

Sygn. akt I ACa 882/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 listopada 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu, I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSA Karol Ratajczak
Sędziowie:	SA Hanna Małaniuk (spr.) SO del. Maciej Rozpędowski
Protokolant:	st.sekr.sądowy Kinga Kwiatkowska

po rozpoznaniu w dniu 19 listopada 2013 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **W. W.**

przeciwko **K. Ł.**

o unieważnienie umowy

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 14 maja 2013 r., sygn. akt XII C 2464/08

oddala apelację.

/-/ M. Rozpędowski /-/ K. Ratajczak /-/ H. Małaniuk

UZASADNIENIE

Powódka W. W. domagała się unieważnienia przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 22 lipca 2008 r. zawartej z K. Ł. oraz zasądzenia od pozwanego na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu swojego stanowiska w szczególności podniosła, że pozwany działając w porozumieniu z jej synem H. W., wykorzystał jej niedoświadczenie doprowadzając do podpisania przedwstępnej umowy sprzedaży działki nr (...) o powierzchni 1.546 m² oraz części działek o nr (...) o powierzchni 3.800 m², wchodzącej w skład nieruchomości objętej księgą wieczystą KW nr (...), pod warunkiem podziału powyższej nieruchomości, ustalając cenę sprzedaży na kwotę 80.000 zł z zastrzeżeniem podpisania umowy przyrzeczonej do dnia 30 listopada 2008 r. Powódka podniosła, że jest osobą w podeszłym wieku, schorowaną, niedowidzącą i niedosłyszącą a dodatkowo nie posiada wykształcenia jak również doświadczenia w zakresie uczestniczenia w czynnościach prawnych, co wszystko

razem skutkowało, że wykorzystano jej nieporadność, doprowadzając do zawarcia umowy, do której nie miała intencji przystępować z uwagi między innymi na zachodzący brak ekwiwalentności świadczeń. Swoje roszczenie powódka wywodziła z art. 388 § 1 k.c.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości i obciążenie powódki kosztami postępowania.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy oddalił powództwo oraz orzekł o kosztach postępowania.

Podstawą powyższego rozstrzygnięcia były następujące ustalenia faktyczne.

Powódka W. W. jest właścicielem nieruchomości gruntowej położonej w O., działek numer (...). W maju 2007 r. kupnem ziemi zlokalizowanej nad rzeką W., a należącej do powódki zainteresowana była Z. M.. W. W. wówczas przyznała, że zachodzi możliwość sprzedania tych gruntów, które - z uwagi na swój zaawansowany wiek - planuje przekazać synowi, do którego odesłała ją celem prowadzenia dalszych rozmów w tej kwestii. W trakcie tych wstępnych rozmów powódka miała pełne rozeznanie co do ewentualnej sprzedaży, powiedziała wtedy Z. M., że zamierza córce przekazać dom, a synowi ziemię. Z. M. nie zdecydowała się jednak na przystąpienie wówczas do tej transakcji z uwagi na konieczność przeprowadzenia uprzednio szeregu formalności (podziału nieruchomości).

Analogiczna sytuacja powtórzyła się rok później, kiedy to w maju 2008 r. powódka skierowała pozwanego wraz z towarzyszącym mu B. R. do swojego syna H. W. celem podjęcia dalszych negocjacji dotyczących sprzedaży spornych gruntów, przyznając, że istnieje możliwość zawarcia transakcji, nad przystąpieniem do której zastanawia się również inny klient. Ostatecznie zatem pozwany porozumiał się w sprawie sprzedaży działek z H. W..

Dokumenty obejmujące wypis z rejestru gruntów oraz szkic mapy dostarczył do kancelarii notarialnej K. Ł., który dokonywał wszelkich ustaleń z notariuszem co do terminu podpisania umowy.

W dniu 22 lipca 2008 r. przed notariuszem E. W. w kancelarii notarialnej w Szamotułach W. W. zawarła z K. Ł. przedwstępną umowę sprzedaży. W umowie tej powódka zobowiązała się do sprzedania w stanie wolnym od jakichkolwiek obciążeń działki numer (...) o powierzchni 1.546 m² oraz części działki numer (...) o powierzchni około 3.800 m² wchodzącej w skład nieruchomości, objętej księgą wieczystą KW nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy V Wydział Ksiąg Wieczystych w Szamotułach, pod warunkiem podziału powyższej nieruchomości. K. Ł. oświadczył, że zobowiązuje się powyższą nieruchomość kupić. Cena sprzedaży została ustalona na kwotę 80.000 złotych. W umowie przedwstępnej strony przystały na zawarcie umowy przyrzeczonej w terminie najpóźniej do dnia 30 listopada 2008 r.

Przy podpisaniu umowy obecna była notariusz E. W., powódka, H. W. z żoną oraz K. Ł. oraz jego sekretarka. Notariusz rozmawiała z powódką, że przed zawarciem umowy przyrzeczonej zachodzi konieczność podziału geodezyjnego działki. W. W. przystępując do umowy miała świadomość, iż dotyczy ona zobowiązania przystąpienia do umowy przyrzeczonej sprzedaży dwóch działek, których jest właścicielką. Akt notarialny został odczytany przez notariusza. Powódka nie zgłosiła żadnych uwag i każda ze stron sygnowała akt notarialny. Następnie stosownie do zapisu zawartego w umowie, pozwany przekazał powódce zadatek w kwocie 30.000 zł, którego odbiór ona pokwitowała. W. W. poleciła, by syn przeliczył gotówkę, która się jemu należy. K. Ł. kwotę 30.000 zł na polecenie powódki przekazał więc jej synowi, który wpłacił pieniądze na swoje konto w banku. Podpisaną w kancelarii umowę otrzymała do rąk własnych powódka, która następnie dokumenty te przekazała synowi. Po wizycie u notariusza powódka pojechała do syna H. W., z prośbą, aby okazał jej dokumenty notarialne.

Wartość przedmiotu umowy zawartej pomiędzy stronami dnia 22 lipca 2008 r. według stanu tej nieruchomości i cen transakcyjnych z daty podpisania umowy stanowi sumę wartości części składowych nieruchomości (gruntu z możliwością zabudowy mieszkaniowej stanowiącej część działki (...) o pow. 3.800 m² oraz działki (...) stanowiącej użytek rolny) i wynosi – 98.600 zł

Powódka ma 73 lata, cierpi na niedosłuch i dlatego korzysta z aparatu słuchowego, w maju 2008 r. przeszła operację oka/ zaćma/. W. W. ukończyła 3 klasy szkoły podstawowej, przez całe życie pracowała wyłącznie na roli.

Wobec powyższych ustaleń Sąd Okręgowy powództwa oparte na podstawie art. 388 k.c. uznał za niezasadne. Stwierdził, że w okolicznościach sprawy nie było podstaw do przyjęcia, że stawająca do aktu notarialnego w dniu 22 lipca 2008 r. W. W. działała w stanie niedołęstwa, nieporadności i niedoświadczenia, które to położenie wyzyskał pozwany, doprowadzając ją do zawarcia – wbrew jej woli - umowy przy braku zachowania ekwiwalentności świadczeń. Sąd wskazał, że zgodnie z art. 388 k.c. 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. Zatem możliwość zastosowania ww. przepisu zależy od spełnienia dwóch obiektywnych przesłanek, a mianowicie rażącej dysproporcji wzajemnych świadczeń i przymusowego położenia, niedołęstwa lub niedoświadczenia wyzyskanego oraz jednej przesłanki subiektywnej, polegającej na świadomym wykorzystaniu we własnym interesie wyzyskanego.

Sąd Okręgowy ustalił brak po stronie W. W. niedoświadczenia jak również stanu niedołęstwa w rozumieniu bezradności, niemożliwości przewyciężenia przeszkód na skutek braku sił fizycznych lub psychicznych. Uznał, iż nie zachodziły również podstawy do stwierdzenia po jej stronie nieumiejętności podejmowania samodzielnych decyzji, uzależnienia od otoczenia, szczególnej podatności na nacisk osób, zwłaszcza takich z którymi łączy ją stosunek zaufania czy zależności mające wpływ na zawarcie umowy. Powódka nie wykazała również przesłanek wyzysku, do których, poza samą rażącą dysproporcją świadczeń stron należą również szczególna sytuacja strony wyzyskanej (jej przymusowe położenie, niedołęstwo lub niedoświadczenie) i świadomość tego stanu rzeczy strony wyzyskującej. Powódka podpisując kwestionowaną umowę działała w stanie zdrowia, który pozwalał świadomie decydować o wszystkich istotnych składnikach umowy oraz wyrażać w tym zakresie wolę w dniu 22 lipca 2008 r. Z całą pewnością nie ma żadnych dowodów na to, iż powódka dotknięta była zaburzeniami w zakresie zdolności widzenia i słyszenia a wobec braku wykształcenia i stosownego doświadczenia, wystąpiły u niej zaburzenia czynności decyzyjnych i intelektualnych, wywołanych dodatkowo omyłkowym zapisem umowy co do jej stanu cywilnego. Poza sygnalizowaniem dolegliwości zdrowotnych, nie wykazała ona w żaden sposób, by w istocie ich ewentualne wystąpienie skutecznie utrudniło jej pojmowanie znaczenia czynności prawnej, do której przystąpiła. Zaburzeń tego rodzaju nie potwierdziła jej córka, która wskazała, że matka jest w pełni samodzielna, również w zakresie załatwiania spraw urzędowych. Co więcej, twierdzenia te nie zostały poparte żadną dokumentacją medyczną a w dalszej kolejności ewentualną opinią biegłego, który stwierdziłby, czy zdiagnozowane i leczone odpowiednio wcześniej dolegliwości zdrowotne skutkować mogły konsekwencjami pozwalającymi ostatecznie przyjąć, że wystąpił u powódki w okresie przystąpienia dla omawianej umowy stan nieporadności i niedołęstwa w rozumieniu art. 388 § 1 k.c. Ponadto Sąd I instancji wskazał, że już tylko ogólny zakres wiadomości i doświadczenia życiowego, przy znajomości i szczegółowym rozważeniu realiów sprawy, w tym zwłaszcza trybu życia i zachowania się powódki, był wystarczający dla powzięcia przez Sąd samodzielnej oceny co do „jej sprawności fizycznej i umysłowej” doznającej jedynie naturalnego ograniczenia w wyniku zaawansowanego wieku. Również zeznająca w sprawie notariusz E. W. nie podała, by którakolwiek ze stron zgłosiła zastrzeżenia co do stanu zdrowia, toteż świadek nie miała żadnych wątpliwości w tym zakresie dotyczącym powódki. Świadek w dniu 22 lipca 2008 r. nie zauważyła u niej żadnych reakcji, które by odbiegały od normy. W sposób zdecydowany notariusz podniosła, że „powódka jest inteligentna i wszystko rozumiała, nasze uzgodnienia”. Według pozwanego oraz syna powódki H. W. zachowanie jej tego dnia było normalne, nie wzbudzało żadnych podejrzeń.

Przypadek prowadzonych z pozwanym rozmów wstępnych przez W. W. i dalszych negocjacji już z jej synem nie był jednostkowym zachowaniem i to zachowaniem tylko jednej osoby, a ciągiem pewnych działań dwóch osób, działań konsekwentnych, przemyślanych, poprzedzonych czasem na zastanowienie i na konsultacje. Ewentualnie spóźnione konsultacje (w tym z własną córką, która nie akceptowała ustalonej umownie ceny sprzedaży) czy ryzyko popadnięcia w ruch cen nieruchomości na rynku mogą obciążać wyłącznie powódkę, która w ocenie Sądu działała z pełnym rozeznaniam, bowiem nie po raz pierwszy uczestniczyła w czynności prawnej polegającej na sprzedaży

nieruchomości, a więc miała, a przynajmniej powinna mieć, orientację co do przebiegu i znaczenia powziętej umowy. Niedoświadczenie (w rozumieniu art. 388 § 1 k.c.) polega w istocie rzeczy na niezrozumieniu skutków, jakie niesie ze sobą zawarcie konkretnej transakcji. Nie jest niedoświadczeniem brak doświadczenia przy zawieraniu określonej umowy, zwłaszcza po raz pierwszy. Taki pogląd rodziłby możliwość podważenia każdej umowy, której strony nigdy przedtem nie zawierały. Za nieprzekonujące Sąd Okręgowy uznał więc twierdzenia powódki, że była przekonana, iż podpisywane dokumenty stanowią wyłącznie poświadczenia rolnego charakteru spornych gruntów, nie miała zamiaru zbycia ziemi i w ogóle nie wiedziała, że syn transportuje ją tego dnia do notariusza.

Sąd I instancji wskazał ponadto, że również zarzut braku ekwiwalentności świadczeń nie zasługiwał na uwzględnienie. To, że cena ustalona przez strony umowy nie była rażąco zaniżona, świadczą ostateczne ustalenia opinii biegłego sądowego. Przytoczenie wniosków operatu szacunkowego z dnia 28 lutego 2011 r., a więc że wartość rynkowa działki na dzień zawarcia umowy wynosiła kwotę 94.100 zł (k. 173) skorygowane ostatecznie w ramach opinii uzupełniającej z dnia 28 czerwca 2012 r. na kwotę 98.600 zł (k. 281), wskazuje, że kwota objęta aktem notarialnym na cenę 80.000 zł nie odbiega w sposób rażący od cen transakcyjnych w tym okresie.

Dodatkowo, okoliczności sprawy wskazują ewidentnie na to, że do transakcji przystąpiła powódka dobrowolnie, po namyśle (od rozmowy z Z. M. do podpisania aktu minął ponad rok). Nie udowodniła, że pozwany pozbawił jej swobody działania i możliwości pertraktowania. Transakcja wcale nie została szybko sfinalizowana. Pozwany wraz z B. R. zainteresowanie nabyciem tych gruntów wykazali w maju 2008 r., a umowa przedwstępna sprzedaży zawarta została dopiero w dniu 22 lipca 2008 r. Akt notarialny odczytano, powódka dobrowolnie przybyła na miejsce podpisania umowy, przyznała jednak, że nie sprawdzała co jest w umowie, którą ostatecznie przeczytała później po wizycie u syna, dysponującego umową. Takie zachowanie nie podpada pod żadną z przesłanek przewidzianych art. 388 § 1 k.c., natomiast świadczy o braku staranności w działaniach poprzedzających podjęcie decyzji o sprzedaży.

W konsekwencji Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że w okolicznościach sprawy nie sposób przyjąć, żeby do zawarcia spornej umowy doszło w warunkach wyzysku. Gołosłowne okazało się stanowisko o „rzekomej” zmowie pozwanego z jej synem, w którego interesie przecież nie było dokonanie sprzedaży za cenę odbiegającą w istotny sposób od poziomu cen transakcyjnych na rynku nieruchomości. Nawet jeśli nieruchomość mogłaby kosztować tyle co według biegłego, a nawet więcej, to nie ma to znaczenia, bowiem strony ukształtowały swój stosunek zgodnie z zasadą swobody kontraktowania, a ustalona cena nie jest rażąco zaniżona czy też nieadekwatna do wartości gruntu. Ustalenie to nie było nieczytelne czy trudne do zinterpretowania. Stąd też niezrozumiałe było twierdzenie, iż to pozwany przygotował i zredagował tekst aktu notarialnego i wprowadził do treści zapisy naruszające w sposób rażący ekwiwalentność świadczeń.

Wreszcie Sąd I instancji podkreślił, że nawet przy hipotetycznym założeniu istnienia przesłanek wyzysku przewidzianych w art. 388 § 1 k.c. w pierwszej kolejności powinno być zgłoszone żądanie o charakterze wyrównawczym, a dopiero po wykazaniu przez osobę wyzyskującą tego, że takie żądanie byłoby nadmiernie utrudnione (niekoniecznie niemożliwe), otwiera się możliwość zgłoszenia żądania unieważnienia umowy. W sprawie w ogóle nie zachodziła więc nieodzowna przesłanka powstania roszczenia o unieważnienie umowy, jaką stanowi „nadmierne utrudnienie” w uzyskaniu zmniejszenia świadczenia własnego, lub zwiększenia świadczenia drugiej strony umowy.

O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c.

W apelacji od powyższego wyroku powódka zaskarżając go w całości zarzuciła:

- błędne ustalenie, że w okolicznościach sprawy nie było podstaw do przyjęcia, że działała ona w stanie niedołęstwa, nieporadności i niedoświadczenia,

- naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędne uznanie, iż fakt rozmowy powódki ze świadkiem Z. M. rok przed datą zawarcia spornej umowy miał wpływ na jej decyzję o sprzedaży ziemi pozwanemu, a w konsekwencji, że powódka chciała dokonać tej transakcji i miała świadomość co do charakteru podpisywanej u notariusza umowy,

- naruszenie art. 278 k.p.c. w zw. z art. 156 § 3 i 4 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami poprzez ich niezastosowanie i przyjęcie za podstawę ustaleń opinii biegłego, która ze względu na datę sporządzenia była nieważna w dniu wydania wyroku przez Sąd I instancji,

a ewentualnie w przypadku uznania, że opinia jest ważna,

- naruszenie art. 388 § 1 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i przyjęcie, że 23 % różnica pomiędzy wartością rynkową nieruchomości, a ustaloną w przedwstępnej umowie sprzedaży nie była rażąco zaniżona w rozumieniu ww. przepisu,

- naruszenie art. 102 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie.

W konsekwencji apelująca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa i zasądzenie od pozwanego na jej rzecz zwrotu kosztów postępowania w obu instancjach.

Pozwany wnosił o oddalenie apelacji.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Zarzuty uchybień procesowych Sądu I instancji ,podniesione przez apelującą nie znajdują potwierdzenia po wnikliwej analizie akt sprawy i przeprowadzonego przez tenże Sąd postępowania dowodowego. Sąd Okręgowy dokonał oceny materiału dowodowego zgromadzonego z inicjatywy stron, w sposób szczegółowy ,staranny i zgodny z zasadami doświadczenia życiowego. Ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego i wywiedzione zeń wnioski prawne Sąd Apelacyjny przyjmuje za własne. Trafnie przyjął sąd I instancji samodzielność powódki i rozeznanie co do rodzaju czynności w dacie jej wykonania, którą aktualnie kwestionuje. Sąd Okręgowy przytacza szereg zdarzeń, sytuacji potwierdzających dobrą kondycję fizyczną i psychiczną powódki podczas sporządzenia umowy przedwstępnej w lipcu 2008 roku. Ograniczenia na które powołuje się skarżąca wynikają z naturalnego upływu czasu, zmniejszenia wydolności organizmu ,spowodowanego wiekiem powódki a nie z braku świadomości ,rozeznania w dacie kwestionowanej czynności. Wywody skarżącej stanowią jedynie polemikę z prawidłowymi ustaleniami Sądu Okręgowego ,który bardzo wnikliwie ocenił stan zdrowia ,sytuację życiową powódki w momencie sporządzenia aktu notarialnego. Nie do przecenienia są materiały dowodowe uzyskane od bezstronnych świadków, niezainteresowanych wynikiem postępowania Z. M. i E. W. co do świadomości powódki odnośnie zamiaru sprzedaży nieruchomości przy czym zeznania tej ostatniej mają również walor dokonywania wcześniejszej wielokrotnej oceny stanu fizycznego i psychicznego osoby przystępującej do złożenia oświadczenia woli w formie aktu notarialnego. Istotne są również zeznania świadka córki powódki ,pod której stałą opieką powódka się znajduje, które świadczą o samodzielnej egzystencji powódki . Wprawdzie zeznania tego świadka nie dotyczą stanu powódki w momencie sporządzenia umowy przedwstępnej, jednak rzutują na ocenę jej ogólnego stanu zdrowia w okresie bezpośrednio połączonym z datą dokonywania kwestionowanej czynności nie potwierdzając tezy o jej bezradności życiowej i nieumiejętności oceny sytuacji faktycznej. Powódka zupełnie nie wykazała by pozwany chciał wykorzystać jej zaawansowany wiek i związane z tym dolegliwości przy uzyskaniu jej zgody na sprzedaż nieruchomości i złożenie oświadczenia woli w umowie przedwstępnej a jest to konieczna przesłanka budowania konstrukcji nieważności umowy na podstawie art. 388 kc/”... **wyzyskując** przymusowe położenie, niedołośćstwo lub niedoświadczanie...” Żadnych działań pozwanego realizujących taki zamiar pozwanego ,powódka nawet nie przytoczyła. Sąd Apelacyjny w pełni aprobuje szczegółowe wywody sądu I instancji odnośnie ważności czynności dokonanej przez powódkę w dniu 22 lipca 2008 roku i argumenty wskazane przezeń w uzasadnieniu wyroku .Uzasadnienie apelacji nie stanowiło podstawy do zmiany stanowiska zajętego przez Sąd I instancji .

Całkowicie nieuprawnione było również kwestionowanie w apelacji zamiaru powódki co do sprzedaży nieruchomości. To stwierdzenie Sądu Okręgowego poparte zostało szczegółowymi ustaleniami przebiegu czynności u notariusza/np. przyjęcie od pozwanego kwoty pieniężnej i polecenie przeliczenia banknotów wydane synowi, następnie zgoda na wpłacenie pieniędzy na rachunek bankowy syna/. Nie sposób czynności tych tłumaczyć wolą potwierdzenia na piśmie rolno charakteru nieruchomości ,przy takiej zaś argumentacji wizyty u notariusza obstaje powódka.

Apelacji nie można było uwzględnić również w zakresie zarzutu braku aktualności opinii biegłego, która posłużyła sądowi do ustalenia rzeczywistej wartości nieruchomości będącej przedmiotem umowy. Prawdą jest ,że pisemna opinia biegłego datowana jest na dzień 28 luty 2011 roku ,jednakże opinia ta była aktualizowana a inż. J. W. wypowiadał się co do wartości nieruchomości kilkakrotnie np. dnia 31.X.2011r, dnia 28.VI.2012r. /por. k.215,279/ ,po raz ostatni na rozprawie w dniu 20 września 2012 roku/ k.289/. Gdy uwzględnili się fakt ,że wyrok w sprawie został wydany w dniu 14 maja 2013 roku to nie można przyjąć by upłynął rok o którym mowa w art. 156 ust.3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami . Zarzut braku aktualności podniesiony w apelacji nie ma jednak żadnego znaczenia wobec faktu jaki miał zostać wykazany przy pomocy biegłego .Chodziło przecież nie o wartość nieruchomości na dzień wydania wyroku lecz o jej rzeczywistą wartość w dniu sporządzenia umowy przedwstępnej przeniesienia własności działki a więc w lipcu 2008 roku. Biegły wypowiedział się w tej kwestii zatem nie ma przeszkód by jego opinię potraktować jako pełnowartościowy materiał dowodowy.

Zastrzeżenia dotyczące prawa materialnego również nie były uzasadnione. Sąd Okręgowy nie miał podstaw do zastosowania art. 388 kc wobec ustalonego stanu faktycznego ,którego prawidłowości skarżąca nie zdołała zakwestionować. Trafne było stwierdzenie niewykazania przez powódkę rażącej dysproporcji między ceną ustaloną przez strony umowy jako wartość transakcji a rzeczywistą wartością nieruchomości. Cytowany przepis wymaga przedstawienia dowodów na fakt zastrzeżenia świadczenia, którego wartość w rażącym stopniu przewyższa wartość świadczenia drugiej strony. Strony ustaliły cenę sprzedaży nieruchomości na 80.000 zł podczas gdy jej rzeczywista wartość wynosiła na dzień zawarcia umowy przedwstępnej 98.600 zł. Nie stanowi to rażącego naruszenia zasady ekwiwalentności świadczeń gdy uwzględnili się indywidualne preferencje kontrahentów, ich pertraktacje dotyczące ceny ,sposobu płatności ustalonej kwoty. Wywody o „rażącym stopniu dysproporcji świadczeń” zawarte w apelacji nie zostały przekonująco uzasadnione, a to ,że rzeczywista wartość przewyższała ustaloną przez strony o 23% nie stanowi wystarczającej podstawy do zaakceptowania poglądu o rażącym zaniżeniu ceny.

Skarżąca kwestionowała rozstrzygnięcie o kosztach procesu wskazując ,że nie powinna być obciążona obowiązkiem ich poniesienia zważywszy na wiek i stan zdrowia. Poglądu tego nie można aprobować gdy uwzględnili się fakt ,że powódka jest właścicielem nieruchomości zatem o jej rzeczywistym stanie majątkowym nie decyduje wyłącznie wysokość pobieranej emerytury.

Nie było zatem podstaw do stosowania przez Sąd I instancji art. 102 kpc.

Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny oddalił apelację /art. 385 kpc/ o kosztach postępowania odwoławczego orzekając zgodnie z art. 98 kpc i rozp. Min. Sprawiedliwości z 28.IX.2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu.

M. Rozpędowski K. Ratajczak H. Małaniuk