

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 7 października 2021 r., wydanym w sprawie z powództwa J. C. przeciwko D. K. (1) i D. K. (2) o zapłatę, Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi oddalił powództwo.

W toku postępowania pierwszoinstancyjnego ustalono następujący stan faktyczny:

Powódka była współwłaścicielką udziałów wynoszących po 1/90 części w nieruchomościach położonych w Ł. przy ul. (...), które nabyła w drodze spadkobrania po swojej matce.

Powódka potrzebowała środków finansowych na zakup leków i operację kolana. Postanowiła w związku z tym sprzedać udziały w obu posiadanych nieruchomościach. Rozmawiała na ten temat z jedną ze współwłaścicielką nieruchomości, mieszkającą w G. - panią P., ale ta nie była zainteresowana nabyciem udziałów powódki. Powódka kontaktowała się z biurami pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości, ale żadne z nich nie było tym zainteresowane. Udziałów nie chciał przejąć syn powódki.

W 2013 r. powódka zdecydowała się udać do pozwanych, prowadzących biuro obrotu nieruchomościami, i zaproponowała im nabycie obu udziałów za kwotę ok. 30.000 zł. Pozwani nie byli zainteresowani nabyciem za taką kwotę i do zawarcia umowy sprzedaży nie doszło.

W 2017 r. powódka ponownie skontaktowała się z pozwanymi w sprawie zbycia im obu udziałów. Okazała im dokumenty dotyczące nieruchomości, proponując tym razem kwotę 20.000 zł. Po ustaleniu przez pozwanych, że stan prawny nieruchomości jest nieuregulowany zaproponowali oni powódce nabycie udziałów za kwotę 5.000 zł. Powódka zgodziła się na taką kwotę i w dniu 19 czerwca 2017 r., przed notariuszem, powódka zawarła z pozwanymi umowę sprzedaży, na podstawie której sprzedała pozwanym cały spadek po swojej matce, w skład którego wchodziły udziały wynoszące po 1/90 części w nieruchomościach położonych w Ł. przy ul. (...), za cenę udziału w kwocie po 2.500 zł, tj. za łączną kwotę 5.000 zł. Akt notarialny został odczytany, przyjęty i podpisany. Przed zawarciem umowy sprzedaży strony były u innego notariusza, który odmówił im sporządzenia umowy z uwagi na wartość nieruchomości.

Powódka sądziła, że po pół roku od zawarcia umowy pozwani dopłacą jej jakąś kwotę, ale gdy próbowała na ten temat rozmawiać z pozwanymi nie wyrażali zgody. Nie było ze strony pozwanych mowy o tym, że dopłacą jej jakąś kwotę ponad ustaloną kwotę 5.000 zł.

Po zawarciu w dniu 19 czerwca 2017 r. umowy sprzedaży powódka nie kontaktowała się już z pozwanymi.

W chwili zawarcia umowy powódka miała 64 lata.

W 2008 r. powódka wystąpiła z wnioskiem do Sądu Rejonowego dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi o stwierdzenie nabycia spadku po zmarłej matce. W toku tego postępowania występowała samodzielnie. O pomoc w sporządzeniu wniosku o stwierdzenie nabycia spadku powódka zwróciła się do Studenckiego Punktu (...) Prawnej – Klinika (...). O poradę zwracała się do tej Kliniki (...) również w sprawie wniosku o sporządzenie spisu inwentarza po matce, ustalenia składu masy spadkowej po matce, czynności, jakie należy podjąć po uzyskaniu postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku.

W 2010 r. powódka złożyła do Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Widzewa w Łodzi A. B. wniosek o sporządzenie spisu inwentarza po zmarłej matce. Komornik ustalił, że w skład majątku spadkowego wchodzi udział w prawie własności nieruchomości przy ul. (...) w Ł. wynoszący 1/90, o wartości 5.445 zł. Powódka otrzymała odpis protokołu spisu inwentarza oraz operat szacunkowy z oszacowania wartości udziału. Nie zgłaszała zastrzeżeń do operatu.

W 2013 r. powódka złożyła do Pierwszego Urzędu Skarbowego Ł. zeznanie podatkowe, zgłaszając do opodatkowania 1/90 części zabudowanej nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), określając wartość tej części na kwotę 5.445 zł

oraz 1/90 części zabudowanej nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), określając wartość tej części na kwotę 5.000 zł. W opinii organu podatkowego zadeklarowana wartość udziałów odpowiadała wartości rynkowej.

Po nabyciu od powódki udziałów w nieruchomościach pozwani wystąpili z wnioskiem do Sądu Rejonowego dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi o załączenie księgi wieczystej dla nieruchomości przy ul. (...). Podejmowali działania w celu ustalenia uczestników postępowania wieczystoksięgowego. Nie byli jednak w stanie poczynić odpowiednich ustaleń w tym zakresie i ostatecznie ich wniosek został zwrócony.

Prokuratura Rejonowa w Zgierzu, pod sygn. akt PR 2 Ds.224.2018, nadzorowała dochodzenie w sprawie doprowadzenia w dniu 19 czerwca 2017 r. w celu osiągnięcia korzyści majątkowej do niekorzystnego rozporządzenia mieniem własnym J. C. przy sprzedaży udziałów w nieruchomościach położonych w miejscowości Ł., poprzez wprowadzenie w błąd co do ich rzeczywistej wartości, na szkodę w wysokości 13.000 zł, tj. o czyn z art. 286 § 1 k.k. Postanowieniem z dnia 28 września 2018 r. postępowanie zostało umorzone wobec stwierdzenia, że czyn nie zawiera znamion czynu zabronionego. Asesor uznał, że po stronie D. K. (2) i D. K. (1) nie istniał zamiar doprowadzenia J. C. do niekorzystnego rozporządzenia mieniem, cena za udziały została ustalona w drodze konsensusu w oparciu o przedstawioną dokumentację i nie odbiegała ona znacznie od wartości rynkowej tych udziałów. Postanowienie to zostało zaskarżone przez powódkę. Postanowieniem z dnia 26 kwietnia 2019 r. Sąd Rejonowy w Zgierzu w sprawie sygn. akt II Kp 806/18 utrzymał w mocy zaskarżone postanowienie uznając, że organ prowadzący postępowanie przygotowawcze prawidłowo ustalił, że nie doszło do wyczerpania znamion ustawy karnej. Sąd wskazał, że najdalej w dacie odmowy sporządzenia aktu notarialnego przez pierwszego notariusza J. C. miała świadomość, że sprzedaje nieruchomość poniżej wartości rynkowej, w konsekwencji, skoro nie podjęła próby renegecji warunków umowy i nie odstąpiła od zamiaru jej zawarcia, wyrażała wolę zawarcia umowy określonej treści, którą ostatecznie zawarła. Fakt, że potrzebowała gotówki nie oznacza, że znajdowała się w tak przymusowym położeniu, by zbycie udziałów stanowiło wyzyskanie jej, o jakim mowa w art. 304 k.k.

Od 2008 r. powódka leczy się psychiatrycznie. W 2011 r. przeszła operację jelita grubego. Ponadto ma chory kręgosłup, serce, choruje na cukrzycę insulinozależną, niewydolność serca, chorobę P., miażdżycę, zapalenie żołądka, dwunastnicy, nadciśnienie tętnicze, zmiany zwyrodnieniowe stawów, niedosłuch, polineuropatię. Leczy się przewlekle. Od kwietnia 2020 r. przy chodzeniu korzysta z balkonika. W 2017 r. jej stan zdrowia był dobry, pogorszył się w 2019 r. Powódka utrzymuje się z emerytury. Wyplacane jest jej ok. 1.400 zł z uwagi na egzekucję komorniczą. Kwotę 5.000 zł uzyskaną ze sprzedaży pozwanych udziałów przeznaczyła na leki i rehabilitację, a także zakup pieca i spłatę długów.

Powódka jest osobą bardzo dobrze funkcjonującą w zakresie dbania o swoje sprawy, w tym o swoje zdrowie, również w zakresie pilnowania terminów licznych badań i wizyt lekarskich. Stosuje dietę. Zajmuje się swoimi sprawami urzędowymi samodzielnie, prezentując dobrą orientację i upór konieczny do uzyskania pozytywnego efektu. Jest osobą roszczeniową, z dużym poczuciem krzywdy. W poczuciu krzywdy nie przyjmuje logicznych argumentów, które są niezgodne z linią jej myślenia roszczeniowego.

Obniżenie funkcji myślenia przyczynowo-skutkowego nie ma wpływu na codzienne funkcjonowanie powódki. Podejmowane przez nią działania są przemyślane, logiczne i skuteczne. Powódka bez uzasadnienia, mając dokumenty dotyczące nieruchomości, spodziewała się większej kwoty, a mimo to podpisała akt notarialny na niższą niż spodziewana kwotę. Bezpodstawnie założyła, że po podpisaniu aktu otrzyma dużo pieniędzy za dwie duże kamienice. Spodziewała się też, mimo, że nie było na ten temat żadnej rozmowy, ani propozycji, że być może w rozliczeniu otrzyma od pozwanych mieszkanie. Ma to charakter daleko idących wyobrażeń, zbieżnych z potrzebami powódki. Stąd też głębokie rozczarowanie w momencie braku ich spełnienia i zaspokojenia i ogromne poczucie krzywdy.

W dniu zawarcia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego, tj. w dniu 19 czerwca 2017 r., powódka nie przejawiała zaburzeń psychicznych pochodzenia organicznego, czy o charakterze dekompensacji psychotycznej, ani też wynikających z upośledzenia umysłowego. W tym dniu powódka mogła świadomie i swobodnie powziąć decyzję o sprzedaży i świadomie wyrazić wolę w kwestii podpisania aktu notarialnego.

Codzienne funkcjonowanie powódki wskazujące na jej zaradność i prawidłowe myślenie, świadczą o jej prawidłowo działających procesach poznawczych. Tym samym u powódki nie uwidaczniają się cechy obniżonego poziomu intelektualnego, ani demencji. Fakt sprzedania udziałów po zaniżonej cenie nie ma uzasadnienia w obniżeniu sprawności procesów poznawczych, ani w chorobie psychicznej. Może świadczyć o braku rozsądku powódki w tej kwestii, desperacji, czy o innych motywach, ale nie są to przyczyny wyłączające świadomość i wolną wolę w podjęciu tej decyzji.

Liczne choroby, z powodu których powódka jest leczona, jak cukrzyca insulinozależna, choroba P., choroba serca, miażdżyca, inna przewlekła zaporowa choroba płuc, zwyrodnienie wielostawowe, polineuropatia, stan po resekcji esicy w przebiegu raka jelita, uzależnienie od T. i E., nie doprowadziły do zaburzeń funkcji poznawczych, ani rozwoju demencji, czy też choroby psychicznej o podłożu organicznym, które mogłyby wpłynąć na świadomość i swobodę podjęcia decyzji i wyrażenie woli. Brak jest podstaw do kwestionowania świadomego bądź swobodnego podjęcia decyzji o sprzedaży i wyrażenia woli w dacie zawarcia przez powódkę z pozwanymi umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego w dacie 19 czerwca 2017 r.

Wartość rynkowa 1/90 udziału w nieruchomości przy ul. (...) w Ł. wg stanu z 19 czerwca 2017 r. w cenach netto z czerwca 2017 r. to 6.000 zł. Wartość rynkowa 1/90 udziału w nieruchomości przy ul. (...) w Ł. wg stanu z 19 czerwca 2017 r. w cenach netto z czerwca 2017 r. to 7.000 zł.

Opisany powyżej stan faktyczny sprawy został ustalony na podstawie zgromadzonych w aktach sprawy i powołanych wyżej dokumentów, opinii biegłych oraz przesłuchania powódki.

Opinie biegłych były dowodem o podstawowym znaczeniu dla ustaleń i rozstrzygnięcia sprawy. Na podstawie art. 278¹ k.p.c. Sąd Rejonowy postanowił dopuścić dowód z opinii biegłych z zakresu wyceny nieruchomości sporządzonych do sprawy PR 2 Ds. 224.2018, gdyż opinie te były w pełni przydatne dla potrzeb rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie. W ocenie Sądu I instancji wnioski biegłych są przekonujące, opinie odpowiadają w pełni na zakresłone tezy dowodowe.

Dokumenty nie były przez strony kwestionowane, a i Sąd Rejonowy nie znalazł podstaw do ich kwestionowania.

Przesłuchanie powódki korespondowało z pozostałymi dowodami, więc Sąd uznał je za wiarygodne.

Mimo prawidłowego wezwania pozwani nie stawili się na rozprawie, podczas której Sąd meriti dopuścił dowód z przesłuchania stron. Pozwani zobowiązani byli do stawiennictwa, pod rygorem pominięcia dowodu z ich przesłuchania. Nie usprawiedliwili swoich nieobecności. Sąd I instancji uznał zatem, że na skutek własnego zaniechania nie skorzystali z możliwości udziału w dowodzie z przesłuchania stron. Nie było zatem żadnych przeszkód ku temu, aby przeprowadzić dowód z przesłuchania tylko strony powodowej i pominąć dowód z przesłuchania pozwanych z uwagi na ich nieusprawiedliwioną nieobecność. Ustalając stan faktyczny Sąd Rejonowy nie mógł oprzeć się na wyjaśnieniach informacyjnych złożonych przez pozwanych. Wyjaśnienia złożone w trybie art. 212 k.p.c. służą wyłącznie ustaleniu, jakie okoliczności są sporne między stronami, a udowodnienie tych okoliczności wymaga przeprowadzenia postępowania dowodowego, a zatem co najmniej dowodu z przesłuchania stron w trybie art. 299 k.p.c., w związku z czym wyjaśnienia informacyjne ze swej istoty nie mogą być zaliczone w poczet materiału dowodowego (wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 18 stycznia 2013 r., I ACa 1049/12, L.; wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z 28 lutego 2013 r., I ACa 990/12, L.).

Na podstawie ustalonego, powyższego stanu faktycznego, Sąd Rejonowy uznał iż powództwo zasługiwało na oddalenie.

W pierwszej kolejności, Sąd I instancji wskazał, iż stosownie do art. 388 § 1 k.c., jeżeli jedna ze stron, wyzyskując przymusowe położenie, niedołęstwo lub niedoświadczanie drugiej strony, w zamian za swoje świadczenie przyjmuje albo zastrzega dla siebie lub dla osoby trzeciej świadczenie, którego wartość w chwili zawarcia umowy przewyższa w rażącym stopniu wartość jej własnego świadczenia, druga strona może żądać zmniejszenia swego świadczenia lub

zwiększenia należnego jej świadczenia, a w wypadku gdy jedno i drugie byłoby nadmiernie utrudnione, może ona żądać unieważnienia umowy.

Przymusowe położenie oznacza znajdowanie się strony w takich warunkach materialnych, osobistych lub rodzinnych, które zmuszają ją do zawarcia danej umowy za wszelką cenę lub nie pozwalają na swobodne uzgodnienie poszczególnych postanowień umownych (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 stycznia 1974 r., I CR 819/73, L., por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 października 1973 r., I PR 388/73, L.). Stan przymusowego położenia w rozumieniu art. 388 § 1 k.c. powinien istnieć rzeczywiście (realnie). Nie musi mieć jednak charakteru trwałego; wystarczy bowiem nawet chwilowa, wykazana przez wyzyskiwanego, nieodzowna konieczność oznaczonego działania tego podmiotu (dokonanie czynności prawnej) (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 20 lipca 2018 r., V ACa 1161/17, L.).

Niedołężstwo oznacza niemożliwość przezwyciężenia przeszkód na skutek braku sił fizycznych lub psychicznych, brak umiejętności sprawnego działania i właściwego prowadzenia swoich spraw, bezradność wobec codziennych problemów i konieczność poszukiwania pomocy u innych, osłabienie czynności psychofizycznych – które to cechy wynikają ze stanu zdrowia fizycznego, psychicznego czy wieku, a także nieumiejętność podejmowania samodzielnych decyzji, uzależnienie od otoczenia, szczególną podatność na nacisk innych osób, zwłaszcza takich, z którymi łączy wyzyskanego jakiś stosunek zaufania czy zależności, które to cechy miały wpływ na zawarcie umowy (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 14 marca 2014 r., VI ACa 1184/13, L.; wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 20 lipca 2018 r. V ACa 1161/17, L.).

Z kolei niedoświadczenie należy rozumieć jako brak ogólnego doświadczenia życiowego, bądź jako brak doświadczenia w określonego rodzaju przedsięwzięciach (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 20 lipca 2018 r., V ACa 1161/17, L.).

Jak wskazał Sąd I instancji, wykorzystanie okazji wyraża się w nagannym zachowaniu kontrahenta, uprawnionego do świadczenia wyższego, który świadomie "wykorzystuje okazję" (właśnie "wyzyskuje"), uzyskując zastrzeżenie szczególnej korzyści dzięki określonej sytuacji drugiej strony. Niezbędna jest zatem, o ocenie Sądu meriti wiedza o tej szczególnej sytuacji kontrahenta oraz świadomość rażącej dysproporcji świadczeń (por. np. wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 12 lipca 2013 r., I ACa 201/13, L.). Zawarte w art. 388 k.c. sformułowanie "wyzyskując przymusowe położenie" wyraźnie eksponuje element intencjonalny, przynajmniej w zakresie istnienia świadomości. Nie jest konieczne, by wyzyskujący podejmował jakiegokolwiek działanie mające na celu skłonienie pokrzywdzonego do zawarcia niekorzystnej dla niego umowy, ponieważ sama świadomość określonych stanów rzeczy po stronie wyzyskującego, nadaje jego postępowaniu ujemną kwalifikację moralną (zob. Z. Radwański [w:] System Prawa Cywilnego, t. III, cz. 1, 1981, s. 387 oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 października 1949 r., WaC 105/49, OSN 1950, Nr II, poz. 30, w którym Sąd Najwyższy stwierdził, że obojętne są dla sprawy ustalenia zaskarżonego wyroku co do faktów, z czyjej inicjatywy transakcja doszła do skutku, jakie były propozycje co do ceny itp.; tak też W. Popiołek [w:] K. Pietrzykowski red., Kodeks Cywilny. Komentarz, t. I, 2009, s. 1122). Taki stan rzeczy wystarcza dla sformułowania negatywnej oceny zachowania wyzyskującego i nadania jego postępowaniu ujemnej kwalifikacji moralnej. Dla takiej oceny nie jest konieczne ani stwierdzenie zamiaru "wyzyskania", ani działania podstępnego czy innego działania mającego na celu skłonienie pokrzywdzonego do zawarcia umowy o niekorzystnej dla niego treści (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 3 lipca 2013 r., I ACa 456/13, L.).

Przyjęcie wyzysku w rozumieniu art. 388 § 1 k.c. wymaga wykazania – poza samą rażącą dysproporcją świadczeń stron – także pozostałych przesłanek wyzysku tj. szczególnej sytuacji strony wyzyskanej (jej przymusowe położenie, niedołężstwo lub niedoświadczenie) i świadomość tego stanu rzeczy strony wyzyskującej (wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 9 maja 2013 r., I ACa 292/13, L.). Nawet rażąca dysproporcja świadczeń nie musi oznaczać wyzysku (wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 12 lipca 2013 r., I ACa 201/13, L.). „Samo istnienie w chwili zawarcia umowy, rażącej niewspółmierności wzajemnych świadczeń stron stanowi warunek konieczny (lecz niewystarczający) poszukiwania ochrony na gruncie art. 388 k.c.” (M. Gutowski [w:] M. Gutowski red. Kodeks cywilny. Tom II. Komentarz. Art. 353 – 626, komentarz do art. 388 k.c., Legalis).

Sąd Rejonowy uznał, iż w rozpoznawanej sprawie brak jest jakichkolwiek dowodów na to, że pozwani wiedzieli o przymusowym położeniu powódki, o tym że powódka znajduje się w trudnej sytuacji. Nie wynika to z przesłuchania powódki. Powódka nie mówiła pozwanym o przyczynach zawarcia umowy, powodach, dla których chce sprzedać udziały w nieruchomościach. Sam wiek w żadnym razie nie świadczy o trudnej sytuacji danej osoby. Pozwani wiedzieli jedynie o problemach prawnych związanych z nieruchomościami, których jak się okazało do dziś dnia nie udało się uregulować. Na podstawie materiału dowodowego nie sposób stwierdzić, że pozwani „wykorzystali okazję”. Już w toku postępowania PR 2 Ds.224.2018 ustalono, co znalazło potwierdzenie w toku niniejszego procesu, że po stronie pozwanych nie istniał zamiar doprowadzenia powódki do niekorzystnego rozporządzenia mieniem, cena za udziały została ustalona w drodze konsensusu w oparciu o przedstawioną dokumentację. W chwili zawierania umowy powódka miała 64 lata, a więc była w zaawansowanym wieku, ale nie podeszłym.

Zdaniem Sądu Rejonowego, decyzja o sprzedaży była przemyślana. Z zamiarem sprzedaży udziałów powódka nosiła się przynajmniej od 2013 r., kiedy to pierwszy raz rozmawiała z pozwanymi o sprzedaży udziałów, a do zawarcia umowy z pozwanymi doszło w 2017 r., a więc powódka miała przynajmniej 4 lata na podjęcie decyzji co do sprzedaży. Przed zawarciem umowy z pozwanymi powódka konsultowała się z panią P. i była w różnych biurach nieruchomości. Nikt inny nie chciał kupić nieruchomości. Tylko pozwani zdecydowali się na to. Nawet pomimo zgody pierwszego notariusza na sporządzenie aktu notarialnego powódka zdecydowanie dążyła do założonego celu. Upływ czasu, konsultacje przed zawarciem umowy sprzedaży, świadczą o tym, że decyzja o sprzedaży nie była nagłą i nieracjonalna.

Sąd I instancji nie dopatrywał się żadnych okoliczności, które wskazywałyby, że pozwani przymuszali powódkę do zawarcia umowy. Brak jest dowodów na to, iż powódka w tym dniu nie mogła świadomie i swobodnie powziąć decyzję o sprzedaży i świadomie wyrazić wolę w kwestii podpisania aktu notarialnego. Powódka dobrowolnie przybyła na miejsce podpisania umowy. Akt notarialny odczytano przed podpisaniem. Powódka podpisując kwestionowaną umowę działała w stanie zdrowia, który pozwalał świadomie decydować o wszystkich istotnych składnikach umowy oraz wyrażać w tym zakresie wolę w dniu 19 czerwca 2017 r.

Sąd meriti podkreślił, że powódka jest osobą bardzo dobrze funkcjonującą w zakresie dbania o swoje sprawy, w tym o swoje zdrowie, również w zakresie pilnowania terminów licznych badań i wizyt lekarskich. Stosuje dietę, zajmuje się swoimi sprawami urzędowymi samodzielnie, prezentując dobrą orientację i upór konieczny do uzyskania pozytywnego efektu. Samodzielnie inicjowała postępowanie o stwierdzenie nabycia spadku po matce, o sporządzenie spisu inwentarza po niej. W razie potrzeby potrafiła zwrócić się o poradę do Studenckiego Punktu (...) Prawnej – Klinika (...). Była w stanie zgłosić do opodatkowania części nieruchomości, złożyć zawiadomienie do organów ściągania. Podejmowane przez nią działania są przemyślane, logiczne i skuteczne. Nie można uznać, aby powódka była osobą niedoświadczoną w zakresie załatwiania swoich spraw.

Sąd I instancji uznał za gołosłowne twierdzenia z pozwu o złym stanie zdrowia powódki w dacie zawarcia umowy. Pozwana choruje na liczne choroby, jak cukrzyca insulinozależna, choroba P., choroba serca, miażdżyca, inna przewlekła zaporowa choroba płuc, zwyrodnienie wielostawowe, polineuropatia, stan po resekcji esicy w przebiegu raka jelita, uzależnienie od tramalu i estazolamu, ale nie doprowadziły one do zaburzeń funkcji poznawczych, ani rozwoju demencji, czy też choroby psychicznej o podłożu organicznym, które mogłyby wpłynąć na świadomość i swobodę podjęcia decyzji i wyrażenie woli. Sama powódka przyznała zresztą, że w dacie zawarcia umowy była w dużo lepszym stanie zdrowia niż obecnie – nie używała chodzika, a stan jej zdrowia pogorszył się w 2019 r.; w 2017 r. jak sama powiedziała „było ze mną dobrze”.

Sąd Rejonowy uznał, iż zachowanie powódki świadczy o pełnej świadomości i swobodzie decyzji w zakresie takiego, a nie innego kształtu umowy sprzedaży, a także o braku staranności w działaniach poprzedzających podjęcie decyzji o sprzedaży. Nic nie wskazuje na to, aby powódka znajdowała się w przymusowym położeniu, niedoświadczeniu, niedoświadczeniu, a tym bardziej, aby pozwani o tym wiedzieli i to wykorzystali, aby „skorzystali z okazji”. Z uwagi niewykazanie tych przesłanek, Sąd Rejonowy oddalił powództwo w całości i uznał za bezprzedmiotowe czynienie

szerszych rozważań w sprawie, a dotyczących tego, czy świadczenie powódki przewyższa w rażąco stopniu wartość świadczenia pozwanych.

Apelację od tego wyroku złożyła powódka, zaskarżając go w całości, zarzucając naruszenie:

- Art. 299 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie i uznanie, że dowód z przesłuchania powódki nie był wystarczający dla udowodnienia przesłanek wyzysku w sytuacji, kiedy wskazywały też na to inne dowody przeprowadzone w sprawie,
- Art. 233 § 1 k.p.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie poprzez dowolną, a nie swobodną ocenę dowodów dokonaną przez Sąd I instancji w sytuacji, gdy zebrany w sprawie materiał dowodowy wskazuje na wystąpienie w sprawie przesłanek wyzysku
- Art. 388 § 1 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i błędne uznanie, że w przedmiotowej sprawie nie wykazano przesłanek wyzysku, kiedy prawidłowa ocena materiału dowodowego powinna prowadzić do wniosku, że przesłanki wyzysku zostały spełnione i udowodnione w niniejszym postępowaniu,
- Art. 6 k.c. poprzez jego niezastosowanie i uznanie, że strona powodowa nie udowodniła wystąpienia przesłanek wyzysku, w sytuacji, gdy materiał procesowy zgromadzony w sprawie wskazuje, że przesłanki zostały spełnione.

Wobec powyższego strona powodowa wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa w całości oraz o zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja okazała się niezasadna i podlega oddaleniu. Sąd II instancji podzielił ustalenia faktyczne poczynionych przez Sąd meriti i w efekcie przyjmuje je za własne.

Przede wszystkim niezasadny okazał się zarzut apelującego dotyczący naruszenia art. 233 k.p.c., gdyż nie zdołał on wykazać, że ocena zebranego w sprawie materiału dowodowego została dokonana wbrew regułom logicznego rozumowania bądź sprzeniewierzenia się zasadom doświadczenia życiowego. Do skutecznego postawienia zarzutu naruszenia prawa procesowego (art. 233 § 1 k.p.c.), konieczne jest wskazanie przyczyn dyskwalifikujących ocenę dowodów dokonaną przez sąd, określenie, jakie kryteria oceny naruszył sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłusznie im je przyznając, lub zarzucenie sądowi, iż rażąco naruszył zasady logicznego rozumowania oraz doświadczenia życiowego wraz z wykazaniem w jaki sposób do tego doszło oraz stwierdzeniem, że uchybienie to mogło mieć wpływ na wynik sprawy. Zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. przez naruszenie zasady doświadczenia życiowego powinien polegać na tym, że zarzuca się sądowi, że ten wywiódł z danego środka dowodowego jakiś fakt, podczas gdy doświadczenie życiowe uczy, że w takiej sytuacji taki fakt nie zachodzi albo przebiega on odmiennie. Naruszenie zasady logicznego rozumowania ma miejsce głównie wówczas gdy sąd błędnie interpretuje związki zachodzące pomiędzy poszczególnymi faktami, wyciągając ostatecznie z ich całokształtu błędne wnioski. Postawienie zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie może zaś polegać na zaprezentowaniu ustalonego przez siebie, na podstawie własnej oceny dowodów stanu faktycznego. Czyli skarżący orzeczenie sądowe, formułując zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie może ograniczyć się do twierdzeń, że z dowodów wynika inny niż ustalony przez sąd stan faktyczny. Jest to bowiem wówczas traktowane jako swobodna, niepoparta jurydycznymi argumentami, dyskusja z sądem. Skarżący musi wykazać, że gdyby sąd drugiej instancji nie naruszył wymienionych w art. 233 § 1 k.p.c. zasad oceny dowodów, to powinien dać wiarę środkom dowodowym przeciwnym do dokonanych ustaleń (Wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 4 grudnia 2018 r., V ACA 1541/17, LEX nr 2613476).

Przechodząc na grunt niniejszej sprawy, Sąd Okręgowy zwraca uwagę, iż zarzuty poczynione przez stronę apelującą mają wyłącznie polemiczny charakter i sprowadzają się do kontestowania oceny materiału procesowego przez Sąd

I instancji. Odnosi się to zarówno do zarzutów naruszenia przepisów prawa procesowego jak i materialnego, gdyż wszystkie zarzuty odnoszą się de facto do błędnego, zdaniem apelującej, stanowiska Sądu Rejonowego, iż w niniejszej sprawie nie wystąpiły przesłanki wyzysku.

Okoliczności zawarcia umowy sprzedaży udziałów przez powódkę na rzecz pozwanych w dniu 19 czerwca 2019 roku w żaden sposób nie uzasadniają przyjęcia, iż pozwana została w jakikolwiek sposób wykorzystana przez pozwanych. Analiza materiału dowodowego zgromadzonego w toku postępowania nie prowadzi w żadnej mierze do wniosku, że w chwili zawierania ww. umowy powódka znajdowała się w szczególnej sytuacji, o której pozwani by wiedzieli. Nie sposób także uznać, iż zgadzając się na sprzedaż udziałów po uzgodnionych cenach, powódka pozostawała w nieświadomości co do ich faktycznej wartości co mieliby, zdaniem skarżącej wykorzystać pozwani. Decyzja o sprzedaży udziałów nie była wynikiem żadnego niespodziewanego zdarzenia, które postawiłoby powódkę w trudnym położeniu i skłoniło ją do podjęcia nagłych działań bez czasu na zastanowienie. Okoliczności niniejszej sprawy wskazują na sytuację odmienną.

Po pierwsze to powódka zwróciła się do pozwanych i zaoferowała sprzedaż udziałów już w 2013 roku. Wówczas pozwani odmówili zakupu udziałów z uwagi na zbyt wygórowaną, ich zdaniem cenę. Powódka w 2017 roku ponownie zwróciła się do pozwanych z ofertą sprzedaży. Pozwani zgodzili się na zakup udziałów po uzgodnionej, niższej niż pierwotnie żądana, cenie. Powyższe okoliczności w sposób jasny pokazują, że to powódka zmierzała do zawarcia umowy sprzedaży udziałów i zgodziła się na zaproponowaną cenę. Jednocześnie należy zaznaczyć, że w momencie sprzedaży, powódka była świadoma rynkowej wartości sprzedawanych udziałów, choćby z uwagi na fakt, iż składając zeznanie podatkowe w 2013 roku sama wskazała wartość części zabudowanej nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) jako kwotę 5.445 zł oraz części zabudowanej nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), jako kwotę 5.000 zł. Organ podatkowy uznał wskazane wartości za odpowiadające wartości rynkowej. Nie ulega zatem wątpliwości, że w momencie sprzedaży powódka miała świadomość sprzedaży udziałów po cenie poniżej wartości rynkowej.

Po drugie, z akt postępowania wynika, iż przed zwróceniem się do pozwanych w 2017 roku z ofertą sprzedaży udziałów, powódka próbowała sprzedać ww. udziały, jednak nie znalazła zainteresowanego kupca, jak sama zeznała także z uwagi na skomplikowany stan prawny przedmiotowych nieruchomości, gdzie nieruchomości miały licznych współwłaścicieli, z których część już nie żyła. Z doświadczenia życiowego wynika, że całkowicie normalną sytuacją jest, iż w razie braku chętnych na zakup danej rzeczy po określonej cenie, sprzedawca musi podjąć decyzję czy gotów jest cenę obniżyć czy też odstąpić od zamiaru sprzedaży. Sam fakt sprzedaży czegoś po cenie poniżej ceny rynkowej nie stanowi samoistnej przesłanki wyzysku, a jedynie przejaw swobody zawierania umów.

Jednocześnie wskazać należy, że sytuacja zdrowotna powódki oraz konieczność pozyskania środków na leczenie, w sytuacji kiedy decyzja o sprzedaży udziałów została podjęta w sposób świadomy oraz niewymuszony w żaden sposób przez osoby trzecie nie może świadczyć o zaistnieniu wyzysku. Podkreślenia wymaga, iż powódka w żaden sposób nie wykazała okoliczności mogących świadczyć o złej woli pozwanych. Z całą pewnością takimi okolicznościami nie są wymienione przez apelującą oferta podwiezienia do notariusza czy pomocy w załatwieniu formalności.

Bezczelowe jest również, przywoływanie przez stronę skarżącą treści orzeczenia Sądu Rejonowego w Zgierzu, który stwierdzając brak znamion przestępstwa oszustwa w działaniu pozwanych wskazał na możliwość dochodzenia swoich praw na drodze postępowania cywilnego. Taka informacja ze strony sądu karnego stanowi jedynie swoiste pouczenie dla strony, przy czym nie ma żadnej wagi merytorycznej.

Odnosząc się do zarzutu naruszenia art. 299 k.p.c. należy wskazać, że dowód z przesłuchania stron, więc obydwu stron procesu, można dopuścić w celu wyjaśnienia określonych faktów w sytuacji, gdy po wyczerpaniu środków dowodowych lub w razie ich braku pozostały niewyjaśnione fakty istotne dla rozstrzygnięcia sprawy. Dowód ten ma zatem charakter subsydiarny, pomocniczy, uzupełniający i dodatkowy, nadto podlega ocenie co do wiarygodności, która powinna nastąpić zgodnie z art. 233 § 1 k.p.c. Treść zeznań powódki w żaden sposób nie dowodzi działania pozwanych w celu wykorzystania powódki. Powódka opisała jedynie kolejność zdarzeń oraz wskazała powody dla których zdecydowała się na sprzedaż, przy czym w ocenie Sądu Okręgowego, przywołane tam okoliczności, w

szczególności dziania podejmowane przez pozwanych, nie wykraczają w żaden sposób poza zwykłe czynności osób zajmujących się zawodowo obrotem nieruchomościami, a nadto brak jest w treści zeznań dowodu na to, że pozwani znali szczegóły sytuacji życiowej powódki.

Z uwagi na powyższe Sąd Okręgowy uznał zarzuty przedstawione przez skarżącą za chybione, nie mogące być podstawą dla wzruszenia orzeczenia Sądu I instancji.

Wobec prawidłowości rozstrzygnięcia zawartego w zaskarżonym wyroku oraz bezzasadności zarzutów sformułowanych w złożonym przez stronę pozwaną środku odwoławczym apelacja została oddalona na podstawie art. 385 k.p.c.