

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 13 marca 2018 r.**

**Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny**

**w składzie:**

**Przewodniczący – Sędzia SA Ryszard Sarnowicz**

**Sędzia SA Teresa Mróz**

**Sędzia SA Agata Zając (spr.)**

**Protokolant stażysta Martyna Arcon**

**po rozpoznaniu w dniu 6 marca 2018 r. w Warszawie na rozprawie**

**sprawy z powództwa L. B. i E. B.**

**przeciwko M. W. (1)**

**o ustalenie ewentualnie o zapłatę**

**na skutek apelacji powodów**

**od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie**

**z dnia 27 czerwca 2016 r. sygn. akt III C 708/14**

**I. zmienia zaskarżony wyrok częściowo:**

**1. w punkcie pierwszym w zakresie żądania ewentualnego w ten sposób, że zasądza od M. W. (1) na rzecz L. B. i E. B. kwotę 158 560 (sto pięćdziesiąt osiem tysięcy pięćset sześćdziesiąt) zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 13 marca 2018 r. do dnia zapłaty, a w pozostałym zakresie żądanie ewentualne oddala;**

**2. w punkcie drugim, w ten sposób, że zasądza od M. W. (1) na rzecz L. B. i E. B. kwotę 8 611,32 zł (osiem tysięcy sześćset jednaście złotych trzydzieści dwa grosze) tytułem zwrotu kosztów postępowania;**

**3. w punkcie trzecim w ten sposób, że nakazuje pobranie na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w W. od M. W. (1) kwoty 470,99 zł (czteryście siedemdziesiąt złotych dziewięćdziesiąt dziewięć groszy) i od L. B. i E. B. kwoty 490 zł (czteryście dziewięćdziesiąt złotych) tytułem wydatków;**

**II. oddala apelację w pozostałym zakresie;**

**III. zasądza od M. W. (1) na rzecz L. B. i E. B. kwotę 13 333 zł (trzynaście tysięcy trzysta trzydzieści trzy złote) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

# UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 12 czerwca 2014 r. wniesionym przeciwko M. W. (1), powodowie L. B. i E. B. zgłosili żądanie:

1. stwierdzenia nieważności umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w W. przy Al. (...), dla którego Sąd Rejonowy (...) w W.(...)Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), zawartej pomiędzy Ł. B. (1) a pozwaną M. W. (1) w dniu 27 czerwca 2013 roku przed notariuszem A. B.;
2. zobowiązanie pozwanej do wydania powodom lokalu opisanego w pkt. 1 pozwu w terminie 4 tygodni od uprawomocnienia się wyroku w sprawie;
3. orzeczenie zwrotu przez pozwaną na rzecz powodów solidarnie ceny sprzedaży tj. 140.000 złotych w terminie 4 tygodni od dnia wydania lokalu opisanego w pkt. 1 wyroku;

ewentualnie na wypadek nieuwzględnienia żądania opisanego w pkt. 1-3 – podwyższenie świadczenia pozwanej z tytułu umowy sprzedaży opisanego w punkcie 1 do wartości rynkowej lokalu i zasądzenie od pozwanej na rzecz powodów solidarnie kwoty 177.352 złotych tytułem umowy sprzedaży nieruchomości opisanego w pkt.1 pozwu.

W uzasadnieniu pozwu powodowie wskazali, iż w dniu 27 czerwca 2013 roku, pozwana i Ł. B. (1) (zmarły syn powodów) zawarli umowę sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) przy Al. (...) w W. o pow. 37,78m<sup>2</sup>, za cenę 140.000 złotych, co ich zdaniem było ceną zaniżoną o blisko 50% w stosunku do wartości rynkowej. Małżonkowie wskazali, iż są jedynymi spadkobiercami zmarłego syna, podnieśli, iż syn był uzależniony od alkoholu, a nadto znajdował się w trudnej sytuacji materialnej. Zdaniem powodów wyrażenie przez niego zgody na zawarcie tej niekorzystnej transakcji wywołane było bezpośrednio jego trudną sytuacją majątkową i psychiczną a także brakiem rozeznania znaczenia dokonywanej czynności. W ocenie powodów, z uwagi na rażącą dysproporcję świadczeń stron, umowa z dnia 27 czerwca 2013 roku jest nieważna na podstawie art.58 § 2 k.c.

Zarządzeniem z dnia 28 lipca 2014 roku, żądanie powodów w zakresie wydania lokalu nr (...) wyłączono do odrębnego postępowania i przekazano zgodnie z właściwością do Sądu Rejonowego.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu według norm przypisanych. W uzasadnieniu swojego stanowiska wskazała, iż warunki sprzedaży mieszkania zostały uzgodnione przez nią i zmarłego Ł. B. (1) wspólnie. Przyznała, iż rzeczywiście Ł. B. (1) szybko zdecydował się na transakcję z uwagi na zaległości kredytowe w banku. Pozwana kwestionowała istnienie po stronie zmarłego stanu wyłączającego świadome albo swobodne podjęcie decyzji lub wyrażenie woli, podnosząc iż był on świadomy zarówno co do samej umowy, jej treści a także konieczności przygotowania się do niej.

Pismem z dnia 17 kwietnia 2015 roku powodowie zmienili żądanie pozwu, wnosząc o zasądzenie od powodów na rzecz pozwanej kwoty 55.775,32 złotych w terminie 4 tygodni od dnia wydania lokalu, tytułem zwrotu kwoty wpłaconej przez pozwaną Ł. B. (1), a także o zasądzenie kwoty 261.576,68 złotych z tytułu zapłaty ceny za sporny lokal mieszkalny. W uzasadnieniu rozszerzenia pozwu, powodowie wskazali, iż kwota 84.224,68 złotych wynikająca z aktu notarialnego stanowiąca część ceny za sporny lokal mieszkalny, co do której pozwana poddała się egzekucji, nie została przez pozwaną wpłacona.

Pozwana wniosła o oddalenie zmienionego żądania wskazując iż kwota której domagają się pozwani została przez nią zapłacona Ł. B. (1), na co przedstawiła stosowne pokwitowanie.

Wyrokiem z dnia 27 czerwca 2016 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo i zasądził solidarnie od powodów na rzecz pozwanej kwotę 7.217 zł tytułem zwrotu kosztów procesu oraz nakazał pobrać solidarnie od powodów na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w W. kwotę 960,99 zł tytułem wydatków pokrytych tymczasowo przez Skarb Państwa.

Swoje rozstrzygnięcie Sąd Okręgowy oparł na następujących ustaleniach faktycznych:

Ł. B. (1) (dalej także jako sprzedający) był uzależniony od alkoholu od dłuższego czasu. Od stycznia 2012 roku do kwietnia 2013 roku leczył się w (...) Szpitalu (...) w O. w (...), okresowo zgłaszając się na wizyty.

W okresie od 29 lipca 2012 r. do 8 sierpnia 2012 r. Ł. B. (1) był hospitalizowany w Instytucie (...) z rozpoznaniem zaburzeń psychicznych i zaburzeń zachowania spowodowanego użyciem alkoholu.

Sprzedający posiadał zadłużenie w Banku (...) SA w K. z tytułu umowy kredytu hipotecznego z dnia 28 marca 2003 roku, w wysokości 14.168,49 CHF, którego nie spłacał. Bank wyraził zgodę na sprzedaż mieszkania przez Ł. B. (1) pod warunkiem dokonania sprzedaży do 19 czerwca 2013 roku, a także zawarcia w akcie notarialnym klauzuli, zgodnie z którą część ceny odpowiadającą zadłużeniu Sprzedającego, nabywca wpłaci bezpośrednio na rachunek Banku (...) SA w celu pokrycia zobowiązań wynikających z umowy kredytu.

W dniu 20 czerwca 2013 roku Bank (...) SA w K. wystawił zaświadczenie o wysokości zadłużenia Ł. B. (1) z tytułu umowy kredytu z dnia 28 marca 2003 r.

Ł. B. (1) ukończył (...) z tytułem magistra. W swoim CV podkreślał własne wysoko rozwinięte umiejętności analitycznego myślenia i wyciągania wniosków. W 2012 roku przez cztery miesiące pracował jako ekspert w Banku (...). W latach 1997-2010 roku pracował jako główny specjalista w Banku (...) SA. W latach 1996-1997 był zatrudniony w (...) SA.

W styczniu 2013 roku Ł. B. (1) uczestniczył w kilku indywidualnych sesjach w zakresie terapii podstawowej w związku z uzależnieniem od alkoholu. Ł. B. (1) miał także wszyty E. w grudniu 2013 roku.

Aktem notarialnym z dnia 27 czerwca 2013 roku Rep (...) zawartym przed notariuszem A. B., Ł. B. (1) sprzedał pozwanej M. W. (1), lokal mieszkalny stanowiący odrębną nieruchomość, oznaczony nr (...), położony w W. przy Al. (...), o pow. 37,78 m<sup>2</sup>, za cenę 140.000 złotych. Przy podpisaniu umowy Sprzedający okazał zaświadczenie wydane przez Urząd (...) W. (...) o własnym wymeldowaniu, zaświadczenie wydane przez Wspólnotę Mieszkaniową w zakresie wysokości zadłużenia lokalu, pismo Banku (...) SA w zakresie wysokości zadłużenia hipotecznego. Ustalona cena za lokal miała zostać zapłacona w ten sposób, iż:

- kwotę 2.775,32 złotych pozwana miała zapłacić Wspólnocie Mieszkaniowej z tytułu zaległości czynszowych;
- kwotę 53.000 złotych pozwana miała przelać do Banku (...) SA tytułem spłaty zadłużenia z umowy kredytu;
- reszta ceny w wysokości 84.224,68 złotych miała być zapłacona przelewem na wskazany przez sprzedającego numer rachunku bankowego po przedstawieniu zgody Banku (...) SA na wykreślenie hipotek najpóźniej do dnia 31.08.2013 roku. Jednocześnie w zakresie zapłaty całości ceny w kwocie 140.000 złotych, pozwana poddała się egzekucji zgodnie z art.777 § 1 pkt.4 k.p.c.

Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej stanowiącej lokal mieszkalny nr (...) na dzień 27.06.2013 roku bez obciążeń hipotecznych wynosiła 298.650 złotych, zaś przy uwzględnieniu faktycznej wysokości zobowiązania hipotecznego wynosiła 248.893 złotych.

Lokal mieszkalny miał zostać wydany najpóźniej do dnia 01.07.2013 roku, w zakresie którego to obowiązku Sprzedający poddał się egzekucji. Podczas sporządzania umowy sprzedaży notariusz nie powzięła wątpliwości co do stanu świadomości sprzedającego czy też braku rozeznania dokonywanej przez niego czynności. Notariusz pouczyła Sprzedającego odnośnie tego, iż cena za jaką jest sprzedawany lokal jest niższa od rynkowej, z czym sprzedający się godził.

Zgodnie ze zobowiązaniem z aktu notarialnego, pozwana spłaciła zadłużenia Sprzedającego wobec Wspólnoty Mieszkaniowej i Banku (...) SA, uiściła także pozostałą kwotę z tytułu ceny bezpośrednio na rzecz Ł. B. (1).

Pomimo sprzedaży mieszkania, Ł. B. (1) zamieszkiwał w przedmiotowym lokalu aż do dnia swojej śmierci. W tym czasie pozwana nie pobierała od niego żadnego czynszu, samodzielnie uiszczając opłaty czynszowe we Wspólnocie Mieszkaniowej.

Bezpośrednio przed śmiercią Ł. B. (1) był zatrudniony w (...) sp. z o.o.

Sprzedający Ł. B. (1) zmarł 3 maja 2014 roku w W.. Jego spadkobiercami są rodzice Ł. B. i E. B..

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał, że powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności Sąd Okręgowy wskazał, że powodowie reprezentowani przez fachowego pełnomocnika w sposób zdecydowany i niebudzący wątpliwości zakreślili okoliczności faktyczne sprawy, bowiem wprost wskazali, że podstawą ich roszczenia nie były wady oświadczenia woli Ł. B. (1) wpływające na ważność czynności prawnej, lecz wywodzili swoje roszczenia z art. 58 § 2 k.c. tj. z nieważności umowy sprzecznej z zasadami współżycia społecznego, zaś roszczenie ewentualne – żądanie podwyższenia świadczenia pozwanej z tytułu umowy sprzedaży – z art. 388 k.c., pomimo braku wskazania podstawy prawnej w tym zakresie.

W związku z powyższym Sąd Okręgowy stwierdził, że powodowie jako spadkobiercy Ł. B. (1) mają interes prawny w kwestionowaniu ważności czynności prawnej dokonanej przez niego z pozwaną. Skoro ewentualne stwierdzenie nieważności umowy sprzedaży z dnia 27 czerwca 2013 roku w przypadku podzielenia argumentów powodów, wywołałoby skutki rzeczowe, uznać należy, iż powodowie nie muszą dochodzić swoich praw w odrębnym procesie o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli czy też świadczenie, a rozstrzygnięcie procesu w definitywny sposób kończy istniejący spór pomiędzy stronami.

W związku z bezpośrednim oparciem roszczenia o art. 58 § 2 k.c. i brakiem dochodzenia roszczenia w oparciu o wady oświadczenia woli, Sąd I instancji uznał, że powodowie nie mogą powoływać się na stan fizyczny i psychiczny Ł. B. (1) związany z uzależnieniem, jako podstawy stwierdzenia nieważności czynności prawnej. Nadto, Sąd uznał, iż okoliczności związane ze wpływem stanu zdrowia Ł. B. (1) na zdolność i racjonalność podejmowanych przez niego decyzji nie zostały w żaden sposób procesowo udowodnione w trybie art. 6 k.c. Ustalenie tego wpływu wymaga bowiem dopuszczenia dowodu z opinii biegłego, który mógłby ocenić zgodnie z wiedzą medyczną i wiadomościami specjalnymi wpływ stanu somatycznego i psychicznego Ł. B. (1) na sferę motywacyjną i decyzyjną Ł. B. (1). Skoro powodowie reprezentowani przez fachowego pełnomocnika swoją aktywność ograniczyli wyłącznie do swoich twierdzeń o „braku rozeznania dokonywanej przez sprzedającego czynności”, okoliczność tę uznano za nieudowodnioną.

Sąd Okręgowy nie miał wątpliwości, że zawarta umowa z dnia 27 czerwca 2013 roku jest dopuszczalna w polskim systemie prawnym – jest to bowiem umowa kupna-sprzedaży nieruchomości, zawarta z zachowaniem szczególnej formy prawnej tj. aktu notarialnego. Konieczna zatem była ocena tej czynności pod kątem sprzeczności z zasadami współżycia społecznego. Ocena ta – zdaniem Sądu - musiała być dokonana w odniesieniu do stanu faktycznego z dnia zawarcia umowy oraz z uwzględnieniem stan świadomości obu stron w zakresie zawartej umowy, w tym przede wszystkim Ł. B. (1).

W tym kontekście Sąd I instancji nie zgodził się ze stanowiskiem powodów, że sama obiektywnie niekorzystna dla jednej strony treść umowy zasługuje na jednoznacznie negatywną ocenę moralną, a w konsekwencji nie znalazł podstaw do uznania umowy za sprzeczną z zasadami współżycia społecznego. Sąd zauważył, że Ł. B. (1) był uzależniony od dłuższego czasu od alkoholu i leczył się odwykowo, w tym także w warunkach szpitalnych, jednocześnie jednak stan uzależnienia nie przeszkadzał mu w podejmowaniu pracy i jej świadczeniu na odpowiedzialnych i analitycznych stanowiskach wymagających logicznego i trzeźwego myślenia oraz racjonalności. Nie było sporne, iż przed zawarciem umowy, Ł. B. (1) nie pracował, nie spłacał kredytu hipotecznego, nie regulował swoich zobowiązań względem Wspólnoty Mieszkaniowej, korzystając z pomocy finansowej rodziców oraz przyjaciół. Nie uszło również uwadze sądu, że Ł. B. (1) był świadomy swojego zadłużenia oraz konieczności jego spłaty oraz był osobą gruntownie wykształconą z bogatym doświadczeniem zawodowym na odpowiedzialnych i analitycznych stanowiskach. W konsekwencji Sąd

Okręgowy uznał, że decyzja o sprzedaży przez niego mieszkania, nie była nagła i nieracjonalna, skoro o zamiarze zawarcia takiej umowy Ł. B. (1) rozmawiał ze swoimi przyjaciółmi, którzy mu ją odradzali ze względu na zbyt niską cenę. Zdaniem Sądu, Ł. B. (1) upatrywał rozwiązania swoich problemów finansowych, w tym związanych z zadłużeniem hipotecznym, właśnie w sprzedaży mieszkania i w związku z podejmowanymi wstępnymi działaniami windykacyjnymi Banku, działał pod przymusem ekonomicznym. Jednocześnie jako osoba pracująca przez prawie 12 lat w różnego rodzaju bankach, musiał mieć świadomość, iż od momentu wszczęcia działań windykacyjnych do momentu licytacji nieruchomości upłyne trochę czasu i nie jest to proces nagły i niespodziewany. Musiał też zdawać sobie sprawę, iż w przypadku sprzedaży nieruchomości w drodze postępowania egzekucyjnego, cena nieruchomości będzie niższa od rynkowej. Sąd Okręgowy również zauważył, że bezpośrednio przed zawarciem umowy sprzedaży notariusz przygotowująca umowę zwracała uwagę na fakt, iż cena za jaką Ł. B. (1) sprzedawał nieruchomość jest niższa od rynkowej, pomimo tego Ł. B. (1) zdecydował się na jej podpisanie. W ocenie Sądu Okręgowego, działania Ł. B. (1) i jego dążenie do sprzedaży mieszkania bez względu na cenę należy rozpatrywać w warunkach sprzedaży wymuszonej oraz podjętej w warunkach pełnej świadomości i swobody decyzji w zakresie takiego, a nie innego kształtu umowy sprzedaży.

Sąd Okręgowy również podkreślił, że Ł. B. (1) doskonale zdawał sobie sprawę z własnych problemów finansowych oraz zadłużenia. Przed podpisaniem umowy sprzedaży metodycznie się do niej przygotował wymeldowując się z mieszkania, a także uzyskując zaświadczenie o wysokości zadłużenia zarówno z Banku jak i Wspólnoty Mieszkaniowej. Powyższe wskazywało – zdaniem Sądu - na pełną świadomość w podejmowanych przez niego czynnościach oraz pełną akceptację zaproponowanej mu ceny. Sąd I instancji skonstatował, że trudno sobie wyobrazić, aby wykształcona osoba z bogatym doświadczeniem zawodowym, obdarzona analitycznym myśleniem, mogła nie widzieć obiektywnej nieekwiwalentności świadczeń, w szczególności gdy wprost zwracano mu na to uwagę i to kilkakrotnie. W konsekwencji Sąd Okręgowy uznał, że sprzedaż mieszkania była autonomiczną decyzją Ł. B. (1) podjętą przez niego w pełni świadomie i z pełną odpowiedzialnością. Zgodnie z zasadą *volenti non fit iniuria* (chcącemu nie dzieje się krzywda), nie można było – zdaniem Sądu I instancji - upatrywać pokrzywdzenia Ł. B. (1) w sprzedaży mieszkania w sytuacji, gdy podjęta przez niego decyzja była decyzją przemyślaną i autonomiczną, podjętą wprawdzie pod przymusem ekonomicznym ale jednak jego własną.

Sąd Okręgowy oceniając zasadność żądania ewentualnego dotyczącego podwyższenia świadczenia pozwanej z tytułu umowy sprzedaży do kwoty 261.576,68 złotych oraz dodatkowo kwoty 84.224,68 złotych z tytułu zapłaty ceny za lokal mieszkalny, której to zdaniem powodów, pozwana nie uregulowała, uznał, że znajduje ono oparcie w przepisie art. 388 k.c., zgodnie z którym - jeżeli jedna ze stron, wyzyskując przymusowe położenie, niedołęstwo 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.

Zdaniem Sądu I instancji, powodowie - jako spadkobiercy sprzedającego – mieli legitymację procesową do wystąpienia z powyższym żądaniem oraz nie przekroczyli terminu prekluzyjnego o jakim mowa w § 2 wyżej cytowanego przepisu.

Odnosząc instytucję wyzysku do stanu faktycznego ustalonego w sprawie oraz umowy sprzedaży z dnia 27 czerwca 2013 roku zawartej pomiędzy Ł. B. (1) i M. W. (1), Sąd Okręgowy wskazał, że nie budzi wątpliwości, iż nieruchomość została zbyta przez sprzedającego poniżej ceny rynkowej. Z niekwestionowanej opinii biegłego ds. wyceny nieruchomości wynikało, iż cena w umowie sprzedaży z uwzględnieniem istniejącego faktycznego zadłużenia hipotecznego była niższa od rynkowej o ok. 100.000 złotych. Tak znacząca różnica spełnia kryteria rażącego stopnia o którym mowa w art.388 § 1 k.c., gdyż wartość zastrzeżona w umowie sprzedaży była rażąco i w sposób oczywisty zanizowana. Odnosząc się do drugiej przesłanki z art. 388 § 1 k.c. Sąd Okręgowy zauważył, że Ł. B. (1) był uzależniony od dłuższego czasu od alkoholu i leczył się odwykowo w tym także w warunkach szpitalnych. Stan silnego uzależnienia nie przeszkadzał mu jednak w podejmowaniu pracy i jej świadczeniu na odpowiedzialnych i analitycznych stanowiskach wymagających logicznego i trzeźwego myślenia oraz racjonalności gdyż w przeciwnym razie Ł. B. (1) nie byłby

zatrudniony przez tak długi okres. Zdaniem Sądu decyzja o sprzedaży przez niego mieszkania, nie była decyzją nagłą i nieracjonalną, skoro o swoim zamiarze sprzedaży mieszkania, Ł. B. (1) rozmawiał ze swoimi przyjaciółmi, którzy mu ją odradzali ze względu na zbyt niską cenę. Ł. B. (1) upatrywał jednak rozwiązania swoich problemów finansowych w tym związanych z zadłużeniem hipotecznym właśnie w sprzedaży mieszkania i w związku z podejmowanymi wstępnymi działaniami windykacyjnymi Banku, działał pod przymusem ekonomicznym, który nie może być – zdaniem Sądu Okręgowego - utożsamiany z przymusowym położeniem o którym mowa w art. 388 k.c., gdyż jako osoba pracująca przez prawie 12 lat w różnego rodzaju bankach, musiał mieć świadomość, iż od momentu wszczęcia działań windykacyjnych do momentu licytacji nieruchomości upłynie trochę czasu i nie jest to proces nagły i niespodziewany.

W ocenie Sądu Okręgowego, działania Ł. B. (1) i jego dążenie do sprzedaży mieszkania bez względu na cenę należy rozpatrywać w warunkach sprzedaży wymuszonej oraz podjętej w warunkach pełnej świadomości i swobody decyzji w zakresie takiego a nie innego kształtu umowy sprzedaży.

Zdaniem Sądu I instancji, poza obiektywnie wykazaną rażąco dysproporcją świadczeń stron z umowy sprzedaży, która została udowodniona procesowo, a która była widoczna od samego początku, powodowie nie udowodnili pozostałych przesłanek z art. 388 k.c. a więc przymusowego położenia Ł. B. (1), jego niedołęstwa czy też niedoświadczenia. A wręcz przeciwnie, Ł. B. (1) w ocenie Sądu jawi się jako osoba wszechstronnie wykształcona, z bogatym doświadczeniem zawodowym, racjonalna i w pełni świadoma własnych działań. Nie została także w ocenie Sądu Okręgowego w żaden sposób wykazana przesłanka działania pozwanej w warunkach wyzysku tj. świadomości wyzyskania przymusowego położenia Ł. B. (1) czy też jego niedołęstwa czy też niedoświadczenia, mimo iż, jak wskazuje Sąd Okręgowy, pozwana doskonale wiedziała, iż kupione przez nią mieszkanie jest w rzeczywistości więcej warte niż kwota 140.000 złotych. Zdaniem Sądu Okręgowego, poza zeznaniami pozwanej, która opisała w jaki sposób doszło do umowy, i z czyjej inicjatywy, powodowie nie przedstawili żadnych dowodów, w tym zeznań świadków, na podstawie których można by dojść do wniosku, iż działania pozwanej były nieetyczne, czy też nakierowane na wykorzystanie Ł. B. (1). Sąd Okręgowy określił, że pozwana i Ł. B. (1) nie utrzymywali bliższych kontaktów, pozwana nie miała informacji o charakterze i rozległości problemów Ł. B. (1), ogólnie widziała o jego problemach finansowych, w tym związanych ze spłatą kredytu oraz o jego problemie alkoholowym. Pozwana postrzegała Ł. B. (1) jako osobę bardzo inteligentną i analitycznie myślącą, wiedziała iż przez wiele lat pracował w banku, miała zatem powody przypuszczać, iż decyzja o sprzedaży przez niego mieszkania jest decyzją świadomą i przemyślaną, zwłaszcza że to Ł. B. (1) na sprzedaż nalegał.

W ocenie Sądu Okręgowego na podstawie powyższego nie sposób zasadnie twierdzić, iż doszło do wyzysku Ł. B. (1) w sytuacji, gdy zaakceptowanie takiej a nie innej ceny nieruchomości, było autonomiczną decyzją Ł. B. (1).

O kosztach procesu Sąd I instancji orzekł w oparciu o art.98 k.p.c., zważywszy na fakt, iż powodowie przegrali sprawę w całości. Na koszty zasądzone solidarnie od powodów na rzecz pozwanej w wysokości 7.217 złotych składały się: kwota 7.200 złotych tytułem wynagrodzenia pełnomocnika w oparciu o §6 pkt. 7 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych, oraz kwota 17 złotych tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Apelację od powyższego wyroku wnieśli powodowie zaskarżając go w części, tj. w zakresie roszczenia ewentualnego w kwocie 158 650 zł oraz rozstrzygnięcia o kosztach postępowania, podnosząc zarzuty:

- naruszenia art. 233 k.p.c. przez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów przeprowadzonych w sprawie, dokonanej wybiórczo, wbrew zasadom logiki i doświadczenia życiowego, polegające na ustaleniu, że Ł. B. (2) nie działał pod wpływem przymusu lub niedołęstwa, podczas gdy zebrany materiał dowodowy wskazywał na takie przyczyny jego działania oraz ustaleniu, że M. W. (2) nie miała rozeznania pokrzywdzenia Ł. B. (2), podczas gdy zdawała sobie sprawę z jego uzależnienia alkoholowego oraz zadłużenia w Banku (...), zatem wiedziała o jego przymusowym położeniu oraz niedołęstwie, a także ustaleniu, że różnica między ceną zakupu a ceną rynkową mieszkania wynosiła 100 000 zł, podczas gdy różnica ta wynosiła 158 650 zł;

- naruszenia art. 232 zd. 2 k.p.c. w zw. z art. 278 k.p.c. poprzez niedopuszczenie z urzędu dowodu z opinii biegłego z zakresu psychiatrii na okoliczność stanu zdrowia Ł. B. (1) oraz stanu jego świadomości i swobody podczas zawierania

umowy z 27 czerwca 2014 r., choć kwestia ta ma istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, a zebrana dokumentacja medyczna i zeznania L. B. wskazywały na możliwość braku świadomości lub swobody u Ł. B. (1);

- naruszenia art. 388 k.c. poprzez jego błędną wykładnię polegającą na uznaniu, że przymus ekonomiczny stanowi inną kategorię przymusu, która nie kwalifikuje się do przymusowej sytuacji opisanej w art. 388 k.c., podczas gdy przepis ten nie wyłącza żadnego rodzaju przymusu w jakim znajduje się wyzyskany, w tym również przymusu ekonomicznego.

Wskazując na powyższe powodowie wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku przez zasądzenie od pozwanej na rzecz powodów solidarnie kwoty 158 650 zł z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu oraz o zasądzenie na rzecz powodów kosztów procesu wraz z kosztami zastępstwa adwokackiego, ewentualnie o uchylenie wyroku Sądu I instancji i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji oraz o zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

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

Apelacja powodów w znacznej części zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych, które Sąd Apelacyjny w całości przyjmuje za własne.

Za bezzasadny Sąd Apelacyjny uznał zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c.

Sama konstrukcja tego zarzutu polegająca jedynie na ogólnym wskazaniu, że Sąd I instancji dokonał błędnej oceny dowodów, bez określenia, jakich dowodów ta ocena dotyczy, w jaki sposób została naruszona zasada swobodnej oceny dowodów wynikająca z art. 233 § 1 k.p.c. i w jakim stopniu uchybienie to przełożyło się na stan faktyczny sprawy oraz treść rozstrzygnięcia, uniemożliwia jego uwzględnienie. Zasada swobodnej oceny dowodów określona przepisem art. 233 § 1 k.p.c. wyraża się w jej ocenie według własnego przekonania sądu, opartego na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego. Jej istotną cechą jest bezstronność, brak arbitralności i dowolności, przestrzeganie zasad logicznego rozumowania i zasad doświadczenia życiowego w wyciąganiu wniosków. Niewątpliwie wszechstronne rozważenie zebranego materiału oznacza uwzględnienie wszystkich dowodów przeprowadzonych w postępowaniu oraz wszystkich okoliczności towarzyszących przeprowadzaniu poszczególnych środków dowodowych, a mających znaczenie dla ich mocy dowodowej i wiarygodności. Sąd Najwyższy wielokrotnie wskazywał, że postawienie zarzutu obraży art. 233 § 1 k.p.c. nie może polegać na zaprezentowaniu przez skarżącego stanu faktycznego przyjętego przez niego na podstawie własnej oceny dowodów; skarżący może tylko wykazywać, posługując się wyłącznie argumentami jurydycznymi, że sąd rażąco naruszył ustanowione w wymienionym przepisie zasady oceny wiarygodności i mocy dowodów i że naruszenie to miało wpływ na wynik sprawy (por. m.in. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 14 stycznia 2000 r., I CKN 1169/99, OSNC 2000/7-8 poz. 139 i z dnia 10 kwietnia 2000 r., V CKN 17/2000, OSNC 2000/10 poz. 189). Jeżeli zatem z materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dawały się wysnuć wnioski odmienne.

Z powyższych wywodów wynika, iż ocena prawidłowości stosowania art. 233 § 1 k.p.c. odnosi się do etapu oceny dowodów i czynienia na jej podstawie ustaleń faktycznych. Sformułowany natomiast w apelacji zarzut wadliwości ustaleń faktycznych i naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie został w istocie odniesiony do faktów, ale do nieprawidłowej subsumcji Sądu Okręgowego i z tej przyczyny nie ma racji bytu.

Za bezprzedmiotowy należało również uznać zarzut naruszenia art. 232 zd. 2 k.p.c. w zw. z art. 278 k.p.c. poprzez niedopuszczenie z urzędu dowodu z opinii biegłego z zakresu psychiatrii na okoliczność stanu zdrowia Ł. B. (1) oraz stanu jego świadomości i swobody podczas zawierania umowy z 27 czerwca 2014 r., gdyż powodowie nie podtrzymali żądania stwierdzenia nieważności umowy, zaskarżając wyrok jedynie w części.

Natomiast zasadny okazał się zarzut naruszenia art. 388 k.c.

Na wstępie rozważań należy wskazać, że przepis art. 388 k.c. ma zastosowanie do szeroko rozumianych umów wzajemnych, tj. umów dwustronnie zobowiązujących, mających prowadzić do wymiany dóbr (tzn. sytuacji gdy świadczenie jednej ze stron ma stanowić odpłatę za świadczenie drugiej strony, tak m.in. Z. Radwański, w: System, t. III, cz. 1, s. 387; C. Żuławska, w: Komentarz 2009, s. 192; T. Justyński, Relacja między art. 58 § 2 a art. 388 KC w kontekście nadmiernych odsetek umownych, PS 2004, Nr 1). Tylko bowiem w przypadku takich umów stosuje się kryterium ekwiwalentności świadczeń.

Podstawową przesłanką uznania wyzysku jest dysproporcja świadczeń stron, która w ujęciu obiektywnym musi mieć charakter rażący. Oznacza to dysproporcję bardzo znaczną, oczywiście odbiegającą ("rzucającą się w oczy") od dopuszczalnej w obrocie nierównowagi świadczeń, wedle oceny sądu dokonanej, w nawiązaniu do zasady słuszności kontraktowej, na podstawie kryteriów obiektywnych - wartości rynkowej świadczeń.

Drugą przesłankę stanowi przymusowe położenie, niedołęstwo lub niedoświadczenie strony, która została zobowiązana do rażąco wygórowanego świadczenia. Okoliczności powyższe muszą stanowić przyczynę zawarcia przez tę stronę umowy o kwestionowanej treści. Podobnie jak dysproporcja świadczeń stron, tak i przymusowe położenie podlegają ocenie według kryteriów obiektywnych. W orzecznictwie Sądu Najwyższego i doktrynie przyjmuje się, że przymusowe położenie oznacza znajdowanie się strony w takich warunkach materialnych, osobistych lub rodzinnych, które zmuszają ją do zawarcia umowy nawet za wszelką cenę lub nie pozwalają na swobodne pertraktacje. W szczególności przymusowe położenie w rozumieniu art. 388 § 1 k.c. nie oznacza zagrożenia utratą całego majątku czy pozbawieniem wszelkich dochodów. Strona umowy jest w przymusowym położeniu, gdy np. znajduje się w obliczu takiego pogorszenia jej sytuacji materialnej, które grozi niedostatkiem dla niej i rodziny. Świadomość konieczności przyjęcia warunków drugiej strony zawsze świadczy o takim przymusowym położeniu (patrz: wyrok SN z 27 IX 2005 r. V CK 191/05, I PR 388/73 z 11 X 1973 r., SA w Białymstoku wyrok z dnia 27 X 2004 r. I ACa 530/04, Kodeks cywilny. Komentarz. Tom III. Zobowiązania. Część ogólna, pod red. A. Kidyby i innych, do art. 388, T5).

Trzecią i ostatnią przesłanką zastosowania art. 388 § 1 k.c. o charakterze dla odmiany subiektywnym, jest wyzyskanie przymusowego położenia, niedołęstwa czy też niedoświadczenia pokrzywdzonego. Wyzyskanie to polega na tym, że osoba zastrzegająca czy przyjmująca rażąco wyższe świadczenie jest świadoma dysproporcji świadczeń i słabości pokrzywdzonego, w tym jego przymusowej sytuacji. Świadomość przymusowego położenia pokrzywdzonego występuje, gdy wyzyskujący zna okoliczności, które w takim położeniu pokrzywdzonego stawiają. Nie jest przy tym istotne z czyjej inicjatywy doszło do zawarcia umowy i wprowadzenia do niej postanowień ustanawiających rażąca dysproporcję świadczeń (orzeczenie SN z 29 X 1949 r. o sygn. C 105/49). Dla ustalenia wystąpienia tej przesłanki konieczne jest stwierdzenie, że wyzyskujący wykorzystał sytuację we własnym interesie, to jest "wykorzystał okazję" uzyskując zastrzeżenie szczególnej korzyści dzięki określonej sytuacji drugiej strony (wyrok SA w Katowicach z 10 I 1995 r. I ACr 839/94, cyt. już komentarz do k.c. pod red. A. Kidyby i innych T 4 do art. 388).

W przypadku wystąpienia wszystkich trzech przesłanek osoba pokrzywdzona uzyskuje uprawnienie do żądania ukształtowania zobowiązania przez sąd, w celu przywrócenia równowagi świadczeń. Żądanie to może polegać - według wyboru pokrzywdzonego - na zmniejszeniu jego świadczenia, zwiększeniu świadczenia drugiej strony albo skorzystaniu z obu tych instrumentów jednocześnie.

Gdy jednak takie rozwiązanie jest niemożliwe lub nadmiernie utrudnione uprawnienie pokrzywdzonego polega na możliwości żądania unieważnienia umowy przez sąd.

Nie ulega wątpliwości, że pierwsza przesłanka w postaci rażącej dysproporcji w świadczeniach wzajemnych stron w sprawie niniejszej wystąpiła, skoro pozwana nabyła za kwotę 140 000 zł prawo własności lokalu o wartości rynkowej wynoszącej 298 650 zł. Trafnie przy tym skarżący wskazują, że określona w akcie notarialnym cena nabycia uwzględniała istniejące obciążenia lokalu i została częściowo przez kupującą uiszczona na poczet wierzycieli zbywcy w celu doprowadzenia do wykreślenia hipoteki. W konsekwencji sprzedający uzyskał jedynie cenę w kwocie 84.224,68



złoty, za mieszkanie, które jest o ponad 200.000 zł więcej warte. Zrozumiałe jest, że uregulowanie z ceny nabycia bezpośrednio zobowiązającego było ekonomiczną korzyścią dla zbywcy, tym niemniej nabycie przez M. W. (1) prawa majątkowego za cenę poniżej połowy wartości tego prawa daje podstawy do uznania, że wystąpiła rażąca dysproporcja świadczeń.

W ocenie Sądu Apelacyjnego wystąpiła również kolejna przesłanka wskazana w art. 388 k.c., w postaci przymusowego położenia zbywcy lokalu.

Dla powstania stanu przymusowego położenia obojętna jest przyczyna, która go spowodowała. Stan przymusowego położenia w rozumieniu art. 388 § 1 k.c. powinien istnieć rzeczywiście (realnie). Nie musi mieć jednak charakteru trwałego, wystarczy bowiem nawet chwilowa, wykazana przez wyzyskiwanego, nieodzowna konieczność oznaczonego działania tego podmiotu (dokonanie czynności prawnej). Taka nieodzowna konieczność działania może mieć podłoże ekonomiczne lub pozaekonomiczne.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, Sąd Okręgowy błędnie utożsamiał pojęcie przymusowego położenia z brakiem należytego rozeznania co do okoliczności zawarcia umowy, bowiem po pierwsze wskazał, że wpływ stanu zdrowia Ł. B. (1) na zdolność i racjonalność podejmowanych przez niego decyzji nie została udowodniona poprzez wpływ stanu somatycznego i psychicznego Ł. B. (1) na jego sferę motywacyjną i decyzyjną dowodem z opinii biegłego. Po drugie natomiast, Sąd I instancji wielokrotnie podkreślał, że Ł. B. (1) zdawał sobie sprawę z własnych problemów finansowych oraz zadłużenia, miał świadomość konsekwencji stąd płynących (mając na uwadze jego wykształcenie i ścieżkę zawodową) a zatem w myśl „zasady volenti non fit iniuria (chcącemu nie dzieje się krzywda), nie można obecnie upatrywać pokrzywdzenia Ł. B. (1) w sprzedaży mieszkania w sytuacji gdy podjęta przez niego decyzja była decyzją przemyślaną i autonomiczną, podjętą wprawdzie pod przymusem ekonomicznym ale jednak jego własną”.

Z taką oceną prawną prawidłowo ustalonego stanu faktycznego nie można się zgodzić.

Przede wszystkim należy wskazać, że stan przymusowego położenia, w jakim zdaniem Sądu Apelacyjnego znajdował się Ł. B. (1), należało utożsamiać nie tyle z jego chorobą alkoholową oraz jej wpływem na zdolność i racjonalność podejmowanych decyzji, ile właśnie z - nota bene przyznanym przez Sąd niższej instancji - przymusem o charakterze ekonomicznym. Zapewne, przymusowe położenie w jakim znajdował się sprzedający było pokłosiem jego choroby alkoholowej niemniej te wszystkie okoliczności winny być brane pod uwagę kumulatywnie.

Co więcej, osoba znajdującą się w przymusowym położeniu może być w pełni świadoma, że zawiera umowę dla siebie niekorzystną, jednak jej zgoda na zawarcie takiej umowy wynika z przymusu – konieczności przyjęcia niekorzystnych warunków. W okolicznościach sprawy niniejszej wystąpiło kilka okoliczności składających się na przymusowe położenie zbywcy:

- uzależnienie od alkoholu;
- brak pomocy ze strony osób bliskich;
- zadłużenie lokalu w tym związane z zaległościami w spłacie kredytu;
- grożąca egzekucja wierzytelności Banku i przejęcia przez Bank własności lokalu lub jego sprzedaż w drodze licytacji;
- brak możliwości uzyskania środków na spłatę zadłużenia.

Wszystkie powyżej wymienione okoliczności wywołały u sprzedającego stan, w którym natychmiastowa sprzedaż nieruchomości jawiła się jako jedyna szansa na szybkie uregulowanie zadłużenia i wywołała konieczność przyjęcia ceny zaproponowanej przez pozwaną. Nie można zgodzić się z argumentem Sądu Okręgowego, że skoro sprzedający przez 12 lat pracował w instytucjach bankowych, musiał mieć świadomość, iż od momentu wszczęcia działań windykacyjnych do momentu licytacji nieruchomości upłynie trochę czasu i nie jest to proces nagły i niespodziewany. Zdaniem Sądu Apelacyjnego właśnie świadomość nieuchronnego podjęcia czynności windykacyjnych i wiedza jak

wyglądają procedury z nimi związane, mogły dodatkowo prowadzić Ł. B. (1) do wniosku, że szybka sprzedaż mieszkania jest konieczna i nieunikniona, aby nie narazić się na dodatkowe trudy związane z windykacją i dalszym postępowaniem egzekucyjnym.

Należy również zauważyć, że dla zastosowania art. 388 k.c. nie jest konieczne kumulatywne spełnienie przesłanek subiektywnych, czyli zarówno istnienie sytuacji przymusowej, jak i niedoświetła czy niedoświadczania. Samo istnienie przymusowego położenia, nawet w sytuacji pełnego rozeznania ze strony wyzyskanego, że zawiera rażąco niekorzystną dla siebie umowę, przy spełnieniu pozostałych przesłanek z art. 388 k.c., może stanowić wyzysk.

Z motywów rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego płynął nadto ogólny wniosek, że skoro sprzedający był osobą wykształconą, pracującą w przeszłości na stanowiska odpowiedzialnych, wymagających analitycznego myślenia, to nie mógł w tej sytuacji być ofiarą wyzysku z art. 388 k.c. Z takim stanowiskiem nie można się zgodzić, bowiem ochrona prawna przewidziana w cytowanym przepisie jest skierowana do wszystkich podmiotów prawa cywilnego; każda osoba - niezależnie od wykształcenia i ścieżki zawodowej - może znaleźć się w przymusowym położeniu w rozumieniu art. 388 k.c. Oczywiście, powyższe okoliczności osobowo- poznawcze stanowią cenną regułę interpretacyjną, czy do wyzysku w istocie doszło, niemniej należyte rozeznanie osoby nie jest czynnikiem determinującym możliwość skorzystania z uprawnień, o których mówi wyżej cytowany przepis.

Kolejną przesłanką zastosowania art. 388 k.c. jest wyzyskanie przymusowego położenia drugiej strony, przy czym wyzyskujący musi być świadomy zarówno tego stanu lub sytuacji, jak i rażącej dysproporcji świadczeń. Nie ma przy tym znaczenia, czy do zawarcia umowy doszło z inicjatywy wyzyskanego czy jego kontrahenta, istotne jest świadome „skorzystanie z okazji” będącej wynikiem znanej kontrahentowi sytuacji, w jakiej znalazł się wyzyskany.

W sprawie niniejszej już na podstawie zeznań samej pozwanej należy uznać, że ta przesłanka została spełniona.

Pozwana przyznała, że miała świadomość rażącej dysproporcji świadczeń, na co zwróciła uwagę także notariusz sporządzający umowę, wiedziała o problemach finansowych sprzedającego, jak również o jego problemie alkoholowym – już od 2010 r., a więc kilka lat przed zawarciem umowy. Nadto w swoich zeznaniach pozwana wprost wskazała, że była to dla niej „okazja” i zdawała sobie z tego sprawę. Co więcej, sama treść aktu notarialnego, w którym pozwana zobowiązuje się do uiszczenia części ceny na poczet zobowiązań sprzedającego narzuca wniosek, że kupująca wiedziała o ciężkiej sytuacji majątkowej sprzedającego.

Z uwagi na powyższe Sąd Apelacyjny uznał, że zasadne jest żądanie powodów w zakresie zasądzenia na ich rzecz kwoty 158.560 zł, jako świadczenia przywracającego ekwiwalentność świadczeń wynikających z zawartej w warunkach wyzysku umowy. Kwota powyższa wynika z wartości lokalu, ustalonej niekwestionowaną opinią biegłego (298.650 zł), pomniejszonej o cenę uiszczoną przez pozwaną (140.000 zł). Za zasadne Sąd Apelacyjny uznał zasądzenie ustawowych odsetek za opóźnienie od tej kwoty od dnia 13 marca 2018 roku do dnia zapłaty, w pozostałym zakresie żądanie ewentualne oddalając. Orzeczenie sądu wydane na podstawie art. 388 k.c. na nowo kształtuje treść stosunku prawnego łączącego strony, z tego też względu odsetki zostały zasądzone dopiero od dnia wyrokowania. Odsetki mogą być naliczane wyłącznie od świadczenia pieniężnego wymagalnego. Skoro zaś wyrok jest wyrokiem konstytutywnym to w konsekwencji prawo do odsetek od nowego roszczenia nie może powstać przed wydaniem orzeczenia określającego zakres świadczenia.

Mając powyższe na względzie Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. częściowo uwzględnił apelację powodów zmieniając zaskarżony wyrok, zaś w pozostałym zakresie apelację tę, jako bezzasadną, oddalił na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania przed Sądem I instancji orzeczono na podstawie art. 100 zd. 1 k.p.c. przy przyjęciu, że powodowie wygrali w 49%.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 100 zd. 2 k.p.c., obciążając tymi kosztami pozwaną w całości z uwagi na oddalenie apelacji tylko w nieznacznej części w stosunku do żądania objętego zaskarżeniem.

Na zasądzoną z tytułu kosztów kwotę składają się 7 933 zł uiszczonej przez powodów opłaty od apelacji oraz 5400 zł kosztów zastępstwa procesowego, zgodnie z § 2 pkt 6 i § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. 2015, poz. 1800) w brzmieniu obowiązującym w dacie wniesienia apelacji.