

Sygn. akt I ACa 467/21

WYROK WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 września 2023 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSA Barbara Baran (spr.)

Sędziowie: SSA Paweł Rygiel

SSA Wojciech Żukowski

po rozpoznaniu w dniu 13 września 2023 r. w Krakowie na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa T. T. (1) przeciwko (...) spółce z o.o. w K. (poprzednio (...) sp. z o.o. spółce komandytowej w K.) o ustalenie

oraz z powództwa wzajemnego (...) spółce z o.o. w K. (poprzednio (...) sp. z o.o. spółce komandytowej w K.) przeciwko T. T. (1) o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji powoda T. T. (1)

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 30 grudnia 2020 r., sygn. akt I C 866/18

oddala apelację.

Sygn. akt I ACa 467/21

UZASADNIENIE

Powód T. T. (1) w pozwie skierowanym przeciwko (...) sp. z o.o. spółce komandytowej z siedzibą w K. wniósł:

- o ustalenie, że dokonane przez niego w dniu 9 kwietnia 2018 r. przed notariuszem S. K., Rep. (...) uchylenie się od skutków złożonego pod wpływem błędu wywołanego podstępny działaniem drugiej strony oraz osoby trzeciej oświadczenia woli, jest prawnie skuteczne, a zatem umowa przedwstępna umowy sprzedaży nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...) zawarta w dniu 28 września 2016 r. z pozwaną spółką przed notariuszem W. R.. A (...) jest bezskuteczna;

ewentualnie

- o zwiększenie świadczenia strony powodowej do kwoty odpowiadającej rzeczywistej wartości rynkowej nieruchomości tj. o kwotę 912 700,00 zł;

ewentualnie

- o unieważnienie umowy.

Na uzasadnienie żądania (pkt 1) wskazał, że działając pod wpływem błędu, wywołanego podstępnie przez drugą stronę, w dniu 28 września 2016 r. zawarł z pozwaną spółką przedwstępna umowę sprzedaży nieruchomości położonej

w K. przy ul. (...). Uzasadniając żądanie ewentualne nr 2 i nr 3 powód wskazał, że przedmiotowa umowa została również zawarta w warunkach wyzysku określonego w art. 388 k.c., gdyż strona pozwana, wykorzystując przymusowe położenie powoda (niepełnosprawność ruchowa, pogarszająca się sytuacja finansowa, brak doświadczenia w zawieraniu tego typu transakcji) zaproponowała cenę nieruchomości w kwocie 1 900 000 zł, znacznie niższą w stosunku do średnich cen nieruchomości podobnych na rynku. Co więcej, strona pozwana współpracowała w tym zakresie z pośrednikiem, do którego uprzednio zwrócił się powód w celu znalezienia nabywcy na jego nieruchomość.

Strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania sądowego. W uzasadnieniu przyznała, że w dniu 28 września 2016 r. doszło do zawarcia pomiędzy stronami przedwstępnej umowy sprzedaży, zmienionej następnie aneksem z dnia 22 lutego 2017 r. Pozwana zaprzeczyła, że powód w chwili zawarcia umowy przedwstępnej pozostawał w błędzie, a tym bardziej, aby błąd został wywołany podstępnie przez drugą stronę. Nie jest również prawdą twierdzenie jakoby umowa została zawarta w warunkach tzw. wyzysku (art. 388 k.c.). Strona pozwana wskazała, że nie pozostawała w jakimkolwiek związku gospodarczym z pośrednikiem nieruchomości, do którego – wbrew twierdzeniom powoda – nie zgłosił się powód osobiście, lecz jego opiekunka. Cena nieruchomości zaproponowana przez samego powoda pierwotnie jako 2 000 000 zł była przedmiotem negocjacji między stronami i ostatecznie została ustalona na 1 900 000 zł.

Pismem z dnia 6 listopada 2018 r. (sprecyzowanym w piśmie z dnia 15.12.2020 r.) strona pozwana złożyła pozew wzajemny, w którym wniosła o:

zobowiązanie pozwanego wzajemnego T. T. (1) do złożenia oświadczenia woli o sprzedaży na rzecz (...) sp. z o.o. spółki komandytowej z siedzibą w K. nieruchomości położonej w K., stanowiącej działkę nr (...) o pow. 0,2527 ha, dla której Sąd Rejonowy dla K.wK. prowadzi księgę wieczystą nr (...) za cenę w kwocie 1 900 000 zł, a to w wykonaniu umowy przedwstępnej sprzedaży z dnia z dnia 28 września 2018 r. sporządzonej przed notariuszem W. Z. do Rep. (...) nr (...)

ewentualnie

zobowiązanie pozwanego wzajemnego T. T. (1) do złożenia oświadczenia woli o sprzedaży na rzecz (...) sp. z o.o. spółki komandytowej z siedzibą w K. nieruchomości położonej w K., stanowiącej działkę nr (...) o pow. 0,2527 ha, dla której Sąd Rejonowy dla K.w K. prowadzi księgę wieczystą nr (...) za cenę w kwocie 2 639 437 zł, a to w wykonaniu umowy przedwstępnej sprzedaży z dnia 28 września 2018 r. sporządzonej przed notariuszem W. Z. do Rep. (...) nr. (...);

ewentualnie

zobowiązanie pozwanego wzajemnego T. T. (1) do złożenia oświadczenia woli o sprzedaży na rzecz (...) sp. z o.o. spółki komandytowej z siedzibą w K. nieruchomości położonej w K., stanowiącej działkę nr (...) o pow. 0,2527 ha, dla której Sąd Rejonowy dla K. w K. prowadzi księgę wieczystą nr (...) za cenę w kwocie 2 779 437 zł, a to w wykonaniu umowy przedwstępnej sprzedaży z dnia 28 września 2018 r. sporządzonej przed notariuszem W. Z. do R.. (...)nr. (...);

w każdym wypadku o zasądzenie od pozwanego wzajemnego T. T. (1) na rzecz powoda wzajemnego kosztów postępowania.

W uzasadnieniu powód wzajemny powołał się na fakt zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości oraz odmowę przystąpienia do umowy sprzedaży przez pozwanego wzajemnego. Formułując roszczenie ewentualne powód wskazywał na wolę zawarcia umowy, nawet przy założeniu, że instytucja wyzysku znajdzie zastosowanie i kwota sprzedaży zostanie określona zgodnie z wartością wskazaną w opinii biegłego.

W odpowiedzi na pozew wzajemny T. T. (1) wniósł o oddalenie powództwa, podtrzymując dotychczasowe stanowisko.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Krakowie:

- oddalił w całości powództwo główne i ewentualne wniesione przez T. T. (1) przeciwko pozwanemu (...) sp. z o.o. spółce komandytowej w K.,

- zasądził od powoda T. T. (1) na rzecz pozwanego (...) sp. z o.o. spółce komandytowej w K. kwotę 12 817 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania,

- zobowiązał pozwanego wzajemnego T. T. (1) do złożenia oświadczenia woli o sprzedaży na rzecz powoda wzajemnego (...) sp. z o.o. spółce komandytowej w K. nieruchomości położonej w K., stanowiącej działkę nr (...) o powierzchni 0,2527 ha, obj. (...) za cenę 1 900 000 zł, a to w wykonaniu umowy przedwstępnej sprzedaży z dnia 28 września 2016 r. sporządzonej przed notariuszem W. Z. do Rep. (...)

- zasądził od pozwanego wzajemnego T. T. (1) na rzecz powoda wzajemnego (...) sp. z o.o. spółki komandytowej w K. kwotę 105.800 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania wywołanego pozwem wzajemnym.

Sąd Okręgowy ustalił, że powód T. T. (1) jest właścicielem nieruchomości położonej w K. przy ul. (...), składającej się z jednej działki nr (...) obr. (...) Ś., zabudowanej domem jednorodzinny, objętej księgą wieczystą nr (...).

Powód od roku 1997 choruje na rdzeniowy zanik mięśni. Jest osobą niepełnosprawną ruchowo, porusza się na wózku inwalidzkim. Wymaga pomocy osób trzecich w zwykłych czynnościach życia codziennego takich jak jedzenie, higiena. Na sferę intelektualną jego choroba nie ma żadnego wpływu. Powód korzysta z Internetu. W (...)r. zmarła matka powoda, która pomagała mu finansowo. W dniu(...) r. zmarła zamieszkująca z powodem babka, co spotęgowało poczucie osamotnienia powoda. Dom, w którym mieszka, nie odpowiada jego potrzebom, gdyż nie jest dostosowany dla osoby niepełnosprawnej poruszającej się na wózku inwalidzkim.

Wskutek pogarszającej się sytuacji finansowej powoda a także w związku z nieprzystosowaniem obecnego mieszkania do jego potrzeb powód zdecydował się sprzedać nieruchomość, a uzyskane pieniądze przeznaczyć na zakup odpowiadającego jego potrzebom mieszkania oraz na cele inwestycyjne.

W tym celu opiekunka powoda - działając na jego polecenie - udała się do Biura Agencji (...) przy ulicy (...) w K., mieszczącego się naprzeciwko jego domu, gdzie działalność w zakresie pośrednictwa nieruchomościami świadczył pośrednik Ł. M.. Opiekunka poinformowała pośrednika, że zbiera informacje „dla kogoś, kto będzie chciał sprzedać nieruchomość” i poprosiła o jego wizytówkę.

Po kilku tygodniach powód skontaktował się telefonicznie z Ł. M. z prośbą o spotkanie. Na spotkaniu, które miało miejsce w domu powoda, poinformował pośrednika o zamiarze sprzedaży domu. Jednocześnie przedstawił pośrednikowi stan prawny nieruchomości: zamieszkiwanie przez lokatorów, którzy nie chcą się wyprowadzić, obciążenie nieruchomości prawem dożywocia oraz brak wyłącznego prawa własności do nieruchomości. Na spotkaniu, które trwało około godziny, powód zaproponował cenę w wysokości 2 mln zł. Ł. M. zapewnił powoda, że sprawdzi czy zaproponowana cena jest realna i podkreślił, że podjęcie dalszych działań uzależnione będzie od podpisania umowy pośrednictwa.

Po kilku tygodniach Ł. M. otrzymał od powoda informację telefoniczną, że chce się spotkać z zamiarem podpisania umowy pośrednictwa. W międzyczasie sprawdził ceny działek w Internecie uznając, że cena zaproponowana przez powoda jest odpowiednia. Do domu powoda z podpisaną umową udał się pośrednik P. K., który w ramach prowizji Ł. M. miał otrzymać własne wynagrodzenie za zajmowanie się umową pośrednictwa powoda. W dniu 7 lipca 2016 r. powód zawarł z P. K. umowę pośrednictwa, w której cena nieruchomości została określona na 2 000 000 zł, z uwagi na możliwe negocjacje. Powód zwracał się również do P. K. z pytaniami o realność ceny, informując, że chciałby uzyskać ofertę od kupującego w jej granicach. T. T. (1) zdawał sobie sprawę z problemów prawnych dotyczących działki, czyli osób zameldowanych oraz zastrzeżonego na rzecz jego babki dożywocia. Mówił, że pieniądze ze sprzedaży chce przeznaczyć na zakup mieszkania dla siebie oraz mieszkań pod wynajem. Od chwili podpisania umowy transakcją z powodem zaczął zajmować się współpracujący z Ł. M. pośrednik P. K..

Pośrednik rozesłał informacje o ofercie sprzedaży drogą telefoniczną i mailową deweloperom w celu znalezienia nabywcy na nieruchomości. Kilka osób wykazało wstępne zainteresowanie działką, w tym J. S. (właściciel spółek deweloperskich), który jednak zrezygnował po dokonaniu analizy dokumentów dotyczących nieruchomości. Powód został poinformowany przez pośrednika o podjętych działaniach, w tym o tym, że w pierwszej kolejności oferta jest przekazywana klientom z bazy pośrednika a następnie z uwagi na brak zainteresowania, oferta zostanie opublikowana elektronicznie. Zainteresowanie kupnem działki powoda przez potencjalnych nabywców było niewielkie. Wśród przyczyn rezygnacji potencjalni nabywcy wskazywali problematyczne ukształtowanie wąskiej działki względem zabudowy działek sąsiadujących oraz konieczność dodatkowych nakładów celem zagospodarowania terenu do budowy. Tylko H. S., reprezentujący pozwaną był zainteresowany kupnem i przeszedł do kolejnego etapu negocjowania warunków sprzedaży.

W sierpniu 2016 r. P. K. skontaktował się telefonicznie oraz mailowo z H. S., przedstawiając ofertę dotyczącą sprzedaży przedmiotowej nieruchomości. W dniu 17 sierpnia 2016 r. strona pozwana otrzymała od pośrednika wiadomość e-mail z informacją o możliwej do nabycia nieruchomości powoda wraz z załączonym Planem Zagospodarowania Przestrzennego.

Przed spotkaniem dotyczącym ewentualnego nabycia działki strona pozwana nie знаła i nie współpracowała z pośrednikami P. K. i Ł. M..

H. S. po otrzymaniu dokumentów dotyczących nieruchomości powoda przesłał je architektowi celem wstępnej oceny możliwości zabudowania działki. Analiza wykazała, że działka jest nietypowa, wąska, nieregularna, wymagane będzie ręczne rozebranie trzech budynków oraz usunięcie wody i kanalizacji z działki. Koniecznym byłoby również zabudowanie działki garażem podziemnym, wykonanie studni, kanalizacji sanitarnej, przyłączy i tzw. białej wanny, przeciwdziałającej dostawaniu się wody do garażu. Wąski kształt nieruchomości powoduje problemy z drogą pożarową i wykonaniem wentylacji w garażu.

H. S. był zainteresowany również kupnem sąsiednich działek, jednakże tylko część sąsiadów chciała je sprzedać.

Do chwili akceptacji przez powoda oferty strony pozwanej negocjacje prowadzone były za pośrednictwem P. K., który przekazywał ofertę powodowi. Prawie wszystkie spotkania miały miejsce w obecności powoda i jego opiekunki. Początkowo rozmowy ze stroną pozwaną dotyczyły stanu prawnego, kwestii technicznych, sąsiedztwa i zagospodarowania terenu nieruchomości. Kwestia ceny i warunków umowy była przedmiotem negocjowania kilka tygodni po obejrzeniu działki przez H. S..

Pierwotna oferta złożona przez H. S., uwzględniająca możliwy zarobek, wynosiła 1 700 000 zł. Pod wpływem informacji uzyskanej od pośrednika, że proponowana kwota 1 700 000 zł jest za niska, strona pozwana złożyła ostateczną ofertę kupna za kwotę 1 900 000 zł.

Przed sporządzeniem umowy przedwstępnej miało miejsce kilka spotkań u powoda oraz w kancelarii notariusza W. Z.. Powód aktywnie uczestniczył w rozmowach - zaproponował obniżenie zastrzeżonej kary umownej z kwoty 500 000 zł do 400 000 zł.

W procesie negocjacji zatrudniona była przez powoda adwokat H. B., która występowała jako jego doradca prawny od momentu otrzymania projektu przedwstępnej umowy sprzedaży. Dokonywała weryfikacji zapisów projektu tej umowy pod kątem sposobu zapłaty, rozłożenia należności na raty, obciążenia służebnością. Na spotkaniach tłumaczyła powodowi poszczególne postanowienia umowy. H. B. nie była przez powoda upoważniona do negocjowania ceny sprzedaży, która to cena została ustalona przed jej wstąpieniem do procesu negocjacji. Współpraca powoda z H. B. zakończyła się w 2018 roku.

W dniu 28 września 2016 r. w miejscu zamieszkania powoda przy ul. (...) w K. przed notariuszem W. Z. została pomiędzy stronami zawarta przedwstępna umowa sprzedaży nieruchomości, na mocy której powód zobowiązał się sprzedać stronie pozwanej przedmiotową nieruchomość za cenę 1 900 000 zł. Strony postanowiły, że przyrzeczona

umowa sprzedaży zostanie zawarta po uzyskaniu przez pozwaną ostatecznego pozwolenia na budowę w terminie nie później niż do osiemnastu miesięcy licząc od dnia zawarcia niniejszej umowy (pkt V Umowy). Zgodnie z treścią punktu VII umowy strona pozwana zachowała prawo do nabycia nieruchomości pomimo nieuzyskania pozwolenia na budowę, nie później niż w terminie dwudziestu jeden miesięcy.

Strony postanowiły, że część ceny w kwocie 200 000 zł tytułem zadatku zostanie zapłacona przez stronę pozwaną w terminie 7 dni od dnia zawarcia umowy przedwstępnej. W przypadku uzyskania ostatecznego pozwolenia na budowę pozostała część ceny (1 700 000 zł) zostanie zapłacona przez pozwaną w dwóch częściach: 400 000 zł w terminie 14 dni od dnia uzyskania przez stronę pozwaną ostatecznego pozwolenia na budowę, nie później niż w terminie 18 miesięcy od dnia zawarcia umowy przedwstępnej a pozostała część (1 300 000 zł) w dniu zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży (pkt VI umowy).

Jednocześnie na zabezpieczenie roszczeń strony pozwanej powód ustanowił na nieruchomości hipotekę do wysokości 500 000 zł celem zabezpieczenia zwrotu zadatku w podwójnej wysokości w przypadku niedojścia do skutku umowy z winy powoda lub zwrotu zadatku w wysokości nominalnej w przypadku niedojścia umowy do skutku z przyczyn niezależnych od stron oraz ewentualnych kosztów egzekucyjnych na rzecz pozwanej (pkt IX umowy).

Umowa przedwstępna została zmodyfikowana aneksem sporządzonym w miejscu zamieszkania powoda w dniu 22 lutego 2017 r. Przedmiotem aneksu było wybranie przez powoda lokalu mieszkalnego w zamierzonej na jego nieruchomości inwestycji, który będzie stanowił zapłatę części ceny sprzedaży.

Stronę pozwaną podczas sporządzania umowy oraz aneksu reprezentował H. S. – prezes zarządu jedyne go komplementariusza pozwanej spółki. Powód był bardzo dobrze zorientowany w transakcji, której dokonywał. Podczas zawierania umowy przedwstępnej na jego prośbę na bieżąco były wprowadzane zmiany w umowie.

Po zawarciu umowy przedwstępnej strona pozwana przystąpiła do uzyskania wymaganych zezwoleń na przyłączenie do sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, elektroenergetycznej i gazowej. Na nieruchomości powoda rozpoczęto również prace przygotowawcze (wycinka drzew). Strona pozwana z związku z zamierzoną inwestycją poniosła koszty sporządzonych na zlecenie koncepcji architektonicznych, prac przedprojektowych i projektu budowlanego, projektu wykonawczego w kwocie 405 358,80 zł.

Po zawarciu przedwstępnej umowy sprzedaży na tablicy ogłoszeń Biura Agencji (...) przy ul. (...) w K. pojawiło się ogłoszenie sprzedaży mieszkań w inwestycji planowanej przy ulicy (...) na nieruchomości stanowiącej własność powoda.

Inwestycja zamierzona przez pozwaną spotkała się ze sprzeciwem części właścicieli nieruchomości sąsiadujących z nieruchomością powoda. Sąsiedzi byli przeciwni budowie, wskutek czego składali szereg pism zawierających uwagi, zastrzeżenia do projektu, a także odwołania i zażalenia w procesie uzyskania pozwolenia na budowę.

W dniu 23 maja 2018 r. została wydana decyzja Prezydenta Miasta K. o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę.

W lipcu 2017 r. powód wraz z pośrednikiem P. K. poszukiwał lokalu mieszkalnego, który zamierzał kupić za otrzymane od strony pozwanej środki. Jeden z lokali, którym był zainteresowany, mieścił się w budynku przy ul. (...) w K.. Powód w tym celu kilkakrotnie spotkał się z pośrednikiem J. R.. Był zainteresowany ofertą mieszkania przystosowanego dla osób niepełnosprawnych. Spotkania miały miejsce zarówno w nieruchomości przy ul. (...), do której powód udał się osobiście, jak i w miejscu zamieszkania powoda. Omawiano na nich takie kwestie jak koszty utrzymania, standard budynku; powód również negocjował cenę celem jej obniżenia.

W wyniku rozmów w dniu 10 sierpnia 2017 r. T. T. (1) zawarł ze spółką (...) sp. z o.o. sp. k. umowę rezerwacyjną, dotyczącą zakupu lokalu mieszkalnego nr (...) w inwestycji przy ul. (...) w K.. Dokonał wpłaty opłaty rezerwacyjnej w wysokości 10 000 zł. Umowa ta nie doszła do skutku a spółka zwróciła powodowi pieniądze.

Kiedy zbliżał się termin zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży, powoda odwiedziła sąsiadka Z. W. (1), która poinformowała go, że cena, za którą zamierza sprzedać nieruchomość, jest za niska. Kilka dni po tej wizycie do powoda przyszedł Z. F. – przedstawiciel spółki (...), wskazując, że jest zainteresowany zakupem jego nieruchomości. zaproponował cenę w wysokości 3 032 400 zł oraz pomoc w rozwiązaniu umowy zawartej ze stroną pozwaną.

Powód w piśmie z dnia 9 kwietnia 2018 r. uchylił się od skutków prawnych oświadczenia o zobowiązaniu do sprzedaży stronie pozwanej nieruchomości położonej przy ul. (...) w K., powołując się na pozostawanie w błędzie co do rzeczywistej wartości nieruchomości.

Strona pozwana kilkakrotnie wzywała powoda do wykonania przedwstępnej umowy sprzedaży i stawienia się celem zawarcia umowy przyrzeczonej.

W sporządzonej przez biegłego architekta opinii wykazano, że w przedmiotowej inwestycji zamierzonej przez stronę pozwaną pojawiają się następujące ograniczenia:

- zabudowa na działce (konieczność wyburzeń)
- zabudowa na działkach sąsiednich (konieczność zastosowania zabezpieczeń podczas budowy)
- instalacja sanitarna i wodociągowa pozostająca w kolizji z zamierzeniem inwestycyjnym (konieczność usunięcia)
- istniejąca zieleń (konieczność usunięcia drzew)
- poziom wód gruntowych powyżej poziomu posadowienia
- brak możliwości wykonania drogi pożarowej, a tym samym ograniczenie wysokości jednego z budynków.

W opinii wskazano, że konieczność wykonania garażu podziemnego nie stanowi ograniczenia inwestycji – budowa garażu podziemnego jest zwykłym elementem budowy w realiach prawnych K. z uwagi na konieczność zapewnienia miejsc postojowych. Nieruchomość powoda jest natomiast problematyczna z punktu widzenia projektanta i inwestora. Powyższe ograniczenia stanowią typowe zagadnienia projektowo-budowlane w zabudowie wielkomiejskiej, które można przewidzieć przed zakupem nieruchomości. Nie stwierdzono, aby zacienienie nieruchomości miało istotny wpływ na przedmiotowy teren. Ponadto różnica 1 metra wysokości na odcinku 112 metrów daje spadek mniejszy niż 1%, co oznacza, że jest to kwestia pomijalna.

Wartość rynkowa nieruchomości stanowiącej własność powoda według stanu na dzień 28 września 2016 r. i w poziomie aktualnych cen została oszacowana na kwotę 3 342 892 zł. Natomiast wartość rynkowa nieruchomości według stanu i w poziomie cen na dzień 28 września 2016 r. wynosi 2 779 437 zł.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o znajdujące się w aktach dowody z dokumentów, w tym dotyczące zawarcia umowy.

Ustalając okoliczności zawarcia umowy przedwstępnej, Sąd Okręgowy oparł się przede wszystkim na dowodach z przesłuchania powoda oraz świadków Ł. M., P. K., J. R. A. D., H. B., W. Z., Z. W. (1), J. S. i B. O., wraz z dokumentami znajdującymi się w aktach.

Sąd dał wiarę zeznaniom świadków Ł. M., P. K., J. R., H. S., A. Z. oraz H. B. w zakresie, w jakim opisują powoda T. T. jako osobę doskonale zorientowaną w poszczególnych etapach zawieranej transakcji, aktywnie uczestniczącą w procesie negocjacji i zgłaszającą własne propozycje zmian w treści umowy. Powód - jak również sam zeznał - był osobą sprawną intelektualnie i korzystał z Internetu, co nie odróżnia go od przeciętnego uczestnika transakcji handlowej. Co więcej, przez cały okres rozmów, negocjacji i spotkań korzystał z usług profesjonalnego doradcy w osobie H. B. (z wyłączeniem kwestii negocjacji ceny).

Sąd dał wiarę świadkom Z. W. (1) oraz B. O. w zakresie, w jakim wskazują one na sprzeciw mieszkańców sąsiednich nieruchomości odnośnie planowanej na nieruchomości powoda inwestycji.

Sąd dał również wiarę zeznaniom świadka Ł. M., który wskazał, że to opiekunka - a nie powód - udała się po raz pierwszy do Biura (...) celem nawiązania współpracy z pośrednikiem. Wspomniana przez świadka opiekunka uczestniczyła również w wielu spotkaniach negocjacyjnych, które miały miejsce w domu powoda. Pozwany dążył w toku postępowania do przesłuchania opiekunki, jednakże powód odmawiał wskazania jej personaliów, czym uniemożliwił przeprowadzenie powyższego dowodu, co również wpływa na ocenę wiarygodności zeznań w zakresie, w jakim powód kwestionował okoliczność, że opiekunka w jego imieniu rozmawiała i poszukiwała pośrednika nieruchomości. Okoliczność ta ma takie znaczenie dla sprawy, że powód próbował wywieść, iż jego ograniczenia fizyczne niejako skazały go na konieczność skorzystania z usług konkretnego pośrednika

Sąd uznał, że nie ma podstaw do kwestionowania złożonych przez biegłych opinii. Są one wyczerpujące, fachowe i przekonujące, a nadto – odpowiadają standardom. Biegli uzasadnili przedłożone opinie w sposób wyczerpujący.

Sąd Okręgowy uznał, że powództwo główne nie zasługiwało na uwzględnienie.

Powód wniósł o ustalenie skuteczności złożonego przez niego oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu, powołując się na błędne przekonanie co do wartości nieruchomości. Zdawał sobie sprawę z tego, jaka cena sprzedaży wpisywana jest w umowie przedwstępnej. Nie było przy tym wątpliwości, że jest to cena uzgodniona pomiędzy stronami. Cena ta odbiegała od wartości rynkowej (to zostało potwierdzone w toku postępowania) i w tym powód upatrywał swojego błędu. Nie jest to jednak błąd co do treści czynności prawnej.

Powód mógłby powołać się na ten błąd wyłącznie w sytuacji gdyby wykazał, że druga strona albo osoba trzecia (przy wiedzy strony) wywołała błąd podstępnie (art 86 § 1 i 2 k.c.). Działaniem podstępnym może być każde zachowanie, które spowoduje lub utwierdzi u innej osoby błędne wyobrażenie o rzeczywistości. Może ono polegać na nieprawdziwych zapewnieniach ze strony kontrahenta, zatajaniu faktów, fałszywych obietnicach i kłamstwach, wywołujących po stronie składającego oświadczenie określone, błędne, wyobrażenie o rzeczywistości.

Sformułowanie w art. 86 k.c. "podstępne wywołanie błędu" zakresem swoim obejmuje nie tylko działanie prowadzące do powstania błędu przez wywołanie fałszywego obrazu otaczającej rzeczywistości, lecz także działanie utwierdzające błąd, umacniające go np. przez dostarczenie dalszych sfalszowanych dowodów. Działanie podstępne materializuje się przez określone zachowanie powodujące wywołanie błędu. Artykuł 86 k.c. nie precyzuje, jaką postać przybiera to zachowanie. Należy zatem przyjąć, że o podstępie można mówić w przypadku każdego zachowania ukierunkowanego na wywołanie fałszywego przekonania u innej osoby, które skłoniło ją do dokonania określonej czynności prawnej. Na podstęp składają się dwa elementy: intencjonalny - psychiczny oraz materialny - określone zachowanie się, które powinny wystąpić łącznie. Element intencjonalny charakteryzuje się określonym intencjonalnym nastawieniem osoby do niego się uciekającej. Chodzi tutaj o rozmyślność ukierunkowaną na wywołanie takiego niezgodnego z prawdą obrazu rzeczywistości u innej osoby (kontrahenta), który byłby zdolny skłonić ją do dokonania określonej czynności prawnej. Podstęp zakłada celowe, umyślne działanie sprawcy skierowane na wywołanie takiego niezgodnego z prawdą obrazu rzeczywistości u osoby, na wolę której oddziałuje, by zdolny on był do nakłonienia jej do złożenia oświadczenia woli określonej treści. Działanie podstępne jest zawsze zawinione, może ono przejawiać się zarówno w chęci, jak i godzeniu się na wywołanie błędu (tak wyrok Sądu Apelacyjnego w Rzeszowie sygn. akt I ACa 46/18).

Powód powoływał się na „porozumienie” zawarte pomiędzy pozwanym a pośrednikiem, którzy mieli wspólnie działać w kierunku oszukania powoda, a miało to polegać na wywołaniu u powoda mylnego wyobrażenia o wartości nieruchomości, braku innych zainteresowanych oraz skłonieniu powoda do zawarcia skrajnie niekorzystnej dla niego umowy.

Sąd Okręgowy wskazał, że:

- materiał dowodowy nie daje podstaw do formułowania powyższych wniosków. Powód wywodzi swoje twierdzenie jako konsekwencję logiczną tego, że po podpisaniu umowy przedwstępnej na tablicy ogłoszeń pośrednika zostało wywieszone ogłoszenie o sprzedaży przy udziale pośrednika mieszkań w planowanej przez pozwanego inwestycji. Wiarygodnym jest jednak tłumaczenie, że pośrednik chciał wykorzystać nadarzącą się okazję osiągnięcia zysku poprzez nawiązanie współpracy z pozwanym w zakresie zbywania mieszkań. Nie musi to świadczyć o wcześniejszych relacjach biznesowych, a już na pewno nie o przestępczym porozumieniu, mającym na celu oszukanie powoda. Materiał dowodowy nie daje żadnych podstaw do czynienia ustaleń o jakimkolwiek porozumieniu pomiędzy pozwanym a pośrednikiem w kierunku wywołania u powoda mylnego wyobrażenia o wartości nieruchomości;

- pośrednik skierował zapytanie nie tylko do pozwanego, ale również do innych deweloperów. W toku postępowania był przesłuchiwany jeden z nich, potwierdził otrzymanie takiej informacji i swój brak zainteresowania z uwagi na charakter działki. Gdyby pośrednik miał działać na rzecz pozwanego, irracjonalne byłoby informowanie innych deweloperów, bowiem ci mogliby zaoferować wyższą cenę, co przekreślałoby plany oszukania powoda. Nie ma przy tym dowodów na to, że również świadek był w zмовie. Oczywiście można zarzucać, że ten plan powstał na którymś etapie poszukiwania nabywców, ale należy wskazać, że ustalona na samym początku pomiędzy pośrednikiem a powodem orientacyjna cena sprzedaży była na poziomie zbliżonym do ceny końcowo wynegocjowanej;

- abstrahując od kwestii i znaczenia wartości rynkowej nieruchomości należy rozróżnić wartość rynkową nieruchomości od ceny nieruchomości możliwej do uzyskania w danych okolicznościach. Ustalenie wartości rynkowej na określonym pułapie nie oznacza bowiem, że znajdzie się podmiot, który zaoferuje taką kwotę. Na możliwą do uzyskania cenę, oprócz samego pułapu wartości rynkowej, wpływa popyt. W tym przypadku mamy do czynienia z bardzo ograniczonym rynkiem - rynek deweloperów, którzy w danym momencie są zaangażowani w określone inwestycje, przeliczają wartość nieruchomości w kontekście możliwego do uzyskania zysku z realizacji inwestycji przy uwzględnieniu określonych kosztów, co przekłada się na zajęcie określonej pozycji negocjacyjnej. Nie działają tu mechanizmy tożsame z rynkiem obrotu nieruchomościami takimi jak mieszkania, gdzie jest znana wartość 1 m. kw. i wokół tego kształtują się ceny mieszkań (modyfikowane przez różnego rodzaju promocje itp.).

Materiał dowodowy nie pozwolił zatem na poczynienie ustaleń, że doszło pomiędzy pozwanym a pośrednikiem do jakiegokolwiek porozumienia, ani że którakolwiek z w/w osób celowo wywoływała u powoda wyobrażenie o niższej wartości nieruchomości, względnie utrzymywała powoda w błędnym przekonaniu o tej wartości. W związku z powyższym żądanie ustalenia skuteczności złożonego oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia o woli jest bezzasadne.

Jako dwa żądania ewentualne zostały zgłoszone roszczenia opierające się na tzw. wyzysku (art. 388 k.c.).

W pierwszej kolejności co do wątpliwości, czy do umowy przedwstępnej można zastosować instytucję wyzysku określoną w art. 388 k.c. odwołując się do orzecznictwa Sąd Okręgowy stanął na stanowisku, że przepis ten będzie miał zastosowanie również do umowy przedwstępnej. Przeciwny wniosek prowadziłby do powstania szeregu problemów praktycznych, roszczenie z tytułu wyzysku mogłoby być zgłoszone dopiero po prawomocnym uwzględnieniu roszczenia o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli, występowałyby różnice pomiędzy wartościami z chwili zawarcia umowy przedwstępnej i przyrzeczonej, co rodziłoby problemy interpretacyjne co do chwili ustalania dysproporcji.

Sąd Okręgowy wskazał – również z odwołaniem się do orzecznictwa - że podstawową przesłanką uznania wyzysku jest dysproporcja świadczeń stron, która w ujęciu obiektywnym musi mieć charakter rażący. Drugą przesłankę stanowi przymusowe położenie, niedołość lub niedoświadczanie strony, która została zobowiązana do rażąco wygórowanego świadczenia. Okoliczności powyższe muszą stanowić przyczynę zawarcia przez tę stronę umowy o kwestionowanej treści. Podobnie jak dysproporcja świadczeń stron, tak i przymusowe położenie podlegają ocenie według kryteriów obiektywnych. Przyjmuje się, że przymusowe położenie oznacza znajdowanie się strony w takich warunkach materialnych, osobistych lub rodzinnych, które zmuszają ją do zawarcia umowy nawet za wszelką cenę lub nie pozwalają na swobodne pertraktacje. W szczególności przymusowe położenie w rozumieniu art. 388 § 1

k.c. nie oznacza zagrożenia utratą całego majątku czy pozbawieniem wszelkich dochodów. Strona umowy jest w przymusowym położeniu, gdy np. znajduje się w obliczu takiego pogorszenia jej sytuacji materialnej, które grozi niedostatkiem dla niej i rodziny. Świadomość konieczności przyjęcia warunków drugiej strony zawsze świadczy o takim przymusowym położeniu. Trzecią i ostatnią przesłanką zastosowania art. 388 § 1 k.c. o charakterze dla odmiany subiektywnym, jest wyzyskanie przymusowego położenia, niedołęstwa czy też niedoświadczenia pokrzywdzonego. Wyzyskanie to polega na tym, że osoba zastrzegająca czy przyjmująca rażąco wyższe świadczenie jest świadoma dysproporcji świadczeń i słabości pokrzywdzonego, w tym jego przymusowej sytuacji. Świadomość przymusowego położenia pokrzywdzonego występuje, gdy wyzyskujący zna okoliczności, które w takim położeniu pokrzywdzonego stawiają.

Sąd Okręgowy podkreślił również, że niedołęstwo określa się jako brak umiejętności sprawnego działania i właściwego prowadzenia swoich spraw, bezradność wobec codziennych problemów i konieczność poszukiwania pomocy u innych, osłabienie czynności psychofizycznych - które to cechy wynikają ze stanu zdrowia fizycznego, psychicznego czy wieku. Niedołęstwo oznacza także nieumiejętność podejmowania samodzielnych decyzji, uzależnienie od otoczenia, szczególną podatność na nacisk innych osób, zwłaszcza takich, z którymi łączy wyzyskanego jakiś stosunek zaufania czy zależności, które to cechy miały wpływ na zawarcie umowy.

Sąd podkreślił wreszcie, że pewne różnice w wartości świadczeń wzajemnych każdego z kontrahentów, sięgające do 1/3, nie powinny być traktowane jako rażące. Różnica 30% w stosunku do ustalonej obiektywnie wartości nieruchomości nie jest różnicą ewidentną - "rzucającą się w oczy". Mieści się ona w granicach normalnych ustaleń pomiędzy stronami wartości wzajemnych świadczeń.

W niniejszej sprawie wartość rynkowa wynosiła w chwili zawarcia umowy przedwstępnej 2 779 437 zł i była o 31,65% wyższa niż ustalona cena sprzedaży. Ustalenie ceny nastąpiło w drodze negocjacji. Uwzględniając orzecznictwo Sądów Apelacyjnych należy poddać pod wątpliwość czy różnica mniejsza niż 1/3 wartości rynkowej będzie spełniała przesłankę dysproporcji w stopniu „rażącym”.

Powód nie wykazał, aby zaistniały pozostałe przesłanki wyzysku. Nie było sporu co do tego, że pozwany nie wykorzystał przymusowego położenia powoda. Pełnomocnik pozwanego na rozprawie (k. 816) wskazywał, że powód nie był w sytuacji, w której musiałby szybko dokonać sprzedaży. Potwierdzeniem powyższego jest treść umowy przedwstępnej, która oznaczała termin zawarcia umowy przyrzeczonej do 21 miesięcy od chwili zawarcia umowy przedwstępnej. Motywacja wynikająca chęci zmiany miejsca zamieszkania (polepszenia warunków mieszkaniowych), jakkolwiek istotna z punktu widzenia stanu zdrowia powoda, nie pozwala na wniosek, że uniemożliwiała swobodne pertraktacje. Pełnomocnik powoda wskazywał na nieporadność powoda wynikającą z jego stanu fizycznego i faktycznie powód z uwagi na swój stan fizyczny był zdany na pomoc osób trzecich, nie mógł prowadzić tak aktywnego życia jak inne osoby. Jednakże taką pomoc otrzymywał od swojej opiekunki, a w trakcie negocjowania umowy od swojego prawnika. Miał jednocześnie dostęp do telefonu, Internetu. Ułomność fizyczna nie osłabiała (nawet zdaniem powoda) jego sprawności psychicznej, możliwości zrozumienia swojego położenia, zapisów umowy, konsekwencji prawnych jej zawarcia. Zdaniem Sądu z punktu widzenia pozycji negocjacyjnej, przy uwzględnieniu w/w okoliczności sytuacja powoda była podobna do sytuacji osób sprawnych fizycznie. Osoba sprawna fizycznie, normalnie funkcjonująca w swoim środowisku, która nie specjalizuje się w obrocie nieruchomościami, również ma deficyt informacji w zakresie procedury zbywania nieruchomości i możliwej do osiągnięcia ceny i też jest prawdopodobnym, że nie uda się jej sprzedać nieruchomości po cenie (dokładnie) na poziomie rynkowym. Stąd wyzysk wymaga rażącej dysproporcji. Gdyby powód był sprawny fizycznie, te negocjacje prawdopodobnie wyglądałyby w taki sam sposób i skończyłyby się podpisaniem umowy tej samej treści. Wynajęty był pośrednik, prowadzone były negocjacje (powód brał w nich udział), interesy powoda zabezpieczał prawnik, pozwany na tamtą chwilę przyjmował górny pułap ceny na poziomie 1 900 000 zł, nie było innych kontrahentów. Te wszystkie okoliczności spowodowały, że cena została ustalona w tej a nie innej wysokości. W związku z powyższym Sąd Okręgowy uznał, że nie zostały spełnione przesłanki przyjęcia wyzysku, a zatem roszczenie o podwyższenie ceny względnie unieważnienie umowy podlegało oddaleniu.

Zasadnym było natomiast uwzględnienie żądania powoda wzajemnego o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli, którego podstawę prawną stanowiły art. 389-390 k.c.

Umowa przedwstępna została zwarta w formie aktu notarialnego, zawierała istotne postanowienia umowy przyrzeczonej, pozwany wzajemny mimo wezwania nie przystąpił do zawarcia umowy docelowej, stąd zasadnym jest zobowiązanie go do złożenia stosownego oświadczenia woli.

Odnosnie zarzutu pozwanego wzajemnego, że umowa przedwstępna jest nieważna (k. 814) podniósł Sąd – z odwołaniem się do orzecznictwa - że umowa zawarta dla wyzysku nie jest bezwzględnie nieważna i przywołał wyroki Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 9 maja 2013 r., I ACa 292/13 i z dnia 19 grudnia 2019 r., I ACa 260/19 oraz wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 30 stycznia 2020 r., I ACa 716/19.

Sąd Okręgowy podzielił konstatację pozwanego, że w sytuacji gdy umowa zostanie skonstruowana w taki sposób, iż w rażącym stopniu będzie krzywdzić jedną ze stron, dopuszczalne będzie ustalenie nieważności umowy jako sprzecznej z zasadami współżycia społecznego (art. 58 § 2 k.c.), ale takie okoliczności w niniejszej sprawie nie wystąpiły. Ustalenie ceny sprzedaży niższej o 30 % niż cena rynkowa, co zostało dokonane w wyniku pertraktacji, nie spełnia nawet warunku wyzysku, stąd konsekwentnie nie będzie prowadziło do sprzeczności z zasadami współżycia społecznego.

Mając na względzie, że powództwo główne zostało oddalone w całości, o kosztach Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 k.p.c.

Na koszty postępowania głównego złożyły się uiszczone przez stronę pozwaną koszty pozwu głównego wynoszące 12 817 zł (10 800 zł - wynagrodzenie pełnomocnika, 17 zł pełnomocnictwo, 2000 zł zaliczka)

Skoro powództwo wzajemne zostało uwzględnione w całości, o kosztach orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z § 1, § 2 pkt 7 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. 2018.265 t.j.).

Na koszty postępowania złożyły się uiszczone przez stronę pozwaną koszty pozwu wzajemnego **105 800 zł** (10 800 zł - wynagrodzenie pełnomocnika, 95 000 zł - opłata od pozwu wzajemnego).

W toku sprawy zostały poniesione koszty opinii biegłego, częściowo pokryte z zaliczki wpłaconej przez pozwanego a częściowo z uwagi na zwolnienie powoda od kosztów sądowych kosztami obciążono Skarb Państwa.

Sąd nie znalazł podstaw do zastosowania w sprawie art. 102 k.p.c. Jakkolwiek powód jest dotknięty chorobą, ograniczającą jego funkcjonowanie, to należy uwzględnić również kontekst sprawy. Powód został skłoniony przez innego dewelopera do wycofania się z umowy z pozwanym, ten deweloper finansuje obecne postępowanie (powód przyznał to w zeznaniach), licząc na zawarcie z powodem korzystnej umowy, a powód został skuszony obietnicą uzyskania wyższej kwoty.

Z uwagi na powyższe odstąpienie od obciążenia powoda kosztami oznaczałoby przerzucenie na pozwanego całości poniesionych przez niego kosztów postępowania, zainicjowanego w istocie przez innego dewelopera, który chce przejąć inwestycję pozwanego. Nie sposób zatem znaleźć słusznościowych argumentów za zastosowaniem art. 102 k.c. Ponadto powód jest w posiadaniu zadatku w kwocie 200 000 zł, który zostanie zaliczony na poczet ceny oraz niedługo otrzyma kwotę 1 700 000 zł.

Apelację od powyższego wyroku wniósł powód (pozwany wzajemny), zaskarżając wyrok w całości.

Apelujący domagał się zmiany wyroku i uwzględnienia powództwa oraz oddalenia powództwa wzajemnego a także zasądzenia na jego rzecz kosztów postępowania za obie instancje.

Skarżący zarzucił:

naruszenie przepisów prawa materialnego tj.:

- art. 84, 86 i 88 k.c. poprzez ich niezastosowanie i nieuwzględnienie, że powód zawierając umowę przedwstępną działał pod wpływem błędu a pozwana zdawała sobie w tego sprawę i wyzyskała informację, iż nieruchomości powoda może być warta o 1/3 więcej niż kwota transakcji, a w konsekwencji Sąd niezasadnie odmówił ustalenia, że powód skutecznie uchylił się pod skutków oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu,

- art. 388 k.c. poprzez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że cena nieruchomości zaniżona o 1/3 nie stanowi rażącego przewyższenia świadczenia zbywcy nieruchomości, a w konsekwencji nieprzyjęcie konstrukcji wyzysku i oddalenie powództwa;

naruszenie norm postępowania cywilnego, tj. art. 233 k.p.c. poprzez arbitralną i dowolną ocenę materiału dowodowego a w konsekwencji:

- nieprawidłową ocenę sytuacji życiowej powoda i brak przyjęcia, że znalazł się w sytuacji przymusowej, którą wyzyskała strona pozwana,

- nieprawidłową ocenę podstępного działania strony pozwanej (powoda wzajemnego),

- porównanie ustalonej na początku ceny do ceny końcowo wynegocjowanej zamiast porównania ceny końcowej do ceny rzeczywistej nieruchomości,

- nieprawidłowe przyjęcie, że korzystanie przez powoda z pomocy prawnika wyklucza możliwość wystąpienia błędu, podstępu i wyzysku,

- niedostateczne wyjaśnienie sprzeczności między dowodami i błędna ocena prowadząca do przyjęcia, że między pośrednikami a pozwanym nie było współpracy uprzedniej oraz współpracy na etapie zawierania umowy z powodem, współpraca ta powodowała narzucenie ceny powodowi poprzez przedstawianie mu informacji niezgodnych ze stanem faktycznym o wartości nieruchomości oraz wpływanie na jego decyzje poprzez brak profesjonalnych działań pośrednictwa,

- bezpodstawne przypisanie negatywnych konsekwencji procesowych faktowi nieujawnienia personaliów opiekunki powoda, który uprawniony jest do ochrony swej prywatności i prywatności osoby, która zapewnia mu zaspokojenie podstawowych potrzeb.

W uzasadnieniu apelujący rozwinął powyższe zarzuty.

Pisma procesowe strony pozwanej (powoda wzajemnego) złożone w postępowaniu apelacyjnym zostały zwrócone (zarządzenie k. 920).

Sąd Apelacyjny przyjął za własne ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy i zważył, co następuje:

Apelacja powoda jest bezzasadna.

Odnosząc się do poszczególnych podniesionych w niej zarzutów rozpocząć należy od tych dotyczących naruszeń prawa procesowego, bowiem tylko prawidłowo ustalony stan faktyczny może stać się podstawą trafnych rozważań prawnych.

Apelujący zarzucił niewłaściwą ocenę dowodów w postaci zeznań powoda i świadka Z. W. (1) co do twierdzonej przez powoda współpracy pomiędzy pośrednikami nieruchomości a stroną pozwaną, która to współpraca miała wykraczać poza ramy umowy pośrednictwa w nabyciu nieruchomości i powodować narzucenie ceny powodowi. Jednakże w ocenie Sądu Apelacyjnego zarzut ten jest bezpodstawny. Nie ma podstaw do twierdzenia (zawartego w rozwinięciu zarzutów w uzasadnieniu apelacji), jakoby powód został skłoniony do zawarcia umowy. Relacje świadka

Z. W. z pośrednikiem bądź próby namówienia tego świadka na sprzedaż jego działki nie mają żadnego znaczenia dla oceny relacji pomiędzy powodem a pośrednikami i pozwanym. Świadek Z. W. nie przekazała żadnych informacji na temat uprzedniej współpracy pomiędzy stroną pozwaną (jej przedstawicielem) a pośrednikami, bądź współpracy wykraczającej poza ramy umowy pośrednictwa. Jej zeznania dotyczą jej własnych relacji z pośrednikami i H. S., zaś wskazanie, że na tablicy ogłoszeń w biurze (...) pojawiło się ogłoszenie o sprzedaży mieszkań dotyczyło okresu już po zawarciu umowy pośrednictwa z powodem i koresponduje z zeznaniami pośrednika P. K., który faktu tego nie ukrywał. Wywieszenie w biurze pośrednictwa ogłoszenia o sprzedaży mieszkań już po zawarciu przez powoda umowy przedwstępnej nie wystarcza do przyjęcia, by wcześniej istniała współpraca pomiędzy stroną pozwaną a pośrednikami, i to o takim charakterze, który miałby powodować narzucenie powodowi ceny za jego działkę. W istocie świadek niewiele wiedziała na temat działań powoda w celu sprzedaży jego nieruchomości. Aktywność w sprawie działki powoda p. W. przejawiała już po zawarciu przezeń umowy przedwstępnej. Jej zeznania nie dają podstaw do przyjęcia, by pośrednicy postępowali wobec powoda wbrew zasadom.

Z zeznań powoda również nie jest możliwe – jak chciałby apelujący – wyciągnięcie wniosku o uprzedniej współpracy pomiędzy pośrednikami a H. S. i narzuceniu powodowi zawyżonej ceny a sam powód zeznał, że „nie ma dowodów, nie ma informacji na to, że (...) weszło w relację z pośrednikiem, aby go oszukać”.

Nie ma podstaw, by odmówić wiarygodności świadkom Ł. M. i P. K. oraz przedstawicielowi strony pozwanej (powoda wzajemnego) H. S.. Zeznania te są spójne i zgodne a Sąd Okręgowy ocenił je zgodnie z zasadami wynikającymi z art. 233 k.p.c. Nie można zgodzić się ze stanowiskiem apelującego, jakoby świadkowie ci mieli w niniejszym postępowaniu wykazywać, jakie działania podejmowali jako pośrednicy – wszak nie są pozwanymi, zaś obowiązek dowodzenia swoich twierdzeń spoczywa na stronach a nie na świadkach.

Zawarte w apelacji twierdzenia o niewłaściwym działaniu pośredników i strony pozwanej i nakierowaniu ich na utrzymywanie powoda w błędzie co do ceny nie znajdują potwierdzenia w zgromadzonym materiale dowodowym.

Niezasadne są także zarzuty niewłaściwych ustaleń co do sytuacji życiowej powoda i podstępного działania strony pozwanej. Także i w tym zakresie ustalenia znajdują oparcie w przeprowadzonych i prawidłowo ocenionych dowodach. Podkreślić należy ustalenie Sądu, że choroba powoda nie ma wpływu na sferę intelektualną, co znajduje oparcie w zeznaniach samego powoda.

W ocenie Sądu Apelacyjnego Sąd I instancji nadał właściwe znaczenie odmowie ze strony powoda wskazania personaliów opiekunki celem jej przesłuchania jako świadka. Jej zeznania byłyby istotne tak dla ustalenia okoliczności nawiązania kontaktu z pośrednikiem, przyczyn wyboru biura, jak i przebiegu spotkań negocjacyjnych. Argument o potrzebie ochrony prywatności powoda i opiekunki użyty przez powoda oznacza jego rezygnację z próby wykazania, że stan faktyczny wyglądał inaczej, niż ustalił to Sąd Okręgowy.

Wobec prawidłowych ustaleń faktycznych za niezasadne należy uznać także zarzuty naruszenia przepisów prawa materialnego. Powód usiłował wykazać, że podstępnie wprowadzono go w błąd co do możliwej do otrzymania ceny za nieruchomość i w rezultacie podjęcia decyzji o sprzedaży nieruchomości za cenę zaniżoną o 1/3 w stosunku do rzeczywistej, co ocenił jako rażące przewyższenie świadczenia zbywcy.

Powyższe twierdzenia nie znajdują jednak oparcia w ustalonym stanie faktycznym. W tym miejscu zaznaczyć należy, że Sąd Apelacyjny podziela rozważania Sądu I instancji oraz przedstawioną w uzasadnieniu argumentację prawną, nie ma zatem potrzeby powtarzania jej w całości. Podkreślić jednak należy słuszność twierdzenia, że powód wiedział, jaka cena wpisana została do umowy przedwstępnej i że była to cena uzgodniona między stronami. Zauważyć należy też, że z zeznań samego powoda wynika, iż cena ulegała zmianom (powód pierwotnie proponował wyższą kwotę, ale o ostatecznie wpisanej do umowy przedwstępnej zdecydowały negocjacje i słabe zainteresowanie nabywców). Słusznie wskazuje Sąd Okręgowy, że podnoszony przez powoda błąd co do wartości nieruchomości i w konsekwencji ceny, to nie jest to błąd co do treści czynności prawnej. Powód mógłby się powołać na taki błąd wyłącznie w warunkach podstępu (art. 86 § 1 i 2 k.c.).

Postępowanie dowodowe nie doprowadziło jednak do wykazania, by rzeczywiście doszło do błędu i by strona pozwana podstępnie ten błąd wywołała. Przytoczone przez Sąd Okręgowy definicje takiej wady oświadczenia woli, jak i orzecznictwo w tym przedmiocie kładą nacisk na rozmyślne działanie, ukierunkowane na wywołanie niezgodnego z prawdą obrazu rzeczywistości u innej osoby, a w konsekwencji nakłonienie jej do złożenia określonego oświadczenia woli. Zauważyć należy, że cały proces – od nawiązania kontaktu z pośrednikami, poprzez zawarcie umowy pośrednictwa a następnie umowy przedwstępnej był rozłożony w czasie, nie miały miejsca sytuacje, powodujące np. konieczność nagłego, szybkiego podejmowania decyzji, czy też podejmowania ich w warunkach jakiegokolwiek przymusu. Powód nie doznawał ograniczeń w korzystaniu z Internetu, badaniu rynku czy kontrolowaniu prawidłowości swoich działań i decyzji np. dzięki udziałowi prawnika w podejmowanych czynnościach (z czego korzystał). Nie może być zatem mowy o zaistnieniu błędu, tym bardziej wywołanego podstępnie. Nadto nie jest też rolą pośrednika wykonywanie obliczeń co do możliwości inwestycyjnych na działce czy kubatur budynków (jak sugeruje się w apelacji).

Nie doszło także do wyzysku w rozumieniu art. 388 k.c. Zgodzić się należy z Sądem Okręgowym, że regulacja zawarta w art. 388 k.c. znajduje zastosowanie także do umów przedwstępnych, a zatem może być rozważana w niniejszym przypadku. Nie zaistniały przesłanki wyzysku, które w przepisie tym są wymienione. Powód nie znajdował się w przymusowej sytuacji, mimo że miał założony cel: sprzedaż nieruchomości i znalezienie dla siebie innego miejsca zamieszkania. Nie musiał jednak tego celu realizować natychmiast a słusznie podkreślony przez Sąd Okręgowy czas, w jakim miało dojść do zawarcia umowy przyrzeczonej wskazuje, że nie była to sytuacja nagła, wymagająca szybkiego rozwiązania. Powód co prawda choruje, doznaje ograniczeń w poruszaniu się i codziennych czynnościach i wymaga pomocy osób trzecich, ale – jak już podkreślano wyżej – choroba ta nie wpływała na jego sferę intelektualną, możliwość podejmowania decyzji, czy rozeznanie w sytuacji. Doświadczenie życiowe powoda nie odbiegało na niekorzyść od doświadczeń innych osób, kupujących lub sprzedających nieruchomości na swoje potrzeby (często raz w życiu) a nie w ramach działalności zawodowej. Powód miał możliwość korzystania z pomocy prawnika (co uczynił).

Sąd Apelacyjny podziela także pogląd, że ustalenie ceny sprzedaży nastąpiło w wyniku negocjacji. Co prawda cena rynkowa wskazana w opinii biegłego była wyższa, niż umówiona, jednakże różnica ta mieści się w granicach umownych ustaleń. Należy także pamiętać, że przy takich transakcjach wartość rynkowa nie musi odpowiadać cenie, jaką faktycznie można uzyskać – to ostatnie zależy od znalezienia nabywcy, który chce zapłacić określoną cenę. W niniejszym przypadku kontrahentem takim była strona pozwana a innych chętnych w chwili zawierania umowy przedwstępnej nie było.

Skoro nie miało miejsca podstępne działanie strony pozwanej, mające na celu wprowadzenie powoda w błąd ani też nie doszło do wyzysku, zasadnie Sąd Okręgowy oddalił żądania powoda. Zaistniały natomiast podstawy do uwzględnienia powództwa wzajemnego, bowiem umowa przedwstępna, zawarta w formie aktu notarialnego zawierała istotne postanowienia umowy przyrzeczonej, do której powód nie przystąpił.

Sąd Okręgowy prawidłowo wskazał podstawy prawne swoich stwierdzeń i w odpowiedni sposób dokonał ich analizy. Stanowisko Sądu Okręgowego w pełni podziela Sąd Apelacyjny, przyjmując te wywody za własne.

Z powyższych względów orzeczono jak w sentencji na podstawie art. 385 k.p.c.

Strona pozwana (powód wzajemny) nie złożyła skutecznie wniosku o zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego (pismo procesowe zostało zwrócone).