

Sygn. akt V ACa 336/12

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 sierpnia 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach V Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Iwona Wilk
Sędziowie :	SA Jadwiga Galas (spr.) SA Małgorzata Wolczańska
Protokolant :	Barbara Knop

po rozpoznaniu w dniu 8 sierpnia 2012 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa Z. K.

przeciwko M. K.

o unieważnienie umowy, zapłatę i eksmisję

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Gliwicach

z dnia 21 marca 2012 r., sygn. akt II C 262/11

oddala apelację.

Sygn. akt V ACa 336/12

## UZASADNIENIE

Powód Z. K. w pozwie wniesionym 5 października 2011r. przeciwko M. K. domagał się:

- uznania za nieważną umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ż. na Osiedlu (...), objętej aktem notarialnym z dnia 12 października 2009r., dla którego to lokalu Sąd Rejonowy w (...) prowadzi księgę wieczystą o numerze KW (...) – z powodu wyzyskania przez pozwanego przymusowego położenia i niedoświadczenia powoda;
- zasądzenia od pozwanego na jego rzecz „odszkodowania” za bezumowne korzystanie z lokalu za okres od 13 października 2009r. do 13 września 2011r. w wysokości 11.500 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty;

3. zobowiązania pozwanego do opuszczenia i opróżnienia oraz wydania powodowi nieruchomości lokalowej opisanej w punkcie 1 żądania.

W uzasadnieniu pozwu wskazał, że przy zawieraniu umowy doszło do przekroczenia granicy swobody zawierania umów i do wyzyskania przez pozwanego przymusowego położenia i niedoświadczenia powoda. Twierdził, że w 2009r. pozwany skłonił go by sprzedał mu swoje mieszkanie, przy czym zapewnił powoda, że będzie się nim opiekował i ponosił wszystkie koszty utrzymania mieszkania przez trzy lata. Powód będąc w sytuacji uniemożliwiającej mu samodzielne utrzymanie siebie i mieszkania zgodził się na sprzedaż za kwotę 60.000 zł, w sytuacji gdy podobne mieszkania w tym okresie osiągały ceny na rynku 110.000 zł. Spłatę tej kwoty powód zgodził się odroczyć pozwanemu na okres trzech lat bez odsetek.

Po przeniesieniu własności mieszkania pozwany zmienił zachowanie wobec powoda, zastraszał go, zabraniał korzystać z urządzeń domowych, znęcał się nad nim.

Roszczenie o odszkodowanie za bezumowne korzystanie powód ustalił mnożąc kwotę 500 zł miesięcznego czynszu przez liczbę miesięcy od 13 października 2009r. do 13 września 2011r. Roszczenia eksmisji pozwanego powód nie uzasadniał.

Pozwany M. K. wniósł o oddalenie powództwa przedkładając na rozprawie potwierdzone notarialnie oświadczenie pozwanego o uzyskaniu zapłaty ceny za mieszkanie w kwocie 60.000 zł.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Gliwicach oddalił powództwo.

Wyrok został wydany w oparciu o następujące ustalenia.

Powód był właścicielem lokalu mieszkalnego o powierzchni 34,50 m<sup>2</sup> położonego w Ż., na Osiedlu (...) wraz z udziałem w prawie użytkownika działki i częściach wspólnych budynku w 230/10000.

Strony znają się od 2004r. i od 2004r. pozwany zamieszkiwał w mieszkaniu powoda. Początkowo pozwany przekazywał powodowi 200 zł tytułem części opłat. Mimo tego powód nie uiszczał w całości czynszu i w roku 2009 z tego tytułu posiadał zadłużenie czynszowe

w Spółdzielni ok. 3.000 zł. Wtedy to strony porozumiały się między sobą, że pozwany spłaci zadłużenie powoda w Spółdzielni, a potem kupi od powoda mieszkanie. W tym celu strony udały się do notariusza, który zaproponował cenę za zakup mieszkania na kwotę 60.000 zł. Obie strony wyraziły zgodę na taką kwotę. Pozwany zobowiązał się zapłacić wyżej wymienioną kwotę powodowi w terminie do 12 października 2012r. i co do tego zobowiązania poddał się w akcie notarialnym rygorowi egzekucji w myśl art. 777§1 pkt 4 kpc. Ponadto w akcie notarialnym strony ustaliły, że pozwany będzie opiekował się powodem w zakresie czynności życia codziennego przez okres co najmniej 3 lat i zezwoli powodowi na przebywanie dożywotnio w tym lokalu (§ 6 aktu notarialnego).

Pozwany przyznał, iż Urząd Skarbowy określił wartość mieszkania na kwotę 72.000 zł i od takiej kwoty uiszczył podatek od czynności cywilnoprawnych. Od czasu zawarcia umowy do nadal wszystkie opłaty związane z tym mieszkaniem oraz mediami ponosi pozwany. Pozwany nie uniemożliwia powodowi dostępu do mieszkania, cały czas powód posiada klucze do mieszkania. M. K. nie zabraniał również Z. K. korzystania z urządzeń gospodarstwa domowego, prądu, wody. Powód pomieszkiwał w tym mieszkaniu, ale w styczniu 2011r. wyprowadził się twierdząc, że pozwany znęca się nad nim. Pod koniec stycznia 2012r. powód ponownie wprowadził się do mieszkania i przebywał tam dwa tygodnie. W tym okresie pozwany go utrzymywał, dał mu pieniądze na leki i papierosy.

Po tym okresie Z. K. wyprowadził się twierdząc, że pozwany go bije.

W czasie wspólnego zamieszkiwania stron dochodziło między nimi do konfliktów

i awantur, najczęściej pod wpływem alkoholu. Powód miał pretensje, że pozwany się nad nim znęca, pozwany miał za złe powodowi, że zanieczyszcza mieszkanie, nie pracuje, nie dokłada się do czynszu, nie opłaca części mediów. Pozwany przekazywał powodowi w ratach pieniądze z tytułu sprzedaży mieszkania. Powód złożył oświadczenie (składając pod tym oświadczeniem podpis w obecności notariusza dnia 14 lutego 2012r.), w którym przyznaje, że M. K. uiścił całą cenę sprzedaży za mieszkanie.

Sąd Okręgowy wskazał dowody, w oparciu o które poczynił powyższe ustalenia. Wskazał dlaczego i w jakim zakresie dał wiarę przesłuchaniu stron oraz dlaczego dał wiarę dowodom z dokumentów (k. 52).

Podniósł Sąd, że bez znaczenia dla ważności umowy pozostają wzajemne relacje stron względem siebie po jej zawarciu, i ich konflikty.

„Fakt ewentualnego pobicia powoda przez pozwanego mógłby mieć jedynie znaczenie przy nieprawidłowym wykonaniu zobowiązania pozwanego, a dotyczącego opieki pozwanego nad powodem w okresie 3 lat, nie ma jednak wpływu na ważność umowy.

Z wyżej wskazanych względów, a także z uwagi na fakt, że sprawa karna nie została zakończona prawomocnym wyrokiem Sąd oddalił wniosek dowodowy o dopuszczenie dowodów z akt sprawy karnej. Zbędnym było również dopuszczenie dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy celem ustalenia wartości rynkowej lokalu mieszkalnego ze względu, że z zeznań powoda wynika ustalona przez urząd skarbowy wartość lokalu mieszkalnego ustalona dla celów podatkowych, a z urzędu Sądowi wiadomo, iż jest to rzeczywista wartość rynkowa lokalu na dzień sporządzania umowy.”

Przytoczył Sąd przepis art. 388 k.c., na który powołał się powód i stwierdził, że z poczynionych ustaleń wynika, iż:

„- po pierwsze strony dobrowolnie ustaliły iż powód sprzeda mieszkanie pozwanemu po uprzednim uregulowaniu przez pozwanego długów powoda,

- po drugie to strony zgodnie zaakceptowały cenę mieszkania zaproponowaną im przez notariusza, nie można więc pozwanemu czynić zarzutu, że sam „zaniżył” swoje świadczenie,

- po trzecie niższa cena jest zrekompensowana zobowiązaniem pozwanego, iż powód ma prawo dożywotniego zamieszkiwania w tym lokalu.

Z tych przyczyn nie można mówić o rażącej dysproporcji między ceną a wartością mieszkania, a więc ta przesłanka z art. 388 k.c. nie została spełniona.

Z ustaleń urzędu skarbowego wynika, że faktyczna wartość mieszkania w chwili jego zakupu wynosiła około 72.000 zł z czego wynika, że świadczenie pozwanego (zapłata ceny) w stosunku do świadczenia powoda (przeniesienie własności mieszkania) jest niższe o około 12. 000 zł.

Z treści art. 388 k.c. wynika, że w pierwszej kolejności można żądać wyrównania świadczenia, a gdy to nie jest możliwe dopiero unieważnienia umowy. O kolejności tych roszczeń Sąd w trybie art. 5 k.p.c. pouczył powoda. Mimo tych pouczeń powód oświadczył, że nie jest zainteresowany podwyższeniem ceny, żąda jedynie unieważnienia umowy. Jego roszczenie o unieważnienie umowy w takiej sytuacji jest przedwczesne. Powód w żaden sposób nie wykazał, że żądania wyrównawcze są nadmiernie utrudnione do spełnienia przez pozwanego i nie zgłosił nawet żądania wyrównania ceny. Na konieczność zgłaszania w odpowiedniej kolejności roszczeń ( najpierw wyrównanie świadczeń, potem unieważnienie umowy) wskazuje również Sąd Najwyższy w swoim orzecznictwie, a szczególności w wyroku z dnia 08.10.2009 roku w sprawie IICSK 160/09 i wyroku z dnia 20.05.2010r. w sprawie V CSK 387/09.

Mając powyższe na uwadze uwzględnienie roszczenia unieważnienia umowy jest niezasadne.

W konsekwencji oddaleniu ulec musiały:

- a) roszczenie o zapłatę z tytułu bezumownego korzystania z lokalu- bowiem M. K. posiada tytuł prawny do lokalu i z tego mieszkania w sposób bezumowny nie korzysta;
- b) roszczenie o eksmisję pozwanego, bowiem M. K. jest właścicielem mieszkania i ma prawo z niego korzystać.”

Sąd Okręgowy oddalił powództwo jako nieuzasadnione.

Wyrok zaskarżył apelacją powód i zarzucając mu:

I. naruszenie przepisów prawa procesowego poprzez:

1. niewyjaśnienie wszystkich okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy wskutek naruszenia przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy, tj.:

- a) art. 217 § 2 k.p.c. poprzez bezzasadne oddalenie wniosku o dopuszczenie dowodu z akt sprawy karnej w sytuacji gdy z ich treści jasno wynika, że pozwany wbrew ustaleniom sądu nie uregulował należnej ceny;
- b) art. 217 § 2 w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. poprzez bezzasadne oddalenie wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości, mimo że okoliczności mające być ustalonymi w oparciu o opinię były sporne pomiędzy stronami w szczególności co do wartości nieruchomości;
- c) art. 228 § 2 w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. poprzez nieprawidłowe przyjęcie, że Sąd ma możliwość ustalania okoliczności wymagających wiedzy specjalistycznej w oparciu o wiedzę posiadaną z urzędu podczas gdy okoliczność, iż sędzia ma wiadomości z danej dziedziny nie zwalnia Sądu od przeprowadzania dowodu z opinii biegłego - co w rezultacie pozbawiło powoda możliwości stawiania pytań i krytyki określonego poglądu;
- d) art. 232 k.p.c. poprzez zaniechanie wyjaśnienia czy pozwany jest w stanie spełnić świadczenie w ekwiwalentnej wysokości w sytuacji gdy brak takiej możliwości był oczywisty z uwagi na fakt, iż pozwany zamiast dążyć do spełnienia świadczenia doprowadził przemocą do ucieczki powoda;

- sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału wskutek naruszenia przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy, tj.:

a) art. 227 § 1 k.p.c. poprzez ustalenie, że wnioski dowodowe zgłaszane przez „pozwanego” nie miały istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, mimo że okoliczność jakie są proporcje wartości nieruchomości do ceny określonej w umowie sprzedaży stanowić powinny konieczne i podstawowe elementy przy określeniu czy doszło do wyzysku,

b) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego, tj.:

- błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia polegający na błędnym ustaleniu, że pozwany zapłacił powodowi kwotę 60.000 zł w sytuacji gdy sam pozwany przyznał, że powód nie ma żadnych pieniędzy oraz w sytuacji gdy powód zaprzeczył, że dostał pieniądze;
- błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia polegający na błędnym ustaleniu, że w przedmiotowej sprawie nie zachodzą okoliczności świadczące,

iż roszczenie wyrównawcze będą nadmiernie utrudnione podczas gdy z uwagi na zachowanie pozwanego oraz sytuację w jakiej znalazł się powód spełnienie roszczeń wyrównawczych jest nadmiernie utrudnione;

- błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia polegający na błędnym ustaleniu, iż nie doszło do rażącej dysproporcji między ceną a wartością mieszkania podczas gdy wniosku takiego nie można wysnuć z uwagi na zaniechanie przez Sąd ustalenia faktycznej wartości mieszkania;

- błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia polegający na błędnym ustaleniu, że wszystkie istotne okoliczności faktyczne sprawy zostały wyjaśnione i są

bezsporne, w sytuacji gdy wartość nieruchomości w dacie sprzedaży była sporna;

- błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia polegający na błędnym ustaleniu, że niższa cena mieszkania jest rekompensowana możliwością dożywotniego zamieszkania podczas gdy faktycznie możliwości tej powód nie ma z powodu zachowania pozwanego,

II. naruszenie przepisów prawa materialnego poprzez jego błędną wykładnię lub niewłaściwe zastosowanie:

1. błędną wykładnię art. 388 k.c. polegającą na uznaniu, że żądanie unieważnienia umowy może być zgłoszone tylko po wykazaniu, że żądanie roszczenia wyrównawczego jest utrudnione z przyczyn leżących wyłącznie po stronie pozwanego, podczas gdy przyczyny stanowiące o nadmiernym utrudnieniu spełnienia roszczenia wyrównawczego mogą leżeć także po stronie powoda;

2. z ostrożności procesowej: niezastosowanie art. 357<sup>1</sup> k.c. podczas gdy z okoliczności sprawy wynika, że nastąpiła taka zmiana stosunków pomiędzy stronami, iż nie jest możliwym zrealizowanie umowy w zakresie w jakim powód ma możliwość zamieszkiwania oraz w zakresie sprawowania nad nim opieki przez pozwanego.

Wskazując na powyższe zarzuty wniósł o:

1. zmianę zaskarżonego wyroku w całości i unieważnienie Aktu Notarialnego Rep.(...) nr (...) z 12.10.2009r. umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu według norm przepisanych,
2. ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania - przy uwzględnieniu kosztów postępowania odwoławczego.

Ponadto wniósł o:

- a) przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości na okoliczność ustalenia wartości rynkowej przedmiotowego lokalu,
- b) przeprowadzenie dowodu z protokołu rozprawy z dnia 31 stycznia 2012r. z akt Sądu Rejonowego w (...) Wydział II Karny sygn. akt: II K 581/11 na okoliczność wykazania, że pozwany wbrew ustaleniom Sądu nie regulował ceny w ratach oraz na okoliczność, że kwota 60.000zł nie została zapłacona,
- c) przeprowadzenie dowodu aktu oskarżenia z akt Sądu Rejonowego w (...) Wydział II Karny sygn. akt: II K 581/11 na okoliczność wykazania przymusowego położenia powoda, zachowania pozwanego, nieuiszczenia kwoty 60.000 zł,
- d) zwrócenie się do Sądu Rejonowego w (...) Wydział II Karny z wnioskiem o dołączenie do akt n/n postępowania odpisu dokumentów zgromadzonych w aktach postępowania przygotowawczego znajdujących się w aktach sprawy o sygnaturze II K 581/11 (k. 63-74).

W uzasadnieniu apelacji powód podniósł, że „podniesienie przez Sąd zarzutu,

iz żądanie jest przedwczesne stanowi nadużycie prawa w rozumieniu art. 5 k.c.” (k. 67)

**Rozpoznając apelację powoda Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

apelacja jako nieuzasadniona podlega oddaleniu.

Sąd Apelacyjny oddalił wnioski dowodowe zgłoszone przez powoda w apelacji, albowiem były one spóźnione albo na tym etapie postępowania bezprzedmiotowe.

Zgodnie z art. 381 k.p.c. sąd drugiej instancji może pominąć nowe fakty i dowody, jeżeli strona mogła je powołać w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji, chyba że potrzeba powołania się na nie wyniknęła później, co na gruncie rozpoznanej sprawy powód w żadnym razie nie wykazał.

Otóż zaskarżony wyrok został wydany w dniu 21 marca 2012r. (k. 47), zaś dokumenty zawnioskowane jako dowód w sprawie, a opisane na karcie 3 apelacji (k. 65 akt) pod literami b)-d) istniały przed w/w datą. I tak, protokół rozprawy głównej w sprawie o sygn. akt

II K 581/11 Sądu Rejonowego w (...) nosi datę 31 stycznia 2012r. (k.70-72), akt oskarżenia w w/w sprawie pochodzi z daty 29.09.2011r. (k. 73-74), zatem wcześniejszej niż data wniesienia powództwa w rozpoznawanej sprawie (4.10.2011r. k.1)

Powyższe uprawnia do wniosku, iż dokumenty w/w nie mają przymiotu „nowości” i zgodnie z w/w przepisem Sąd Apelacyjny był uprawniony do pominięcia tych dowodów.

Co do wniosku dowodowego, zgłoszonego pod literą a) na stronie 3 apelacji (k.65) Sąd Apelacyjny zauważa, iż na rozprawie, w obecności strony w dniu 21 marca 2012r. Sąd Okręgowy oddalił wnioski dowodowe o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy oraz z akt karnych II K 581/11. Apelujący nie zgłosił zastrzeżenia w trybie art. 162 k.p.c. do protokołu rozprawy, zatem stronie, która zastrzeżenia nie zgłosiła, nie przysługuje prawo powołania się na takie uchybienie w dalszym toku postępowania, chyba

że chodzi o przepisy postępowania, których naruszenie sąd powinien wziąć pod rozwagę z urzędu, albo strona uprawdopodobni, iż nie zgłosiła zastrzeżeń, bez swej winy. Powód nie podjął próby uprawdopodobnienia, zaistnienia tej ostatniej okoliczności, zaś na gruncie rozpoznawanej sprawy nie doszło do naruszenia przepisów postępowania powodującego nieważność postępowania, które zgodnie z art. 378 § 1 in fine k.p.c. Sąd Apelacyjny jest zobowiązany wziąć z urzędu pod uwagę w granicach zaskarżenia. Powód utracił prawo powoływania się w postępowaniu apelacyjnym na uchybienie Sądu w zakresie postępowania dowodowego bez względu na ich znaczenie dla sprawy. Powyższe zarzut opisany w punktach 1. lit. a) – c), 2 lit. a), b) tiret 1, 3 4 czyni nieuzasadnionym.

Zatem li tylko materiał zgromadzony w sprawie przed Sądem Okręgowym jest podstawą do oceny zarzutów podniesionych przez apelującego.

Sąd Apelacyjny podziela i uznaje za swoje ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy, ponieważ ustalenia te znajdują oparcie w zebranych w sprawie materiale dowodowym, które to dowody Sąd ten ocenił w granicach zakreślonych przepisem art. 233

§ 1 k.p.c., zaś zarzut apelacji o tym, że ustalenia te są dotknięte jakimkolwiek błędem nie może być w żadnym razie podzielony.

Przed przystąpieniem do oceny zarzutów Sąd zauważa, iż tylko żądanie zgłoszone przed Sądem pierwszej instancji, będące przedmiotem sporu co do którego orzekł Sąd Okręgowy w zaskarżonym wyroku może być przedmiotem procesu przed sądem odwoławczym.

Zgodnie z art. 383 k.p.c. w postępowaniu apelacyjnym nie można rozszerzyć żądania pozwu ani występować z nowymi roszczeniami. Roszczenie procesowe to: dokładnie określone żądanie i okoliczności faktyczne je uzasadniające (art. 187 § 1 k.p.c.).

Tę uwagę Sąd czyni, albowiem przed Sądem Okręgowym powód dochodził trzech żądań, z których drugie i trzecie było „konsekwencją” pierwszego obejmującego powództwo o unieważnienie umowy sprzedaży nieruchomości lokalowej szczegółowo opisanej w żądaniu pozwu (k. 1).

Powód domaga się „unieważnienia aktu notarialnego Rep. (...) nr (...), z dnia 12 października 2009r. umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego numer (...), znajdującego się w budynku nr (...), klatka (...), położonego w Ż. na Osiedlu (...), dla którego Sąd Rejonowy w (...) Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW (...), z powodu wyzyskania przez pozwanego przymusowego położenia i niedoświadczenia powoda.

Okoliczności przytoczone w pozwie uzasadniały ocenę tego roszczenia na gruncie przepisu art. 388 k.c.

Powód działający bez pełnomocnika profesjonalnego na rozprawie poprzedzającej wydanie zaskarżonego wyroku, zatem po informacyjnym przesłuchaniu stron (art. 212 zdanie 1 k.p.c.) pouczone, iż zgodnie z art. 388 k.c. może zgłosić roszczenie o unieważnienie umowy dopiero wtedy, gdy nie jest możliwe lub nadmiernie utrudnione świadczenie wyrównawcze. Powód oświadczył, iż nie jest zainteresowany tym, by pozwany zapłacił mu większą kwotę za mieszkanie, chce unieważnienia umowy (k. 45). Sąd przeprowadził postępowanie dowodowe w granicach aktywności procesowej stron i zaskarżonym wyrokiem oddalił powództwo, zwracając uwagę na treść przepisu art. 388 k.p.c. Otóż zgodnie z w/w przepisem jeżeli jedna ze stron, wyzyskując przymusowe położenie, niedoświadczenie 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 rażąco 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 § 1). Uprawnienia powyższe wygasają z upływem dwóch lat od dnia zawarcia umowy (§ 2).

Z treści przytoczonego przepisu, na co zwrócił uwagę Sąd Okręgowy, jednoznacznie wynika, iż ustawodawca określił dwojakie skutki prawne umowy zawartej w warunkach wyzysku. Nie występują one jednak łącznie, poszkodowany - powód nie ma również możliwości wyboru jednego z tych skutków. To przepis bowiem określa kolejność i warunki realizacji każdego z tych skutków. Powyższe oznacza, że poszkodowany może żądać modyfikacji treści umowy, a dopiero gdy się to okazało nadmiernie utrudnione – jej unieważnienia. Powyższe nie oznacza – co czyni apelacja – iż apelujący, który pomimo pouczenia podtrzymał żądanie unieważnienia umowy i dopiero przed Sądem drugiej instancji zarzucając naruszenie przepisu art. 233 § 1 k.p.c. i formułując w punkcie 2 litera b tiret 2, 4 zarzut błędu w ustaleniach faktycznych oraz naruszenia art. 232 k.p.c. (punkt 1 litera d) podjął próbę wykazania - czego nie czynił przed Sądem Okręgowym, iż dochodzenie świadczenia wyrównawczego było niecelowe, bowiem dochodzenie tego świadczenia byłoby nadmiernie utrudnione, co jego roszczenie ostatecznie na tym etapie postępowania przed Sądem Apelacyjnym czyni uzasadnionym. Takie stanowisko jest błędne i nieuzasadnione. Sąd Apelacyjny, co wynika z wyżej poczynionych uwag, nie może orzekać o roszczeniu, które nie było przedmiotem zaskarżonego orzeczenia.

W orzecznictwie przyjęto, że jeśli spełnione są przesłanki wyzysku, przewidziane w art. 388 k.c., w pierwszej kolejności powinno być zgłoszone żądanie o charakterze wyrównawczym. Przepis art. 388 k.c. przewiduje bowiem odpowiednią kolejność (sekwencję) zgłoszenia roszczeń przez wyzyskiwanego (powoda) wobec osoby wyzyskującej – stopniowanie roszczeń, od którego ustawa nie przewiduje wyjątków (wyrok SN z 14.01.2010r., IV CSK 432/09, lex nr 564991; wyrok SN z 8.10.2009r., II CSK 160/09, lex nr 529679; wyrok SN z 13.01.2005r., IV CK 44/04, nie publ.)

Oczywiście okoliczność czy zmiana treści umowy byłaby nadmiernie utrudniona lub niemożliwa stanowi kategorię ocenną. Gdy strony nie osiągną w tym przedmiocie porozumienia, sprawę rozstrzyga sąd. Roszczenie wyrównawcze nie było dochodzone przez powoda, zatem jego ocena przez pryzmat okoliczności wskazanych w uzasadnieniu apelacji, nie może być przedmiotem oceny- z przyczyn wyżej naprowadzonych- Sądu Apelacyjnego.

Przypomnieć należy, iż przewidziana w przepisie art. 388 k.c. kolejność zgłoszenia roszczeń przez wyzyskanego wobec osoby wyzyskującej ma miejsce, jeśli spełnione są przesłanki wyzysku.

Sąd Okręgowy prawidłowo ustalił, że przesłanka wyzysku „rażąca dysproporcja wzajemnych świadczeń stron”, a to wartości mieszkania i ceny nie została spełniona. Ocena ta została dokonana w oparciu o dowody z dokumentów i przesłuchania stron, tj. dowody przeprowadzone w sprawie.

Pozwany zeznał, iż urząd skarbowy określił wartość mieszkania na 72.000 złotych i doliczył mu podatek (k.46). Zauważyć należy, iż § 9 aktu notarialnego obejmującego umowę sprzedaży z 12.10.2009r. zawiera zapis „ notariusz pouczył o art. 4 ust. 3 i 4 ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych i § 5 rozporządzenia Ministra Finansów z 5.12.2000r. Zgodnie z przepisami w/w aktów prawnych, podstawę opodatkowania przy umowie sprzedaży stanowi wartość rynkowa rzeczy lub prawa majątkowego, zaś urząd skarbowy jest upoważniony do naliczenia podatku od czynności cywilnoprawnej- umowy sprzedaży nie od ceny przyjętej przez strony, lecz od wartości rynkowej przedmiotu umowy (obowiązujące w dacie umowy rozp. Min. Fin. z 16.12.2008r. w sprawie sposobu pobierania i zwrotu podatku od czynności cywilnoprawnych Dz. U. z 2008r., poz. 234/1577 obow. od 1.01.2009r.).

Zatem porównanie ceny przyjętej w umowie przez strony 60.000 złotych z wartością mieszkania przyjętą przez urząd skarbowy- 72.000 złotych oznacza, iż jedna z trzech przesłanek wyzysku (art. 388 k.c.), które muszą być spełnione łącznie, na gruncie rozpoznawanej sprawy nie zachodzi.

Aby można było mówić o dysproporcji świadczeń w rozumieniu w/w przepisu, dysproporcja majątkowa pomiędzy świadczeniami stron nie może być jakakolwiek, lecz musi mieć postać kwalifikowaną i nosić przymiot „rażącej”. Zatem różnica ta winna 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.

Dla bytu roszczenia z art. 388 k.c. podnoszony w apelacji zarzut braku zapłaty ceny przez pozwanego jest bezprzedmiotowy. Ten zarzut może bowiem przybrać postać odpowiedniego roszczenia procesowego. Ocena rozliczenia się stron na tle umowy z 12 października 2009r., a w szczególności jej zapisu zawartego w § 6 w którym strony ustaliły, że pozwany będzie się opiekować powodem w zakresie czynności wymagających życia codziennego przez okres co najmniej trzech lat i zezwala (tu pozwany) mu (tu powodowi) na przebywanie w tym lokalu dożywotnio przy zarzucie podnoszonym w apelacji braku zapłaty ceny przez pozwanego jest bezprzedmiotowy dla oceny zastosowania art. 388 k.c.

Wykazanie kumulatywnego istnienia przesłanek wyzysku obciążało powoda, który temu obowiązkowi nie sprostał.

Druga przesłanka wyzysku „przymusowe położenie” powoda, który to stan musi istnieć rzeczywiście, występuje, gdy strona znajduje się w takich warunkach materialnych, osobistych lub rodzinnych, które zmuszają do zawarcia umowy za wszelką cenę, bez ekwiwalentności świadczeń oraz nie pozwalają na swobodne pertraktacje.

Strony, jak prawidłowo przyjął Sąd Okręgowy, dobrowolnie ustaliły sprzedaż mieszkania- znały się, zamieszkiwały razem od 2004r.- po uprzednim uregulowaniu przez pozwanego długów powoda z tytułu zadłużenia czynszowego wobec spółdzielni.



Powód oświadczył na rozprawie, iż „nieprawdą jest, że pozwany zabraniał mu korzystać z prądu, wody i urządzeń domowych, jedynie kazał przycisnąć mu telewizor.” (k.46). Brak jest jakichkolwiek podstaw do przyjęcia, że konieczność wywiązywania się przez powoda z wymagalnych zobowiązań czynszowych wobec spółdzielni mieszkaniowej stworzyło – na gruncie rozpoznawanej sprawy – stan przymusowego położenia apelującego w rozumieniu art. 388 k.c.

Brak jest również jakichkolwiek podstaw by na gruncie rozpoznanej sprawy uznać, iż pozwany wyzyskał niedoświadczenie powoda. Powód nie twierdził nawet, iż nie rozumiał skutków, jakie niesie ze sobą zawarcie umowy sprzedaży mieszkania. Zatem i wystąpienie przesłanki wskazanej w pozwie, istotnej dla zastosowania art. 388 k.c., w rozpoznawanej sprawie nie zachodziła, jak prawidłowo ustalił Sąd Okręgowy.

Istotną przesłanką z art. 388 k.c. jest wykazanie wyzyskania (wykorzystania) przez pozwanego jako drugą stronę umowy przymusowego położenia i niedoświadczenia powoda. Wyzyskanie polega na świadomym po stronie pozwanego jako wyzyskującego dwóch okoliczności: dysproporcji świadczeń i słabości pokrzywdzonego – powoda.

Dowody zebrane w sprawie nie dały podstaw do czynienia ustaleń, iż po stronie pozwanego była świadomość przymusowego położenia i niedoświadczenie powoda oraz rażącej dysproporcji między świadczeniami i wyrażenie zgody na zawarcie umowy w takich okolicznościach.

Sąd Okręgowy dokonał prawidłowej oceny wykładni art. 388 k.c., prawidłowo zastosował ten przepis. Brak wykazania przez powoda przesłanek wyzysku uzasadnił oddalenie tak powództwa, jak i apelacji, skoro wykazanie przesłanek wyzysku (art. 388 k.c.) otwiera możliwość zgłoszenia jako pierwszego żądania świadczenia wyrównawczego, a następnie – jako drugiego w kolejności – żądania unieważnienia umowy.

Zgłoszony z ostrożności procesowej zarzut niezastosowania art. 357<sup>1</sup>k.c. (k. 65 akt) nie mógł odnieść zamierzonego skutku.

Na wstępie już podniesiono, że na roszczenie procesowe składa się dokładnie określone żądanie i uzasadniające je okoliczności faktyczne. Obydwa elementy są równie istotne, pozostają też w związku – podstawa faktyczna (okoliczności wypełniające hipotezę określonej normy prawnej zawierającej dyspozycję, której zastosowania domaga się powód) precyzuje żądanie i wspólnie z nim wyznacza granice procesu. Przedmiotowa zmiana powództwa, która nie jest dopuszczalna przed Sądem Apelacyjnym (art. 383 k.p.c.) polega również na wskazaniu nowej podstawy faktycznej, przy zachowaniu niezmienionego żądania. Przesłanki zastosowania klauzuli rebus sic stantibus (art. 357<sup>1</sup> k.c.), nie były objęte żądaniem pozwu dochodzonym przed Sądem Okręgowym, dlatego też nowa podstawa prawna żądania i okoliczności faktyczne ją uzasadniające wskazane w apelacji stanowią niedopuszczalną zmianę powództwa przed sądem drugiej instancji.

Z przyczyn wyżej naprowadzonych, w ocenie Sądu Apelacyjnego, skoro podniesione zarzuty nie były uzasadnione, apelacja podlegała oddaleniu (art. 385 k.p.c.).

## ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. (...)

3. (...)

K., (...)

(...)