot, nie należy do umów nietypowych, które przeciętna osoba zawiera rzadko.

Sąd Rejonowy podkreślił co do drugiej obiektywnej przesłanki wyzysku tj. rażącej dysproporcji wzajemnych świadczeń, że art. 388 k.c. nie określa miary dysproporcji świadczeń, a oceny, czy mamy do czynienia z rażącą dysproporcją świadczeń należy dokonywać z uwzględnieniem całokształtu okoliczności dotyczących zawarcia umowy.. Nieekwiwalentność obu świadczeń musi być na tyle wyraźna („rzucająca się w oczy”) od dopuszczalnej w obrocie nierównowagi świadczeń, że jej ocena w świetle reguł słuszności kontraktowej pozwala uznać, że pomiędzy tymi wartościami nie tylko występuje dysproporcja majątkowa, ale różnią się one w rażącym stopniu.

Zdaniem Sądu Rejonowego co prawda wartości zamienionych nieruchomości te różnią się na niekorzyść powodów, ale nie można uznać, że doszło w tym przypadku do rażącej dysproporcji świadczeń, skoro powodowie otrzymali nieruchomość stanowiącą 74% wartości nieruchomości, którą przekazali na rzecz pozwanych. Nie została także wykazana subiektywna przesłanka wyzysku, tj. że jedna ze stron umowy działała z zamiarem pokrzywdzenia kontrahenta, będąc świadoma dysproporcji świadczeń oraz niedołęstwa, przymusowej sytuacji, czy niedoświadczenia drugiej strony. Nie budzi wątpliwości, że pozwani znali sytuację powodów oraz ich trudne warunki mieszkaniowe. Jednakże nie ma w jakichkolwiek dowodów na to, że to poszukiwali kontaktu z powodami, aby wykorzystać ich złą sytuację życiową, naciskając na zawarcie umowy zamiany.

Tym samym, skoro zawarta pomiędzy stronami umowa zamiany z dnia 16.04.2012r. nie została zawarta w warunkach wyzysku, w oparciu o powołane przepisy powództwo podlegało oddaleniu, o czym orzeczono w pkt. I wyroku.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu Sąd uzasadnił treścią art. 102 k.p.c. Biorąc pod uwagę trudną sytuację majątkową oraz życiową powodów, która uzasadniała przyznanie im zwolnienia od kosztów sądowych (powódce częściowo,

powodowi w całości), uznając iż zachodzą przesłanki określone w powołanym przepisie, obciążono powodów częścią kosztów zastępstwa prawnego pozwanych. W pkt. III wyroku nieuiszczonymi kosztami sądowymi

O wydatkach Sąd orzekł na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

Od powyższego wyroku apelację złożyli powodowie zaskarżając go w części tj. w zakresie pkt. I i II wyroku (k. 347-351). Zaskarżonemu wyrokowi zarzucili naruszenie przepisu prawa materialnego tj. art. 388 § 1 k.c. polegające na jego niewłaściwym zastosowaniu wskutek uznania, że w stosunku do powodów nie zostały spełnione przesłanki uprawniające do zastosowania powołanego przepisu prawa oraz naruszenie prawa procesowego tj. art. 102 k.p.c. polegające na jego niewłaściwym zastosowaniu wskutek obciążenia powodów częściowym zwrotem kosztów postępowania na rzecz pozwanych.

Podnosząc powyższe powodowie wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez zasądzenie od pozwanych na rzecz każdego z powodów kwoty po 10.156,50 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powodów kosztów postępowania za I i II instancję według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację pozwani wnieśli o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych (k. 358-361).

#### **Sąd Okręgowy zważył co następuje:**

Apelacja okazała się niezasadniona.

Wskazać należy, że w sprawie nie zaszły uchybienia skutkujące nieważnością postępowania, których wystąpienie sąd odwoławczy ma obowiązek brać pod uwagę z urzędu – art. 378 § 1 k.p.c. Sąd Rejonowy poczynił prawidłowe, bardzo szczegółowe ustalenia faktyczne, które Sąd Okręgowy w całości podziela i przyjmuje za własne. Sąd I instancji dokonał wszechstronnej oceny materiału dowodowego, która nie uchybia zasadom logicznego rozumowania.

Przedmiotem zarzutu apelacyjnego naruszenia art. 388 § 1 k.c. jest nieprawidłowa, zdaniem apelujących, ocena dokonana przez Sąd Rejonowy przesłanki rażącej dysproporcji wartości świadczeń. Apelujący podnosili, iż strata dla osób ubogich około 26% wartości transakcji powinna być, ich zdaniem, oceniana jako rażąca dla tej grupy społecznej.

	<p>Wskazać należy, iż pierwszą przesłanką wзыску jest obiektywnie istniejąca w chwili zawarcia ważnej umowy, dysproporcja 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. Ta obiektywna przesłanka spełniona jest tylko wówczas, gdy dysproporcja świadczeń ma charakter rażący, czyli bardzo znaczny, "rzucający się w oczy", biorąc pod uwagę kryterium rynkowej wartości świadczeń. Ta dysproporcja musi istnieć w chwili zawierania umowy, a zmiany, które zaszły po zawarciu umowy nie mają żadnego znaczenia. Dysproporcja majątkowa pomiędzy świadczeniami stron nie może być</p>
--	---

	<p>jakakolwiek, musi mieć postać kwalifikowaną i nosić przymiot „rażącej”, co w razie sporu podlega ocenie sądu według kryteriów obiektywnych (wartość rynkowa). Rażąca różnica pomiędzy świadczeniami stron powinna oznaczać dysproporcję znaczną, bardzo wyraźną, rzucającą się w oczy i oczywistą. W piśmiennictwie proponuje się przyjąć, że rażąca dysproporcja będzie występowała przy świadczeniach o wartości mniejszej co najmniej o połowę od świadczenia wzajemnego – określa się to pojęciem „pokrzywdzenia o ponad połowę wartości” – <i>laesio enormis</i> (A. RembIELiński (w:) Kodeks..., s. 335; C. Żuławski (w:) Komentarz..., s. 152; F. Błahuta (w:) Kodeks..., s. 926).</p>
<p><u>W</u></p>	<p>W ocenie Sądu Okręgowego w niniejszej sprawie taka rażąca dysproporcja nie zachodzi. Różnica wartości na poziomie około 25% wartości nie może być uznana za rażącą. Sąd ma przy tym brać pod uwagę kryteria obiektywne, obiektywnie rażącą dysproporcję świadczeń, nie zaś dysproporcję subiektywnie pojmowaną dla danej konkretnej osoby, czy grupy osób.</p>

Jednakże sama dysproporcja świadczeń, choćby najbardziej rażąca, nie jest wystarczająca do zakwalifikowania danego przypadku jako wyzysku, bowiem prawo nie zabrania zawierania umów niekorzystnych. Może być bowiem tak, że osoba zawierająca niekorzystną dla siebie umowę kieruje się jakąś motywacją szczególną, jak wola obdarowania, chęć tzw. rewanżu, chęć szybkiego pozbycia się przedmiotu (por. C. Żuławski (w:) Komentarz..., s. 152; W. Popiołek (w:) Kodeks..., s. 824; A. Ohanowicz, *Zobowiązania...*, s. 126). W konsekwencji do przyjęcia wyzysku w rozumieniu art. 388 k.c. niezbędne jest zaistnienie dodatkowych przesłanek tj. niedołęstwa, przymusowego położenia oraz wykorzystania tychże przez jedną ze stron umowy.

Wyzyskanie polega na świadomości po stronie wyzyskującego dwóch okoliczności: dysproporcji świadczeń i słabości pokrzywdzonego (por. P. Machnikowski (w:) Kodeks..., s. 631; F. Błahuta (w:) Kodeks..., s. 927). Innymi słowy wyzyskujący świadomie wykorzystuje we własnym interesie niedołęstwo, niedoświadczanie lub przymusowe położenie drugiej strony umowy („wykorzystuje okazję”) po to, by uzyskać rażąco niewspółmierne korzyści.

Wyzyskujący działa więc umyślnie, choć w piśmiennictwie podkreśla się, że nie jest potrzebny jego zamiar wyzyskania drugiej strony czy nakłanianie jej do zawarcia umowy lub podejmowanie jakichkolwiek innych działań podstępnych. Wyzyskujący nie musi wpływać w żaden sposób na rażącą dysproporcję świadczeń. Wystarczająca jest świadomość szczególnej sytuacji drugiej strony (przymusowego położenia, niedołęstwa, niedoświadczania) oraz rażącej dysproporcji pomiędzy świadczeniami i wyrażenie zgody na zawarcie umowy w takich okolicznościach (A. RembIELiński (w:) Kodeks..., s. 336; W. Popiołek (w:) Kodeks..., s. 826; P. Machnikowski (w:) Kodeks..., s. 633; F. Błahuta (w:) Kodeks..., s. 927).

Z ustalonego przez Sąd Rejonowy stanu faktycznego, którego powodowie w apelacji nie zakwestionowali, wynika, iż to pozwani byli jedynymi osobami, na których pomoc powodowie jeszcze znacznie przed dokonaniem zamiany mogli liczyć. Zwłaszcza A. S. (2) pomagał powodom przy remontach ich poprzedniej nieruchomości, pożyczał im pieniądze. Pozwani byli jedynymi osobami, które utrzymywały kontakt z powodami i działały oraz działają nadal w celu poprawy ich bytu. Nie mogą ująć z pola widzenia okoliczności w jakich doszło do umowy zamiany, choćby

fakt, że pozwany nabył nieruchomości od osoby trzeciej za własne pieniądze dla powodów na ich prośbę gdyż nie stać ich było na zakup jakiegokolwiek nieruchomości. Pozwany A. S. (2) dokonał zakupu nieruchomości dla powodów, jeszcze przed zakupem wystarał się o zawarcie dla nich umowy najmu. Powodowie przed zamianą przez rok mieszkali już na przedmiotowej nieruchomości nie płacąc czynszu. Podkreślenia wymaga zatem, iż to pozwany był jedyną osobą, która podała powodom pomocną dłoń pomimo, że jak ustalono powodowie w sąsiedztwie są uważani za osoby roszczeniowe, które nie potrafią okazać wdzięczności. Brak jest zatem jakichkolwiek dowodów by pozwani zawierając umowę zamiany działali w sposób świadomy w celu wyzyskania drugiej strony. Wbrew twierdzeniom apelacji z ustaleń Sądu Rejonowego wynika, że z inicjatywą zawarcia umowy zamiany wyszła powódka A. S. (1), a nie pozwani. Nie ma zatem żadnych podstaw do uznania, że pozwani A. S. (2) i W. S. (1) działali w celu wyzyskania przymusowego położenia i niedołęstwa powodów. Przeciwnie z powodu niedołęstwa i przymusowego ich położenia pozwani zarówno przed umową, samą umową, jak i po jej zawarciu starali się powodom pomagać na tyle na ile było to możliwe.

Sąd Okręgowy nie podziela zarzutu naruszenia art. 102 k.p.c. Sąd Rejonowy prawidłowo nie obciążył powodów kosztami procesu jedynie częściowo. Powodowie muszą mieć świadomość, iż kierowanie żądań obiektywnie nieuzasadnionych powoduje koszty nie tylko po stronie Skarbu Państwa, ale także osób, które pozywają. Należało zatem uznać, iż całkowite odstąpienie od obciążania powodów kosztami procesu na rzecz pozwanych nie byłoby uzasadnione.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy oddalił apelację powodów jako bezzasadną o czym orzeczono na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono po myśli art. 102 k.p.c. przyjmując, iż w sprawie zachodzi szczególny przypadek umożliwiający nieobciążanie powodów kosztami postępowania apelacyjnego.

(...)

(...)