

Sygn. akt II Ca 781/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 marca 2015 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Małgorzata Grzesik
Sędziowie:	SO Mariola Wojtkiewicz SO Sławomir Krajewski (spr.)
Protokolant:	sekr. sądowy Małgorzata Idzikowska – Chrząszczewska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 11 lutego 2015 roku

sprawy z powództwa B. K.

przeciwko M. K.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji wniesionej przez powoda od wyroku Sądu Rejonowego w Świnoujściu z dnia 27 lutego 2013 roku, sygn. akt VI C 1/13

**I. oddala apelację,**

**II. zasądza od powoda B. K. na rzecz pozwanego M. K. kwotę 1800 (tysiąc osiemset) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

Sygn. akt II Ca 781/14

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 27 lutego 2013 roku Sąd Rejonowy w Świnoujściu, w sprawie o sygn. VI C 1/13: oddalił powództwo B. K. przeciwko M. K. o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli (pkt I), zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 4367,80 zł tytułem kosztów procesu (pkt II) i nakazał pobrać od powoda na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego w Świnoujściu 256,77 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych (pkt III).

Sąd Rejonowy oparł powyższe rozstrzygnięcie na następującym stanie faktycznym sprawy:

Pozwany był członkiem Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K. i z tego tytułu przysługiwało mu spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w K. przy ul. (...) (...). Pozwany zalegał z płatnościami za w/w lokal za okres ok. 15 miesięcy, w związku z czym, na przełomie stycznia i lutego 2009 roku był z tego tytułu zadłużony na ponad 10.000 zł. Z uwagi na wielomiesięczne zaległości w opłatach związanych z lokalem oraz naruszanie porządku

domowego, zakłócanie ciszy nocnej i urządzanie libacji alkoholowych w dniu 27 stycznia 2009 roku Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej podjęła uchwałę o wykluczeniu pozwanego z członkostwa w spółdzielni.

Pozwany, przez kilka lat pozostawał w nieformalnym związku z J. D., zamieszkującą w wynajętym lokalu mieszkalnym w budynku socjalnym przy ul. (...) w K., który uległ zniszczeniu wskutek pożaru w kwietniu 2009 roku.

Pozwany, który na początku 2009 roku już od ponad roku pozostawał bezrobotny, obawiając się utraty mieszkania, zdecydował się sprzedać mieszkanie i przeprowadzić do mniejszego lokalu, którego koszty utrzymania byłyby niższe.

Przy przypadkowym spotkaniu z poznanym w 2008 roku G. K., pozwany poinformował go o swoich zamiarach a G. K. powiedział mu, że zakupem mieszkania może być zainteresowany jego brat B.. Następnie G. K. skontaktował się telefonicznie z powodem, a ponieważ ten wyraził zainteresowanie nabyciem mieszkania pozwanego jeszcze tego samego dnia wiadomość tą przekazał pozwanemu, informując, że brat oferuje mu za mieszkanie 70.000 zł oraz, że pomoże mu „załatwić” tj. znajdzie mu jakąś kawalerkę.

Pozwany, działając w przeświadczeniu, że otrzyma za swoje mieszkanie od powoda 70.000 zł, a ponadto będzie miał zapewnione lokum, zaakceptował propozycję powoda.

Następnie pozwany i G. K. spotkali się z Prezesem Zarządu Spółdzielni oraz z księgowym w celu ustalenia, w jaki sposób uregulowane może zostać zadłużenie związane z lokalem. Ustalili oni, że po całkowitej spłacie zadłużenia związanego z mieszkaniem Spółdzielnia zawarze z pozwanym umowę wyodrębnienia i sprzedaży tego lokalu, a strony, tego samego dnia, zawarły umowę przedwstępną sprzedaży mieszkania.

W dniu 9 lutego 2009 roku na rachunek Spółdzielni przez G. K. przelana została kwota odpowiadająca zadłużeniu pozwanego w związku z czym Spółdzielnia w dniu 13 lutego 2009 roku zawarła z pozwanym umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności na mocy, której pozwany nabył prawo własności lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w K. przy ul. (...) (...).

W tej samej dacie pozwany zawarł z G. K., w formie aktu notarialnego, umowę pożyczki, na mocy której miał otrzymać od brata powoda kwotę 20.000 zł, którą zobowiązał się zwrócić w terminie do dnia 28 lutego 2009 roku.

W dniu 13 lutego 2009 roku pozwany zawarł z B. K., którego jako pełnomocnik reprezentował G. K., przedwstępną umowę sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w K. przy ul. (...) (...), na mocy, której zobowiązał się sprzedać to mieszkanie powodowi za cenę 70.000 zł, przy czym umowa sprzedaży miała zostać zawarta w terminie do 30 kwietnia 2009 roku. Jednocześnie strony umowy oświadczyły, że tytułem zadatku pozwany otrzymał od powoda 20.000 zł.

W tym samym dniu złożył oświadczenie pisemne, z podpisem poświadczonym przez notariusza, w którym stwierdził, że pozwany zwrócił mu kwotę 20.000 zł.

W dniu zawarcia umowy przedwstępnej pozwany, w trakcie pobytu w kancelarii notarialnej, był trzeźwy, a jego zachowanie nie wskazywało, aby znajdował się pod wpływem alkoholu. Zawierając z powodem przedwstępną umowę sprzedaży, pozwany nie znajdował się w stanie wyłączającym świadome albo swobodne podjęcie decyzji i wyrażenie woli.

Po zawarciu umowy przedwstępnej pozwany poinformował o jej treści m.in. swoją kuzynkę B. B., która z kolei przekonywała go, że umowa jest dla niego niekorzystna i powinien się z niej wycofać.

W piśmie z dnia 11 maja 2009 roku pozwany oświadczył m.in. że „unieważnia umowę przedwstępną z dnia 13 lutego 2009 r.”, gdyż powód i jego brat G. oszukali go mówiąc, że oprócz 70.000 zł ceny za mieszkanie kupią mu również kawalerkę i spłacą dług wobec spółdzielni. Pismo to zostało doręczone powodowi.

Mimo kilkukrotnych wezwań kierowanych od strony powodowej, pozwany stanowczo odmówił zawarcia umowy przyrzeczonej.

M. K. jest i w chwili zawarcia umowy przedwstępnej był silnie uzależniony od alkoholu, przy czym było to uzależnienie w fazie przewlekłej. Pozwany ma obniżoną sprawność intelektualną, ukończył jedynie szkołę podstawową, a przygotowanie do zawodu zdobył w Ochotniczym Hufcu Pracy.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał powództwo za niezasadne.

Sąd pierwszej instancji zważył, że spór w sprawie ogniskował wokół tego, czy działający w imieniu powoda G. K. obiecywał pozwanemu, że oprócz 70.000 zł, tytułem ceny za mieszkanie otrzyma mieszkanie typu „kawalerka”, czy pozwany zawierając umowę przedwstępną, działał pod wpływem błędnego przekonania, że poza ceną za swoje mieszkanie otrzyma również „kawalerkę”, czy pozwany w chwili zawarcia umowy przedwstępnej był nietrzeźwy bądź pod wpływem alkoholu oraz, czy znajdował się wówczas w stanie wyłączającym świadome lub swobodne podjęcie decyzji i wyrażenie woli.

Sąd Rejonowy mając na uwadze treść zeznań pozwanego oraz G. K. doszedł do przekonania, iż nie sposób ustalić, że G. K. złożył pozwanemu obietnicę zakupu mieszkania typu „kawalerka” i w ten sposób podstępnie wprowadził go w błąd pod wpływem, którego miał on zawrzeć umowę przedwstępną. W tym zakresie Sąd miał na uwadze, że G. K. zaprzeczył, aby miał taką obietnicę składać pozwanemu, a pozwany, składając w toku niniejszego postępowania zeznania dwukrotnie nie twierdził, że brat pozwanego obiecał mu zapłacić za mieszkanie i dodatkowo kupić kawalerkę, a jedynie, że „znajdzie mu kawalerkę” i, że „załatwi mu kawalerkę”. Ze względu na rozbieżność zeznań pozwanego z zeznaniami jego brata i B. B., zdaniem Sądu, nie można dawać wiary zeznaniom wymienionych świadków w kwestii składania przez brata powoda obietnic zakupu kawalerki, skoro sam zainteresowany tego nie potwierdził.

Jednocześnie na podstawie zeznań ww. osób Sąd pierwszej instancji ustalił, że w rozmowach G. K. z pozwanym był poruszany temat miejsca, w którym pozwany miałby zamieszkać po sprzedaży lokalu i, że brat powoda złożył mu, bliżej nie sprecyzowane zapewnienie, iż „załatwi mu kawalerkę” czy też „znajdzie mu kawalerkę”. G. K. zeznał, iż taki temat był poruszany w jego rozmowach z pozwanym oraz, że obiecał pozwanemu pomoc w znalezieniu mieszkania. W opinii Sądu, jakkolwiek nie można ustalić, aby brat powoda obiecywał pozwanemu zakupienie dla niego kawalerki, można jednak przyjąć, że pozwany błędnie zrozumiał deklaracje G. K. i powziął błędne przekonanie, że po sprzedaży mieszkania nadal będzie miał gdzie mieszkać. Powyższe ustalenie uzasadnione jest nie tylko zeznaniami świadków J. K., B. B. i D. J., którzy zgodnie twierdzili, że pozwany działał w takim przekonaniu, ale jawi się jako wiarygodne w okolicznościach faktycznych sprawy w świetle zasad doświadczenia życiowego.

Sąd Rejonowy miał na względzie, iż pozwany jest i w czasie negocjowania, a następnie zawierania umowy przedwstępnej był silnie uzależniony od alkoholu w przewlekłej fazie uzależnienia. Jest on ponadto osobą o obniżonym stopniu sprawności intelektualnej. Powyższe daje podstawę do przyjęcia, iż będąc w przymusowej sytuacji związanej z wykluczeniem ze spółdzielni i groźbą utraty mieszkania, chciał on je sprzedać i przeprowadzić do mniejszego lokalu o niższych kosztach utrzymania. Z drugiej jednak strony, ze względu na uzależnienie od alkoholu oraz skutki jego nałogowego spożywania a także dysfunkcję w zakresie możliwości intelektualnych, nie oceniał sprawy, w tym wypowiedzi G. K., w sposób rozsądny ani nawet zgodny z ich dosłowną treścią, choć jednocześnie brak jest podstaw do przyjęcia, że był to błąd wywołany świadomie przez G. K..

Co do stanu trzeźwości pozwanego w momencie zawierania umowy przedwstępnej, Sąd pierwszej instancji uznał, że twierdzenia pozwanego w tym zakresie nie zostały udowodnione. Przeczyły im zeznania osób nie powiązanych z żadną ze stron, tj. notariusza, przed którym zawierane były umowy oraz prezesa Zarządu Spółdzielni C. B..

Ponadto Sąd dopuścił w tym zakresie dowód z opinii biegłego badającego zmiany grafizmów pisma pod wpływem alkoholu. Opinia ta, zdaniem Sądu, była rzetelna i wyczerpująca a zawarte w niej wnioski należy uzasadnione. Z uwagi na przedmiot opinii oraz metodę badawczą, którą posługiwał się biegły brak jednoznacznych i stanowczych

wniosków nie stanowi mankamentu opinii, a wręcz przeciwnie, wskazuje na rzetelność biegłego, który sformułował wnioski uwzględniając ograniczenia i margines niepewności wynikające z przyjętej metody oraz dostępnego mu materiału badawczego. Opisywana opinia, w powiązaniu wymienionymi wyżej dowodami z zeznań świadków, łącznie stanowił dla Sądu podstawę do ustalenia, że zawierając umowę przedwstępną pozwany nie był nietrzeźwy, a jeśli nawet pozostawał pod wpływem alkoholu, było to niewidoczne na zewnątrz i nie wpływało na jego zachowanie.

W kwestii ewentualnej nieważności umowy stron z uwagi na dokonanie jej przez pozwanego w stanie wyłączającym świadome lub swobodne podjęcie decyzji i wyrażenie woli Sąd oparł ustalenia faktyczne na opinii biegłych E. K. i K. B., uznając jednocześnie, że wnioski zawarte we wcześniejszych opiniach biegłych nie były prawidłowe. Zauważył, że pozwany samodzielnie podjął decyzję o sprzedaży mieszkania, kierując się jak najbardziej racjonalnymi przesłankami dotyczącymi jego sytuacji materialnej i osobistej. Słusznie biegli zwrócili uwagę, że brak jest podstaw do przyjęcia, aby pozwany miał podpisać umowę przedwstępną, działając pod wpływem alkoholu lub obietnicy dostarczenia mu alkoholu przez G. K.. Należy przy tym zauważyć, iż częściowo zasadne były zarzuty strony powodowej względem obu pierwszych opinii, dotyczące oparcia się przez biegłych tylko na tych dowodach, które wskazywały na ciągłe spożywanie przez pozwanego alkoholu w okresie kilku-kilkunastu dni poprzedzających zawarcie umowy oraz w nocy przed dniem zawarcia umowy. W ocenie Sądu, zeznania złożone w tej mierze przez brata pozwanego oraz D. J., z którym właśnie pozwany miał spożywać alkohol m.in. w nocy przed zawarciem umowy nie były wiarygodne, szczególnie jeśli chodzi o okres dnia i nocy poprzedzających zawarcie umowy. Z zasad wiedzy i doświadczenia życiowego wynika, że osoba, która przez kilka/kilkanaście dni pije alkohol w dużych ilościach, w sposób ciągły i spożywa znaczne ilości alkoholu do późnych godzin nocnych, a właściwie godzin wczesno porannych następnego dnia nadal znajduje się pod silnym i wyraźnie na zewnątrz widocznym wpływem alkoholu. Jeśli dodatkowo osoba taka, spożyje - jak zeznał sam pozwany, dwa półlitrowe piwa, wpływ alkoholu na jej zachowanie jest bardzo widoczny, gdyż najczęściej osoba taka najczęściej ponownie znajduje się w stanie, który można określić jako „upojenie alkoholowe”. Biorąc pod uwagę opisane wyżej ustalenia co do stanu trzeźwości pozwanego w dniu zawarcia umowy, Sąd przyjął, że biegli, sporządzający dwie pierwsze opinie, nadmierną wagę przywiązali do dowodów świadczących o ciągłym spożywaniu przez pozwanego alkoholu w okresie bezpośrednio poprzedzającym zawarcie umowy i jednocześnie nadmierne znaczenie przypisali uzależnieniu pozwanego od alkoholu, nie uwzględniając w należyтым stopniu przede wszystkim informacji o motywach działania pozwanego.

Ostatecznie Sąd przyjął, iż pozwany, zawierając umowę z powodem nie znajdował się w stanie wyłączającym świadome lub swobodne podjęcie decyzji i wyrażenie woli.

Sąd Rejonowy przytoczył treść przepisów art. 389 § 1 i 2 k.c. oraz art. 158 k.c. uznając, iż w ich świetle, z uwagi na zawarcie ważnej umowy przedwstępnej, w formie wymaganej dla zawarcia umowy przyrzeczonej, powód może domagać się od pozwanego zawarcia umowy przyrzeczonej. Jednakże uznał, że wobec ustalenia, iż pozwany zawarł umowę przedwstępną, działając pod wpływem błędnego przekonania, że oprócz ustalonej ceny w wysokości 70.000 zł G. K. zapewni mu mieszkanie, zasadnym okazał się zarzut pozwanego zawarcia umowy pod wpływem błędu w rozumieniu przepisu art. 84 k.c.

Sąd pierwszej instancji zauważył, iż wprawdzie błąd pozwanego nie dotyczył ściśle rozumianej treści czynności prawnej, jaką było zawarcie umowy przedwstępnej z powodem, a jedynie pobudki, która skłoniła go do zawarcia tejże umowy, to jednak należy zauważyć, że jeżeli do treści czynności prawnej została włączona określona motywacja, to także błąd co do pobudki, który jest obojętny prawnie i nie uzasadnia uchylecia się od skutków oświadczenia woli na podstawie przepisu art. 84 k.c., urasta do rangi błędu istotnego co do treści czynności prawnej. W ocenie Sądu zostało dowiedzione, że pozwany zawarł umowę z powodem, kierując się błędnym przekonaniem, że po zawarciu umowy otrzyma oprócz ceny także mieszkanie tzw. kawalerkę. Mimo, iż miał świadomość treści umowy przedwstępnej, zawierając ją kierował się błędną pobudką, która w jego przekonaniu stanowiła treść czynności, jakiej dokonywał z G. K.. W tej sytuacji należało uznać, że zawierając umowę z powodem pozwany działał pod wpływem błędu w sferze motywacyjnej, ponieważ jednak owa błędna motywacja - pobudka była przez M. K. uznawana za część czynności

prawnej, błąd ten staje się błędem istotnym co do treści czynności prawnej i uzasadnia uchylenie się przez niego od skutków oświadczenia woli złożonego pod wpływem tegoż błędu.

W ocenie Sądu Rejonowego zgromadzony w sprawie materiał dowodowy nie dawał podstawy do przyjęcia, że pozwany został wprowadzony w błąd przez pełnomocnika powoda. Dlatego też możliwość uchylenia się przez pozwanego od skutków oświadczenia woli zawartego w umowie przedwstępnej limitowana jest przesłankami wymienionymi w art. 84 k.c. Zdaniem Sądu należy uznać, że błąd pozwanego został spowodowany niezawinionym działaniem G. K., a co więcej kontaktując się z pozwanym i spotykając się z nim u notariusza w dniu zawarcia umowy brat powoda mógł z łatwością ten błąd zauważyć, tym bardziej że zarówno sam notariusz jak i brat pozwanego zwracali uwagę na niską cenę, za którą mieszkanie miało zostać sprzedane. Tym samym za spełnione Sąd pierwszej instancji przesłanki warunkujące możliwość uchylenia się przez pozwanego od skutków oświadczenia woli zawartego w umowie przedwstępnej z dnia 13 lutego 2009 roku.

Przy tym zachował on warunek określony w art. 88 § 1 k.c., albowiem złożył on oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli na piśmie, co potwierdził sam powód.

Zważywszy na powyższe, Sąd Rejonowy uznał, że pozwany uchylił się od skutków oświadczenia woli zawartego w umowie przedwstępnej, w związku z czym, powództwo należało oddalić, o czym orzekł jak w punkcie I sentencji wyroku.

Marginalnie Sąd wskazał, iż za uzasadniony należałoby uznać podniesiony przez pozwanego zarzut wyzysku w rozumieniu art. 388 k.c. W ocenie Sądu, pomiędzy świadczeniami obu stron występuje niewspółmierność w rażącym stopniu, gdyż wartość rynkowa mieszkania, które pozwany zobowiązał się sprzedać powodowi za 70.000 zł była faktycznie około dwukrotnie wyższa (okoliczność bezsporna) a do zawarcia umowy doszło w związku z wyzyskaniem przez stronę powodową zarówno przymusowego położenia jak i niedoświadczenia pozwanego. Ponieważ jednak w/w przepis szereguje roszczenia przysługujące stronie poddanej wyzyskowi, Sąd uznał, że pozwany nie może skutecznie bronić się tym zarzutem, gdyż nie zgłosił on żądania ukształtowania stosunku prawnego i od razu domagała się unieważnienia umowy.

O kosztach postępowania Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c., zaś o nieuiszczonych kosztach sądowych orzekł stosownie do art. 83 ust. 2 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

Apelację od powyższego wyroku wywiódł powód i zaskarżając wyrok w całości, wniósł o jego zmianę poprzez uwzględnienie powództwa w całości, nadto zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Skarżący zarzucił Sądowi pierwszej instancji naruszenie:

- a) art. 84 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i przyjęcie, że w pozwany zawarł przedwstępną umowę sprzedaży będąc w błędzie co do treści czynności prawnej i że błąd ten był błędem istotnym,
- b) art. 233 k.p.c. poprzez dowolną ocenę dowodów i pominięcie zeznań pozwanego co do wyboru oferty powoda jako najkorzystniejszej spośród innych ofert w zakresie sprzedaży mieszkania,
- c) art. 233 k.p.c. poprzez dowolną ocenę dowodów i przyjęcie, że pozwany mógł sprawę oceniać inaczej niż powód z uwagi na długoletnią chorobę alkoholową podczas gdy pozwany wbrew twierdzeniom o złej kondycji psychofizycznej doskonale pamiętał przebieg zdarzeń poprzedzających negocjacje, zawarcie umowy przedwstępnej
- d) błąd w ustaleniach faktycznych poprzez nieprawidłowe przyjęcie, że pozwany działał pod wpływem błędu co do treści czynności prawnej, że powód złożył mu dodatkowe oświadczenie znalezienia pozwanemu innego lokalu mieszkalnego

W uzasadnieniu apelujący podniósł, iż Sąd pierwszej instancji oceniając sferę motywacyjną pozwanego przy zawieraniu umowy z powodem pominął istotne okoliczności im towarzyszące, w tym fakt, że pozwany na przedmiotowy lokal miał inne oferty, w tym jedną w której proponowano mu 50.000 zł. Wybierając ofertę powoda pozwany kierował się zatem tym, że uzyska wyższą cenę a nie tym, że rzekomo powód „załatwi mu kawalerkę”. Nadto powód oprócz ceny zaoferował, że spłaci długi pozwanego związane z mieszkaniem i podejmie wszelkie czynności zmierzające do przywrócenia go w poczet członków spółdzielni mieszkaniowej. Co więcej, powód poniósł wszelkie koszty związane ze sporządzeniem umowy przedwstępnej.

Zdaniem apelujące niezasadnie Sąd I instancji dał wiarę zeznaniom pozwanego, który twierdził, że jest silnie uzależniony od alkoholu i jego umiejętność rozumienia składanych mu propozycji jest silnie ograniczona przez długoletni nałóg. Tymczasem pozwany doskonale pamiętał prowadzone sprzed 4 lat negocjacje co do umowy przedwstępnej, a także wszystkie czynności poprzedzające jej zawarcie.

Podniósł, iż w sprawie nie mamy do czynienia z błędem istotnym, albowiem pozwany miał spore zadłużenie związane z lokalem, został wykluczony z członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej, ostatnią jego szansą na „pozbycie” się tego rosnącego problemu była sprzedaż mieszkania. Od powoda uzyskał najkorzystniejszą ofertę co do ceny jak i co do spłaty jego zadłużenia. Zdaniem powoda nawet hipotetycznie przyjmując, że gdyby pozwany działał pod wpływem błędu i o tym błędzie wiedział, to i tak zawarłby umowę z powodem o treści jak dołączona do pozwu, gdyż była ona dla niego korzystna.

Powyższe rozważania, zdaniem apelującego, prowadzą nie tylko wniosku, że pozwany nie działał pod wpływem błędu, ale również do tego, że nie można mówić w niniejszej sprawie o wyzysku. Podkreślił, iż oceniając ekwiwalentność świadczeń należałoby porównać ceny mieszkań obowiązujące w okresie zawarcia umowy przedwstępnej, co wymagałoby zasięgnięcia opinii biegłego sądowego i nie może być czynione ad hoc przez Sąd pierwszej instancji. Nadto Sąd całkowicie pominął fakt spłaty przez powoda zadłużenia pozwanego i przywrócenia go w poczet członków spółdzielni mieszkaniowej. Co więcej, w dniu zawarcia umowy pozwany był trzeźwy, rozumiał i poprawnie ocenił składane wobec niego oświadczenia woli, ocenił sprawę rozsądnie.

Powyższe okoliczności brane łącznie, zdaniem powoda, winny prowadzić do uwzględnienia powództwa.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja okazała się bezzasadna i jako taka podlegała oddaleniu.

Podzielić należało zapatrywanie Sądu Rejonowego, iż pozwany skutecznie uchylił się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego w umowie z dnia 13 lutego 2009 roku, w przedmiocie zobowiązania do zawarcia umowy sprzedaży należącego do M. K. mieszkania położonego w K. przy ul. (...) za cenę 70.000 zł, albowiem w terminie roku od dnia wykrycia błędu – tj. dnia 11 maja 2009 roku - złożył w tym zakresie skutecznie oświadczenie na piśmie skierowanym do powoda, co zaś niweczyło zasadność dochodzonego przez powoda w niniejszej sprawie roszczenia.

Jednakże odmiennie aniżeli Sąd Rejonowy, uznać należało, iż wada oświadczenia woli pozwanego, skutkująca możliwością uchylecia się przezeń od jego skutków prawnych, wynikała nie tyle z błędu co do treści czynności prawnej (art. 84 k.c.), lecz z faktu złożenia go pod wpływem podstępstwa w rozumieniu art. 86 § 1 k.c.

W myśl art. 86 § 1 k.c., jeżeli błąd wywołała druga strona podstępnie, uchylene się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu może nastąpić także wtedy, gdy błąd nie był istotny, jak również wtedy, gdy nie dotyczył treści czynności prawnej. Przy tym ustawodawca przewidział w § 2 powyższego artykułu, iż podstęp osoby trzeciej jest jednoznaczny z podstępem strony, jeżeli ta o podstępie wiedziała i nie zawiadomiła o nim drugiej strony albo jeżeli czynność prawna była nieodpłatna.

Choć kodeks cywilny nie zawiera definicji podstępu, o którym mowa w cytowanym wyżej przepisie, to w literaturze i orzecznictwie zgodnie przyjmuje się, że działanie podstępne polega na świadomym wywołaniu u drugiej osoby

mylnego wyobrażenia o rzeczywistym stanie rzeczy w celu skłonienia jej do złożenia określonego oświadczenia woli. Uchylenie się od skutków prawnych błędu wywołanego podstępnie - w przeciwieństwie do działania pod wpływem błędu w rozumieniu art. 84 k.c. - może nastąpić także wtedy, gdy błąd nie był istotny, jak również wtedy, gdy nie dotyczył treści czynności prawnej, lecz okoliczności spoza niej (por. wyroki SN: z dnia 7 maja 2014 r., II CSK 419/13; z dnia 9 września 2004 r., II CK 498/03; z dnia 13 stycznia 2010 r., II CSK 239/09), w tym gdy podstępne działanie wywołało błąd w sferze motywacyjnej (vide wyrok SA w Szczecinie z dnia 29 listopada 2012 r., I ACa 566/12). Działanie podstępne może przejawiać się zarówno z chęci, jak i godzeniu się na wywołanie fałszywego wyobrażenia (por. wyrok SN z dnia 10 lutego 2011 r., IV CSK 336/10). Jak słusznie podkreśla się w orzecznictwie, działanie podstępne jest zawsze naganne z punktu widzenia ocen etycznych, gdyż zakłóca w niedopuszczalny sposób proces decyzyjny innej osoby, doprowadzając tę osobę na podstawie zasugerowanych jej fałszywych przesłanek rozumowania do dokonania określonej czynności prawnej (tak SA w Warszawie w wyroku z dnia 12 lutego 2013 r., I ACa 846/12, LEX nr 1286662).

Przenosząc powyższe na kanwę okoliczności rozpoznawanej sprawy Sąd Okręgowy zważył, iż dnia 13 lutego 2009 roku, przed notariuszem J. O. została zawarta w formie aktu notarialnego, rep. (...), umowa przedwstępna sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul (...) (...). Na gruncie § 3 w/w umowy pozwany zobowiązał się sprzedać powodowi przedmiotowy lokal mieszkalny, a powód z kolei zobowiązał się zapłacić za niego tytułem ceny kwotę 70.000 zł. Jednocześnie w § 4 umowy strony zastrzegły, iż umowa przyrzeczona miała być zawarta do dnia 30 kwietnia 2009 roku (k. 5v). Z treści pisma pozwanego z dnia 11 maja 2009 roku wysnuć można wniosek, iż pozwany poczuł się oszukany przez powoda i działającego w jego imieniu pełnomocnika G. K. (brata powoda), gdyż zawierając powyższą umowę był on przekonany, iż w zamian za swoje mieszkanie miał on tytułem ceny otrzymać wskazaną w umowie przedwstępnej kwotę 70.000 zł oraz dodatkowo mieszkanie (tzw. kawalerkę) w którym będzie mógł zamieszkać po wyprowadzce.

Co prawda nie sposób nie zauważyć, iż z zapisów umowy przedwstępnej nie wynika, aby treścią czynności prawnej objęta była również owa kawalerka, tym niemniej analiza zgromadzonych w sprawie dowodów świadczy o tym, iż pozwany pozostawał w błędnym wyobrażeniu, że jednak jest ona częścią transakcji. Dostrzec należało, iż sam pełnomocnik powoda G. K. przyznał, iż w trakcie negocjacji przed zawarciem umowy, w rozmowach między stronami pojawił się temat zakupu mieszkania typu kawalerka na rzecz pozwanego. Jednakże utrzymywał, iż miał on jedynie pośredniczyć w tej transakcji, nie zaś zobowiązywać się do zakupu mieszkania w ramach zapłaty ceny poza kwotą 70.000 zł uzgodnioną w umowie przedwstępnej.

Takiej wersji wydarzeń przeczy jednakże nie tylko treść pisma pozwanego z dnia 11 maja 2009 roku, ale także zeznania przesłuchanych w sprawie świadków. Świadek B. B., kuzynka pozwanego, zeznała, iż „13 lutego 2009 r. pozwany do mnie zadzwonił i powiedział, że sprzedał mieszkanie za 70.000 zł. Kiedy wyraziłam swoje niezadowolenie z wysokości ceny powiedział mi, że oprócz tego ten kto kupił od niego mieszkanie kupi mu jeszcze kawalerkę” (k. 85). Powyższe potwierdził obecny przy zawieraniu umowy przedwstępnej brat pozwanego – J. K., który stwierdził, iż 2 dni przed zawarciem umowy słyszał rozmowy stron z której wynikało, że pozwany za swoje mieszkanie ma dostać 80.000 zł gotówką oraz powód miał mu kupić kawalerkę za 80.000 - 100.000 zł. Brat pozwanego zwracał mu uwagę na brak stosownego zapisu w tym zakresie w umowie przed jej podpisaniem, ale ten go nie posłuchał (k. 87). Nadto świadek D. J. zeznał, iż w okolicach świąt wielkanocnych miał się dowiedzieć, że nabywca mieszkania spłacił zadłużenie w spółdzielni i w gotówce miał pozwanemu dać 60.000 zł. Pozwany przy tym wspominał mu w rozmowie, że nabywca mieszkania miał mu także kupić kawalerkę (k.104). Powyższe zgodne, logiczne i wzajemnie ze sobą korespondujące zeznania świadków uzasadniają przyjęcie za prawdziwe twierdzenia pozwanego, iż zawierając umowę przedwstępną sprzedaży mieszkania pozostawał on w przekonaniu - był mylnie przeświadczony o tym, iż w zamian za sprzedane mieszkanie otrzyma on od powoda umówioną cenę, a ponadto powód zapewni mu mieszkanie typu kawalerka. Przeciwno wiarygodności zeznań tych świadków nie może przemawiać sama tylko okoliczność ich spokrewnienia z pozwanym oraz w przypadku świadka J. pozostawania z pozwanym w stosunkach koleżeńskich, tym bardziej, że ich zeznania nie były na tyle jednobrzmiące, aby nosiły cechy wcześniej uzgodnionych.

Przy tym nie ulega najmniejszym wątpliwościom, iż to powód, a w istocie działający w jego imieniu pełnomocnik G. K., swym podstępnym działaniem, w postaci nieprecyzyjnego określenia warunków transakcji sprzedaży i stworzenia

w pozwanym błędnego przekonania co do uzyskania przez niego jeszcze własności innego – mniejszego mieszkania, wywołał u pozwanego powyższe błędne przeświadczenie.

Nie uszło uwadze Sąd Okręgowego, iż pełnomocnikowi powoda doskonale znana była osoba pozwanego. Zeznając na rozprawie w dniu 7 września 2009 roku przyznał on bowiem, że zna M. K. od roku może dwóch. Przede wszystkim wiedział on, iż pozwany jest uzależniony od alkoholu, jest osobą niewykształconą, bez rozeznania, nadto był on świadom trudnej sytuacji osobistej i finansowej pozwanego, tj. tego, że jest bezrobotny, zaległa z płatnościami w spółdzielni mieszkaniowej na blisko 10.000 zł i że w związku z tym grozi mu utrata prawa do lokalu i dachu nad głową.

Takie właśnie okoliczności strona powodowa wykorzystwała, stwarzając za pośrednictwem swego brata wyobrazenie u M. K., że zawarcie kwestionowanej umowy było dla niego korzystne z uwagi na otrzymanie mieszkania oraz gotówki w kwocie 70.000 zł, z której to pozwany mógłby utrzymywać się przez dłuższy czas zapewniając sobie godziwy byt.

Zdaniem Sądu Okręgowego strona powodowa doskonale musiała zdawać sobie sprawę z faktu rażącej niewspółmierności ceny sprzedaży wskazanej w umowie przedwstępnej do wartości mieszkania pozwanego. Powyższe jest o tyle zasadne, iż na tą okoliczność wskazywał stronom przy zawieraniu umowy notariusz J. O., który wskazał im, że cena lokalu jest niższa od występujących na rynku (k. 84). Także Prezes Spółdzielni Mieszkaniowej C. B. przesłuchiwany na rozprawie wskazywał, iż w jego ocenie „mieszkanie które wykupił pozwany miało wartość ok. 160.000 zł” (k. 85). Co warte podkreślenia, twierdzeniem co do rzeczywistej wartości spornego mieszkania powód nie przeczył, nadto sam G. K. (brat powoda) przyznał, iż notariusz w trakcie sporządzania umowy przedwstępnej faktycznie zwracał stronom uwagę, że takie mieszkania są warte 140.000 – 180.000 zł (k.104).

Powyższe implikuje zasadny wniosek, iż powód oraz jego pełnomocnik, stwarzając pozory przyjacielskich działań – w postaci rzekomej pomocy pozwanemu w spłacie jego zobowiązań i zamieszkaniu w mniejszym możliwym dlań do utrzymania mieszkaniu – wykorzystali nieporadność życiową pozwanego i jego trudną sytuację bytowo – materialną, doprowadzając go podstępnie do zobowiązania się przez niego do zbycia mieszkania znacznie poniżej jego rynkowej wartości (niemal dwukrotnie taniej) na rzecz powoda.

W tej ostatniej kwestii zważenia wymaga, że powód w toku postępowania przed Sądem pierwszej instancji nie kwestionował istnienia znacznej, co najmniej dwukrotnej dysproporcji pomiędzy określoną w przedmiotowej umowie przedwstępnej ceną nabycia lokalu, a jego wartością rynkową, co więcej świadek G. K. przyznał że notariusz wskazywał że takie mieszkania są warte 140.000 - 180 000. W tym świetle twierdzenia zawarte w apelacji co do braku podstaw do uznania zaistnienia tej skali dysproporcji, uznać należy z spóźnione, w rozumieniu art. 381 kpc i co więcej podniesione wyłącznie na użytek teje apelacji.

W kwestii oceny działań strony powodowej uwzględnić trzeba, że w dniu 9 lutego 2009 roku z pozwanym zawarto umowę pożyczki na kwotę 20.000 zł. Jakkolwiek pozwany takiej kwoty w całości nie otrzymał – około połowa została w tym samym dniu przelana przez G. K. na konto spółdzielni mieszkaniowej z tytułu zadłużenia pozwanego w opłatach eksploatacyjnych, to jak przyznał pozwany otrzymał kwotę 6000 zł. Zatem pozwany, o którym brat powoda wiedział, że jest nałogowym alkoholikiem, posiadał przez kilka dni, poprzedzających zawarcie przedmiotowej umowy przedwstępnej środki na zakup alkoholu. Zaakcentowania wymaga, że uzależnienie od alkoholu o znacznym nasileniu zostało u pozwanego rozpoznane przez każdy z trzech zespołów biegłych wydających opinie w rozpoznawanej sprawie. W takiej sytuacji okoliczność ta musi być uznana za wykazaną w sprawie, czemu na przeszkodzie w sposób skuteczny nie może stać samo tylko jej zaprzeczenie w apelacji powoda.

W związku z powyższym zasady logiki i doświadczenia życiowego pozwalają na uznanie za wiarygodne zeznań pozwanego w tej części, gdzie wskazywał on, że spożywał alkohol przez kilka dni w okresie pomiędzy zawarciem umowy pożyczki, a przedmiotowej umowy przedwstępnej. Jest bowiem oczywiste, że osoba z chorobą alkoholową w zaawansowanym, przewlekłym jej stadium, posiadając środki na zakup alkoholu, spożywa go – upija się.

Powód, a zwłaszcza reprezentujący go brat G. K. z pewnością zdawali sobie sprawę, na co pozwany będzie przeznaczal otrzymane środki, co ułatwiało im podstępne wprowadzenie go w błąd, co do tego, że transakcja nie obejmuje tylko



sprzedaży lokalu za cenę 70.000 zł, ale także w bliżej nieokreślonej postaci także zapewnienie pozwanemu prawa do innego mniejszego lokalu – kawalerki, o czym pozwany informował jeszcze przed zawarciem umowy przedwstępnej swego brata. Jest przy tym oczywistym, że powód i jego brat nie mieli zamiaru zaciągać takiego dodatkowego zobowiązania i nie uczynili tego.

Zeznania pozwanego, co do jego przekonania, że otrzyma takie inne, mniejsze mieszkanie, są tym bardziej wiarygodne, jeśli się zważy na jego ówczesną sytuację życiową, gdzie z jednej strony posiadał zadłużenie w opłatach eksploatacyjnych związanych z tym mieszkaniem, którego nie był w stanie obsługiwać i które doprowadziło do podjęcia przez radę nadzorczą spółdzielni mieszkaniowej uchwały o jego wykluczeniu z pocztu członków spółdzielni, czego konsekwencją byłoby wygaśnięcie jego spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu mieszkalnego, z drugiej zaś nie miał możliwości zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych w innym lokalu. W szczególności nie miałby możliwości zamieszkania w lokalu zajmowanym przez swoją ówczesną konkubent, które miało status lokalu socjalnego i którym ta ostatnia nie mogła dysponować i dowolnie używać innym osobom. Jednocześnie pozwany nie mógłby w oparciu o środki otrzymane od powoda z tytułu sprzedaży swego lokalu nabyć jakiegokolwiek innego lokalu tym bardziej jeśli się zważy, że miał de facto otrzymać zań łącznie nie więcej niż 60.000 zł. Kwota pożyczki w kwocie 20.000 zł z dnia 9 stycznia 2009 roku została, bowiem przez strony rozliczona w ten sposób, że ustalono, że powód wpłacił w tej wysokości zadatek, co pozwany w umowie przedwstępnej potwierdził, a jednocześnie powód (w jego imieniu G. K.) złożył oświadczenie, w którym potwierdził zwrot przez pozwanego tej pożyczki. Przypomnienia wymaga, że jak to już wskazano powyżej, około połowy tejże pożyczki zostało przelane na poczet pokrycia zadłużenia pozwanego w spółdzielni mieszkaniowej.

W tych okolicznościach, przy uwzględnieniu eksponowanego już faktu niewątpliwie słabego stopnia rozeznania pozwanego, nie sposób uznać, że pozwany rozumiał i godził się na to, że powód, jak to wywodziła strona powodowa w rozpoznawanej sprawie, miał się zobowiązać jedynie do pomocy w wyszukaniu dla pozwanego mieszkania, które ten miał nabyć we własnym zakresie. Taka pomoc, pośrednictwo, nie rozwiązałoby, bowiem problemu braku własnego lokum do dalszego zamieszkiwania, na którego zakup pozwany nie dysponował po prostu wystarczającymi środkami, także w przypadku sfinalizowania transakcji z powodem.

W ocenie Sądu Okręgowego powód, a w szczególności reprezentujący go G. K., znając sytuację życiową i majątkową pozwanego, musieli wiedzieć o takim błędnym przekonaniu pozwanego, który był całkowicie przekonany, o czym informował swego brata, że bez podejmowania przez siebie dodatkowych czynności uzyska jeszcze prawo do innego lokalu, czym właśnie motywował zgodę na sprzedaż lokalu powodowi za kwotę tylko 70.000 zł, a właściwie 60.000 zł. Powód i jego brat będąc zainteresowanymi w zakupie lokalu po nader okazyjnej cenie swoimi nieprecyzyjnymi deklaracjami stworzyli takie niezgodne z rzeczywistością wyobrażenie pozwanego, a zatem właśnie podstępnie skłonili go złożenia obarczonego błędem oświadczenia woli zawartego w przedmiotowej umowie przedwstępnej.

Z przedstawionych wyżej względów Sąd Okręgowy uznał, iż pozwany składając w dniu 13 lutego 2009 roku oświadczenie woli w przedmiocie zobowiązania do zbycia stanowiącego jego własność mieszkania położonego w K. przy ul. (...), działał pod wpływem błędu wywołanego podstępnie przez stronę powodową, co do treści całokształtu transakcji stron dotyczącej sprzedaży lokalu pozwanego.

Powyższe przy uwzględnieniu, iż pozwany skutecznie uchylił się od skutków powyższego oświadczenia woli poprzez złożenie w ustawowym terminie stosownego oświadczenia, zawartego w piśmie z dnia 11 maja 2009 roku, skutkowało koniecznością przyjęcia, że Sąd pierwszej instancji zasadnie oddalił powództwo w niniejszej sprawie.

Niezależnie od powyższego Sąd Okręgowy wskazuje, że nawet gdyby przyjąć, że w niniejszej sprawie nie mieliśmy do czynienia z podstępnym działaniem powoda, to i tak okoliczności sprawy pozwały na przyjęcie, że pozwany skutecznie uchylił się od skutków prawnych przedmiotowego oświadczenia woli, z uwagi na jego złożenie pod wpływem istotnego błędu co do treści czynności prawnej, wywołanego przez powoda, o którego istnieniu ten ostatni wiedział.

Stosownie do dyspozycji art. 84 § 1 k.c., w razie błędu co do treści czynności prawnej można uchylić się od skutków prawnych swego oświadczenia woli. Jeżeli jednak oświadczenie woli było złożone innej osobie, uchylenie się od jego skutków prawnych dopuszczalne jest tylko wtedy, gdy błąd został wywołany przez tę osobę, chociażby bez jej winy, albo gdy wiedziała ona o błędzie lub mogła z łatwością błąd zauważyć; ograniczenie to nie dotyczy czynności prawnej nieodpłatnej. Błędem jest wada oświadczenia woli, polegająca na tym, że składający je działa pod wpływem niezgodnego z prawdą wyobrażenia o rzeczywistości lub jej elemencie albo pod wpływem braku takiego wyobrażenia. Warunkiem prawnej doniosłości błędu w świetle art. 84 k.c. jest przede wszystkim to, aby dotyczył on treści czynności prawnej, tj. jej podstawy faktycznej lub prawnej, jak i każdego ich elementu, które było przyczyną złożenia oświadczenia woli, przy uwzględnieniu tego, że gdyby składający oświadczenie znał treść rzeczywistą, nie złożyłby tego oświadczenia (vide: wyrok SN z dnia 13 grudnia 2012 r., V CSK 25/12, LEX nr 1293974). Nie stanowi błędu co do treści czynności prawnej mylna ocena zarówno aktualnych, jak i przyszłych okoliczności, nieobjętych treścią dokonanej czynności (por. wyrok SA w Białymstoku z dnia 21 stycznia 2013 r., I ACA 833/12, LEX nr 1289379). Jednakże w orzecznictwie przyjmuje się, że jeżeli do treści czynności prawnej włączona została określona motywacja, to także błąd co do pobudki (w sferze motywacyjnej), który jest prawnie obojętny i nie uzasadnia uchylenia się od skutków oświadczenia woli na podstawie art. 84 k.c. "urasta do błędu istotnego co do treści czynności prawnej" (por. uchwała SN z dnia 31 sierpnia 1989 r., III PZP 37/89, OSNCP 9/90/108; wyrok SA w Gdańsku z dnia 26 stycznia 2012 r., I A Ca 1485/11, LEX nr 1236066). Nadto koniecznym jest, aby błąd ten był istotny. Definicję błędu istotnego formułuje art. 84 § 2 k.c., powołując dla obiektywizacji oceny istotności błędu miernik rozsądnego działania. Przepis ten stanowi bowiem, iż można powoływać się tylko na błąd uzasadniający przypuszczenie, że gdyby składający oświadczenie woli nie działał pod wpływem błędu i oceniał sprawę rozsądnie, nie złożyłby oświadczenia tej treści (błąd istotny).

Przenosząc powyższe reguły wykładni na grunt niniejszej sprawy Sąd Okręgowy zważył, iż w świetle zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego za udowodniony należy uznać fakt pozostawania przez pozwanego pod wpływem błędu, albowiem mylnie był on przeświadczony, że oprócz objętej umową przedwstępną z dnia 13 lutego 2009 roku ceny, w zamian za sprzedaż swego mieszkania otrzyma on od powoda dodatkowo kawalerkę. Wprawdzie błąd pozwanego nie dotyczył ściśle rozumianej treści czynności prawnej, jaką było zawarcie umowy przedwstępnej w przedmiocie sprzedaży lokalu mieszkalnego za cenę 70.000 zł, tym niemniej powyższa pobudka w okolicznościach rozpoznawanej sprawy z uwagi na jej włączenie do treści czynności prawnej sensu largo urosła do rangi błędu co do treści czynności prawnej. Za powyższym przyjęciem przemawia bowiem fakt, iż dla M. K. transakcja sprzedaży jako taka obejmowała również nabycia przez powoda dla pozwanego kawalerki. Poza wszelką wątpliwością był to błąd istotny, albowiem z zeznań pozwanego wynika, iż nie zawarłby on przedmiotowej umowy gdyby nie miał on otrzymać w zamian wskazanej w treści umowy kwoty pieniędzy oraz dodatkowo mieszkania. Zeznał on, iż „uważałem że cena jest odpowiednia bo miałem jeszcze otrzymać mieszkanie typu kawalerka” (k.364). Twierdzenia pozwanego są przy tym w pełni zrozumiałe w świetle bezspornego ustalenia w sprawie, iż mieszkanie pozwanego był warte około dwukrotnie więcej aniżeli wskazane to zostało w akcie notarialnym stanowiącym umowę przedwstępną. Co więcej, nie sposób przyjąć, iżby powód czy jego pełnomocnik nie wiedzieli czy z łatwością nie mogli zauważyć tego, że pozwany działa pod wpływem błędu, skoro już chociażby notariusz J. O. wskazywał stronom na zaniżoną cenę zakupu lokalu mieszkalnego.

Powyższe przesądza o tym, iż pozwany mógł skutecznie uchylić się od skutków prawnych złożonego w dniu 13 lutego 2009 roku oświadczenia woli z uwagi na jego złożenie pod wpływem istotnego błędu co do treści czynności prawnej, co też skutecznie uczynił wystosowując do powoda pismo z dnia 11 maja 2009 roku.

W związku z powyższymi ustaleniami i rozważaniami, które stanowią wystarczające przesłanki do uznania powództwa za bezzasadne i jego oddalenia, zbędnym było prowadzenie dalszych rozważań co do kwestii ewentualnej bezwzględnej nieważności przedmiotowej umowy przedwstępnej, ze względu na wadę oświadczenia woli pozwanego w postaci brak świadomości, w zakresie powzięcia decyzji i wyrażenia woli, unormowaną w art. 82 kc.

Na marginesie wskazania tutaj wymaga, że co do zasady koniecznym byłoby w tym przedmiocie uzupełnianie postępowania dowodowego, przynajmniej w zakresie ustnej uzupełniającej opinii zespołu biegłych w skład którego wchodziła biegły psychiatra E. K., w ramach której biegli ci, po przeprowadzeniu postulowanego przez nich dowodu z

opinii biegłego T. W., winni wydać opinię, w której ostatecznie sformułowałyby swoje wnioski. Byłoby to szczególnie istotne ze względu na okoliczność, że opinia tych ostatnich co do takich wniosków jest sprzeczna z opiniami dwóch poprzednich zespołów biegłych, co każe podchodzić do oceny dowodów tego rodzaju ze szczególną starannością.

Całkowicie natomiast bezpodstawnie Sąd pierwszej instancji rozważał w rozpoznawanej sprawie zaistnienie wyzysku, w rozumieniu art. 388 § 1 kc.

Zauważyć należało, iż pozwany wniósł w rozpoznawanej sprawie pozew wzajemny, w którym zgłaszając żądanie ustalenia nieważności przedmiotowej umowy przedwstępnej, powoływał się między innymi na jej zawarcie w warunkach owego wyzysku, jednakże pozew ten został zwrócony prawomocnym zarządzeniem przewodniczącego z dnia 22 kwietnia 2011 roku.

Stosownie do treści art. 388 § 1 kc jeżeli jedna ze stron, wyzyskując przymusowe położenie, niedołęstwo lub niedoświadczenie drugiej strony, w zamian za swoje świadczenie przyjmuje albo zastrzega dla siebie lub dla osoby trzeciej świadczenie, którego wartość w chwili zawarcia umowy przewyższa w rażącym stopniu wartość jej własnego świadczenia, druga strona może żądać zmniejszenia swego świadczenia lub zwiększenia należnego jej świadczenia, a w wypadku gdy jedno i drugie byłoby nadmiernie utrudnione, może ona żądać unieważnienia umowy.

Co istotne, przyznane tu pokrzywdzonemu uprawnienie do żądania ochrony prawnej musi być realizowane na drodze sądowej i ograniczone jest dwuletnim terminem zawitym, biegnącym od dnia zawarcia umowy (art. 388 § 2 kc). Skutkiem prawnym wyroku sądu odpowiadającego żądaniu pokrzywdzonego jest modyfikacja treści zobowiązania ze skutkiem na przyszłość (*ex nunc*) albo unieważnienie umowy od chwili jej zawarcia (*ex tunc*).

W tym stanie rzeczy odmiennie, niż to uznał Sąd pierwszej instancji, z powołaniem się na zaistnienie przesłanek do przyjęcia wyzysku nie jest możliwym podniesienie zarzutu, w tym w procesie o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli przewidzianego umową zawartą w warunkach wyzysku, ale koniecznym jest każdorazowo zgłoszenie odpowiedniego powództwa, w okolicznościach sprawy o unieważnienie umowy. W szczególności do nieważności umowy ze względu na wyzysk nie dochodzi z mocy samego prawa, a koniecznym jest do tego orzeczenie sądu, posiadające konstytutywny charakter.

W okolicznościach rozpoznawanej sprawy pozwany po pierwsze żądania takiego nie zgłosił, a jedynie, co ważne będąc reprezentowany przez pełnomocnika zawodowego, żądanie ustalenia nieważności przedmiotowej umowy. Tak czy inaczej pozew wzajemny zawierający to żądanie został zwrócony, nie wywołując tym samym żadnych skutków prawnych.

Podkreślić na koniec należy, że zarzut pozwanego w przedmiocie wyzysku, podtrzymywany na dalszym etapie postępowania, w tym po zwrocie pozwu wzajemnego, nie może stanowić środka obrony o charakterze wyłącznie procesowym, lecz jest wyłącznie formą dochodzenia roszczeń. Skoro, więc roszczenie procesowe w jego przedmiocie nie zostało w sprawie zgłoszone, brak było podstaw do czynienia rozważań w kwestii zaistnienia tegoż wyzysku.

Tak argumentując Sąd Okręgowy, na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację, o czym orzekł jak w punkcie I sentencji wyroku.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. i art. 98 § 1 i 3 k.p.c., w zw. z art. 99 kpc.