

Sygn. akt III C 708/14

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

dnia 27 czerwca 2016 rok

**Sąd Okręgowy w Warszawie III Wydział Cywilny**

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Mariusz Solka
Protokolant	sekretarz sądowy Tamara Oktaba

po rozpoznaniu w dniu 13 czerwca 2016 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa L. B. i E. B.;

przeciwko pozwanej M. W.

o stwierdzenie nieważności umowy, zapłatę;

**orzeka:**

1. powództwo oddala;
2. zasądza solidarnie od powodów L. B. i E. B. na rzecz pozwanej M. W., kwotę 7.217,00 (siedem tysięcy, dwieście siedemnaście) złotych kosztów procesu, w tym kwotę 7.200,00 (siedem tysięcy, dwieście) złotych tytułem wynagrodzenia pełnomocnika;
3. nakazuje pobrać solidarnie od powodów L. B. i E. B. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Warszawie, kwotę 960,99 (dziewięćset sześćdziesiąt, 99/100) złotych tytułem wydatków pokrytych tymczasowo przez Skarb Państwa – Sąd Okręgowy w Warszawie.---

/-/ SSO Mariusz Solka

Sygn. akt **III C 708/14**

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 12 czerwca 2014 roku, powodowie L. B. i E. B. wnieśli pozew przeciwko pozwanej M. W. o:

1. stwierdzenie nieważności umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w W. przy Al. (...) (...), dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), zawartej pomiędzy Ł. B. a pozwaną M. W. w dniu 27 czerwca 2013 roku przed notariuszem A. B.;

2. zobowiązanie pozwanej do wydania powodom lokalu opisanego w pkt. 1 pozwu w terminie 4 tygodni od uprawomocnienia się wyroku w sprawie;

3. orzeczenie zwrotu przez pozwaną na rzecz powodów solidarnie ceny sprzedaży tj. 140.000 złotych w terminie 4 tygodni od dnia wydania lokalu opisanego w pkt. 1 wyroku;

ewentualnie na wypadek nieuwzględnienia żądania opisanego w pkt. 1-3 – podwyższenie świadczenia pozwanej z tytułu umowy sprzedaży opisananej w punkcie 1 do wartości rynkowej lokalu i zasądzenie od pozwanej na rzecz powodów solidarnie kwoty 177.352 złotych tytułem umowy sprzedaży nieruchomości opisananej w pkt.1 pozwu.

W uzasadnieniu pozwu powodowie wskazali, iż w dniu 27 czerwca 2013 roku, pozwana i Ł. B. (zmarły syn powodów) zawarli umowę sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) przy (...) (...) w W. o pow. 37,78m<sup>2</sup>, za cenę 140.000 złotych, co zdaniem powodów było ceną zaniżoną o blisko 50% w stosunku do wartości rynkowej.

Powodowie wskazali, iż są jedynymi spadkobiercami zmarłego syna, podnieśli, iż syn był uzależniony od alkoholu, a nadto znajdował się w trudnej sytuacji materialnej. Zdaniem powodów wyrażenie zgody przez syna na zawarcie tej niekorzystnej transakcji wywołane było bezpośrednio jego trudną sytuacją majątkową i psychiczną a także brakiem rozeznania znaczenia dokonywanej czynności.

W ocenie powodów, z uwagi na rażąco dysproporcję świadczeń strony umowy z dnia 27 czerwca 2013 roku, umowa jest nieważna na podstawie art.58§2 k.c. w związku z brakiem ekwiwalentności świadczeń stron (k.2-7).

Zarządzeniem z dnia 28 lipca 2014 roku (k.72), żądanie powodów w zakresie wydania lokalu nr (...) wyłączono do odrębnego postępowania i przekazano zgodnie z właściwością do Sądu Rejonowego.

W odpowiedzi na pozew, pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu według norm przypisanych (k.81-86).

W uzasadnieniu swojego stanowiska wskazała, iż warunki sprzedaży mieszkania zostały uzgodnione przez nią i zmarłego Ł. B. wspólnie. Przyznała, iż rzeczywiście Ł. B. szybko zdecydował się na transakcję z uwagi na zaległości kredytowe w banku. Pozwana kwestionowała istnienie po stronie Ł. B. stanu wyłączającego świadome albo swobodne podjęcie decyzji lub wyrażenie woli, podnosząc iż był on świadomy zarówno co do samej umowy, jej treści a także konieczności przygotowania się do niej.

Pismem z dnia 17 kwietnia 2015 roku (k.187-189) powodowie zmienili żądanie pozwu, wnosząc o zasądzenie od powodów na rzecz pozwanej kwoty 55.775,32 złotych w terminie 4 tygodni od dnia wydania lokalu, tytułem zwrotu kwoty wpłaconej przez pozwaną Ł. B., a także o zasądzenie kwoty 261.576,68 złotych z tytułu zapłaty ceny za sporny lokal mieszkalny.

W uzasadnieniu rozszerzenia pozwu, powodowie wskazali, iż kwota 84.224,68 złotych wynikająca z aktu notarialnego stanowiąca część ceny za sporny lokal mieszkalny, co do której pozwana poddała się egzekucji, nie została przez pozwaną wpłacona.

W odpowiedzi na rozszerzenie pozwu, pozwana wniosła o oddalenie zmienionego żądania wskazując iż kwota której domagają się pozwani została przez nią zapłacona Ł. B., na co przedstawiła stosowne pokwitowanie (k.205-207).

Przed zamknięciem rozprawy strony podtrzymały zajęte w toku procesu stanowiska (k.378).

### ***Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:***

Ł. B. (dalej także jako Sprzedający) był uzależniony od alkoholu od dłuższego czasu. Od stycznia 2012 roku do kwietnia 2013 roku leczył się w (...) Szpitalu (...) w O. w (...), okresowo zgłaszając się na wizyty (dowód: historia choroby k. 23-25v, zeznania powoda k.378-379).

W okresie 29.07.2012-08.08.2012 roku Ł. B. był hospitalizowany w Instytucie (...) z rozpoznaniem zaburzeń psychicznych i zaburzeń zachowania spowodowanego użyciem alkoholu (zespół abstynencyjny z majaczeniem) (dowód: karta informacyjna k. 27, historia choroby k. 28-48).

Sprzedający posiadał zadłużenie w Banku (...) SA w K. z tytułu umowy kredytu hipotecznego z dnia 28 marca 2003 roku, w wysokości 14.168,49 CHF, którego nie regulował. Bank wyraził zgodę na sprzedaż mieszkania przez Ł. B. pod warunkiem dokonania sprzedaży do 19.06.2013 roku, a także zawarcia w akcie notarialnym klauzuli zgodnie z którą część ceny odpowiadającą zadłużeniu Sprzedającego, nabywca wpłaci bezpośrednio na rachunek Banku (...) SA w celu pokrycia zobowiązań wynikających z umowy kredytu (dowód: pismo k. 99, zeznania świadka P. K. k. 270-271, zeznania powoda k.378-379).

W dniu 20 czerwca 2013 roku Bank (...) SA w K. wystawił zaświadczenie o wysokości zadłużenia Ł. B. z tytułu umowy kredytu z dnia 28.03.2003 roku (dowód: zaświadczenie k. 100).

Ł. B. ukończył (...) z tytułem magistra. W swoim CV podkreślał własne wysoko rozwinięte umiejętności analitycznego myślenia i wyciągania wniosków. W 2012 roku przez cztery miesiące pracował jako ekspert w Banku (...). W latach 1997-2010 roku pracował jako główny specjalista w Banku (...) SA. W latach 1996-1997 był zatrudniony w (...) SA (dowód: CV – k. 102, 133-134, dyplom k. 129).

W styczniu 2013 roku Ł. B. uczestniczył w kilku indywidualnych sesjach w zakresie terapii podstawowej w związku z uzależnieniem od alkoholu. Ł. B. miał także wszyty E. w grudniu 2013 roku (dowód: zaświadczenie k. 126-127, 128, zeznania świadka P. K. k. 270-271, zeznania świadka P. K. k. 270-271, zeznania powoda k.378-379).

Aktem notarialnym z dnia 27 czerwca 2013 roku Rep A nr 3472/2013 zawartym przed notariuszem A. B., Ł. B. sprzedał pozwanej M. W., lokal mieszkalny stanowiący odrębną nieruchomość oznaczony nr (...), położony w W. przy Al. (...)(...), o pow. 37,78 m<sup>2</sup>, za cenę 140.000 złotych. Przy podpisaniu umowy Sprzedający okazał zaświadczenie wydane przez Urząd m.st W. D. U. o własnym wymeldowaniu, zaświadczenie wydane przez Wspólnotę Mieszkaniową w zakresie wysokości zadłużenia lokalu, pismo Banku (...) SA w zakresie wysokości zadłużenia hipotecznego. Ustalona cena za lokal miała zostać zapłacona w ten sposób, iż:

- kwotę 2.775,32 złotych pozwana miała zapłacić Wspólnocie Mieszkaniowej z tytułu zaległości czynszowych;
- kwotę 53.000 złotych pozwana miała przelać do Banku (...) SA tytułem spłaty zadłużenia z umowy kredytu;
- reszta ceny w wysokości 84.224,68 złotych miała być zapłacona przelewem na wskazany przez sprzedającego numer rachunku bankowego po przedstawieniu zgody Banku (...) SA na wykreślenie hipotek najpóźniej do dnia 31.08.2013 roku. Jednocześnie w zakresie zapłaty całości ceny w kwocie 140.000 złotych, pozwana poddała się egzekucji zgodnie z art.777§1pkt.4 kpc (dowód: akt notarialny k. 11-15).

Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej stanowiącej lokal mieszkalny nr (...) na dzień 27.06.2013 roku bez obciążeń hipotecznych wynosiła 298.650 złotych, zaś przy uwzględnieniu faktycznej wysokości zobowiązania hipotecznego wynosiła 248.893 złotych (dowód: opinia biegłej ds. wyceny nieruchomości k. 288-320).

Lokal mieszkalny miał zostać wydany najpóźniej do dnia 01.07.2013 roku, w zakresie którego obowiązku, Sprzedający poddał się egzekucji. Podczas sporządzania umowy sprzedaży notariusz nie powziął wątpliwości co do stanu świadomości sprzedającego czy też braku rozeznania dokonywanej przez niego czynności. Notariusz pouczyła Sprzedającego odnośnie tego, iż cena za jaką jest sprzedawany lokal jest niższa od rynkowej z czym sprzedający się godził (dowód: akt notarialny k. 11-15, zeznania A. B. k. 224, zeznania pozwanej k. 380).

Zgodnie ze zobowiązaniem z aktu notarialnego, pozwana spłaciła zadłużenia Sprzedającego wobec Wspólnoty Mieszkaniowej i Banku (...) SA, uiściła także pozostałą kwotę z tytułu ceny bezpośrednio na rzecz Ł. B. (dowód: pokwitowanie k. 207, potwierdzenie przelewu k. 89, zeznania pozwanej k. 380, okoliczności przyznane).

Pomimo sprzedaży mieszkania, Ł. B. zamieszkiwał w przedmiotowym lokalu aż do dnia swojej śmierci. W tym czasie pozwana nie pobierała od niego żadnego czynszu, samodzielnie uiszczając opłaty czynszowe we Wspólnocie Mieszkaniowej (dowód: zeznania pozwanej k.380, potwierdzenia przelewów k. 90-98).

Bezpośrednio przed śmiercią Ł. B. był zatrudniony w (...) sp. z o.o. (dowód: informacja k. 132).

Sprzedający Ł. B. zmarł 03 maja 2014 roku w W.. Jego spadkobiercami są jego rodzice L. B. i E. B. (dowód: akt poświadczenia dziedziczenia i protokół dziedziczenia k. 16-22).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów prywatnych, zgromadzonych w aktach sprawy, których wiarygodności i mocy dowodowej nie kwestionowała żadna ze stron, a Sąd nie znalazł podstaw by czynić to z urzędu, częściowo na podstawie zeznań świadków i stron a także na podstawie okoliczności niezaprzeczonych przez strony postępowania.

Jako wiarygodne aczkolwiek nie mające większego znaczenia należy uznać zeznania świadka A. B. (k.224). Zważywszy na typowość zawartej umowy, świadek nie był w stanie sobie przypomnieć szczegółów czynności. Podkreśliła jednak, iż gdyby miała wątpliwości odnośnie co do stanu świadomości osoby dokonującej czynności odmówiłaby sporządzenia czynności.

Jako wiarygodne należy uznać zeznania świadków P. K. (k.270-271) i M. T. (k.271-272). Obaj świadkowie zeznawali, iż Ł. B. rozmawiał o chęci sprzedaży mieszkania z powodu problemów finansowych i braku pracy, zaś sprzedaż mieszkania miała te problemy rozwiązać. Świadczyli, iż nie miał on problemów natury psychicznej a był uzależniony od alkoholu w związku z czym podejmował leczenie odwykowe. Świadczyli, iż Ł. B. mówił im że chce sprzedać mieszkanie poniżej wartości rynkowej z uwagi na chęć szybkiej finalizacji transakcji. Świadczyli, iż rozmawiali z Ł. B. o tej transakcji, rozmawiał on także bezpośrednio z rodzicami, jednakże pomimo tego nadal uważał, iż sprzedaż mieszkania jest najlepszym pomysłem na wyjście z problemów finansowych.

Jako wiarygodne należy uznać zeznania powoda L. B. w zakresie przebiegu uzależnienia i leczenia Ł. B. a także pomocy udzielanej mu przez rodziców. Nie można natomiast podzielić zeznań powoda w zakresie braku świadomości Ł. B. w momencie zawierania umowy sprzedaży mieszkania albowiem przedmiotowa okoliczność poza twierdzeniami powodów nie została w żaden sposób procesowo udowodniona.

Jako wiarygodne należy uznać zeznania pozwanej (k.379-380). Jak wynika z tych zeznań, pozwana nie znała się bliżej z Ł. B., nie utrzymywała z nim kontaktów towarzyskich. Przyznała, iż wiedziała o problemie alkoholowym Ł. B.. Gdy dowiedziała się, iż chce sprzedać mieszkanie poinformowała go jaką kwotą dysponuje na co Ł. B. wyraził zgodę. Według pozwanej całość ceny została uiszczona zgodnie z aktem notarialnym w ratach, po czym Ł. B. podpisał jej stosowne pokwitowanie. Podczas podpisywania umowy sprzedaży, notariusz zwracała uwagę na to iż Ł. B. sprzedaje mieszkanie poniżej ceny rynkowej, z czym ten się godził.

Sąd uznał także jako podstawę orzekania opinię biegłej z zakresu wyceny nieruchomości. W ocenie Sądu, opinia biegłej jest rzetelna stanowcza i logicznie uzasadniona. Opinia zawiera szczegółowe uzasadnienie ostatecznych wniosków, sformułowana jest w sposób przystępny i zrozumiały, zaś tokowi rozumowania biegłej i przyjętym założeniom metodologicznym nie można zarzucić nielogiczności. Ponadto wskazać należy, iż żadna ze stron nie zakwestionowała opinii biegłej.

Sąd oddalił wniosek o zobowiązanie Banku (...) SA w G. o udzielenie informacji na temat historii spłaty kredytu zaciągniętego przez Ł. B., zważywszy na fakt, iż brak jest podstawy prawnej do udzielenia żądanej informacji przez Bank (vide odpowiedź z Banku k. 194), zaś sprawa tocząca się między stronami nie mieści się w katalogu spraw z art.105 prawa bankowego (k.272).

Sąd pominął dowód z zeznań świadka D. M. (k.3), z uwagi na niewskazanie przez pełnomocnika powodów aktualnego adresu zamieszkania bądź pobytu świadka (k.224) przez co wezwanie świadka na rozprawę nie było możliwe.

Z uwagi na niestawiennictwo na terminie rozprawy powódki E. B., Sąd dopuścił dowód z przesłuchania stron ograniczając go do przesłuchania powoda L. B. i pozwanej, albowiem powódka prawidłowo wezwana do osobistego stawiennictwa na rozprawę pod rygorem pominięcia dowodu z zeznań, nie stawiała się i nie usprawiedliwiła prawidłowo swojego niestawiennictwa.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Powództwo jako bezzasadne podlegało oddaleniu w całości zarówno w zakresie żądania głównego jak i ewentualnego.

W pierwszej kolejności, wskazać należy iż powodowie reprezentowani przez fachowego pełnomocnika w sposób zdecydowany i niebudzący wątpliwości zakreślili okoliczności faktyczne sprawy a także częściowo podstawy prawne swojego żądania, domagając się czy to stwierdzenia nieważności umowy, czy też ewentualnie podwyższenia ceny z tytułu sprzedaży nieruchomości i tak zakreślonym stanem faktycznym Sąd był związany.

Skoro w swoim piśmie procesowym z dnia 08 września 2014 roku (k.109-113), powodowie wprost wskazują, iż podstawą ich roszczenia nie są wady oświadczenia woli Ł. B. (a więc stan wyłączający świadome powzięcie decyzji i wyrażenie woli wynikające z uzależnienia od alkoholu) wpływające na ważność czynności prawnej bowiem powodowie wywodzą swoje roszczenia z art.58§2 k.c. tj. nieważności umowy z uwagi na rażącą dysproporcję świadczeń obu stron umowy oraz pokrzywdzenie strony borykającej się z trudnościami osobistymi, co czyni zawartą umowę za sprzeczną z zasadami współżycia społecznego, Sąd nie mógł inaczej kwalifikować roszczenia powodów, wbrew ich jednoznaczному stanowisku.

W zakresie roszczenia ewentualnego – żądania podwyższenia świadczenia pozwanej z tytułu umowy sprzedaży, roszczenie znajduje oparcie w art.388 kc pomimo braku wskazania podstawy prawnej w tym zakresie.

Umowa zawarta w warunkach wyzysku jest, ze względu na naganną postawę jednej ze stron, spreczna z zasadami współżycia społecznego. Art. 388 kc w zasadzie wyłącza jednak zastosowanie w tym przypadku art. 58 § 2 kc (tak Z. Radwański, w: SPP, t. 2, s. 247; W. Popiołek, w: K. Pietrzykowski, KC. Komentarz, t. 1, 2008, art. 388, Nb 13). Gdyby natomiast oprócz spełnienia przesłanek art. 388 kc zaistniały dodatkowe elementy wskazujące na sprzeczność zawartej umowy z zasadami współżycia społecznego, możliwe jest uznanie umowy za **nieważną** na podstawie art. 58 § 2 kc i wówczas nie ma zastosowania przepis o wyzysku (zob. A. Stelmachowski, Zarys teorii prawa cywilnego, Warszawa 1998, s. 129; Z. Radwański, w: SPP, t. 2, s. 248). Trafnie zwraca się jednak uwagę, że zachodzić muszą wówczas okoliczności nieobjęte treścią art. 388 kc, a nie tylko szczególnie wysokie natężenie zjawisk wymienionych w tym przepisie (tak M. Gutowski, Wzruszalność czynności prawnej, Warszawa 2010, s. 155 i n.). Artykuł 58 § 2 kc mógłby być stosowany także, gdy przesłanki wyzysku nie są spełnione, a umowa z innego powodu narusza reguły moralne (zob. wyr. SN z 8.10.2009 r., II CSK 160/09, Legalis; wyr. SN z 14.1.2010 r., IV CSK 432/09, OSP 2011, Nr 3, poz. 30). Zasadniczym instrumentem ochrony strony, która zawarła niekorzystną dla siebie umowę, jest art. 388 kc, a przewidziane w tym przepisie sankcje, służące przede wszystkim przywróceniu równowagi umowy, są najlepiej dostosowane do tej kategorii naruszenia zasad współżycia społecznego. Rozumowanie, w myśl którego sytuacja niespełniająca przesłanek art. 388 kc, operującego łagodniejszą i bardziej wyspecjalizowaną sankcją, prowadzi do zastosowania przepisu o sankcji surowszej, byłoby wadliwe i groziłoby naruszeniem fundamentalnej wartości, jaką jest autonomia woli stron. Dlatego sama dysproporcja świadczeń nie może być podstawą uznania umowy za nieważną, jeżeli decyzja o jej zawarciu została przez stronę pokrzywdzoną podjęta swobodnie i świadomie.

Zgodnie z art. 58 § 2 kc - nieważna jest czynność prawna spreczna z zasadami współżycia społecznego. Skoro jak bezsprzecznie wynika z pozwu oraz pism procesowych powodów, podstawą roszczenia powodów jest właśnie art.58§2 kc, zatem powództwo o stwierdzenie nieważności sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) z dnia 27 czerwca 2013 roku, musi być ocenione przez pryzmat art.189 kpc, który pomimo zamieszczenia w ustawie procesowej, w istocie daje materialną podstawę żądania i jako taki traktowany jest jako przepis prawa materialnego (tak: wyrok SN z dnia 27 czerwca 2001 r., II CKN 898/2000, LexisNexis nr 388302).

Uwzględnienie powództwa zgodnie z art. 189 k.p.c. wymaga spełnienia dwóch podstawowych przesłanek, tj. istnienia interesu prawnego w żądaniu udzielenia ochrony prawnej przez wydanie wyroku ustalającego oraz istnienia bądź nieistnienia danego stosunku prawnego bądź prawa (w zależności od rodzaju żądania udzielenia ochrony prawnej). Obie przesłanki muszą być spełnione łącznie w dniu zamknięcia rozprawy (art. 316 § 1 kpc). Interes prawny w rozumieniu w/w przepisu jest kategorią obiektywną. Jest to obiektywna (czyli rzeczywiście istniejąca), a nie tylko hipotetyczna (czyli w subiektywnym odczuciu strony) potrzeba prawna uzyskania wyroku odpowiedniej treści występująca wówczas, gdy powstała sytuacja rzeczywistego naruszenia albo zagrożenia naruszenia określonej sfery prawnej. Praktycznie rzecz biorąc, interes prawny występuje wtedy, gdy sam skutek, jaki wywoła uprawomocnienie się wyroku ustalającego, zapewni powodowi ochronę jego prawnie chronionych interesów, czyli definitywnie zakończy spór istniejący lub prewencyjnie zapobiegnie powstaniu takiego sporu w przyszłości, a jednocześnie interes ten nie podlega ochronie w drodze innego środka (tak: wyrok SN z dnia 04 października 2001 r., I CKN 425/2000, LexisNexis nr (...)).

Kodeksowe sformułowanie „ustalenie przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa” jest rozumiane dość szeroko. Zakres art. 189 kpc nie jest bowiem ograniczony wyłącznie do żądania ustalenia nieistnienia stosunku prawnego, który miał być powołany do życia nieważną czynnością prawną, lecz zasadniczo można żądać ustalenia nieważności samej umowy pomimo, że literalnie to z powyższego przepisu nie wynika. Nie jest dopuszczalne żądanie ustalenia stanu faktycznego, np. czy strona przystąpiła do wykonywania umowy, to dopuszczalne jest jednak ustalenie faktu mającego charakter prawotwórczy, czyli wywołującego określone skutki prawne w przyszłości. Przykładowo wymienia się właśnie zawarcie umowy pomiędzy stronami, gdyż z tego faktu wynikają dla stron konkretne skutki prawne, m.in. obowiązek wykonania umowy, prawo żądania odszkodowania w przypadku wadliwego jej wykonania, prawo żądania zapłaty kar umownych etc. Innym przypadkiem ustalania faktu o charakterze prawotwórczym jest właśnie roszczenie o ustalenie nieważności czynności prawnej

Sankcja nieważności bezwzględnej oznacza, że czynność nie wywołuje żadnych skutków prawnych w sferze cywilnoprawnej, a stan ten ma charakter definitywny, nie podlegający konwalidacji. Utrwalone jest także stanowisko, że rozstrzygnięcie o nieważności może nastąpić zarówno w oddzielnym postępowaniu o ustalenie, jak i w każdym postępowaniu, w którym rozstrzygnięcie takie jest relewantne dla wyniku sprawy. Nieważność czynności z powodu sprzeczności z zasadami współżycia społecznego powoduje skutek *ex tunc*, a zatem niweczy stosunek zobowiązaniowy od samego początku. Inaczej jednak, niż w wypadku oświadczeń o odstąpieniu od umowy sprzedaży, czy odwołaniu darowizny, powód zniweczenia tego stosunku nie leży w tym, że w toku wykonywania niewadliwej z punktu widzenia oświadczeń woli umowy upadła przyczyna jej zawarcia, bowiem przestał istnieć zgodny zamiar stron wskutek zajścia zdarzeń określonych ustawowo lub wolą stron. Powodem tym jest pierwotna wadliwość umowy odnosząca się do jej elementu konstytutywnego, jakim jest oświadczenie woli. Nieważna od początku czynność prawna nie może wyrzucić żadnego skutku prawnego, a zatem w wypadku umowy sprzedaży nieruchomości, nie może doprowadzić do przeniesienia prawa jej własności. Ponadto skutek rozporządzający umowy sprzedaży nieruchomości zależy od istnienia zobowiązania, w wykonaniu którego dochodzi do przesunięcia majątkowego. Stwierdzenie zatem w postępowaniu sądowym, iż umowa od początku była nieważna prowadzi do unicestwienia zobowiązania z mocy prawa, upadku skutku rozporządzającego i automatycznego powrotu własności do zbywcy bez potrzeby dokonywania odrębnego rozporządzenia (porównaj także wyrok SN IV CSK 600/12).

Ogólnie, krąg osób uprawnionych do wytoczenia powództwa określony został szeroko, ponieważ każdy, kto ma interes prawny może wystąpić z roszczeniem na podstawie art. 189 kpc. Wydaje się jednak, że w zobowiązaniowych stosunkach prawnych zbyt szerokie jej zakreślanie, nie jest właściwe. Barię dla przesadnie szerokiego kręgu osób mogących wystąpić z analizowanym miejscem roszczeniem, jest przewidziane w ustawie procesowej pojęcie interesu prawnego. Interes prawny powoda jest bowiem przesłanką materialnoprawną powództwa o ustalenie,

Prawo do wytoczenia powództwa, na podstawie legitymacji materialnej przysługuje zatem stronom nieważnej umowy oraz osobom, które na podstawie takiej umowy mogłyby – gdyby była ona ważna – nabyć prawa lub obowiązki (np.

osoba trzecia w sytuacji określonej art. 393 § 1 kc) albo takim, na których sytuację prawną wpływa ważność lub nieważność czynności.

Bardzo istotne znaczenie dla roszczenia dochodzonego przez powodów przedstawia ugruntowana już linia orzecznictwa uznająca, że zasadniczo nie istnieje interes prawny w wytoczeniu powództwa o ustalenie wówczas, gdy strona posiada możliwość wystąpienia z roszczeniem o świadczenie. Sztywno przenosząc powyższe stanowisko na grunt problematyki nieważności czynności prawnych, należałoby dojść do wniosku, że zasadniczo nie istnieje interes prawny w wytaczaniu powództwa o ustalenie nieważności czynności, gdy strona może żądać zwrotu spełnionych na podstawie tej nieważnej czynności świadczeń. Jeszcze bardziej wątpliwym jest, czy istnienie roszczenia o odszkodowanie z tytułu culpa in contrahendo, powinno eliminować interes prawny w wytaczaniu powództwa o ustalenie nieważności czynności. Powstaje zatem pytanie, czy tradycyjny pogląd w przedmiocie relacji pomiędzy powództwem o świadczenie a interesem prawnym powództwa o ustalenie nie jest zbyt kategoriyczny i czy, przynajmniej na gruncie problematyki nieważności czynności prawnych, nie należałoby od tak rygorystycznego jego pojmowania odejść. Rozważając tę kwestię należy pamiętać, że chodzi tutaj o obiektywne, a nie subiektywne pojmowanie interesu prawnego. Nie jest więc istotne, czy strona uważa, że roszczenie o ustalenie jest dla niej wygodniejsze lub korzystniejsze, lecz czy jej prawne interesy uzasadniają roszczenie o stwierdzenie nieważności. Obecnie zaś w orzecznictwie SN przyjmuje, że w niektórych wypadkach możliwe jest istnienie roszczenia o ustalenie obok roszczenia o świadczenie (porównaj postanowienie Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z 1998-06-08, I CKN 636/97). Ten pogląd jest szczególnie istotny w odniesieniu do roszczenia o ustalenie nieważności czynności prawnej, gdzie często istnieje potrzeba ustalenia, że – wbrew domniemaniu, które płynęłoby z istnienia potencjalnego substratu czynności prawnej – czynność jest nieważna.

Przyjąć należy, że przypadku nieważności czynności prawnej, sama możliwość dochodzenia zwrotu spełnionego świadczenia nie wyłącza interesu prawnego w domaganiu się ustalenia nieważności. Oznacza to, że w odniesieniu do nieważności czynności prawnej, interes prawny w domaganiu się ustalenia nieważności tej czynności, nie powinien być pojmowany zbyt wąsko. Jak wcześniej wskazano, roszczenia o świadczenie jedynie wiążą się z nieważnością czynności prawnej, a nie wypływają ze skutków prawnych przez tę czynność kreowanych. Nie zawsze więc będą one pozostawały w tak prostej zależności z ustaleniem nieważności czynności, że ich realizacja wyczerpywać będzie interes prawny również w stwierdzeniu nieważności, tak istotnego dla pewności obrotu prawnego faktu prawotwórczego, jakim jest dotknięcie czynności prawnej sankcją nieważności. Natomiast wyrok ustalający nieważność, podobnie zresztą jak wyrok oddalający powództwo z uwagi na brak interesu prawnego, pozostają bez jakiegokolwiek wpływu na istnienie i zakres ewentualnej nieważności czynności prawnej. Jest ona bowiem sankcją prawa cywilnego materialnego, wywołującą skutek z mocy samego prawa i bez konieczności odwołania się do udziału czynnika judykacyjnego.

W związku z powyższym stwierdzić należy, iż powodowie jako spadkobiercy Ł. B. mają interes prawny w kwestionowaniu ważności czynności prawnej zawartej przez niego z pozwaną. Skoro ewentualne stwierdzenie nieważności umowy sprzedaży z dnia 27 czerwca 2013 roku w przypadku podzielenia argumentów powodów, wywołałoby skutki rzeczowe, uznać należy, iż powodowie nie muszą dochodzić swoich praw w odrębnym procesie o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli czy też świadczenie, a rozstrzygnięcie procesu w definitywny sposób kończy istniejący spór pomiędzy stronami.

Po przesądzeniu zatem istnienia interesu prawnego w żądaniu przez powodów stwierdzenia nieważności umowy, należy przejść do oceny drugiej przesłanki powództwa z art.189 kpc. czyli merytorycznej oceny powództwa w zakresie istnienia przesłanek z art.58§2 kc.

Zgodność czynności prawnej z zasadami współżycia społecznego jest zawsze zagadnieniem kontekstu faktycznego, tj. okoliczności danego wypadku. Każda ze stron powinna powstrzymać się od zachowań, które świadczą o braku respektu dla interesów drugiej strony lub wywołują w nich uszczerbek. Zastosowanie sankcji bezwzględnej nieważności jest uzasadnione w razie znacznej intensywności rażącego pokrzywdzenia drugiej strony oraz, że wymagane jest ostrożne korzystanie z zasad współżycia społecznego jako podstawy uznania nieważności czynności prawnej. Klauzula ta, wprowadzając nieostre kryteria, może bowiem zagrażać bowiem pewności obrotu.

W stosunkach umownych na tle art. 353 kc strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współzycia społecznego. Przepis ten należy do kategorii przepisów iuris cogentis, a więc naruszenie któregokolwiek z wymienionych w nim kryteriów swobody kontraktowej i w rezultacie sprzeczności treści lub celu umowy z ustawą, zasadami współzycia społecznego lub naturą stosunku wykreowanego przez tę umowę powoduje nieważność czynności prawnej lub jej części na podstawie art. 58 kc. Ocenie pod kątem kryteriów wskazanych w art. 353 kc podlega nie tylko treść kwestionowanego postanowienia umownego, ale także jego cel (porównaj wyrok SA w Białymstoku I ACa 596/15). W postanowieniu z 28.11.2000 r. (IV CKN 170/00) SN wskazał: „Stosownie do art. 58 § 1 kc sprzeczność czynności prawnej z ustawą jest wystarczającą przesłanką do uznania nieważności tej czynności i nie ma potrzeby dokonywania oceny nieważnej czynności prawnej w aspekcie zasad współzycia społecznego”. W innym orzeczeniu, w wyroku z 22.9.1987 r. (III CRN 265/87) SN skonstatował: „Z powołaniem się na zasady współzycia społecznego nie można podważać ani modyfikować wyraźnych dyspozycji przepisów prawnych, które – jak art. 58 § 1 KC – ze względu na bezpieczeństwo obrotu przewidują sankcję bezwzględnej nieważności dla czynności prawnych sprzecznych z prawem nie przewidując od tego żadnych wyjątków, a więc samodzielnie, w sposób jednoznaczny i wyczerpujący przesądzają o prawach stron”. Wypowiedzi te celnie wskazują, że przesłanki nieważności czynności prawnych mają charakter samoistny i wystarczający. Stwierdzenie sprzeczności czynności z zasadami współzycia społecznego wystarczy dla stwierdzenia jej nieważności (chyba, że z mocy prawa zachodzi inny skutek) i dalsze badanie, czy nie zachodzi inna przesłanka nieważności jest niepotrzebne. Sprzeczność z prawem i sprzeczność z zasadami współzycia społecznego to dwie samoistne przesłanki nieważności czynności prawnej, które mogą zaistnieć kumulatywnie.

W kontekście ważności czynności prawnych, bezpośrednia rola zasad współzycia społecznego wynika z normy uzależniającej ważność czynności od zgodności jej treści i celu z tymi zasadami – normy zawartej w art. 58 i 353<sup>1</sup> kc. Jak wcześniej wskazano, art. 58§2 kc uznaje za nieważną czynność prawną, która sprzeczna jest z zasadami współzycia społecznego. Zresztą również z art. 353<sup>1</sup> kc wynika, że zasady współzycia społecznego stanowią jeden z czynników limitujących zasadę swobody umów. Zasady współzycia społecznego nie mają charakteru normatywnego, ponieważ gdyby taki charakter miały, to byłyby po prostu normami prawnymi. Nie zmienia tego wniosku fakt, że powszechnie mówi się o ich „obowiązaniu”, o „katalogu zasad”, „reguł”, czy wręcz określa się zasady współzycia społecznego mianem „norm o uzasadnieniu aksjologicznym”. Trafnie wskazuje się w literaturze, że zasady te, to reguły postępowania jednych osób wobec drugich funkcjonujące z uzasadnieniem aksjologicznym. Co prawda ich moc wiążąca wynika z szeregu przepisów KC, lecz jednak nie obowiązują one jako samoistne normy prawne, ale stanowią element takich norm, wpływający na ocenę stanu faktycznego w procesie stosowania prawa. Innymi słowy, ocena dokonywana w toku stosowania prawa, zostaje uelastyczniona poprzez odwołanie się do klauzuli generalnej, a w istocie do moralności, jako podstawowego czynnika wyznaczającego treść zasad współzycia społecznego. Trafniejsza wydaje się więc koncepcja teleologiczna, uzależniająca możliwość zastosowania klauzul generalnych zasad współzycia społecznego od dokonania oceny stanu faktycznego według pewnego bilansu konsekwencji określonej sytuacji prawnej (Por. J. Nowacki, O normatywnych (abstrakcyjno generalnych) i sytuacjonistycznych rozumieniach zasad współzycia społecznego: „Z problematyki prawa pracy i polityki socjalnej”, t. III, Katowice 1980, s. 17 i n.). Operując pewnym uproszczeniem, należy odróżnić normatywny charakter przepisów odwołujących się do zasad współzycia społecznego, od charakteru poszczególnych elementów norm w tych przepisach zawartych. Do tych ostatnich należy przykładać przede wszystkim kryterium celu: ochrony pewnych aksjologicznie uzasadnionych wartości.

Odnosząc powyższe rozważania do stanu faktycznego ustalonego w sprawie oraz umowy sprzedaży z dnia 27 czerwca 2013 roku zawartej pomiędzy Ł. B. i M. W., wskazać należy, iż nie budzi wątpliwości, iż nieruchomości została zbytą przez Sprzedającego poniżej ceny rynkowej. Z niekwestionowanej opinii biegłego ds. wyceny nieruchomości wynika wprost, iż cena w umowie sprzedaży z uwzględnieniem istniejącego faktycznego zadłużenia hipotecznego była niższa od rynkowej o ok. 100.000 złotych (vide niekwestionowana opinia biegłej k. 288).

W związku z bezpośrednim oparciem roszczenia o art.58§2 kc i brakiem dochodzenia roszczenia w oparciu o wady oświadczenia woli, stwierdzić należy, iż nie budzi żadnych wątpliwości brak podstaw do kwestionowania braku



świadomości albo swobody powzięcia decyzji i wyrażenia woli przez Ł. B.. Skoro nie jest kwestionowane oświadczenie woli Ł. B. z powodu jego stanu fizycznego i psychicznego wynikającego z uzależnienia alkoholowego, powodowie nie mogą powoływać się na te okoliczności jako podstawy stwierdzenia nieważności czynności prawnej.

Ponadto okoliczności związane ze wpływem stanu zdrowia Ł. B. na zdolność i racjonalność podejmowanych przez niego decyzji nie zostały w żaden sposób procesowo udowodnione w trybie art. 6 kc. Ustalenie tego wpływu wymaga bowiem dopuszczenia dowodu z opinii biegłego, który mógłby ocenić zgodnie z wiedzą medyczną i wiadomościami specjalnymi wpływ stanu somatycznego i psychicznego Ł. B. na sferę motywacyjną i decyzyjną Ł. B.. Skoro powodowie reprezentowani przez fachowego pełnomocnika swoją aktywność ograniczyli wyłącznie do swoich twierdzeń o „braku rozeznania dokonywanej przez Sprzedającego czynności”, okoliczność tę należy uznać za nieudowodnioną.

Konstrukcja art. 58 kc i 353<sup>1</sup> kc wskazuje, że ustawodawca nie przedstawia treści dozwolonej stosunku prawnego. Treść czynności przede wszystkim obejmować będzie więc to, co strony chcą uzgodnić. Jest ona bowiem podstawowym czynnikiem determinującym skutki czynności prawnej, na co jednoznacznie wskazuje treść art. 56 kc z którego wynika, że „czynność prawna wywołuje nie tylko skutki w niej wyrażone...”. Treść czynności decyduje zatem przede wszystkim o kształcie tzw. *lex contractus*, czyli dokonanej przez same strony regulacji ich zachowania się: ich praw i obowiązków. Kształt normy indywidualnej i konkretnej, jaka została przez strony ustanowiona poprzez dokonanie czynności prawnej, jest w pierwszym rzędzie determinowany treścią czynności prawnej. Swobodę kształtowania treści czynności traktuje się jako jeden z elementów składających się na zasadę swobody umów. Wydaje się, że ma on podstawowe dla tej zasady znaczenie. Samo obowiązywanie zasady swobody umów jest na gruncie polskiego prawa cywilnego oczywiście zaś konstrukcja treści czynności prawnej należy do stron, a nie do ustawodawcy.

W skład treści czynności prawnej mogą wchodzić wszelkie postanowienia należące do dozwolonej treści czynności. Jednak w dawnej doktrynie wskazano następujące przesłanki, których kumulatywne spełnienie pozwalało przyjąć, że treść czynności jest dozwolona:

- 1) określony rodzaj czynności musi być w danym systemie prawnym dopuszczalny,
- 2) treść czynności musi zostać określona w sposób dostateczny,
- 3) zamierzone skutki prawne muszą być obiektywnie możliwe,
- 4) czynność nie może być sprzeczna z ustawą, zasadami współżycia społecznego, ani mieć na celu obejście ustawy.

Z samej istoty swobody kształtowania treści czynności prawnych wynika jednak iż jakiegokolwiek wyliczenie nie mogłoby być wyczerpujące. Lepiej więc określać dozwoloną treść czynności prawnej w sposób negatywny, czyli poprzez wskazanie treści niedozwolonej, tj. takiej, która nie respektuje zakazu ustawowego. Chodzi tu o wynikający z normy sankcjonowanej zakaz lub nakaz podejmowania określonych zachowań. Konstatacja ta nie zamyka jednak problemu zakresu normy wynikającej z art. 58 i 353<sup>1</sup> kc, ponieważ ważność czynności prawnej zależy także od zgodności tej czynności z normami prawnymi ją konstruującymi. W przedstawionym wyżej wyliczeniu trafnie wskazano konieczność określenia treści czynności w sposób dostateczny oraz obiektywną możliwość zamierzonych skutków prawnych. Przede wszystkim ten pierwszy element musi zostać określony w sposób pozytywny, ponieważ fakt, że prawo cywilne delimituje autonomię w zakresie kształtowania czynności prawnej poprzez wskazanie treści niedozwolonej, nie oznacza, że nie istnieją żadne wymagania co do treści minimalnej ani że naruszenie zakazu wynikającego z normy sankcjonowanej, zamyka wachlarz sytuacji faktycznych, znajdujących się w zakresie normowania art. 58 i 353<sup>1</sup> KC.

W ocenie Sądu nie budzi żadnych wątpliwości, iż zawarta umowa z dnia 27 czerwca 2013 roku jest dopuszczalna w polskim systemie prawnym – jest to bowiem absolutnie typowa umowa kupna-sprzedaży nieruchomości, zawarta z zachowaniem szczególnej formy prawnej tj aktu notarialnego. Jej treść została określona w sposób jasny i czytelny zaś zamierzone skutki były obiektywnie możliwe.

K. zatem jest ocena tejże czynności pod kątem sprzeczności z zasadami współżycia społecznego. Ocena ta musi być dokonywana w odniesieniu do stanu faktycznego z dnia zawarcia umowy oraz uwzględniać stan świadomości obu stron w zakresie zawartej umowy, w tym przede wszystkim Ł. B..

Nie można się zgodzić z powodami, iż sama obiektywnie niekorzystna dla jednej strony treść umowy zasługuje na jednoznacznie negatywną ocenę moralną a w konsekwencji do uznania umowy za sprzeczną z zasadami współżycia społecznego. Zawarcie bowiem umowy oraz jej treść musi bowiem być odniesiona do konkretnych realiów i stanu faktycznego powodującego, iż strona świadomie godziła się na takową nieekwiwalentność świadczeń.

Jak wynika z materiału dowodowego, nie budzi żadnych wątpliwości iż Ł. B. był uzależniony od dłuższego czasu od alkoholu i leczył się odwykowo w tym także w warunkach szpitalnych. Stan silnego uzależnienia nie przeszkadzał jednak Ł. B. w podejmowaniu pracy i jej świadczeniu na odpowiedzialnych i analitycznych stanowiskach wymagających logicznego i trzeźwego myślenia oraz racjonalności. Nie jest także sporne, iż przed zawarciem umowy, Ł. B. nie pracował, nie spłacał kredytu hipotecznego, nie regulował swoich zobowiązań względem Wspólnoty Mieszkaniowej, korzystając z pomocy finansowej rodziców oraz przyjaciół. Nie jest także sporne, iż Ł. B. był świadomy swojego zadłużenia oraz konieczności jego spłaty. Nie jest także kwestionowane, iż Ł. B. jak zresztą sam się przedstawiał w swoich CV był osobą gruntownie wykształconą z bogatym doświadczeniem zawodowym na odpowiedzialnych i analitycznych stanowiskach. Decyzja o sprzedaży przez niego mieszkania, nie była decyzją nagłą i nieracjonalną, skoro o swoim zamiarze sprzedaży mieszkania, Ł. B. rozmawiał ze swoimi przyjaciółmi, którzy mu ją odradzali ze względu na zbyt niską cenę. Ł. B. upatrywał jednak rozwiązania swoich problemów finansowych w tym związanych z zadłużeniem hipotecznym właśnie w sprzedaży mieszkania i w związku z podejmowanymi wstępnymi działaniami windykacyjnymi Banku, działał pod przymusem ekonomicznym. Jednocześnie jako osoba pracująca przez prawie 12 lat w różnego rodzaju bankach, musiał mieć świadomość, iż od momentu wszczęcia działań windykacyjnych do momentu licytacji nieruchomości upłynie trochę czasu i nie jest to proces nagły i niespodziewany. Jednocześnie musiał zdawać sobie sprawę, iż w przypadku sprzedaży nieruchomości w drodze postępowania egzekucyjnego, cena nieruchomości będzie niższa od rynkowej.

Także bezpośrednio przed zawarciem umowy sprzedaży notariusz przygotowująca umowę zwracała uwagę na fakt, iż cena za jaką Ł. B. sprzedawał nieruchomość jest niższa od rynkowej, pomimo tego Ł. B. zdecydował się na jej podpisanie.

W ocenie Sądu, działania Ł. B. i jego dążenie do sprzedaży mieszkania bez względu na cenę należy rozpatrywać w warunkach sprzedaży wymuszonej oraz podjętej w warunkach pełnej świadomości i swobody decyzji w zakresie takiego a nie innego kształtu umowy sprzedaży.

Zgodnie z ogólną definicją – sprzedaż wymuszona to kwota pieniężna, którą można otrzymać z tytułu sprzedaży rzeczy/nieruchomości w okolicznościach, w których sprzedający znajduje się pod presją konieczności sprzedaży. Rozwijając tę definicję można stwierdzić, że wartość wymuszona oznacza wartość rynkową przy uwzględnieniu założenia, że istnieje przymus sprzedaży danej rzeczy oraz ograniczenia przede wszystkim czasowe (maksymalnie od 3 do 6 miesięcy). Ograniczenia te powodują, że okres ekspozycji na rynku konieczny do wynegocjowania ceny sprzedaży może być uznany za niewystarczający. Występowanie ograniczeń w przypadku sprzedaży nieruchomości z założenia sprawia, że wartość dla wymuszonej sprzedaży jest zawsze niższa od aktualnej wartości rynkowej.

Działanie w warunkach sprzedaży wymuszonej gdy strona znajduje się pod ekonomiczną presją sprzedaży nieruchomości nie może być jednak utożsamiana z naruszeniem zasad współżycia społecznego z uwagi na naruszenie ekwiwalentności świadczeń.

Podkreślić należy, iż Ł. B. doskonale zdawał sobie sprawę z własnych problemów finansowych oraz zadłużenia. Przed podpisaniem umowy sprzedaży metodycznie się do niej przygotował wymeldowując się z mieszkania, a także uzyskując zaświadczenie o wysokości zadłużenia zarówno z Banku jak i Wspólnoty Mieszkaniowej. Powyższe wskazuje na pełną świadomość w podejmowanych przez niego czynnościach oraz pełnej akceptacji zaproponowanej mu ceny.

Trudno sobie wyobrazić aby wykształcona osoba z bogatym doświadczeniem zawodowym, obdarzona analitycznym myśleniem, mogła nie widzieć obiektywnej nieekwiwalentności świadczeń, w szczególności gdy wprost zwracano mu na to uwagę i to kilkukrotnie. Ocena materiału dowodowego w ocenie Sądu pozwala na konstatację, iż decyzja o sprzedaży mieszkania oraz zaakceptowaniu takiej a nie innej ceny nieruchomości, była autonomiczną decyzją Ł. B. podjętą przez niego w pełni świadomie i z pełną odpowiedzialnością. Zgodnie z zasadą volenti non fit iniuria (chcącemu nie dzieje się krzywda), nie można obecnie upatrywać pokrzywdzenia Ł. B. w sprzedaży mieszkania w sytuacji gdy podjęta przez niego decyzja była decyzją przemyślaną i autonomiczną, podjętą wprawdzie pod przymusem ekonomicznym ale jednak jego własną.

Z uwagi na powyższe w ocenie Sądu brak jest podstaw do uwzględniania roszczenia powodów w zakresie żądania stwierdzenia nieważności umowy sprzedaży z dnia 27 czerwca 2013 roku, w związku z czym powództwo podlegało oddaleniu w całości o czym Sąd orzekł w pkt. 1 wyroku. Oddaleniu podlegało także powództwo błędnie sformułowane w pkt. 2 pozwu zmodyfikowane pismem z dnia 07.04.2015 roku (k.187), w zakresie zwrotu ceny wpłaconej przez pozwaną. Skoro Sąd nie dopatrywał się nieważności umowy sprzedaży brak jest podstaw do orzekania o jakimkolwiek zwrocie świadczenia. Inną rzeczą jest czy procesowo powodowie mogli formułować w ten sposób roszczenie czyli de facto występować na rzecz pozwanej. Jednakże z uwagi na przesądzenie bezzasadności powództwa w zakresie stwierdzenia nieważności umowy sprzedaży, powództwo także w tym zakresie podlegało oddaleniu.

Przechodząc do żądania ewentualnego w postaci podwyższenia świadczenia pozwanej z tytułu umowy sprzedaży do kwoty 261.576,68 złotych oraz dodatkowo kwoty 84.224,68 złotych z tytułu zapłaty ceny za lokal mieszkalny, której to zdaniem powodów, pozwana nie uregulowała, powództwo jako bezzasadne również podlegało oddaleniu o czym Sąd orzekł w pkt. 1 wyroku.

Roszczenie ewentualne znajduje oparcie w przepisie art.388 kc, regulującego instytucję tzw. wyzysku. Zgodnie z 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 rażąco stopniu wartość jej własnego świadczenia, druga strona może żądać zmniejszenia swego świadczenia lub zwiększenia należnego jej świadczenia, a w wypadku gdy jedno i drugie byłoby nadmiernie utrudnione, może ona żądać unieważnienia umowy. Uprawnienia powyższe wygasają z upływem lat dwóch od dnia zawarcia umowy (§2).

W pierwszej kolejności odnieść się należy do legitymacji czynnej powodów do wniesienia przedmiotowego powództwa oraz zachowania przez nich terminu z art.388§2 kc.

Skoro powodowie są spadkobiercami ustawowymi Ł. B. a zatem jego sukcesorami uniwersalnymi, wstępują zatem z mocy prawa we wszelkie jego prawa i obowiązki wynikające ze zobowiązań umownych a także przejmują prawa mu przysługujące na podstawie i w związku z tymi umowami z wyłączeniem uprawnień osobistych (art.922§1 i 2 kc). Uprawnienia pokrzywdzonego ograniczone są dwuletnim terminem zawitym, liczonym od dnia zawarcia umowy. W tym terminie pokrzywdzony musi wytoczyć powództwo, w przeciwnym wypadku jego uprawnienie wygasa. Powództwo wytoczone po upływie dwóch lat od zawarcia umowy podlega oddaleniu, a upływ tego terminu sąd uwzględnia z urzędu, bez względu na postawę strony pozwanej. Skoro umowa sprzedaży została zawarta przez Ł. B. w dniu 27.06.2013 roku zaś powództwo o podwyższenie świadczenia w oparciu o art.388§1 kc zostało wytoczone 12.06.2014 roku, zachowany został dwuletni termin zawity z art.388§2 kc warunkujący dopuszczalność powództwa. K. jest zatem rozważenie przesłanek jego zasadności z art.388§1 kc.

Ustawowa regulacja skutków umowy zawartej w warunkach wyzysku stanowi istotne ograniczenie swobody umów, motywowane względami etycznymi. Jej praktyczne zastosowanie sprowadza się do tego, że ogranicza on skuteczność umów, których treść ma służyć niesprawiedliwej (nierównej) wymianie dóbr, jeżeli takie ukształtowanie treści umowy jest skutkiem wykorzystania przez jednego z kontrahentów pewnych cech osobowych drugiego kontrahenta lub szczególnej sytuacji, w jakiej on działa, utrudniających mu racjonalne podejmowanie decyzji.

W zasadzie niespornym jest stosowanie art. 388 kc do wszystkich umów dwustronnie zobowiązujących, mających prowadzić do wymiany dóbr tzn. gdy świadczenie jednej ze stron ma stanowić odpłatę za świadczenie drugiej strony. Nie ma również znaczenia tryb zawarcia umowy, w tym to, która ze stron wystąpiła z inicjatywą jej zawarcia i sformułowała jej treść.

Podstawową przesłanką zastosowania art.388 §1 kc jest dysproporcja świadczeń przy czym chodzi o różnicę obiektywną, a więc stwierdzaną według zewnętrznego kryterium pomiaru wartości, a nie tylko istniejącą w mniemaniu strony umowy. Do zastosowania przepisu o wyzysku nie uprawnia jakakolwiek różnica wartości świadczeń stron (będąca w gospodarce rynkowej zjawiskiem normalnym), ale tylko różnica rażąca, czyli bardzo znaczna, oczywista, rzucająca się w oczy. Oceny dokonuje w konkretnym przypadku sąd; nie istnieją (i nie byłyby właściwe) żadne sztywne mierniki, którymi powinien się kierować. Porównania świadczeń należy dokonywać według ich wartości z chwili zawarcia umowy.

Odnosząc powyższe rozważania do stanu faktycznego ustalonego w sprawie oraz umowy sprzedaży z dnia 27 czerwca 2013 roku zawartej pomiędzy Ł. B. i M. W., wskazać należy, iż nie budzi wątpliwości, iż nieruchomości została zbyt przez Sprzedającego poniżej ceny rynkowej. Z niekwestionowanej opinii biegłego ds. wyceny nieruchomości wynika wprost, iż cena w umowie sprzedaży z uwzględnieniem istniejącego faktycznego zadłużenia hipotecznego była niższa od rynkowej o ok. 100.000 złotych (vide niekwestionowana opinia biegłej k. 288). Tak znacząca różnica spełnia kryteria rażącego stopnia o którym mowa w art.388§1 kc, gdyż wartość zastrzeżona w umowie sprzedaży była rażąco i w sposób oczywisty widoczna praktycznie dla wszystkich którzy się z nią stykali (w tym notariusza i znajomych Ł. B.).

Drugą przesłanką zastosowania art. 388 kc jest przymusowe położenie, niedołęstwo lub niedoświadczenie strony zobowiązanej do rażąco cenniejszego świadczenia, które są przyczyną zawarcia przez nią umowy o takiej treści. Przymusowe położenie pokrzywdzonego polega na tym, że w chwili składania oświadczenia woli znajduje się on w takiej sytuacji, która zmusza go do zawarcia umowy bez względu na stosunek wartości świadczeń; pokrzywdzony uważa zawarcie takiej umowy za jedyne, co w tej sytuacji może zrobić. Przymusowe położenie może być skutkiem okoliczności natury osobistej (np. stanu zdrowia, zagrożenia życia itp.), rodzinnej czy majątkowej (podobnie wyr. SN z 27.9.2005 r., V CK 191/05, OSP 2007, Nr 7–8, poz. 87, z glosą E. Bagińskiej; wyr. SN z 28.1.1974 r., I CR 819/73, Legalis; wyr. SN z 11.10.1973 r., I PR 388/73, Legalis). W grę wchodzi także silny wewnętrzny nakaz postępowania motywowanego życzliwością dla osoby bliskiej – przymusowe położenie pokrzywdzonego może być skutkiem niebezpieczeństwa osobistego czy majątkowego grożącego jego bliskiemu. Nie ma znaczenia to, co jest przyczyną przymusowego położenia, może nią być nawet działanie samego pokrzywdzonego.

Niedołęstwo to brak umiejętności sprawnego działania, właściwego prowadzenia swoich spraw życiowych, bezradność wobec codziennych problemów. Może ono wynikać z rozmaitych przyczyn (wiek, stan zdrowia fizycznego i psychicznego). Chodzi o umiarkowany stopień niezaradności, niespełniający jeszcze kryteriów z art. 82 kc.

Niedoświadczenie oznacza brak umiejętności oceniania wartości świadczeń i formułowania treści umowy, wynikający stąd, iż pokrzywdzony wcześniej nie stawał przed tego rodzaju zadaniami. Stan niedoświadczenia może występować razem ze stanem niedołęstwa, zwłaszcza gdy jest spowodowany młodym wiekiem czy niedostatkami intelektu. Niedoświadczeniem jest nie tylko brak doświadczenia życiowego w ogóle, ale także brak doświadczenia w dziedzinie życia, do której należy zawierana umowa (tak też W. Popiołek, w: K. Pietrzykowski, KC. Komentarz, t. 1, 2008, art. 388, Nb 10; A. Olejniczak, w: A. Kidyba (red.), KC. Komentarz, t. 3, 2010, s. 242; wyr. SN z 27.9.2005 r., V CK 191/05, OSP 2007, Nr 7–8, poz. 87, z glosą E. Bagińskiej). We współczesnym społeczeństwie, z jego złożoną i nieprzejrzywą strukturą, skomplikowanym systemem normatywnym, wysokim rozwojem technicznym i związaną z tym wąską specjalizacją, wykorzystanie braku wyrobienia kontrahenta w sferze spraw, której dotyczy zawierana umowa należy uznać za tak samo naganne, jak wykorzystanie jego ogólnego niedoświadczenia życiowego. Przed niewłaściwymi rozstrzygnięciami chroni w tym przypadku trzecia przesłanka wyzysku, odnosząca się do osoby wyzyskującego. Postawa wyzyskującego. Ostatnią, bardzo istotną z punktu widzenia ratio przepisu, przesłanką zastosowania art. 388 kc jest wyzyskanie przymusowego położenia, niedołęstwa czy niedoświadczenia pokrzywdzonego przez jego

kontrahenta. To właśnie ten czynnik, naganne z punktu widzenia norm moralnych postępowanie jednej ze stron, przesądza o konieczności ograniczenia skuteczności umowy.

Jak wynika z materiału dowodowego, nie budzi żadnych wątpliwości iż Ł. B. był uzależniony od dłuższego czasu od alkoholu i leczył się odwykowo w tym także w warunkach szpitalnych. Stan silnego uzależnienia nie przeszkadzał jednak Ł. B. w podejmowaniu pracy i jej świadczeniu na odpowiedzialnych i analitycznych stanowiskach wymagających logicznego i trzeźwego myślenia oraz racjonalności gdyż w przeciwnym razie Ł. B. nie byłby zatrudniony przez tak długi okres. Nie jest także sporne, iż przed zawarciem umowy sprzedaży, Ł. B. nie pracował, nie spłacał kredytu hipotecznego, nie regulował swoich zobowiązań względem Wspólnoty Mieszkaniowej, korzystając z pomocy finansowej rodziców oraz przyjaciół. Nie jest także sporne, iż Ł. B. był świadomy swojego zadłużenia oraz konieczności jego spłaty. Nie jest także kwestionowane, iż Ł. B. jak zresztą sam się przedstawiał w swoich CV był osobą gruntownie wykształconą z bogatym doświadczeniem zawodowym na odpowiedzialnych i analitycznych stanowiskach. Decyzja o sprzedaży przez niego mieszkania, nie była decyzją nagłą i nieracjonalną, skoro o swoim zamiarze sprzedaży mieszkania, Ł. B. rozmawiał ze swoimi przyjaciółmi, którzy mu ją odradzali ze względu na zbyt niską cenę. Ł. B. upatrywał jednak rozwiązania swoich problemów finansowych w tym związanych z zadłużeniem hipotecznym właśnie w sprzedaży mieszkania i w związku z podejmowanymi wstępnymi działaniami windykacyjnymi Banku, działał pod przymusem ekonomicznym, który nie może być jednak utożsamiany z przymusowym położeniem o którym mowa w art.388 kc. Jako osoba pracująca przez prawie 12 lat w różnego rodzaju bankach, musiał mieć świadomość, iż od momentu wszczęcia działań windykacyjnych do momentu licytacji nieruchomości upłyne trochę czasu i nie jest to proces nagły i niespodziewany. Jednocześnie musiał zdawać sobie sprawę, iż w przypadku sprzedaży nieruchomości w drodze postępowania egzekucyjnego, cena nieruchomości będzie niższa od rynkowej.

Także bezpośrednio przed zawarciem umowy sprzedaży notariusz przygotowująca umowę zwracała uwagę na fakt, iż cena za jaką Ł. B. sprzedawał nieruchomość jest niższa od rynkowej, pomimo tego Ł. B. zdecydował się na jej podpisanie.

W ocenie Sądu, działania Ł. B. i jego dążenie do sprzedaży mieszkania bez względu na cenę należy rozpatrywać w warunkach sprzedaży wymuszonej oraz podjętej w warunkach pełnej świadomości i swobody decyzji w zakresie takiego a nie innego kształtu umowy sprzedaży. O warunkach sprzedaży wymuszonej oraz jej uwarunkowaniach wspomniano nieco szerzej przy omawianiu przesłanek powództwa głównego.

Wyzyskanie, o którym mówi art.388§1 kc polega na tym, że osoba zastrzegająca czy przyjmująca rażąco wyższe świadczenie jest świadoma dwóch faktów: dysproporcji świadczeń i słabości pokrzywdzonego (jego przymusowej sytuacji, niedołęstwa czy niedoświadczenia). Nie jest natomiast przesłanką wyzysku zły zamiar ani podejmowanie jakichś czynności w celu skłonienia pokrzywdzonego do zawarcia umowy.

Powinność udowodnienia wszystkich wymienionych faktów spoczywa na stronie pokrzywdzonej wyzyskiem czyli w tym wypadku powodach. Trudności mogą wiązać się z dowodzeniem przesłanek subiektywnych odnoszących się do wyzyskującego (jego wiedzy), ich usunięciu mogą służyć domniemania faktyczne opierające się na stwierdzeniu intelektualnej sprawności wyzyskującego. Wówczas im łatwiejsza do spostrzeżenia jest dysproporcja świadczeń (a jako rażąca musi ona być z natury łatwo zauważalna), tym bardziej uzasadnione jest domniemanie faktyczne, iż wyzyskujący o tej dysproporcji wiedział. Jego wiedzę o niedołęstwie czy niedoświadczeniu pokrzywdzonego można uznać za udowodnioną wówczas, gdy zaobserwował on zachowanie pokrzywdzonego odbiegające od wzoru postępowania w danej sytuacji osoby rozważnej. Świadomość przymusowego położenia pokrzywdzonego można uznać za udowodnioną wówczas, gdy wyzyskujący zna okoliczności, które pokrzywdzonego w takim położeniu stawiały.

W ocenie Sądu poza obiektywnie wykazaną rażąco dysproporcją świadczeń stron z umowy sprzedaży, która została udowodniona procesowo, a która była widoczna od samego początku, powodowie nie udowodnili pozostałych przesłanek z art. 388 kc a więc przymusowego położenia Ł. B., jego niedołęstwa czy też niedoświadczenia. A wręcz przeciwnie, Ł. B. w ocenie Sądu jawi się jako osoba wszechstronnie wykształcona, z bogatym doświadczeniem zawodowym, racjonalna i w pełni świadoma własnych działań. Nie została także w żaden sposób wykazana przesłanka

działania pozwanej w warunkach wyzysku tj świadomości wyzyskania przymusowego położenia Ł. B. czy też jego niedoświadczenia.

W zasadzie nie jest sporne, co zresztą przyznała sama pozwana, iż „to była okazja zdawałam sobie z tego sprawę” (k. 380), iż pozwana doskonale wiedziała, iż kupione przez nią mieszkanie od Ł. B. jest w rzeczywistości więcej warte niż kwotę 140.000 złotych, jednakże druga przesłanka nie została udowodniona.

Jak zeznała pozwana, z Ł. B. praktycznie się nie znała. Nie utrzymywała z nim bliższych kontaktów, spotykali się jedynie na zajęciach sportowych. Według jej zeznań, nie widziała o jego życiu prywatnym oprócz faktu, iż pracuje w banku. Pozwana przyznała, iż dowiedziała się o problemie alkoholowym Ł. B. lecz nigdy nie spotkała go na treningu pijanego czy też na kacu. O zamiarze sprzedaży mieszkania przez Ł. B. dowiedziała się od wspólnego znajomego i wyraziła zainteresowanie chcąc zainwestować oszczędności. Pozwana poinformowała Ł. B. jaką kwotę może zapłacić za mieszkanie co on zaakceptował.

Poza zeznaniami pozwanej, która opisała w jaki sposób doszło do umowy, i z czyjej inicjatywy, powodowie nie przedstawili żadnych dowodów, zeznań świadków na podstawie których można by dojść do wniosku, iż działania pozwanej były nieetyczne, czy też nakierowane na wykorzystanie Ł. B.. Podkreślić należy, iż pozwana i Ł. B. nie utrzymywali bliższych kontaktów, pozwana nie miała informacji o charakterze i rozległości problemów Ł. B., ogólnie widziała o jego problemach finansowych w tym ze spłatą kredytu oraz o jego problemie alkoholowym. Pozwana postrzegала Ł. B. jako osobę bardzo inteligentną i analitycznie myślącą, wiedziała iż przez wiele lat pracował w banku, miała zatem powody przypuszczać, iż decyzja o sprzedaży przez niego mieszkania jest decyzją świadomą i przemyślaną, w szczególności, iż to Ł. B. na tą sprzedaż należał.

W ocenie Sądu na podstawie powyższego i twierdzeń powodów o rażącej nieekwiwalentności świadczeń stron umowy, nie sposób zasadnie twierdzić, iż doszło do wyzysku Ł. B. w sytuacji, gdy zaakceptowanie takiej a nie innej ceny nieruchomości, było autonomiczną decyzją Ł. B. podjętą przez niego w pełni świadomie i z pełną odpowiedzialnością. Zgodnie z zasadą volenti non fit iniuria (chcącemu nie dzieje się krzywda), nie można obecnie upatrywać pokrzywdzenia Ł. B. w sprzedaży mieszkania w sytuacji gdy podjęta przez niego decyzja była decyzją przemyślaną i autonomiczną, podjętą wprawdzie pod przymusem ekonomicznym ale jednak jego własną.

Nie sposób także podzielić zasadności twierdzeń powodów w zakresie braku uiszczenia przez pozwaną kwoty 84.224,68 złotych z tytułu niewpłaconej ceny za lokal, co do której pozwana poddała się egzekucji w akcie notarialnym.

Zgodnie z zapisami w umowie sprzedaży z dnia 27.06.2013 roku – kwota 140.000 złotych z tytułu ceny miała być uiszczona Ł. B. w następujący sposób:

- kwotę 2.775,32 złotych pozwana miała zapłacić Wspólnocie Mieszkaniowej z tytułu zaległości czynszowych;
- kwotę 53.000 złotych pozwana miała przelać do Banku (...) SA tytułem spłaty zadłużenia z umowy kredytu;
- reszta ceny w wysokości 84.224,68 złotych miała być zapłacona przez pozwaną przelewem na wskazany przez Sprzedającego numer rachunku bankowego po przedstawieniu zgody Banku (...) SA na wykreślenie hipotek najpóźniej do dnia 31.08.2013 roku. Jednocześnie w zakresie zapłaty całości ceny w kwocie 140.000 złotych, pozwana poddała się egzekucji zgodnie z art.777§1pkt.4 kpc.

Zgodnie z twierdzeniami powodów, pozwana nie zapłaciła Ł. B. kwoty 84.224,68 złotych. Powyższe powodowie wysnuli na podstawie sprawdzenia rachunków bankowych zmarłego syna i zapisów w akcie notarialnym.

W odpowiedzi na powyższe twierdzenia powodów, pozwana przedstawiła pokwitowanie podpisane przez Ł. B. z dnia 11.09.2013 roku, z którego wynika, iż pozwana uiszczała na jego rzecz całą sumę z tytułu sprzedaży mieszkania zgodnie z umową z dnia 27.06.2013 roku (k.207). Z zeznań pozwanej dodatkowo wynika, iż pozwana spłaciła pozostałą część ceny w ratach w tym częściowo gotówką, na dowód czego Ł. B. wystawił jej stosowne pokwitowanie.

Pomimo przedstawienia przez pozwaną dowodu pokwitowania przez Ł. B. otrzymania całości ceny z tytułu umowy sprzedaży, powodowie w żaden sposób nie odnieśli się do tej okoliczności w związku z czym Sąd potraktował ten fakt jako przyznany (art.230 kpc). Skoro powodowie nie zakwestionowali ani samego pokwitowania, ani własnoręczności podpisu Ł. B. nie odnosząc się w żaden sposób do przedstawionego przez pozwaną pokwitowania przez ponad rok toczącego się procesu, nie sposób nie uznać, tej okoliczności jako przyznanej. Powyższe uzasadnia oddalenie powództwa w zakresie żądania uiszczenia rzekomo niezapłaconej ceny w kwocie 84.224,68 złotych.

O kosztach procesu Sąd orzekł w pkt. 2 wyroku w oparciu o art.98 kpc, zważywszy na fakt, iż powodowie przegrali sprawę w całości.

Na koszty zasądzone solidarnie od powodów na rzecz pozwanej w wysokości 7.217 złotych składają się: kwota 7.200 złotych tytułem wynagrodzenia pełnomocnika w oparciu o §6 pkt. 7 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych, oraz kwota 17 złotych tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

W pkt. 3 wyroku w oparciu o art.113 ust.1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w zw. z art. 98 kpc, Sąd nakazał pobrać solidarnie od powodów na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Warszawie, kwotę 960,99 złotych tytułem wydatków pokrytych tymczasowo przez Skarb Państwa – Sąd Okręgowy w Warszawie. Na powyższą kwotę składają się: kwota 953,38 złotych z tytułu wynagrodzenia biegłej niepokryta zaliczką przez powodów (k.331) oraz kwota 7,61 przyznana Komornikowi Sądowemu za doręczenie wezwania świadkowi (k.383), która również nie znalazła pokrycia w zaliczce powodów.

Mając powyższe na względzie, Sąd orzekł jak w wyroku.---

/-/ SSO Mariusz Solka

(...)

1. (...)

2. (...)

a. (...)

(...)

(...)