

Sygn. akt I A Ca 543/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 lutego 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Bogusław Dobrowolski
Sędziowie	:	SA Dariusz Małkiński SO del. Rafał Kubicki (spr.)
Protokolant	:	Iwona Zakrzewska

po rozpoznaniu w dniu 12 lutego 2018 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa **W. M.**

przeciwko **J. R., M. R. (1)**

**przy udziale Prokuratora (...) w B.**

**o zapłatę ewentualnie o ustalenie nieważności umowy**

na skutek apelacji **powódki i pozwanych**

od wyroku Sądu Okręgowego w Suwałkach

z dnia 23 marca 2017 r. sygn. akt I C 45/17

**I. uchyla zaskarżony wyrok w punkcie I i II dotyczącym roszczenia o zapłatę kwoty 147.000 zł z odsetkami i umarza postępowanie w tym zakresie;**

**II. uchyla zaskarżony wyrok w punkcie II, III i IV w części dotyczącej roszczenia ewentualnego dotyczącego ustalenia nieważności umowy sprzedaży z dnia 25 października 2012 r. prawa własności lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w S. przy ul. (...) i w tym zakresie sprawę przekazuje do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Suwałkach, pozostawiając mu rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.**

(...)

Sygn. akt I C 45/17

## UZASADNIENIE

Pozwem z 13 sierpnia 2013 r. powodowie W. M. i J. M. domagali się zasądzenia od pozwanych J. R. i M. R. (1) solidarnie kwoty 147.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty i kosztami procesu tytułem wyrównania świadczenia z dokonanej w dniu 25 października 2012 r. w Kancelarii Notarialnej Notariusza A. S. (1) w W. przez powodów na rzecz pozwanych umowy sprzedaży prawa własności lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w S. przy ul. (...) z prawami przynależnymi, objętego księgą wieczystą (...). Jako żądanie ewentualne wnieśli o ustalenie, że wyżej opisana umowa sprzedaży jest nieważna. W uzasadnieniu swoich żądań wskazali, że w związku z posiadanym zadłużeniem w kwocie około 70.000 zł i prowadzonymi egzekucjami sądowymi zaciągnęli w dniu 12 października 2011 r. pożyczkę od (...) sp. z o.o. w W. w kwocie 144.208,76 zł, zabezpieczoną przewłaszczeniem na zabezpieczenie stanowiącego ich własność lokalu mieszkalnego. Nie byli jednak w stanie spłacić tej pożyczki i umową o pośrednictwo finansowe z 11 maja 2012 r. nawiązali współpracę z (...) sp. z o.o. w W., która uzyskała wyłączność w obsłudze powodów pod rygorem kary umownej 20% wynagrodzenia brutto i obiecywała powodom znaleźć bank, który udzieli im kredytu na dogodnych warunkach. W związku z uporczywymi telefonami ze strony (...) sp. z o.o. powodowie zgodzili się dnia 15 maja 2012 r. zawrzeć umowę pożyczki z A. D. oraz umowę przewłaszczenia na zabezpieczenie, z której uzyskali kwotę 150.000 zł, mimo że pożyczka opiewała na 215.900 zł (informowano ich, że kwota 65.900 zł to koszty manipulacyjne). Pożyczoną od A. D. sumą spłacili pożyczkę od (...) sp. z o.o. w W.. (...) sp. z o.o. w W. pozyskała powodom kolejnego pożyczkodawcę Ł. T., który 29 czerwca 2012 r. udzielił im pożyczki do 28 września 2012 r. w kwocie 92.181,76 zł, zabezpieczonej przewłaszczeniem na zabezpieczenie lokalu mieszkalnego, lecz powodowie otrzymali faktycznie jedynie część tej pożyczki, tj. kwotę 65.381,76 zł, gdyż pozostałą kwotę 26.800 zł zaliczono na koszty manipulacyjne. Następnie, 25 października 2012 r., doszło do zawarcia kwestionowanej niniejszym pozwem umowy sprzedaży ww. lokalu mieszkalnego na rzecz pozwanych, przy czym powodowie nie otrzymali od pozwanych żadnych środków z tytułu ceny sprzedaży. J. R. wręczył Ł. T. kwotę 92.181,76 zł, pozostała zaś z ceny 147.000 zł kwota 54.818,24 zł została zatrzymana przez J. R.. W tych okolicznościach – zdaniem powodów – doszło do ich wyzysku, albowiem sprzedając lokal, nie uzyskali nic ze świadczenia wzajemnego, a nawet gdyby traktować, że w rzeczywistości była to pożyczka kwoty 92.181,76 zł, a pozostała kwota 54.818,24 zł stanowiła jej oprocentowanie, to pożyczka ta była oprocentowana skrajnie wysoko ok. 236% w skali roku. Zachowanie pozwanych oraz współdziałających z nimi osób stanowiło przestępstwo lichwy określone w art. 304 k.k. i było sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

Pozwani J. R. i M. R. (1) w odpowiedzi na pozew wnieśli o oddalenie powództwa. Podnosili, że roszczenie powodów z tytułu ceny sprzedaży opisanego w pozwie lokalu mieszkalnego zostało w całości wykonane i zobowiązanie wygasło, co potwierdzono w obejmującym sprzedaż akcie notarialnym. Nie zachodzą też warunki do przyjęcia, że pozwani wykorzystując przymusowe położenie powodów doprowadzili do ich wyzysku, gdyż konieczność wywiązania się z wymagalnych zobowiązań nie tworzy stanu przymusowego położenia, o którym mowa w art. 388 k.c. Nie może być także – zdaniem pozwanych – mowy o rażącej dysproporcji wzajemnych świadczeń stron umowy sprzedaży, gdyż cena 147.000 zł nie odbiegła od ceny rynkowej lokalu na dzień 25 października 2012 r.

W toku procesu, (...), powód J. M. zmarł, stąd postanowieniem z 4 maja 2015 r. postępowanie w sprawie zostało zawieszono. Postanowieniem z dnia 29 czerwca 2016 r. sąd spadku – Sąd Rejonowy w Suwałkach ustanowił kuratora spadku po J. M. w osobie radcy prawnego A. Ł.. Po podjęciu postępowania kurator spadku po zmarłym powódzie J. M. popierała powództwo.

Wyrokiem z dnia 23 marca 2017 r. (sygn. akt I C 45/17) w sprawie o zapłatę, ewentualnie o ustalenie nieważności umowy sprzedaży, Sąd Okręgowy w Suwałkach zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powodów: W. M. oraz kuratora spadku po J. M. solidarnie 51.544,61 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 24 września 2013 r. do dnia zapłaty, w tym od dnia 1 stycznia 2016 r. z ustawowymi odsetkami za opóźnienie (I.), oddalił powództwo w pozostałym zakresie (II.), zniósł wzajemnie koszty procesu między stronami (III.) i nakazał pobrać od pozwanych na rzecz Skarbu Państwa brakujące koszty sądowe (IV.)

Swoje rozstrzygnięcie Sąd Okręgowy oparł na następujących ustaleniach.

Powodowie W. M. i J. M. od szeregu lat borykali się z trudnościami finansowymi, mieli na utrzymaniu troje dzieci, przy czym powódka okresowo nie pracowała, nie spłacali swoich zobowiązań w terminie, w tym zobowiązań czynszowych, były przeciwko nim prowadzone postępowania egzekucyjne. Z majątku powodowie posiadali nieruchomości gruntowe położone w miejscowości D., gm. (...) oznaczone numerami geodezyjnymi (...) o powierzchni 0,1447 ha i (...) o powierzchni 0,1447 ha, nieruchomość położoną w K. nr (...) o powierzchni 0,4349 ha i nieruchomość położoną w miejscowości S. nr (...) o powierzchni 0,3800 ha, a także stanowiący odrębną nieruchomość lokal mieszkalny położony w S. przy ul. (...) o powierzchni 68,36 m<sup>(2)</sup>. Powodowie starali się o kredyt hipoteczny na spłatę swoich zobowiązań, lecz z powodu braku zdolności kredytowej żaden bank nie udzielił im takiego kredytu, tym bardziej, że już od 2004 r. wpisani byli jako dłużnicy w rejestrze Biura (...). W tych okolicznościach powodowie znaleźli w Internecie oferty podmiotu oferującego pożyczki z zabezpieczeniem na nieruchomościach, tj. oferty (...) spółki z o.o. w W., do której się zgłosili. Dnia 12 października 2011 r. pomiędzy (...) spółką z o.o. w W. a powodami została zawarta w Kancelarii Notarialnej Notariusza G. M. w D. za numerem Rep. (...) umowa pożyczki kwoty 144.208,76 zł, którą powodowie zobowiązali zwrócić pożyczkodawcy w ratach, tj. 10 miesięcznych ratach po 2.700 zł, racie w kwocie 18.900 zł płatnej 12 kwietnia 2012 r. oraz ostatniej racie w kwocie 103.000 zł płatnej 12 października 2012 r. z odsetkami w wysokości 6% w skali roku, z zastrzeżeniem, że opóźnienie co najmniej trzy dni od terminu płatności powoduje wymagalność całej niespłaconej sumy i uprawnia pożyczkodawcę do naliczania dodatkowych odsetek w wysokości ustawowych odsetek maksymalnych. Tą samą umową powodowie przenieśli na rzecz (...) spółki z o.o. w W. – prawo własności lokalu nr (...) położonego w S. przy ul. (...) o powierzchni 68,36 m<sup>(2)</sup> z przynależną piwnicą oraz związane z prawem własności tego lokalu udziały co do (...) części w elementach wspólnych budynku mieszkalnego oraz w prawie własności nieruchomości gruntowej, na której budynek jest posadowiony – w celu zabezpieczenia wykonania wszelkich zobowiązań w stosunku do (...) spółki z o.o. wynikających z powyższej umowy pożyczki. Z pożyczonej sumy 144.208,76 zł kwota 5.191,24 zł została przelana na rachunek administratora nieruchomości (...) w S. na spłatę zadłużenia powodów z tytułu czynszu i rachunków za wodę, a powodowie otrzymali w gotówce kwotę 62.000 zł, pozostała kwota stanowić miała koszty pożyczki. Powodowie spłacili cztery pierwsze raty powyższej pożyczki w kwotach po 2.700 zł, mieli już trudności z wywiązaniem się z piątej raty w kwocie 2.700 zł, którą zapłacili po terminie i częściowo, tj. 800 zł i 1.000 zł, nie mieli pieniędzy na zapłatę szóstej raty w kwocie 18.900 zł płatnej w dniu 12 kwietnia 2012 r. W tej sytuacji szukali finansowania zobowiązań i znajoma powodów poleciła im swoją znajomą M. K., pracującą w (...) związku z opóźnieniem w zapłacie raty w weekend majowy 2012 r. do domu powodów w sprawie zadłużenia przybył pełnomocnik (...) spółki z o.o. w W., R. P., powodowie poprosili wówczas o prolongatę terminu płatności W dniu 11 maja 2012 r. została podpisana umowa o pośrednictwo finansowe na wyłączność pomiędzy powodami a (...) spółką z o.o. w W., którą przy podpisaniu umowy reprezentowała M. K.. Powodowie w tej umowie oświadczyli, że są zainteresowani uzyskaniem finansowania (pożyczki) w kwocie 150.000 zł pod zabezpieczenie nieruchomości położonych w miejscowości D., a spółka z o.o. (...) w W. zobowiązała się m.in. do przygotowania informacji uwzględniającej możliwości uzyskania tego finansowania w postaci znalezienia inwestora finansowego lub banku za wynagrodzeniem w wysokości 4% netto wartości finansowania. Powodowie zobowiązali się, że nie zlecą realizacji przedmiotu umowy innemu podmiotowi i nie zwrócą się bezpośrednio do inwestora finansowego lub banku z pominięciem (...) sp. z o.o., przy czym w przypadku naruszenia tego zobowiązania powodowie zobowiązali zapłacić karę umowną 20% wynagrodzenia brutto. M. K. drogą internetową znalazła osobę, która podjęła się udzielić powodom pożyczki z zabezpieczeniem na ich nieruchomościach gruntowych, A. D., który wiadomość o możliwości zawarcia umowy z powodami uzyskał od pośrednika finansowego z G. J. H.. 15 maja 2012 r. powodowie w Kancelarii Notarialnej Notariusza W. L. w W. za numerem Rep. (...) zawarli z A. D. umowę pożyczki pieniężnej w kwocie 215.900 zł bez oprocentowania, którą powodowie zobowiązali zwrócić A. D. do dnia 15 sierpnia 2012 r. w trzech miesięcznych ratach: do 15 czerwca 2012 r. i 15 lipca 2012 r. po 15.300 zł oraz do 15 sierpnia 2012 r. pozostała część pożyczki z karnymi odsetkami maksymalnymi w przypadku przeterminowania zadłużenia. Powodowie oświadczyli, że przed podpisaniem aktu notarialnego otrzymali kwotę 65.900 zł, a pozostała kwota 150.000 zł miała być wpłacona na ich konto w terminie 3 dni. Jednocześnie, w celu zabezpieczenia długu wynikającego z umowy pożyczki powodowie przenieśli na rzecz A. D. własność nieruchomości położonej w miejscowości D., oznaczonej numerem geodezyjnym (...) objętej księgą wieczystą (...) oraz prawo własności nieruchomości położonej w miejscowości D., nr (...), położonej w K. nr (...) i położonej w miejscowości S., objętej księgą wieczystą (...). Z uzyskanych w ten sposób na rachunek

bankowy środków pieniężnych w kwocie 150.000 zł powodowie spłacili zadłużenie na rzecz (...) spółki z o.o., która reprezentowana przez pełnomocnika R. P. umową sporządzoną w Kancelarii Notarialnej Notariusza M. R. (2) w W. Rep.(...) dnia 31 maja 2012 r. pokwitowała zwrot całej pożyczki z dnia 12 października 2011 r. wraz naliczonymi odsetkami i zwrotnie przeniosła na rzecz powodów prawo własności lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w S. przy ul. (...). Powodowie mieli nadzieję, że w okresie obowiązywania ww. umowy pożyczki z (...) spółka z o.o. (...) w W. znajdzie bank, który udzieli im kredytu na spłatę zobowiązań wobec tego pożyczkodawcy, jednakże taki bank nie został znaleziony i minął termin spłaty pierwszej raty. Wówczas M. K. skontaktowała się z Ł. T., którego znała już wcześniej, gdyż pracował on jako dyrektor (...) Banku (...) SA i współpracowała z nim przy pośrednictwie finansowym przedsiębiorców, pytała, czy Ł. T. byłby skłonny pożyczyć powodom pieniądze prywatnie z zabezpieczeniem zwrotu pożyczki nieruchomością. Mówiła mu wówczas, że powodowie dostaną kredyt i z tego kredytu zwrócą mu pożyczone środki. Ł. T. zgodził się i wtedy M. K. zaproponowała powodom zawarcie kolejnej umowy pożyczki. W dniu 29 czerwca 2012 r., umową Rep. (...), zawartą w Kancelarii Notarialnej Notariusz M. P. w W., powodowie pożyczili od Ł. T. działającego w imieniu własnym oraz w imieniu i na rzecz jego żony K. T. kwotę 92.181,76 zł. Powodowie oświadczyli, że przed podpisaniem aktu notarialnego otrzymali kwotę 26.800 zł, kwota 62.000 zł miała zapłacona na ich konto do 3 lipca 2012 r., zaś kwota 3.381,76 zł została przelana na rachunek wspólnoty mieszkaniowej. Termin zwrotu kwoty 92.181,76 zł został uzgodniony na dzień 28 września 2012 r., przy czym oprocentowanie za udzielenie pożyczki ustalone na 8% w stosunku rocznym w skapitalizowanej kwocie 1.843,63 zł. W celu zabezpieczenia wykonania przez powodów umowy pożyczki, powodowie przenieśli na rzecz Ł. T. i K. T. prawo własności lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w S. przy ul. (...) o powierzchni 68,36 m<sup>(2)</sup>, składającego się z trzech pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju, wraz z przynależną piwnicą i związane z tym prawem udziałami w częściach wspólnych budynku mieszkalnego i nieruchomości gruntowej. W związku z upływem terminu płatności pożyczonej powodom przez Ł. T. kwoty, do P. A. prowadzącego działalność gospodarczą polegającą na pośrednictwie w udzielaniu pożyczek przez banki i parabanki wpłynęła od niustalonego pośrednika finansowego oferta sprzedaży lokalu mieszkalnego powodów. P. A. zaproponował nabycie tego lokalu swojemu znajomemu, tj. pozwanemu J. R.. Dnia 25 października 2012 r. w Kancelarii Notarialnej Notariusza A. S. (1) zostały przez powodów zawarte dwie umowy notarialne i jedna umowa pisemna. Po pierwsze, umową notarialną Rep.(...) Ł. T. działający w imieniu własnym oraz w imieniu i na rzecz swojej żony K. T. oświadczył, że otrzymał zwrot pożyczki wraz z odsetkami w łącznej kwocie 94.025,39 zł i dokonał zwrotnego przeniesienia na rzecz powodów prawa własności szczegółowo powyżej opisanego lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w S. przy ul. (...). Powodowie zapłacili koszty tego aktu notarialnego w kwocie 1.430 zł. Następnie umową notarialną, Rep.(...), powodowie sprzedali na rzecz pozwanego J. R. działającego w imieniu własnym oraz w imieniu na rzecz jego żony pozwanej M. R. (1) prawo własności lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w S. przy ul. (...) wraz z prawami przynależnymi za cenę 147.000 zł. W § 4 ww. umowy powodowie pokwitowali odbiór powyższej kwoty, jednakże powodowie nie otrzymali dotąd od pozwanych żadnych pieniędzy, a jedynie pozwany J. R. i P. A. rozliczali się z Ł. T.. Pozwani zaś ustanowili na rzecz powodów prawo odkupu ww. lokalu do dnia 25 stycznia 2013 r., a powodowie udzielili pozwanym pełnomocnictwa do wymeldowania ich wraz z ich małoletnią córką z przedmiotowego lokalu w przypadku niewykonania do dnia 25 stycznia 2013 r. ww. prawa odkupu. W kancelarii notarialnej, poza powodami i pozwanym J. R. zamieszkującym w C., był też obecny pośrednik P. A., który towarzyszył stronom przy zawieraniu umów. Już przed przybyciem powodów był przygotowany projekt aktu notarialnego umowy sprzedaży ww. lokalu mieszkalnego powodów za 127.000 zł. Gdy okazało się, że powodowie nie wymeldowali się z mieszkania, do umowy ostatecznie wpisana została cena 147.000 zł. Doszło też do kłótni pomiędzy powodami a Ł. T., który domagał się podpisania przez powodów pisemnej umowy pożyczki gotówkowej na kwotę 8.833,90 zł z terminem jej zwrotu do dnia 8 listopada 2012 r. i jej zabezpieczenia wekslem własnym powodów. Ł. T. wskazywał, że jest to jego należność z tytułu kary umownej za nieterminowy zwrot pożyczki (tj. do dnia 28 września 2012 r.). Ostatecznie na skutek sugestii, że w braku podpisania takiej umowy pisemnej nie dojdzie do zawarcia umów dotyczących lokalu mieszkalnego, powodowie zgodzili się podpisać ww. umowę pożyczki i weksel. W dniu podpisania ww. umów, 25 października 2012 r., powodowie nie mieli pieniędzy na podróż do W. do notariusza. Pożyczili wówczas drobną kwotę od sąsiada A. M. (1). Zepsuł się im samochód, ale pozwany i Ł. T. podali powodom telefonicznie odpowiednie połączenie kolejowe z S. do W.. Powodowie w tym okresie pracowali już oboje, powód zarabiał ok. 3.000 zł, a powódka 1.600 zł, mieli na utrzymaniu jedynie jedno dziecko, stąd nadal liczyli, że M. K. uzyska dla nich kredyt ze (...). Prowadzili więc z

pozwany J. R. rozmowy na temat odkupu mieszkania. W wyniku tych rozmów w dniu 7 lutego 2013 r. pozwany J. R. przesłał powodowi wiadomość SMS o treści: „ Witam podaję sposób rozliczenia. Kwota zakupu mieszkania to 107.500 oprocentowanie to 6% miesięcznie, czyli 6450 miesięcznie. Razem z odsetkami za trzy miesiące to 127.000. To jest kwota do zwrotu z odsetkami. Teraz 6450 dzielimy przez 30 dni co daje 215 zł dziennie. Teraz 215 zł mnożymy przez ilość dni i w przypadku poniedziałku daje to 17 dni co daje kwotę 3655 zł od dnia zakończenia umowy czyli od 25.01.2013. Razem do zwrotu jest to kwota 131155 zł.” Powodowie nie uzyskali kredytu i nie doszło do odkupu przez nich lokalu mieszkalnego. Pozwani podjęli działania zmierzające do skłonienia powodów do wydania im lokalu mieszkalnego. Na podstawie pełnomocnictwa pozwani dokonali wymeldowania powodów, lecz powodowie ponownie się zameldowali. Pozwany J. R. pomimo sprzeciwu powodów przez kilka dni zajmował jeden z pokoi w sprzedanym lokalu. Następnie pozwani złożyli do Sądu Rejonowego w Suwałkach pozew o eksmisję powodów. Postępowanie w tej sprawie zostało zawieszono z uwagi na wszczęcie obecnie rozpoznawanej sprawy w oczekiwaniu na jej wynik. Rynkowa wartość prawa własności szczegółowo powyżej opisanego lokalu mieszkalnego nr (...) w S. przy ul. (...) z prawami przynależnymi na 25 października 2012 r. wynosiła 168.600 zł. W czerwcu 2013 r. powodowie złożyli zawiadomienie o popełnieniu na ich szkodę przez spółkę z o.o. (...) w W. oraz A. D. przestępstwa oszustwa, gdzie m.in. wskazywali, że nie otrzymali nigdy od A. D. części pożyczonej sumy, tj. kwoty 65.900 zł. Postanowieniem Komendy Miejskiej Policji w S. z dnia 7 sierpnia 2013 r., zatwierdzonym przez Prokuratora Rejonowego w Suwałkach sygn. akt 1 Ds. 469/13 odmówiono wszczęcia śledztwa, nie dopatrując się w okolicznościach czynu znamion przestępstwa. Postanowieniem Sądu Okręgowego w Suwałkach z 5 listopada 2013 r. postanowienie o odmowie wszczęcia śledztwa uchylono i w dniu 25 listopada 2013 r. śledztwo zostało wszczęte sygn. akt 1 Ds. 902/13. Następnie, postanowieniem Prokuratora Rejonowego w Suwałkach z dnia 09 kwietnia 2014 r. śledztwo umorzono z braku znamion czynu zabronionego. Także to postanowienie w wyniku sądowej kontroli zostało uchylone i postępowanie prowadzone następnie za sygn. akt 1 Ds. 503/14 także zostało umorzone bez przedstawienia jakichkolwiek zarzutów. Postępowanie podjęto i prowadzono za sygn. akt 1 Ds. 34/15 umarżając je w dniu 29 czerwca 2015 r. z powodu braku ustawowych znamion czynu zabronionego, podobnie stało się z postępowaniem prowadzonym w tej sprawie za sygn. akt Ds. 1034/15. Dalej, postanowieniem z dnia 18 października 2016 r. ponownie podjęto umorzone śledztwo i zarejestrowano je za sygn. akt PR Ds. (...)2016, po czym je dołączono do śledztwa prowadzonego przez Prokuraturę Okręgową w Suwałkach sygn. akt PO I Ds. 40.2016 dotyczącego wyłudzenia poświadczeń nieprawdy przez A. D. przez złożenie niezgodnych z prawdą oświadczeń o udzieleniu nieoprocentowanych pożyczek, podczas gdy pożyczki były oprocentowane. Podobne postępowanie toczy się w Prokuraturze Okręgowej w Gdańsku za sygn. akt PO 1 Ds. 53.2016. Przez wyżej wymieniony, łącznie kilkuletni, okres prowadzenia ww. postępowań nie przedstawiano pozwanym J. R. i M. R. (1) żadnych zarzutów. W oparciu o weksel zabezpieczający umowę pożyczki z dnia 25 października 2012 r. Ł. T. pozwem z dnia 25 marca 2013 r. wystąpił przeciwko powodowi o zasądzenie kwoty 8.833,90 zł i postępowanie w tej sprawie toczy się za sygn. akt I C 426/13 Sądu Rejonowego w Suwałkach. Zostało ono zawieszono postanowieniem z dnia 7 stycznia 2014 r. na podstawie art. 177 § 1 pkt 4 k.p.c. w oczekiwaniu na wynik postępowania karnego.

Opierając się na tych ustaleniach, Sąd Okręgowy uznał, że powództwo główne o zapłatę świadczenia pieniężnego było częściowo uzasadnione. Wskazał że wprawdzie powodowie jedynie jako powództwo ewentualne sformułowali żądanie ustalenia nieważności umowy z 25 października 2012 r. obejmującej sprzedaż na rzecz pozwanych lokalu mieszkalnego, lecz kwestia ważności tej umowy była także przesłanką skuteczności roszczenia z pozwu głównego, tj. roszczenia o zapłatę, stąd wymagała rozważenia w pierwszej kolejności. Zarzucając nieważność ww. umowy, powodowie podnosili, że została ona zawarta w warunkach określonych w art. 388 § 1 i § 2 k.c.. W niniejszej sprawie niewątpliwie do chwili wniesienia pozwu, tj. do dnia 13 sierpnia 2013 r., roszczenia z umowy z dnia 24 października 2012 r. powodów nie wygasły, należało więc rozpoznać je merytorycznie. Możliwość zastosowania art. 388 § 1 k.c. zależy od spełnienia dwóch obiektywnych przesłanek, a mianowicie rażącej dysproporcji wzajemnych świadczeń i przymusowego położenia wyzyskanego lub jego niedoświadczenia albo niedoświadczania, oraz jednej przesłanki subiektywnej, polegającej na świadomym wykorzystaniu we własnym interesie wyzyskanego. Podstawową zatem przesłanką wyzysku jest obiektywnie istniejąca w chwili zawarcia umowy dysproporcja między świadczeniami stron, wyrażająca się w tym, że jedna ze stron w zamian za swoje świadczenie przyjmuje lub zastrzega dla siebie lub dla osoby trzeciej świadczenie, którego wartość majątkowa jest rażąco wyższa od wartości świadczenia spełnianego przez tę stronę lub przez nią przyrzeczonego. Brak było podstaw do przyjęcia, że uzgodnione w umowie z dnia

25 października 2012 r. świadczenia stron były rażąco nierównoważne. W umowie tej powodowie przenieśli na pozwanych prawo własności lokalu mieszkalnego w zamian za zapłatę ceny w kwocie 147.000 zł. Postępowanie dowodowe wykazało, iż cena sprzedaży ustalona w umowie rzeczywiście była niższa od rynkowej wartości tego lokalu na dzień zawarcia umowy. Rynkowa wartość tego prawa wynosiła wówczas bowiem 168.600 zł, o czym świadczy opinia biegłej z zakresu szacowania nieruchomości. Przepis art. 388 § 1 k.c. wymaga jednak, aby świadczenie wyzyskanego w rażącym stopniu przewyższało wartość świadczenia drugiej strony umowy. O takiej sytuacji nie można zaś mówić w okolicznościach przedmiotowej sprawy, gdy różnica świadczenia pozwanych (ceny) jest jedynie o około 15% niższa niż rynkowa wartość lokalu. Nie zachodzi więc podstawowa przesłanka roszczeń przewidzianych w art. 388 § 1 k.c. Nie zostały także spełnione pozostałe przesłanki tych roszczeń, tj. przymusowe położenie powodów albo ich niedołęstwo lub niedoświadczanie. W orzecznictwie niedołęstwo w rozumieniu art. 388 § 1 k.c. określa się jako brak umiejętności sprawnego działania i właściwego prowadzenia swoich spraw, bezradność wobec codziennych problemów i konieczność poszukiwania pomocy u innych, osłabienie czynności psychofizycznych, przy czym cechy te winny wynikać ze stanu zdrowia fizycznego, psychicznego czy wieku. Powodowie w niniejszej sprawie w dacie zawarcia kwestionowanej umowy mieli 48 i 47 lat, nie byli więc ani ludźmi niedoświadczonymi życiowo, ani też ludźmi zniechęconymi z powodu podeszłego wieku, nie wykazano, aby leczyli się wówczas na jakiegokolwiek choroby upośledzające ich sprawność intelektualną, a z umowami kredytowymi, pożyczkowymi, umowami sprzedaży nieruchomości mieli już w przeszłości wielokrotnie do czynienia, niewątpliwie mieli więc w tej mierze doświadczenie. Pozwani byli wobec powodów osobami zupełnie obcymi i uprzednio nie łączyły stron jakiegokolwiek stosunki osobiste czy gospodarcze, nie można więc przyjąć, aby powodowie byli od pozwanych uzależnieni czy mieli podstawy, aby darzyć pozwanych szczególnym zaufaniem. Powodowie, zawierając kwestionowaną umowę sprzedaży, działali świadomie i swobodnie, mieli też możliwość prawidłowej oceny sytuacji. Niewątpliwie na skutek zawarcia szeregu niekorzystnych umów pożyczkowych powodowie znajdowali się w bardzo trudnej sytuacji finansowej, lecz nie oznacza to, że powodowie znajdowali się w sytuacji przymusowego położenia, o jakiej mowa w art. 388 k.c. Realnie oceniając swoje położenie, powodowie nie byli zmuszeni do dokonania sprzedaży mieszkania za „wszelką cenę”. Niezawarcie 25 października 2012 r. umowy sprzedaży mogło skutkować jedynie tym, iż Ł. T. podejmie kroki w kierunku zaspokojenia swojej wierzytelności z tytułu umowy pożyczki z dnia 29 czerwca 2012 r., tj. przejmie lokal na zaspokojenie swojej należności, przy czym wówczas otwartą jeszcze pozostawała kwestia „nadzabezpieczenia” jego roszczenia z tytułu pożyczki (które wynosiło wtedy 94.025,39 zł wobec wartości lokalu wynoszącej 168.600 zł) i ewentualnych roszczeń powodów wobec Ł. T. z tego tytułu. Sama konieczność uzyskania przez dłużnika środków finansowych na zapłatę wymagalnych zobowiązań nie jest sytuacją przymusowego położenia, o jakiej mowa w art. 388 k.c.. Słusznie podnosili pozwani, że dłużnik, który nie płaci długów dobrowolnie, zawsze w pewnym sensie działa pod przymusem, co jednak nie jest równoznaczne z przymusowym położeniem, o jakim mowa w art. 388 § 1 k.c. Dodatkowo powodowie nie wykazali ostatniej z koniecznych przesłanek roszczenia opartego na tej podstawie, tj. nie udowodnili, że pozwani świadomie dla własnych interesów wykorzystali przymusowe położenie powodów. Zgromadzony w sprawie obszerny materiał dowodowy, ani też materiał zgromadzony w postępowaniu karnym, w którym pozwani nie mają i nigdy nie mieli statusu podejrzanych ani oskarżonych, nie potwierdził tezy, jakoby wszyscy kontrahenci powodów (tj. pozwani i poprzedni pożyczkodawcy) działali w zorganizowanej grupie przestępczej i współpracowali w celu zastraszania osób zaciągających zobowiązania dla uzyskania korzyści majątkowych w postaci przejmowanych nieruchomości. Słuchani w sprawie świadkowie M. K., P. A., P. W., A. D., R. P. przedstawiali, w jaki sposób doszło do zawarcia umów z powodami oraz przez kogo zostali z sobą skontaktowani i – zgodnie z treścią tych zeznań, której Sąd, nie dysponując innymi dowodami, które mogłyby je podważyć, nie mógł kwestionować – ustalić należało, że ofertę nabycia przedmiotowego lokalu od powodów pozwany J. R. uzyskał od P. A., natomiast Ł. T. nie znał wcześniej osobiście ani pozwanego ani P. A. i spotkał ich jedynie przy zawarciu umowy z dnia 25 października 2012 r. Brak dowodów, by przyjąć, że w zmwowie współdziałali w celu przejęcia nieruchomości powodów. Wnioski dowodowe powodów dotyczące zobowiązania wskazanych operatorów telefonii komórkowej do podania danych osobowych abonentów określonych numerów oraz wykazów połączeń i treści wiadomości sms na okoliczność wykazania powiązań pomiędzy tymi osobami i telefonicznego nękania powodów nie mogły być uwzględnione z uwagi na fakt, iż powyższe informacje są objęte tajemnicą telekomunikacyjną (art. 159-161 ustawy z dnia 16 lipca 2004 r. Prawo telekomunikacyjne). Reasumując powyższe, zdaniem Sądu Okręgowego, nie zachodziły w niniejszej sprawie przesłanki określone w art. 388 § 1 k.c. uzasadniające uznanie zawartej przez strony umowy sprzedaży za nieważną lub zasądzenia kwoty pieniężnej tytułem

zwiększenia przysługującego powodom świadczenia. Sąd Okręgowy uznał jednak, że w procesie cywilnym nie jest związany wskazaną przez powoda podstawą prawną, a ma obowiązek przyporządkowania do przedstawionego przez powoda żądania i okoliczności faktycznych je uzasadniających właściwej kwalifikacji prawnej zgodnie z zasadami *da mihi fatum, dabo tibi ius* oraz *iura novit curia*, dlatego żądanie zapłaty kwoty 147.000 zł określone w powództwie głównym w zestawieniu z twierdzeniem powodów, iż cena sprzedaży lokalu mieszkalnego nie została na ich rzecz przez pozwanych zapłacona, nakładała na Sąd obowiązek rozważenia powództwa głównego także w świetle norm określających obowiązki stron umowy sprzedaży. Zgodnie z art. 535 § 1 k.c., przez umowę sprzedaży sprzedawca zobowiązuje się przenieść na kupującego własność rzeczy i wydać mu rzecz, a kupujący zobowiązuje się rzecz odebrać i zapłacić sprzedawcy cenę. Do konstrukcyjnych elementów umowy sprzedaży należy więc określenie stron, ich roli w stosunku prawnym (sprzedawca, kupujący) oraz ich wzajemnych świadczeń. Przedmiotem świadczenia sprzedaży jest przeniesienie własności i wydanie rzeczy kupującemu, zaś przedmiotem świadczenia kupującego jest zapłata uzgodnionej ceny i obowiązki te należą do przedmiotowo istotnych elementów omawianej umowy. Powodowie przenieśli na pozwanych własność przedmiotu sprzedaży, a co do jego wydania toczy się sprawa z powództwa pozwanych o eksmisję powodów. W § 4 umowy sprzedaży powodowie potwierdzili, że kupujący zapłacili im całą cenę, tj. kwotę 147.000 zł, co oznaczałoby wykonanie przez pozwanych przyjętego na siebie obowiązku kupujących. W toku niniejszego procesu jednak powodowie podważali powyższy zapis umowy i prowadzone postępowanie dowodowe, zdaniem Sądu, daje podstawy do przyjęcia prawdziwości ich twierdzenia, że nie otrzymali oni od pozwanych przy zawarciu umowy sprzedaży ani wcześniej żadnych środków finansowych. Wobec jednak wyrażanych przez pozwanych w odpowiedzi na pozew zastrzeżeń co do prowadzenia postępowania dowodowego na okoliczność zapłaty ceny sprzedaży uznał, że art. 247 k.p.c. nie stanowi przeszkody do przesłuchania stron i świadków w sprawie pomiędzy stronami aktu notarialnego na okoliczność prawdziwości zawartego w nim oświadczenia. Kwestia, czy to, co strona oświadczyła w dokumencie, jest prawdą, stanowi zagadnienie, którego art. 247 k.p.c. w ogóle nie dotyczy. Ponadto przepis ten nie ma zastosowania do pokwitowania, gdyż zawiera ono oświadczenie wiedzy, potwierdzające fakty, a nie oświadczenia woli. Pokwitowanie to jednak tworzy domniemanie faktyczne i na powodach spoczywał ciężar dowodu, iż nie odpowiada ono prawdzie. Ustalając, iż powodowie nie otrzymali od pozwanych ceny sprzedaży Sąd Okręgowy bazował na wiarygodnych i przekonujących - jego zdaniem - zeznaniach powódki. Od początku procesu konsekwentnie i bardzo emocjonalnie podawała ona okoliczności zawierania kolejnych umów pożyczek i przewłaszczenia na zabezpieczenie dotyczących lokalu mieszkalnego, w tym okoliczności zawarcia kwestionowanej umowy sprzedaży. W świetle zasad logiki i doświadczenia życiowego zrozumiałe jest, że powodowie w obawie utraty mieszkania skłonni byli godzić się na postanowienia dla nich niekorzystne, jak zawarta z Ł. T. umowa pożyczki zabezpieczonej wekslem, czy doliczanie z góry do kwot zaciąganych pożyczek znacznych sum, w skład których wchodziło *de facto* ukryte oprocentowanie i tzw. koszty manipulacyjne. W skład doliczonych sum z pewnością wchodziło także np. wynagrodzenie osób pośredniczących w ich zawieraniu. Przy żadnej z zawartych umów pożyczki wynagrodzenie takie nie występuje, a nie jest wiarygodnym, aby pośrednicy tacy prowadzący działalność gospodarczą w tym zakresie nastawioną na zys działali bezinteresownie i bez wynagrodzenia. W żadnej z tych umów nie wskazano, w jaki sposób to wynagrodzenie jest naliczane ani ile wynosi, a umowy te zawierano na kwoty wyższe niż przekazywane do dyspozycji powodów. Inne niż strony procesu osoby obecne przy zawarciu umowy sprzedaży nie potwierdziły w sposób stanowczy i wiarygodny, że pozwani w dniu 24 października 2012 r. przekazali powodom kwotę 147.000 zł tytułem ceny sprzedaży. Świadek notariusz A. S. (2) wskazywał, że na czas przekazywania pieniędzy stara się wychodzić z pomieszczenia, w którym zawierana jest umowa, aby nie narazić się na zarzuty błędnego przeliczenia lub przekazania sfalszowanych pieniędzy. Świadek Ł. T. podawał, że był wówczas zainteresowany przede wszystkim tym, aby została mu zwrócona pożyczka określona umową z dnia 29 czerwca 2012 r. i nie zwracał uwagi na rozliczenia pomierzy pozwanymi i powodami. Świadek P. A. natomiast nie przedstawił żadnych szczegółów tej transakcji, a jedynie że pieniądze na spłatę Ł. T. wykładał J. R. i państwo M. przekazał je T., nie zeznał zaś, co się stało z różnicą pomiędzy ceną sprzedaży a wartością spłaconej pożyczki. Powyższe zeznania świadków nie stoją więc w sprzeczności z zeznaniami powódki, że ani ona ani jej mąż nie otrzymali tych środków. Za wiarygodnością zeznań powódki w tym zakresie przemawiał też dowód w postaci wydruku treści wiadomości sms otrzymanej przez powodów od pozwanego J. R. w dniu 7 lutego 2013 r. Pozwani nie zaprzeczyli, iż taka wiadomość została do powodów przez J. R. wysłana. Skoro pozwany J. R. w trakcie rozmów dotyczących wykonania zastrzeżonego w umowie sprzedaży na rzecz powodów prawa odkupu lokalu mieszkalnego wskazywał inną niż ustalona w umowie sprzedaży cenę odkupu, tj. kwotę 131.155,- zł,

a nadto w wiadomości tej jest też mowa o cenie w kwocie 107.500 zł, to oczywistym jest, że pozwani nie zapłacili powodom kwoty 147.000 zł jako ceny. Za takim wnioskiem przemawiał też pośrednio złożony do akt projekt umowy sprzedaży, gdzie określono cenę lokalu na kwotę 127.000 zł, a okoliczność, iż powodowie nie wymeldowali się z tego mieszkania spowodowała, że ostatecznie wskazano cenę wyższą, tj. 147.000 zł, co jest nielogiczne, gdyż ewentualna potrzeba prowadzenia przez nabywców postępowania administracyjnego dotyczącego wymeldowania zbywców winna raczej skłonić do obniżenia, a nie podwyższenia ceny. Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy wskazuje z całą pewnością, że pozwani wyłożyli na poczet ceny sprzedaży jedynie kwotę 94.025,39 zł, tj. kwotę, jaką zostały zapłacone zobowiązania powodów z tytułu spłaconej w tym samym czasie umowy pożyczki z dnia 29 czerwca 2012 r. od Ł. T. oraz kwotę 1.430,- zł na poczet pokrytych przez powodów kosztów notarialnych zwrotnego przeniesienia własności nieruchomości przez Ł. T. na rzecz powodów. Ze złożonej na kartach 55-58 akt sprawy umowy wynika, że powyższe zobowiązanie zostało wykonane i koszty zostały poniesione przez powodów, a oczywistym jest, że powodowie nie dysponowali wówczas żadnymi innymi środkami niż należąca im cena sprzedaży (nie mieli nawet pieniędzy na podróż do W., które pożyczyci od świadka A. M.). Tym samym, zdaniem Sądu Okręgowego, uznać należało, iż zobowiązanie pozwanych do zapłaty ceny sprzedaży zostało wykonane poprzez zapłatę zobowiązań powodów na rzecz osób trzecich do łącznej kwoty 95.455,39 zł (94.025,39 zł plus 1.430 zł). Brak zaś wiarygodnych dowodów, iż pozostała część ceny sprzedaży została powodom zapłacona. W konsekwencji, zasądzeniu od pozwanych na rzecz powodów podległa kwota 51.544,61 zł wraz z odsetkami, o których mowa w art. 481 § 1 k.c. od dnia następującego po dacie doręczenia pozwany odpisu pozwu, a w pozostałym zakresie powództwo podlegało oddaleniu, o czym orzeczono w pkt I i II wyroku.

Apelacje od ww. wyroku wniosły obie strony.

Powódka W. M. zaskarżyła wyrok w punktach: I, II i III, zarzucając mu:

- naruszenie przepisu prawa materialnego – art. 58 § 2 k.c. poprzez błędną jego wykładnię, a w następstwie przyjęcie, że pozostawanie W. M. i jej męża w bardzo trudnej sytuacji finansowej na skutek zawarcia szeregu niekorzystnych umów pożyczkowych, działanie pod silną presją pozwanego, P. A. i Ł. T., narzucenie W. M. i jej mężowi nierównych warunków umowy, pożyczanie przez nich pieniędzy na podróż do notariusza w W. oraz nieotrzymanie żadnych pieniędzy od pozwanych – nie mogą przesądzać o nieważności umowy sprzedaży z 25 października 2012 r. wskutek jej sprzeczności z zasadami współżycia społecznego,

- naruszenie przepisu postępowania – art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie zasad swobodnej oceny dowodów i przyjęcie za niewiarygodne, aby pozwani świadomie i dla własnych interesów wykorzystali przymusowe położenie powodów, podczas gdy powodowie działali pod silną presją pozwanego, P. A. i Ł. T. – żądającego dodatkowo zapłaty kwoty ponad 8.000 zł,

- naruszenie przepisu postępowania – art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędne uznanie, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, że pozwani wraz z P. A. oraz Ł. T. nie działali w powiązaniu przeciwko interesom powodów, podczas gdy świadek M. K. zeznała, że to nie ona pozyskała powodom inwestora w osobie pozwanego (lecz w osobach Ł. T. i A. D.), powódka zeznała, że Ł. T. przekazał pozwanemu oraz P. A. 500 zł za dojazd do W., P. A. zeznał, że zna pozwanego od lat z branży, w której pracował, i że pośredniczy przy zawieraniu pożyczek, opierających się na mechanizmie przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie oraz że to do niego wpłynęła w tej sprawie oferta sprzedaży, zaś postępowanie karne w sprawie I Ds.53.2016 obejmuje również zachowania pozwanych,

- naruszenie przepisów postępowania – art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 233 §1 k.p.c. poprzez niewyjaśnienie powodów odrzucenia tezy o nieważności umowy sprzedaży zawartej 25 października 2012 r. w rozumieniu art. 58 k.c.

Na podstawie tych zarzutów powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w punktach: I, II i III poprzez ustalenie, że umowa sprzedaż zawarta 25 października 2012 r. jest nieważna, i zasądzenie od pozwanych na rzecz powódki i kuratora spadku kosztów procesu wg norm przepisanych, a ponadto o zasądzenie kosztów postępowania odwoławczego, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku oraz przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.



W uzasadnieniu powódka wskazała, że naruszenie zasad współżycia społecznego wyrażało się w wykorzystaniu trudnej sytuacji finansowej powodów, narzuceniu im nieekwiwalentnych warunków umowy z przerzuceniem na nich ogromnego prawdopodobieństwa utraty całego majątku. Na koniec zarzuciła Sądowi I instancji, że choć na rozprawie 4 listopada 2013 r. powoływała się na okoliczności uzasadniające zastosowanie art. 58 § 2 k.c., Sąd nie odniósł się z uzasadnieniem wyroku do zgłaszanych przez nią w tym kontekście przesłanek wynikających z ww. przepisu.

Pozwani zaskarżyli wyrok w części zasądzającej punktu I., nadto w punktach: III i IV, zarzucając mu:

- nieważność postępowania wskutek pozbawienia pozwanych możliwości obrony ich praw, polegającego na przeprowadzeniu dowodu z przesłuchania jednej ze stron (powodowej) w sytuacji, gdy pozwani nie zostali zawiadomieni o tej rozprawie,

- naruszenie art. 247 k.p.c. w zw. z art. 244 § 1 k.p.c. przez przeprowadzenie dowodu z zeznań powódki w charakterze strony na okoliczność zawarcia kwestionowanej umowy sprzedaży, ustaleń stron w zakresie wzajemnych świadczeń i ich wykonania,

- naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 252 k.p.c. przez przyjęcie, że brak wiarygodnych dowodów, iż pozostała część ceny sprzedaży została powodom zapłacona, co pozostaje w oczywistej sprzeczności z § 4 aktu notarialnego z 25 października 2012 r. – z którego wynika, że powodowie potwierdzają otrzymanie ceny w kwocie 147.000 zł (pokwitowanie odbioru tej kwoty).

Pozwani wniesli o uchylenie wyroku w zaskarżonej części ze zniesieniem postępowania od 22 marca 2017 r. i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania z rozstrzygnięciem o kosztach postępowania apelacyjnego poniesionych przez stronę pozwaną, a na wypadek nieuwzględnienia tego żądania wniesli o zmianę wyroku w zaskarżonej części poprzez oddalenie powództwa z zasądzeniem na rzecz pozwanych kosztów procesu wg norm przepisanych za obie instancje.

W uzasadnieniu wskazali, że zarzucany wyrokowi stan nieważności postępowania dotyczy rozprawy z 22 marca 2012 r., o której pozwani nie zostali zawiadomieni i na której Sąd przesłuchał tylko powódkę, na której zeznaniach następnie poczynił ustalenia o nieotrzymaniu przez powodów pełni ceny sprzedaży. Zapłata ceny jest elementem przedmiotowo istotnym umowy sprzedaży, zaś zawarte w akcie notarialnym oświadczenie dotyczące wysokości ceny i jej otrzymania, jako składowe elementy treści czynności prawnej, której ważność art. 158 k.c. uzależnia od zachowania formy aktu notarialnego (sprzedaż nieruchomości), nie mogą być podważane w drodze dowodu z przesłuchania stron czy zeznań świadków. Pozwani zaznaczyli, że przywołane przez Sąd Okręgowy w tej kwestii orzecznictwo dotyczy dokumentów prywatnych, zaś w tym przypadku mamy do czynienia z dokumentem urzędowym – aktem notarialnym. Na koniec wskazali, że powód, co prawda, nie ma obowiązku wskazywania podstawy prawnej swego żądania, ale budując to żądanie, osadza je na wskazanym przepisie prawa materialnego i w ten sposób zakreśla nie tylko granice okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia, ale i granice obrony pozwanego, a tym samym granice okoliczności spornych i niespornych, które mogą stanowić podstawę faktyczną żądania.

Odpowiadając na apelację powódki, pozwani wniesli o jej odrzucenie w części uwzględniającej powództwo o zapłatę i o jej oddalenie w pozostałej części, podkreślając, że powódka – skarżąc korzystne dla siebie rozstrzygnięcie (pkt I) – nie dostrzegła, że przesłanką dopuszczalności środka zaskarżenia jest pokrzywdzenie orzeczeniem (gravamen), zatem powódce nie przysługuje apelacja od wyroku w tej części, w której uwzględniono częściowo żądanie główne poprzez zasądzenie części ceny sprzedaży z odsetkami. Apelacja powódki w tym zakresie jest niedopuszczalna (art. 370 k.p.c.) i powinna zostać odrzucona. W tej sprawie Sąd orzekł o żądaniu głównym powódki bez rozstrzygnięcia w sentencji wyroku o żądaniu ewentualnym, co prowadzi do wniosku, że w postępowaniu apelacyjnym jest niedopuszczalne skarżenie nieistniejącego rozstrzygnięcia, a powódka nie ma uprawnienia do zmiany kolejności zgłoszonych w pozwie żądań, ponieważ klóciłoby się to z konstytucyjną zasadą dwuinstancyjności postępowania sądowego. Pozwani poparli wniosek powódki o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, ale jako oparty na przyczynach wskazanych w apelacji pozwanych.

Odpowiadając na apelację pozwanych, powódka wniosła o jej oddalenie, podnosząc, że prawidłowe było zawiadomienie o rozprawie, na której nastąpiło przesłuchanie powódki, strony pozwanej w osobie jej profesjonalnego pełnomocnika, którego pełnomocnictwo procesowe nie było ograniczone, nie doszło też do nieważności postępowania, gdyż pozwani nie zostali pozbawieni możliwości obrony swych praw. Zwrócili uwagę ponadto, że pełnomocnik pozwanych nie zgłosił podczas rozprawy w dniu 22 marca 2017 r. zastrzeżeń do protokołu w trybie art. 162 k.p.c.

Pismem z 5 września 2017 r. (k. 1255) radca prawny A. Ł. poinformowała Sąd, że została zwolniona z obowiązku pełnienia funkcji kuratora spadku po J. M., ponieważ na mocy postanowienia Sądu Rejonowego w Suwałkach jedynym spadkobiercą po J. M. została powódka, która nabyła spadek z dobrodziejstwem inwentarza.

Ponadto pismem procesowym z dnia 24 listopada 2017 r. (k. 1266) swój udział w sprawie zgłosił Prokurator.

Wykonując zobowiązanie Sądu Apelacyjnego, powódka pismem procesowym z 19 grudnia 2017 r. (k. 1276) sprecyzowała swoje stanowisko w postępowaniu odwoławczym, oświadczając, że ogranicza żądania pozwu do żądania ustalenia, iż umowa sprzedaży z 25 października 2012 r. jest nieważna, a dodatkowo sformułował dwa zarzuty:

- naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie zasad swobodnej oceny dowodów i przyjęcie za niewiarygodne zeznań powodów w odniesieniu do przyczyn oraz okoliczności zawarcia umowy sprzedaży z 25 października 2012 r., rażącego skrzywdzenia powodów przez pozwanych, nieuczciwego zachowania pozwanych, pozostającego w sprzeczności z powszechnie obowiązującymi zasadami współżycia społecznego,

- naruszenia art. 58 § 2 k.c. poprzez niewłaściwe zastosowanie i tym samym nieuwzględnienie, że zawarcie umowy sprzedaży z 25 października 2012 r. na kwotę 147.000 zł w okolicznościach wykorzystania trudnej sytuacji finansowej powódki oraz jej męża i narzucenia im nieekwiwalentnych warunków w połączeniu z przerzuceniem na nich ogromnego prawdopodobieństwa utraty lokalu, należy uznać za naruszające zasady współżycia społecznego, a umowę za nieważną ex tunc.

W związku z tym powódka zażądała zmiany wyroku w całości poprzez ustalenie nieważności umowy sprzedaży z 25 października 2012 r.

Na rozprawie apelacyjnej z 12 lutego 2018 r. (protokół k. 1288) powódka oświadczyła, że cofa pozew w zakresie żądania zawartego w punkcie I. pozwu (żądanie zapłaty) i że podtrzymuje żądania zawarte w punkcie II. pozwu (żądanie ustalenia nieważności). Pozwani ostatecznie wyrazili zgodę na częściowe cofnięcie pozwu, podobnie jak Prokurator.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacje stron i ich dalsze oświadczenia złożone w postępowaniu apelacyjnym winny odnieść skutek w postaci uchylecia zaskarżonego wyroku, przy czym w części konsekwencją tego jest umorzenie postępowania w zakresie cofniętego pozwu, a w dalszej części – przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Wszystkie rozważania należy poprzedzić ustaleniem, że wobec niekwestionowanego nabycia przez powódkę całości spadku po jej mężu stroną powodową przestał być (po jego odwołaniu) kurator spadku po mężu powódki i że nastąpiło scalenie tej strony w osobie powódki.

Zgodnie z obowiązującym w polskim prawie procesowym modelem apelacji, w sytuacji, w której zarzuty skarżącego okażą się zasadne, sąd drugiej instancji powinien wydać orzeczenie reformatoryjne, zaś rozstrzygnięcie kasatoryjne może być stosowane wyjątkowo - gdy spełniona zostanie choć jedna z wyszczególnionych w przepisach przesłanek, pozwalających sądowi drugiej instancji na uchylenie zaskarżonego orzeczenia (art. 386 § 2, 3 i 4 k.p.c.). Niewątpliwie nie zachodzą przesłanki z art. 386 § 2 k.p.c. W tym zakresie należy rozpocząć od najdalej idącego zarzutu kierowanego wobec wyroku, tj. od zawartego w apelacji pozwanych zarzutu nieważności postępowania wskutek pozbawienia pozwanych możliwości obrony ich praw, polegającego na przeprowadzeniu dowodu z przesłuchania jednej ze stron (powodowej) w sytuacji, gdy pozwani nie zostali

zawiadomieni o tej rozprawie. Należy przyznać rację stronie pozwanej, że Sąd Okręgowy dopuścił się uchybienia procesowego, polegającego na przeprowadzeniu dowodu z przesłuchania jednej tylko strony w sytuacji braku wezwania do osobistego stawiennictwa obu stron na rozprawę celem przesłuchania. Powszechną praktyką jest wzywianie stron na przesłuchanie określone art. 299 k.p.c. z pominięciem pełnomocnika procesowego. Samo zawiadomienie o rozprawie pełnomocnika strony jest niewystarczającym wyrazem zamiaru dokonania przez Sąd owej ostatniej czynności o charakterze dowodowym. Tymczasem na rozprawę wyznaczoną na 22 marca 2017 r, po której zamknięciu zapadł zaskarżony wyrok, strony nie zostały wezwane, a jedynie zawiadomieni zostali ich pełnomocnicy. Mimo to Sąd I instancji postanowił przesłuchać nie obie strony, lecz tylko powódkę, nie wydając przy tym postanowienia o ograniczeniu dowodu z przesłuchania stron, jak to przewiduje art. 302 k.p.c., a tym samym nie dając pełnomocnikowi strony pozwanej możliwości zareagowania na nieprzesłuchanie pozwanych w drodze zastrzeżenia przewidzianego w art. 162 k.p.c. W zasadzie Sąd, zarządzając przesłuchania stron, powinien przesłuchać zarówno stronę powodową, jak i pozwaną. Przepis art. 302 k.p.c. wprawdzie umożliwia połowiczną rezygnację z dowodu przez przesłuchanie wyłącznie jednej ze stron, jednak możliwość taka powstaje w razie zaistnienia przeszkód natury faktycznej lub prawnej. Podmiotowe ograniczenie przeprowadzenia dowodu musi być uzasadnione szczególną sytuacją, a w tej sprawie nic nie wskazuje na to, by sytuacja taka wystąpiła – w każdym razie nie wynika to z okoliczności protokołu rozprawy ani uzasadnienia wyroku. Ograniczenie przesłuchania do jednej strony, w sytuacji gdy przesłuchanie obydwu nie nastęrcza trudności, stanowi naruszenie zasady równości stron i może nawet być związane z nieważnością postępowania (art. 379 pkt 5 k.p.c.). W ocenie Sądu Apelacyjnego w tej sprawie omówione wyżej naruszenie nie spowodowało jednak aż tak poważnego skutku. Dokonując tej oceny, należało mieć na względzie fakt, że postępowanie dowodowe zostało przeprowadzone w I instancji bardzo obszernie i drobiazgowo, a omawiany tu dowód stanowił jedynie ułamek zgromadzonego w sprawie materiału, a ponadto obie strony reprezentowane były na rozprawie przez profesjonalnych pełnomocników. Bezzasadne odstępianie od przesłuchania strony pozwanej czyni jednak zasadnym zarzut pozwanych, dotyczący naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 252 k.p.c. przez przyjęcie za nieudowodnione, iż pozostała część ceny sprzedaży została powodom zapłacona. Ustalenie w zakresie wysokości faktycznie uiszczonych ceny było przedwczesne, powinno bowiem nastąpić po przesłuchaniu obu stron, co nastąpi w trakcie ponownego rozpoznania sprawy, gdyż był to fakt istotny nie tylko dla żądania dotyczącego zapłaty, ale i dla oceny zarzutów strony powodowej związanych z art. 58 k.c. (nieważność czynności prawnej). Pozostając jeszcze w obszarze zarzutów pozwanych, należało uznać za zupełnie bezzasadny zarzut naruszenia art. 247 k.p.c. w zw. z art. 244 § 1 k.p.c. przez przeprowadzenie dowodu z zeznań powódki na okoliczność zawarcia kwestionowanej umowy sprzedaży, ustaleń stron w zakresie wzajemnych świadczeń i ich wykonania. Pokwitowanie otrzymania ceny nie jest elementem przedmiotowo istotnym omawianej umowy, więc w świetle art. 247 k.p.c. przesłuchanie stron nie zmierza do obejścia przepisów o formie zastrzeżonej pod rygorem nieważności.

Zanim nastąpi przejście do zarzutów apelacyjnych strony powodowej, należy powtórzyć, że na rozprawie apelacyjnej doszło ze skutkiem prawnym co cofnięcia żądania zapłaty, a to na podstawie art. 386 § 3 k.p.c. spowodowało uchylenie wyroku w punkcie I. i II. dotyczącym roszczenia o zapłatę i umorzenie postępowania w tym zakresie.

Wyrok Sądu I instancji pozostawił w sobie mimo to substrat zaskarżenia stanowiący podstawę apelacji powódki. Redakcja wyroku Sądu Okręgowego, wyrażająca się w ujęciu części wstępną obu żądań (głównego i ewentualnego) oraz w oddaleniu powództwa w punkcie II. - bez wskazania, że oddalenie to dotyczy tylko żądania zapłaty, pozwala na przyjęcie, że oddalenie nastąpiło zarówno w odniesieniu do żądania zapłaty (w części), jak i w odniesieniu do żądania ewentualnego – ustalenia nieważności umowy. Tym samym cofnięcie pozwu o zapłatę umożliwiło Sądowi II instancji kontrolę odwoławczą żądania ewentualnego. Nie ma więc podstaw do odrzucenia apelacji jako niedopuszczalnej, za czym optowała apelacja pozwanych. Nie doszło do niedopuszczalnego wystąpienia przez powódkę z nowymi roszczeniami. Wskutek cofnięcia żądania głównego pozostało podtrzymane żądanie ewentualne, a oba były objęte punktami I i II zaskarżonego wyroku. Sąd Okręgowy zajął się kwestią nieważności umowy, choć w uzasadnieniu ograniczył ją tylko do rozważenia przesłanek art. 388 § 1 i 2 k.c. – i to właśnie stanowi przyczynę uchylenia wyroku w części dotyczącej roszczenia ewentualnego i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania, gdyż Sąd ten nie rozpoznał w pełni istoty sprawy.

Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem Sądu Najwyższego, do nierozpoznania istoty sprawy dochodzi wówczas, gdy sąd pierwszej instancji rozstrzygnął nie o tym, co było przedmiotem sprawy lub zaniechał w ogóle zbadania materialnej podstawy żądania, pominął całkowicie merytoryczne zarzuty zgłoszone przez stronę, rozstrzygnął o żądaniu powoda na innej podstawie faktycznej niż zgłoszona

w pozwie, nie rozważył wszystkich zarzutów pozwanego dotyczących kwestii faktycznych, czy prawnych mających znaczenie dla oceny zasadności roszczenia powoda (m.in. postanowienia Sądu Najwyższego: z dnia 23 września 1998 r., II CKN 897/97, OSNC 1999, Nr 1, poz. 22, z dnia 12 lutego 2002 r., I CKN 486/00, OSP 2003, Nr 3, poz. 36, z dnia 25 października 2012 r., I CZ 139/12, nie publ. z dnia 9 listopada 2012 r., IV CZ 156/12, nie publ.).

W rozpoznawanej sprawie – jak wynika z części zważającej motywów – przyczyną oddalenia powództwa była analiza art. 388 k.c., pomijająca zupełnie fakt, że już w pozwie wskazano obok tego przepisu na sprzeczność umowy sprzedaży zawartej 25 października 2012 r. z zasadami współżycia społecznego (zasadą słuszności, niedyskryminowania w życiu społecznym, dobrego używania swego prawa, nieszkodzenia innym), a co więcej – na zawarcie tej umowy w warunkach przestępstwa wykraczającego poza ramy wyzysku. Pozew zawierał więc zarzuty obligujące do rozpoznania sprawy pod kątem art. 58 k.c. Uzasadnienie zaskarżonego wyroku, nieodnoszące się w najmniejszym nawet zakresie do tego przepisu, wskazuje na to, że zagadnieniami tymi Sąd I instancji w ogóle się nie zajął.

Na podstawie zgromadzonego i uzupełnionego w postępowaniu odwoławczym materiału dowodowego Sąd Apelacyjny mógłby wydać merytoryczne rozstrzygnięcie w sprawie, jednakże wobec całkowitego pominięcia w motywach wyroku rozważań odnoszących się do ustalenia nieważności umowy na gruncie art. 58 k.c. Sąd Apelacyjny nie czuł się władnym dla orzekania w tejże materii. Rozpoznanie przez Sąd odwoławczy żądania powódki godziłoby w konstytucyjną zasadę instancyjnej kontroli orzeczeń, zawartą w art. 78 Konstytucji RP, który stanowi, że każda ze stron ma prawo do zaskarżenia orzeczeń i decyzji wydanych w pierwszej instancji. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 20 października 2010 r. (III CSK 323/09) prawo do kontroli sądowej - podobnie jak prawo do sądu - ma na gruncie Konstytucji charakter autonomiczny. Nie chodzi zatem o formalne istnienie w danej sprawie co najmniej dwu instancji sądowych oraz ustanowienie powszechnego dostępnego środka zaskarżenia, ale o realne zagwarantowanie każdemu możliwości skorzystania z tego środka, przeniesienia sprawy do wyższej instancji i przeprowadzenia merytorycznej kontroli orzeczenia. Takiej możliwości kontroli - w przypadku wydania przez Sąd Apelacyjny orzeczenia merytorycznego - strony byłyby pozbawione.

Tym samym należy uznać, że uzasadnione w zasadzie były oba zarzuty strony powodowej dotyczące art. 58 k.c., z tym tylko sprostowaniem, że nie doszło do błędnej wykładni tego przepisu ani do niewłaściwego jego zastosowania, lecz do niezbadania istoty sprawy objętej tym przepisem, a także do niewyjaśnienia uzasadnieniem wyroku przyczyn nieuwzględnienia stanowiska strony powodowej dotyczącego wskazanego przepisu (co powinno nastąpić w świetle art. 328 § 2 k.p.c.).

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Okręgowy w pełni rozpoznał żądanie ustalenia nieważności umowy sprzedaży zawartej 25 października 2012 r. – również pod kątem zarzutów powódki opartych na art. 58 k.c.

W zakresie postępowania dowodowego Sąd Okręgowy naprawił swoje uchybienie poprzez prawidłowe przeprowadzenie dowodu z przesłuchania obu stron, chyba że zajdą ku temu przeszkody przewidziane w przepisach. Sąd Apelacyjny pominął wnioski dowodowe zgłoszone w postępowaniu odwoławczym, z przyczyn podanych wyżej. Nie oznacza to, że Sąd Apelacyjny uznał je za irrelevantne, spóźnione czy niedopuszczalne. Zasadność dopuszczenia zgłoszonych dowodów Sąd Apelacyjny pozostawia Sądowi pierwszej instancji.

Z przedstawionych względów, na podstawie art. 386 § 3 i 4 k.p.c. i art. 108 § 2 k.p.c. orzeczono jak w sentencji.

(...)