

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

26 lutego 2018 r.

Sąd Okręgowy Warszawa - Praga w Warszawie III Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSR del. Rafał Jasiński
Protokolant:	Aleksander Kondej

po rozpoznaniu 26 lutego 2018 r. w Warszawie na rozprawie

sprawy z powództwa T. S. (1)

przeciwko M. S.

o unieważnienie umowy i zadośćuczynienie

1. oddała powództwo,
2. zasądza od T. S. (1) na rzecz M. S. kwotę 3617 (trzy tysiące sześćset siedemnaście) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu,
3. przyznaje adw. P. K. ze Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie kwotę 3600 (trzy tysiące sześćset) złotych tytułem wynagrodzenia za pomoc prawną udzieloną z urzędu,
4. nakazuje pobrać od T. S. (1) na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie kwotę 1223,16 zł (tysiąc dwieście dwadzieścia trzy złote i szesnaście groszy) tytułem wydatków tymczasowo pokrytych z budżetu Skarbu Państwa

Sygn. akt III C 778/14

UZASADNIENIE

T. S. (1) wraz ze sprzeciwem od wyroku zaocznego wydanego 9 kwietnia 2010 r. w sprawie III C 1561/09 złożył pozew wzajemny przeciwko M. S., w którym wniósł o stwierdzenie nieważności umowy przedwstępnej zawartej w dniu 22 kwietnia 2009 r. w formie aktu notarialnego Rep. A (...) (k. 7 i 48).

Powyższe roszczenie wyłączone zostało do odrębnego postępowania i zarejestrowane pod sygn. akt III C 229/12. T. S. (1) w powyższym postępowaniu reprezentowany był przez pełnomocnika. Zarządzeniem z 23 marca 2012 r. Przewodniczący w opisywanej sprawie zarządził zwrot pozwu z uwagi na nieuzupełnienie przez powoda braków formalnych pozwu (k. 3). Powyższe zarządzenie doręczone zostało jedynie T. S. (1). Odpis zarządzenia z 23 marca 2012 r. doręczony został pełnomocnikowi powoda na rozprawie 15 lutego 2018 r. Powyższe zarządzenie zostało zaskarżone przez stronę powodową. Postanowieniem z 26 lutego 2018 r. zarządzenie o zwrocie pozwu zostało uchylone na podstawie art. 395 § 2 k.p.c. w zw. z art. 398 k.p.c. (k. 428).

T. S. (1) w dniu 2 maja 2014 r. M. S. wniósł o odrzucenie pozwu w niniejszej sprawie z uwagi na powagę rzeczy osądzonej oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu (k. 138). Pozwany w toku procesu sprecyzował, iż wnosi o oddalenie powództwa w całości.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny.

T. S. (1) był członkiem (...) Spółdzielni Mieszkaniowej i od 22 sierpnia 1996 r. przysługiwało mu spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w K. o pow. użytkowej 48,37 m² (zwany dalej: Lokalem). Na dzień 31 marca 2009 r. Lokal był obciążony zadłużeniem na rzecz Spółdzielni w łącznej kwocie przekraczającej kwotę 8,5 tys. zł (bezsporne, dowód: akt notarialny Rep. A (...) k.5-8 akt III C 1561/09,)

Uchwałą Rady Nadzorczej nr (...) z 26 lutego 2009 r. T. S. (1) został wykluczony ze Spółdzielni z uwagi na zaległości w opłatach eksploatacyjnych, a spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego przynależne do T. S. (1) wygasło. Warunkiem ponownego przyjęcia T. S. (1) do Spółdzielni i przywrócenia mu prawa do lokalu było uregulowanie wszelkich należności wobec Spółdzielni poprzez dokonanie wpłaty na wskazany rachunek bankowy (dowód: akt notarialny Rep. A (...) k. 5-8 akt III C 1561/09, zeznania świadka S. S. k. 145-147).

W styczniu 2009 r. na skutek wypadku komunikacyjnego śmierć poniosła siostra T. S. (1), z którą był on bardzo mocno związany emocjonalnie. We dwójkę wspierali swoją matkę S. S., ale to siostra powoda była osobą decyzyjną w tej rodzinie. S. S. od wielu lat chorowała na schizofrenię, po śmierci córki jej stan zdrowia uległ pogorszeniu. T. S. (1) bardzo intensywnie przeżył zarówno śmierć siostry, jak i chorobę matki. W tym okresie pozostawał bez pracy, ale nie posiadał żadnego zadłużenia poza obciążeniem mieszkania. Był w stanie samodzielnie opłacać bieżące wydatki i rachunki. T. S. (1) zmienił się po śmierci siostry i matki. Był przygnębiony i nerwowy, wydawał się nieobecny w kontaktach ze znajomymi. T. S. (1) chcąc zapewnić jak najlepszą opiekę zdrowotną swojej matce podjął spontaniczną decyzję o sprzedaży lokalu nr (...) przy ul. (...) w K.. Za uzyskane z tego tytułu pieniądze chciał wybudować dom na wsi, gdzie jego matka miałaby większy spokój niż w mieście. T. S. (1) nie interesował się jaką wartością rynkową ma przedmiotowy Lokal, nie sprawdzał w żaden sposób cen mieszkań w podobnej lokalizacji. W celu realizacji swojego postanowienia rozwiślał ogłoszenia na słupie. Ponadto rozpytywał się wśród znajomych o chętnych na zakup lokalu. Jednym z tych kolegów był A. B. (poprzednie nazwisko: L.), który zaproponował, że skontaktuje go z potencjalnym kupcem – M. S. (dowód: zeznania świadka S. S. k. 145-147, zeznania świadka A. B. (dawniej: L.) k. 147-148, zeznania świadka P. D. k. 204-205, zeznania świadka M. W. k. 205, zeznania świadka M. G. k. 205, zeznania świadka M. L. e-protokół 8:12-16:02 k. 246-247, T. K. (1) e-protokół 16:03-24:26 k. 247, M. K. e-protokół 7:00-15:45 k. 297, M. C. e-protokół 05:01-30:29 k. 331, C. K. e-protokół 31:59-44:42 k. 332, T. K. (2) e-protokół 44:43-59:11 k. 333, K. L. e-protokół 59:12-1:16:12 k. 334, S. K. e-protokół 5:45-22:02, T. S. (1) e-protokół 23:29-59:10 k. 418-419, Akt zgonu k. 102 akt III C 1561/09).

M. S. nie znał wcześniej T. S. (1), nie miał informacji o jego sytuacji rodzinnej ani finansowej. Obaj wstępnie uzgodnili cenę sprzedaży mieszkania na kwotę 110000 zł. Następnie T. S. (1) znalazł innego potencjalnego nabywcę, który zaoferował mu za ten lokal sumę o 20000 zł wyższą. W konsekwencji M. S. również zwiększył swoją ofertę do 130000 zł. T. S. (2) zaakceptował powyższą propozycję ceny zakupu mieszkania. Ze względu na sytuację prawną przedmiotowego lokalu T. S. (1) i M. S. podjęli decyzję o spisaniu umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości (dowód: zeznania świadka S. S. k. 145-147, zeznania świadka A. B. (dawniej: L.) k. 147-148).

W umowie zawartej 22 kwietnia 2009 r. T. S. (1) zobowiązał się sprzedać lokal mieszkalny nr (...) przy ul. (...) w K. M. S. za cenę 130000 zł, po przyjęciu T. S. (1) w poczet członków (...) Spółdzielni Mieszkaniowej, po ustanowieniu na rzecz T. S. (1) lokatorskiego prawa do powyższego lokalu, ustanowieniu odrębnej własności tego lokalu i przeniesieniu jego własności wraz z prawami związanymi z własnością tego lokalu na jego rzecz przez O. Spółdzielnię Mieszkaniową na podstawie ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 roku oraz na podstawie art. 12 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw, a także po założeniu księgi wieczystej dla przedmiotowego lokalu przez Sąd Rejonowy w Otwocku, Wydział Ksiąg Wieczystych. M. S. zobowiązał się, że spółdzielcze własnościowe prawo do opisanego wyżej lokalu, wolne od wszelkich obciążeń, kupić od T. S. (1) za cenę 130 000 zł (dowód: akt notarialny Rep. A (...) k. 5-8 akt III C 1561/09).

T. S. (1) zobowiązał się ponadto, tytułem dania zadatku, wpłacić kwotę 8 662,47 zł na konto Spółdzielni wskazane do spłaty zadłużenia obciążenia Lokalu. Strony umowy uzgodniły, że umowa sprzedaży w formie prawem przewidzianej

zostanie zawarta w terminie 7 dni po założeniu dla przedmiotowego lokalu przez Sąd Rejonowy w Otwocku księgi wieczystej, najpóźniej jednak w dniu 1 października 2009 r. (dowód: akt notarialny Rep. A (...) k. 5-8 akt III C 1561/09).

Wartość rynkowa lokalu nr (...) położonego przy ul. (...) w dniu 22 kwietnia 2009 r. wynosiła 198 830 zł (dowód: operat szacunkowy k. 348-365).

M. S. wyznaczył T. S. (1) termin zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży Lokalu na dzień 2 października 2009 r. na godz. 12:00. W dniu 2 października 2009 r. T. S. (1) i M. S. stawili się w Kancelarii Notarialnej w O. przy ul. (...) przed notariuszem M. C.. W tym dniu T. S. (1) był ponownie członkiem (...) Spółdzielni Mieszkaniowej, została ustanowiona odrębna własność przedmiotowego Lokalu – T. S. (1) był właścicielem niniejszego lokalu i dla lokalu tego została założona księga wieczysta nr (...). (dowód: odpis zwykły księgi wieczystej nr (...) k. 9-11 akt III C 1561/09, akt notarialny Rep. A (...) k. 16-17 akt III C 1561/09, wezwanie do stawienia na podpisanie umowy przyrzeczonej k. 276, projekt umowy przyrzeczonej k. 326-329).

T. S. (1) przed notariuszem M. C. oświadczył, że wyraża zgodę na sprzedaż Lokalu jedynie pod warunkiem otrzymania od M. S. wyższej ceny sprzedaży, tj. 160000 zł i dokonania jej zapłaty przed zawarciem umowy sprzedaży. Ponadto zobowiązał się wymeldować z Lokalu dopiero po otrzymaniu całej ceny sprzedaży. M. S. nie wyraził zgody na powyższą ofertę zmiany umowy sprzedaży (bezsporne, dowód: akt notarialny Rep. A (...) k. 16-17 akt III C 1561/09, zeznania świadka S. S. k. 145-147, zeznania świadka K. W. e-protokół 15:46-27:27 k. 297, zeznania świadka M. C. e-protokół 05:01-30:29 k. 331).

Postanowieniem z 20 lutego 2011 r. odmówiono wszczęcia dochodzenia w sprawie doprowadzenia do niekorzystnego rozporządzenia mieniem T. S. (1) przez M. S. tj. o czyn z art. 286 § 1 k.k. na podstawie na podstawie art. 17 § 1 pkt. 1 k.p.k. wobec braku danych dostatecznie uzasadniających popełnienie czynu zabronionego (dowód: akta dochodzenia 5Ds 2031/10/II k. 24).

M. S. wniósł do Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie pozew o zobowiązanie T. S. (1) do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu na niego przez T. S. (1) prawa własności do Lokalu, w wykonaniu umowy przedwstępnej sprzedaży zawartej 22 kwietnia 2009 r. (III C 1561/09).

W dniu 9 kwietnia 2010 r. Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie wydał wyrok zaoczny w sprawie o sygn. akt III C 1561/09, którym uwzględnił powództwo M. S. w całości. Na skutek sprzeciwu T. S. (1) wyrokiem z 31 sierpnia 2012 r. Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie utrzymał w mocy, w całości wyrok zaoczny z 9 kwietnia 2010 r. Powyższe orzeczenie stało się prawomocne 30 stycznia 2014 r. na skutek oddalenia apelacji T. S. (1) przez Sąd Apelacyjny w Warszawie wyrokiem z 30 stycznia 2014 r., sygn. akt VI ACa 482/13. Sąd Najwyższy postanowieniem z 29 lipca 2015 r. odmówił przyjęcia do rozpoznania skargi kasacyjnej T. S. (1) od powyższego orzeczenia (dowód – dokumenty znajdujące się w aktach sprawy III C 1561/09: wyrok zaoczny z 9 kwietnia 2010 r. k.22-23, sprzeciw od wyroku zaocznego k.26-29, wyrok z 31 sierpnia 2012 r. k.119, apelacja T. S. (1) k.135-137, wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 30 stycznia 2014 r. k.116, skarga kasacyjna k.221-232, postanowienie Sądu Najwyższego z 29 lipca 2015 r. k.245-246).

Postanowieniem z 26 czerwca 2014 r. umorzono zostało dochodzenie w sprawie doprowadzenia, w celu osiągnięcia korzyści majątkowej w dniu 22 kwietnia 2009 r. w O. do niekorzystnego rozporządzenia własnym mieniem w postaci mieszkania o wartości 130 000 zł poprzez podpisanie przez pokrzywdzonego T. S. (1) niekorzystnego dla niego aktu notarialnego zbycia mieszkania, tj. o czyn z art. 286 § 1 k.k. (dowód: odpis postanowienia k. 123, protokół przyjęcia zawiadomienia o przestępstwie k. 118-122).

Postanowieniem z 30 stycznia 2015 r. Sąd Apelacyjny w Warszawie odrzucił skargę T. S. (1) o wznowienie postępowania w sprawie VI ACa 482/13 (bezsporne, dowód: kopia postanowienia k. 143)

M. S. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w K., a jego prawo własności jest ujawnione w księdze wieczystej prowadzonej dla tej nieruchomości (okoliczność przyznana przez strony e-protokół 6:18-10:12 k. 428, odpis zwykły KW nr (...) k. 9-11 akt III C 1561/09).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o wymienione wyżej dokumenty prywatne i urzędowe, których wiarygodność nie była kwestionowana przez żadną ze stron. Sąd nie znalazł podstaw do podważania ich autentyczności z urzędu. Sąd oparł swoje ustalenia również na zeznaniach wszystkich przesłuchanych w sprawie świadków: R. M. k. 145, A. B. (dawniej: L.) k. 147-148, P. D. k. 204-205 M. W. k. 205, M. G. k. 205verte, M. L. e-protokół 8:12-16:02 k. 246-247, T. K. (1) e-protokół 16:03-24:26 k. 247, M. K. e-protokół 7:00-15:45 k. 297, M. C. e-protokół 05:01-30:29 k. 331, C. K. e-protokół 31:59-44:42 k. 332, T. K. (2) e-protokół 44:43-59:11 k. 333, K. L. e-protokół 59:12-1:16:12 k. 334, S. K. e-protokół 5:45-22:02.

Sąd dokonał ustaleń również w oparciu o zeznania stron postępowania, przy czym zeznaniom powoda dał wiarę jedynie w części. W ocenie Sądu należy uznać za niewiarygodne zeznania T. S. (1) o tym, że był on zastraszony przez M. S. przed zawarciem umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu. Okoliczności powyższe nie znalazły bowiem potwierdzenia w pozostałym materiale dowodowym zgromadzonym w sprawie. Wprawdzie szereg świadków zeznających w niniejszym postępowaniu wskazywało, że powód w 2009 r. zachowywał się nieswojo i wyglądał na przestraszonego, jednakże żaden z nich nie mógł jednoznacznie potwierdzić rzekomego składania powodowi gróźb przez pozwanego. Jednoznacznie w tym zakresie wypowiadali się świadkowie S. S., K. L., S. K. i P. D.. Zauważyć jednak należy, że ich twierdzenia oparte były jedynie na relacji przekazanej im przez powoda. Zeznania świadków w tym zakresie były ponadto mało konkretne. Przede wszystkim jednak żaden ze świadków nie wskazywał, iż groźby te składane były wobec powoda przed zawarciem umowy przedwstępnej. Z zeznań zaś świadka M. C. wynika, że T. S. (1) w dniu 22 kwietnia 2009 r. w czasie podpisywania umowy u notariusza, był spokojny i nie wyglądał na zastraszony. Z uwagi na powyższe twierdzenia pozwanego o przymuszaniu go do zawarcia umowy przedwstępnej przez pozwanego uznać należy za niewiarygodne. Ewentualne zaś wywieranie presji przez M. S. w innym momencie relacji pomiędzy nim a powodem, pozostawało bez wpływu na rozstrzygnięcie w niniejszej sprawie i nie było przedmiotem ustaleń Sądu. Ponadto ewentualne groźby mogłyby wskazywać na inną podstawę faktyczną, która nie była przedmiotem rozpoznania niniejszej sprawy. Strona powodowa reprezentowana przez adwokata z urzędu opierała swoje roszczenie w oparciu o wyzyskanie sytuacji powoda przez pozwanego (art. 388 § 1 k.c.) i wydanie wyroku konstytutywnego poprzez unieważnienie umowy, a nie wydanie wyroku deklaratoryjnego, którego treścią byłoby stwierdzenie nieważności umowy przedwstępnej.

Sąd nie dał również wiary zeznaniom powoda, co do wykorzystania przez pozwanego informacji o trudnej sytuacji rodzinnej T. S. (1) i jego ciężkiego stanu emocjonalnego w celu wymuszenia zawarcia umowy w dniu 22 kwietnia 2009 r. Z zeznań pozwanego oraz świadka A. B. jednoznacznie wynika bowiem, że powód i pozwany nie znali się wcześniej. Okoliczności te potwierdziła sama matka powoda, która wskazywała, że T. S. (1) nie informował M. S. o śmierci swojej siostry ani jej własnej chorobie. W świetle tych okoliczności nie sposób było uznać zeznań powoda w tym zakresie za wiarygodne.

Sąd nie dał również wiary zeznaniom T. S. (1), iż o rzeczywistej, wyższej wartości mieszkania dowiedział się dopiero po podpisaniu umowy przedwstępnej w kwietniu 2009 r. Powyższe stoi w sprzeczności z jego własnymi twierdzeniami o istnieniu osób chętnych na zakup mieszkania jeszcze przed zawarciem umowy z pozwanym, za kwotę 160 000 zł. Zainteresowanie takie potwierdził zaś w swoich zeznaniach świadek R. M.. Sąd uznał więc powyższe zeznania powoda za element przyjętej taktyki procesowej i nie dał im wiary.

W zakresie okoliczności wymagających ustalenia w oparciu o wiedzę specjalną, Sąd oparł się na operacie szacunkowym biegłego rzeczoznawcy majątkowego. Operat ten Sąd uznał za w pełni wiarygodny. Zawiera on bowiem konkretne odpowiedzi na postawione przez Sąd pytania niezbędne do ustalenia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia w sprawie. Odpowiedzi te były stanowcze, jednoznaczne, poprzedzone analizą dokumentacji zgromadzonej w sprawie i z użyciem wiedzy specjalnej. Treść operatu pozwalała zweryfikować Sądowi zawarte w nim rozumowanie, co do trafności wniosków końcowych. Z operatu wynika, że biegły dokonał dogłębnej analizy cen nieruchomości lokalowych

będących przedmiotem obrotu na lokalnym rynku w latach 2007-2009. Podkreślić przy tym należy, że zgodnie z ustaleniami biegłego ceny lokali w tym okresie były stabilne i nie wymagały korekty ze względu na upływ czasu.

Wprawdzie sąd nie jest związany opinią biegłych i ocenia ją na podstawie art. 233 k.p.c., jednakże swoistość tej oceny polega na tym, że nie chodzi tu o kwestię wiarygodności, lecz o pozytywne lub negatywne uznanie wartości rozumowania zawartego w opinii i uzasadnieniu – tak wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 12 maja 2009 r., sygn. akt III AUa 270/09, OSAB 2010/1/58-64. W ocenie Sądu przedmiotowa opinia sporządzona została zgodnie z zasadami logicznego rozumowania, a stopień wiedzy reprezentowanej przez biegłego w zakresie swoich specjalizacji nie budził żadnych zastrzeżeń. Brak było więc podstaw do powoływania kolejnego biegłego na tę samą okoliczność, która została dostatecznie wyjaśniona w toku postępowania.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Gdy jedna ze stron umowy, wykorzystując przymusowe położenie, niedołośćwo lub niedoświadczanie drugiej strony, w zamian za swoje świadczenie przyjmuje albo zastrzega dla siebie 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 (art. 388 § 1 k.c.).

W orzecznictwie podkreśla się, że art. 388 § 1 k.c. przewiduje odpowiednią kolejność (sekwencję) zgłoszenia roszczeń przez wyzyskiwanego wobec osoby wyzyskującej. Żądanie unieważnienia umowy może nastąpić dopiero wówczas, gdyby żądania wyzyskiwanego o zmniejszenie jego świadczenia lub zwiększenia należnego mu świadczenia (tzw. świadczenia wyrównawcze) były „nadmiernie utrudnione” (por. np. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 13 stycznia 2005 r., IV CK 444/04, LEX nr 177233). Regulacja taka stanowi przejaw potrzeby zapewnienia stosownej ochrony prawnej także partnerowi wyzyskiwanego przed niekorzystnym dla niego unieważnieniem umowy (rozwiązaniem jej ze skutkiem ex tunc). Przy założeniu istnienia przesłanek wyzysku przewidzianych w art. 388 § 1 k.c. w pierwszej kolejności powinno być zatem zgłoszone żądanie o charakterze wyrównawczym, a dopiero po wykazaniu przez powoda tego, że takie żądanie byłoby nadmiernie utrudnione (niekoniecznie niemożliwe), otwiera się możliwość zgłoszenia żądania unieważnienia umowy.

Powód w niniejszej sprawie dochodził unieważnienia łączącego strony stosunku prawnego, z pominięciem żądania o zwiększenie świadczenia. W ocenie Sądu sama tylko ta okoliczność uzasadniała oddalenie powództwa. T. S. (1) nie wykazał w toku procesu, że tzw. świadczenie wyrównawcze ze strony pozwanego byłoby utrudnione. W związku z pieniężnym charakterem ewentualnego roszczenia uzupełniającego powoda, o spełnieniu tej przesłanki w niniejszej sprawie można by mówić jedynie w sytuacji, gdyby pozwany pozostawał osobą niewypłacalną. Brak jest zaś podstaw do przyjęcia takiego założenia. Bezsporne bowiem w niniejszej sprawie pozostawało, że pozwany według stanu na chwilę zamknięcia rozprawy jest właścicielem przedmiotowego lokalu mieszkalnego W K. przy ul. (...). M. S. dysponuje zatem majątkiem pozwalającym na zaspokojenie ewentualnego roszczenia powoda o podwyższenie jego świadczenia pieniężnego – dobrowolnie lub po przeprowadzeniu egzekucji z nieruchomości.

W dalszej kolejności wskazać trzeba, że zastosowanie sankcji wyrażonej w art. 388 k.c. zależy od spełnienia kumulatywnie jednej przesłanki obiektywnej i dwóch subiektywnych. Po pierwsze dochodzący ochrony swoich interesów wykazać musi, że w momencie powstania zobowiązania wartość świadczenia jednej ze stron (wyzyskującej) przewyższa w rażąco stopniu wartość świadczenia drugiej strony (wyzyskiwanej).

Sąd, który dokonuje tej oceny, nie jest przy tym zobowiązany do zastosowania określonych mierników dla ustalenia stopnia dysproporcji. Wartość świadczeń powinna być bowiem określana na podstawie obiektywnych kryteriów, uwzględniających wartości obowiązujące na określonym rynku (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z 27 października 2004 r., I ACa 530/04, OSAB 2005, z. 1, poz. 28). Przy ocenie wartości świadczeń spełnionych w

wykonaniu umowy dotkniętej wyzyskiem nie należy więc kierować się oceną którejkolwiek ze stron – istotną z punktu widzenia wzajemności świadczeń – tylko brać pod uwagę obiektywną wartość świadczeń.

O braku ekwiwalentności obu świadczeń można mówić jedynie w sytuacji rażącej dysproporcji między tymi świadczeniami. Dysproporcja ta musi mieć więc charakter rażący, bardzo wyraźny i oczywisty. Musi również istnieć w chwili zawarcia umowy. W piśmiennictwie proponuje się przyjęcie, że rażąca dysproporcja będzie występowała przy świadczeniach o wartości mniejszej co najmniej o połowę od świadczenia wzajemnego (C. Żuławska, [w:] Komentarz do Kodeksu cywilnego, Zobowiązania, s. 152).

W ocenie Sądu w niniejszej sprawie nie zachodziła dysproporcja świadczeń stron, którą uznać można by za „rażącą” w rozumieniu art. 388 k.c. Z obiektywnego punktu widzenia nie można więc uznać, że pomiędzy świadczeniami stron zachodziła nieekwiwalentność. Wartość rynkowa lokalu nr (...) położonego przy ul. (...) w dniu 22 kwietnia 2009 r. wynosiła 198830 zł. Pozwany zaproponował zaś powodowi zakup tej nieruchomości za kwotę 130000 zł. Pomiedzy świadczeniami stron nie zachodziła rażąca dysproporcja na niekorzyść powoda. Różnica ta nie przekraczała bowiem nawet 35% świadczenia ($130\ 000\ \text{zł} / 198\ 830 \times 100\% = 65,38\%$). Na uwagę zasługuje również fakt, iż w chwili zawierania umowy przedwstępnej powód nie był właścicielem przedmiotowego lokalu, a nawet nie przysługiwało mu spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu. Powyższe niewątpliwie mogło mieć, trudny zresztą do oszacowania, wpływ na wartość rynkową świadczenia wzajemnego powoda. Ponadto zawarcie umowy było korzystne dla powoda z uwagi na jego chęć pilnej poprawy sytuacji matki. Z ustalonego stanu faktycznego nie wynika również, by powód zdołał znaleźć jakiegokolwiek rzeczywicie zdecydowanego na zakup kontrahenta. W ocenie Sądu, biorąc pod uwagę treść zawartej przez strony umowy, ale także okoliczności jej zawarcia i postawę stron, nie została spełniona przesłanka wyzysku w postaci rażącej dysproporcji świadczeń.

Drugą przesłanką zaistnienia wyzysku jest okoliczność, że strona wyzyskiwana zgadza się na niekorzystne dla niej warunki umowy z uwagi na stan niedołęstwa, niedoświadczenia albo znalezienie się w sytuacji przymusowej. Wystąpić musi alternatywnie jedna z tych okoliczności. Powód podnosząc zarzut wyzysku, wskazywał, że pozwany wykorzystał jego trudną sytuację emocjonalną i rodzinną, a co więcej starał się wymusić na nim zawarcie umowy przedwstępnej stosując groźby. Powyższe w ocenie Sądu ewentualnie zakwalifikować należałoby jako przejaw wykorzystania niedołęstwa i przymusowego położenia powoda.

Zauważyć przy tym należy, że pomiędzy niedołęstwem, niedoświadczeniem oraz przymusowym położeniem a zawarciem umowy określonej treści istnieć musi związek. W piśmiennictwie wskazuje się, że przesłanka ta nie jest wymieniona wprost w przepisie, lecz koniecznym jest, by to właśnie określone cechy (niedołęstwo, niedoświadczenie) lub sytuacja (przymusowe położenie) wpłynęły na decyzję o zawarciu umowy (P. Machnikowski (w:) System..., s. 526; F. Błahuta (w:) Kodeks..., s. 926).

W orzecznictwie przyjmuje się, że strona znajduje się w przymusowym położeniu, jeżeli określone okoliczności, chociażby przemijające, zmuszają ją w danej chwili do zawarcia umowy, mimo rażącej dysproporcji świadczeń. Nie jest istotne, jaka przyczyna doprowadziła do przymusowego położenia. Okoliczności te mogą mieć różną naturę (warunki materialne, stan zdrowia, pomoc zagrożonej osobie bliskiej czy inne względy osobiste lub rodzinne). Ich poznanie pozwala ustalić, czy wyzyskiwany znalazł się rzeczywiście w takiej sytuacji, że zawarcie tej umowy mógł uznać za jedyne rozwiązanie. W wyroku z 28 stycznia 1974 r. (I CR 819/73, LEX nr 7391) Sąd Najwyższy uznał, że „przymusowe położenie oznacza znajdowanie się strony w takich warunkach materialnych, osobistych lub rodzinnych, które zmuszają ją do zawarcia danej umowy za wszelką cenę lub nie pozwalają na swobodne uzgodnienie poszczególnych postanowień umownych”. Stan niedołęstwa należy zaś rozumieć jako bezradność, niemożliwość przezwyciężenia przeszkód na skutek braku sił fizycznych lub psychicznych (wyrok SN z dnia 27 września 2005 r., V CK 191/05, LEX nr 407057; W. Popiołek (w:) Kodeks..., s. 827).

W ocenie Sądu powód nie wykazał zajścia żadnej z tych okoliczności. Powód pomimo trudnego okresu życiowego i przeżywania żałoby nie znajdował się w beznadziejnej sytuacji z ekonomicznego punktu widzenia. T. S. (1) w toku procesu sam przyznał, że nie miał problemów z bieżącym regulowaniem zobowiązań finansowych. Jego główną

motywacją do sprzedaży mieszkania była chęć przeprowadzenia się na wieś w celu niesienia pomocy swojej matce. Powód miał jednak możliwość realizacji tego celu innymi środkami niż sprzedaż mieszkania. Powyższa okoliczność nie może zdaniem Sądu stanowić samodzielnej przesłanki działania powoda pod przymusem.

Zdaniem Sądu powód nie wykazał również, że zawarł umowę przedwstępną z powodu gróźb kierowanych w jego kierunku przez pozwanego. Powyższe twierdzenia nie zostały przez powoda w żaden sposób udowodnione. Okoliczność taka nie wynika jednoznacznie z zeznań żadnego ze świadków. Powód nie przedstawił w tym zakresie żadnego innego dowodu. Co więcej, podkreślić należy, że nieskuteczne okazały się również podejmowane przez T. S. (1) próby doprowadzenia do skazania M. S. na drodze postępowania karnego za stosowanie gróźb. Ponadto fakt stosowania groźby nie stanowi o istnieniu wyzysku. Groźba stanowi bowiem wadę oświadczenia woli. Osobie, która złożyła oświadczenie woli pod wpływem groźby służy prawo uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli. Powód dochodził ochrony swoich praw opierając ich jednakże o wyzysk a nie poprzez powołanie się na uchylenie się od skutków oświadczenia woli złożonego pod wpływem groźby.

Ponadto nie została spełniona przesłanka świadomego wyzyskania (wykorzystania) takiego stanu pokrzywdzonego przez drugą stronę umowy. Ta właśnie okoliczność ma przesądzające znaczenia dla ograniczenia skuteczności umowy zawartej w okolicznościach wyzysku. Wyzyskanie polega na świadomości po stronie wyzyskującego dwóch okoliczności: dysproporcji świadczeń i słabości pokrzywdzonego. Innymi słowy wyzyskujący świadomie wykorzystuje we własnym interesie niedołęstwo, niedoświadczenie lub przymusowe położenie drugiej strony umowy po to, by uzyskać rażąco niewspółmierne korzyści. Jak już wskazano, w niniejszej sprawie powód nie wykazał istnienia dysproporcji świadczeń ani faktu, że znajdował się w trudnym położeniu. Co więcej jednak, powód nie wykazał, że pozwany miał świadomość, że T. S. (1) przeżył niedawno śmierć siostry i zmaga się z chorobą matki. Wykazana przez powoda, wiedza pozwanego, sprowadza się do okoliczności dotyczących zadłużenia lokalu będącego przedmiotem sprzedaży. Sam ten fakt nie może jednak świadczyć o wyzysku.

Na marginesie należy wskazać, że niezasadne okazały się również argumenty odnoszące się do naruszenia zasad współzycia społecznego. Naruszenie zasad współzycia społecznego może uzasadniać nieważność czynności prawnej. W realiach niniejszej sprawy powód domagał się jednakże unieważnienia czynności prawnej, a nie ustalenie jej nieważności, wobec czego nawet jeżeli argumenty wskazujące na nieważność czynności prawnej okazałyby się trafne i prawdziwe, to powództwo nie mogłoby i tak zostać uwzględnione z uwagi na to, że żądanie nie jest koherentne z tą argumentacją.

O kosztach procesu Sąd postanowił zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, zobowiązując powoda do zapłaty na rzecz pozwanego poniesionych przez niego kosztów zastępstwa prawnego w wysokości 3600 zł (§ 22 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie w związku z § 6 punktem 6 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) oraz opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł. Kwota 1223,16 zł stanowi koszty procesu, które do tej pory były tymczasowo pokryte z budżetu Skarbu Państwa, którymi Sąd z uwagi na wynik sporu obciążył powoda (art. 113 ust. 1 ustawy z 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych).

Wynagrodzenie adwokata z urzędu Sąd przyznał na podstawie § 6 punktem 6 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 w związku z (§ 22 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 3 października 2016 r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu.

Z powyższych względów Sąd orzekł jak w sentencji.