

Sygn. akt *I ACa 584/17*

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 października 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSA Marek Górecki (spr.)

Sędziowie: SSA Roman Stachowiak

SSA Jacek Nowicki

Protokolant: protokolant Halszka Mróz

po rozpoznaniu w dniu 11 października 2017 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **J. P.**

przeciwko **I. B.**

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 28 lipca 2016 r. sygn. akt XII C 1713/15

1. **o ddala apelację;**

2. **zasądza od pozwanej na rzecz powódki 6.642 zł (w tym podatek VAT) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

Roman Stachowiak Marek Górecki Jacek Nowicki

--	--	--

I ACa 584/17

UZASADNIENIE

Powódka J. P. w piśmie wniesionym w sprawie toczącej się przed Sądem Okręgowym w Poznaniu pod sygn. akt XII C 964/07, wniosła o zmianę umowy sprzedaży nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), zawartej 8 kwietnia 2004 r. między J. P. a I. B., poprzez zwiększenie należnego powódce z tytułu wskazanej umowy świadczenia i zasądzenie od pozwanej kwoty 227.700 zł.

W uzasadnieniu powódka podniosła, że przedmiotowa umowa została zawarta z wykorzystaniem jej przymusowego położenia, zastrzegając cenę sprzedaży nieruchomości na poziomie rażąco odbiegającym od warunków rynkowych. Jako podstawę roszczenia wskazała przepis art. 388 § 1 kc.

Postanowieniem z dnia 16 października 2013 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu wyłączył roszczenie powódki o zwiększenie świadczenia z tytułu umowy sprzedaży nieruchomości do odrębnego rozpoznania.

Pozwana wniosła o odrzucenie pozwu i zasądzenie od powódki zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, ewentualnie o oddalenie powództwa w całości.

Wyrokiem z dnia 20 listopada 2014 r., wydanym w sprawie o sygn. XII C 2136/13, Sąd Okręgowy w Poznaniu oddalił powództwo i rozstrzygnął o kosztach procesu, wskazując, iż uprawnienie do żądania zmiany treści umowy z dnia 8 kwietnia 2004 r. wygasło, jako wniesione po upływie dwuletniego terminu zawitego z art. 388 § 2 kpc.

Powyższy wyrok zaskarżyła apelacją strona powodowa, wnosząc o jego zmianę i uwzględnienie powództwa w całości oraz przyznanie kosztów procesu reprezentującemu ją pełnomocnikowi z urzędu.

Wyrokiem z dnia 17 czerwca 2015 r., wydanym w sprawie o sygn. I Aca 80/15, Sąd Apelacyjny w Poznaniu uchylił zaskarżony wyrok i sprawę przekazał do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Poznaniu, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

W ocenie Sądu odwoławczego, w sytuacji kiedy dopuszczalne jest zgłoszenie roszczenia o unieważnienie umowy, bez uprzedniego wystąpienia z żądaniem o charakterze wyrównawczym, nie można przepisu art. 388 § 2 kc, dotyczącego terminu zawitego do zgłoszenia roszczeń z tytułu wyzysku, interpretować w ten sposób, że zgłoszenie jednego z roszczeń z tytułu wyzysku pozostaje bez wpływu na bieg terminu do zgłoszenia drugiego z nich. Przepis 388 § 2 k.c. należy rozumieć w ten sposób, że zgłoszenie jakiegokolwiek z roszczeń z art. 388 § 1 k.c. związanych z zawarciem umowy w warunkach wyzysku w terminie dwuletnim, liczonym od dnia zawarcia umowy, powoduje także zachowanie tego terminu dla roszczenia zgłaszanego w drugiej kolejności. Zasadnicze znaczenie ma zatem charakter zgłoszonego pierwotnie roszczenia jako związanego z wyzyskiem, a nie wybór konkretnego żądania z 388 § 1 kc. Tym samym, zgodnie z zapatrywaniem Sądu Apelacyjnego w Poznaniu, terminowe wystąpienie przez powódkę z powództwem o unieważnienie umowy z dnia 8 kwietnia 2004 r., spowodowało że zachowany został także termin zawity dla żądania modyfikacji umowy.

Z uwagi na powyższe, konieczne okazało się uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w Poznaniu do ponownego rozpoznania, jak wskazał Sąd Apelacyjny, celem zbadania przesłanek roszczenia wyrównawczego, albowiem z uwagi na błędne uznanie zasadności zarzutu wygaśnięcia uprawnienia powódki do żądania zmiany umowy w oparciu o art. 388 § 1 k.c., w sprawie nie doszło do zbadania istoty sprawy.

Pismem procesowym z dnia 7 lipca 2016 r., pozwana podniosła zarzut potrącenia kwoty 127.500 zł z kwotą ewentualnie zasądzoną na rzecz powódki. Pozwana wyjaśniła, że suma 127.500 zł dotyczy odszkodowania za bezumowne korzystanie przez powódkę z nieruchomości przy ul. (...) w P. w okresie od 8 kwietnia 2004 r. do 23 maja 2006 r.

Wyrokiem z dnia 28 lipca 2016 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu zmienił zawartą w formie aktu notarialnego umowę sprzedaży nieruchomości położonej w P. na G., przy ul. (...), działka nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...), o powierzchni 0.1090 ha, pomiędzy powódką J. P. i I. B. w ten sposób, że zwiększył należne J. P. z tytułu wskazanej umowy świadczenie z kwoty 155.000 zł o kwotę 227.700 zł i z tego tytułu zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 227.700 zł.

Sąd Okręgowy po ponownym rozpoznaniu sprawy podzielił w całości ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy w wyroku z dnia 20 listopada 2014 r. Na prawidłowość tych ustaleń wskazał Sąd Apelacyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 17 czerwca 2015 r., zaś dalsze postępowanie dowodowe, nie dało asumptu, do czynienia ustaleń odmiennych od przyjętych pierwotnie. Jednocześnie Sąd przeprowadził postępowanie dowodowe na okoliczności,

które pierwotnie nie były przedmiotem oceny Sądu Okręgowego w sprawie XII C 2136/13, a na które uwagę zwrócił Sąd Apelacyjny w uzasadnieniu wyroku z dnia 17 czerwca tj. czy zwiększenie należnego powódce świadczenia z umowy sprzedaży nieruchomości nie byłoby nadmiernie utrudnione.

I tak zgodził się Sąd Okręgowy z wcześniejszymi ustaleniami, iż powódka J. P. (wcześniej S.) w 2003 i 2004 r. znajdowała się w bardzo trudnej sytuacji finansowej. Utrzymywała się z niskich dochodów, z których nie była w stanie pokryć bieżących kosztów utrzymania i zobowiązań finansowych. Jej jedyny majątek stanowiła własność nieruchomości położonej w P. przy ul. (...). Nieruchomość ta zabudowana była jednorodzinny budynkiem mieszkalnym oraz dwoma budynkami gospodarczymi. Powódka dysponowała operatem szacunkowym sporządzonym w celu ustalenia wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia kredytu bankowego, z którego wynikało, iż w dniu 18 grudnia 2003 r. wartość ta wynosiła około 465.800 zł.

W dniu 8 kwietnia 2004 r. J. P. zawarła z I. B., przed notariuszem H. G., umowę sprzedaży nieruchomości (Repertorium (...) (...)). Umowa zawarta została w następstwie zawarcia przez powódkę z W. B. umowy pożyczki kwoty 106.000 zł. W zamian za udzielenie pożyczki J. P. zobowiązała się do przeniesienia na osobę wskazaną przez W. B., tj. na pozwaną, własności przedmiotowej nieruchomości. W umowie cenę sprzedaży nieruchomości oznaczono na 155.000 zł. Z uzyskanej ceny na rzecz powódki wypłacone zostało jedynie kilkanaście tysięcy złotych, natomiast 106.000 zł przekazane zostało wierzycielowi powódki S. U., 23.250 zł W. B. tytułem prowizji oraz 6.000 zł J. C. tytułem prowizji. Rzeczywista wartość nieruchomości w dniu 8 kwietnia 2004 r. wynosiła natomiast 382.700 zł. Cena sprzedaży nieruchomości rażąco odbiegała od obowiązujących w tamtym okresie cen rynkowych, jednak J. P. zgodziła się na zawarcie umowy, ponieważ uważała, że jest to jedyny sposób na uzyskanie w krótkim czasie środków finansowych na spłatę zadłużenia w wysokości 106.000 zł. Powódka uważała, że jeśli do dnia 8 kwietnia 2004 r. nie pozyska tak określonych środków, straci nieruchomość na rzecz swojego wierzyciela S. U.. W umowie zastrzeżono, iż powódka wyda nieruchomość pozwanej do 8 lipca 2004 r. I. B. przed zakupem nieruchomości nie była na nieruchomości powódki. Pozwana wyzyskała przymusowe położenie J. P..

J. P. miała nadzieję, że uda jej się odkupić nieruchomość od I. B.. Próby w tym zakresie zakończyły się jednak niepowodzeniem. W dniu 8 marca 2005 r. strony zawarły przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości za kwotę 260.000 zł. Środki na kupno nieruchomości powódka miała uzyskać z kredytu bankowego. Umowa sprzedaży nieruchomości miała zostać zawarta do dnia 8 kwietnia 2005 r. Ponieważ do tego czasu powódce nie udało się uzyskać środków na zakup nieruchomości, w dniu 31 maja 2005 r. zawarta została kolejna przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości, przy czym tym razem cenę nieruchomości określono na 290.000 zł. Ostatecznie nie doszło do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości na rzecz J. P.. Pozwana dokonała sprzedaży przedmiotowej nieruchomości w dniu 23 maja 2006 r. na rzecz M. B. za kwotę 250.000 zł. Do tego czasu powódka nadal mieszkała w budynku, przy czym nie czyniła na niego żadnych istotnych nakładów, które mogłyby przyczynić się do wzrostu jego wartości.

W dniu 8 kwietnia J. P. wniosła do Sądu Okręgowego w Poznaniu pozew przeciwko I. B. o ustalenie nieważności przedmiotowej umowy sprzedaży. Wyrokiem z dnia 14 grudnia 2012 r., wydanym w sprawie o sygn. XII C 742/06, Sąd Okręgowy uwzględnił żądanie powódki i unieważnił umowę zawartą z I. B. w dniu 8 kwietnia 2004 r. W uzasadnieniu wyroku Sąd Okręgowy wskazał, że umowa będąca przedmiotem postępowania zawarta została w warunkach wyzysku, a zatem żądanie pozwu było uzasadnione.

Na skutek apelacji pozwanej, Sąd Apelacyjny w Poznaniu w sprawie o sygn. I ACa 292/13 zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że powództwo oddalił. W uzasadnieniu orzeczenia sąd odwoławczy wskazał, że nie kwestionował ustaleń faktycznych będących podstawą rozstrzygnięcia i podzielił stanowisko Sądu Okręgowego, że umowa zawarta została w warunkach wyzysku. Jego zdaniem Sąd Okręgowy nie zbadał, a powódka nawet nie wykazała, że zaistniała jedna z przesłanek uwzględnienia żądania unieważnienia umowy z uwagi na wyzysk, tj. czy zmiana umowy w sposób łagodzący skutki wyzysku, byłaby nadmiernie utrudniona. Zdaniem Sądu Apelacyjnego dopiero wykazanie istnienia tej przesłanki uprawnia stronę do żądania unieważnienia umowy, zamiast jej zmiany.

Powódka liczy obecnie (...) lat. Z wykształcenia jest ekonomistką. Utrzymuje się ze świadczenia emerytalnego w wysokości 1.100 zł netto, korzysta też z zasiłków z (...). Posiada liczne zadłużenia w tzw. „parabankach”. Powódka przed zawarciem umowy z 8 kwietnia 2004 r. nie korzystała z pomocy prawnika.

Pozwana liczy obecnie(...)lat. Z zawodu jest sprzedawcą. Utrzymuje się z wynajmu dziesięciu lokali mieszkalnych, znajdujących się w kamienicy położonej w P. przy ul. (...), której jest właścicielem i osiąga z tego tytułu roczny dochód w wysokości ok. 50-60 tys. złotych. Pozwana kamienicę zakupiła ok. 2003-2004 r. Nadto pozwana jest wyłączną właścicielką domu w A., który nabyła za środki pochodzące ze sprzedaży nieruchomości przy ul. (...), nabytej wcześniej od powódki. Pozwana pracuje nadto w biurze na 1/8 etatu. Spłaca kredyt zaciągnięty na cele inwestycyjne, w tym remont kamienicy, świadcząc z tego tytułu miesięczną ratę w wysokości ok. 1.000 zł. Żadna z nieruchomości z jej nie jest obciążona hipoteką. Pozwana dysponuje wystarczającymi środkami, by zapłacić powódce kwotę 227.700 zł.

Na gruncie ustalonych okoliczności faktycznych Sąd Okręgowy uznał powództwo za usprawiedliwione w całości.

Roszczenie powódki oparte było na treści art. 388 § 1 k.c. który stanowi, że jeżeli jedna ze stron, wyzyskując przymusowe położenie, 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. J. P. argumentowała, że I. B. wykorzystała jej przymusowe położenie, tj. brak środków na spłatę zobowiązań finansowych, zawierając umowę sprzedaży nieruchomości na warunkach skrajnie dla powódki niekorzystnych. Zastrzeżona w umowie cena sprzedaży nieruchomości była rażąco niska, nieodpowiadająca warunkom rynkowym. J. P. zawarła umowę będąc pod presją konieczności spłaty wysokich zobowiązań finansowych. Mając to na uwadze powódka domagała się modyfikacji postanowień umowy z dnia 8 kwietnia 2004 r. zawartej z pozwaną w ten sposób, że zwiększona zostanie cena sprzedaży nieruchomości o kwotę 227.700 zł.

Z uwagi na treść uzasadnienia wyroku Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 17 czerwca 2015 r., poza oceną Sądu Okręgowego ponownie rozpoznającego sprawę leżała kwestia, podniesionego przez pozwaną, zarzutu wygaśnięcia uprawnienia powódki do żądania zwiększenia należnego jej świadczenia z art. 388 § 1 k.c. z uwagi na upływ terminu określonego w art. 388 § 2 k.c. Sąd Okręgowy przy ponownym rozpoznawaniu sprawy był bowiem w myśl art. 386 § 6 k.p.c. związany oceną Sądu II instancji, iż do upływu tego terminu nie doszło.

W drugiej kolejności Sąd podzielił zapatrywanie Sądu Okręgowego w Poznaniu, wyrażone w wyroku z dnia 20 listopada 2014 r., zapadłym przy pierwszym rozpoznawaniu sprawy, iż w sprawie nie zachodziła powaga rzeczy osądzonej. W sprawie toczącej się przed Sądem Okręgowym w Poznaniu pod sygn. XII C 742/06, powódka dochodziła innego roszczenia, choć opartego na podobnej podstawie faktycznej i prawnej. Wystąpienie z każdym z żądań z art. 388 § 1 k.p.c.: o modyfikację zawartej umowy albo o jej unieważnienie uzależnione jest od zaistnienia konkretnych przesłanek. Strona może domagać się skutecznie unieważnienia umowy tylko wówczas, gdy wystąpi dodatkowa przesłanka, tj. modyfikacja umowy będzie nadmiernie utrudniona. Każde z żądań wskazane w treści art. 388 § 1 k.c. ma różną treść, a ich uwzględnienie rodzi zupełnie różne skutki, co rzutuje na ocenę, że nie są to żądania tożsame, a zatem poczynione w przeszłości przez Sąd Okręgowy i Sąd Apelacyjny w Poznaniu rozstrzygnięcia w przedmiocie unieważnienia umowy łączącej strony nie mogą przemawiać za uznaniem, iż sądy te rozstrzygały także kwestię zasadności żądania powódki odnośnie modyfikacji umowy.

Przechodząc do badania przesłanek roszczenia z art. 388 § 1 k.c., Sąd Okręgowy wskazał na istnienie rażącej nieekwiwalentności wzajemnych świadczeń stron umowy, gdyż świadczenie uzyskane przez pozwaną w postaci własności nieruchomości było warte 382.700 zł, tymczasem świadczenie uzyskane przez powódkę opiewało jedynie na kwotę 155.000 zł. Sąd przyjął, że strona pozwana nie kwestionowała rzeczywistej wartości nieruchomości, co pozwoliło na uznanie tej okoliczności za bezsporną między stronami. Odmiennie twierdzenia pozwanej zgłoszone zostały bowiem na tak późnym etapie postępowania, iż Sąd zmuszony był je pominąć jako spóźnione na podstawie art. 207 § 6 k.p.c.,

tym bardziej, iż pozwana nawet nie próbowała wyjaśnić czemu zgłasza takie twierdzenie dopiero na trzeciej rozprawie przy rozpoznawaniu sprawy po raz drugi przez Sąd I instancji i dlaczego jej twierdzeń nie należy uznać za spóźnione.

Dalszą przesłanką konieczną do uznania zasadności żądania z art. 388 § 1 k.c. jest okoliczność, że strona zgadza się na niekorzystne dla niej warunki umowy z uwagi na swe niedoświadczenie, niedołęstwo albo znalezienie się w sytuacji przymusowej. Sąd ustalił, iż powódka przy zawieraniu umowy z dnia 8 kwietnia 2004 r. znajdowała się w przymusowym położeniu. Okoliczność ta pozostała w zasadzie między stronami bezsporna, aż do zamknięcia rozprawy. Przymusowe położenie występuje, gdy strona znajduje się w takich warunkach materialnych, osobistych lub rodzinnych, które zmuszają do zawarcia umowy nawet bez ekwiwalentności świadczeń (za wszelką cenę) oraz nie pozwalają na swobodne pertraktacje.

Dla spełnienia kolejnej przesłanki z art. 388 § 1 k.c. konieczne było wykazanie, iż to pozwana dopuściła się moralnie nagannego zachowania, polegającego na wyzyskaniu przymusowego położenia powódki w okresie zawierania umowy, wiedząc o przymusowym położeniu kontrahenta i rażącej dysproporcji świadczeń. Ustalony stan faktyczny pozwolił przyjąć, iż pozwana w pełni zdawała sobie sprawę, że powódka znajduje się w sytuacji przymusowej, bowiem pozostając w tzw. spirali długów, musi do dnia 8 kwietnia 2004 r. spłacić dług w wysokości 106.000 zł. Pozwana wiedziała nadto, iż powódka dysponuje nieruchomością o wartości znacznie większej, niż przewidziana w umowie sprzedaży cena 155.000 zł, albowiem wiedzę w tym przedmiocie uzyskała od męża W. B., który widział operat szacunkowy dla nieruchomości, wykonany w grudniu 2003 r., a więc kilka miesięcy przed przedmiotową transakcją, w którym wartość nieruchomości określona została na kwotę 465.800 zł. O tym, że pozwana wiedziała, iż kupuje nieruchomość po bardzo okazyniej cenie świadczy także fakt, iż pozwana zawarła umowę w pośpiechu, rezygnując nawet z podstawowego aktu staranności, jakim były oględziny posesji i znajdującego się na niej budynku.

Ponieważ powódka zmierzała do podwyższenia ceny uzyskanej w zamian za własność sprzedanej nieruchomości i zasądzenia z tego tytułu na jej rzecz kwoty 227.700 zł, badaniu podlegało, czy pozwana w ogóle dysponowała majątkiem, który umożliwiłby powódce zaspokojenie roszczenia na taką właśnie kwotę. Postępowanie dowodowe – w tym zeznania samej pozwanej – wykazało, iż jest ona właścicielką dwóch nieruchomości: domu w A. i kamienicy w P. przy ul. (...), obejmującej 10 lokali, które wynajmuje osobom trzecim, osiągając z tego tytułu roczny dochód w wysokości ok. 50-60 tys. zł, przy jednoczesnej spłacie kredytu w kwocie ok. 1.000 zł miesięcznie, a więc 12.000 zł rocznie. Pozwana niewątpliwie dysponuje zatem majątkiem o wartości większej niż kwota objęta żądaniem pozwu, a zatem spełnienie żądania podwyższenia świadczenia powódki nie jest nadmiernie utrudnione.

Żądanie powódki o zasądzenie kwoty 227.700 zł należało zatem uznać za uzasadnione.

Za bezzasadny Sąd uznał zarzut potrącenia zgłoszony przez pozwaną. Zarzut ten pozwana zgłosiła w toku sprawy, zanim jeszcze zapadł przedmiotowy wyrok. W ocenie Sądu, w dacie tej nie istniała jeszcze wiarygodność powódki, z którą pozwana mogłaby potrącać wiarygodność własną. Wyrok uwzględniający żądanie z art. 388 § 1 k.c. ma bowiem każdorazowo charakter konstytutywny. Ponadto powódka w odpowiedzi na zarzut potrącenia podniosła własny zarzut przedawnienia roszczeń pozwanej o odszkodowanie za bezumowne korzystanie z nieruchomości, który okazał się zasadny w świetle art. 118 k.c. w zw. z art. 120 k.c.

Powództwo, jako w pełni uzasadnione, należało uwzględnić zatem w całości.

Orzeczenie o kosztach procesu ma podstawę w art. 98 § 1 i 3 i art. 108 § 1 k.p.c.

Wyrok ten zaskarżyła w całości pozwana, zarzucając:

- naruszenie art. 388 § 1 kc poprzez błędną wykładnię i uwzględnienie powództwa, mimo nieziszczenia się przesłanek wyzysku określonych w tym przepisie,

- naruszenie art. 388 § 2 kpc poprzez jego niezastosowanie, mimo że roszczenie powódki wygasło w związku z upływem 2-letniego terminu zawitego,

- naruszenie art. 199 § 1 pkt 2 kpc wskutek uwzględnienia roszczenia mimo przeszkody procesowej w postaci powagi rzeczy osądzonej,
- naruszenie art. 230 kpc poprzez bezzasadne uznanie twierdzeń strony powodowej za przyznane,
- naruszenie art. 217 § 1 kpc poprzez błędne uznanie twierdzeń i wniosków dowodowych pozwanej za spóźnione,
- naruszenie art. 227 kpc i art. 278 § 1 kpc poprzez bezzasadne oddalenie wniosku pozwanej o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność ustalenia wartości nieruchomości powódki,
- naruszenie art. 6 kc poprzez nieprawidłowe uznanie, że powódka wykazała wartość nieruchomości w chwili sprzedaży,
- naruszenie art. 233 § 1 kpc poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów,
- poczynienie błędnych ustaleń faktycznych, będących podstawą wydanego orzeczenia.

Wskazując na te zarzuty skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego orzeczenia i oddalenie powództwa w całości, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego orzeczenia i skierowanie sprawy do ponownego rozpoznania. Wniosła też o zasądzenie od powódki zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje, według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację powódka wniosła o jej oddalenie i zasądzenie od pozwanej kosztów postępowania apelacyjnego, jak i zasądzenie kosztów pomocy prawnej, udzielonej powódce z urzędu, niepłaconych nawet w części.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja okazała się w całości bezzasadna.

Nie zasługiwał na uwzględnienie zarzut naruszenia art. 388 par. 2 k.c. – wskutek uwzględnienia powództwa mimo jego wniesienia po upływie 2-letniego terminu zawitego, przewidzianego w tym przepisie.

Kwestię terminowości wniesienia powództwa przesądził Sąd Apelacyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 17 czerwca 2015 r. Uchylając zaskarżony wyrok Sądu Okręgowego do ponownego rozpoznania, stwierdził mianowicie, że przepis 388 § 2 k.c. należy rozumieć w ten sposób, że zgłoszenie jakiegokolwiek z roszczeń z art. 388 § 1 k.c. związanych z zawarciem umowy w warunkach wyzysku w terminie dwuletnim, liczonym od dnia zawarcia umowy, powoduje także zachowanie tego terminu dla roszczenia zgłaszanego w drugiej kolejności. Zasadnicze znaczenie ma zatem charakter zgłoszonego pierwotnie roszczenia jako związanego z wyzyskiem, a nie wybór konkretnego żądania z art. 388 § 1 k.c. Tym samym, zgodnie z zapatrywaniem Sądu Apelacyjnego w Poznaniu, terminowe wystąpienie przez powódkę z powództwem o unieważnienie umowy z dnia 8 kwietnia 2004 r., spowodowało, że zachowany został także termin zawity dla żądania modyfikacji umowy. Wskazaniem tym, Sąd Okręgowy rozpoznając sprawę ponownie, był na zasadzie art. 386 § 6 k.p.c. związany.

Odnosząc się do zarzutu uchybienia przepisowi art. 199 §. 1 pkt 2 kpc, wskutek naruszenia powagi rzeczy osądzonej, stwierdzić trzeba, że również to zagadnienie podlegało już w sprawie ocenie. Do zarzutu tego odniósł się Sąd Okręgowy w Poznaniu w uzasadnieniu wyroku z dnia 20 listopada 2014 r. (na korzyść powódki), stwierdzając, że roszczenie o unieważnienie umowy i o modyfikację umowy - przysługujące w związku z zawarciem umowy w warunkach wyzysku - to dwa odrębne roszczenia, o różnej treści, odmiennych skutkach i częściowo odmiennych przesłankach, stąd nie może być mowy o ich tożsamości. Stanowiska tego nie zanegował Sąd Apelacyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 17 czerwca 2015 r., rozpoznając apelację od przedmiotowego wyroku Sądu Okręgowego.

Nie zasługiwały też na uwzględnienie zarzuty dotyczące oceny materiału dowodowego i zakresu postępowania dowodowego.

Pozwana kwestionowała przede wszystkim ustalenie w przedmiocie rzeczywistej wartości nieruchomości będącej przedmiotem umowy sprzedaży z dnia 8 kwietnia 2004 r. (328.700 zł), przyjęte na podstawie twierdzeń powódki, uznanych za przyznane przez pozwaną – w oparciu o art. 230 kpc. Skarżąca wywodzi, że zastosowaniu tego przepisu sprzeciwiało się złożenie przez pozwaną wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność wartości nieruchomości, niesłusznie uznanego za spóźniony.

Zgodnie z art. 207 § 6 KPC, sąd pomija spóźnione twierdzenia i dowody, chyba że strona uprawdopodobni, że nie zgłosiła ich w pozwie, odpowiedzi na pozew lub dalszym piśmie przygotowawczym bez swojej winy lub że uwzględnienie spóźnionych twierdzeń i dowodów nie spowoduje zwłoki w rozpoznaniu sprawy albo że występują inne wyjątkowe okoliczności. Z przepisu tego, będącego ucieleśnieniem i zarazem skutkiem wyrażonej w art. 6 § 2 KPC zasady szybkości postępowania, wynika, że jeśli wskazane w nim wyjątki nie występują, to obowiązkiem sądu jest pominięcie spóźnionych twierdzeń i dowodów, na co wprost wskazuje użycie przez ustawodawcę zwrotu „sąd pomija”, nie zaś „może pominąć” lub innego pozwalającego na pozostawienie kwestii dopuszczenia spóźnionych dowodów swobodnej ocenie sądu.

Przy wykładni art. 207 § 6 KPC trzeba mieć na względzie treść art. 217 § 1 KPC dającego prawo stronie do przytaczania okoliczności faktycznych i dowodów na uzasadnienie swoich wniosków lub dla odparcia wniosków i twierdzeń strony przeciwnej aż do zamknięcia rozprawy. W tym świetle art. 207 § 6 KPC stanowi wyjątek od ogólnej zasady, co powoduje, że należy go stosować wyłącznie w ściśle określonych wypadkach, których dotyczy.

Od oceny sądu zależy, czy strona powołała twierdzenia lub dowód we właściwym czasie, czy też uczyniła to zbyt późno, a ocena ta powinna być uwarunkowana tym, czy strona mogła i z uwagi na naturalny przebieg procesu powinna była powołać twierdzenie lub dowód wcześniej ze względu na jego łączność z materiałem poprzednio zaprezentowanym.

Słusznie Sąd Okręgowy wskazał, że przy pierwszym rozpoznaniu sprawy przed Sądem Okręgowym obrona pozwanej ograniczyła się do postawienia zarzutów powagi rzeczy osądzonej i upływu terminu zawitego z art. 338 § 2 k.c. Po przekazaniu sprawy do ponownego rozpoznania, pozwana dopiero na trzeciej z rzędu rozprawie (w dniu 7 lipca 2016 r.) zgłosiła wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność wartości nieruchomości, której sprawa dotyczy. Nie można przyjąć, by dopiero przebieg procesu, w tym uzupełniające przesłuchanie świadków wcześniej zeznających, dały pozwanej asumpt do złożenia tego wniosku dowodowego dopiero na tym etapie postępowania. Pozwana знаła wysokość roszczenia wyrównawczego i podstawy jego oszacowania, nawiązujące do wartości nieruchomości z chwili transakcji, już w początkowej fazie postępowania i nie było żadnych przeszkód do wcześniejszego zgłoszenia przedmiotowego wniosku. Pozwana nie przedstawiła żadnych okoliczności usprawiedliwiających późniejsze jego wniesienie z kręgu przesłanek z art. 207 § 6 kpc (brak winy lub zagrożenia zwłoką, inne wyjątkowe okoliczności). Pominięcie tego wniosku dowodowego było zatem w pełni uzasadnione.

Nie można jednak uznać, że okoliczność wartości nieruchomości została przyznana przez pozwaną i że jest w sprawie bezsporna, skoro pozwana za pomocą tego wniosku kwestionowała wartość nieruchomości podaną przez powódkę, tyle że bezskutecznie.

W ocenie Sądu Apelacyjnego powódka wykazała jednak, że wartość nieruchomości wynosiła w dacie sprzedaży 328.700 zł. W sprawie poprzedzającej niniejsze postępowanie – o unieważnienie umowy z 8 kwietnia 2014 r. – przeprowadzony został dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu (...), w którym dokonano takiego właśnie oszacowania. W sytuacji kiedy w sprawie niniejszej dowód ten – mając już tylko rangę dowodu z dokumentu – nie został skutecznie przez pozwaną podważony, mógł być on podstawą ustalenia, że wartość nieruchomości według poziomu cen na 8 kwietnia 2004 r. wynosiła 328.700 zł.

W pozostałym zakresie, zarzut błędnej oceny dowodów i poczynienia błędnych ustaleń faktycznych, pozwana sprowadziła do kwestionowania subsumcji ustaleń faktycznych pod normę z art. 388 § 1 k.c., konstruując instytucję wyzysku.

Ziszczenie się w sprawie przesłanek wyzysku nie budzi tymczasem wątpliwości.

W sytuacji ustalenia rzeczywistej wartości nieruchomości w dniu zawarcia przez strony umowy sprzedaży na kwotę 382.700 zł., przy zastrzeżeniu ceny umownej na 155.000 zł, nie może budzić wątpliwości rażąca dysproporcja świadczeń stron.

Ewidentne jest też znalezienie się powódki w przymusowym położeniu. Z okoliczności sprawy wynika, że J. P. wpadła w „spirale długów”, spłacając kolejne zobowiązania, przez zaciąganie następnych. Decydując się na zawarcie umowy z pozwaną, stała pod groźbą utraty nieruchomości – jako strona przedwstępnej umowy sprzedaży zawartej z S. U. za kwotę 65.000 zł i z odstępnym w wysokości 41 tys. Umowa z powódką miała jej zapewnić środki na spłatę zobowiązań wobec tego wierzyciela i udaremnienie przejścia nieruchomości do jego majątku. Decydując się na ten krok, powódka była przekonana o wyborze mniejszego zła.

W kontekście przesłanki przymusowego położenia nie jest istotne wykształcenie, czy doświadczenie wyzyskanego, bez znaczenia jest zatem również eksponowane przez pozwaną wykształcenie ekonomiczne powódki. Przymusowe położenie występuje, gdy strona znajduje się w takich warunkach materialnych, osobistych lub rodzinnych, które zmuszają do zawarcia umowy nawet bez ekwiwalentności świadczeń oraz nie pozwalają na podjęcie swobodnych negocjacji co do treści. Spełnienie tej przesłanki – w odróżnieniu od przesłanki niedołęstwa i niedoświadczenia – wymaga istnienia u osoby, która dokonuje niekorzystnego dla siebie rozporządzenia, świadomości tego stanu. W przeciwnym wypadku nie można byłoby uznać, że zawierała umowę „za wszelką cenę”, w warunkach niepozwalających na swobodne pertraktacje, gdy w istocie czuła się wolna, ustalając warunki umowy. Bez znaczenia jest zatem również, czy powódka przed zawarciem umowy korzystała z pomocy prawnika i miała rozeznanie co do skutków umowy.

Trafnie też przyjął Sąd Okręgowy, że pozwana wyzyskała tak opisane przymusowe położenie powódki. Ponieważ przedsięwzięcie organizował mąż pozwanej, uprawnione jest wnioskowanie, że miała ona, choćby ogólną wiedzę co do sytuacji, w której znalazła się powódka oraz odnośnie rażącej dysproporcji między ceną rynkową przedmiotu umowy a stawką umówioną.

Nielogiczne jest tłumaczenie pozwanej, że zakupiła dom od powódki powodowana chęcią zamieszkania w pobliżu córki, w sytuacji kiedy nieruchomości, w której miała mieszkać nawet nie obejrzała. Zakup na cele mieszkaniowe – w świetle zasad doświadczenia życiowego – zawsze wiąże się z gruntowanymi oględzinami potencjalnego miejsca zamieszkania. Zakładać należy zatem, że była to transakcja obliczona na „zysk”, tym bardziej, że powódka przyznała w apelacji, że pośpiech w działaniu wynikał z faktu wiedzy o opłacalności inwestycji. Późniejsze próby odsprzedaży powódce nieruchomości (kupionej za 155.000 zł) – za cenę 260.000 zł, a następnie za 290.000 zł, jak i rzeczywista jej sprzedaż osobie trzeciej (M. B.) za 250.000 zł, dodatkowo wskazują na świadomość pozwanej, że przedstawia ona diametralnie większą wartość niż zapłacona pozwanej. Pośrednio wskazują też na znalezienie się przez powódkę w sytuacji przymusowej i wyzyskanie tej sytuacji przez pozwaną. Przyjąć należy, że trzeźwo myślący człowiek nie sprzedawałby domu po rażąco niskiej cenie, po to żeby go od nabywcy w krótkim czasie odkupić za cenę prawie dwukrotnie wyższą, gdyby nie był do tego przymuszony, takimi czy innymi okolicznościami. Nie bronią się przy tym argumenty pozwanej, że wyższa o blisko 100.000 zł cena sprzedaży nieruchomości na rzecz M. B. w 2006 r., jak i ceny zastrzeżone w umowach przedwstępnych dotyczących odkupu nieruchomości na rzecz powódki, opatrzonej datami 8 marca 2005 r. i 31 maja 2015 r. (większe od ceny pierwotnej odpowiednio o 105.000 i 145.000 zł) wynikały ze wzrostu cen rynkowych w tym segmencie rynku.

Choć wyzyskujący nie musi znać pełnej sytuacji wyzyskiwanego, a jedynie mieć orientację, że kontrahent znalazł się w sytuacji, która zmusiła go do zawarcia niekorzystnej dla siebie umowy, to z okoliczności towarzyszących transakcji, a zwłaszcza z faktu, że część zapłaty została od razu w kancelarii notarialnej przekazana wierzycielowi powódki S. U., pozwana mogła z łatwością wyprowadzić wniosek, że powódka potrzebowała pieniędzy na spłatę długu.

Nie sposób doszukać się po stronie powódki innej szczególnej motywacji do zawarcia tak niekorzystnej dla siebie umowy. Podając przykłady takich motywów w apelacji (wola obdarowania, chęć rewanżu, chęć szybkiego pozbycia się przedmiotu) skarżąca w żaden sposób nie odnosi ich do okoliczności sprawy.

W tym stanie rzeczy Sąd Apelacyjny, dzieląc w całości dokonane ustalenia faktyczne i wyprowadzone z nich wnioski prawne, apelację jako bezzasadną oddalił, a to na podstawie art. 385 kpc.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono z uwzględnieniem, że przegraną w postępowaniu apelacyjnym jest pozwana, w związku z tym zasądzone od niej na rzecz powódki zwrot kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym w wysokości 6.642 zł (w tym podatek VAT), ustalonej na podstawie § 2 pkt 7 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z dnia 5 listopada 2015 r. z późn. zm.).

SSA Roman Stachowiak SSA Marek Górecki SSA Jacek Nowicki