

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 października 2016r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział XVIII Cywilny

w składzie: Przewodniczący: SSO Magda Inerowicz

Protokolant: prot. sąd. Emilia Staszkiwicz

po rozpoznaniu w dniu 29 września 2016r.,

na rozprawie

sprawy z powództwa: **D. B.**

przeciwko: **A. F., M. F.**

o zapłatę

1. zasądza od pozwanej A. F. na rzecz powódki kwotę 57.900 zł (pięćdziesiąt siedem tysięcy dziewięćset złotych) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w płatności od dnia 28 marca 2015 r. do dnia zapłaty,
2. zasądza od pozwanego M. F. na rzecz powódki kwotę 57.900 zł (pięćdziesiąt siedem tysięcy dziewięćset złotych) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w płatności od dnia 28 marca 2015 r. do dnia zapłaty,
3. w pozostałej części powództwo oddala,
4. zasądza od pozwanych na rzecz powódki kwotę 3.232 zł (brutto) tytułem zwrotu kosztów pomocy prawnej udzielonej powódce z urzędu,
5. nakazuje ściągnąć od pozwanej A. F. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Poznaniu kwotę 3.749 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych,
6. nakazuje ściągnąć od pozwanego M. F. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Poznaniu kwotę 3.749 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych,
7. w pozostałej części kosztami sądowymi obciąża Skarb Państwa,
8. przyznaje adwokat A. S. kwotę 1.196 zł (brutto) tytułem zwrotu kosztów pomocy prawnej udzielonej powódce z urzędu.

/-/ M. Inerowicz

UZASADNIENIE

Powódka D. B., po ostatecznym sprecyzowaniu powództwa, wniosła o zasądzenie na jej rzecz od pozwanej A. F. kwoty 78.950 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 28 marca 2015 r. do dnia zapłaty oraz od pozwanego M. F. kwoty 78.950 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 28 marca 2015 r. do dnia zapłaty, a także o zasądzenie od pozwanych na rzecz pełnomocnika powódki ustanowionego z urzędu w sprawie I Co 71/15 kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powódka wskazała, że w dniu 3 kwietnia 2014 roku zawarła z pozwanymi: A. F. i M. F. umowę sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w P.. Podniosła, że

pozwani kupili przedmiotowy lokal za cenę czterokrotnie niższą w stosunku do jego wartości rynkowej, wykorzystując jej trudną sytuację materialną, jak również to, że nie była świadoma rzeczywistej ceny rynkowej przedmiotowego lokalu. Powódka wskazała, że po śmierci jej obłożnie chorej siostry, z którą mieszkała i którą opiekowała się, kiedy to znajdowała się w trudnej sytuacji materialnej, zaczął ją odwiedzać W. T. (1) – ojciec pozwanej, proponując powódce, że jego córka wraz z zięciem, kupią jej mieszkanie oraz zagwarantują jej prawo dożywotniego zamieszkiwania w lokalu, jak również będą pokrywali wszelkie koszty związane z jego użytkowaniem. Ostatecznie doszło do sprzedaży lokalu, jednakże pozwani nie ustanowili dożywotniego prawa zamieszkiwania powódki, a nadto domagali się od niej dodatkowych opłat za jego użytkowanie. Powódka wywodzi swoje roszczenia z instytucji wyzysku, przewidzianej w przepisie art. 388 k.c.

W odpowiedzi na pozew z dnia 13 sierpnia 2015 r. pozwani A. F. i M. F. wnieśli o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki na ich rzecz kosztów postępowania.

W uzasadnieniu pozwani przyznali, że w dniu 3 kwietnia 2014 r. nabyli od powódki przedmiotowy lokal mieszkalny, w udziałach wynoszących po 1/2 każdy, za łączną cenę 50.000 zł. Pozwani zakwestionowali roszczenie powódki zarówno co do zasady, jak i wysokości. Wskazali, że cena za lokal została zaproponowana przez powódkę w lutym 2014 r. i że sprzedała go bez przymusu oraz presji z ich strony. Wskazali, że duże znaczenie dla ustalenia wartości lokalu miało zagwarantowanie powódce dożywotniego prawa zamieszkiwania w tym lokalu. Podali, że ustalając cenę uwzględnili rynkową wartość czynszu lokalu w kwocie 700 zł miesięcznie, jak również cenę rynkową brutto tj. 4.000 zł za m² powierzchni mieszkalnej, a także wskaźnik szybkiej sprzedaży tj. natychmiastowe przekazanie powódce kwoty 50.000 zł w gotówce, jak również koszty sądowe i notarialne związane z pełnym prawem własności lokalu. Pozwani wskazali, że uprzedzili powódkę, iż bezpłatność zamieszkiwania nie oznacza zwolnienia jej z opłat eksploatacyjnych za korzystanie z lokalu. Zaprzeczyli jej twierdzeniom jakoby wykorzystali jej trudną sytuację finansową wskazując, że nie mieli wiedzy odnośnie jej zobowiązań kredytowych. Pozwani zaprzeczyli również jakoby powódka była osobą niedoświadczoną życiowo, czy niedołązną podając, że jest ona osobą wykształconą i na każdym etapie zawierania umowy sprzedaży była informowana o treści i skutkach dokonywanej czynności prawnej.

Powódka przed wytoczeniem niniejszego powództwa w sprawie o sygn. I Co 71/15 toczącej się przed Sądem Okręgowym w Poznaniu została zwolniona w całości z kosztów sądowych oraz ustanowiono dla niej pełnomocnika z urzędu.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka D. B. ma obecnie 84 lata, jest osobą niezameżną i bezdzietną.

Od około 1997 r. mieszkała wraz ze swoją siostrą D. Ś. w lokalu mieszkalnym położonym w P. przy ul. (...). Siostra powódki po wylewie była częściowo sparaliżowana i niezdolna do samodzielnej egzystencji, w związku z czym powódka sprawowała nad nią całodobową opiekę.

Powódka od lat cierpiała na schorzenia kardiologiczne, miała wszczepiony rozrusznik serca, miała także problemy z chodzeniem, jak również cierpiała na niedosłuch. W 1999 r. sporządziła testament, na mocy którego lokal, w którym mieszkała zapisała na rzecz swojej dalszej kuzynki.

Powódka wraz z siostrą utrzymywały się wyłącznie z emerytur. W 2014 r. emerytura powódki wynosiła około 2.300 zł miesięcznie, a emerytura D. Ś. około 1.780 zł miesięcznie. Dodatkowo otrzymywały również dodatek kombatancki w kwocie 208 zł. Dochody te nie starczały na pokrycie wszystkich wydatków związanych z ich utrzymaniem, w tym zwłaszcza kosztownej rehabilitacji D. Ś., jej leczenia, czy zakupu środków higieny. Powódka wprawdzie w 1997 r. sprzedała mieszkanie należące do jej siostry, jednakże całość kwoty uzyskanej ze sprzedaży została przeznaczona na utrzymanie. W związku z brakiem środków finansowych, powódka zaciągnęła kredyty, których miesięczne raty wynosiły łącznie od 1.600 zł do 1.700 zł.

W styczniu 2012 r. odwiedził powódkę W. T. (1), który pochodził z miejsca jej pochodzenia. Mieszkająca w Australii, siostra W. T. (1) poprosiła go, żeby odwiedził siostrę powódki, która była jej koleżanką. W. T. (1) był wychowankiem w szkole, w której uczył ojciec powódki, jak również znał D. Ś., która pracowała wówczas w bibliotece. Siostra powódki bardzo pochlebnie wypowiadała się o W. T. (1) twierdząc, że jest to „zaczyna rodzina”. Kolejny raz W. T. (1) odwiedził powódkę w sierpniu 2012 r.

W dniu 1 listopada 2013 r. w wieku 77 lat zmarła D. Ś.. Powódka bardzo przeżyła śmierć swojej siostry, nasiliły się wówczas jej dolegliwości kardiologiczne, jak również problemy z chodzeniem.

Powódka poniosła koszty związane z pogrzebem siostry w kwocie 8.000 zł, z czego 4.000 zł pokryła z zasiłku pogrzebowego. Od czasu śmierci D. Ś. do lutego 2014. powódka dysponowała zaoszczędzoną kwotą 3.000 zł ze środków uzyskanych z kredytu i własną emeryturą w wysokości około 2.300 zł. Po śmierci siostry powódkę zaczął coraz częściej odwiedzać W. T. (1) wraz z żoną H. T.. Oferowali jej swoją pomoc zawożąc powódkę na zakupy, na cmentarz, do lekarzy. Powódka miała wówczas problemy finansowe, aby móc z własnej emerytury spłacać zobowiązania kredytowe. W celu uzyskania dodatkowych środków sprzedała biżuterię siostry w lombardzie, zaproponowała również W. T. (1) sprzedaż obrazu. Pozwani odwiedzili powódkę, aby zobaczyć ten obraz, ale nie byli zainteresowani jego kupnem.

W lutym 2014 r. powódka poprosiła W. T. (1), aby pomógł jej znaleźć korzystnego nabywcę jej mieszkania, gdyż nie jest w stanie utrzymać się wyłącznie z emerytury. Powiedziała, że jest jej „ciężko finansowo”. Podczas kolejnej wizyty W. T. (1) zaproponował powódce, że jego córka z zięciem – pozwani A. F. i M. F., kupią od powódki przedmiotowy lokal, za cenę 50.000 zł w gotówce i że zawrą z nią umowę umożliwiającą jej dożywotnie zamieszkiwanie w tym lokalu. Jednocześnie zapewnił ją, że pozwani będą pokrywali wszelkie koszty związane z użytkowaniem lokalu. Powódka nie interesowała się jaką cenę faktycznie może uzyskać na rynku nieruchomości w P. za ten lokal. W. T. (1) zapewniał ją, że kwotę 50.000 zł będzie mogła wykorzystać wyłącznie na własne potrzeby, na co powódka się ucieszyła i wyraziła na to zgodę.

W kilka dni później powódkę odwiedził J. J., który przedstawił się jako doradca podatkowy, działający w imieniu pozwanych. Zabrał od niej dokumenty konieczne do podpisania aktu notarialnego, jak również poinformował ją o terminie zawarcia umowy sprzedaży przedmiotowego lokalu przed notariuszem.

Dowód: zeznania świadków : częściowo W. T. (1) (min. 6 – min. 34 e – protokołu z dnia 3 marca 2016 r. k. 70), częściowo J. J. (min. 34 – min. 54 e – protokołu z dnia 3 marca 2016 r. k. 70), H. T. (min. 5 – min. 20 e- protokołu z dnia 9 czerwca 2016 r. k. 131 – 132), zeznania powódki (min. 23 – godz. 1 min. 31 e – protokołu z dnia 9 czerwca 2016 r. k. 132).

W dniu 3 kwietnia 2014r. powódka stawiała się w Kancelarii Notarialnej A. J., w której obecni byli również pozwani, W. T. (1) i J. J.. Notariusz odczytała akt notarialny sprzedaży, po czym powódka poprosiła, żeby czytała głośniej, gdyż słabo słyszy. Notariusz nakazała powódce, aby usiadła obok niej. Powódka pomimo tego nadal słabo słyszała i nie rozumiała treści odczytywanego aktu notarialnego.

Aktem notarialnym z dnia 30 kwietnia 2014 r. rep. A 2003/2014 D. B. sprzedała A. F. i M. F. w 1/2 części każdemu z pozwanych do ich majątków odrębnych, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego położonego w P. przy ul. (...), o powierzchni 37,80 m² za kwotę 50.000 zł.

W § 5 umowy D. B. oświadczyła, że zobowiązuje się do wydania przedmiotowego lokalu we współposiadanie A. F. i M. F. w dniu 3 kwietnia 2014 r. i odnośnie wykonania tego zobowiązania poddaje się egzekucji z aktu notarialnego na podstawie art. 777 § 1 pkt. 4 k.p.c.

W § 6 umowy strony postanowiły, że od kwietnia 2014 r. czynsz względem Spółdzielni Mieszkaniowej będą płacili kupujący oraz że rozliczenie względem Spółdzielni z tytułu dostawy ciepła za sezon grzewczy 2013/2014 przejmują

nabywcy od ostatniego odczytu, a strony zobowiązują się względem siebie do rozliczeń z tego tytułu proporcjonalnie do ilości miesięcy, w którym lokal zajmowany był przez strony.

U notariusza okazało się, że nie ma prawnej możliwości ustanowienia dożywotniego bezpłatnego prawa użytkowania na spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego. Z tego względu aktem notarialnym z dnia 3 kwietnia 2014 r. rep. A 2009/2014 powódka i pozwani oświadczyli, że ich zgodnym zamiarem jest ustanowienie na rzecz D. B. dożywotniego i bezpłatnego prawa użytkowania, tak aby zapewnić jej możliwość zamieszkiwania w powyższym lokalu, z jednoczesnym jej zameldowaniem. Jednocześnie oświadczyli, że z uwagi na niemożność ustanowienia dożywotniego bezpłatnego prawa użytkowania na spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego, brak jest możliwości ustanowienia tego prawa na rzecz D. B. na nabytym przez pozwanych przedmiotowym lokalu od powódki.

Pozwani zobowiązali się, w treści tego aktu notarialnego, że ustanowią ze Spółdzielnią Mieszkaniową (...) odrębną własność przedmiotowego lokalu nr (...) oraz że zawrą ze Spółdzielnią umowę przeniesienia własności tego lokalu na ich rzecz, w udziałach wynoszących po 1/2 części, jak również uzyskają wpis własności na ich rzecz w księdze wieczystej, która zostanie założona dla tego lokalu. Zobowiązali się tego dokonać najpóźniej do dnia 30 stycznia 2015 r. Jednocześnie pozwani oświadczyli, że uzyskali ze strony Spółdzielni zapewnienie, że nie ma żadnych przeszkód prawnych, ani faktycznych do dokonania czynności wyodrębnienia własności przedmiotowego lokalu. Strony zobowiązały się zawrzeć umowę przyrzeczoną o ustanowienie prawa użytkowania na rzecz powódki niezwłocznie po otrzymaniu przez pozwanych zawiadomienia Sądu Rejonowego Poznań – Stare Miasto w P. o założeniu księgi wieczystej dla przedmiotowego lokalu, jednakże nie później niż w dniu 27 lutego 2015 r.

W § 7 aktu notarialnego strony podały skapitalizowaną wartość prawa użytkowania lokalu na kwotę 20.000 zł.

Powódka otrzymała od pozwanych kwotę 50.000 zł w gotówce. Po zawarciu umowy pojechała z W. T. (1) do banku, aby zdeponować kwotę 40.000 zł na lokacie oszczędnościowej na okres dwóch lat. Kwotę 10.000 zł pozostawiła sobie. Do konta oszczędnościowego upoważniła pozwaną A. F..

Po sprzedaży przedmiotowego lokalu, powódka odwołała testament na mocy którego zapisała przedmiotowy lokal kuzynce. W dalszym ciągu mieszkała w tym lokalu, a pozwani nie domagali się jego wydania.

W styczniu 2015 r. do powódki przyjechał J. J., który przekazał jej rachunek za eksploatację przedmiotowego lokalu, za okres od kwietnia 2014 r. do grudnia 2014 r. Powódka miała zapłacić opłaty związane z użytkowaniem lokalu w kwocie około 2.800 zł w tym opłatę za gaz i wodę. Powódka przeczytała wówczas w akcie notarialnym, że brak opłat za lokal spowoduje wszczęcie egzekucji z jej majątku, w związku z czym zapłaciła W. T. (1) żadaną przez niego kwotę około 2.800 zł.

W rozmowie z sąsiadkami powódka powiedziała im o cenie, którą uzyskała od pozwanych za sprzedaż lokalu. Sąsiadki uświadomiły jej wówczas, że sprzedała lokal za znacznie zaniżoną cenę mówiąc, że to kwota praktycznie za „samą łazienkę”. Powódka zaniepokojona sytuacją udała się do Spółdzielni Mieszkaniowej (...), w której zasobach lokalowych znajdował się przedmiotowy lokal. W rozmowie z radcą prawnym spółdzielni dowiedziała się, że powinna skorzystać z pomocy prawnej, gdyż umowy, które zawarła z pozwanymi zostały sporządzone nieprawidłowo.

Pismem z dnia 25 marca 2015 r. pełnomocnik powódki wezwał pozwanych do zapłaty kwoty 157.900 zł w terminie 7 dni wskazując, że umowa sprzedaży własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w P. została zawarta w warunkach wyzysku. Nadto pełnomocnik powódki wezwał pozwanych do niezwłocznego złożenia do Spółdzielni Mieszkaniowej (...) wniosku o przekształcenie spółdzielczego prawa do lokalu w prawo własności celem ustanowienia na rzecz powódki dożywotniego bezpłatnego prawa do użytkowania tego lokalu.

W odpowiedzi pozwani odmówili zapłaty żądanej przez powódkę kwoty, podjęli jednak działania zmierzające do wyodrębnienia ww. lokalu.

Pismem z dnia 22 lipca 2015 r. pełnomocnik powódki zwrócił się do J. J. wskazując, że powódka akceptuje regulowanie opłat miesięcznych za mieszkanie w formie zaliczek, opartych na średnim miesięcznym zużyciu tych mediów w poprzednim roku i zwróciła się o nadesłanie projektu aktu notarialnego, uwzględniającego powyższe zmiany.

W sierpniu 2015 r. w godzinach rannych odwiedzili powódkę W. T. (1) i pozwany M. F., którzy zaproponowali, aby w dniu 5 sierpnia stawiała się u notariusza w celu zawarcia umowy dożywotniego i bezpłatnego użytkownika lokalu. Powódka odmówiła twierząc, że źle się czuje, ma bardzo spuchnięte nogi i nie może wyjść z domu. Po tej rozmowie powódka dopiero uświadomiła sobie, że nie ustanowiono na jej rzecz umowy dożywotniego i bezpłatnego użytkownika lokalu, z czego wcześniej nie zdawała sobie w pełni sprawy.

W. T. (1) proponował powódce zawarcie umowy dożywotniego i bezpłatnego użytkownika lokalu również w dniu 16 maja 2016 r., jednakże ponownie mu odmówiła twierząc, że ma umówioną wizytę w szpitalu u kardiologa.

Pod koniec 2015 r. nasiliły się u powódki dolegliwości kardiologiczne, miała duszności, w związku z czym została przewieziona do szpitala, gdzie podejrzewano u niej zawał. W okresie od 27 listopada 2015 r. do 10 grudnia 2015 r. powódka przebywała w klinice kardiologicznej.

Dowód: kserokopia wypisu aktu notarialnego z dnia 3 kwietnia 2014 r. rep. A 2003/2014(k. 14 -17), kserokopia wypisu aktu notarialnego z dnia 3 kwietnia 2014 r. rep. A 2009/2014 (k. 11 – 13), wezwanie do zapłaty z dnia 25 marca 2015 r. (k. 7), pismo z dnia 30 marca 2015 r. (k. 10), projekt aktu notarialnego z dnia 5 sierpnia 2015 r. umowy ustanowienia prawa użytkownika (k. 29 – 33), projekt umowy z dnia 5 sierpnia 2015 r. (k. 34 – 36), pismo z dnia 22 lipca 2015 r. (k. 45), zeznania świadków: częściowo W. T. (1) (min. 6 – min. 34 e – protokołu z dnia 3 marca 2016 r. k. 70), częściowo J. J. (min. 34 – min. 54 e – protokołu z dnia 3 marca 2016 r. k. 70), H. T. (min. 5 – min. 20 e- protokołu z dnia 9 czerwca 2016 r. k. 131 – 132), zeznania powódki D. B. (min. 23 – godz. 1 min. 31 e – protokołu z dnia 9 czerwca 2016 r. k. 132), zeznania pozwanej A. F. (min. 16 – 31 e- protokołu z dnia 29 września 2016 r. k. 193 – 194), zeznania pozwanego M. F. (min.35 -54 e – protokołu z dnia 29 września 2016 r. k. 194) .

Wartość rynkowa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego położonego w P. przy ul. (...) według stanu i cen z daty zbycia tj. na dzień 3 kwietnia 2014 r. wyniosła 165.800 zł, natomiast prawo użytkownika tego lokalu wyniosło 64.417 zł.

Lokal położony jest w sześciokondygnacyjnym budynku wzniesionym w połowie XX wieku w technologii tradycyjnej. Jest to budynek podpiwniczony, średniowysoki o 5 kondygnacjach naziemnych. Stan budynku jest dobry, o normowym zużyciu technicznym. Lokal mieszkalny jest średniowysoki, położony na III piętrze (ostatniej kondygnacji) o powierzchni użytkowej 37,80 m², składa się z pokoju, kuchni, łazienki i przedpokoju. Stan techniczny lokalu jest przeciętny z uwagi na wysokie zużycie techniczne instalacji, stolarki drzwiowej, okładzin ściennych i podłogowych.

W bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości znajdują się zabudowane bloki mieszkalne z usługami na parterze, budynkami wielorodzinnymi oraz szkoła podstawowa. Dobra dostępność do zaplecza handlowo – usługowego, do środków komunikacji miejskiej, do centrum miasta.

Aktualnie przedmiotowe spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego zostało przekształcone w pełną własność i zapisane w KW (...).

Dla obszaru na którym położona jest przedmiotowa nieruchomość nie został opracowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta P. działka o nr ewidencyjnym 30 znajduje się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków i pomników historii oznaczonym symbolem MW/U, co oznacza tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub tereny zabudowy usługowej niskiej.

Dowód: częściowo opinia biegłego sądowego z dziedziny szacowania nieruchomości z dnia 6 maja 2016 r. M. S. (k. 87 – 121), opinia uzupełniająca biegłego z dnia 29.09.2016r. (k. 184-186), zeznania biegłego M. S. (min.02:06 -13:03 e-protokołu z dnia 29.09.2016r.).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów zgromadzonych w aktach niniejszej sprawy, jak również opinii i ustnych wyjaśnień do opinii złożonych przez biegłego, zeznań świadków oraz stron niniejszego postępowania.

Zgromadzone w toku procesu dokumenty (czy też kserokopie dokumentów, wskazujące na istnienie dowodów właściwych tj. oryginałów dokumentów, co nie było podważane przez strony) nie budziły zastrzeżeń tak co do ich autentyczności, jak i prawdziwości. Również Sąd nie dopatrywał się w nich cech podważających ich wiarygodność.

Świadek W. T. (1) zeznał, że nawiązał bliższy kontakt z powódką, gdy jej siostra była już w bardzo ciężkim stanie, a zatem na krótko przed jej śmiercią.

Z zeznań świadka H. T. wynika, że powódka żaliła się na swoją trudną sytuację materialną po śmierci siostry i w związku z tym chciała sprzedać własne mieszkanie z dożywotnym prawem jego użytkowania. Świadek H. T. zeznała, że powódka mówiła jej i W. T. (1), że potrzebuje pieniędzy, gdyż po śmierci siostry, której rehabilitacja i leczenie były bardzo kosztowne, jest w trudnej sytuacji materialnej. Świadkowie ci mieli również wiedzę co do tego, że powódka sprzedała kosztowności, aby poprawić swoją sytuację finansową i było to jeszcze za życia jej siostry. Z zeznań świadka H. T. wynika, że powódka mówiła również, że potrzebuje pieniędzy, żeby postawić pomnik, którego cena wyniosła około 5.000 zł.

Powyższe natomiast nie wynika z zeznań świadka W. T. (1), który zaprzeczył, żeby kiedykolwiek powódka mówiła mu, że jej brakuje pieniędzy. Sąd zatem uznał zeznania tego świadka w tym zakresie za niewiarygodne, skoro odwiedzał on powódkę wspólnie z żoną (co potwierdziła w swoich zeznaniach pozwana), to zapewne miał on taką samą wiedzę jak H. T., a dotyczącą sytuacji materialnej powódki. W okresie zawierania umowy pomiędzy stronami świadek miał regularny, stały kontakt z powódką, a zatem z pewnością orientował się on co do jej sytuacji finansowej. Sąd nie dał wiary zeznaniom W. T. (1), że z powódką rozmawiała jedynie jego żona, a on tylko „wypił kawę i przysypiał”. Z dalszej części jego zeznań wynika bowiem, że świadek ten był zorientowany odnośnie sytuacji materialnej powódki np. że zapisała ona swoje jedyne mieszkanie w testamentie.

Świadek W. T. w sposób niekonsekwentny najpierw przyznał, że „oczywiście wiedział o długach, a następnie temu zaprzeczył, wskazując, że wiedział jedynie o tym, że powódka płaciła kamieniarzowi, po czym stwierdził, że wie, iż spłacała kredyty za tablety, które kupiła synom opiekunki i że miał wiedzę na temat długów powódki przed transakcją sprzedaży lokalu, bo cyt. „to powtarzała ciągle, widzi pan się ulitowałam, wzięłam, a teraz muszę płacić”, co powoduje, że jego zeznania w tym zakresie są mało wiarygodne i wewnętrznie sprzeczne. Skoro świadek wiedział, że powódka wyzbywała się kosztowności, to logicznym jest, że potrzebowała ona pieniędzy. Z zeznań świadka J. J. wynika, że W. T. (1) był zorientowany w sytuacji życiowej powódki. Ostatecznie przyznał, że chciała sprzedać mieszkanie, gdyż dotychczas każdy chciał od niej uzyskać mieszkanie nieodpłatnie np. w drodze darowizny, czy spadkobrania, a jej chodziło o otrzymanie za ten lokal pieniędzy. Również pozwana potwierdziła, że powódka wyzbywała się swojego majątku, o czym świadczą jej zeznania, że chciała sprzedać obraz (który pozwani przyszli obejrzyć), jak również pozwana wskazała, że powódka twierdziła w jej obecności, że dużą ją kosztowało leczenie jej siostry. Także z zeznań pozwanego wynika, że W. T. (1) informował go, że powódka zamierza sprzedać mieszkanie, gdyż ma „jakieś potrzeby”.

Mając na względzie powyższe, w ocenie Sądu, zarówno W. T. (3), jego żona oraz córka i zięć, z całą pewnością mieli świadomość trudnej sytuacji materialnej powódki po śmierci siostry, że nie miała dostatecznych środków, aby pokryć koszt nagrobka i że w celu pokrywania zobowiązań wyprzedawała majątek (kosztowności, chciała sprzedać obraz), jak i poszukiwała dalszych możliwości (sprzedaż lokalu) na zdobycie środków finansowych. Nie ma – w ocenie Sądu - znaczenia dla rozstrzygnięcia czy pozwani wiedzieli o konkretnych zobowiązaniach finansowych powódki. Wystarczy, że zdawali sobie sprawę, że jej materialna sytuacja jest trudna.

Za sprzeczne z zeznaniami powódki Sąd uznał zeznania świadka W. T. (1), w części w której wskazywał, że powódka poznała J. J., to wyłącznie przez pozwanych, tymczasem z zeznań powódki wynika, że J. J. przyszedł do powódki razem z W. T. (1) przed zawarciem umowy po dokumenty niezbędne do aktu notarialnego. Jest to zgodne z zasadami logiki – to bowiem pozwani oraz doradzającym im J. J. załatwiał wszelkie formalności niezbędne do zawarcia umów u notariusza.

Z zeznań świadków wynika również, że powódka darzyła W. T. (1) zaufaniem, o czym świadczą słowa H. T., że „mojego męża bardzo uważała pani D. i chciała, żeby jej pomógł” i powiedziała, że gdyby W. T. (1) byłby starszy to mógłby być jej ojcem, które to słowa potwierdził również świadek W. T. (1). O darzeniu przez powódkę W. T. (1) pełnym zaufaniem świadczy również fakt, że nie chciała czytać projektów umów, a jedynie zależało jej, aby wytłumaczyć sens treści zapisów, co wynika z zeznań świadka J. J.. Również o pełnym zaufaniu powódki do W. T. (1) świadczą jego zeznania, w których podkreślił, że po dokonanej transakcji sprzedaży lokalu powódka przekazała mu pieniądze w torbie mówiąc, że u niego ta torba jest „najbezpieczniejsza”. Nadto z zeznań świadka W. T. (1) wynika również, że powódka darzyła również zaufaniem pozwanego twierdząc, że to człowiek o „gołębim sercu”.

Świadkowie: H. T. i W. T. (1) mieli wiedzę odnośnie tego, że powódka była osobą schorowaną, podając, że narzekała na bolące ją nogi, serce i że rzadko wychodziła z tego względu sama z domu. Świadek W. T. (1) wiedział, że powódka miała rozrusznik serca. O problemach powódki z puchnięciem nóg zeznał także świadek J. J. i pozwana, która zeznała, że powódka nie mogła pokonywać dalekich odległości. Świadek H. T. wiedziała również, że powódka miała słaby słuch i zamierzała kupić sobie aparat słuchowy, jednakże w trakcie zawarcia umowy u notariusza nie miała jeszcze tego aparatu. O problemach ze słuchem powódki zeznała również pozwana. Również z zeznań świadka J. J. wynika, że powódka będąc u notariusza przy zawieraniu umowy sprzedaży prosiła, żeby mówić głośniej, co potwierdza treść zeznań powódki na tę okoliczność.

Z zeznań świadków: H. T. i W. T. (1) wynika również, że świadkowie ci zawozili powódkę na cmentarz, na zakupy, do lekarzy. Przy czym zeznania świadka W. T. (1) były na tę okoliczność wewnętrznie sprzeczne, gdyż z jednej strony twierdził, że pomagał powódce zawożąc ją do lekarzy, na zakupy, po czym zaprzeczył, że wymagała pomocy w załatwianiu jej codziennych spraw twierdząc, że miała umysł sprawny i ze wszystkim sobie sama radziła. O tym, iż H. T. i W. T. (1) zawozili powódkę do lekarza, robili jej zakupy zeznał również świadek J. J., który podkreślił, że W. T. (1) odwiedzał powódkę za każdym razem gdy tego potrzebowała i dzwoniła, aby zrobić jej zakupy, czy jechać z nią do lekarza. Również pozwana potwierdziła, że jej rodzice zawozili powódkę do lekarza, stomatologa.

Nie można przy tym pominąć faktu, że pozwani – mając dobry kontakt z rodzicami pozwanej (W. T. (1) zaproponował by odkupili od powódki obraz, a następnie zaproponował im kupiono mieszkania, a zatem utrzymywał z nimi bieżący i bezpośredni kontakt) – musieli również na zasadzie relacji rodzinnej – wiedzieć o sytuacji życiowej i majątkowej powódki. Wskazują na to zasady doświadczenia życiowego. Pozwani wiedzieli, że powódka przeżywa śmierć siostry i że z uwagi na swoje schorzenia pomagała opieki ze strony osób trzecich w codziennej egzystencji (większe zakupy, dojazd do lekarza).

Sąd nie dał wiary zeznaniom świadków W. T. (1) i H. T., że nie mieli wiedzy odnośnie realnej ceny lokalu mieszkalnego powódki. Twierdzenia te są mało prawdopodobne w świetle zeznań powódki, z których wynika, że dla innych osób (sąsiadek) oczywistym było, bez konieczności sporządzenia wyceny nieruchomości, że powódka sprzedała lokal za cenę znacznie zaniżoną w stosunku do jego realnej wartości na rynku. Z zasad doświadczenia życiowego wynika, że przeciętny dorosły człowiek (choć niekoniecznie już osoba w podeszłym wieku) ma pewną wiedzę na temat cen istniejących na rynku nieruchomości i z pewnością wie, że za kwotę 50.000 zł – nawet uwzględniając ewentualne jego obciążenie prawem użytkowania, które zresztą zostało oszacowane w akcie notarialnym zaledwie na 20.000 zł - nie można kupić lokalu mieszkalnego w P.. O tym, iż świadek starał się umniejszyć wartość przedmiotowego lokalu świadczy jego sformułowanie odnośnie powierzchni mieszkania, że to taka „malutka kawalereczka, jeden pokój, kuchenka i łazieneczka”.

Sąd odmówił również wiary zeznaniom świadka W. T. (1) odnośnie tego, że nie miał wiedzy czy ostatecznie zagwarantowano powódce prawo dożywotniego zamieszkania lokalu, gdyż z zeznań powódki wynika, że po przedsądowym wezwaniu pozwanych do zapłaty, W. T. (1) z pozwany udali się do powódki, aby zawarła umowę dożywotniego użytkownika. Jak również jest to sprzeczne z zasadami doświadczenia życiowego, gdyż pozwana jest córką świadka, a zatem miał on z pewnością wiedzę odnośnie szczegółów transakcji przeprowadzonej z powódką, skoro sam ją zaproponował pozwanym. Niejasne, a przy tym niewiarygodne są zeznania świadka W. T. (1) odnośnie szczegółów dotyczących zakładania przez powódkę lokaty oszczędnościowej, na której chciała zdeponować kwotę uzyskaną ze sprzedaży lokalu. Świadek zeznał bowiem, że początkowo powódka chciała upoważnić do konta oszczędnościowego inną osobę, jednakże nie zdecydowała się na to, gdyż koniecznym było, aby osoba ta osobiście przyszła do Banku, na co powódka stwierdziła, że jest to niemożliwe, gdyż chciała tej osobie zrobić niespodziankę. Świadek dalej twierdził, że w związku z tym ostatecznie powódka zdecydowała się, aby upoważnić do tego konta pozwaną, żeby „pieniądze nie przepadły”. Świadek przy tym przyznał, że powódka nie wiedziała ostatecznie ile pieniędzy wpłaciła na konto, jak również co się dalej z tym kontem działo. Z powyższego wynika zatem, że świadek miał pełną świadomość stanu niedołęstwa powódki, w jakim się znajdowała zarówno w chwili podpisywania umowy, jak i zakładania lokaty oszczędnościowej.

Z zeznań świadka H. T. i pozwanej wynika również, że pozwani dowiadywali się, czy po sprzedaży lokalu nie będą musieli sprawować opieki nad powódką (jak zeznała pozwana zastanawiali się co będzie jeśli powódka „zaniemoże”) i że powódka stwierdziła, że nie będzie potrzebowała opieki z ich strony. Pozwani mieli pełną świadomość złego stanu zdrowia powódki.

Świadek H. T. zeznała, że początkowo po zawarciu umowy powódka była zadowolona z jej zawarcia, jednakże z czasem relacje pomiędzy powódką a świadkiem i W. T. (1) uległy pogorszeniu

Sąd odmówił również wiary zeznaniom świadków: W. T. (1) i H. T., którzy twierdzili, że to powódka zaproponowała cenę 50.000 zł mówiąc, że chciałyby uzyskać z jego sprzedaży kwotę około 40.000 zł, 50.000 zł, tak, aby móc spokojnie w tym lokalu mieszkać. Po pierwsze było to niezgodne z interesem powódki. Ponadto jak wynika z jej zeznań, to dopiero sąsiadki uświadomiły jej, że sprzedała lokal za zaniżoną cenę. W okolicznościach sprawy, mając na względzie, że powódka jest osobą w podeszłym wieku - w 2014r. miała 82 lata, była schorowana, a nadto przeżywała śmierć swojej siostry, wysoce prawdopodobnym jest, że nie miała ona wówczas wiedzy odnośnie cen lokali na rynku nieruchomości. Nadto, skoro działała ona w pełnym zaufaniu do W. T. (1), to raczej sama nie zasugerowałaby mu ceny sprzedaży. W tym zakresie Sąd ocenił zeznania powódki jako szczerze i wiarygodne, a przeciwnie ocenił zeznania ww. Świadców H. i W. T. (1) oraz zeznania pozwanej. Nadto jest to również niezgodne z zeznaniami świadka J. J., który zeznał, że to on sam dokonał kalkulacji ceny lokalu, uwzględniając wartość prawa, które miało obciążać lokal. Pozwany zaś przyznał, że zwracał się do niego o ocenę czy to jest „w ogóle opłacalne”. Sąd nie dał przy tym wiary zeznaniom pozwanego jakoby J. J. musiał stwierdzić, że „nie do końca to może być opłacalne”, gdyż w takiej sytuacji z pewnością pozwani nie zdecydowali by się na transakcję, gdyż jak zeznali w tym czasie nie planowali takiej inwestycji, jak i nie działali pod presją czasu. Pozwani musieli uznać transakcję za korzystną, skoro na nią się zdecydowali.

Zeznania świadków: W. T. (1), H. T. były sprzeczne z zeznaniami świadka J. J. w zakresie, w którym twierdzili oni, że nikt nie doradzał pozwanym przy zawieraniu umowy z powódką. Również zeznania pozwanej na tę okoliczność były wewnętrznie niespójne, gdyż z jednej strony zeznała, że pozwani nie radzili się nikogo w kwestii zakupu lokalu od powódki, po czym przyznała, że pozwany konsultował to. Świadek J. J. zeznał, że pozwany zwrócił się do niego z pytaniem czy warto kupić od powódki mieszkanie za cenę 50.000 zł i że świadek odpowiedział na to pytanie twierdzącą wskazując, że jest to cena korzystna, z uwzględnieniem wszelkich obciążeń, które mogą wynikać z tytułu sprzedaży tego lokalu w tym dożywotniego zamieszkiwania w lokalu. Wskazał, że skalkulował wartość lokalu powódki na kwotę 150.000 zł bez żadnych dodatkowych obciążeń, co jest wiarygodne, gdyż również biegły w niniejszej sprawie oszacował wartość nieruchomości powódki na podobną kwotę tj. 165.800 zł. Podał również, że dokonał kalkulacji wartości dożywotniego korzystania z lokalu na kwotę 67.200 zł, co również jest wiarygodne, gdyż odpowiada podobnej wartości prawa użytkownika lokalu ustalonej przez biegłego w niniejszej sprawie tj. kwocie 64.417 zł. Prawo

użytkowania przez powódkę lokalu ostatecznie nie zostało jednak ustanowione, a pomimo to cena za lokal nie uległa zmianie. Z zeznań świadka J. J. wynika, że pozwani trzykrotnie wzywali powódkę do zawarcia umowy dożywotniego użytkowania lokalu, jednakże powódka odmawiała. Z zeznań świadka nie wynika natomiast, że powódka przed zawarciem umowy sprzedaży lokalu zapoznała się z projektem umowy, jak również, że wytłumaczył świadek powódce, bądź też inna osoba treść zapisów aktu notarialnego. Sąd nie dał przy tym wiary zeznaniom świadka, iż rozmawiał z powódką na temat tego, jak będą uregulowane stosunki stron po zawarciu umowy i że powódka „zdecydowania rozumiała” konsekwencje zawarcia przedmiotowej umowy. Z zeznań powódki wynika bowiem, że przed zawarciem umowy nikt nie tłumaczył wcześniej jej zapisów, dlatego była zdziwiona, gdy okazało się, że musi płacić opłaty za eksploatację lokalu, co również potwierdziła pozwana w zeznaniach. Fakt, że jak twierdził świadek, że nie wymagała od niego na piśmie warunków zawarcia umowy świadczyło jedynie o tym, że darzyła zarówno jego, jak i W. T. (1) pełnym zaufaniem. Sąd odmówił również wiary zeznaniom świadka J. J., że powódka wyjawiała mu w tajemnicy, że ma długi i że ma duże wydatki i potrzebuje pieniędzy, zastrzegając jednocześnie, aby nie mówił o tym nikomu. Powyższe jest sprzeczne z zeznaniami świadków: H. T. i W. T. (1), iż mieli oni wiedzę odnośnie tego, że powódka potrzebuje pieniędzy, a zatem nie kryła się ona ze swoją trudną sytuacją finansową.

Odnośnie konieczności płacenia opłat za media w przedmiotowym lokalu, to z zeznań świadka H. T. wynika jednoznacznie, że strony umówiły, że powódka będzie płaciła jedynie za prąd i wodę. Z kolei pozwana wskazała, że powódka miała płacić za wodę i gaz, a za prąd i śmieci miała płacić we własnym zakresie, jako strona umowy z dostawcami. Świadek W. T. (1) natomiast zaprzeczył jakoby miał jakąkolwiek wiedzę na ten temat, po czym skojarzył sobie, że pozwana poinformowała go o wezwaniu do zapłaty pełnomocnika powódki. Z kolei świadek J. J. zeznał, że powódka była zobowiązana do zapłaty za zimną wodę oraz energię, a zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną mieli ponosić pozwani jako właściciele. Świadek ten zeznał również, że obecnie powódka nie pokrywa żadnych kosztów związanych z opłatami eksploatacyjnymi, poza kosztami licznikowymi zużycia mediów. Z zeznań pozwanej wynika z kolei, że powódka w momencie gdy dostała rozliczenie za zużycie wody i energii „zezłościła się”, co w ocenie Sądu potwierdza zeznania powódki, a tym samym fakt, że D. B. wcześniej nie miała świadomości odnośnie tego, że jest zobowiązana do zapłaty opłat eksploatacyjnych za mieszkanie. Świadek J. J. wskazał również, że ustalono z pełnomocnikiem powódki, że rozliczenia kosztów utrzymania miały następować co miesiąc, w przeciwieństwie do rozliczenia za 2014 r., tak aby nie narastała znacząca różnica obciążająca emeryturę powódki. Jednocześnie zeznał również, że pozwani nie podpisywali nowych umów z dostawcami mediów, a nadal były one zawarte z powódką.

W ocenie Sądu z samej treści § 6 umowy sprzedaży prawa do lokalu nie można wywodzić tego, że powódka miała świadomość, że po zbyciu lokalu nadal będzie obciążała ją część opłat ujęta w czynszu wobec spółdzielni (zużycie ciepłej i zimnej wody). Jak wynika bowiem z treści aktu dotyczy on rozliczenia za okres do czasu ewentualnego wydania lokalu kupującym. Za prąd i gaz powódka miała płacić we własnym zakresie (§ 5 aktu), co było zrozumiałe, gdyż ona miała zawarte umowy z dostawcami tych mediów.

Za tym, że zapisy aktu notarialnego zbycia lokalu nie odpowiadały w pełni treści ustaleń stron przemawia okoliczność, że w § 5 zawarto zobowiązanie powódki do wydania lokalu we współposiadanie pozwanym w dniu zawarcia umowy. Taka sytuacja nie miała bowiem mieć miejsca i nie miała, a pozwani nigdy nie wezwali powódki do dopuszczenia ich do współposiadania lokalu.

Zarówno z zeznań pozwanego, jak i J. J. wynika, że na kilka dni przed zawarciem umowy tj. pod koniec marca 2014 r. r J. J. pokazywał powódce jej projekt, jednakże ona go nie czytała, a prosiła jedynie, żeby jej wyjaśnić jej treść. Sąd nie dał temu wiary, gdyż jest to sprzeczne z zeznaniami powódki. Świadek J. J. zeznał także, że akt notarialny nie był do końca zgodnie z ustaleniami stron, gdyż musiał powstać drugi dokument – umowa przedwstępna. Sąd natomiast odmówił wiary zeznaniom tego świadka, że zapis § 5 aktu notarialnego był zapisem rutynowym, gdyż powszechnie jest wiadomym, że wprawdzie notariusz przygotowuje wcześniej projekt aktu, jednakże zawsze dostosowuje go do żądań stron i może pewne standardowe zapisy usunąć, a inne dopisać.

Celem ustalenia rynkowej wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego oraz wartości prawa użytkowania lokalu według stanu i cen z dnia zbycia Sąd przeprowadził dowód z pisemnej opinii biegłego rzeczoznawcy

majątkowego M. S.. W wykonaniu postanowienia Sądu wydał on opinię z dnia 6 maja 2016r., którą zakwestionowali pozwani. Biegły, w związku z zarzutami pozwanych, złożył opinię uzupełniającą z dnia 29.09.2016r., modyfikując poprzednie wnioski w zakresie oszacowania rynkowej wartości spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego z uwagi na uzasadniony zarzut, że biegły w pierwotnej opinii przyjął, że lokal położony jest na II. piętrze, podczas gdy faktycznie położony jest na piętrze III. (ostatniej kondygnacji). Poza tym biegły w sposób szczegółowy, w swoich zeznaniach, ustosunkował się do pozostałych uwag do opinii. W ocenie Sądu, wyjaśnienia biegłego są rzeczowe, logiczne i z tego względu przekonujące. Mając na uwadze ich treść Sąd nie miał wątpliwości co do wiarygodności i mocy dowodowej opinii pisemnej z maja, skorygowanej opinią z września 2016r. Po złożeniu przez biegłego wyjaśnień również pozwani dalej nie kwestionowali już jej wniosków. Z tego względu ww. dowód Sąd uznał za w pełni przydatny dla rozstrzygnięcia.

Sąd oddalił pozostałe osobowe wnioski dowodowe powódki. Zmierzały one do wykazania, że to nie powódka zaproponowała cenę sprzedaży lokalu. W ocenie Sądu, dla rozstrzygnięcia sporu okoliczność ta nie była istotna, a zatem Sąd wnioski te oddalił jako zbędne dla wyrokowania (art. 217 § 3 kpc w zw. z art. 227 kpc).

Sąd zważył, co następuje:

Powódka w niniejszej sprawie ostatecznie domagała się zasądzenia od każdego z pozwanych kwot po 78.950 zł tj. łącznie kwoty 157.900 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 28 marca 2015 r. do dnia zapłaty.

Jako podstawę prawną swojego roszczenia wskazała przepis art. 388 k.c. zgodnie z którym jeżeli jedna ze stron, wyzyskując przymusowe położenie, niedołość lub niedoświadczenie drugiej strony, w zamian za swoje świadczenie przyjmuje albo zastrzega dla siebie lub dla osoby trzeciej świadczenie, którego wartość w chwili zawarcia umowy przewyższa w rażącym stopniu wartość jej własnego świadczenia, druga strona może żądać zmniejszenia swego świadczenia lub zwiększenia należnego jej świadczenia, a w wypadku gdy jedno i drugie byłoby nadmiernie utrudnione, może ona żądać unieważnienia umowy. Przepis ten reguluje instytucję wyzysku, która ze względów moralnych ogranicza swobodę umów. Jest to szczególnie przypadek sprzeczności z prawem lub zasadami współżycia społecznego treści czynności prawnej. Przepis art. 388 k.c. jest przepisem szczególnym w stosunku do art. 58 § 2 k.c., co oznacza, że przyjęcie istnienia wyzysku zasadniczo wyklucza możliwość ustalenia nieważności umowy także na podstawie art. 58 § 2 k.c. (por. wyrok SN z dnia 31 marca 2016 r. IV CSK 372/15, LEX nr 2037908). Zarówno w doktrynie, jak i orzecznictwie ukształtował się pogląd, zgodnie z którym w przypadku instytucji wyzysku, powód w pierwszej kolejności winien zgłosić roszczenie o charakterze wyrównawczym, a możliwość zgłoszenia żądania unieważnienia umowy następuje dopiero po wykazaniu, że żądania wyrównawcze są nadmiernie utrudnione (por. G. Karaszewski, Komentarz do art. 388 k.c., lex 2014 r., wyrok SN z dnia 20 maja 2010 r. V CSK 387/2009, Lexis.pl nr 2252629).

Aby można było mówić o wyzysku w rozumieniu przepisu art. 388 k.c., muszą zostać spełnione łącznie trzy przesłanki, które musi wykazać pokrzywdzony (por. A. Cisek J. Kremis „Z problematyki wyzysku w ujęciu Kodeksu cywilnego” RPEiS 1979, z. 3, wyrok SN z 14 stycznia 2010r. IV CSK 432/09, Legalis). Pierwszą przesłanką jest obiektywnie istniejąca, w chwili zawarcia ważnej umowy, dysproporcja między świadczeniami stron wyrażająca się w tym, że jedna ze stron w zamian za swoje świadczenie przyjmuje lub zastrzega dla siebie lub dla osoby trzeciej świadczenie, którego wartość majątkowa jest „rażąco” wyższa od wartości świadczenia spełnianego przez tę stronę lub przez nią przyrzeczonego. Dochodzi więc do obiektywnej nieekwiwalentności wartości świadczeń stron w umowie przy czym przepis art. 388 k.c. znajduje zastosowanie wyłącznie do umów wzajemnych. Rażąca dysproporcja świadczeń ma miejsce wówczas, gdy w chwili zawarcia umowy wartość świadczenia jednej ze stron przewyższa w rażącym stopniu wartość świadczenia drugiej strony. Wprawdzie strony w ramach swobody kształtowania treści zobowiązania mogą ustalić świadczenia o nierównej wartości (por. wyrok SN z dnia 25 maja 2011 r. II CSK 528/10, LEX nr 794768), natomiast aby udzielić stronie ochrony w ramach instytucji wyzysku, należy dokonać oceny tej nierówności. Rażąca dysproporcja świadczeń oznacza, że jedna ze stron w zamian za swoje świadczenie przyjmuje lub zastrzega dla siebie lub dla osoby trzeciej świadczenie, którego wartość majątkowa jest „rażąco” wyższa od wartości świadczenia

spełnianego przez tę stronę lub przez nią przyrzeczonego. Dochodzi więc do obiektywnej nieekwiwalentności wartości świadczeń stron w umowie przy czym przepis art. 388 k.c. znajduje zastosowanie wyłącznie do umów wzajemnych.

Przesłanka druga o charakterze subiektywnym wyraża się z kolei w nagannym zachowaniu kontrahenta, uprawnionego do świadczenia wyższego, który świadomie „wykorzystuje okazję” (właśnie „wyzyskuje”) uzyskując zastrzeżenie szczególnej korzyści dzięki określonej sytuacji drugiej strony. Polega na wyzyskaniu przymusowego położenia, niedołęstwa lub niedoświadczenia drugiej strony. Aby można mówić o spełnieniu przesłanek z art. 388 k.c. to wyzyskujący musi mieć świadomość szczególnej sytuacji kontrahenta, jak również świadomość rażącej dysproporcji świadczeń. Nie jest przy tym konieczne stwierdzenie zamiaru „wyzyskania”, ani działania podstępnego, czy też innego działania mającego na celu skłonienie pokrzywdzonego do zawarcia umowy o niekorzystnej dla niego treści.

Trzecia przesłanka to właśnie szczególna sytuacja wyzyskanego w postaci przymusowego położenia, niedołęstwa lub niedoświadczenia. Sytuacja ta musi istnieć w chwili zawierania umowy. Stan „niedołęstwa” interpretowany jest w orzecznictwie jako bezradność, niemożność przewyciężenia przeszkód na skutek braku sił fizycznych lub psychicznych czy też wieku (por. wyrok Sądu Najwyższego z 27 września 2005r. V CK 191/05, Legalis), natomiast stan „niedoświadczenia” może polegać zarówno na braku ogólnego doświadczenia życiowego, jak i braku jakiegokolwiek doświadczenia w tego rodzaju przedsięwzięciach, których dotyczyła umowa zastrzegająca dla wyzyskanego w zamian za jego świadczenie niewspółmiernie niskie świadczenie wzajemne. Podkreślenia wymaga, że dla uznania, że doszło do wyzysku, w myśl przepisu art. 388 k.c., nie ma znaczenia, która strona dążyła do zawarcia umowy, nawet niekorzystnej dla siebie i z czyjej inicjatywy wprowadzone zostały do niej postanowienia ustanawiające rażącą dysproporcję świadczeń (por. orzeczenia Sądu Najwyższego z 29 października 1949r. C 105/49, OSN(C) 1950, Nr 2, poz. 30).

W niniejszej sprawie nie budziło wątpliwości Sądu, że w sprawie doszło do obiektywnej dysproporcji świadczeń, a zatem, że została spełniona pierwsza z przesłanek przewidzianych w przepisie art. 388 k.c. W zamian bowiem za przeniesienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego na rzecz pozwanych, powódka otrzymała cenę w wysokości 50.000 zł, stanowiącą mniej niż jedną trzecią rynkowej wartości przedmiotowego lokalu z dnia zawarcia umowy. Jak wynika bowiem z opinii biegłego z dziedziny szacowania nieruchomości realna wartość własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego położonego w P. przy ul. (...) wynosi 165.800 zł. Sąd nie miał przy tym na względzie obciążenia lokalu prawem do jego użytkowania o wartości 64.417 zł, gdyż do zawarcia takiej umowy – co bezsporne - ostatecznie nigdy nie doszło. Co więcej zapis § 1 umowy przedwstępnej użytkowania lokalu z dnia 3 kwietnia 2014 r. jest sprzeczny z zapisem § 5 umowy sprzedaży przedmiotowego lokalu z dnia 3 kwietnia 2014 r. Z tego pierwszego bowiem zapisu wynika zgodny zamiar stron zawarcia umowy dożywotniego i bezpłatnego prawa użytkowania, tak aby móc zapewnić powódce możliwość zamieszkiwania w tym z lokalu, z jednoczesnym jej zameldowaniem, a drugi zapis stanowi o obowiązku wydania przez powódkę przedmiotowego lokalu do współposiadania i poddania się egzekucji w razie zaniechania temu obowiązkowi przez powódkę.

Podkreślić również należy, że skoro w dniu zbycia lokalu tj. 3.04.2014r. było już wiadome, że w tej dacie bezpłatne i dożywotnie prawo użytkowania lokalu, ze względów prawnych nie może być ustanowione na rzecz powódki, to nie było przeszkód, aby urealnić cenę sprzedaży lokalu choćby o wskazaną w akcie notarialnym (a również zaniżoną w stosunku do rynkowej wartości) kwotę 20.000 zł. Pozwani jednak tego nie zrobili, nie zaproponowali – mieli bowiem z pewnością świadomość, że transakcja nie będzie już dla nich wówczas tak atrakcyjna.

W ocenie Sądu, pozwani po zawarciu umowy sprzedaży, nie zamierzali już zawrzeć z powódką umowy dożywotniego i bezpłatnego użytkowania lokalu, gdyż co najmniej do dnia 25 marca 2015r. (wezwania do zapłaty oraz złożenia wniosku do spółdzielni mieszkaniowej o przekształcenie prawa spółdzielczego w odrębną własność lokalu), pomimo, że termin do ustanowienia prawa użytkowania upłynął dnia 27 lutego 2015r., nie podjęli oni żadnych kroków faktycznych, aby stworzyć prawną możliwość ustanowienia takiego prawa na rzecz powódki.

Pozwani swój zamiar zawarcia umowy dożywotniego i bezpłatnego użytkowania lokalu przejawiali dopiero po wezwaniu ich do zapłaty i złożenia wniosku przez pełnomocnika powódki. Wówczas złożyli do spółdzielni stosowny wniosek, doszło do ustanowienia na ich rzecz odrębnej własności spornego lokali i podjęli czynności zmierzające do

zawarcia stosownej umowy do notariusza. Nie ma przy tym, w ocenie Sądu, istotnego znaczenia, z jakich przyczyn do zawarcia tej umowy ostatecznie nie doszło, gdyż wszelkie działania pozwanych w tym zakresie zostały podjęte już po wytoczeniu przez powódkę przedmiotowego powództwa. Zresztą, jak wynika z zeznań powódki, do zawarcia umowy nie doszło nie w wyniku jej złej woli.

Nie budzi wątpliwości Sądu, że omawiana dysproporcja, nawet dla przeciętnego człowieka, a tym bardziej dla powódki, jest dysproporcją rażącą (znaczną, bardzo istotną) w rozumieniu art. 388 kc. Nie ma przy tym prawnego znaczenia kto faktycznie zaproponował zawarcie rażąco nieekwiwalentnej transakcji (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 3.07.2013r. sygn. akt I ACa 456/13).

W dalszej kolejności Sąd zajął się ustaleniem, czy wobec obiektywnej dysproporcji świadczeń stron, pozwani mieli również świadomość szczególnej sytuacji, w której znalazła się powódka tj. przymusowe położenie, niedołęstwo lub niedoświadczenie powódki. 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, wieku. Niedoświadczenie z kolei, to nie tylko brak ogólnego doświadczenia życiowego, brak doświadczenia w określonego rodzaju przedsięwzięciach; dotyczy to w szczególności braku doświadczenia w dziedzinie życia, do której należy zawierana umowa (wyrok SN z dnia 27 września 2005 r., V CK 191/05, LEX nr 407057). Odnosząc powyższe definicje ukształtowane przez judykaturę wskazać należy, że powódka – choć o sprawnym umyśle, co akcentowali pozwani - była osobą niedołązną z racji swojego wieku (82 lata), jak również niedoświadczoną. Pozwani starali się przedstawić powódkę jako osobę wprawdzie starszą wiekiem, jednakże zdolną do samodzielnego załatwiania spraw urzędowych. Świadkowie: H. T. i W. T. (1) wskazywali na fakt, że była ona w stanie samodzielnie umówić się do lekarza geriatry i zapewniała, że nie potrzebuje niczyjej pomocy. Powyższe jednak zeznania były wewnętrznie sprzeczne, gdyż świadkowie ci jednocześnie twierdzili, że pomagali powódce w zakupach, w podwiezieniu do lekarza, w załatwianiu formalności pogrzebowych, czy związanych z budową grobowca, a zatem wynika z tego, że powódka nie była do końca osobą w pełni samodzielną. Poszukiwała ona bowiem pomocy w załatwianiu zwykłych spraw życia codziennego, czego przeciętny człowiek, w sile wieku nie potrzebuje. Nadto niedołęstwo powódki przejawiało się również w osłabieniu jej czynności psychofizycznych, która w momencie zawierania umowy sprzedaży lokalu cierpiała na choroby układu krążenia, niedosłuch, jak również miała problemy z chodzeniem. Pozwani zdawali sobie z tego doskonale sprawę. Powódka bowiem od dłuższego już czasu zmagą się z chorobą serca, co również powoduje, że często źle się czuje, jest osłabiona. Dodatkowo w momencie zawierania umowy w dniu 3 kwietnia 2014 r. stan psychofizyczny powódki był szczególnie zły z uwagi na przeżywanie przez nią żałoby po śmierci siostry, która zmarła 1 listopada 2013r. Powódka była bardzo zżyta ze swoją siostrą, którą opiekowała się przez kilkanaście lat. Po jej śmierci powódka podupadła na zdrowiu, była w szoku. Z zasad doświadczenia życiowego wynika, że okres żałoby po najbliższym członku rodziny trwa średnio rok czasu, tymczasem w momencie zawierania przedmiotowej umowy sprzedaży, upłynęło dopiero pół roku od śmierci siostry powódki. Pozwani mieli z pewnością świadomość tego, że powódka w momencie zawierania umowy nie była w dobrej kondycji psychofizycznej. W ocenie Sądu, w przypadku powódki można mówić nie tylko o niedołęstwie, ale również o niedoświadczeniu w momencie zawierania przez nią umów z dnia 3 kwietnia 2014 r. Powódka bowiem nie miała żadnej orientacji dotyczącej cen sprzedaży lokali na rynku nieruchomości w P.. Wprawdzie jak wynika z zeznań powódki w latach 90 – tych pomagała swojej siostrze sprzedać jej mieszkanie, jednakże było to przeszło dwadzieścia lat temu. Powódka była wówczas osobą znacznie młodszą niż w momencie zawierania przedmiotowej umowy sprzedaży. Również fakt, że powódka przez wiele lat była osobą czynną zawodowo jako dziennikarka, nie świadczy jeszcze bynajmniej o tym, że również w wieku 82 lat była ona adekwatnie do rzeczywistości zorientowana w kwestiach związanych z przeprowadzaniem transakcji sprzedaży lokalu i tym podobnych. Z zasad doświadczenia życiowego wynika, że z biegiem lat pamięć i koncentracja są coraz słabsze, a zwłaszcza dotyczy to osób w wieku podeszłym, w jakim była niewątpliwie powódka w momencie zawierania umowy. Jak wynika również z ustaleń Sądu, powódka przystępując do spornej umowy, w dużej mierze opierała się na zaufaniu jakim darzyła W. T. (1) i jego rodzinę. Sąd nie miał wątpliwości, że pozwani mieli świadomość szczególnej sytuacji pozwanej, w której znalazła się ona po śmierci siostry i – w konsekwencji - świadomie wyzyskali stan jej niedołęstwa i niedoświadczenia. Wiedzieli oni

bowiem o tym, że powódka jest osobą w podeszłym wieku, schorowaną, że po śmierci siostry trudno jej było utrzymać się jedynie z własnej emerytury. Spełniona została zatem również trzecia przesłanka z art. 388 kc.

Co więcej, pozwani mieli pełną świadomość zaniżenia ceny sprzedaży przedmiotowego lokalu, gdyż przed transakcją pozwany skorzystał z porady J. J. odnośnie tego, że sprzedaż przedmiotowego lokalu przez powódkę jest korzystna finansowo dla pozwanych. O tym, że pozwani zdawali sobie sprawę z zaniżonej ceny lokalu i zależało im na jak najszybszym sfinalizowaniu transakcji z powódką świadczy również cały kontekst sytuacyjny, w którym znalazła się powódka u notariusza. Do notariusza w celu zawarcia umowy stawili się nie tylko pozwani, ale również J. J., który pełnił funkcję ich doradcy finansowego i ojciec powódki W. T. (1), gdy tymczasem powódka stawiała się tam sama, a była przecież osobą w podeszłym wieku i schorowaną, a zatem to raczej ona, a nie pozwani wymagała pomocy prawnej, czy doradztwa przy zawieraniu tego typu umowy. Wstąpiła tu zatem znaczna asymetria między sytuacją powódki a pozwanych.

Mając względzie powyższe, w ocenie Sądu, zostały spełnione wszystkie trzy przesłanki z art. 388 § 1 kc, a świadczące o tym, że doszło do wyzysku ze strony pozwanych względem powódki. Powództwo okazało się zatem uzasadnione co do zasady.

Powódka domagała się od pozwanych zapłaty kwot po 78.950 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 28 marca 2015 r. do dnia zapłaty (tj. żądała zwiększenia należnego jej świadczenia), twierdząc, że rynkowa wartość zbytego prawa na dzień 3.04.2014r. wynosiła 207.900 zł (207.900 zł – 50.000 zł x 1/2). Jak wynika z ustaleń Sądu rynkowa wartość spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego na dzień 3.04.2014r. wynosiła 165.800 zł. Powódka otrzymała od pozwanych tytułem ceny łącznie kwotę 50.000 zł, czyli kwotę po 25.000 zł za każdy z nabytych przez pozwanych udziałów w ww. prawie. Różnica pomiędzy świadczeniem należnym powódce a otrzymanym wynosi zatem 115.800 zł. Pozwani nabyli ww. prawo w udziałach po 1/2 części, za co zapłacili po 25.000 zł, a zatem każdy z pozwanych winien dopłacić powódce kwotę 57.900 zł, o czym Sąd na podstawie art. 388 § 1 i 2 kc orzekł w punktach 1 i 2 wyroku, w pozostałej części oddalając powództwo (pkt. 3 wyroku). Powódka zgłosiła swoją żądanie przed upływem dwóch lat od daty zawarcia umowy, a zatem jej roszczenie w tym zakresie nie wygasło.

Powódka domagała się od każdego z pozwanych kwoty 78.950 zł, a zatem zasądzone kwoty 57.900 zł stanowią 73% dochodzonego roszczenia.

Powódka korzystała ze zwolnienia od kosztów sądowych. Koszty sądowe wynosiły w nin. sprawie 10.270,04 zł (7.895 zł tytułem opłaty sądowej od pozwu oraz 2.375,04 zł wydatki na opinię biegłego). Pozwani winni zatem ponieść te koszty do kwoty 3.749 zł każdy z nich (10.270,04 zł : 2 = 5.135,02 zł x 73% = 3.749 zł). Ww. koszty nie zostały uiszczone przez powódkę, a zatem na podstawie art. 100 kpc w zw. z art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, należało ściągnąć od pozwanych na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Poznaniu po 3.749 zł z ww. tytułu (pkt. 5 i 6).

Pozwani winni również zwrócić powódce odpowiednią część (73%) kosztów pomocy prawnej udzielonej powódce z urzędu przez adwokata, o czym Sąd na podstawie art. 100 kpc w zw. z art. 122 § 1 kpc orzekł w punkcie 4 wyroku. Łączna wysokość przysługujących adwokatowi A. S. kosztów wyniosła 4.428 zł (3.600 zł netto + 23% Vat), a zatem pozwani winni zapłacić na rzecz powódki z tego tytułu kwotę 3.232 zł (4.428 zł x 73%) – punkt 4 wyroku, a w części w jakiej powódka przegrała proces Sąd przyznał ww. adwokatowi pozostałą kwotę tj. 1.196 zł ze środków Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Poznaniu (pkt. 8 wyroku).

Mając na względzie, że powódka korzystała ze zwolnienia od kosztów sądowych i mając na względzie jej aktualną sytuację majątkową i życiową, Sąd nie obciążył powódki obowiązkiem zwrotu pozwanym części wynagrodzenia ich pełnomocnika (art. 102 kpc).

/-/ M. Inerowicz