

Sygn. akt. I C 574/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 października 2017 r.

Sąd Okręgowy Warszawa Praga w Warszawie Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Kinga Kubuj

Protokolant: Przemysław Baranowski

po rozpoznaniu w dniu 27 września 2017 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa T. M.

przeciwko (...) Sp. z o. o. z siedzibą w K.

o zapłatę

1. oddała powództwo,
2. zasądza od T. M. na rzecz (...) Sp. z o. o. z siedzibą w K. kwotę 7.200,00 (siedem tysięcy dwieście i 00/100) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu,
3. pozostałe koszty procesu przejmuje na rachunek Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie;
4. przyznaje i nakazuje wypłacić ze Skarbu Państwa – kasy Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie na rzecz adw. Ł. G. z Kancelarii Adwokackiej w W. kwotę 7.200,00 (siedem tysięcy dwieście i 00/100) złotych plus Vat tytułem nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powodowi T. M. z urzędu.

Sygn. Akt I C 574/16

UZASADNIENIE

Pismem z dnia 20 maja 2016 roku powód - T. M. wniósł o zmianę treści umowy sprzedaży zawartej w dniu 26 czerwca 2015 roku w formie aktu notarialnego repertorium (...) roku pomiędzy T. M. a spółka (...)Sp z o.o. poprzez zwiększenie świadczenia pozwanego jakie uzyskał z tej umowy i zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kwoty 100.000,00 (sto tysięcy) złotych tytułem wyrównania świadczenia za sprzedaż lokalu z odsetkami ustawowymi od dnia 21 kwietnia 2016 roku tj. od dnia następnego po upływie terminu zapłaty wskazanego w piśmie skierowanym do pozwanego, a zatytułowanym – Żądanie zwiększenia świadczenia należnego wobec zaistnienia wyciszenia

ewentualnie powód wniósł:

o unieważnienie Umowy wobec zaistnienia wyciszenia.

W uzasadnieniu powód twierdził, że w dniu 26 czerwca 2015 r. zawarł z pozwanym, reprezentowanym przez K. P., umowę, na mocy której sprzedał mu lokal mieszkalny nr (...) położony w W. przy ul. (...) za kwotę 125.000 zł., która znacznie odbiega od jego rzeczywistej wartości rynkowej, w związku z czym między tymi świadczeniami stron zaszła

rażąca dysproporcja. Nadto powód wskazał, że w chwili zawierania przedmiotowej umowy znajdował się w trudnej sytuacji materialnej, która zmusiła go do podjęcia niekorzystnej dlań decyzji. Powód twierdził, że jedynym wyjściem dla niego z tej sytuacji było zawarcie z pozwanym przedmiotowej umowy z zastrzeżeniem odkupienia lokalu do dnia 31 grudnia 2015 r. i przy umożliwieniu mu dalszego zamieszkiwania w tym lokalu na podstawie umowy najmu na czas oznaczony. Dodatkowo powód podał, że wpływ na tą decyzję miało również jego niedołęstwo, wynikające ze złego stanu zdrowia psychicznego i fizycznego. Powód wskazał również, że pozwany dopuścił się względem niego wyzysku, ponieważ był świadomy rażącej dysproporcji świadczeń stron i szczególnej sytuacji powoda (m. in. dlatego, że zajmuje się on pośrednictwem w obrocie nieruchomości i zarządzaniem nimi) oraz miał wiedzę na temat wymagalnego zobowiązania powoda z tytułu pożyczki zabezpieczonej hipoteką na jego lokalu – włącznie z zagrożeniem prowadzenia wobec niego przymusowej egzekucji. Twierdził, że nie ma wątpliwości, iż pozwany przy bezpośrednim kontakcie z powodem z łatwością zorientował się, iż ten nie jest osobą w pełni sprawną umysłowo.

Pismem z dnia 17 czerwca 2016 roku powód sprecyzował żądanie pozwu w ten sposób, iż wskazał, że domaga się zasądzenia kwoty 100.000,00 (stu tysięcy) złotych tytułem wyrównania świadczenia (k. 71).

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na jego rzecz kosztów postępowania wraz z kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych lub według zestawienia kosztów, które pozwany przedłożył przed zamknięciem rozprawy poprzedzającej wydanie wyroku (k. 152 – 167).

Pozwany przyznał, że strony zawarły w dniu 26 czerwca 2015 r. umowę sprzedaży lokalu mieszkalnego na kwotę 125.000 zł, tj. ok. 3.318 zł za m². Twierdził, że nie uznaje żądań pozwu, ponieważ w umowie strony ustaliły, że po sprzedaży lokalu powód pozostanie w spornym lokalu zameldowany oraz będzie mógł go wynajmować na preferencyjnych warunkach, zaś zdaniem analityków rynku różnica między ceną lokalu z lokatorem, a ceną lokalu bez lokatora w W. może wynieść ok. 59%. Nadto podał on, że wszystkie zaległości z tytułu opłat czynszowych lokalu (ok. 1.600 zł) zostały spłacone przez pozwanego, że powodowi przysługiwało do dnia 31 grudnia 2015 r. prawo do odkupienia tego lokalu za taką samą cenę, za jaką go sprzedał, oraz że stan techniczny tego lokalu na dzień sporządzenia umowy wymagał przeprowadzenia jego gruntownego remontu. Pozwany twierdził, że właśnie z uwagi na przewidywany wysoki koszt remontu lokalu zdecydował się go sprzedać za 130.000 zł a nadto, że cena, za którą powód sprzedał przedmiotowy lokal była w tamtym momencie zbliżona do ceny innych lokali znajdujących się w dzielnicy P. (...) W., mieszczących się w starszym budownictwie. W związku z tym pozwany uważa, że nie można mówić o tym, ażeby na skutek przeprowadzenia przedmiotowej transakcji wyzyskał on powoda, ponieważ w jego ocenie nie doszło do ziszczenia się przesłanki rażącej różnicy świadczeń stron umowy. Pozwany twierdził również, że nie doszło do wykorzystania przymusowego położenia lub niedoświadczenia powoda, ponieważ mógł on pozostać w sprzedawanym przez siebie lokalu w oparciu o preferencyjny najem oraz odkupić mieszkanie po uregulowaniu swoich długów za tę samą cenę. Pozwany zakwestionował twierdzenia powoda o tym, jakoby wiedział, że ten jest niedołężny, wskazując, iż podczas podpisywania umowy w kancelarii notarialnej powód zachowywał się w sposób świadczący o tym, że w pełni zdaje sobie sprawę z czynności jakie podejmuje. Nadto pozwany wskazał, że powód nie wykazywał żadnych cech osoby nieorientującej się w sytuacji podczas prób jego nakłonienia do skorzystania z przysługującego mu prawa odkupu lokalu.

W toku procesu strony podtrzymały swoje stanowiska.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny.

T. M. oraz K. P., reprezentujący spółkę (...) Sp. z o. o. z/s w miejscowości K., zawarli w dniu 26 czerwca 2015 r. przed notariuszem R. S., w jego kancelarii notarialnej przy ul. (...) w W., w formie aktu notarialnego umowę sprzedaży, stanowiącego odrębną nieruchomość, lokalu mieszkalnego nr (...), o powierzchni 37,63 m⁽²⁾, znajdującego się na piątej kondygnacji budynku przy ul. (...) w W., składającego się z dwóch pokoi, ciemnej kuchni, przedpokoju i łazienki z wc, dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) za cenę 125.000 zł.

W chwili zawierania przez strony tej umowy przedmiotowa nieruchomość, była obciążona hipoteką umowną do sumy 180.000 zł na rzecz (...) Sp. z o. z/s w W., zabezpieczającą kapitał pożyczki wraz z odsetkami umownymi, odsetkami ustawowymi i umownymi za opóźnienie i kosztami dochodzenia wierzytelności, wynikającymi z umowy pożyczki – wpisanej na podstawie umowy pożyczki, oświadczeniu o poddaniu się egzekucji przez dłużnika oraz umowy ustanowienia hipoteki z dnia 25 czerwca 2014 r.

Wraz ze sprzedażą przedmiotowego lokalu, powód oświadczył pozwanemu (co było zawarte w treści umowy): że lokal ten znajduje się w stanie kwalifikującym go do remontu i usytuowany jest w budynku oddanym do eksploatacji w 1970 r. (§ 1 pkt 17), że sprzedający nie leczy się psychiatrycznie i nie ma żadnych zaburzeń psychicznych, jak również w dniu zawarcia tej umowy nie był pod wpływem żadnych środków, np. chemicznych, mogących zaburzać jego świadomość (§ 1 pkt 18).

Strony postanowiły w § 5.5. przedmiotowej umowy, że powodowi będzie przysługiwało w terminie do dnia 31 grudnia 2015 r. prawo odkupienia przedmiotowej nieruchomości za cenę w kwocie 125.000 zł (k. 13-22).

W dniu 26 czerwca 2015 r. strony zawarły umowę najmu lokalu mieszkalnego na czas oznaczony, na mocy której pozwany wynajął powodowi od dnia 1 lipca 2015 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. przedmiotowy lokal mieszkalny, który uprzednio od niego kupił (k. 35-37).

W chwili podpisywania przez strony tej umowy przedmiotowa nieruchomość była warta maksymalnie 189.907,12 zł.

T. M. w dniu 25 czerwca 2014 r. zawarł z (...) Sp. z o. o. z/s w W. w formie akt notarialnego umowę pożyczki z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji przez dłużnika oraz umowę ustanowienia hipoteki, na mocy której (...) Sp. z o. o. z/s w W. pożyczyła T. M. 90.000,00 zł na okres do dnia 25 czerwca 2015 r. Na zabezpieczenie wierzytelności wynikających w ww. umowy pożyczki (włącznie z odsetkami oraz kosztami dochodzenia jej spłaty) ustanowiono hipotekę umowną do kwoty 180.000 zł. na rzecz (...) Sp. z o. o. z/s w W., na – należącym wówczas do powoda – przedmiotowym lokalu o numerze (...), znajdującym się w W. przy ul. (...) (k. 29-34).

Pozwany jest przedsiębiorcą, którego głównym przedmiotem działalności jest kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek. W dniu 8 lutego 2016 r. pozwany sprzedał przedmiotową nieruchomość o numerze (...), znajdującą się w W. przy ul. (...) osobom trzecim – M. C. (1) oraz A. C. za 130.000 zł. W umowie między pozwanym, a wyżej wymienionymi (akt notarialny Rep (...), sporządzony przez notariusza G. W.) sprzedający oświadczył, że również wówczas przedmiotowy lokal wymagał generalnego remontu (§ 1 ust. 5).

Dowody: odpis zupełny Księgi Wieczystej (...) – k. 9-12; kopia aktu notarialnego Rep. (...) – k. 13-22, odpis pełny z rejestru przedsiębiorców KRS pozwanego – k. 23-25; umowa pożyczki z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji i umowa ustanowienia hipoteki – k. 29-34; umowa najmu – k. 35-37; kopia aktu notarialnego Rep (...) – k. 161

Pismem z dnia 16 marca 2016 r., doręczonym pozwanemu w dniu 21 marca 2016 r., powód za pośrednictwem adw. Ł. G. zażądał od pozwanego zwiększenia świadczenia należnego mu w zamian za sprzedaż lokalu w oparciu o przedmiotową umowę stron o kwotę 100.000 zł – w terminie 30 dni od otrzymania tego wezwania. Pozwany za pośrednictwem adw. J. B., pismem z dnia 21 kwietnia 2016 r., oświadczył powodowi, iż żądania te uznaje za bezpodstawne.

Dowody: pismo z żądaniem zwiększenia świadczenia i potwierdzeniem jego nadania i doręczenia – k. 48-51; odpowiedź pozwanego – k. 52-54.

Powód w dzieciństwie był operowany neurochirurgicznie (usunięcie guza lewej półkuli mózgu). W momencie zawierania przez strony przedmiotowej umowy powód nie znajdował się w stanie otępienia, mógł on co najwyżej odczuwać łagodne zaburzenia poznawcze, które nie miały wpływu na jego zdolności do logicznego myślenia, odbioru informacji oraz rozumienia konsekwencji podejmowanych przez siebie działań.

Dowody: opinia biegłego psychiatry – k. 263-271.

Sąd przeprowadził rozbudowane postępowanie dowodowe, oparte zarówno na dowodach z treści złożonych dokumentów i ich kserokopii, opinii biegłych sądowych, zeznań przywoływanych świadków i stron. Wskazać w tym miejscu należy, że zastrzeżona dla sądu swobodna ocena dowodów nie opiera się na ilościowym porównaniu przedstawionych przez świadków i biegłych spostrzeżeń oraz wniosków, lecz na odpowiadającym zasadom logiki powiązaniu ujawnionych w postępowaniu dowodowym okoliczności w całość zgodną z doświadczeniem życiowym (wyr. SN z 20.3.1980 r., II URN 175/79, OSNC 1980, Nr 10, poz. 200).

Sąd przyznał moc dowodową wszystkim zgromadzonym dowodom z urzędowych dokumentów, umów cywilnoprawnych lub ich kserokopii, uznając, że stanowią one pełnowartościowy materiał dowodowy. Autentyczność i wiarygodność tych dokumentów nie była bowiem przez strony kwestionowana.

Z wiarygodnych zeznań świadka P. W. wynika, że w grudniu 2015 r. powód spotkał się ze świadkiem w kancelarii celem zasięgnięcia pomocy w sprawach związanych z jego zadłużeniem. Dalej świadek zeznał, że na początku 2016 r. (świadek raz wskazał, że w styczniu a raz, że w lutym) uczestniczył on razem z powodem w spotkaniu z notariuszem R. S. w jego kancelarii na al. (...) w W.. Spotkanie to odbyło się w związku z chęcią wyegzekwowania przysługującego powodowi prawa odkupu lokalu lub uzyskania środków pieniężnych (świadek nie pamiętał dokładnego celu spotkania). Świadek zeznał, że mógł on wówczas porozumiewać się z powodem w sposób zrozumiały – wskazał, że powód „sprawiał wrażenie osoby upośledzonej”, ale miał on z nim normalny kontakt. Dalej jednak świadek zeznał, że zaczął mieć wątpliwości, co do stanu psychicznego i fizycznego powoda. Z zeznania świadka, w świetle ww. rozbieżności, nie sposób jest wywieść czy powód w momencie, w którym kontaktował się ze świadkiem i odbywał z nim spotkania miał problemy psychiczne czy też był osobą zdrową. Reszta zeznań świadka koncentrowała się na treści umowy, którą strony zawarły, pomocy świadka w załatwianiu spraw powoda oraz oczekiwań pozwanego w związku z ewentualną realizacją prawa odkupu powoda i nie dotyczyła zdolności porozumiewania się z powodem, jego zdolności rozumienia i zapamiętywania – dlatego też nie miała znaczenia dla sprawy (k 169-172).

Sąd dał wiarę zeznaniom świadka R. S. - notariusza sporządzającego przedmiotową umowę sprzedaży, który zeznał, iż nie miał wątpliwości, że może sporządzić ten akt, jak również, że nie zapamiętał jakichś szczególnych zachowań powoda z tego czasu. Jest to o tyle wiarygodne, iż świadek wskazał, że przed sporządzeniem aktu opierał się na kontakcie logicznym ze stronami stawającymi do aktu notarialnego. Poza tym zeznanie tego świadka nie wnosi niczego istotnego do sprawy, albowiem świadek zeznał, że nie pamięta szczegółów dotyczących przebiegu samego spotkania (k. 211-212).

Świadek R. S. zeznał, że nie sporządzał na zlecenie powoda żadnego aktu notarialnego, ponieważ nie wynika to z jego repertoriów, a nadto nie jest pewny czy osoba powoda jest mu w ogóle znana. W związku z tym jego zeznanie nie wnosi dla oceny możliwości porozumiewania się z powodem, jego zdolności rozumienia i zapamiętywania. A zatem jest nie przydatne dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy (k. 212)

Biegły z zakresu wyceny nieruchomości mgr inż. S. M. sporządził wycenę przedmiotowego lokalu na dzień 26 czerwca 2015 r., tj. na dzień zawarcia przez strony umowy jego sprzedaży. Należało ją uznać za pełnowartościowy materiał dowodowy, albowiem biegły przyjął podejście porównawcze, posługując się metodą korygowania ceny średniej (która jest powszechna przy dokonywaniu tego typu wyceny oraz zgodna z fachową wiedzą i doświadczeniem biegłego), jak również przeanalizował rynek nieruchomości w badanym okresie na terenie dzielnicy T., opierając się na cenach i wartościach 33 transakcji dotyczących nieruchomości najbardziej podobnych do wycenianej. Biegły przyjął, że najbardziej istotne dla oceny miały następujące cechy nieruchomości: lokalizacja szczegółowa – 20%, wielkość lokalu – 15%, usytuowanie lokalu w budynku – 15% oraz standard wykończenia lokalu – 50%, szacując finalnie wartość badanej nieruchomości na dzień jej sprzedaży pozwanemu przez powoda na ok. 207.495 zł, tj. za cenę ok. 5.514,09 zł/m². Nadto biegły, opierając się na swoim doświadczeniu, wskazał, że nie zauważył na rynku korelacji między tym kto

jest wierzycielem hipotecznym nieruchomości a jej wartością a także, że budynki mieszkalne (bloki z prefabrykatów) z lat 70. i 80. mają na ogół podobną wartość, gdyż wynika to z zastosowanej technologii przy ich wznoszeniu.

Poza tym, w opinii uzupełniającej z dnia 25 kwietnia 2017 r., biegły doprecyzował swoje wyliczenia o wpływ czynników rzutujących na wartość lokalu, jakimi były: fakt zameldowania w nim osoby w chwili jego sprzedaży, jej czasowe uprawnienie do odkupu lokalu oraz wynajmowanie mieszkania po zaniżonych cenach przez pół roku. Na marginesie wskazać należy, że konieczność uzupełnienia opinii biegłego rzeczywiście istniała, albowiem początkowo podszedł on do wyceny w sposób nie do końca pełny, nie uwzględniając czynników, o których mowa wyżej – tak też sporządzenie przedmiotowej opinii uzupełniającej w zasadzie mieściło się w granicach tezy dowodowej na jaką winna była być sporządzona opinia pierwsza. W konsekwencji biegły ocenił, iż sam fakt zameldowania osoby w lokalu nie wiązał się ze zmianą jego wartość, jednakże okoliczność, iż powodowi przysługiwało do dnia 31 grudnia 2015 r. prawo odkupu nieruchomości wymusiło na pozwanym – aż do czasu upłynięcia tego okresu – konieczność ponoszenia kosztów utrzymania tego lokalu (włącznie z podatkiem od nieruchomości) i ryzyka wynikającego z czasowym brakiem niemożliwości zainwestowania kwoty zapłaconej za lokal w jakąś inną nieruchomość, która mogłaby mu zapewnić stopę zwrotu na poziomie ok. 10%. Nadto biegły wskazał, że postanowienia umowy najmu przedmiotowego lokalu wiązały się utratą, potencjalnie przysługujących pozwanemu, korzyści wynikających z wynajmu lokalu po cenach rynkowych do czasu wygaśnięcia umowy z powodem. Biegły wskazał, że w związku z powyższym pozwany musiał ponieść koszt półrocznego utrzymania lokalu w kwocie ok. 1.302,45 zł oraz mogła mu przysługiwać bonifikata z tytułu swoistej blokady w możliwości obracania lokalem przez okres 6 miesięcy (zamrożenia kapitału w kwocie 125.000 zł), którą biegły oszacował na ok. 11.279,50 zł, jak również utracił korzyści z wynajmu lokalu po cenach rynkowych przez okres 6 miesięcy, które biegły wyliczył na kwotę 6.308,38 zł. Sąd dał również wiarę ustnej uzupełniającej opinii biegłego, uznając iż biegły w sposób logiczny i wyczerpujący udzielił odpowiedzi na zadane pytania (k. 229 i 311-312).

Sąd uznał również pisemna i ustną opinię lek. med. M. B. za pełnowartościowy materiał dowodowy, albowiem biegły bazował przy jej sporządzaniu zarówno na aktach niniejszej sprawy – w szczególności znajdującej się w nich dokumentacji medycznej, dotyczącej stanu zdrowia powoda – jak również osobistym, fachowym i bezstronnym badaniu powoda. Biegły wskazał, że deficyty poznawcze powoda mieszczą się w definicji łagodnych zaburzeń poznawczych bez otępienia – wykluczając tym samym występowanie u niego, nawet wskutek przebytych zabiegów neurochirurgicznych, zmian otępiennych. Nadto biegły wskazał, że nie ma konieczności leczenia farmakologicznego powoda pod kątem ewentualnej choroby Alzheimerera. Wreszcie biegły jednoznacznie wskazał, że w samym w momencie podpisywania przez strony przedmiotowej umowy występowały u powoda co najwyżej łagodne zaburzenia poznawcze bez otępienia, które nie stanowiły jeszcze przesłanek uniemożliwiających mu podejmowanie świadomych decyzji o charakterze cywilnoprawnym, logicznego porozumiewania się i zrozumienia przez niego następstw podejmowanych decyzji. Dowód z opinii biegłego psychiatry miał kluczowe znaczenie w procesie ustalania przez Sąd stanu zdrowia powoda na dzień podpisywania przedmiotowej umowy z pozwanym (k. 263 – 271 i 309-311).

Sąd co do zasady dał wiarę zeznaniom powoda oraz pozwanego uznając iż w znacznym zakresie zeznania te pokrywają się z materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie, przy czym Sąd uznał iż pewne rozbieżności wynikają z przyjętej przez strony taktyki procesowej (k. 323- 328).

Sąd zważył co następuje:

Zgodnie z 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.

Przymusowe położenie to stan, w którym dana osoba czuje się zmuszona do dokonania czynności prawnej bez względu na to, czy jest to dla niej korzystne. Przymus może być związany z warunkami materialnymi, osobistymi lub rodzinnymi, zarówno samego wyzyskiwanego, jak i jego bliskich (zob. wyr. SN z 11.10.1973 r., I PR 388/73, Legalis;

wyr. SN z 27.9.2005 r., V CK 191/05, Legalis). Omawiana przesłanka nie obejmuje przymusu fizycznego, gdy dane zachowanie nie może być w ogóle uznane za oświadczenie woli (tak trafnie P. Machnikowski, w: System PrPryw, t. 5, 2013, s. 578, Nb 191). Dana osoba znajduje się w przymusowym położeniu w szczególności wówczas, gdy jej sytuacja materialna pogarsza się w takim stopniu, że grozi to niedostatkami dla niej lub jej rodziny, albo gdy wyzbycie się przedmiotu transakcji jest niezbędne w celu zaspokojenia pilnych zobowiązań – tak wyr. SN z 27.9.2005 r., V CK 191/05, Legalis. Nie jest przy tym konieczne zagrożenie utratą całego majątku czy pozbawieniem wszelkich dochodów – tak wyr. SN z 24.11.1998 r., I CKN 667/97, Legalis.

Niedołęstwo to stan bezradności, kiedy to niemożliwe jest przewycięzenie zaistniałych przeszkód na skutek braku siły fizycznej lub psychicznej. Chodzi o stan, który nie jest na tyle poważny, by można było go uznać za brak świadomości lub swobody w rozumieniu art. 82 k.c., gdyż wówczas czynność prawna jest bezwzględnie nieważna (tak W. Popiołek, w: Pietrzykowski, Komentarz, 2015, t. I, art. 388, Nb 8). Wskazuje się niekiedy, że jako niedołęstwo może być w niektórych okolicznościach kwalifikowany również niedostatek intelektu (szerzej P. Machnikowski, w: Gniewek, Machnikowski, Komentarz, 2016, art. 388, Nb 4.).

Niedoświadczenie zaś to nieumiejętność dokonania właściwej oceny sytuacji, w szczególności w zakresie ekwiwalentności świadczeń, spowodowana brakiem doświadczenia życiowego – najczęściej wiąże się je z młodym wiekiem osoby dokonującej czynności. Zwraca się uwagę, iż brak doświadczenia w zakresie zawierania danego rodzaju umów nie przesądza automatycznie o niedoświadczeniu w rozumieniu art. 388 k.c. Dotyczy to zwłaszcza umów, które przeciętna osoba zawiera rzadko, a jednocześnie ich zawieranie jest czymś typowym, zwyczajnym w obrocie, tytułem przykładu wskazuje się często właśnie umowy sprzedaży nieruchomości (w wyr. z 18.10.2003 r., I ACa 944/12, Legalis, SA w Krakowie przyjął wręcz, że normalny jest brak doświadczenia w tym względzie). Większe doświadczenie jednej strony nie musi również automatycznie przesądzać, że druga strona jest niedoświadczona.

Konieczną przesłanką zastosowania art. 388 k.c. jest to, iż wyzyskujący musi być świadomy zarówno wystąpienia ww. stanów lub sytuacji, jak również rażącej dysproporcji świadczeń.

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie albowiem w ocenie Sądu wartość świadczeń stron, wywiedzionych z przedmiotowej umowy nie była na tyle rozbieżna, ażeby można było już mówić o ich rażącej dysproporcji.

W pierwszej kolejności wyjaśnić należy, że o tym, czy ma miejsce rażąca dysproporcja między świadczeniami obydwu stron decyduje obiektywna wartość świadczeń, a nie subiektywne poczucie stron. Nadto oceny takiej należy dokonywać z uwzględnieniem całokształtu okoliczności dotyczących zarówno samego zawarcia umowy, jak i uwarunkowań pozostających poza treścią stosunku prawnego.

Po uwzględnieniu wszystkich istotnych czynników wpływających na wycenę nieruchomości, jaką powód sprzedał pozwanemu – włączając w to niekorzystne finansowo dla kupującego następstwa, wynikające z zawarcia przez strony w umowie postanowień o odkupie nieruchomości i zawarcia przez nie umowy najmu tego lokalu – ustalone zostało, że nieruchomość ta nie mogłaby być wówczas sprzedana pozwanemu za więcej niż ok. 189.907,12 zł. Cena 125.000 zł, którą pozwany zapłacił powodowi z tego tytułu stanowi więc ok. 66% wartości ustalonej przez Sąd. W tej sytuacji, co prawda dochodzi do pewnej nieekwiwalentności świadczeń stron, jednakże nie jest to jeszcze różnica, którą można by określić jako rażącą – a tylko taka w myśl art. 388 § 1 k.p.c. może być punktem wyjścia do analizowania czy kontrahent dopuścił się wyzysku względem drugiej strony. W orzecznictwie (por. np. wyr. SA w Gdańsku z 19.4.2013 r., V ACa 171/13, Legalis) często uznaje się, że rażąca dysproporcja zachodzi np. wtedy, gdy cena sprzedaży nieruchomości, jest co najmniej dwukrotnie niższa niż cena, jaką sprzedający mógłby uzyskać od kupującego – biorąc oczywiście pod uwagę wszystkie okoliczności związane z warunkami umowy, jej dodatkowymi postanowieniami, negocjacjami itd.

Powyższe czyni już zbędnym celowość badania czy w niniejszej sprawie wystąpiły pozostałe przesłanki wyrażone w art. 388 § 1 k.c., a więc tego, czy powód w rzeczywistości w chwili podpisania umowy znajdował się w przymusowym położeniu, był niedołączny lub niedoświadczony, a także czy wyzyskał to pozwany.

W toku procesu biegły jednoznacznie stwierdził, iż stan powoda w dacie umowy pozwalał mu na podejmowanie świadomych decyzji i zrozumienie następstw podejmowanych decyzji (k. 271)

Dodatkowo w toku postępowania nie wykazano by strony znały się przed przystąpieniem do zawarcia umowy sprzedaży. Nie wykazano również by pozwany przed przystąpieniem do czynności prawnych z powodem miał wiedze na temat sytuacji osobistej i majątkowej powoda.

Co więcej, umowa zawarta przez strony nie była typową umową sprzedaży, albowiem pozwany zastrzegł sobie prawo najmu sprzedawanego lokalu oraz prawo odkupu tegoż lokalu. A tym samym należy stwierdzić, iż umowa gwarantowała powodowi możliwości, których w typowych umowach sprzedaży osoba sprzedająca nieruchomość nie ma.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. k.p.c. zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu) oraz w oparciu o treść art. 108 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. - Ustawa o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. Nr 167, poz. 1398) zgodnie z którym zwolnienie od kosztów sądowych nie zwalnia strony od obowiązku zwrotu kosztów procesu przeciwnikowi. Zgodnie ze wskazaną zasadą odpowiedzialności strony za wynik procesu Sąd zasądził od powoda, jako przegrywającego w całości, na rzecz pozwanego kwotę 7.200 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa adwokackiego (zgodnie z pkt 6 § 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie ze stanu na dzień wpłynięcia pozwu w niniejszej sprawie – t. j. Dz. U. z 2015 r., poz. 1800).

Wynagrodzenie dla Adw Ł. G. za udzielenie z urzędu pomocy prawnej powodowi ustalono na podstawie pkt 6 § 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie ze stanu na dzień wpłynięcia pozwu w niniejszej sprawie – t. j. Dz. U. z 2015 r., poz. 1800) albowiem zgodnie z oświadczeniem pełnomocnika koszty te nie zostały pokryte ani w całości ani w części.

Sąd nie obciążył powoda dalszymi kosztami i procesu mając na uwadze treść art. 102 k.p.c. zgodnie z którym w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. W okolicznościach niniejszej sprawy miało miejsce uzasadnione przekonanie powoda o tym, że wartość przedmiotowej nieruchomości jest wyższa, aniżeli ustalona w umowie z pozwanym. Równie kluczowe dla okoliczności przedmiotowej sprawy miało również ustalenie stanu zdrowia powoda – do czego powód również miał uzasadnione wątpliwości. W związku z tym Sąd uznał, że obciążenie powoda kosztami sporządzenia opinii biegłych i uzyskania dokumentacji ze szpitala może pozostawać w kolizji z zasadami współżycia społecznego. Nadto uznano, że aktualna sytuacja materialna powoda dodatkowo przemawia za tym, ażeby nie obciążać go kosztami, które tymczasowo poniósł Skarb Państwa w trakcie procesu – mowa tu w szczególności o tym, że już na jego początku powód został zwolniony od opłaty od pozwu, przy czym ustanowiono mu adwokata z urzędu. Wszystko to wskazuje, że w niniejszej sprawie mają miejsce szczególne okoliczności w rozumieniu art. 102 k.p.c, które uzasadniają ostateczne przejście na rachunek Skarbu Państwa wydatków, które poniósł on tymczasowo w niniejszej sprawie i nie obciążanie nimi przegrywającego.

Mając powyższe na względzie i na podstawie przywołanych przepisów Sąd orzekł jak w sentencji wyroku.