

Sygn. akt I ACa 456/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 lipca 2013 r.

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

Przewodniczący:	SSA Hanna Małaniuk
Sędziowie:	SA Mariola Głowacka (spr.) SA Bogdan Wysocki
Protokolant:	starszy sekretarz sądowy Sylwia Woźniak

po rozpoznaniu w dniu 18 czerwca 2013 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **M. A. (1)**

przeciwko **R. M.**

o unieważnienie umowy

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 8 marca 2013 r., sygn. akt I C 872/11

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 2.700 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

/-/SSA M. Głowacka /-/SSA H. Małaniuk /-/SSA B. Wysocki

Sygn. akt I ACa 456/13

## UZASADNIENIE

Powód M. A. (1) pozwem skierowanym przeciwko R. M. domagał się unieważnienia umowy sprzedaży nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę o nr (...) o powierzchni 4.790 m<sup>(2)</sup> znajdującą się w P. przy ul. (...) dla której Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą o nr (...), zawartej pomiędzy M. A. (1) a R. M.. Ponadto powód wniósł o zasądzenie od pozwanego na jego rzecz kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwany R. M. w odpowiedzi na pozew z dnia 4 lipca 2011r. wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy w Poznaniu wyrokiem z dnia 8 marca 2013r. unieważnił umowę sprzedaży nieruchomości gruntowej położonej w P. przy ul (...), obręb M., stanowiącej działkę oznaczoną nr (...) o powierzchni 4.790 m<sup>(2)</sup> dla której Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...) zawartą przez powoda M. A. (1) i pozwanego R. M. w dniu 22 marca 2011r. w formie aktu notarialnego (nr Rep. (...)) przed notariuszem M. S. (1). Sąd kosztami procesu obciążył pozwanego i na tej podstawie zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 6.890,70 zł oraz nakazał ściągnąć od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa (Sąd Okręgowy w Poznaniu) kwotę 5.000 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że powód M. A. (1) zamieszkuje wraz z byłą żoną D. A. (1) w mieszkaniu położonym w budynku przy ul. (...) w P. przydzielonym im na zasadzie spółdzielczego-lokatorskiego prawa w 1968r. Powód był właścicielem nieruchomości gruntowej położonej w P. przy ul. (...) stanowiącej działkę oznaczoną nr (...) o powierzchni 4.790 m<sup>(2)</sup> dla której Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą KW nr (...). Nieruchomość tę powód nabył w 1962r. na podstawie umowy darowizny i od tego czasu jest ona użytkowana przez niego i jego najbliższych jako działka rekreacyjna. Powód traktował działkę jako majątek zabezpieczający przyszłość swojego schorowanego syna T. A. (1). Pozwany R. M. jest wnukiem byłej żony powoda D. A. (1).

Sąd pierwszej instancji ustalił, że na początku 2011r. powód wraz z byłą żoną D. A. (1) podjęli starania o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w prawo jego własności. W tym czasie powód miał 77 lat, a D. A. (1) 87 lat, w związku z czym wymagali pomocy osoby trzeciej w załatwieniu wszystkich formalności związanych z przekształceniem prawa do lokalu. W tym celu zwrócili się do wnuczka D. A. (1) pozwanego R. M., któremu udzielili pełnomocnictwa do załatwienia tej sprawy. W dniu 3 marca 2011r. D. A. (1) zrzekła się na rzecz powoda przynależnego jej udziału w prawie do spółdzielczo-lokatorskiego mieszkania w Spółdzielni Mieszkaniowej (...). W zamian powód ustanowił na rzecz byłej żony prawo dożywotniego zamieszkania w wyżej wymienionym lokalu. Następnie lokal ten został przekształcony w prawo własności. Jednocześnie pozwany wraz z D. A. (1) zaproponowali powodowi sprzedaż nieruchomości położonej przy ul. (...) za kwotę 120.000 zł przy czym cena miała być płatna w miesięcznych ratach, wpłacanych przez pozwanego na rachunek bankowy z przeznaczeniem na utrzymanie syna powoda T. A. (1). Powód przystał na tę propozycję, gdyż zależało mu na zapewnieniu środków utrzymania dla schorowanego syna. Ponadto pozwany zagwarantował mu możliwość dalszego korzystania z działki, a także darmowy transport na działkę. W tym celu powód w dniu 7 marca 2011r. otworzył w (...) Bank (...) Spółce Akcyjnej z siedzibą w K. umowę rachunku bankowego oraz wydał dyspozycję wypłacenia w razie swojej śmierci zgromadzonych pieniędzy swojemu synowi T. A. (1). Pozwany i D. A. (1) prosili powoda o utrzymanie w tajemnicy informacji o poczynionych uzgodnieniach. W dniu 22 marca 2011r. pozwany udał się wraz z powodem do Kancelarii Notarialnej prowadzonej przez notariusza M. S. (1), gdzie strony podpisały umowę sprzedaży opisanej wyżej nieruchomości przy ul. (...). Pozwany zobowiązał się uiszczać cenę w wysokości 120.000 zł płatną w 120 równych, nieoprocentowanych ratach w wysokości po 1.000 zł miesięcznie każda i to począwszy od lipca 2012r. Płatność rat miała się odbywać przelewem na rachunek bankowy założony przez powoda w (...) Bank (...). Powód przed podpisaniem umowy był świadom znaczenia podejmowanej czynności prawnej, zapoznał się z projektem umowy, a także została ona mu przed podpisaniem odczytana przez notariusza. W chwili podpisywania umowy powód leczył się w związku ze stwierdzoną chorobą P.. Od kilku miesięcy odczuwał obniżenie nastroju, był płaczkliwy, cierpiał na bezsenność, co było spowodowane trudną sytuacją w rodzinie w szczególności chorobą syna T. A. (1). Po zawarciu umowy powód poprosił pozwanego o zawiezenie go na nieruchomość przy ul. (...), gdyż chciał odwiedzić rodzinę mieszkającą na sąsiedniej działce. W trakcie rozmowy z M. A. (2) powód przyznał się, że sprzedał pozwanemu nieruchomość za kwotę 120.000 zł. Wówczas członkowie rodziny uświadomili go, że cena sprzedaży nie odpowiada wartości rynkowej nieruchomości i jest rażąco zaniżona. W następnych dniach powód zarzucił pozwanemu, że ten go oszukał w związku z czym złożył do organów ścigania zawiadomienie o popełnieniu przez pozwanego na jego szkodę przestępstwa. W trakcie składanych wyjaśnień wskazał, że nie miał świadomości podejmowanej czynności prawnej, gdyż był zastraszony przez pozwanego, a także odurzony podanym mu środkiem narkotycznym. W związku z treścią tych zeznań pozwany złożył zawiadomienie do Prokuratury Rejonowej

o popełnieniu przez powoda przestępstwa składania fałszywych oskarżeń. Wydarzenie to doprowadziło do głębokiego konfliktu w rodzinie stron, czego efektem były postępowania karne oraz cywilnoprawne o ochronę naruszonych dóbr osobistych. Kilkanaście miesięcy po zawarciu umowy sprzedaży u powoda stwierdzono zaburzenia otepienne w przebiegu zespołu parkinosoidalnego i związane z wiekiem zaburzenia lękowo-depresyjne sytuacyjne.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że pozwany R. M. ma 31 lat. Jest przedsiębiorcą i osiąga dochody w wysokości ok. 3.000 zł netto miesięcznie. Pozostaje w związku małżeńskim z J. M. (1), która osiąga dochody w wysokości ok. 3.500 zł brutto miesięcznie. Po wniesieniu przez powoda pozwu w niniejszej sprawie pozwany wystawił ogłoszenie o sprzedaży nieruchomości na portalu internetowym gratka.pl za kwotę 799.000 zł. Sporna nieruchomość jest zlokalizowana w P. przy ul. (...). Jest to peryferyjna część miasta o dużych walorach krajobrazowych. W sąsiedztwie znajduje się kampus uniwersytecki. Obręb połączony jest komunikacją miejską z centrum P.. Działka jest zabudowana budynkiem letniskowym - altanką, na działce występuje ogród z drzewami owocowymi w dość znaczącym wieku oraz pojedyncze nasadzenia iglaste. Nieruchomość znajduje się na terenie dla którego na dzień dokonywania transakcji sprzedaży nie sporządzono miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta P. (uchwała nr (...)) teren ten został oznaczony jako (...), a więc teren zabudowy średniowysokiej, w zieleni o funkcji usługowej, jak również teren rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym. W sąsiedztwie występują zabudowania mieszkalne jednorodzinne, a działka ma również dostęp do publicznej drogi. Wartość rynkowa nieruchomości według stanu i cen na dzień 22 marca 2011r. wynosiła 869.918 zł.

Sąd pierwszej instancji zeznania powoda uznał za wiarygodne jedynie w niewielkiej części tj. co do faktu zawarcia umowy sprzedaży. Sąd nie dał wiary wyjaśnieniom powoda w zakresie w jakim twierdził, że umowę zawarł pod przymusem, nie mając świadomości co do znaczenia tej czynności prawnej oraz nie znając dokładnej treści umowy sprzedaży. Przeczą bowiem temu zeznania notariusza M. S. (1), który zeznał, że powód miał możliwość zapoznania się z treścią umowy, która została jemu odczytana. Powód nie sprawiał wrażenia osoby, która znajdowała się w stanie przymusu psychicznego bądź też nie zdawała sobie sprawy ze znaczenia dokonywanej czynności prawnej. Za wiarygodne w części Sąd uznał wyjaśnienia pozwanego. Zdaniem Sądu zeznania pozwanego w zakresie w jakim przedstawił okoliczności zdecydowania się przez powoda na zawarcie umowy są sprzeczne z regułami logicznego myślenia i zasadami doświadczenia życiowego. W ocenie Sądu trudno uznać za prawdopodobne twierdzenia pozwanego jakoby powód zgodził się sprzedać pozwanemu nieruchomość za 120.000 zł mając świadomość, że jest ona warta kilkaset tysięcy zł. Jest to tym bardziej nieprawdopodobne, że powód w tym czasie zamartwiał się o byt swojej rodziny, a motywem zawarcia umowy było zapewnienie środków do życia choremu i niezdolnemu do pracy synowi T. A. (1). Zdaniem Sądu nie sposób w tych okolicznościach uznać za wiarygodne wyjaśnienia pozwanego jakoby powód miał świadomość rzeczywistej wartości nieruchomości i jednocześnie godził się na jej sprzedaż nie tylko po rażąco zaniżonej cenie, ale również z płatnością rozłożoną na 120 nieoprocentowanych rat. Niespornym było, że zamiarem powoda nie było uczynienie darowizny na rzecz pozwanego. Pozwany nie należał do najbliższych członków rodziny powoda, stąd nie wydaje się prawdopodobne, żeby powód świadomie sprzedał pozwanemu nieruchomość za cenę kilkakrotnie niższą niż jej wartość rynkowa. Sąd nadto nie dał wiary wyjaśnieniom pozwanego w zakresie w jakim twierdził, że przed zawarciem umowy kilkakrotnie rozmawiał z powodem odnośnie sprzedaży nieruchomości proponując powodowi oszacowanie nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego, czemu powód stanowczo się sprzeciwiał. Wyjaśnienia pozwanego w tym zakresie nie znalazły potwierdzenia w wiarygodnym materiale dowodowym. Zeznania świadków D. A. (1), J. M. (1), T. A. (1), E. M. (1) i D. M. (1) na tę okoliczność były wzajemnie sprzeczne, stąd nie mogły stanowić wiarygodnego materiału dowodowego potwierdzającego twierdzenia pozwanego. Nadto wiarygodność tych zeznań budziła zastrzeżenia również w świetle zasad doświadczenia życiowego. Jeżeli wedle twierdzeń pozwanego M. A. (1) początkowo miał uważać, że nieruchomość jest warta około 500.000 zł to - zdaniem Sądu - trudno uznać za prawdopodobne, że zrezygnował z propozycji pozwanego dotyczącej oszacowania wartości nieruchomości i zgodził się ją sprzedać na niekorzystnych warunkach. Sąd z podobnych przyczyn odmówił wiary zeznaniom świadków D. A. (1), J. M. (1), T. A. (1), E. M. (1) i D. M. (1). Zeznania tych świadków były wzajemnie sprzeczne i to pomimo, że - jak twierdzili - byli oni uczestnikami negocjacji pomiędzy pozwanym i powodem dotyczących warunków sprzedaży nieruchomości. Zeznania świadków różnią się w zakresie kto w tych negocjacjach

faktycznie brał udział. Z zeznań J. M. (1) wynika, że brała udział we wszystkich spotkaniach. D. A. (1) zeznała, że J. M. (1) uczestniczyła tylko w niektórych spotkaniach, z kolei T. A. (1) mieszkający z powodem zeznał, że J. M. (1) w ogóle nie uczestniczyła w spotkaniach. Rozbieżności w zeznaniach świadków dotyczą też udziału T. A. (1) w tych spotkaniach, różnią się co do czasu rzekomych rozmów odnośnie sprzedaży nieruchomości. D. A. (1) zeznała, że rozmowy trwały co najmniej 5-6 miesięcy, zaś J. M. (1) i T. A. (1) zeznali, że negocjacje rozpoczęły się w styczniu 2011r., a więc trwały 2 miesiące. Sąd mając na względzie powyższe rozbieżności w zeznaniach tych świadków, ich sprzeczność z zasadami logiki i doświadczenia życiowego, a także osobiste zaangażowanie tych osób w konflikt pomiędzy stronami odmówił dania wiary zeznaniom tych świadków, gdyż zaproponowany przez nich przebieg wydarzeń miał służyć wzmocnieniu stanowiska pozwanego prezentowanego w niniejszej sprawie. Za wiarygodne w części Sąd uznał zeznania świadków M. A. (2), L. W., M. A. (3) i M. K.. Sąd zeznania tych świadków uznał za wiarygodne w zakresie dotyczącym ogólnego stanu zdrowia powoda w czasie zawierania umowy, zachowania powoda po zawarciu umowy, kiedy dowiedział się, że cena za którą sprzedał nieruchomość jest nieadekwatna do jej wartości. W tym zakresie zeznania świadków były konsekwentne, wzajemnie się uzupełniały, były zgodne z zasadami doświadczenia życiowego. Sąd odmówił wiary zeznaniom tych świadków w zakresie w jakim twierdzili, że powód został zmuszony do wizyty u notariusza oraz, iż nie był świadomy treści podpisywanej umowy, gdyż okoliczności te nie zostały potwierdzone w pozostałym, wiarygodnym materiale dowodowym.

Sąd pierwszej instancji uznał, że wniosek powoda o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego nie uległ prekluzji dowodowej. Sąd na rozprawie w dniu 8 lipca 2011r. w trybie art. 207 § 3 k.p.c. zobowiązał strony do złożenia w terminie 7 dni wszystkich twierdzeń, zarzutów i wniosków dowodowych pod rygorem utraty prawa ich powoływania w toku dalszego postępowania. Powód w piśmie nadanym w dniu 15 lipca 2011r. wniósł o przeprowadzenie dowodu z prywatnej opinii rzeczoznawcy majątkowego na okoliczność wartości rynkowej nieruchomości w dacie zawarcia umowy sprzedaży. Pozwany zakwestionował tą opinię, stąd powód wniósł o przeprowadzenie na tą okoliczność dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego. Zdaniem Sądu w tych okolicznościach nie sposób przyjąć, że powód uchybił terminowi prekluzyjnemu, gdyż stosowne twierdzenia i wnioski dowodowe zgłosił przed upływem 7 dni licząc od dnia 8 lipca 2011r. Nawet przy przyjęciu, że dowód ten uległ sprekludowaniu Sąd uznał, że w okolicznościach niniejszej sprawy zaistniały przesłanki do przeprowadzenia tego dowodu z urzędu stosownie do art. 232 zdanie drugie k.p.c. Jeżeli uzyskanie wiadomości specjalnych zapewnia wyłącznie opinia biegłego to w braku odpowiedniej inicjatywy dowodowej samej strony niedopuszczenie dowodu z takiej opinii stanowi naruszenie art. 232 zdanie drugie k.p.c., gdyż przeprowadzenie przez sąd z urzędu takiego dowodu stanowi jedyny sposób przeciwdziałania niebezpieczeństwu oczywiście nieprawidłowego rozstrzygnięcia sprawy. Twierdzenia powoda o rażąco zaniżonej cenie sprzedaży nieruchomości zostały uprawdopodobnione prywatną ekspertyzą rzeczoznawcy majątkowego i wydrukiem internetowej oferty sprzedaży nieruchomości wystawionej przez pozwanego, który wartość nieruchomości oszacował na 799.000 zł.

Sąd pierwszej instancji za przydatną do ustalenia wartości nieruchomości uznał opinię biegłego rzeczoznawcy majątkowego M. S. (2). Opinia ta pozostawała w zgodzie z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, osoba ją sporządzająca dysponowała poziomem wiedzy i doświadczeniem życiowym adekwatnym do stwierdzenia okoliczności objętych tezą dowodową, a sposób motywowania oraz stopień stanowczości wyrażonych w niej wniosków nie budził zastrzeżeń. W ocenie Sądu biegły w sposób przekonujący wyjaśnił z jakich powodów zakwalifikował sporną nieruchomość jako przeznaczoną pod zabudowę mieszkalną. Nieruchomość znajduje się na terenie dla którego nie sporządzono miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Stąd zgodnie z art. 154 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz. U. z 2010r. Nr 102, poz. 651) w przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta P. - uchwała nr (...) teren ten został oznaczony jako (...), a więc teren zabudowy średniowysokiej, w zieleni o funkcji usługowej jak również teren rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym. W sąsiedztwie występują zabudowania mieszkalne, a działka ma dostęp do drogi publicznej. Ponieważ studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta P. nie jest aktem prawa miejscowego nic nie stoi na przeszkodzie, żeby nieruchomość została wykorzystana

na cele związane z budownictwem mieszkaniowym. Nieruchomość ta spełnia wszystkie przesłanki z art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717), które warunkują możliwość wydania przez Prezydenta Miasta P. decyzji o warunkach zabudowy. W ocenie Sądu na potrzeby wyceny działka ta winna być traktowana jako budowlana. Oceny tej nie zmienia fakt, że dla sąsiedniej działki właściwy organ wydał decyzję o odmowie ustalenia warunków zabudowy. Brak jest dowodu, że decyzja ta stała się prawomocna, nadto dotyczy zupełnie innej działki, a zatem odmowa ustalenia warunków zabudowy dla tej nieruchomości nie może sama w sobie decydować o charakterze i przeznaczeniu nieruchomości będącej przedmiotem wyceny. Sąd uznał, że przyjęcie stanowiska pozwanego, iż nieruchomość nie ma charakteru budowlanego, a co za tym idzie, że jej wartość w chwili zawarcia umowy była niższa, nie mogło prowadzić do odmiennej oceny roszczenia powoda przez pryzmat art. 388 k.c. Z prywatnej opinii przedłożonej przez pozwanego wynika bowiem, że wartość nieruchomości oszacowana przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu wynikającego ze studium i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta P. wynosi 527.100 zł, a zatem czterokrotnie więcej od ceny ustalonej przez strony w umowie sprzedaży.

W tak ustalonym stanie faktycznym i po przeprowadzonej ocenie dowodów Sąd pierwszej instancji uznał, że powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Sąd pierwszej instancji jako podstawę prawną żądania powoda wskazał art. 388 k.c. Sąd podkreślił, że przepis art. 388 k.c. zawiera ustawową regulację wyzysku ze względów moralnych ograniczając swobodę umów. Rażąca dysproporcja świadczeń w rozumieniu tego przepisu ma miejsce wówczas, gdy w chwili zawarcia umowy wartość świadczenia jednej ze stron (wyzyskującego) przewyższa w rażącym stopniu wartość świadczenia drugiej strony (wyzyskiwanej). Wartość świadczeń powinna być określona na podstawie obiektywnych kryteriów uwzględniających wartości obowiązujące na określonym rynku. Oznacza to, że przy ocenie wartości świadczeń spełnionych w wykonaniu umowy dotkniętej wyzyskiem nie należy kierować się uznaniem samych stron, lecz - jako ekwiwalentną (art. 487 § 2 k.c.)- brać pod uwagę obiektywną wartość świadczeń (vide: wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z 27 października 2004r. IACa 530/04 OSAB 2005 z.1, poz. 28). Nie ekwiwalentność obu świadczeń musi być na tyle istotna, że jej ocena w świetle reguł słuszności kontraktowej pozwala uznać, że wartości te różnią się w rażącym stopniu, co oznacza, że dysproporcja majątkowa pomiędzy świadczeniami stron nie może być jakkolwiek, lecz musi mieć postać kwalifikowaną. Rażąca różnica pomiędzy świadczeniami stron powinna oznaczać dysproporcję znaczną, bardzo wyraźną, rzucającą się w oczy i oczywistą. W piśmiennictwie proponuje się przyjąć, że rażąca dysproporcja będzie występowała przy świadczeniach o wartości mniejszej co najmniej o połowę od świadczenia wzajemnego (określa się to pojęciem „pokrzywdzenia o ponad połowę wartości”). Co do zasady jednak określenie „rażący” powinno dopuszczać wykładnię elastyczną, nie abstrahującą od innych elementów sytuacji objętej rozstrzygnięciem (Komentarz do art. 388 k.c. Agnieszka Rzetecka-Gil stan prawny na 19 września 2011r., publ. LEX).

Sąd pierwszej instancji przenosząc powyższe rozważania na grunt rozpoznawanej sprawy uznał, że ujawnione fakty wskazują na występowanie rażącej dysproporcji świadczeń wynikających z umowy zawartej przez strony w dniu 22 marca 2011r. Przedmiotem zawartej przez strony umowy sprzedaży była położona w P. w obrębie dzielnicy M. nieruchomość gruntowa - niezabudowana działka nr (...) o powierzchni 4.790 m<sup>2</sup>. Strony ustaliły, że cena nabycia powyższej nieruchomości wyniesie 120.000 zł i będzie uiszczana przez pozwanego ratalnie po 1.000 zł każda rata. Tymczasem z przeprowadzonego dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego wynika, że faktyczna wartość prawa własności nieruchomości była ponad siedmiokrotnie wyższa - wynosiła w dacie sprzedaży 869.918 zł. Dokonując wyceny biegły uwzględnił wszelkie czynniki mające wpływ na wartość przedmiotowej nieruchomości. Zbytą przez powoda nieruchomość jest położona w obrębie miasta P. w kompleksie terenów leśnych i zabudowy jednorodzinnej. Miejsce położenia nieruchomości jest bardzo atrakcyjne - istnieje możliwość dojazdu do niego komunikacją miejską (autobusem), w niedalekim sąsiedztwie jest kampus uniwersytecki oraz tereny zieleni i rekreacji. W sąsiedztwie występują zabudowania mieszkalne, a działka ma również dostęp do publicznej drogi w związku z czym na potrzeby wyceny przyjęto, że działka ma charakter budowlany. W ocenie Sądu jasno dowodzi to istotnego rozdzwiewku pomiędzy ustaloną wartością rynkową nieruchomości zbytą przez powoda, a ceną określoną w umowie sprzedaży. Sąd zwrócił uwagę, że na podobnym poziomie oszacował nieruchomość pozwany zamieszczając w Internecie ofertę jej sprzedaży za cenę 799.000 zł. W konsekwencji Sąd uznał, że podnoszone w toku postępowania

przez pozwanego zarzuty stanowiły w istocie niczym nieopartą polemikę z wyceną dokonaną przez biegłego. Jednocześnie wskazał, że nawet gdyby podzielić zarzuty pozwanego i przyjąć, że nieruchomości nie może być wykorzystana na cele związane z budownictwem mieszkaniowym, to wartość nieruchomości, zgodnie z wnioskami wynikającymi z prywatnej ekspertyzy przedłożonej przez pozwanego, wynosiłaby ponad 500.000 zł, a zatem w dalszym ciągu uzasadniony byłby wniosek, iż zastrzeżona przez strony cena była rażąco nieekwiwalentna.

Sąd pierwszej instancji podkreślił, że drugą przesłanką zaistnienia wyzysku jest okoliczność, że strona wyzyskiwana zgadza się na niekorzystne dla niej warunki umowy z uwagi na stan niedołęstwa, niedoświadczenia albo znalezienia się w sytuacji przymusowej. Wystąpić musi alternatywnie jedna z tych przesłanek. Niedołęstwo określa się jako brak umiejętności sprawnego działania i właściwego prowadzenia swoich spraw, bezradność wobec codziennych problemów i konieczność poszukiwania pomocy u innych, osłabienie czynności psychofizycznych, które to cechy wynikają ze stanu zdrowia fizycznego, psychicznego, wieku. Niedołęstwo oznacza także nieumiejętność podejmowania samodzielnych decyzji, uzależnienie od otoczenia, szczególną podatność na nacisk innych osób zwłaszcza takich z którymi łączy wyzyskiwanego jakiś stosunek zaufania czy zależności, które to cechy miały wpływ na zawarcie umowy (vide: E. Bagińska glosa do wyroku Sądu Najwyższego z 27 września 2005r. ICK 191/05 OSP 2007 z. 7-8, poz. 87). Z kolei niedoświadczenie to nie tylko brak ogólnego doświadczenia życiowego, lecz także brak doświadczenia w określonego rodzaju przedsięwzięciach, dotyczy to w szczególności braku doświadczenia w dziedzinie życia do której należy zawierana umowa (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 września 2005r. VCK 191/05 LEX nr 407057).

Sąd pierwszej instancji uznał, że w okolicznościach sprawy zaistniały podstawy do przyjęcia, iż pozwany skłaniając powoda do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości wykorzystał jego brak doświadczenia i rozeznania co do cen rynkowych tego typu nieruchomości, a nadto zniedołężnienie wynikające z podeszłego wieku oraz stwierdzonej u niego choroby P.. W chwili podpisywania umowy powód miał 77 lat i był osobą schorowaną. Z przedłożonej przez niego dokumentacji wynika, że już w tym czasie miał zdiagnozowaną chorobę P., a nadto zmagał się z obniżonym nastrojem, którego przyczyną była trudna sytuacja rodzinna - uzależnienie syna od leków i alkoholu. W kolejnych miesiącach choroba ta postępowała, a biegli psychiatrzy stwierdzili w toku prowadzonego przeciwko powodowi postępowania karnego zaburzenia otępienne w przebiegu zespołu parkinsonoidalnego i związane z podeszłym wiekiem zaburzenia lękowo-depresyjne sytuacyjne. Powód nie miał żadnego doświadczenia w zakresie transakcji obrotu nieruchomościami. W konsekwencji Sąd uznał, że sprzedający nie miał świadomości rzeczywistej wartości zbywanej nieruchomości oraz, że pozwany wykorzystał podeszły wiek, osłabienie psychofizyczne powoda związane z chorobą oraz obniżeniem nastroju, a także zaufanie, którym ten go obdarzył po tym, jak pozwany pomógł mu w załatwieniu formalności związanych z przekształceniem lokatorskiego-spółdzielczego prawa do lokalu w prawo jego własności. O braku świadomości po stronie powoda co do rzeczywistej wartości sprzedawanej nieruchomości świadczy najdobitniej fakt, że już następnego dnia, po rozmowie z najbliższymi członkami rodziny, powód miał pretensje do pozwanego zarzucając mu oszustwo i domagając się unieważnienia umowy. Gdyby bowiem powód miał świadomość w chwili podpisywania umowy rzeczywistej wartości nieruchomości, a mimo tego sprzedał ją pozwanemu po cenie rażąco zaniżonej, to nie sposób uznać za racjonalne w świetle zasad doświadczenia życiowego jego zachowanie w dniach następnych, kiedy to powód stanowczo zażądał od pozwanego zwrotu nieruchomości. Pozwany przyznał w swoich zeznaniach, że nie dał powodowi żadnych podstaw do takiej zmiany postawy, a zatem oczywistym jest, że postępowanie powoda było spowodowane poczuciem pokrzywdzenia po tym, jak dowiedział się od członków rodziny o rzeczywistej wartości nieruchomości. Powyższej oceny nie zmienia okoliczność, że powód wcześniej założył rachunek bankowy na który pozwany miał wpłacać raty tytułem ceny nabycia nieruchomości. Z zeznań powoda, jak również świadków M. A. (2), L. W., M. A. (3) i M. K. wynika, że nikt w rodzinie poza D. A. (1) i najbliższymi osobami pozwanego, nie miał świadomości co do zamiarów powoda sprzedaży nieruchomości pozwanemu. W tych okolicznościach Sąd przyjął, że powód podpisując umowę działał w pełnym zaufaniu do R. M. oraz byłej żony D. A. (1), którzy z kolei wykorzystali jego brak doświadczenia w zakresie zawierania transakcji sprzedaży nieruchomości, a także jego niedołęstwo spowodowane podeszłym wiekiem, stwierdzoną chorobą oraz stresem związanym z trudną sytuacją życiową syna. Konkludując Sąd uznał, że w sprawie zaistniały obydwie przesłanki wyzysku, a zatem utrzymanie w mocy umowy o treści ustalonej przez strony byłoby sprzeczne z zasadami współżycia społecznego oraz naruszałoby granice swobody umów (art. 58 § 2 k.c. i art. 353<sup>1</sup> k.c).

Sąd pierwszej instancji wskazał, że powód nie domagał się zasądzenia dopłaty do ustalonej w umowie ceny nieruchomości, lecz wnosił o unieważnienia umowy. Sąd był związany tym żądaniem, nie można bowiem orzec o unieważnieniu umowy, gdy powód 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. Mając bowiem na względzie sytuację materialną pozwanego, którego dochody oscylują wokół kwoty ok. 3.000 zł nie sposób uznać, ażeby był on zdolny do uiszczenia na rzecz powoda dopłaty w wysokości kilkuset tysięcy złotych. Pozwany miał trudności z uiszczeniem kwoty 120.000 zł, dlatego też w umowie z dnia 22 marca 2011r. strony zastrzegły, że pozwany będzie uiszczał cenę ratalnie, przez okres 10 lat, przy czym pierwsza rata będzie płatna dopiero po kilkunastu miesiącach. Pozwany w toku postępowania nie ukrywał, że takie warunki płatności były spowodowane tym, że nie mógł pozwolić sobie na jednorazowe uiszczenie całej kwoty 120.000 zł. Stąd Sąd przyjął, że skoro pozwany nie miał możliwości majątkowych i zarobkowych aby uiścić cenę zastrzeżoną w umowie, to tym bardziej nie będzie w stanie zapłacić powodowi w rozsądnym terminie kwoty kilkakrotnie wyższej.

Apelację od powyższego wyroku wniósł pozwany R. M. zaskarżając wyrok w całości. Pozwany zarzucił:

1) błąd w ustaleniach faktycznych polegający na ustaleniu przez Sąd pierwszej instancji, że w momencie zawierania umowy powód nie miał żadnego doświadczenia w zakresie transakcji nieruchomościami, nie miał świadomości wartości działki, że był osłabiony psychofizycznie poprzez chorobę oraz obniżenie nastroju mimo braku dowodów na okoliczność stanu zdrowia powoda w momencie zawierania umowy (opinia na podstawie której Sąd poczynił te ustalenia została sporządzona w sprawie karnej prawie dwa lata po zawarciu umowy), który to błąd spowodował uznanie przez Sąd, iż pozwany wykorzystał „niedołęstwo” powoda,

2) naruszenie prawa procesowego mające wpływ na treść wyroku, a mianowicie:

- art. 207 § 3 k.p.c. (w brzmieniu sprzed nowelizacji) przez przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego na wniosek strony powodowej reprezentowanej przez adwokata mimo, iż wniosek winien zostać oddalony jako spóźniony, co miało wpływ na błędne ustalenie wartości działki będącej przedmiotem spornej umowy,

- art. 227 w zw. z art. 224 w zw. z art. 217 k.p.c. przez zamknięcie rozprawy mimo nierozpoznania wniosków dowodowych pozwanego złożonych na rozprawie w dniu 16 listopada 2012r. o przeprowadzenie dowodu z dodatkowej opinii biegłego oraz o przesłuchanie świadka D. S., co miało wpływ na błędne ustalenie przez Sąd wartości działki, a konsekwencji nieekwiwalentności świadczeń,

- art. 233 § 1 k.p.c. przez dowolną a nie swobodną ocenę materiału dowodowego przez uznanie, iż zeznania świadków D. A., J. M., T. A., E. M. i D. M. oraz zeznania pozwanego na okoliczność zawarcia umowy były niewiarygodne, sprzeczne z logiką i wzajemnie sprzeczne oraz, że świadkowie ci zaangażowani byli w konflikt pomiędzy stronami oraz przez brak uwzględnienia w ocenie dowodów faktu wcześniejszego zawarcia przez babcię pozwanego z powodem umowy darowizny 1/2 udziału w prawie do lokalu, co doprowadziło do błędnych ustaleń w zakresie inicjatywy zawarcia umowy, motywów stron umowy oraz okoliczności jej zawarcia,

3) naruszenie przepisów prawa materialnego, a konkretnie:

- art. 388 k.c. przez uznanie, że zachowanie pozwanego wyczerpało znamiona „wyzysku”,

- art. 388 § 1 k.c. przez unieważnienie umowy mimo braku uprzedniego zgłoszenia przez powoda roszczenia o charakterze wyrównawczym oraz braku wykazania, że żądania wyrównawcze są nadmiernie utrudnione, co jest warunkiem koniecznym zgłoszenia roszczenia o unieważnienie umowy.

Pozwany wskazując na powyższe zarzuty wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku przez oddalenie powództwa, obciążenie powoda kosztami postępowania za pierwszą i drugą instancję i z tego tytułu zasądzenie kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego pozwanego według norm przepisanych ewentualnie o uchylenie

zaskarżonego wyroku i przekazanie Sądowi pierwszej instancji sprawy do ponownego rozpoznania pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania za obie instancje.

Powód M. A. (1) w odpowiedzi na apelację wniósł o oddalenie apelacji pozwanego oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych.

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

Apelacja pozwanego nie zasługiwała na uwzględnienie.

Bezasadny okazał się zarzut naruszenia przez Sąd pierwszej instancji art. 207 § 3 k.p.c. w brzmieniu obowiązującym przed wejściem w życie ustawy z dnia 16 września 2011r. o zmianie ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2011r. Nr 233, poz. 1381). Wobec zakwestionowania przez pozwanego na rozprawie w dniu 21 października 2011r. (vide: k. 185 akt) wartości rynkowej nieruchomości w dniu zawierania spornej umowy sprzedaży wynikającej z operatu szacunkowego sporządzonego w dniu 14 lipca 2011r. przez A. J. i H. J. załączonego do pisma powoda z dnia 15 lipca 2011r., wniosek dowodowy powoda zgłoszony na rozprawie w dniu 21 października 2011r. w przedmiocie przeprowadzenia w tym zakresie dowodu z opinii biegłego należy traktować jako nie objęty prekluzją z art. 207 § 3 k.p.c., bowiem potrzeba jego przeprowadzenia wynikła dopiero po zakwestionowaniu przez pozwanego w/w operatu szacunkowego. Pełnomocnik pozwanego na rozprawie przed Sądem Okręgowym w dniu 21 października 2011r. wniósł o oddalenie wniosku powoda o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego na tym etapie sprawy, gdyż - jak stwierdził - dopiero, kiedy powód wykaże na czym opiera swój wniosek o unieważnienie umowy dopiero ewentualnie wskazane będzie określenie wartości umowy przy czym pełnomocnik pozwanego wniósł jednocześnie o rozpoznanie tego wniosku po zakończeniu osobowego postępowania dowodowego (vide: protokół sporządzony z przebiegu rozprawy - k. 186 akt). Przemawia to za przyjęciem, że również - w ocenie pozwanego - wniosek dowodowy powoda został zgłoszony w terminie, a potrzeba jego przeprowadzenia wyniknęła później. Podkreślić należy, że pełnomocnik pozwanego na tej rozprawie nie zarzucił, że ten wniosek dowodowy powód zgłosił po upływie terminu wynikającego z postanowienia Sądu z dnia 8 lipca 2011r. Jednocześnie wskazać należy, że nawet przy przyjęciu, że omawiany wniosek dowodowy uległ prekluzji na podstawie art. 207 § 3 k.p.c. to Sąd Okręgowy władnym był dopuścić przedmiotowy dowód z urzędu. Dopuszczenie przez sąd dowodu z urzędu nie może być uznane co do zasady za działanie naruszające bezstronność sądu i zasadę równości stron, nie można też sądowi zarzucać naruszenia przepisów postępowania jedynie przez dopuszczenie dowodu z urzędu tj. wytykać mu, że skorzystał z przysługującego mu uprawnienia (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 marca 2012r. IV CSK 330/11 LEX nr 1169839). Uprawnienie do dopuszczenia dowodu z urzędu może przekształcić się w obowiązek wówczas, gdy przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego (biegłych) jest konieczne dla wydania prawidłowego orzeczenia, a jest to dowód niemożliwy do zastąpienia żadnym innym (vide: wyrok Sądu Najwyższego z 9 stycznia 2012r. I UK 232/11 LEX nr 1162651). Określona w art. 232 zdanie drugie k.p.c. możliwość dopuszczenia dowodu z urzędu oznacza powinność takiego działania w sytuacji w której istnieją szczególnie uzasadnione przyczyny nakazujące podjęcie inicjatywy z urzędu w celu prawidłowego wyjaśnienia sprawy. Okolicznością taką może być np. dążenie strony do obejścia prawa, podejrzenie wszczęcia fikcyjnego procesu, rażąca nieporadność strony działającej bez profesjonalnego pełnomocnika, ale także istnienie wysokiego prawdopodobieństwa zasadności dochodzonego roszczenia (vide: uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 19 maja 2000r. III CZP 4/00, OSNC 2000, nr 11, poz. 195, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 listopada 1997r. III CKN 244/97, OSNC 1998, nr 3, poz. 52, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 czerwca 1998r. III CKN 384/98, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 grudnia 2005r. III CK 121/05, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 września 2008r. I CSK 117/08). W okolicznościach rozpoznawanej sprawy prawdopodobieństwo roszczenia było wysokie. Nawet zatem fakt, że strona powodowa była reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika w tej szczególnie uzasadnionej sytuacji nie powinien zwalniać Sądu Okręgowego z dążenia do prawidłowego wyjaśnienia sprawy (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 kwietnia 2012r. V CSK 202/11, LEX nr 1214614, wyrok Sądu Najwyższego z 22 marca 2012r. IV CSK 330/11, LEX nr 1169839, uzasadnienie do wyroku Sądu Najwyższego z 25 marca 2011r. IV CSK 397/10, LEX nr 1129144 oraz wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 15 września 2010r. I ACA 480/10, LEX nr 898648). Przy przyjęciu więc, że wniosek powoda o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność wartości



nieruchomości w dacie zawarcia umowy sprzedaży był spóźniony Sąd pierwszej instancji obowiązany był z urzędu przeprowadzić ten dowód, gdyż pozwany kwestionował operat szacunkowy złożony przez powoda do akt sprawy. Ustalenie wartości nieruchomości wymaga wiadomości specjalnych, których Sąd nie posiada, stąd koniecznym było dopuszczenie dowodu z opinii biegłego celem ustalenia wartości nieruchomości.

Co do zarzutu naruszenia art. 227 k.p.c. w zw. z art. 224 k.p.c. w zw. z art. 217 k.p.c. podkreślić należy, że przepis art. 227 k.p.c. w ogóle nie może być przedmiotem naruszenia przez sąd, ponieważ nie jest on źródłem obowiązków ani uprawnień jurysdykcyjnych, lecz w istocie określa wolę ustawodawcy ograniczenia kręgu faktów, które mogą być przedmiotem dowodu w postępowaniu cywilnym (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 1 czerwca 2012r. II PK 259/11 LEX nr 1243021). Ponadto wskazać należy, że wniosek zgłoszony w piśmie procesowym z dnia 17 września 2012r., a potem na rozprawie w dniu 16 listopada 2012r. o przesłuchanie D. S. w charakterze świadka na okoliczność treści wydanej opinii (vide: protokół sporządzony z przebiegu rozprawy - k. 462 akt) oraz wniosek pozwanego złożony na rozprawie w dniu 18 stycznia 2013r. o przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego z dziedziny psychiatrii i psychologii na okoliczność ustalenia stanu psychicznego powoda (vide: protokół sporządzony z przebiegu rozprawy - k. 525 akt) zostały złożone w warunkach prekluzji po upływie z dniem 16 lipca 2011r. terminu do złożenia wszystkich twierdzeń, zarzutów i dowodów w trybie art. 207 § 3 k.p.c. w brzmieniu sprzed cytowanej wyżej nowelizacji k.p.c. Skarżący nie wskazał przyczyn dla których potrzeba zgłoszenia przedmiotowych wniosków wyniknęła po upływie przeszło roku od upływu określonego terminu. W tym znaczeniu ubocznie należy wskazać, że zeznania D. S. co do treści prywatnej ekspertyzy ocenić należy jako nieistotne dla rozstrzygnięcia sprawy. Prywatna ekspertyza traktowana jest bowiem jako wyjaśnienie, poparcie twierdzeń stron, nie ma waloru opinii biegłego w rozumieniu art. 278 § 1 k.p.c. Zeznania świadka na okoliczności wymagające przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego nie mogą zastąpić przedmiotowego dowodu. Skarżący nie podważył jednocześnie opinii biegłego sporządzonej na potrzeby niniejszego postępowania. Należy wskazać, że w odróżnieniu od oceny dowodu z zeznań świadka, ocena dowodu z opinii biegłego jest dokonywana według kryterium wiarygodności w tym znaczeniu, że nie można „nie dać wiary biegłemu” odwołując się do wewnętrznego przekonania sędziego czy zasad doświadczenia życiowego. Wprawdzie opinia biegłego podlega jak inne dowody ocenie według art. 233 § 1 k.p.c., lecz co odróżnia ją pod tym względem, to szczególne dla tego dowodu kryteria oceny, które stanowią poziom wiedzy biegłego, podstawy teoretyczne opinii, sposób motywowania wyrażonego w niej stanowiska oraz stopień stanowczości wyrażonych w niej ocen, a także zgodność z zasadami logiki i wiedzy powszechnej. Sąd może również oceniać opinię biegłego także pod względem fachowości wskazując na duży stopień zaufania do biegłego, wynikający np. z faktu wieloletniego rzetelnego wykonywania obowiązków biegłego sądowego (vide: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 7 listopada 2000r. I CKN 1170/98, OSNC 2001, nr 4, poz. 64). Jedyne konkretne zarzut, który został podniesiony przez pozwanego w stosunku do opinii biegłego sądowego M. S. (2) dotyczył przyjęcia przez biegłego do porównania przy ocenie wartości sprzedanej nieruchomości działek budowlanych. Biegły sądowy M. S. (2) przesłuchany na rozprawie w dniu 16 listopada 2012r. w wyczerpujący sposób wyjaśnił tą kwestię. Stąd Sąd Okręgowy zasadnie pominął wniosek pozwanego o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego na okoliczność wartości nieruchomości. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 15 lutego 1974r. (II CR 817/73, Lex Polonica 322153) wyjaśnił, że do dowodu z opinii biegłego nie mogą mieć zastosowania wszystkie zasady prowadzenia dowodów, a w szczególności art. 217 § 1 k.p.c. Nie można zatem przyjąć, że Sąd jest obowiązany dopuścić dowód z kolejnych biegłych w każdym wypadku, gdy złożona opinia jest niekorzystna dla strony (podobnie Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 18 lutego 1974r. II CR 5/74, Biul. Sądu Najwyższego z 1974r. nr 4, poz. 64 i w orzeczeniu z 15 listopada 2001r. II UKN 604/00, Lex Polonica nr 363191). Odmienne stanowisko oznaczałoby przyjęcie, że należy przeprowadzić dowód z wszystkich możliwych biegłych zaferowanych przez strony lub stronę, żeby się upewnić czy niektórzy z nich nie byłiby takiego zdania jak strona wnosząca o przeprowadzenie dowodu z opinii kolejnego biegłego.

Co do zarzutów naruszenia przez Sąd Okręgowy zasady swobodnej oceny dowodów przewidzianej w art. 233 § 1 k.p.c. należy stwierdzić, że do skutecznego postawienia tego zarzutu skarżący obowiązany jest wykazać, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to bowiem jedynie może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Wszelkie zarzuty pozwanego w tym zakresie stanowią polemikę ze stanowiskiem przyjętym przez Sąd pierwszej instancji. Treść zarzutów i ich rozwinięcie w uzasadnieniu apelacji świadczą jedynie o przekonaniu strony o innej niż przyjął Sąd doniosłości dowodów i ich odmiennej ocenie

niż ocena Sądu. Apelujący w żaden sposób nie wykazał, aby Sąd Okręgowy oceniając dowody z zeznań świadków D. A. (1), J. M. (1), T. A. (1), E. M. (1), D. M. (1) oraz wyjaśnień pozwanego naruszył zasady logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego. Sąd pierwszej instancji dokonując wyczerpującej oceny zeznań przesłuchanych świadków w sposób wyraźny oddzielał zdarzenia przy których świadkowie byli bezpośrednio obecni oraz zdarzenia, o których mieli informacje zasłyszane czy to od samego pozwanego czy z innych źródeł. W przypadku, gdy zeznania świadków i stron procesu są przeciwstawne sąd obowiązany jest do dokonania ich krytycznej oceny pod kątem wiarygodności przekazywanych informacji. Sąd Okręgowy podał oraz w wyczerpujący sposób uzasadnił jakim dowodom dał pełną wiarę, a którym odmówił waloru prawdziwości i w jakim zakresie. W ocenie Sądu Apelacyjnego wnioski, który wyprowadził z zebranego materiału dowodowego są logiczne i prawidłowe. Na podstawie zeznań, które obdarzył wiarygodnością wyprowadził wnioski, które z nich wynikają, a które to stały się podstawą do ustalenia w sprawie stanu faktycznego do którego zastosowane zostało prawo. Sąd pierwszej instancji ocenił zgromadzony w sprawie materiał dowodowy w zakresie informacji podawanych przez świadków uwzględniając okoliczność konfliktu w rodzinie stron powstałego na tle zawartej transakcji. Nie sposób postawić skutecznego zarzutu, że uchybił zasadom logicznego rozumowania albo doświadczenia życiowego.

Wobec uznania za chybione zarzutów naruszenia przez Sąd pierwszej instancji przepisów postępowania stwierdzić należy, że bezzasadne okazały się zarzuty dotyczące błędów w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia. Okoliczności dotyczące doświadczenia powoda w zakresie transakcji na rynku nieruchomości, braku świadomości powoda jak chodzi o wartość działki, stanu psychicznego powoda w chwili zawierania umowy ustalone zostały na podstawie przeprowadzonych w sprawie dowodów ocenionych przez Sąd Okręgowy zgodnie z dyspozycją art. 233 § 1 k.p.c., której pozwany skutecznie nie zakwestionował. Stan psychofizyczny powoda ustalony został również na podstawie dokumentacji lekarskiej powstałej w okresie zarówno przed, jak i po zawarciu spornej umowy. Z opinii sądowno-psychologicznej sporządzonej w dniu 24 sierpnia 2012r. na zlecenie Prokuratury Rejonowej Poznań-Stare Miasto w Poznaniu wynika, że powód z powodu łagodnych zaburzeń otępiennych miał ograniczoną zdolność do racjonalnej oceny sytuacji społecznych oraz do racjonalnej kontroli nad swoim zachowaniem (vide: k. 556 akt). Stan psychofizyczny powoda w tej opinii był ustalony na dzień 31 marca 2011r., 6 maja 2011r. oraz 9 czerwca 2011r. Umowa sprzedaży nieruchomości została zaś zawarta w dniu 22 marca 2011r., a więc 9 dni przed złożeniem przez powoda w Prokuraturze pisemnego zawiadomienia o popełnieniu przez pozwanego przestępstwa i ustaleniem - na zlecenie Prokuratury - stanu jego zdrowia. Zdaniem Sądu pozwany, żeby podważyć wnioski wynikające z w/w opinii winien był wykazać, że stan zdrowia powoda w dniu 22 marca 2011r. tj. w dacie zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości nie odpowiadał stanowi wynikającemu z tej opinii ustalonym m.in. na dzień 31 marca 2011r., a więc 9 dni po zawarciu umowy. Pozwany tej okoliczności nie udowodnił.

Bezzasadny okazał się zarzut naruszenia art. 388 § 1 k.c. Wskazać należy, że wyzysk ma miejsce tylko wtedy, gdy spełnione są łącznie trzy przesłanki wykazane przez pokrzywdzonego (vide: A. Cisek J. Kremis „Z problematyki wyzysku w ujęciu Kodeksu cywilnego” RPEiS 1979, z. 3, tudzież wyrok Sądu Najwyższego z 14 stycznia 2010r. IV CSK 432/09, Legalis). Pierwszą przesłanką jest obiektywnie istniejąca, w chwili zawarcia ważnej umowy, dysproporcja między świadczeniami stron wyrażająca się w tym, że jedna ze stron w zamian za swoje świadczenie przyjmuje lub zastrzega dla siebie lub dla osoby trzeciej świadczenie, którego wartość majątkowa jest „rażąco” wyższa od wartości świadczenia spełnianego przez tę stronę lub przez nią przyrzeczonego. Dochodzi więc do obiektywnej nieekwiwalentności wartości świadczeń stron w umowie przy czym przepis art. 388 k.c. znajduje zastosowanie wyłącznie do umów wzajemnych. Przesłanka druga o charakterze subiektywnym wyraża się w nagannym zachowaniu kontrahenta, uprawnionego do świadczenia wyższego, który świadomie „wykorzystuje okazję” (właśnie „wyzyskuje”) uzyskując zastrzeżenie szczególnej korzyści dzięki określonej sytuacji drugiej strony. Niezbędna jest zatem wiedza o tej szczególnej sytuacji kontrahenta oraz świadomość rażącej dysproporcji świadczeń. Taki stan rzeczy wystarcza dla sformułowania negatywnej oceny zachowania wyzyskującego i nadania jego postępowaniu ujemnej kwalifikacji moralnej. Dla takiej oceny nie jest konieczne ani stwierdzenie zamiaru „wyzyskania”, ani działania podstępnego czy innego działania mającego na celu skłonienie pokrzywdzonego do zawarcia umowy o niekorzystnej dla niego treści. Wreszcie przesłanka trzecia to właśnie ta szczególna sytuacja wyzyskanego w postaci przymusowego położenia, niedołęstwa lub niedoświadczenia. Istnieć musi ona, tylko w jednej lub większej liczbie postaci, w chwili zawarcia

umowy. Obojętne jest czy wyzyskany uświadamia sobie, że znajduje się w takiej sytuacji. Istotne jest tylko to, że wynikające z tej sytuacji uwarunkowania powodują zgodę wyzyskanego na przyjęcie w umowie niekorzystnego dla niego uregulowania. Jeżeli wyraża on zgodę na takie warunki z innych powodów np. w celu obdarowania drugiej strony czy wyrażenia wdzięczności o wyzysku nie może być mowy. Przez stan „niedołężstwa” rozumieć należy bezradność, niemożność przezwyciężenia przeszkód na skutek braku sił fizycznych lub psychicznych czy też wieku (vide: wyrok Sądu Najwyższego z 27 września 2005r. V CK 191/05, Legalis). Stan „niedoświadczenia” może przybrać postać braku ogólnego doświadczenia życiowego, albo braku jakiegokolwiek doświadczenia w tego rodzaju przedsięwzięciach, których dotyczyła umowa zastrzegająca dla wyzyskanego w zamian za jego świadczenie niewspółmiernie niskie świadczenie wzajemne. Dla uznania, że zachodzi wyzysk nie ma znaczenia, która strona dążyła do zawarcia umowy, nawet niekorzystnej dla siebie i z czyjej inicjatywy wprowadzone zostały do niej postanowienia ustanawiające rażąca dysproporcję świadczeń (vide: orzeczenia Sądu Najwyższego z 29 października 1949r. C 105/49, OSN(C) 1950, Nr 2, poz. 30).

Sąd pierwszej instancji w sposób prawidłowy przyjął, że na gruncie rozstrzyganej sprawy powód wykazał, zgodnie z art. 6 k.c. i art. 232 zdanie pierwsze k.p.c., opisane wyżej przesłanki konieczne do uwzględnienia powództwa. W świetle przeprowadzonego w sprawie dowodu z opinii biegłego, którego wartości pozwany skutecznie nie zakwestionował należy przyjąć, że realna wartość nieruchomości kupionej przez pozwanego wynosiła 869.918 zł. W prywatnej ekspertyzie sporządzonej na zlecenie pozwanego w dniu 30 lipca 2011r. przez D. S. wartość nieruchomości została określona na kwotę 527.000 zł (vide: k. 416 akt). Pozwany natomiast zobowiązał się zapłacić cenę w wysokości 120.000 zł płatną w 120 ratach po 1.000 zł miesięcznie przy czym pierwsza rata miała być płatna w lipcu 2012r., podczas, gdy umowa sprzedaży nieruchomości została zawarta w dniu 22 marca 2011r. Pozwany więc zobowiązany był do zapłaty pierwszej raty dopiero po upływie 16 miesięcy licząc od daty zawarcia umowy. Cenę nieruchomości ustaloną w umowie na kwotę 120.000 zł miał spłacać przez 10 lat w 120 nieoprocentowanych ratach. Sąd Apelacyjny podziela stanowisko Sądu pierwszej instancji, że nie budzi wątpliwości rażąca dysproporcja świadczeń wzajemnych stron. Jednocześnie w świetle ustalonego w sprawie stanu faktycznego należy stwierdzić, że pozwany miał świadomość realnej wartości kupowanej nieruchomości. Przeprowadził bowiem rozeznanie co do tej okoliczności nie tylko na internetowych portalach dotyczących ofert, ale również - co pośrednio wynika z jego zeznań - u rzeczoznawców majątkowych. Nadto wielokrotne akcentowanie przez pozwanego, że powód zgadzał się na zaproponowaną cenę oraz, że mogła być ona niższa od rynkowej wpływa na potwierdzenie powyższego stanowiska. Odnosząc się do argumentacji pozwanego dotyczącej ekwiwalentności świadczeń zasadzającej się na twierdzeniu, że pozwany ustanowił dla powoda prawo dożywotniego użytkowania nieruchomości oraz zobowiązał się do zapewnienia mu dojazdu do nieruchomości stwierdzić należy, że przedmiotowe postanowienia nie znajdują żadnego odzwierciedlenia w treści spornej umowy sprzedaży. Stąd nie mają istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia, ponieważ nie obniżają realnej wartości nieruchomości. Należy również wskazać, że o świadomości pozwanego co do wartości nieruchomości świadczy okoliczność, że przedstawił ofertę jej sprzedaży z ceną określoną na kwotę 799.000 zł. Stąd za niewiarygodne uznać należy jego wyjaśnienia, że rozważając kupno nieruchomości powoda myślał, że kwota około 100.000-200.000 zł stanowi jej wartość. Natomiast jeśli chodzi o zrzeczenie się przez D. A. (1) prawa do własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu i przez to umożliwienie jego zakupu powodowi stwierdzić należy, że jak wynika to wprost z zeznań wymienionego świadka nastąpiło to za świadczenia o charakterze alimentacyjnym na rzecz świadka ze strony powoda i jego syna (vide: k. 229).

Jeśli chodzi o niedoświadczenie powoda w tego typu transakcjach wiązać je należy nie tyle z faktem, że nie zajmuje się on zawodowo pośrednictwem w sprzedaży nieruchomościami jak zdaje się wywodzić pozwany w apelacji, ale z zaawansowanym wiekiem powoda, jego stanem psychofizycznym powodowanym chorobą P.. Powód bowiem nie był zdolny do samodzielnego prowadzenia swoich spraw urzędowych. W ich załatwianiu korzystał z pomocy osób trzecich. W tym celu udzielił pozwanemu pełnomocnictwa. Nie miał również wiedzy co do realnej wartości nieruchomości. Jego zniedołężnienie powodowane chorobą i wiekiem oraz okoliczność, że czynność miała odbyć się w tajemnicy przed pozostałymi członkami rodziny spowodowały, że pozbawiony został możliwości weryfikacji ekwiwalentności ceny podanej przez pozwanego. Wobec stanowiska byłej małżonki, która wywierała na niego nacisk poprzez pytania czy ma zaufanie do pozwanego odstąpił od sprawdzenia realnej wartości nieruchomości.

Za chyby należy uznać zarzut naruszenia art. 388 § 1 k.c. poprzez unieważnienie przez Sąd Okręgowy umowy pomimo braku uprzedniego zgłoszenia przez powoda roszczenia o charakterze wyrównawczym. 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).

Zdaniem Sądu Apelacyjnego powód był uprawniony do zgłoszenia żądania jedynie o unieważnienie umowy. Rzeczą Sądu pierwszej instancji jest w tym momencie, w pierwszej kolejności, zbadanie na podstawie całokształtu okoliczności sprawy czy ma miejsce wypadek w którym nie jest możliwe ewentualne wydanie rozstrzygnięcia wyrównawczego – skorygowanie świadczeń stron. Tylko w sytuacji, gdy ustalony w sprawie stan faktyczny przemawia za jednoznacznym przyjęciem, że nie zachodzi wypadek w którym rozstrzygnięcie wyrównawcze byłoby nadmiernie utrudnione, a powód nie zgłosi tego rodzaju żądania chcąc jedynie unieważnienia umowy prowadziłyby to do oddalenia powództwa wobec dyspozycji art. 321 § 1 k.p.c. Sąd pierwszej instancji prawidłowo na podstawie przeprowadzonych w sprawie dowodów rozważył czy możliwe byłoby wydanie rozstrzygnięcia wyrównawczego, a po przyjęciu, iż byłoby to nadmiernie utrudnione uwzględnił żądanie pozwu o unieważnienia umowy. Należy podkreślić, że określona w przepisie art. 388 § 1 k.c. sekwencja roszczeń nie statuuje obowiązku dla powoda zgłoszenia roszczenia wyrównawczego. Nie przewiduje również ujemnego skutku w postaci automatycznego oddalenia powództwa, czego domaga się pozwany. Sąd Apelacyjny podziela 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. Lewaszkiwicz-Petrykowska „Wyzysk” 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).

Sąd Apelacyjny podziela stanowisko Sądu pierwszej instancji, że w rozstrzyganej sprawie zachodzi wypadek uzasadniający unieważnienie umowy. Sytuacja zarobkowa i majątkowa pozwanego nie pozwala mu bowiem na zapłatę powodowi, po przywróceniu równowagi świadczeń, kwoty 869.918 zł przy dochodach w wysokości około 3.000 - 3.500 zł miesięcznie. Podkreślić przy tym należy, że pozwany zakupując nieruchomość był kawalerem, gdyż związek małżeński z J. M. (1) zawarł we wrześniu 2011r. (vide: zeznania J. M. (1) - k. 231 akt). Oznacza to, że pozwany zakupił nieruchomość do majątku osobistego (art. 33 punkt 1 kro), stąd jego żona J. M. (1) nie odpowiada za to zobowiązanie. W konsekwencji brak jest podstaw do uwzględniania dochodów J. M. (1) przy określaniu sytuacji majątkowej i zarobkowej pozwanego.

Wbrew zarzutowi przytoczonemu w apelacji powód w piśmie procesowym z dnia 15 kwietnia 2011r. zarzucił, że nie byłoby celowe podwyższanie świadczenia, gdyż takie świadczenie nie będzie mogło być przez pozwanego zrealizowane, brak możliwości finansowych pozwanego stanowi znaczne utrudnienie po stronie pozwanego, co uprawnia powoda do żądania unieważnienia umowy (vide: k. 35 akt). Pozwany w odpowiedzi na pozew z dnia 4 lipca 2011r. podniósł, że kwestia sytuacji majątkowej pozwanego jest indyferentna dla sprawy (vide: k. 81 akt). Następnie powód w piśmie procesowym z dnia 15 lipca 2011r. wniósł o zobowiązanie pozwanego do przedłożenia dokumentów dotyczących jego sytuacji finansowej, gdyż z informacji posiadanych przez powoda wynika, że podwyższenie należnego powodowi świadczenia do kwoty 1.335.596 zł płatnych w gotówce byłoby znacznie utrudnione (vide: k. 138 akt). Powód w piśmie procesowym z dnia 13 września 2012r. potrzymał w/w wniosek zgłoszony w piśmie z dnia 15 lipca 2011r. dodatkowo wnosząc o przeprowadzenie dowodu z przesłuchania pozwanego na okoliczność jego sytuacji majątkowej, gdyż wedle wiedzy powoda pozwany nie jest w stanie uregulować na rzecz powoda różnicy pomiędzy ceną sprzedaży a wartością rynkową nieruchomości (vide: k. 404 akt). Pozwany ustosunkowując się do tegoż pisma w piśmie z dnia 17 września

2012r. zarzucił, że „także nadużyciem jest twierdzenie o możliwościach finansowych pozwanego” (vide: k. 413 akt). Powód więc od początku procesu zarzucał, że żądanie wyrównawcze w realiach niniejszej sprawy jest nadmiernie utrudnione z uwagi na sytuację majątkową i zarobkową pozwanego. W zaistniałej sytuacji pozwany wnosząc o oddalenie powództwa powinien był przedstawić swoją sytuację majątkową oraz zarobkową i wykazać, że jest on w stanie zapłacić powodowi gotówką kwotę 869.918 zł tytułem ceny nieruchomości. Pozwany faktu tego nie wykazał, mimo wniosków powoda nie przedstawił swojej sytuacji majątkowej i zarobkowej poza wyjaśnieniem na rozprawie w dniu 18 stycznia 2013r, że jego dochód wynosi 3.000 - 3.500 zł miesięcznie (vide: k. 522 akt). Zarzucenie w apelacji, że nie wykazano, iż pozwany nie ma zdolności kredytowej - zdaniem Sądu - uznać należy za nielojalność procesową, gdyż powód wnosił o przedstawienie przez pozwanego jego sytuacji majątkowej i zarobkowej, czego pozwany zarówno w toku postępowania przed Sądem pierwszej instancji jak i w apelacji nie uczynił. W apelacji pozwany nawet nie zarzucił, że z uwagi na swoją sytuację zarobkową i majątkową jest w stanie zapłacić powodowi kwotę 869.918 zł tytułem ceny nieruchomości, co mogłoby uzasadnić stanowisko, iż powód winien był zgłosić żądanie wyrównawcze, a nie domagać się unieważnienia umowy.

Pełnomocnik pozwanego na rozprawie w dniu 3 lutego 2012r. złożył do akt sprawy kserokopie umowy rachunku bankowego Otwarte Konto Oszczędnościowe zawartej w dniu 7 marca 2011r., dyspozycję posiadacza rachunku na wypadek śmierci, oświadczenie z dnia 3 marca 2011r. i poświadczenie notariusza z dnia 3 marca 2011r. (vide: k. 287-292 akt). Pomijając, że wszystkie te pisma zostały złożone po terminie określonym w postanowieniu Sądu z dnia 8 lipca 2011r. (vide: k. 91 akt), a pozwany na rozprawie w dniu 3 lutego 2012r. nie wyjaśnił przyczyny z powodu której dopiero na tym etapie postępowania złożył te pisma wskazać należy, że zostały one złożone w kserokopiach nie poświadczonych przez pełnomocnika będącego adwokatem za zgodność z oryginałem. Pism tych nie można więc uznać za dokumenty w rozumieniu art. 245 k.p.c. i art. 244 § 1 k.p.c.

Ustalenia poczynione przez Sąd pierwszej instancji, jako znajdujące uzasadnienie w materiale zgromadzonym w aktach sprawy, Sąd Apelacyjny przyjmuje za własne, a wnioski z nich płynące aprobuje. Biorąc powyższe pod rozwagę apelację pozwanego, na podstawie art. 385 k.p.c., oddalono.

O kosztach postępowania odwoławczego Sąd Apelacyjny rozstrzygnął na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. oraz § 6 pkt 6 i § 13 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (j.t. Dz.U. 2013. 461) obciążając nimi pozwanego.

/-/Mariola Głowacka /-/Hanna Małaniuk /-/ Bogdan Wysocki