

Sygn. akt I ACa 31/19

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 kwietnia 2019 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Jarosław Marek Kamiński
Sędziowie	:	SA Dariusz Małkiński SA Grażyna Wołosowcz (spr.)
Protokolant	:	Anna Bogusławska

po rozpoznaniu w dniu 28 marca 2019 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa **W. W. (1)**

przeciwko **J. M.**

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

**o ustalenie i zapłatę**

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Suwałkach

z dnia 23 marca 2018 r. sygn. akt IC 56/17

**I. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie II w ten sposób, że zasądza od J. M. na rzecz powoda W. W. (1) kwotę 40 000 (czterdzieści tysięcy) złotych z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 16 lutego 2017 r. do dnia zapłaty i oddala powództwo w pozostałym zakresie;**

**II. oddala apelację w pozostałej części;**

**III. zasądza od powoda W. W. (1) na rzecz pozwanego J. M. kwotę 6 735,55 (sześć tysięcy siedemset trzydzieści pięć 55/100) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu w instancji odwoławczej;**

**IV. nakazuje wypłacić Adwokatowi M. K. (1) ze Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Suwałkach kwotę 3 321 (trzy tysiące trzysta dwadzieścia jeden) złotych wraz z podatkiem VAT, tytułem poniesionych kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata powodowi z urzędu i kwotę 183,86 (sto osiemdziesiąt trzy 86/100) złotych tytułem zwrotu kosztów dojazdu.**

D. J. M. G. W.

## UZASADNIENIE

Powód W. W. (1) domagał się stwierdzenia nieważności umowy sprzedaży nieruchomości położonej w miejscowości N., gm. F., zabudowanej, oznaczonej numerami geodezyjnymi (...) o łącznej powierzchni 0,6710 ha, dla której Sąd Rejonowy w Suwałkach Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgą wieczystą nr (...), zawartej w dniu 19 sierpnia 2015 roku pomiędzy nim jako sprzedającym a pozwanym J. M. jako kupującym. Uzasadniając powództwo wskazywał, że umowa ta została zawarta w wyniku błędu powoda wywołanego podstępnie przez pozwanego, iż umowa jest tylko zmianą sposobu zabezpieczenia zwrotu udzielonej powodowi przez pozwanego pożyczki (zabezpieczonej uprzednio ustanowioną w dniu 04 sierpnia 2015 r. hipoteką na ww. nieruchomości na kwotę 50.000,- zł). Przedmiotowa zaś nieruchomość – jak wywodził powód – jest warta około 250.000,- zł i sprzedana została pozwanemu przez jego podstęp i wyzysk za znacznie zaniżoną cenę, tj. 35.000,- zł. Powód podnosił, że umowa taka jest jednocześnie sprzeczna z zasadami współżycia społecznego. Wskazywał też, że nadal przekazywał pozwanemu kwoty po 1.000,- zł miesięcznie z tytułu spłaty rat udzielonej pożyczki. Dodatkowo powód podał, że toczy się w tej sprawie w Prokuraturze Rejonowej w Suwałkach postępowanie karne sygn. akt PR Ds 91.2017 w związku z zawiadomieniem o popełnieniu przez J. M. przestępstwa oszustwa na szkodę powoda i najprawdopodobniej także innych osób.

Następnie, pismem z dnia 10 października 2017 r. (k. 327-329) powód wniósł ewentualnie o zasądzenie na jego rzecz od pozwanego J. M. kwoty 169.000,- zł z ustawowymi odsetkami od dnia 16 lutego 2017 r. do dnia zapłaty tytułem odszkodowania za szkodę wyrządzoną przez pozwanego sprzedażą przedmiotowej nieruchomości osobie trzeciej. Wskazywał, że pozwany dopuścił się czynu niedozwolonego, gdyż najpierw wprowadzając powoda w błąd co do charakteru i skutków umowy z dnia 19 sierpnia 2015 r. podstępnie i w sposób zawiniony doprowadził powoda do sprzedaży nieruchomości za zaniżoną cenę, a następnie już po wszczęciu niniejszego postępowania będąc świadomy stanowiska powoda dokonał jej dalszej sprzedaży. W wyniku powyższego powód utracił nieruchomość o wartości rynkowej 204.000,- zł uzyskując z tego tytułu jedynie 35.000,- zł, podczas gdy mógłby uzyskać cenę o 169.000,- zł większą. Pismem z dnia 19 stycznia 2018 r. (k. 457) powód zmodyfikował powyższe roszczenie żądając zasądzenia od pozwanego kwoty 174.700,- zł z ustawowymi odsetkami od dnia 16 lutego 2017 r. do dnia zapłaty wskazując, że w opinii uzupełniającej biegłej z zakresu szacowania nieruchomości przedmiotowa nieruchomość została oszacowana na kwotę 209.700,- zł.

Pozwany J. M. wnosil o oddalenie powództwa.

Zawiadomiony o toczącym się procesie Prokurator Okręgowy w Suwałkach wstąpił do udziału w sprawie i wniósł o stwierdzenie nieważności zawartej pomiędzy stronami umowy sprzedaży z dnia 19 sierpnia 2015 r., jako sprzecznej z zasadami współżycia społecznego.

**Wyrokiem z dnia 23 marca 2018r. Sąd Okręgowy w Suwałkach: stwierdził nieważność umowy sprzedaży nieruchomości rolnej położonej w N., gminie F., powiecie (...), województwie (...) oznaczonej numerami geodezyjnymi (...) o łącznej powierzchni 0,6710 ha, dla której Sąd Rejonowy w Suwałkach VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgą wieczystą nr (...) zawartej przez powoda W. W. (1) i pozwanego J. M. dnia 19 sierpnia 2015 r. przed notariuszem W. U. w Kancelarii Notarialnej w S. Repertorium (...) (punkt I.), zasądził od pozwanego J. M. na rzecz powoda W. W. (1) kwotę 174.700 złotych z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 16 lutego 2017 r. do dnia zapłaty (punkt II.), zasądził od pozwanego J. M. na rzecz adw. M. K. (1) kwotę 7.200,- zł netto (8.856,- zł brutto) tytułem kosztów pomocy prawnej udzielonej powodowi z urzędu i kwotę 1.004,62 zł tytułem zwrotu kosztów dojazdu (punkt III.) oraz nakazał pobrać od pozwanego J. M. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Suwałkach kwotę 17.887,26 zł tytułem brakujących kosztów sądowych (punkt IV.).**

Z ustaleń poczynionych przez Sąd Okręgowy wynikało, że powód W. W. (1) ma 54 lata, ma wykształcenie zawodowe – z zawodu jest ślusarzem spawaczem. Pracuje w Spółce (...) M. A., Z. A. w S. jako kierowca śmieciarki. Posiada prawo jazdy na samochody ciężarowe. Powód nie miał urazów głowy, nie stwierdzano u niego nigdy żadnych zaburzeń psychicznych, nie leczył się psychiatrycznie. Ma żonę - M. W. i dorosłe, samodzielne dzieci. Do grudnia 2016 r. powód zamieszkiwał na nieruchomości położonej w miejscowości N., gm. F., którą otrzymał po rodzicach. Od kilku lat powód miał problemy ze spłatą swoich zobowiązań. W latach 2011-2012 prowadzone były się przeciwko niemu przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Suwałkach T. Z. postępowania egzekucyjne o świadczenia pieniężne na kwoty po kilkaset złotych sygn. akt (...) z wniosku (...) Bank SA oraz sygn. akt (...) z wniosku (...) Banku SA. Postępowania te zostały umorzone wobec bezskuteczności egzekucji. Powód posiada zadłużenie z tytułu umowy o kredyt gotówkowy nr (...) zawartej z (...) Bank SA. Wierzytelności wobec powoda z tytułu tej umowy zostały w dniu 04 września 2013 r. nabyte przez (...) Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny (...) SA we W.. Obecnie zobowiązanie powoda z tego tytułu wynosi 37.141,20 zł. Powód zawarł też umowy trzy pożyczki z (...) SA w B. na kwoty ponad 17.000,- zł każda z nich: w dniu 09 listopada 2012 r. (pożyczka spłacona w dniu 26 lipca 2013 r.), w dniu 11 lipca 2013 r. (pożyczka spłacona w dniu 04 października 2017 r.), w dniu 07 listopada 2014 r. (pożyczka spłacona w dniu 28 października 2015 r.), zaś w dniu 05 października 2017 r. zawarł z tym podmiotem kolejną pożyczkę na kwotę 3.910,- zł, której dotychczas nie spłacił. W 2016 r. Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Suwałkach B. M. prowadził przeciwko W. W. (1) postępowanie egzekucyjne sygn. akt (...) wniosku M. M. o świadczenie pieniężne w kwocie na dzień wszczęcia egzekucji 6.787,28 zł (oraz dalsze odsetki i koszty egzekucyjne). Postanowieniem z dnia 20 grudnia 2016 r. postępowanie to umorzono wobec bezskuteczności egzekucji. Od 2015 r. prowadzone jest też przeciwko powodowi W. W. (1) przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Wołominie A. K. (1) postępowanie sygn. akt (...) z wniosku (...) w G. na kwotę należności głównej 618,64 zł, gdzie na poczet zadłużenia nie wyegzekwowano dotąd żadnych kwot.

Sąd Okręgowy ustalił, że powód był właścicielem nieruchomości rolnej położonej w miejscowości N., gm. F., oznaczonej numerami geodezyjnymi (...) o łącznej powierzchni 0,6710 ha, dla której Sąd Rejonowy w Suwałkach Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgą wieczystą nr (...). Z powyższej nieruchomości działka oznaczona numerem geodezyjnym (...) zabudowana jest budynkiem mieszkalnym oraz budynkami gospodarczymi. Rynkowa wartość ww. nieruchomości wynosi 215.300,- zł, w tym wartość działki nr geod. (...) zabudowanej siedliskiem to 209.700,- zł, wartość działki (...) – 2.000,- zł, a działki (...) – 3.600,- zł. Powód zamierzał sprzedać powyższą nieruchomość, aby uzyskać środki finansowe na spłatę swoich długów, szukał kupca. Mówił o tym np. pracownikowi firmy windykacyjnej realizującej wierzytelności na rzecz (...) SA w B.. W tym też celu w dniu 04 sierpnia 2014 r. powód W. W. (1) zawarł z (...) spółka cywilna w S. umowę pośrednictwa sprzedaży jednej z ww. działek, tj. zabudowanej działki nr geod. (...). Ww. nieruchomość była wystawiona do sprzedaży przez okres 12 miesięcy za cenę ofertową w kwocie 260.000,- zł.

Sąd I instancji ustalił także, że powód od kilku lat regularnie zaciągał też pożyczki w firmie pożyczkowej (...) S.A. Zawierał wiele takich pożyczek w kwotach po 1.000-2.000,- zł. Były one spłacane do rąk przedstawiciela handlowego tej firmy – M. K. (2), która obsługiwała zadłużenie przyjeżdżając do miejsca zamieszkania powoda. M. K. (2) przy okazji licznych wizyt u powoda dowiedziała się o jego problemach finansowych. Wówczas udostępniła ona żonie powoda M. W. numer telefonu do pozwanego J. M.. Mówiła, że ww. spotkał ją, kiedy jeździła oznakowanym samochodem firmy (...) S.A., i zaproponował jej współpracę polegającą na proponowaniu klientom tej firmy usług pozwanego, który oferuje większe niż (...) S.A. kredyty, często pod zastaw nieruchomości. Powód z żoną zadzwonili do pozwanego J. M.. Powód chciał zaciągnąć u pozwanego pożyczkę w kwocie 50.000,- zł, przede wszystkim na spłatę części przeterminowanego długu w (...) SA oraz na spłatę długów zaciągniętych u sąsiadów. Strony kontaktowały się telefonicznie, ponadto pozwany przyjeżdżał do miejsca zamieszkania powoda i kilkakrotnie oglądał nieruchomość powoda, był zainteresowany udzieleniem powodowi pożyczki z zabezpieczeniem hipotecznym. Strony rozmawiały też o sprzedaży nieruchomości

Z dalszych ustaleń Sądu Okręgowego wynikało, że ostatecznie powód zawarł z pozwanym w dniu 04 sierpnia 2015 r. pisemną umowę, na mocy której J. M. udzielił W. W. (1) pożyczki w kwocie 45.000,- zł na okres jednego roku od dnia zawarcia tej umowy oprocentowanej odsetkami w wysokości równej odsetkom maksymalnym za okres od dnia

zawarcia umowy do dnia 04 sierpnia 2016 r., a w razie braku zwrotu pożyczki w terminie W. W. (1) zobowiązał się zapłacić odsetki za opóźnienie w wysokości równej odsetkom maksymalnym. Pozwany wypłacił wówczas powodowi z tytułu zawartej umowy kwotę 35.000,- zł, pozostałą część pożyczki, tj. 10.000,- zł, miał wypłacić w późniejszym terminie. Na zabezpieczenie roszczeń wynikających z ww. umowy pożyczki, w tym spłaty kapitału i odsetek, powód W. W. (1) aktem notarialnym z dnia 04 sierpnia 2015 r. w Kancelarii Notarialnej Notariusza W. U. w S. ustanowił na rzecz pozwanego J. M. hipotekę umowną do kwoty 50.000,- zł na nieruchomości rolnej położonej w miejscowości N., gm. F., oznaczonej numerami geodezyjnymi (...) o powierzchni 0,6710 ha objętej księgą wieczystą nr (...), a ponadto powód poddał się egzekucji na rzecz pozwanego co do obowiązku zwrotu pozwanemu kwoty 45.000,- zł.

Sąd Okręgowy ustalił, że pomimo powyższych warunków umowy pożyczki, przewidujących jej jednorazowy zwrot, strony ustaliły ustnie, że powód będzie uiszczal pozwanemu tytułem jej ratalnej spłaty kwoty po 1.000,- zł co miesiąc płatne około 10-go dnia każdego miesiąca, tak jak przypadał termin płatności wynagrodzenia za pracę powoda. Powód zapłacił pozwanemu od sierpnia 2015 r. do listopada 2016 r. bez pokwitowania 15 tak ustalonych rat.

Po zawarciu umowy pożyczki i ustanowieniu hipoteki strony nadal pozostawały w kontakcie, przy czym relacje stron stawały się koleżeńskie. Po krótkim czasie od zawarcia umowy pożyczki i ustanowienia hipoteki pozwany poinformował powoda, że akt notarialny jest źle sporządzony i urząd skarbowy będzie ścigał obie strony za podatki, stąd też należy ten akt zmienić na umowę sprzedaży nieruchomości obciążonej hipoteką. Obiecywał przy tym, że wiążąca będzie nadal umowa pożyczki i że z chwilą zwrotu całej pożyczonej kwoty miesięcznymi ratami własność nieruchomości wróci do powoda. Powód – tak jak wcześniej – był zainteresowany sprzedażą, gdyż obawiał się, że stanowiąca jego własność nieruchomość może być przedmiotem egzekucji. Toczyło się wówczas postępowanie egzekucyjne sygn. akt(...) a ponadto powód miał niespłacone zadłużenia wobec (...) SA w wysokości kilkudziesięciu tysięcy złotych. Strony uzgodniły też, że nieruchomość po przeniesieniu własności nieruchomości na rzecz pozwanego, zostanie wystawiona na sprzedaż za co najmniej 200.000,- zł i jeżeli znajdzie się nabywca za taką cenę, nieruchomość zostanie przez pozwanego sprzedana, a uzyskaną cenę pozwany przekaze powodowi po potrąceniu z niej kwoty pożyczki pozostałej do spłaty. W związku z tymi ustaleniami, strony rozwiązały umowę pożyczki z dnia 04 sierpnia 2015 r. Pozwany J. M. potwierdził wówczas, że powód W. W. (1) zwrócił mu kwotę 45.000,- zł i wyraził zgodę na wykreślenie hipoteki umownej do kwoty 50.000,- zł z księgi wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Suwałkach. Strony zgodnie oświadczyły, że nie wnoszą i nie będą do siebie wnosić żadnych roszczeń z tytułu rozwiązanej umowy pożyczki.

Zawartą tego samego dnia (tj. 19 sierpnia 2015 r.) w Kancelarii Notarialnej Notariusza W. U. w S., umową sprzedaży powód W. W. (1) sprzedał pozwanemu J. M. nieruchomość położoną w miejscowości N., gm. F., stanowiącą działki oznaczone numerami geodezyjnymi (...) o łącznej powierzchni 0,6710 ha, dla której Sąd Rejonowy w Suwałkach Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgą wieczystą nr (...) za cenę 35.000,- zł, zaś pozwany J. M. powyższą nieruchomość kupił. W § 3.1 umowy sprzedaży powód W. W. (1) oświadczył, że przed zawarciem umowy otrzymał od kupującego część ceny sprzedaży w kwocie 20.000,- zł, zaś pozwany zobowiązał się, że pozostałą część ceny w kwocie 15.000,- zł zapłaci powodowi do dnia 30 września 2015 r., na co sprzedający wyraził zgodę. W § 4 umowy powód zobowiązał się wydać przedmiotową nieruchomość pozwanemu do dnia 31 sierpnia 2015 r. Z uwagi na wątpliwości notariusza, z którego udziałem zawierana była ww. umowa sprzedaży co do niskiej ceny nieruchomości, powód w §1.1 umowy, jako sprzedający, oświadczył, że budynek mieszkalny, chlew, stodoła i spichlerz znajdujące się na działce (...), są w złym stanie technicznym i są przeznaczone do remontu generalnego (k. 8v. - umowa sprzedaży – k. 7-10, zeznania świadka W. U. – k. 144v.-145v.). Cena sprzedaży została uzgodniona na kwotę 35.000,- zł, gdyż strony przyjęły, że na chwilę zawarcia umowy sprzedaży powód był winny pozwanemu taką właśnie kwotę z tytułu pożyczki.

Dnia 14 września 2015 r. powód W. W. (1) podpisem notarialnie poświadczonym w Kancelarii Notarialnej Notariusza W. U. w S. pokwitował odbiór od pozwanego J. M. pozostałej części ceny wynikającej z umowy sprzedaży z dnia 19 sierpnia 2015 r., tj. kwoty 15.000,- zł.

Do wydania nieruchomości w umówionym terminie nie doszło, a powód wraz z żoną zamieszkiwali na niej do grudnia 2016 r. Pozwany wystawiał przedmiotową nieruchomość do sprzedaży co najmniej od wiosny 2016 r. W październiku

2016 r. na platformie internetowej (...)pl. pozwany wystawił nieruchomość za cenę 145.00,- zł, a w styczniu 2017 r. za cenę 100.000,- zł (ogłoszenia – k. 16-22).

Z ustaleń poczynionych przez Sąd I instancji wynikało także, że początkowo stosunki pomiędzy stronami były dobre. Pozwany przyjeżdżał na nieruchomość po raty pożyczki, czasem też bywał tam z kolegami, a czasem też z potencjalnymi kupcami. Był częstowany kawą i piwem. Pozwany zlecał powodowi naprawę koparki, a także dodatkowo przekazał powodowi ok. 3.000 zł z uwagi na jego potrzeby, co powód częściowo zwrócił pozwanemu. Już jesienią 2015 r. powód zaczął żałować dokonania sprzedaży, skarżył się M. K. (2), że posesja nie jest już jego. Zgłaszały się do niego osoby zainteresowane nabyciem nieruchomości, które powód odsyłał do pozwanego. Także pozwany przyjeżdżał na nieruchomość z potencjalnymi kupcami.

Jesienią 2016 r. pozwany zauważył, że we wcześniej pustych budynkach gospodarczych zalegają sterty odpadów z zakładu produkującego odzież (...) w S.. Pozwany uznał, że powód zajmuje się odbiorem i utylizacją tych odpadów na własny rachunek. Obawiając się o możliwości sprzedaży tak zanieczyszczonej nieruchomości, pozwany zwracał się do powoda o uprzątnięcie nawiezionych śmieci, czego powód nie czynił, a odpadami zajął kolejny budynek. Zaczęło dochodzić pomiędzy stronami do nieporozumień. Przedmiotem sporu stała się obniżana przez pozwanego w zamieszczanych ogłoszeniach cena sprzedaży przedmiotowej nieruchomości. Powód nie zgadzał się na sprzedaż za cenę poniżej 200.000,- zł, a pozwany zaś chcąc szybciej zbyć nieruchomość tę cenę obniżał bez porozumienia z powodem. Kiedy konflikt się nasilił powód przestał wpuszczać pozwanego na nieruchomość. 15 grudnia 2015 r. po godz. 16.00 pozwany przyjechał na nieruchomość, a kiedy nie mógł na nią wejść, wezwał interwencji policję. Poinformował, że nieruchomość jest jego własnością i ktoś po niej chodzi. Przybyli na miejsce policjanci zastali strony i polecili, aby pozwany okazał tytuł własności nieruchomości. Na skutek telefonicznej prośby pozwanego jego żona z kolegą pozwanego T. A. dostarczyli akt notarialny na miejsce zdarzenia i ażeby go przeczytać strony i policjanci udali się do budynku mieszkalnego. Pozwany zachowywał się wówczas wobec powoda agresywnie, powód zaś spokojnie. Pozwany wielokrotnie powtarzał wtedy, że gdyby dług został zwrócony, nie byłoby problemu. Policjanci stwierdziwszy, że pozwany faktycznie posiada tytuł własności nieruchomości, nakazali powodowi, aby udostępnił pozwanemu zapasowe klucze, co powód uczynił. Tego samego dnia (15 grudnia 2016 r.) w godzinach nocnych powód wraz z żoną opuścili posesję i udali się do córki do S.. Na posesji zostały zwierzęta powoda: pies i kury. Gdy powód przyjechał je karmić zastał w drzwiach wejściowych do domu wymienione zamki. Pozwany i jego koledzy A. K. (2) i T. A. usunęli z domu rzeczy powoda i jego rodziny, część mebli i sprzętów domowych spalili. Usunęli też z zabudowań gospodarczych sterty śmieci i odpadów z zakładów (...). Pozwany rozpoczął remont domu mieszkalnego. Okazało się wówczas, że dom wymaga znacznych nakładów finansowych, np. jest zagrzybiony, ma przegniły dach.

Dnia 15 lutego 2017 r. w Kancelarii Notarialnej Notariusz B. F. w S. pozwany sprzedał część ww. nabytej od powoda nieruchomości, tj. nieruchomość położoną w miejscowości N., gm. F., oznaczoną numerem geodezyjnym (...) o powierzchni 0,3010 ha, objętą księgą wieczystą nr (...), na rzecz S. A. (1) za cenę 75.000,- zł.

Prokuratura (...) w B. prowadzi postępowanie sygn. akt RP I Ds. 21.2017 (poprzednio PR Ds 91.2017 Prokuratury Rejonowej w Suwałkach) w sprawie oszustwa na szkodę W. W. (1) i M. M. K. (3) o czyn z art. 286 § 1 k.k. Przedmiotem zainteresowania organów ścigania jest zawarta przez strony niniejszego procesu umowa sprzedaży z dnia 19 sierpnia 2015 r. oraz umowa pożyczki i ustanowienia hipoteki zawarta przez pozwanego w niniejszej sprawie J. M. oraz M. K. (4) (wniosek i postanowienie w załączonych aktach sygn. II Kp 92/17 Sądu Rejonowego w Olecku – k. 2, 3, 16).

Sąd Okręgowy wskazał, że ustalając powyższy stan faktyczny, oparł się na wyżej wskazanych dowodach. Dał przy tym wiarę dowodom w postaci zeznań przesłuchanych w sprawie świadków. Zeznania te w kwestii najistotniejszej dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, a mianowicie w kwestii okoliczności zawarcia kwestionowanej w pozwie umowy sprzedaży i zamiaru stron przy jej zawarciu, niewiele jednak wniosły. Świadkowie bowiem nie uczestniczyli w ustaleniach stron, a relacjonowali zdarzenia zaistniałe przed jej zawarciem, a także okoliczności późniejsze, w tym okoliczności w jakich doszło do opuszczenia nieruchomości przez powoda. Okoliczności te jedynie pośrednio mogły posłużyć ocenie ważności umowy sprzedaży. Sąd I instancji dał też wiarę dowodom z dokumentów, wiarygodności których strony nie kwestionowały. Uznał jednak przy tym, że dokumenty obejmujące czynności prawne dokonane

przez strony nie w pełnym zakresie oddają rzeczywistą wolę stron i nie odzwierciedlają stanu faktycznego w zakresie poczynionych przez strony ustaleń.

Sąd Okręgowy wskazał, że żadna ze stron nie przedstawiła umowy pożyczki z dnia 04 sierpnia 2015 r., mocą której pozwany pożyczył powodowi kwotę 45.000,- zł. Dokument obejmujący taką umowę niewątpliwie istniał, gdyż został okazany notariuszowi W. U. przy zawarciu w dniu 04 sierpnia 2015 r. umowy ustanowienia hipoteki. Wynika to wprost z treści § 2 tejże umowy (k. 12v.). Strony przy tym w swoich zeznaniach i wyjaśnieniach rozbieżnie relacjonowały okoliczności dotyczące realizacji tej umowy. Pozwany podawał, że wypłacił powodowi kwotę 45.000,- zł i miała ona być zwrócona w całości wraz z oprocentowaniem po upływie roku od jej zawarcia tj. do dnia 04 sierpnia 2016 r. Powód natomiast podał, że pozwany wypłacił mu jedynie część udzielonej pożyczki, tj. kwotę 35.000,- zł, obiecując pozostałą część wypłacić później, a nadto że ustnie strony porozumiały się, że spłata pożyczki będzie następowała miesięcznymi ratami po 1.000,- zł poczynając od sierpnia 2015 r. Sąd Okręgowy nie dał wiary pozwanemu, gdyż nie przedstawił on dokumentu obejmującego pokwitowanie przekazania na rzecz powoda kwoty 45.000,- zł, a mało prawdopodobne jest, aby tak znaczną sumę pieniędzy wypłacił on bez pokwitowania. Twierdzenia powoda, że do wypłaty pełnej sumy pożyczki nie doszło znajdują potwierdzenie w zeznaniach świadka osoby obcej – M. K. (2), której powód skarżył się na to już w listopadzie 2015 r. Dlatego też Sąd I instancji ustalił, że wypłacona została jedynie kwota 35.000,- zł, jak przyznał powód.

Sąd Okręgowy nie dał wiary twierdzeniom pozwanego, że w dniu 19 sierpnia 2015 r. powód zwrócił pozwanemu w gotówce całą pożyczoną mu kwotę 45.000,- zł przy rozwiązaniu umowy pożyczki. Istotnie strony złożyły takie oświadczenia woli objęte dokumentem z k. 14-15. Oświadczenia te – zdaniem Sądu I instancji – nie oddawały rzeczywistego stanu rzeczy. Nielogicznym jest bowiem twierdzenie, że powód w przeciągu kilku dni zgromadził taką kwotę. Był bowiem w poważnych kłopotach finansowych i nie spłacał innych zobowiązań. Zdaniem Sądu Okręgowego, pieniądze te nie zostały zwrócone jak twierdził pozwany, lecz wypłacona powodowi przez pozwanego pożyczka zaliczona została na cenę sprzedaży.

Sąd I instancji nie dał również wiary twierdzeniom powoda, że nie otrzymał on kwoty 15.000,- zł tytułem reszty ceny sprzedaży nieruchomości. Pozwany na okoliczność zapłaty tej kwoty przedstawił pokwitowanie z dnia 14 września 2015 r. Pokwitowanie to zostało złożone z podpisem powoda notarialnie poświadczonym. Powód zaś w ogóle zaprzeczał jakoby po raz trzeci (poza umowami z dnia 04 sierpnia 2015 r. i z dnia 19 sierpnia 2015 r.) był u notariusza W. U.. Nie jest jednak prawdopodobne, aby notariusz poświadczyl złożenie w dniu 14 września 2015 r. własnoręcznego podpisu, które nie miało miejsca. Powód zatem u notariusza podpisał ww. pokwitowanie i – w ocenie Sądu – doszło wówczas także do przekazania tych pieniędzy. Nie było bowiem już po zawarciu umowy sprzedaży żadnych powodów, ażeby W. W. (1) składał niezgodne ze stanem faktycznym oświadczenie. Nadto świadek M. W. – żona powoda, podała, że mąż przywoził do domu od pozwanego raz kwotę 20.000,- zł i raz kwotę 15.000,- zł.

Sąd Okręgowy nie dał wary twierdzeniom pozwanego co do wartości nieruchomości, odpowiadającej jego zdaniem ustalonej cenie sprzedaży w kwocie 35.000,- zł. Twierdzenia te były sprzeczne z opinią biegłej z zakresu szacowania nieruchomości. Według pozwanego na wskazywaną przez niego wartość nieruchomości wpływał zły stan techniczny znajdujących się na niej budynków. Biegła jednak stan budynków rozważyła i uwzględniła w swojej wycenie. Opinię biegłej zaś Sąd Okręgowy podzielił uznając, że jest ona fachowa, rzeczowa i obiektywna, zaś zgłoszone przez pozwanego zarzuty co do wniosków opinii zostały wyczerpująco wyjaśnione poprzez ustną opinię uzupełniającą złożoną na rozprawie w dniu 18 stycznia 2018 r. (k. 451v.-454).

Ponadto, Sąd I instancji nie dał wiary pozwanemu w zakresie twierdzeń, iż wolą powoda była sprzedaż na rzecz pozwanego nieruchomości za cenę 35.000,- zł. Wskazał, że istotnie, sprzeczne z materiałem dowodowym były początkowe twierdzenia powoda, że nie chciał on sprzedawać nieruchomości. Zarówno bowiem z informacji (...) Biura (...) (k. 317), jak i z zeznań świadka M. B. (k. 340v.-342) wynikało, że powód co najmniej na rok przed zawarciem kwestionowanej umowy miał zamiar takiej sprzedaży w celu uzyskania środków finansowych na spłatę swoich zobowiązań. Mówił o tym osobom trzecim i poczynił w tym kierunku stosowne kroki zawierając na okres od dnia 04 sierpnia 2014 r. umowę pośrednictwa sprzedaży nieruchomości. Nie jest też jednak wiarygodne twierdzenie

pozwanego, że powód godził się na sprzedaż za kwotę 35.000,- zł, tj. cenę tak bardzo odbiegającą od rynkowej wartości nieruchomości. Jest to w ocenie Sądu I instancji zupełnie pozbawione logiki i sprzeczne z doświadczeniem życiowym. Powód bowiem pozbywając się nieruchomości w takiej sytuacji tracił najbardziej wartościowy składnik swego majątku nie zyskując w zamian stosownego ekwiwalentu, choć potrzebował pieniędzy na spłatę swoich zobowiązań wobec licznych wierzycieli. Wiarygodne są zaś zeznania powoda, które odzwierciedlają rzeczywiste zamiary stron: Prawo własności nieruchomości wedle ustaleń stron miało zabezpieczać zwrot pożyczki i wrócić do powoda po spłacie, a jednocześnie do tego czasu pozwany miał oferować nieruchomość do sprzedaży i w przypadku, gdy znajdzie się „dobry kupiec”, oferujący zapłatę ceny w kwocie co najmniej 200.000,- zł, strony uzgodniły, że pozwany sprzeda nieruchomość i rozliczy się z powodem przekazując mu uzyskaną ze sprzedaży cenę po potrąceniu kwoty pożyczki pozostającej do spłaty. Wbrew więc treści umowy z dnia 19 sierpnia 2015 r. cena sprzedaży nie została ustalona na kwotę 35.000,- zł, lecz odpowiadać miała rynkowej wartości nieruchomości w dacie jej sprzedaży przez pozwanego osobie trzeciej. O tym, że taki był zgodny zamiar stron świadczyła okoliczność, że stosunki pomiędzy stronami po zawarciu umowy sprzedaży przez długi czas były zgodne, powód okazywał ewentualnym nabywcom nieruchomości i zainteresowanych jej zakupem odsyłał do pozwanego, a relacje stron popsęły się dopiero jesienią 2016 r., kiedy wyszło na jaw, że pozwany wbrew woli powoda znacznie obniżył cenę w zamieszczanych ofertach.

W ustalonych wyżej okolicznościach, w ocenie Sądu Okręgowego oba roszczenia pozwu zasługiwały na uwzględnienie, tj. zarówno żądania stwierdzenia nieważności umowy sprzedaży, jak i żądania zapłaty.

Sąd Okręgowy rozważając kwestię istnienia interesu prawnego powoda, w rozumieniu art. 189 k.p.c. uznał, że powód jako strona kwestionowanej umowy sprzedaży, twierdząc, że umowa ta jest nieważna i nie wywołuje przewidzianych nią skutków, był zainteresowany zweryfikowaniem swego twierdzenia, powoływał się przy tym na nieważność umowy z powodu wyzysku oraz wadę oświadczenia woli, tj. błąd wywołany podstępnie. Sąd Okręgowy wskazał, że to na powodzie spoczywał ciężar dowodu przesłanek wymaganych do uznania, że doszło do wyzysku (art. 388 k.c.). Zdaniem Sądu I instancji jednak, jedynie jedna z trzech przesłanek, które muszą być spełnione w takim przypadku tj. rażąca dysproporcja świadczeń została przez powoda udowodniona. Z opinii biegłej z zakresu szacowania nieruchomości bowiem wynikało, że rynkowa wartość nieruchomości opisanej w pozwie wynosiła 215.300,- zł (w tym wartość działki nr geod. (...) zabudowanej siedliskiem to 209.700,- zł, wartość działki (...) – 2.000,- zł, a działki (...) – 3.600,- zł), podczas gdy za przeniesienie prawa własności tej nieruchomości na pozwanego kwestionowaną umową powód uzyskał świadczenie kilkukrotnie niższe, tj. 35.000,- zł.

W ocenie Sądu Okręgowego, powód nie udowodnił w żaden sposób, aby znajdował się w przymusowym położeniu, był osobą niedołązną, ani też aby dotknięty był brakiem doświadczenia życiowego przy zawieraniu przedmiotowej umowy sprzedaży. Powód miał świadomość, na jakich zasadach oparta jest umowa sprzedaży oraz jakie elementy składały się na przedmiotową umowę, zwłaszcza że z uwagi na formę aktu notarialnego przedmiotowa umowa była powodowi odczytana.

Rozważając kolejną z podstaw prawnych powołanych przez powoda (wadę oświadczenia woli w postaci podstępu), Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że w niniejszej sprawie powód składając oświadczenia woli zawarte w kwestionowanej umowie pozostawał w błędzie i to w błędzie wywołanym przez pozwanego podstępnie. Wskazywał, że uzasadniając swoje stanowisko powód wskazywał, że jego błąd miałby polegać na przekonaniu, że przystępując do umowy z dnia 19 sierpnia 2015 r. uważał, że nie zawiera on umowy sprzedaży, a jedynie zabezpiecza pozwanemu zwrot pożyczki. Zdaniem Sądu I instancji, pozwany istotnie wywołał w powodzie takie błędne przekonanie co do rodzaju zawartej umowy (przewłaszczenia na zabezpieczenie zamiast bezwarunkowej umowy sprzedaży), a nadto strony porozumiały się, że pozwany może sprzedać nieruchomość za co najmniej 200.000,- zł i pozwany zobowiązywał się, że przekaze powodowi uzyskaną cenę potrącając jedynie niespłaconą część pożyczki. Sąd Okręgowy stwierdził, że nielogiczne są twierdzenia pozwanego, że to powód nalegał na sprzedaż nieruchomości. Powód nic bowiem nie zyskiwał zawierając taką umowę, a do udzielenia pożyczki na jego rzecz przez pozwanego już doszło kilkanaście dni wcześniej.

Sąd Okręgowy dał wiarę powodowi, iż pozwany mówił mu, że zawarta umowa pożyczki okazała się niekorzystna ze względów podatkowych i powstawały w związku z nią roszczenia urzędu skarbowego. Wskazywał, że niezbędne jest zawarcie umowy sprzedaży na taką samą cenę jak udzielona pożyczka. Także zdaniem Sądu, chodziło o ukrycie umowy pożyczki przed urzędem skarbowym i o tym, że pozwany przekonywał powoda do zawarcia umowy sprzedaży o czym świadczy fakt, że także w niniejszym procesie pozwany umowy pożyczki z dnia 04 sierpnia 2015 r. nie przedstawił. Niewątpliwie doszło do jej zawarcia w formie pisemnej, gdyż strony okazały ją notariuszowi przy zawarciu umowy ustanowienia hipoteki. Ponadto z zeznań świadka M. K. (2) wynikało, że pozwany zachęcał powoda do sprzedaży przekazując mu drobniejsze kwoty pieniędzy w ramach pomocy finansowej, co też świadczy o podstępym działaniu pozwanego .

Sąd Okręgowy zauważył, że także powód uważał, że zawarcie umowy sprzedaży może być dla niego korzystne. Powód obawiał się utraty nieruchomości w drodze ewentualnej egzekucji i chciał przenieść własność nieruchomości na inną osobę, aby to uniemożliwić. Zamierzał jednak doprowadzić do jej sprzedaży za korzystną cenę i zamiar taki przyświecał mu już co najmniej od daty zawarcia umowy pośrednictwa sprzedaży z biurem obrotu nieruchomościami w sierpniu 2014 r. Powód wystawił wówczas nieruchomość za 260.000,- zł. Obciążenie nieruchomości hipoteką w kwocie 50.000,- zł, ustanowioną na rzecz pozwanego, praktycznie uniemożliwiało korzystną sprzedaż. Pożyczka zaś udzielona powodowi przez pozwanego nie rozwiązała problemów finansowych powoda. Dlatego też powód zgodził się na przeniesienie prawa własności nieruchomości na rzecz pozwanego. Strony uzgodniły przy tym, że pozwany podejmie czynności zmierzające do sprzedaży nieruchomości za kwotę co najmniej 200.000,- zł, a jeżeli nieruchomość nie znalazłaby nabywcy do czasu spłaty pożyczki zaciągniętej u pozwanego, prawo własności miało być po jej spłacie zwrotnie przeniesione na powoda. Chodziło zatem o przeniesienie własności nieruchomości na pozwanego, ale nie za cenę 35.000,- zł, jak napisano w umowie, lecz za cenę odpowiadającą kwocie, za którą pozwany sprzeda nieruchomość osobie trzeciej, lecz nie za mniej niż 200.000,- zł, z której to ceny pozwany miał się rozliczyć z powodem potrącając jej część na wierzytelności pozwanego z tytułu pożyczki. Okoliczności sprawy wskazują, że powyższe było też zamiarem pozwanego, skoro co najmniej od wiosny 2016 r. zamieszczał on ogłoszenia oferując nieruchomość do sprzedaży, a podczas interwencji policji w dniu 15 grudnia 2016 r. wykrzykiwał on, że nie byłoby żadnego problemu, gdyby powód spłacił zadłużenie. Powyższe plany stron nie zostały zrealizowane z powodu braku osób zainteresowanych zakupem nieruchomości za powyższą cenę, a następnie z powodu konfliktu stron zaistniałego przede wszystkim na tle obniżania ceny poniżej ustalonej kwoty 200.000,- zł w zamieszczanych przez pozwanego ofertach sprzedaży.

Powyższe okoliczności zdaniem Sadu Okręgowego wskazywały, że oświadczenie woli powoda o bezwarunkowej sprzedaży nieruchomości na rzecz pozwanego za kwotę 35.000,- zł było dotknięte błędem wywołanym podstępnie przez pozwanego, polegającym na wywołaniu przeświadczenia, że przeniesienie własności nie wywoła skutku prawnego w zakresie pozbawienia powoda prawa do uzyskania ceny (lub jej części) z przyszłej sprzedaży nieruchomości osobie trzeciej i skutkować będzie jedynie umożliwieniem pozwanemu zabezpieczenia jego wierzytelności z tytułu umowy pożyczki, w tym też poprzez umożliwienie mu potrącenia tej wierzytelności z ceny sprzedaży.

W tych okolicznościach Sąd I instancji uznał, że opisana w pozwie umowa sprzedaży jest nieważna, gdyż oświadczenie woli powoda zostało złożone pod wpływem błędu wywołanego podstępem pozwanego co do treści umowy i jej skutków. Podnosił ponadto, że jeżeliby nawet ww. umowy nie ocenić jako umowy nieważnej z powodu błędu oświadczenia woli powoda, to jest ona nieważna z uwagi na jej sprzeczność z zasadami współżycia społecznego. Wskazywał, że umowa naruszająca zasady uczciwego obrotu oraz lojalności wobec kontrahenta może być uznana za sprzeczną z zasadami współżycia społecznego, w razie braku wystąpienia wyzysku lub nie powstania wszystkich jego przesłanek przewidzianych w art. 388 § 1 k.c. Dotyczy to zwłaszcza sytuacji, gdy do ukształtowania stosunków umownych w sposób wyraźnie krzywdzący dla jednej ze stron doszło przy świadomym lub tylko spowodowanym niedbalstwem wykorzystaniu przez drugą stronę swojej silniejszej pozycji, przy znacznej intensywności pokrzywdzenia drugiej strony. Wywodził, że w niniejszej sprawie do takiego pokrzywdzenia powoda przy zawarciu umowy sprzedaży doszło, skoro rynkowa wartość nieruchomości opisanej w pozwie wynosi 215.300,- zł, a w zamian za przeniesienie prawa własności tej nieruchomości na rzecz pozwanego powód uzyskał świadczenie kilkukrotnie niższe, tj. 35.000,- zł.



Zasady współzycia społecznego stanowią jedno z kryteriów ograniczających swobodę umów (art. 353<sup>1</sup> k.c.), służąc ochronie porządku moralnego, jako wartości ściśle związanej z porządkiem prawnym, nie pozwalając stronom na ułożenie stosunku prawnego w sposób odbiegający od powszechnie akceptowanych założeń aksjologicznych. Uznał, że w niniejszej sprawie sprawiedliwość kontraktowa została naruszona, skoro doszło do istotnego naruszenia proporcji między obowiązkami stron, a potrzebą ochrony ich uzasadnionych interesów. Mając na uwadze powyższe, Sąd Okręgowy uznał, że opisana w pozwie umowa sprzedaży jest nieważna.

Odnosząc się do zgłoszonego przez powoda roszczenia odszkodowawczego Sąd I instancji wskazywał, że pozwany dopuścił się czynu niedozwolonego, gdyż najpierw wprowadzając powoda w błąd co do charakteru i skutków umowy z dnia 19 sierpnia 2015 r. podstępnie i w sposób zawiniony doprowadził powoda do sprzedaży nieruchomości za zaniżoną cenę, a następnie już po wszczęciu niniejszego postępowania będąc świadomy stanowiska powoda dokonał jej dalszej sprzedaży, za cenę znacznie odbiegającą zarówno od rynkowej wartości nieruchomości, jak i od ceny uzgodnionej przez strony w czasie sprzedaży nieruchomości przez powoda na rzecz pozwanego. Wbrew też ustnemu porozumieniu stron pozwany nie rozliczył się z powodem z uzyskanej ceny. W wyniku powyższego powód utracił nieruchomość o wartości rynkowej 209.700,- zł uzyskując z tego tytułu jedynie 35.000,- zł, podczas gdy mógłby uzyskać cenę o 174.700,- zł większą. Wskazywał, że podstawą odpowiedzialności z tytułu czynu niedozwolonego jest art. 415 k.c., zgodnie z którym kto z winy swej wyrządził drugiemu szkodę, obowiązany jest do jej naprawienia. Przesłankami odpowiedzialności odszkodowawczej z art. 415 k.c., uzupełnionymi przez art. 361 k.c., są: zawinione działanie lub zaniechanie pozwanego, szkoda oraz adekwatny związek przyczynowy między zachowaniem sprawczym i szkodą. Działanie lub zaniechanie jest zawinione, jeżeli cechuje się czynnikiem obiektywnym – bezprawnością oraz czynnikiem subiektywnym – umyślnością lub niedbalstwem sprawcy szkody. O bezprawności zachowania wyrządzającego szkodę mogą przesądzać zarówno przepisy prawa pozytywnego, jak i nieskodyfikowane powszechnie obowiązujące normy, z których wynika nakaz zachowania się w taki sposób, żeby drugiemu szkody nie wyrządzać i zadaniem Sądu Okręgowego powyższe przesłanki w niniejszej sprawie zachodziły. Powód poniósł szkodę równą rynkowej wartości nieruchomości, która wyszła z jego majątku w związku z zawarciem nieważnej umowy sprzedaży, pomniejszonej o uzyskaną z tego tytułu cenę w kwocie 35.000,- zł. Szkoda ta odpowiada kwocie 174.700,- zł (209.700,- zł - 35.000,- zł). Pozwany następnie powołując się na nieważną umowę dokonał sprzedaży nieruchomości w pośpiechu i za cenę odbiegającą znacznie od ceny rynkowej, na co uwagę zwracała biegła z zakresu szacowania nieruchomości opiniując ustnie w sprawie. Powyższe działania pozwanego były bezprawne i zawinione. Jednocześnie w wyniku kolejnej sprzedaży nieruchomości dokonanej przez pozwanego na rzecz osoby trzeciej stwierdzenie nieważności zawartej przez strony umowy z dnia 19 sierpnia 2017 r. nie przywróci w majątku powoda stanu poprzedniego. Pozwany jest zatem odpowiedzialny za wyrządzoną powodowi szkodę. Dlatego też uzasadnione było zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda odszkodowania w kwocie odpowiadającej doznanej szkodzie zgodnie z żądaniem wynikającym ze zmodyfikowanego powództwa.

O kosztach procesu, wobec wyniku sprawy, orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z § 4 i § 8 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu (Dz. U. z 2016, poz. 1714), a o brakujących kosztach sądowych - na zasadzie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jedn. Dz. U. z 2016 r., poz. 623 z późn. zm.).

***Apelację od wyroku Sądu Okręgowego w Suwałkach z dnia 23 marca 2018 r. wniósł pozwany J. M., który zaskarżył powyższy wyrok w całości, zarzucając mu:***

- 1) naruszenie art. 189 k.p.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie;***
- 2) naruszenie art. 84 i 86 k.c. poprzez ich niewłaściwe i niesłuszne zastosowanie;***
- 3) naruszenie art. 58 § 2 k.c. poprzez jego niewłaściwe i niesłuszne zastosowanie;***

4) naruszenia art. 361 k.c. poprzez jego nieprawidłowe zastosowanie i uznanie, że pozwany zobowiązany jest do zapłaty na rzecz powoda kwoty 174.700 zł podczas gdy pozwany ponosić może odpowiedzialność tylko za normalne następstwa działania, bądź zaniechania, z którego szkoda wynikła, czyli ewentualnie do kwoty 40.000 zł (cena uzyskana w związku ze sprzedażą nieruchomości - 75.000 zł pomniejszona o 35.000 zł uzyskane przez powoda od pozwanego) oraz z uwagi na brak udowodnienia, że utracone korzyści powoda kształtować się mogą w wysokości 174.700 zł;

5) naruszenie art. 6 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i uznanie za udowodnioną wysokość odszkodowania w kwocie 174.700 zł przy przyjęciu wartości nieruchomości na kwotę 215.300 zł (w tym 209.700 zł za nieruchomość zabudowaną), podczas gdy z materiału dowodowego wynika, że powód i pozwany mieli trudności ze sprzedażą nieruchomości za kwotę zarówno przewyższającą 200.000 zł, jak i za kwoty 140.000 zł i 100.000 zł, w związku z czym nie wykazano, że cena przedstawiona przez biegłą mogłaby zostać rzeczywiście osiągnięta, a tym samym nie udowodniono wysokości rzekomo utraconych korzyści powoda;

6) naruszenie art. 405 k.c. poprzez brak jego zastosowania w niniejszej sprawie i brak uznania, że na skutek zasądzenia na rzecz powoda kwoty 174.700 zł dojdzie do jego bezpodstawnego wzbogacenia kosztem pozwanego w sytuacji, w której nie zostało udowodnione, iż istniała jakakolwiek szansa na uzyskanie ceny sprzedaży nieruchomości w wysokości wartości wskazanej przez biegłą,

7) naruszenia art. 353<sup>1</sup> k.c. poprzez jego nieprawidłowe zastosowanie i uznanie, że w przedmiotowej sprawie umowa sprzedaży zawarta pomiędzy stronami sprzeciwia się zasadom współżycia społecznego, podczas gdy z brzmienia umowy wynika, że powód zdawał sobie sprawę ze stanu budynków posadowionych na nieruchomości, których stan określił jako zły i wymagający generalnego remontu, w związku z czym akceptował cenę, którą uzyskał;

8) naruszenia art. 415 k.c. poprzez jego nieprawidłowe zastosowanie i uznanie, że w niniejszej sprawie pozwany dopuścił się czynu niedozwolonego i zachodzą wszelkie przesłanki do przypisania pozwanemu odpowiedzialności z ww. przepisu, podczas gdy nie zostało przez powoda udowodnione, aby działanie pozwanego było zawinione i aby istniał adekwatny związek przyczyny pomiędzy rzekomą szkodą powoda, a rzekomym zawinieniem pozwanego, a co więcej zgodnie z dokumentacją zgromadzoną w niniejszej sprawie powód działał świadomie i świadomie dokonał sprzedaży swojej nieruchomości;

9) naruszenia art. 247 k.p.c. poprzez jego nieprawidłowe zastosowanie i dopuszczenie szeregu dowodów mających na celu podważenie zapisów aktu notarialnego - umowy sprzedaży nieruchomości rolnej zabudowanej w N.;

10) naruszenia art. 232 zd. 2 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie i brak przeprowadzenia przez Sąd I instancji z urzędu:

- dowodu z oględzin nieruchomości stanowiącej przedmiot sprzedaży przy zdecydowanej sprzeczności wartości nieruchomości określonej przez biegłą sądową z dokumentacją zdjęciową obrazującą stan nieruchomości, zeznaniami świadków, ceną sprzedaży nieruchomości ustaloną pomiędzy stronami sporu, a także ceną sprzedaży nieruchomości ustaloną pomiędzy pozwanym a S. A. (2),
- dowodu z oględzin nieruchomości stanowiącej przedmiot sprzedaży przy zdecydowanej sprzeczności wartości nieruchomości określonej przez biegłą sądową z dokumentacją

zdjęciową obrazującą stan nieruchomości, zeznaniami świadków, ceną sprzedaży nieruchomości ustaloną pomiędzy stronami sporu, a także ceną sprzedaży nieruchomości ustaloną pomiędzy pozwanym a S. A. (2),

11) naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez niedokonanie wszechstronnej, zgodnej z zasadami logiki oceny dowodów zgromadzonych w toku postępowania, w szczególności:

- dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości w przedmiocie ustalenia wartości rynkowej nieruchomości rolnej zabudowanej położonej w N. obręb (...) N., gmina F., oznaczonej numerami działek (...) o łącznej powierzchni 0,37 ha, niezabudowanych oraz działki nr (...) o powierzchni 0,3010 ha zabudowanej siedliskiem oznaczonych w księdze wieczystej (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Suwałkach i przyjęcie jej wniosków bezkrytycznie pomimo udowodnienia wielokrotnego podejmowania prób sprzedaży nieruchomości za różne ceny i braku osób zainteresowanych zakupem nieruchomości za cenę wynikającą z opinii, a tym samym wbrew logice i doświadczeniu życiowemu przyjęcie przez Sąd I instancji, że wartością rynkową nieruchomości jest wartość wskazana w opinii biegłej, podczas gdy wartość ta została zweryfikowana negatywnie przez prawa rynku i maksymalna wartość nieruchomości wynosić mogła jedynie 75.000 zł,
- dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości w przedmiocie ustalenia wartości rynkowej nieruchomości rolnej zabudowanej położonej w N. obręb (...) N., gmina F., oznaczonej numerami działek (...) o łącznej powierzchni 0,37 ha, niezabudowanych oraz działki nr (...) o powierzchni 0,3010 ha zabudowanej siedliskiem oznaczonych w księdze wieczystej (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Suwałkach i bezkrytyczne przyjęcie, że stan budynku mieszkalnego ocenić można jako średni, podczas gdy zarówno z zeznań świadków, jak i dokumentacji zdjęciowej znajdującej się w aktach sprawy bezsprzecznie wynika, iż stan nieruchomości był dalece odbiegający od stanu średniego, nieruchomość była zaniedbana i zdewastowana przez powoda, wymagała remontu i wymiany wielu elementów, a wnioski biegłej nie przystawały do rzeczywistości,
- dowodu z przesłuchania stron i przyjęcie, że strony ustaliły ratalną spłatę pożyczki po 1 000 zł miesięcznie, którą to kwotę pozwany rzekomo odbierał ok. 10-tego każdego miesiąca i uznanie tej okoliczności za udowodnioną i potwierdzoną zeznaniami świadków - M. W., K. W. i M. K. (2), podczas gdy żaden ze świadków nie uczestniczył w spotkaniach stron i wiadomości o rzekomym przebiegu spotkań osoby te czerpać mogły jedynie od powoda, co zdecydowanie obniża ich moc dowodową, a co Sąd I instancji nie wziął pod uwagę i wbrew logice i doświadczeniu życiowemu, przyjął tę okoliczność za udowodnioną,
- dowodu z przesłuchania powoda i przyjęcie, że strony ustaliły, iż pozwany sprzeda nieruchomość jedynie, gdy cena sprzedaży będzie przekraczała 200.000 zł, powód zaś nie godzi się na sprzedaż poniżej tej wartości, pomimo iż twierdzenie to nie jest poparte żadnymi innymi dowodami, a ze zgromadzonej w toku postępowania dokumentacji wynika, iż powód próbował sprzedać nieruchomość za cenę przekraczającą 200.000 zł i ceny tej nie mógł uzyskać pomimo wystawienia nieruchomości na sprzedaż przez okres 12-stu miesięcy, logicznym w związku z tym pozostaje, iż powód miał świadomość, iż nieruchomości nie przedstawia dużej wartości,
- aktu notarialnego z dnia 19 sierpnia 2015 r. - umowy sprzedaży, sporządzonego w Kancelarii Notarialnej Notariusza W. U., Rep. (...) zgodnie z którym stan budynków znajdujących się na działce nr (...) był zły, a budynki te kwalifikowały się do generalnego remontu i brak uznania, że oświadczenie złożone przez powoda w akcie notarialnym polegało na prawdzie i odzwierciedla rzeczywisty stan nieruchomości,

- dowodu z przesłuchania stron oraz powołanych w sprawie świadków i brak ustalenia, że powód sprzedał nieruchomości celem uniemożliwienia ewentualnej egzekucji z nieruchomości i celem doprowadzenia do stanu bezskuteczności egzekucji, podczas gdy powód jako osoba od wielu lat borykająca się z problemami finansowymi miał świadomość, podjęcie jakich działań uniemożliwi wierzycielom zaspokojenie, który to wniosek logicznie wypływa ze zgromadzonego w toku postępowania materiału dowodowego,
- przypisywanie przez Sąd I instancji dużego znaczenia dowodowego zeznaniom świadków na okoliczności, podczas których nie uczestniczyli, a które znać mogli jedynie ze słyszenia od powoda, co wiązać się mogło z celowym wprowadzeniem ich w błąd i uznawanie przez Sąd I instancji udowodnienia okoliczności, na które zeznawali, pomimo prezentowania jedynie treści zasłyszanych od strony mającej cel w uzyskaniu korzystnego dla siebie wyroku,
- twierdzeń powoda niepotwierdzonych innymi dowodami, pomimo iż powód starał się wprowadzić Sąd I instancji w błąd wskazując m.in., że nie otrzymał od pozwanego kwoty 15.000 zł tytułem zapłaty ceny sprzedaży nieruchomości, a które to przyjęcie kwoty potwierdził Notariusz W. U. oraz sama żona powoda, a także że nie miał zamiaru sprzedawać nieruchomości, podczas gdy sam współpracował z Biurem (...) celem sprzedaży nieruchomości, co zgodnie z zasadami logiki powinno doprowadzić do ostrożnego przyjmowania przez Sąd I instancji twierdzeń powoda niepopartych innymi dowodami, a czego próżno doszukiwać się w niniejszej sprawie, przy jednoczesnym wyciąganiu wszelkich możliwych negatywnych konsekwencji w stosunku do pozwanego, gdy jego zeznania nie znajdowały odzwierciedlenia w pozostałym materiale dowodowym, co w konsekwencji prowadzić może do wniosku, iż Sąd traktował stronę powodową w niniejszej sprawie w sposób uprzywilejowany;

12) błędne ustalenie stanu faktycznego sprawy, które miało wpływ na wynik postępowania poprzez ustalenie wartości rynkowej nieruchomości rolnej zabudowanej położonej w N. obręb (...) N., gmina F., oznaczonej numerami działek (...) o łącznej powierzchni 0,37 ha, niezabudowanych oraz działki nr (...) o powierzchni 0,3010 ha zabudowanej siedliskiem oznaczonych w księdze wieczystej (...) na kwotę 215.300 zł, a w konsekwencji przyjęcie, że pozwany winien jest zapłacić powodowi odszkodowanie w wysokości 174.700 zł, podczas gdy z całokształtu materiału dowodowego wynika, że wartość nieruchomości przedstawiona przez biegłą nie mogła zostać osiągnięta na rynku lokalnym miejsca zamieszkania powoda, stanowi abstrakcyjną wartość wyliczoną przez biegłą i nie przystającą do rzeczywistości.

Wskazując na powyższe, wnosił o:

1. zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda na swoją rzecz kosztów procesu,
2. ewentualnie wnoszę o uchylenie tego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

**SĄD APELACYJNY USTALIŁ i ZWAŻYŁ, CO NASTĘPUJE:**

**Apelacja pozwanego była w części zasadna.**

Sąd Okręgowy w niniejszej sprawie dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych, właściwie ocenił, nie naruszając przy tym normy art. 233 § 1 k.p.c., wiarygodność zgromadzonych w sprawie dokumentów oraz zeznań złożonych przez zawnioskowanych w sprawie świadków oraz stron. Właściwie ocenił również walory sporządzonej na potrzeby niniejszej sprawy opinii biegłej. Przypomnieć wypada, że dla skuteczności zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie jest wystarczające wskazanie, że materiał dowodowy pozwalał na dokonanie także innych ustaleń faktycznych, niż to uczynił Sąd I instancji lecz konieczne jest wskazanie uchybień dyskwalifikujących postępowanie sądu, czemu

w niniejszej sprawie pozwany J. M. nie sprostał. Sąd Okręgowy nie uchybił także wyrażonej w art. 233 § 1 k.p.c. zasadzie wszechstronnej oceny zgromadzonych dowodów, szczegółowo wyjaśniając przyczyny, dla których dowody zgromadzone w sprawie uznał za wystarczające oraz wiarygodne bądź niewiarygodne. P. Sądu I instancji w tym zakresie nie budzi zastrzeżeń w świetle zasad doświadczenia życiowego oraz logicznego rozumowania i dlatego musi się ostać. Sąd Apelacyjny podziela te ustalenia i przyjmuje za własne.

Sąd Odwoławczy nie podziela natomiast w pełni wyprowadzonych przez Sąd Okręgowy z analizy zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wniosków. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, Sąd Okręgowy trafnie zauważył, że powód chciał sprzedać swoje gospodarstwo rolne. Okoliczność ta znalazła bowiem potwierdzenie zarówno w informacji (...) Biura (...), jak i zeznaniach świadka M. B.. Powód niewątpliwie potrzebował pieniędzy na spłatę swoich zobowiązań. Sąd I instancji słusznie również nie dał wiary twierdzeniom pozwanego, iż rzeczywistą wolą powoda było definitywne wyzbycie się nieruchomości za kwotę 35 000 złotych, która jak wynika z opinii biegłej, jak i umowy sprzedaży zawartej przez pozwanego z S. A. (2) (75 000 zł) – była zdecydowanie za niska zarówno do ceny sprzedaży nieruchomości przez pozwanego zarówno S. A. (2), jak i w stosunku do ceny rynkowej, która stanowiła jej wielokrotność.

Sąd Okręgowy prawidłowo zdaniem Sądu Apelacyjnego ustalił ponadto, że powód wobec wielu zobowiązań jakie posiadał obawiał się utraty nieruchomości w drodze ewentualnej egzekucji i sprzedaży licytacyjnej i rzeczywiście chciał przenieść własność nieruchomości na inną osobę, aby temu zapobiec.

O akceptowaniu takiego stanu rzeczy przekonują poprawne stosunki jakie utrzymywały się między stronami, aż do czasu kiedy to pozwany po zamieszczeniu kolejnych ogłoszeń o sprzedaży z uwagi na brak chętnych na zakup nieruchomości za cenę uzgodnioną przez strony, zdecydowanie ją obniżył, co pociągnęło za sobą niezadowolenie powoda oraz pogorszenie wzajemnych relacji. Okoliczności te jednak świadczą również o tym, że nie można było podzielić wniosku Sądu I instancji, iż pozwany zawierając z powodem umowę z dnia 19 sierpnia 2015r. wprowadził powoda w błąd co do charakteru i skutków umowy z dnia 19 sierpnia 2015 r. i podstępnie doprowadził W. W. (1) do sprzedaży nieruchomości za zaniżoną cenę. Powyższa umowa zawarta została bowiem u Notariusza, który nie ukrywał swoich wątpliwości co do rzeczywistej wartości przedmiotu sprzedaży, co skłoniło strony do zawarcia w umowie stwierdzenia, że zabudowania posadowione na nieruchomości są w złym stanie technicznym. Powód mógł zatem błąd polegający na wskazaniu zaniżonej ceny z łatwością w tych warunkach zauważyć i go skorygować. Trudno również w ww. okolicznościach ocenić postępowanie J. M. jako podstępne, skoro w początkowym okresie oferował sprzedaż nieruchomości za cenę jaka satysfakcjonowała powoda, a dopiero wobec braku „dobrych kupców” już bez porozumienia z powodem obniżył cenę. W sprawie, w ocenie Sądu Apelacyjnego brak było przekonujących dowodów na to, aby pozwany w dacie zawierania umowy w sposób niedopuszczalny i naganny wpływał na proces decyzyjny powoda składającego oświadczenie o sprzedaży nieruchomości za cenę 35 000 złotych. Niewykluczone, że pozwany wówczas podobnie jak powód żywił przekonanie, że nieruchomość uda się jednak sprzedać za dużo wyższą kwotę.

Tym niemniej zdaniem Sądu Apelacyjnego na akceptację zasługuje także ustalenie Sądu I instancji, iż umowa zawarta pomiędzy powodem, a pozwanym dotycząca sprzedaży nieruchomości rolnej położonej w N. oznaczonej numerami geodezyjnymi (...) o łącznej powierzchni 0,6710 ha, dla której Sąd Rejonowy w Suwałkach VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) z dnia 19 sierpnia 2015r. przed notariuszem W. U. w Kancelarii Notarialnej w S. Rep. (...) jest nieważna z powodu nieekwiwalentności świadczeń stron umowy. W orzecznictwie dominuje zapatrywanie, iż w przypadku rażąco nieekwiwalentnych świadczeń wzajemnych stron – możliwe jest przyjęcie nieważności umowy na gruncie art. 58 § 2 k.c. Takie stanowisko prezentował między innymi Sąd Apelacyjny w Warszawie z dnia 22 maja 2012 r. w sprawie IACa 1020/11 (LEX nr 1292160), czy też Sąd Apelacyjny w Katowicach w wyroku z dnia 1 lutego 2018r. w sprawie I A Ca 1033/17 (LEX nr 2975096), które Sąd niniejszym składzie podziela, stwierdzając, że nie ekwiwalentność świadczeń wzajemnych stron umowy, jeżeli ma charakter rażący i wiąże się z pokrzywdzeniem strony, może stanowić samoistną przesłankę stwierdzenia nieważności umowy z uwagi na sprzeczność z zasadami współzycia społecznego (art. 58 § 2 k.c.). Podobnie orzekł Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 14 stycznia 2010r. w sprawie IV CSK 432/09 (LEX nr 564991), stwierdzając między innymi, że umowa naruszająca

zasadę ekwiwalentności stron, może być oceniana w świetle postanowień art. 58 § 2 k.c., zwłaszcza wówczas, gdy nie powstały wszystkie przesłanki wyzysku przewidziane w art. 388 § 1 k.c.

Bezspornym było, że pozwany już po wytoczeniu powództwa, lecz przed doręczeniem mu odpisu pozwu – sprzedał zasadniczą część nieruchomości nabytej uprzednio od powoda tj. zabudowaną działkę siedliskową oznaczoną numerem geodezyjnym (...) S. A. (2) za kwotę 75 000 złotych, podczas, gdy powód uzyskał z tytułu sprzedaży całej nieruchomości jedynie kwotę 35 000 złotych, a zatem został ewidentnie zubożony wskutek tej czynności.

Sąd Okręgowy stwierdził, że powód w niniejszej sprawie występuje z roszczeniem odszkodowawczym, żądając zasądzenia na jego rzecz od pozwanego kwoty 174 700 złotych, które zasługiwało na uwzględnienie. Wskazywał, że pozwany dopuścił się czynu niedozwolonego, gdyż podstępnie i w sposób zawiniony wprowadzając powoda w błąd co do charakteru i skutków umowy z dnia 19 sierpnia 2015 r.– doprowadził powoda do sprzedaży nieruchomości za zaniżoną cenę.

Z tym stanowiskiem Sądu I instancji, w ocenie Sądu Apelacyjnego nie sposób się zgodzić. Podkreślenia bowiem wymaga, że nie każde niekorzystne rozporządzenie mieniem jest wynikiem przestępstwa oszustwa. Jak wynika z ustaleń poczynionych przez Sąd, w trakcie rozprawy apelacyjnej pozwanemu w toczącym się przeciwko niemu postępowaniu karnym nie postawiono zarzutu popełnienia przestępstwa oszustwa, lecz jedynie zmuszania do określonego zachowania. Stąd zdaniem Sądu Apelacyjnego w sytuacji zaistniałej w niniejszej sprawie, powód, na którym spoczywał ciężar dowodu w tym zakresie (art. 6 k.c.), albowiem z tych okoliczności wywodził korzystne dla siebie skutki prawne – nie wykazał, aby poniósł szkodę pozostającą w normalnym związku przyczynowym z niedozwolonym zachowaniem pozwanego. W tej zaś sytuacji pozwany wobec nieważności umowy z dnia 19 sierpnia 2015r. oraz wyzbycia się części nieruchomości będącej przedmiotem umowy zobowiązany jest do zwrócenia powodowi w tym zakresie jedynie wartości swojego wzbogacenia, czyli ostatecznie kwotę 40 000 złotych (art. 406 w zw. z art. 405 k.c.).

Z uwagi na powyższe, na zasadzie art. 386 § 1 k.p.c. orzeczono jak w sentencji.

O kosztach za I instancję orzeczono mając na uwadze wynik postępowania oraz treść art. 100 w zw. z art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., art. 108 § 1 k.p.c. i art. 109 k.p.c., w zw. z § 8 pkt. 6) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016r. roku w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu (Dz. U. poz. 1714 ze zm.).

O kosztach za II instancję orzeczono natomiast, mając na uwadze wynik postępowania oraz treść art. 100 w zw. z art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., art. 108 § 1 k.p.c. i art. 109 k.p.c. w zw. § 16 ust. 1 pkt.2) i w zw. z § 8 pkt. 6) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016r. roku w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu (Dz. U. poz. 1714 ze zm.), przyjmując, że pozwany wygrał sprawę w postępowaniu apelacyjnym w 77,11%, a zatem należy mu się zwrot kosztów procesu (na które składała się opłata od apelacji w wysokości 8 735 zł) w instancji odwoławczej w kwocie 6735,55 zł.

(...)