

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 maja 2013 r.

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

Przewodniczący:	SSA Mariola Głowacka (spr.)
Sędziowie:	SA Bogdan Wysocki SA Marek Górecki
Protokolant:	st.sekr.sądowy Sylwia Woźniak

po rozpoznaniu w dniu 30 kwietnia 2013 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **J. P.**

przeciwko **I. B.**

o unieważnienie umowy

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 14 grudnia 2012 r., sygn. akt XII C 742/06

**I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:**

**1. powództwo oddala,**

**2. zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 3.600 zł tytułem zwrotu kosztów procesu,**

**3. przyznaje adwokatowi J. K. od Skarbu Państwa ( Sąd Okręgowy w Poznaniu) kwotę 4.428 zł tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powódce**

**z urzędu;**

**II. zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 10.450 zł tytułem**

**zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego,**

**III. przyznaje adwokatowi J. K. od Skarbu Państwa (Sąd Okręgowy w Poznaniu) kwotę 3.321 zł tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powódce z urzędu w postępowaniu apelacyjnym.**

## UZASADNIENIE

Powódka J. P. pozwem wniesionym do sądu w dniu 8 kwietnia 2006r. domagała się ustalenia nieważności aktu notarialnego umowy sprzedaży nieruchomości zabudowanej, położonej w P. na G. przy ul. (...) dla której Sąd Rejonowy w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...), działka nr (...) o powierzchni 0.1090 ha, sporządzonego w dniu 8 kwietnia 2004r. Rep. A nr 1310/2004 pomiędzy powódką, a pozwaną I. B. oraz o zasądzenie na jej rzecz od pozwanej kosztów procesu.

Pozwana I. B. w odpowiedzi na pozew z dnia 17 kwietnia 2007r. wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej zwrot kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy w Poznaniu wyrokiem z dnia 14 grudnia 2012r. unieważnił zawartą pomiędzy powódką a pozwaną w formie aktu notarialnego z dnia 8 kwietnia 2004r. Repertorium A nr 1310/2004 umowę sprzedaży nieruchomości położonej w P. na G., przy ul. (...), działka nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...), o powierzchni 0.1090 ha. Sąd kosztami procesu obciążył pozwaną i z tego tytułu zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 4.428 zł tytułem wynagrodzenia pełnomocnika z urzędu i nakazał ściągnąć od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa (Sąd Okręgowy w Poznaniu) kwotę 9.983,37 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że powódka J. S. (obecnie P.) w dniu 28 grudnia 1976r. nabyła nieruchomość położoną w P. w obrębie G. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...) oznaczoną jako działka o nr (...), mapa 24 rej. Gr 40 cz o powierzchni 0.1090 ha. Działka została zabudowana podpiwniczonym, dwukondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym o powierzchni 148,45 m<sup>2</sup> oraz dwoma budynkami gospodarczymi. W 1979r. budynek mieszkalny został oddany do użytkowania. Powódka mieszkała w nim razem z niepełnosprawnym bratem - M. P.. Powódka najmowała lokatorom część pomieszczeń w domu i budynek gospodarczy przystosowany do potrzeb mieszkalnych.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że powódka w 2003r. podjęła starania o kredyt bankowy w celu uzyskania środków na remont nieruchomości, która została częściowo zdewastowana przez lokatorów. Dla potrzeb zabezpieczenia kredytu bankowego został sporządzony operat szacunkowy w którym rzeczoznawca majątkowy określił wartość nieruchomości według poziomu cen z 18 grudnia 2003r. na kwotę 465.800 zł. Powódka nie miała środków na spłatę kredytu w związku z czym postanowiła wziąć pożyczkę lombardową. Na podstawie aktu notarialnego sporządzonego w dniu 17 października 2003r. we W. obejmującego umowę pożyczki oraz przeniesienie własności nieruchomości na zabezpieczenie powódka zbyła przedmiotową nieruchomość na rzecz R. O.. Pożyczkodawca zobowiązał się do ponownego przeniesienia na powódkę nieruchomości w terminie 7 dni od dokonania spłaty pożyczki. Powódka nie miała pieniędzy na wykupienie nieruchomości zgodnie z powyższą umową w związku z czym zawarła kolejną umowę pożyczki, tym razem z prowadzącym lombard w P. S. U.. Na podstawie umowy przedwstępnej sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego w dniu 9 stycznia 2004r. powódka zobowiązała się, że zawrze z S. U. umowę przyrzeczoną sprzedaży nieruchomości najpóźniej w dniu 20 kwietnia 2004r. Cenę sprzedaży strony określiły na kwotę 65.000 zł, którą S. U. przekazał powódce w dniu zawarcia umowy przedwstępnej. W § 7 umowy strony zastrzegły, że powódce będzie przysługiwało prawo do odstąpienia od umowy przedwstępnej do dnia 8 kwietnia 2004r. po spłacie pożyczki i zapłaceniu S. U. odstępnego w wysokości 41.000 zł. W celu odstąpienia od umowy zobowiązującej do sprzedaży nieruchomości S. U. powódka musiała przekazać mu kwotę 106.000 zł w ciągu trzech miesięcy od daty zawarcia umowy przedwstępnej. W związku z powyższym, aby doprowadzić do odkupienia nieruchomości powódka zwróciła się do biura pośrednictwa kredytowego prowadzonego przez J. C., który po kilku rozmowach zgodził się udzielić jej kolejnej pożyczki pod warunkiem zabezpieczenia w postaci przeniesienia własności nieruchomości. Jako nabywcę J. C. wskazał W. B., który trudnił się udzielaniem pożyczek jako osoba fizyczna. W czasie rozmów dotyczących pożyczki

powódka przedstawiła J. C. i W. B. operat szacunkowy z 18 grudnia 2003r. w którym rzeczoznawca majątkowy określił wartość nieruchomości na kwotę 465.800 zł.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że do zawarcia umowy doszło w dniu 8 kwietnia 2004r. tj. w ostatnim dniu do jakiego powódka mogła odstąpić od umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości zawartej z S. U.. W dniu 8 kwietnia 2004r. w kancelarii notarialnej H. G. w P. stawiała się powódka w towarzystwie niepełnosprawnego brata M. P. oraz S. U., J. C. i W. B.. Przed zawarciem umowy, na oczach powódki, W. B. wręczył S. U. 106. 000 zł. Następnie strony udały się do innego pomieszczenia w którym notariusz H. G. odczytała treść aktu notarialnego - umowy sprzedaży w którym jako strona kupująca widniał W. B.. Kiedy strony miały złożyć podpisy pod aktem notarialnym W. B. oświadczył, że nie podpisze tego aktu - zrobi to jego żona I. B.. W tym momencie w kancelarii pojawiła się pozwana. Notariusz poleciła zmianę danych dotyczących osoby kupującego i strony podpisały umowę zatytułowaną „umowa sprzedaży” na mocy której I. B. nabyła od powódki nieruchomość położoną w P. w obrębie G. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...) oznaczoną jako działka o nr (...), mapa 24 rej. Gr 40 cz o powierzchni 0.1090 ha. W § 3 umowy strony określiły cenę sprzedaży na kwotę 155.000 zł, a w § 4 sprzedająca potwierdziła, że przed podpisaniem aktu notarialnego otrzymała całą kwotę stanowiącą cenę sprzedaży. W kolejnym paragrafie umowy strony ustaliły, że wydanie przedmiotu sprzedaży nastąpi najpóźniej do dnia 8 lipca 2004r. i w tym terminie sprzedająca zobowiązuje się do wymeldowania wszystkich osób zameldowanych w przedmiotowej nieruchomości. Po podpisaniu aktu notarialnego W. B. uregulował opłaty notarialne wynoszące 6.312 zł. Następnie powódka udała się do biura J. C., gdzie miało dojść do rozliczenia pozostałej kwoty z tytułu sprzedaży. J. C. otrzymał od W. B. kwotę 6.000 zł tytułem prowizji, W. B. odliczył dla siebie prowizję w kwocie 23.250 zł (5% od kwoty 155.000 = 7.750 x 3), a resztę tj. 13.438 zł przekazał powódce. Faktyczna wartość rynkowa prawa własności nieruchomości zbytej przez powódkę w oparciu o umowę sprzedaży z 8 kwietnia 2004r. według stanu nieruchomości i poziomu cen na dzień 8 kwietnia 2004r. wynosiła 382.700 zł.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że w celu uzyskania środków na odkupienie nieruchomości powódka planowała zaciągnąć kredyt bankowy na kwotę wynikającą z umowy sprzedaży tj. 155.000 zł, jednak W. B. i pozwana nie wyrażali zgody na zbycie nieruchomości za tę kwotę. Powódka kilkakrotnie kontaktowała się z pozwaną i jej mężem chcąc ustalić warunki spłaty należności, którą traktowała jako pożyczkę zabezpieczoną przez przewłaszczenie nieruchomości. W dniu 8 marca 2005r. strony zawarły w formie pisemnej umowę przedwstępną sprzedaży na mocy której I. B. zobowiązała się sprzedać J. P. przedmiotową nieruchomość za cenę 260.000 zł w terminie trzech dni roboczych po zaksięgowaniu na jej koncie kwoty 260.000 zł. Powódka zobowiązała się przelać na konto pozwanej wskazaną wyżej kwotę najpóźniej do dnia 5 kwietnia 2005r. W przypadku niewywiązania się przez powódkę z tego zobowiązania pozwana miała prawo odstąpić od umowy przedwstępnej. W dniu 31 maja 2005r. strony zawarły kolejną umowę w formie pisemnej na mocy której I. B. zobowiązała się sprzedać J. P. przedmiotową nieruchomość za cenę 290.000 zł w terminie trzech dni roboczych po zaksięgowaniu na jej koncie kwoty 290.000 zł. Powódka zobowiązała się przelać na konto pozwanej wskazaną wyżej kwotę najpóźniej do dnia 15 lipca 2005r. W przypadku niewywiązania się przez powódkę z tego zobowiązania pozwana miała prawo odstąpić od umowy przedwstępnej. Powódka nie była w stanie uzyskać kredytu bankowego na kwotę wynikającą z umowy przedwstępnej, gdyż zaprzestała prowadzenia działalności gospodarczej i jej jedyny dochód stanowiła skromna emerytura w wysokości 472,66 zł netto. Poza tym powódka nie była już właścicielką nieruchomości, która mogłaby stanowić zabezpieczenie kredytu. Powódka pismem z 29 sierpnia 2005r. zwróciła się do pozwanej o ugodowe załatwienie sprawy w formie umożliwiającej jej wykupienie nieruchomości. W piśmie tym powódka nawiązała do rozmowy telefonicznej z W. B. z 26 sierpnia 2005r. podczas której zagroził on powódce eksmisją w razie niewykupienia nieruchomości w terminie dwóch tygodni. Powódka wskazała, że uzyskanie kwoty 290.000 zł jest dla niej niewykonalne, a poza tym faktycznie uzyskała pożyczkę w kwocie 155.000 zł, a nie 290.000 zł. Powódka w piśmie z 23 marca 2006r. skierowanym do pozwanej zażądała unieważnienia umowy sprzedaży nieruchomości zawartej w formie aktu notarialnego w dniu 8 kwietnia 2004r. w związku z wprowadzeniem jej w błąd co do formy pożyczki poprzez definitywną sprzedaż nieruchomości i uchylene się od przyjęcia zwrotu udzielonej pożyczki wraz z odsetkami. W kolejnym piśmie z 3 kwietnia 2006r. powódka złożyła oświadczenie o tym, że uchyla się od oświadczenia woli sprzedaży nieruchomości złożonego w dniu 8 kwietnia 2004r. wskazując, że oświadczenie o zawarciu niekorzystnej umowy sprzedaży nieruchomości o wartości rynkowej 465.800

zł za kwotę 155.000 zł, a faktycznie za pożyczkę w kwocie 130.000 zł od W. B. w związku z zaokrągleniem prowizji do kwoty 25.000 zł, powódka złożyła pod wpływem przymusowej sytuacji w jakiej się znalazła w dniu 8 kwietnia 2004r., a nadto w wyniku osłabienia czynności psychofizycznych, bezradności i stresu oraz braku doświadczenia przy zawieraniu tego typu umów.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że w dniu 23 maja 2006r. pozwana w oparciu o umowę sprzedaży zawartą w formie aktu notarialnego zbyła przedmiotową nieruchomość na rzecz M. B.. Na podstawie powyższego aktu notarialnego w dniu 26 maja 2006r. nowy nabywca został wpisany jako właściciel w księdze wieczystej nr (...) prowadzonej dla nieruchomości. Przed zawarciem umowy kupna nieruchomości M. B. pojawił się na terenie nieruchomości położonej przy ul. (...) w P. zajmowanej nadal przez powódkę i zażądał jej opuszczenia. Powódka poinformowała go o sprawie toczącej się przeciwko pozwanej dotyczącej unieważnienia aktu notarialnego. Po nabyciu nieruchomości M. B. przepiłował kłódki w bramie, wykręcił zamki w drzwiach, usunął okna i parkiety w domu i wyrzucił z niego rzeczy powódki. Nowy nabywca wprowadził się do domu w którym przez pewien czas mieszkał nadal brat powódki - M. P.. Po krótkim czasie brat powódki również wprowadził się z tego domu.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że J. P. ma 71 lat, z wykształcenia jej anglistką. Powódka prowadziła mały zakład krawiecki w ramach którego zatrudniała 5 chałupniczek. Z uwagi na wzrost konkurencji - taniego towaru importowanego z C. - powódka musiała zlikwidować działalność i zajęła się pracą społeczną. Została Prezesem Chóru im. S. M. i v-ce Prezesem (...) Komitetu Pomocy (...). Powódka była też właścicielką innej nieruchomości przy ul. (...) wywłaszczonej na drogę i od 2002r. oczekiwała na przyznanie odszkodowania z tego tytułu. Zawierając kolejne umowy sprzedaży nieruchomości powódka liczyła, że zrealizuje prawo odkupu, a środki na ten cel pozyska w większości z tego odszkodowania. Wypłata odszkodowania nastąpiła jednak dopiero w 2008r.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd pierwszej instancji uznał, że żądanie powódki na podstawie art. 388 k.c. zasługiwało na uwzględnienie. Przepis art. 388 k.c. zawiera ustawową regulację wyzysku ze względów moralnych ograniczając swobodę umów. W myśl art. 388 § 1 k.c. jeżeli jedna ze stron, wyzyskując przymusowe położenie, niedołość 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. Rażąca dysproporcja świadczeń w rozumieniu art. 388 k.c. ma miejsce wówczas, gdy w chwili zawarcia umowy wartość świadczenia jednej ze stron (wyzyskującego) przewyższa w rażącym stopniu wartość świadczenia drugiej strony (wyzyskiwanej).

Sąd pierwszej instancji uznał, że ujawnione fakty wskazują na występowanie rażącej dysproporcji świadczeń wynikających z umowy zawartej przez strony w dniu 8 kwietnia 2004r. Przedmiotem zawartej przez strony umowy sprzedaży była położona w P. w obrębie dzielnicy G. nieruchomość gruntowa - działka o powierzchni 1.090 m<sup>2</sup> zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, wolnostojącym oraz budynkiem gospodarczym użytkowanym na cele mieszkalne i budynkiem garażowym. Strony ustaliły, że cena nabycia powyższej nieruchomości wyniesie 155.000 zł. Z przeprowadzonej w niniejszej sprawie opinii biegłej sądowej z dziedziny (...) wynika, że faktyczna wartość rynkowa prawa własności nieruchomości objętej umową była przeszło dwukrotnie wyższa - wynosiła w dacie sprzedaży 382.700 zł. Biegła dokonując wyceny uwzględniła wszelkie czynniki mające wpływ na wartość nieruchomości. Zbyta przez powódkę nieruchomość jest położona w obrębie miasta P., w kompleksie zabudowy jednorodzinnej. Miejsce położenia nieruchomości jest stosunkowo atrakcyjne - istnieje możliwość dojazdu do nieruchomości komunikacją miejską (autobusem), w niedalekim sąsiedztwie jest rozwinięte zaplecze handlowo - usługowe (centrum P.) oraz placówki oświaty, tereny zieleni i rekreacji. Teren nieruchomości został zagospodarowany na średnim poziomie - jest uporządkowany i ogrodzony, wyposażony w miejsce parkingowe, utwardzony wjazd i dojście do budynku. Budynek mieszkalny posadowiony na nieruchomości pochodzi z lat 70-tych ubiegłego stulecia, został oddany do użytkowania na początku lat 80-tych. Jest to budynek podpiwniczony, dwukondygnacyjny, wykonany w tradycyjnej technologii, murowany. Standard wykończenia pomieszczeń znajdujących się w budynku jest

średni. Na nieruchomości znajduje się także budynek gospodarczy wykorzystywany na cele mieszkalne ( 2 pokoje, kuchnia, korytarz i łazienka) oraz garaż. Stan techniczny wszystkich budynków znajdujących się na nieruchomości został przez biegłą oceniony jako dobry. Zdaniem Sądu dowód z opinii biegłego jasno dowodzi istotnego rozdzwieku pomiędzy ustaloną wartością rynkową nieruchomości zbytej przez powódkę, a ceną określoną w umowie sprzedaży. Nabyty przez pozwaną dom jednorodzinny (i pozostałe budynki) nie były w idealnym stanie. Według stanu na 2004r. budynki te liczyły około 25 lat. Niemniej stan techniczny budynków był dobry, położenie nieruchomości atrakcyjne, zagospodarowanie terenu dobre. Budynek w pełni nadawał się do zamieszkania (przeprowadzenie remontu nie było koniecznością). W tym stanie rzeczy Sąd uznał, że wartość rynkowa nieruchomości wynikająca z przeprowadzonej opinii biegłej jest całkowicie realna i przystaje do realiów rynku nieruchomości istniejących w ostatnich latach w P.. Mając na uwadze okoliczność, że cena nieruchomości określona przez strony w umowie sprzedaży na kwotę 155.000 zł była ponad dwukrotnie niższa od faktycznej ceny rynkowej nieruchomości wynoszącej 382.700 zł, Sąd doszedł do przekonania, że nie ekwiwalentność świadczeń w kwestionowanej przez powódkę umowie sprzedaży w istocie jest rażąca.

Sąd pierwszej instancji uznał również, że powódka znajdowała się w przymusowym położeniu w rozumieniu art. 388 k.c. Zaciągając kolejne pożyczki na spłatę poprzednich powódka znalazła się w tzw. pętli zadłużenia („spirali długów”). Powódka w 2003r. podjęła starania o kredyt bankowy w celu uzyskania środków na remont nieruchomości. Nie mając środków na spłatę kredytu powódka zawarła pożyczkę lombardową na podstawie aktu notarialnego sporządzonego w dniu 17 października 2003r. obejmującego umowę pożyczki oraz przeniesienie własności nieruchomości na zabezpieczenie. Pożyczkodawca zobowiązał się do ponownego przeniesienia na powódkę nieruchomości w terminie 7 dni od dokonania spłaty pożyczki. Powódka nie miała pieniędzy na wykupienie nieruchomości zgodnie z powyższą umową, w związku z czym zawarła kolejną umowę pożyczki, tym razem z prowadzącym lombard w P. S. U.. Zabezpieczenie pożyczki stanowiła przedwstępna umowa sprzedaży nieruchomości. Jednocześnie strony zastrzegły, że powódce będzie przysługiwało prawo do odstąpienia od umowy przedwstępnej do dnia 8 kwietnia 2004r. pod warunkiem przekazania pożyczkodawcy łącznej kwoty 106.000 zł. Nie mając środków na odkupienie nieruchomości powódka zwróciła się do kolejnego pożyczkodawcy - biura pośrednictwa kredytowego prowadzonego przez J. C.. Po wstępnych rozmowach i wyjaśnieniu sytuacji J. C. wskazał powódce W. B. jako osobę trudniącą się udzielaniem pożyczek, gotową przekazać powódce kwotę konieczną do odzyskania przez nią nieruchomości. Zabezpieczenie pożyczki miała stanowić przedmiotowa nieruchomość. Do zawarcia umowy doszło w dniu 8 kwietnia 2004r. tj. w ostatnim dniu do jakiego powódka mogła odstąpić od umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości zawartej z S. U..

Sąd pierwszej instancji wskazał, że w czasie prowadzenia rozmów dotyczących przedmiotowej umowy powódka przedstawiła J. C. i W. B. okoliczności związane z zawarciem kolejnych pożyczek. Osoby te wiedziały o krytycznej sytuacji finansowej powódki, zmuszającej ją do uzyskania w szybkim czasie gotówki, zważywszy na realną groźbę utraty nieruchomości. W. B. zeznał, że powódka poinformowała go o tym, że grozi jej utrata nieruchomości jeżeli w ciągu kilku dni nie uzyska pożyczki. O sytuacji tej wiedziała również pozwana, która jest żoną W. B.. I. B. przyznała, że wiedziała o tym, że powódka musi przeznaczyć środki uzyskane ze sprzedaży na spłatę długu, bowiem obecny przy zawarciu umowy mężczyzna miał „zajęcie na nieruchomości”. Zdaniem Sądu powyższe okoliczności pozwalają stwierdzić, że pozwana działała w warunkach wyzysku, bowiem miała świadomość przymusowego położenia powódki zmuszającego ją do zawarcia umowy mimo rażącej dysproporcji świadczeń.

Sąd pierwszej instancji wskazał, że w niniejszej sprawie powódka nie domagała się zasądzenia dopłaty do ustalonej w umowie ceny nieruchomości, lecz wniosła o unieważnienia umowy. Sąd był związany tym żądaniem - nie można bowiem orzec o unieważnieniu umowy, gdy powódka domaga się jej modyfikacji i odwrotnie (art. 321 § 1 k.p.c). W ustalonym stanie faktycznym Sąd stwierdził istnienie nadmiernych utrudnień, które wykluczały żądanie modyfikacji świadczeń ujętych w kwestionowanej umowie. Żądanie zmniejszenia świadczenia wyzyskanej (powódki) było wykluczone. Świadczenie to polegało bowiem na przeniesieniu własności nieruchomości, której formalnym właścicielem jest obecnie osoba trzecia. W następstwie nieważnej umowy z 8 kwietnia 2004r. pozwana występując formalnie jako właściciel zbyła przedmiotową nieruchomość na rzecz M. B.. Przywrócenie równowagi między świadczeniami stron przez zwiększenia świadczenia wyzyskującej (pозwanej) mogło natomiast napotykać na

szczególne trudności. Różnica istniejąca pomiędzy faktyczną wartością nieruchomości, a ceną zbycia określoną w podważonej umowie wynosiła aż 227.700 zł (382.700 - 155.000). Zdaniem Sądu z dużą dozą prawdopodobieństwa należy przyjąć, że pozwana, która pracuje w zawodzie ekspedientki, nie dysponuje taką kwotą. Z zeznań I. B. wynika, że nabyła ona nieruchomość od powódki wyłącznie dlatego, że nadarzyła się taka okazja. W ocenie Sądu w tym układzie należy przyjąć, że powódka zasadnie nie domagała się zwiększenia świadczenia z tytułu ceny, lecz stwierdzenia nieważności umowy zakładając że pozwana może nie mieć środków na wyrównanie świadczeń przez dopłatę.

Apelację od powyższego wyroku wniosła pozwana I. B. zaskarżając wyrok w całości. Pozwana zarzuciła:

1) błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę wyroku polegający na przyjęciu, że pozwana zawierając przedmiotową umowę miała pełną świadomość tego w jakiej sytuacji znajdowała się powódka i świadomie wykorzystwała „przymusowe położenie” powódki,

2) naruszenie przepisów prawa materialnego tj.:

- art. 388 § 1 k.c. poprzez jego błędną wykładnię polegającą na uznaniu, że powódka zasadnie nie domagała się zwiększenia świadczenia z tytułu ceny, lecz stwierdzenia nieważności umowy, pomijając ustawowy zapis o kolejności dochodzenia roszczeń,

- art. 388 § 1 k.c. poprzez jego błędną wykładnię polegającą na uznaniu, że powódka działała w warunkach wyzysku,

- art. 6 k.c. poprzez jego niezastosowanie polegające na przyznaniu przez Sąd pierwszej instancji faktu nieudowodnionego przez powódkę w zakresie kolejności dochodzenia roszczeń z art. 388 § 1 k.c. pomimo ustawowego nałożenia na powódkę ciężaru udowodnienia tego faktu,

3) naruszenie przepisów prawa procesowego tj.:

- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów wskutek naruszenia zasady logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego polegające na uznaniu, że opinia biegłego w zakresie wartości nieruchomości w wysokości 382.700 zł jest właściwa, podczas gdy cena sprzedaży nieruchomości zawarta w umowie przedwstępnej z dnia 21 marca 2006r. pomiędzy pozwaną a M. B. wynosiła 250.000 zł,

- art. 3 k.p.c. poprzez niezastosowanie i przekroczenie przez Sąd pierwszej instancji uprawnień dowodowych w zakresie uznania, że powódka zasadnie nie domagała się zwiększenia świadczenia z tytułu ceny, lecz stwierdzenia nieważności umowy, pomijając zapis o kolejności dochodzenia roszczeń, mimo braku odniesienia się do tej kwestii przez samą powódkę.

Pozwana wskazując na powyższe zarzuty wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w całości oraz oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej zwrot kosztów postępowania za obydwie instancje według norm przepisanych. Ewentualnie pozwana wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

Powódka J. P. w odpowiedzi na apelację wniosła o jej oddalenie oraz o zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów procesu za drugą instancję według norm przepisanych.

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

Apelacja pozwanej zasługiwała na uwzględnienie.

Stosownie do art. 388 § 1 k.c. jeżeli jedna ze stron, wyzyskując przymusowe położenie, niedołość 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. Ustawodawca

w przepisie tym określił dwojakie skutki prawne umowy zawartej w warunkach wyzysku, nie występują one jednak łącznie, poszkodowany nie ma również możliwości wyboru jednego z tych skutków; to przepis bowiem określa kolejność i warunki realizacji każdego z tych skutków, poszkodowany może żądać modyfikacji treści umowy, a dopiero gdyby to okazało się nadmiernie utrudnione – jej unieważnienia (vide: Agnieszka Rzepecka-Gil Komentarz do art. 388 k.c. Komentarz LEX 2011, punkt VIII podpunkt 60-62).

Umowa zawarta dla wyzysku nie jest bezwzględnie nieważna z mocy prawa. Art. 388 § 1 k.c. stosuje się do ukształtowania treści ważnej umowy z zachowaniem zasady ekwiwalentności wzajemnych świadczeń przez stosowne zmniejszenie, bądź zwiększenie któregoś z nich albo częściowe skorygowanie obydwu (roszczenie wyrównawcze), a dopiero gdyby się okazało, że realizacja takiej korekty byłaby nadmiernie utrudniona otwiera się roszczenie do unieważnienia umowy. Wyklucza zatem skutek bezwzględnej nieważności na rzecz wzruszalności (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 października 2009r. II CSK 160/09, LEX nr 529679). W tym wypadku wyrok unieważniający umowę ma charakter kształtujący i wywiera skutek *ex tunc*. Orzeczenie natomiast stwierdzające bezwzględną nieważność ma charakter deklaratoryjny i wywiera *erga omnes* skutki *ex tunc* (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 czerwca 2012r. II CSK 608/11, LEX nr 1229961). Przy założeniu istnienia przesłanek wyzysku z art. 388 § 1 k.c. w pierwszej kolejności powódka powinna zgłosić roszczenie o charakterze wyrównawczym, któremu ustawodawca nadaje wyraźny priorytet, gdyż możliwość zgłoszenia żądania unieważnienia umowy otwiera się dopiero po wykazaniu, że żądanie wyrównawcze jest nadmiernie utrudnione, niekoniecznie niemożliwe do spełnienia (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 maja 2010r. V CSK 387/09, LEX nr 677787). Przyjęcie wyzysku w rozumieniu art. 388 § k.c. wymaga wykazania - poza samą rażąca dysproporcją świadczeń stron - także pozostałych przesłanek wyzysku tj. szczególnej sytuacji strony wyzyskanej (jej przymusowe położenie, niedołość lub niedoświadczanie) i świadomość tego stanu rzeczy strony wyzyskującej. Co więcej art. 388 § 1 k.c. przewiduje określoną sekwencję (kolejność) zgłoszenia przewidzianych w tym przepisie roszczeń przez wyzyskiwanego wobec osoby wyzyskującej - stopniowanie roszczeń, od którego ustawa nie przewiduje wyjątków (vide: Agnieszka Rzepecka-Gil Komentarz do art. 388 k.c., Komentarz LEX 2011, punkt VIII podpunkt 63, tudzież wyroki Sądu Najwyższego z 14 stycznia 2010r. IV CSK 432/09, LEX nr 564991, z 8 października 2009r. II CSK 160/09, LEX nr 529679, z 13 stycznia 2005r. IV CK 444/04 niepubl.). Przy założeniu istnienia przesłanek wyzysku przewidzianych w art. 388 § 1 k.c. w pierwszej kolejności powinno być zgłoszone żądanie o charakterze wyrównawczym, a dopiero po wykazaniu przez osobę wyzyskującą tego, że takie żądanie byłoby nadmiernie utrudnione (niekoniecznie niemożliwe), otwiera się możliwość zgłoszenia żądania unieważnienia umowy (vide: Adam Olejniczak „Komentarz do art. 388 k.c.”, Komentarz LEX 2010, teza 7; tudzież Agnieszka Rzepecka -Gil Komentarz do art. 388 k.c. Komentarz LEX 2011, cyt. wyżej wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 października 2009r. II CSK 160/09 ).

W pierwszej kolejności powódka powinna była zgłosić roszczenie o charakterze wyrównawczym, któremu ustawodawca nadaje wyraźny priorytet, gdyż możliwość zgłoszenia żądania unieważnienia umowy otwiera się dopiero po wykazaniu, że żądanie wyrównawcze jest nadmiernie utrudnione. Powódka w toku całego postępowania przed Sądem pierwszej instancji nawet nie twierdziła, że żądanie wyrównawcze jest nadmiernie utrudnione, w toku procesu nie zarzuciła tego. Powódka w niniejszej sprawie w ogóle nie odniosła się do tej kwestii. Powódka nie naprowadziła żadnych dowodów na omawianą okoliczność istotną dla rozstrzygnięcia, nie zaoferowała Sądowi pierwszej instancji żadnego dowodu celem wykazania, że żądanie wyrównawcze jest nadmiernie utrudnione. Podkreślić przy tym należy, że powódka w postępowaniu przed Sądem pierwszej instancji była reprezentowana przez adwokata.

Sąd pierwszej instancji przyjął w motywach zaskarżonego wyroku, że zachodzą podstawy do unieważnienia spornej umowy, gdyż żądanie wyrównawcze jest nadmiernie utrudnione. Jednakże uznanie dotyczące nadmiernego utrudnienia w dochodzeniu żądania wyrównawczego nie znajduje oparcia w zebranych w sprawie materiale dowodowym. Powódka, jak to wskazano wyżej, na tą okoliczność nawet nie zaprezentowała twierdzeń. Z kolei Sąd pierwszej instancji z urzędu nie prowadził postępowania celem ustalenia czy żądanie wyrównawcze jest nadmiernie utrudnione. Okoliczność, że pozwana jest sprzedawczynią nie wyklucza posiadania przez nią majątku, zwłaszcza nieruchomości. W niniejszej sprawie nie została ustalona sytuacja zawodowa i majątkowa pozwanej. Poza wyjaśnieniem pozwanej, że jest sprzedawczynią nie jest wiadomym czy i jaki majątek posiada, co jest źródłem jej

utrzymania. Podkreślić przy tym należy, że pozwana z tytułu sprzedaży w dniu 23 maja 2006r. nieruchomości, której dotyczy spór otrzymała od M. B. kwotę 250.000 zł. Z materiału zebranego w niniejszej sprawie nie wynika co się stało z tymi pieniędzmi w szczególności czy pozwana zakupiła za nie inną nieruchomość, ulokowała je na koncie bankowym. Posiadanie jednak przez pozwaną kwoty 250.000 zł wykluczałoby uznanie, że żądanie wyrównawcze jest nadmiernie utrudnione, gdyż różnica między ceną nieruchomości ustaloną przez biegłego sądowego z zakresu (...) a ceną wskazaną w umowie sprzedaży z dnia 8 lipca 2004r. wynosi 227.700 zł.

Podkreślić należy, że nadmierne utrudnienie w modyfikacji zobowiązania musi dotyczyć obu świadczeń. Jest ono możliwe przede wszystkim wówczas, gdy oba świadczenia mają charakter niepieniężny (np. w umowie zamiany rzeczy oznaczonych co do tożsamości). W przypadku, gdy jedno ze świadczeń jest świadczeniem pieniężnym nie ma „technicznych” przeszkód do jego zwiększenia czy zmniejszenia. Trafny wydaje się być jednak pogląd, że o możliwości zmiany treści zobowiązania należy rozstrzygać, mając na względzie także skutki orzeczenia - to, czy będzie ono mogło być zrealizowane i jego wykonanie nie spowoduje większych szkód niż korzyści (vide: B. L.-P. (...) s. 63). Nie ma bowiem sensu ustalanie obowiązku świadczenia, o którym z góry wiadomo, że nie zostanie zrealizowany (np. podwyższanie świadczenia pieniężnego należnego od osoby niewypłacalnej). W niniejszej sprawie nie ma wystarczających podstaw do przyjęcia, że pozwana jest osobą niewypłacalną.

Podsumowując stwierdzić należy, że po pierwsze powódka nie zachowała przewidzianej w art. 388 § 1 k.c. sekwencji roszczeń, po wtóre nie wykazała, że wydanie orzeczenia wyrównawczego polegającego na odpowiednim zwiększeniu świadczeń pozwanej byłoby nadmiernie utrudnione. W ocenie Sądu powódka mogłaby wystąpić z żądaniem unieważnienia umowy, pomijając żądanie wyrównawcze, ale już w pozwie winna wówczas wykazywać, że modyfikacja zobowiązania byłaby nadmiernie utrudniona. Jak to wyżej wskazano powódka zarówno w pozwie jak i w toku całego dalszego postępowania przed Sądem pierwszej instancji nawet nie twierdziła, że modyfikacja świadczenia jest nadmiernie utrudniona.

W konsekwencji zarzut naruszenia art. 388 § 1 k.c. uznać należy za zasadny. W zaistniałej sytuacji bezprzedmiotowym stało się ustosunkowywanie do pozostałych zarzutów przytoczonych w apelacji. Ustalenia poczynione przez Sąd pierwszej instancji, jako znajdujące uzasadnienie w materiale zgromadzonym w aktach sprawy, Sąd Apelacyjny przyjmuje za własne. Z wyżej zaprezentowanych przyczyn Sąd Apelacyjny nie akceptuje wniosków Sądu pierwszej instancji wysnutych z ustalonych faktów. Biorąc powyższe pod rozwagę zaskarżony wyrok na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmieniono oddalając powództwo w całości. Zmiana w zakresie żądania głównego skutkowałą obciążeniem kosztami procesu strony powodowej na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. oraz art. 108 § 1 k.p.c., § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1348).

O kosztach postępowania odwoławczego Sąd Apelacyjny rozstrzygnął stosownie do art. 98 § 1 i 3 k.p.c., art. 108 § 1 k.p.c., § 6 pkt 6 w związku z § 13 ust. 1 pkt 2 w/w rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu obciążając nimi powódkę.

/-/B. Wysocki /-/ M. Głowacka /-/ M. Górecki