

Sygn. akt V ACa 171/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 kwietnia 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku – Wydział V Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Zbigniew Koźma (spr.)
Sędziowie:	SA Włodzimierz Gawrylczyk SO del. Rafał Terlecki
Protokolant:	sekretarz sądowy Joanna Makarewicz

po rozpoznaniu w dniu 19 kwietnia 2013 r. w Gdańsku na rozprawie

sprawy z powództwa M. S. i B. S.

przeciwko J. S.

o zapłatę

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w (...)

z dnia 15 listopada 2012 r., sygn. akt I C 81/11

I. oddała apelację;

II. nie obciąża powodów kosztami postępowania pozwanego poniesionymi w postępowaniu apelacyjnym;

III. oddała wniosek pełnomocnika powodów radcy prawnego J. M. o przyznanie kosztów pomocy prawnej udzielonej powodom z urzędu w postępowaniu apelacyjnym.

Na oryginale właściwe podpisy

V ACa 171/13

UZASADNIENIE

Powodowie M. i B. małżonkowie S. w pozwie skierowanym przeciwko J. S. domagali się zasądzenia od pozwanego solidarnie na rzecz powodów kwoty 600.000 zł jako dopłaty do kwoty 310.000 zł tytułem umowy sprzedaży i przeniesienia własności nieruchomości o powierzchni 10,93 ha (nr działek (...)) położonej w S., gmina S., dla której Sąd Rejonowy w (...) prowadzi księgę wieczystą KW nr (...), ewentualnie wnieśli żądanie o uznanie umowy sprzedaży z dnia 14 kwietnia 2010 r. oraz umowy przeniesienia własności w/w nieruchomości z dnia 27 kwietnia 2010 r. za

nieważne w przypadku, gdy zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów dopłaty kwoty 600.000 zł z tytułu zawarcia w/w umów okaże się niemożliwe bądź nadmiernie utrudnione.

Powyższe żądanie powodowie zgłosili na podstawie art. 388 k.c. podnosząc, iż pozwany wykorzystał ich przymusowe położenie związane z bardzo trudną sytuacją finansową i udzielił im pożyczki na bardzo wysoki procent, pod warunkiem zabezpieczenia jej spłaty w postaci przeniesienia własności nieruchomości powodów w zamian za pożyczoną kwotę.

Pozwany J. S. wniósł o oddalenie powództwa podnosząc, iż wbrew twierdzeniom powodów, w przypadku zawarcia umowy przedwstępnej, umowy sprzedaży oraz umowy przeniesienia na rzecz pozwanego własności nieruchomości będącej przedmiotem żądania powodów, nie doszło do „wyzysku” ze strony pozwanego wobec powodów.

Podniósł pozwany, że w stosunkach między stronami nie wystąpiła żadna z przesłanek wyzysku, o których jest mowa w art. 388 k.c., a na które powodowie powołują się w pozwie.

Wyrokiem z dnia 15 listopada 2012 r. Sąd Okręgowy w (...) oddalił powództwo i rozstrzygnął o kosztach procesu, następująco uzasadniając rozstrzygnięcie:

W 2009 r. powód M. S. za pośrednictwem M. P. pożyczył od pozwanego J. S. kwotę 86.000 zł.

W dniu 10 czerwca 2009 r. strony przed notariuszem R. R. w S. zawarły umowę przedwstępną sprzedaży (numer aktu notarialnego Rep. (...), na mocy której powodowie M. i B. małżonkowie S. zobowiązali się sprzedać pozwanemu J. S. nieruchomość niezabudowaną składającą się z działek nr (...) o łącznej powierzchni 10,93 ha, położonej w S., gmina S., za cenę 210.000 zł, a pozwany zobowiązał się kupić powyższą nieruchomość za tę cenę. Strony w tym akcie notarialnym zobowiązały się zawrzeć przyrzeczoną umowę sprzedaży w terminie do dnia 30 czerwca 2010 r. Powodowie przyznali, iż na poczet ceny została im zapłacona kwota 86.000 zł, która stanowiła zadatek w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego. Reszta ceny, tj. kwota 124.000 zł miała zostać zapłacona w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży.

W § 7 umowy strony zastrzegły, iż wobec faktu, że dla przedmiotowej nieruchomości jest opracowany plan zagospodarowania przestrzennego – w celu wyeliminowania ewentualnych skutków finansowych dla sprzedającego, jakie mogą wiązać się ze sprzedażą nieruchomości – po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, M. i B. małżonkowie S. będą mogli od tej umowy odstąpić w terminie do dnia 10 czerwca 2010 r., pod warunkiem zwrotu J. S. kwoty 86.000 zł.

Powyższą umowę strony zawarły tytułem zabezpieczenia spłaty przez powoda M. S. wcześniej zawartej umowy pożyczki.

W okresie od zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży do dnia 14 kwietnia 2010 r. powodowie podjęli na własną rękę kroki w celu sprzedaży nieruchomości objętej umową przedwstępną.

Powód twierdził, iż wraz z żoną zgłosili ofertę sprzedaży tejże nieruchomości w Internecie – najpierw na kwotę 1.500.000 zł, następnie obniżyli cenę do kwoty 1.200.000 zł, a ostatecznie do kwoty 900.000 zł. Nie znaleźli jednak chętnych do nabycia tejże nieruchomości za taką cenę.

Mieli ofertę zakupu tejże nieruchomości rolnej za cenę 30.000 zł za 1 ha.

Powodowie prowadzili rozmowy w sprawie sprzedaży tejże nieruchomości z W. M.. Między nimi została uzgodniona cena nabycia tejże nieruchomości za kwotę 660.000 zł.

W grudniu 2009 r. pozwany J. S. złożył potwierdzone notarialnie oświadczenie, że zrezygnuje z uprawnień wynikających z umowy przedwstępnej sprzedaży przedmiotowej nieruchomości na rzecz W. M. kwoty 86.000 zł.

Ostatecznie W. M. nie zakupił nieruchomości od pozwanych, nie otrzymał bowiem kredytu z banku na zakup nieruchomości.

W grudniu 2009 r. Urząd Gminy w S. w odpowiedzi na pismo pozwanego M. S. poinformował go, iż w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego części obrębów B. – S., działka nr (...), są przeznaczone w części pod teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej oraz drogę wewnętrzną i dojazdową. Zaznaczono nadto, iż przez obie działki przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia, linia energetyczna 110 kV, a przez działkę nr (...) linia elektroenergetyczna 400 kV oraz, że zapisy o przeznaczeniu w/w nieruchomości w trakcie trwania procedury planistycznej mogą ulec zmianie.

W dniu 14 kwietnia 2010 r. w Kancelarii Notarialnej w S. przed notariuszem R. R. doszło między stronami do zawarcia umowy sprzedaży – warunkowej nieruchomości obejmującej działki nr (...) o łącznej powierzchni 10,93 ha, położonej w S., gmina S., dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w (...) prowadzi księgę wieczystą KW nr (...), za cenę 310.000 zł.

W dniu 27 kwietnia 2010 r. w tej samej Kancelarii Notarialnej strony zawarły umowę przeniesienia własności wyżej wymienionej nieruchomości.

W § 3 umowy strony potwierdziły cenę sprzedaży nieruchomości – 310.000 zł. Powodowie M. i B. małżonkowie S. potwierdzili, że otrzymali kwotę 211.000 zł. Resztę ceny, tj. kwotę 99.000 zł, pozwany J. S. miał zapłacić do dnia 31 grudnia 2011 r. bezpośrednio wierzycielowi hipotecznemu – Bankowi (...) S.A. w W. w celu wygaśnięcia wierzytelności zabezpieczonej hipoteką.

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej niezabudowanej – działki gruntu nr (...) położonej w S. w gminie S., według stanu i cen z kwietnia 2010 r. dla potrzeb zapłaty wynosiła 467.804 zł.

W 2009 r. i 2010 r. powód M. S. oraz jego żona B. S. posiadali szereg zadłużeń z tytułu zaległości spłaty swoich zobowiązań wobec szeregu firm, jak również posiadali do spłaty raty kredytów, z których spłatą również zalegali co najmniej w kilku bankach.

W toku postępowania strony prowadziły rozmowy w sprawie ewentualnego przeniesienia przez pozwanego z powrotem na powodów własności przedmiotowej nieruchomości.

Ostatecznie jednak do tej transakcji nie doszło.

W tym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał, że powództwo należało oddalić jako bezzasadne.

Powodowie jako podstawę prawną swojego powództwa wskazali art. 388 kc podnosząc, iż pozwany wyzyskując ich przymusowe położenie, nabył od nich przedmiotową nieruchomość za cenę 310.000 zł, która to cena była w rażącym stopniu zaniżona w stosunku do rzeczywistej wartości nieruchomości, która w czasie zawarcia umowy sprzedaży w dniu 27 kwietnia 2010 r. kształtowała się na poziomie 900.000 zł.

Warunkiem oparcia odpowiedzialności strony pozwanej na przepisie art. 388 kc jest wykazanie w toku postępowania przez powodów (poszkodowanych) przesłanek wymagających do uznania, że doszło do wyzysku, gdyż to na nich, w myśl zasady rozłożenia ciężaru dowodu określonej w art. 6 kc, spoczywał ciężar dowodu. Rzeczą powoda było więc wykazanie po pierwsze, że zachodzi rażąca dysproporcja świadczeń, tj. że cena, za którą pozwany nabył od nich przedmiotową nieruchomość, jest w rażącym stopniu zaniżona w stosunku do rzeczywistej wartości nieruchomości (przesłanka obiektywna). Po drugie zaś winni byli udowodnić, że pozwany wyzyskał ich przymusowe położenie, zmuszając ich do zawarcia umowy przedwstępnej mimo rażącej dysproporcji świadczeń, w zamian za udzielenie im pożyczki na wysoki procent (przesłanka subiektywna).

Dopiero po spełnieniu (udowodnieniu) obu wyżej określonych przesłanek powodowie mogli oczekiwać na uzyskanie ochrony prawnej ze strony Sądu i uwzględnieniem powództwa.

W ocenie Sądu powódowie nie udowodnili jednak w toku procesu zaistnienia żadnej z wyżej wymienionych przesłanek.

Obiektywną przesłanką zastosowania przepisu art. 388 kc jest rażąca dysproporcja świadczeń, tj. w chwili zawarcia umowy wartość świadczenia jednej ze stron (wyzyskującego) przewyższa w rażącym stopniu wartość świadczenia drugiej strony (wyzyskiwanej). Wartość świadczenia powinna być określona na podstawie obiektywnych kryteriów, uwzględniających wartości obowiązujące na określonym rynku. Przy ocenie wartości świadczeń spełnionych w wykonaniu umowy dotkniętej wyzyskiem należy brać pod uwagę jako ekwiwalentną (art. 487 § 2 kc) obiektywną wartość świadczeń, a nie kierować się uznaniem samych stron. Przy czym nieekwiwalentność obu świadczeń musi być na tyle istotna, znacząca, poważna, że jej ocena w świetle reguł słuszności kontraktowej pozwala uznać, że wartości te różnią się „w rażącym stopniu”. Rażąca dysproporcja musi istnieć w chwili zawarcia umowy.

W przedmiotowej sprawie, w ocenie Sądu, sytuacja taka nie miała miejsca.

Według opinii biegłej rzeczoznawcy majątkowej wartość nieruchomości będącej przedmiotem transakcji z dnia 27 kwietnia 2009 r. wynosiła według cen w kwietniu 2009 r. 467.804 zł. Co prawda więc cena, za którą powódowie sprzedali pozwanemu przedmiotową nieruchomość, odbiegała od cen rynkowych na niekorzyść sprzedającego, nie można jednak mówić, aby doszło do rażącej dysproporcji świadczeń. Cena sprzedaży stanowiła bowiem 66% wartości rynkowej tejże nieruchomości. Natomiast o rażącej dysproporcji można byłoby mówić, w tym konkretnym przypadku, gdyby cena ta była co najmniej dwukrotnie niższa. W przypadku rynku nieruchomości istnieje wiele czynników, które mają wpływ na ustalenie ceny konkretnej nieruchomości w danej transakcji. Biegła – rzeczoznawca majątkowy w wydanej przez siebie opinii, na okoliczność ustalenia wartości przedmiotowej nieruchomości według stanu nieruchomości i cen z kwietnia 2009 r., wzięła pod uwagę, w ocenie Sądu, wszystkie czynniki obiektywne, które miały wpływ na cenę rynkową tejże nieruchomości – tj. położenie nieruchomości, wielkość nieruchomości, jej aktualny sposób użytkowania, ograniczenie wynikające z posadowienia na tej nieruchomości linii energetycznych i sieci gazowej wysokiego ciśnienia. Biegła w swojej opinii w sposób jednoznaczny wskazała, iż obecnie tereny nie można uznać za tereny przeznaczone pod zabudowę – na co szczególnie uwagę zwrócili powódowie w swoich zarzutach – gdyż w chwili zawierania przedmiotowej transakcji istnieje tylko projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujący część obrębów B. – S.. W myśl tego projektu działki nr (...) położone w S. są przeznaczone częściowo pod teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej oraz drogę dojazdową i drogę wewnętrzną. Faktycznie jednak działki te nadal stanowią grunty rolne, nie są podzielone na działki budowlane i nie są wyposażone w żadną infrastrukturę, a ponadto istnieją znaczne ograniczenia w zabudowie z uwagi na przebieg linii energetycznych i sieci gazowej wysokociśnieniowej. Biegła swoją opinię sporządziła metodą porównawczą przy zastosowaniu współczynników korygujących. Biegła wzięła do porównania szereg transakcji dotyczących nieruchomości podobnych. W sposób bardzo szczegółowy, spójny, jasny i kompetentny uzasadniła sposób dokonanej wyceny, jak również ustosunkowała się do zarzutów do opinii podniesionych przez powódów w piśmie z dnia 12 czerwca 2012 r. (k. 167 – 168 akt).

Opinii tej nie dezawuuje fakt, iż powódowie mieli realną szansę sprzedać przedmiotową nieruchomość W. M. za kwotę 660.000 zł. Była to bowiem jedynie kwota potencjalna – ostatecznie do transakcji nie doszło. Natomiast próby sprzedania tejże nieruchomości przez powódów za kwotę 1.500.000 zł, następnie 1.200.000 zł i ostatecznie za kwotę 900.000 zł – również nie powiodły się. Dokonana więc przez powódów w pozwie ocena wartości tej nieruchomości według stanu i cen z kwietnia 2010 r. na kwotę 900.000 zł, jest całkowicie dowolna, subiektywna i nie może mieć znaczenia przy ocenie jej wartości, na potrzeby niniejszego postępowania.

W tym stanie rzeczy, Sąd w całości podzielił opinię wydaną przez biegłą sądową – rzeczoznawcę majątkowego A. D. co do ustalenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości według stanu i cen z kwietnia 2010 r. na poziomie 467.804 zł.

Sąd oddalił wnioski powódów o powołanie kolejnego biegłego, gdyż złożona do akt opinia i opinia uzupełniająca, według oceny Sądu, jest w pełni wyczerpująca. Art. 286 kpc daje Sądowi możliwość żądania złożenia opinii przez innych biegłych, nie nakłada na niego zaś takiego obowiązku. Do uznania Sądu należy, czy skorzysta z tej możliwości

(por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 6 września 2012 r., I ACa 756/12, LEX nr 1217710). W ocenie Sądu w niniejszej sprawie z powodów, co do których Sąd wypowiedział się wyżej, takiej potrzeby nie było.

Wobec niestwierdzenia przez Sąd rażącej nieekwiwalentności obu świadczeń badanie drugiej przesłanki zastosowania art. 388 kc stało się zbędne. Jedynie na marginesie należy stwierdzić, iż w toku procesu powodowie nie sprostali ciężącemu na nich obowiązkowi i nie udowodnili, iż pozwany zawierając z nimi transakcję dotyczącą sprzedaży przedmiotowej nieruchomości (umowa przedwstępna, umowa warunkowa sprzedaży i umowa przeniesienia własności nieruchomości), wykorzystał ich przymusowe położenie – powodowie nie złożyli na tę okoliczność żadnych dowodów poza przeprowadzeniem dowodu z przesłuchania stron. Jednakże na termin rozprawy, który został wyznaczony przez Sąd w celu przeprowadzenia tegoż dowodu powodowie nie stawili się.

Sąd nie uwzględnił wniosku powodów o odroczenie rozprawy wyznaczonej na dzień 15 listopada 2012 r., na której miał zostać przeprowadzony ten dowód. Powodowie wniosek o odroczenie rozprawy złożyli na 3 dni przed wyznaczonym terminem, powołując się na konieczność wyjazdu za pracą w sytuacji, kiedy rozprawa została wyznaczona w połowie września 2012 r. Rzeczą powodów było więc tak zorganizowanie sobie czasu, aby móc stawić się na rozprawę w dniu 15 listopada 2012 r. Niestawiennictwa nie usprawiedliwia również zgłoszony przez powodów w tym samym piśmie wniosek o powołanie kolejnego biegłego w tej sprawie. Decyzja w tym przedmiocie należała bowiem w całości do oceny Sądu i powodowie winni byli liczyć się z tym, iż Sąd ich wniosku może nie uwzględnić.

W sprawie bezsporna była tylko bardzo trudna sytuacja finansowa powodów, którzy posiadają nadal liczne niespłacone zadłużenia.

Z uwagi na powyższe Sąd w pkt 1 wyroku oddalił powództwo.

W pkt 2 wyroku Sąd na podstawie art. 98 kpc w związku z art. 108 ustawy o kosztach w sprawach cywilnych obciążył powodów kosztami procesu poniesionymi przez pozwanego. Natomiast w pkt 3 wyroku, przy zastosowaniu § 15 w związku z § 6 pkt 7 i § 2 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 r. „w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenie przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu” (Dz.U. nr 163 poz. 13492 z późn. zm.), Sąd orzekł o kosztach nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powodom z urzędu.

Powyższy wyrok zaskarżyli apelacją powodowie, którzy zarzucając: sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z zebrany w sprawie materiałem dowodowym poprzez ustalenie, że nie zachodzi przypadek, o którym mowa w art. 388 k.c. oraz w art. 58 k.c. w zw. z art. 353 (1) k.c. uzasadniający unieważnienie umów zawartych przez strony oraz że w sprawie nie zachodzi rażąca dysproporcja świadczeń, naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. i art. 328 § 2 k.p.c. oraz art. 316 k.p.c. poprzez bezkrytyczne przyjęcie opinii biegłego i dokonanie ustaleń w oparciu o te opinie, niewłaściwe uzasadnienie wyroku, naruszenie art. 214 § 1 k.p.c. w zw. z art. 217 § 1 k.p.c., art. 227 k.p.c. i art. 232 k.p.c., a także art. 278 k.p.c. i art. 299 k.p.c. poprzez nieprzeprowadzenie właściwego postępowania dowodowego polegające na nieuwzględnieniu wniosku powoda o odroczenie rozprawy w dniu 12 listopada 2012r., zaniechanie przeprowadzenia dowodu z jego przesłuchania i nieprzeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego z zakresu wyceny nieruchomości, naruszenie art. 5 k.c. i art. 102 k.p.c. poprzez ich niezastosowanie, wniesli o jego zmianę i uwzględnienie żądania pozwu lub uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania lub przeprowadzenie w postępowaniu apelacyjnym uzupełniającego postępowania dowodowego przez przesłuchanie powoda oraz dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości na okoliczność ustalenia rzeczywistej wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości oraz nieobciążanie powodów kosztami apelacyjnymi pozwanego, a także o przyznanie wynagrodzenia pełnomocnikowi powodów za postępowanie przed sądem II instancji według norm przepisanych.

Pozwany wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny ustalił i zważył co następuje:

Apelacja powodów nie jest zasadna.

Sąd Apelacyjny w pełni podziela ustalenia Sądu I instancji dokonane w sprawie oraz wnioski wyciągnięte na podstawie tych ustaleń, czyniąc z nich integralną część swoich ustaleń.

Jako bezzasadne należy ocenić zarzuty apelacji kwestionujące prawidłowość postępowania dowodowego przed Sądem I instancji i to zarówno dotyczące oddalenia wniosków dowodowych powodów, jak też ich oceny.

Wbrew odmiennym twierdzeniom apelacji stwierdzić należy, iż trafnie Sąd Okręgowy oddalił wniosek powodów o przeprowadzenie dowodu z opinii kolejnego biegłego z zakresu wyceny nieruchomości. Opinia sporządzona w sprawie przez biegłą A. D. jest bowiem jasna i zupełna, a w opinii uzupełniającej biegła odniosła się do wszystkich zarzutów stawianych opinii przez powodów. W szczególności biegła w sposób jasny i wyczerpujący wskazała z jakich względów wyceniła nieruchomość sprzedaną przez powodów na kwotę 467.804 złote oraz z jakich przyczyn odrzuciła kryteria wyceny proponowane przez powodów, podkreślając przy tym położenie i wielkość nieruchomości, aktualny sposób, jej użytkowania (są to grunty rolne a nie działki budowlane) oraz ograniczenia wynikające z posadowienia na niej linii energetycznych i sieci gazowej wysokiego ciśnienia. W tych okolicznościach brak było podstaw do przeprowadzenia dowodu z opinii kolejnego biegłego zarówno przed Sądem Okręgowym, jak i w postępowaniu apelacyjnym. Sąd bowiem nie jest obowiązany do dopuszczania dowodów z kolejnych biegłych z tej tylko przyczyny, że opinie sporządzone w sprawie są niekorzystne są dla strony.

Również jako prawidłowe ocenić należy pominięcie przez Sąd I instancji dowodu z przesłuchania powodów w charakterze strony. Powódka i powód zostali bowiem wezwani przez ten Sąd na rozprawę w dniu 15 listopada 2012 r. celem przesłuchania w charakterze strony pod rygorem pominięcia tego dowodu w razie nieusprawiedliwionego niestawiennictwa. Powódka i powód nie stawili się na rozprawę, przy czym powódka w ogóle nie usprawiedliwiła swojego niestawiennictwa, zaś co do powoda jego pełnomocnik usprawiedliwił nieobecność wyjazdem w okolice P. w celach zarobkowych, czym uzasadnił wniosek o odroczenie rozprawy. W tych okolicznościach trafnie Sąd Okręgowy ograniczył dowód z przesłuchania stron do przesłuchania pozwanego uznając nieobecność powodów za nieusprawiedliwioną a wobec niewykazania przesłanek z art. 381 k.p.c. brak też było podstaw do uzupełnienia dowodu z przesłuchania stron w postępowaniu apelacyjnym.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego chybnym jest też zarzut apelacji sprzeczności istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego materiału dowodowego oraz wadliwość uzasadnienia zaskarżonego wyroku. Sąd I instancji bez naruszenia zasady swobodnej oceny dowodów zgodnie z wymogami art. 328 § 2 k.p.c. wskazał na jakich dowodach i z jakich przyczyn oparł swe ustalenia, a które z dowodów uznał za niewiarygodne bądź nieprzydatne dla dokonania tych ustaleń.

Dowody przeprowadzone w sprawie nie wykazały by miała miejsce rażąca dysproporcja świadczeń stron umowy, co w pełni dawało podstawy Sądowi I instancji do przyjęcia, że powodowie nie wykazali aby ziściły się wszystkie przesłanki z art. 388 k.c. Podkreślić należy niezależnie od prawidłowości ustaleń Sądu I instancji co do braku rażącej nieekwiwalentności świadczeń w zawartej przez strony umowie, że powodowie po zawarciu przedwstępnej mieli możliwość i podejmowali starania o zbycie nieruchomości osobie trzeciej za cenę wyższą od umówionej z pozwanym, które okazały się nieskuteczne, co potwierdza prawidłowość tych ustaleń. Samo ewentualne wykazanie przez powodów, że z uwagi na zadłużenie u wielu wierzycieli na znaczne kwoty oraz brak dochodów z nieruchomości w chwili zawierania umowy znajdowali się w trudnej sytuacji materialnej nie może samodzielnie i wystarczającą przesłanką do unieważnienia zawartej umowy i uwzględnienia żądania pozwu. Również art. 5 k.c. nie stanowi samodzielnej podstawy do uwzględnienia żądania powodów, nie wynika z tego przepisu żadne prawo podmiotowe dla powodów, a jedynie możliwość obrony gdyby występowali w procesie po stronie pozwanej, co w tej sprawie nie miało miejsca.

Z powyższych względów uznając zarzuty apelacji za niezasadne Sąd Apelacyjny na mocy art. 385 k.p.c. apelację powodów oddalił.

Powodowie przed Sądem I instancji nie wnosili o nieobciążanie ich kosztami procesu poniesionymi przez stronę pozwaną, stąd brak było podstaw do stosowania w stosunku do nich art. 102 k.p.c., zwłaszcza w sytuacji gdy Gminny Ośrodek(...) uznał, że z uwagi na uzyskiwane dochody nie kwalifikują się do przyznania pomocy społecznej (k-231).

Natomiast z uwagi na to, że powodowie w oświadczeniu majątkowym z 24 stycznia 2013 r. (k-259-262) wykazali dalsze pogorszenie ich sytuacji materialnej Sąd Apelacyjny uznał, że na etapie postępowania apelacyjnego zachodzą podstawy zastosowania wobec powodów art. 102 k.p.c. co do kosztów zastępstwa procesowego pozwanego.

Brak oświadczenia pełnomocnika powodów, iż koszty pomocy prawnej udzielonej powodom w postępowaniu apelacyjnym nie zostały opłacone w całości lub w części skutkowało oddaleniem wniosku pełnomocnika powodów o zasądzenie zwrotu tych kosztów od Skarbu Państwa (§ 20 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. Nr 163, poz. 1348 ze zm.))