

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

P., dnia 28 lipca 2016 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Maria Prusinowska

Protokolant: straszy protokolant sądowy K. C.

po rozpoznaniu w dniu 28 lipca 2016 r. w Poznaniu na rozprawie

sprawy z powództwa **J. P.**

przeciwko **I. B.**

o zwiększenie świadczenia i zapłatę

1. Zmienia zawartą w formie aktu notarialnego z dnia 8 kwietnia 2004 r. (Repertorium A nr (...)) umowę sprzedaży nieruchomości położonej w P. na G., przy ul. (...), działka nr (...), dla której Sąd Rejonowy wP. prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...), o powierzchni 0.1090 ha, pomiędzy powódką J. P. i I. B. w ten sposób, że zwiększa należne J. P. z tytułu wskazanej umowy świadczenie z kwoty 155 000 zł ( sto pięćdziesiąt pięć tysięcy złotych ) o kwotę 227 700 zł ( dwieście dwadzieścia siedem tysięcy siedemset złotych ) i z tego tytułu zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 227 700 zł ( dwieście dwadzieścia siedem tysięcy siedemset złotych ),

2. kosztami procesu obciąża pozwaną i z tego tytułu:

a. zasądza od pozwanej na rzecz powódki, tytułem wynagrodzenia pełnomocnika z urzędu, kwotę 8856 złotych brutto,

b. nakazuje ściągnąć od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Poznaniu kwotę 11 385 złotych tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

/-/ SSO M.Prusinowska

## UZASADNIENIE

Powódka J. P. w piśmie wniesionym w dniu 10.10.2013 r. w sprawie toczącej się przed Sądem Okręgowym w Poznaniu pod sygn. XII C 964/07, wniosła o zmianę umowy sprzedaży nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) zawartej 8.04.2004 r. między J. P. a I. B., poprzez zwiększenie należnego J. P. z tytułu wskazanej umowy świadczenia i zasądzenie od I. B. kwoty 227.700 zł. W uzasadnieniu powódka podniosła, że przedmiotowa umowa została zawarta z wykorzystaniem jej przymusowego położenia, zastrzegając cenę sprzedaży nieruchomości na poziomie rażąco odbiegającym od warunków rynkowych. Jako podstawę roszczenia wskazała przepis art. 388 § 1 kc. Powódka podała nadto, że przed Sądem Okręgowym w Poznaniu toczyła się sprawa o sygn. XII C 742/06 z powództwa J. P. przeciwko I. B. o unieważnienie umowy sprzedaży nieruchomości z uwagi na wyzysk względem powódki. Sąd Okręgowy żądanie powódki uwzględnił. Na skutek apelacji pozwanej Sąd Apelacyjny w Poznaniu wyrokiem z dnia 9.05.2013 r. zmienił wyrok Sądu Okręgowego w Poznaniu w ten sposób, że powództwo oddalił. W uzasadnieniu wyroku wskazał, że nie budzą wątpliwości ustalenia, że umowa sprzedaży nieruchomości stanowiła wyzysk względem powódki, jednak przepis art. 388 k.c. wyraźnie wskazuje sekwencję roszczeń, jakie przysługują stronie wyzyskanej. Zgodnie z treścią tego przepisu uprawniony może żądać zmniejszenia swego świadczenia lub zwiększenia należnego jej świadczenia, a w wypadku gdy jedno i drugie byłoby nadmiernie utrudnione, może żądać unieważnienia umowy. Zdaniem Sądu Apelacyjnego żądanie J. P. było więc przedwczesne, gdyż nie wykazała, że żądanie zmiany umowy byłoby nadmiernie

utrudnione. Dlatego też powódka w piśmie wniesionym w dniu 10.10.2013 r. domagała się modyfikacji umowy zawartej z pozwaną 8.04.2004 r. w ten sposób, przez zwiększenie należnego jej świadczenia z tytułu zapłaty ceny nieruchomości o kwotę 227.700 zł.

Postanowieniem wydanym na rozprawie w dniu 16.10.2013 r. w sprawie o sygn. XII C 964/07, Sąd Okręgowy w Poznaniu wyłączył roszczenie powódki o zwiększenie świadczenia z tytułu umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 8.04.2004 r. do odrębnego rozpoznania i sprawę zarejestrowano pod sygn. XII C 2136/13.

Pozwana I. B. wniosła o odrzucenie pozwu i zasądzenie od powódki zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, ewentualnie o oddalenie powództwa w całości. Zdaniem pozwanej, pozew powinien zostać odrzucony z uwagi na istnienie powagi rzeczy osądzonej, skoro żądanie powódki rozpoznane zostało w postępowaniu toczącym się przed Sądem Okręgowym w sprawie o sygn. XII C 742/06, a następnie przed Sądem Apelacyjnym w postępowaniu o sygn. I A Ca 292/13. Nadto, pozwana podniosła zarzut wygaśnięcia uprawnienia powódki do żądania zwiększenia świadczenia na rzecz J. P. z tytułu umowy sprzedaży nieruchomości wskazując, że powódka wystąpiła z żądaniem po upływie ponad 9 lat od chwili zawarcia umowy. Przepis art. 388 § 2 k.c. stanowi natomiast, że uprawnienia wskazane w § 1 wygasają z upływem 2 lat od dnia zawarcia umowy.

W piśmie procesowym z dnia 23 kwietnia 2014 r. powódka wskazała, że żądanie odrzucenia pozwu jest niezasadne gdyż roszczenie dochodzone w sprawie przedmiotowej nie jest tożsame z roszczeniem będącym przedmiotem postępowania w sprawie o sygn. XII C 742/06. Zdaniem powódki nie doszło też do wygaśnięcia uprawnienia przewidzianego w art. 388 § 1 k.c., bowiem występując z przewidzianym w tym przepisie żądaniem unieważnienia umowy sprzedaży nieruchomości, opartym na tej samej podstawie faktycznej, powódka przerwała bieg terminu określonego w art. 388 § 2 k.c.

**Wyrokiem z dnia 20.11.2014 r.**, wydanym w sprawie o sygn. XII C 2136/13, Sąd Okręgowy w Poznaniu oddalił powództwo i rozstrzygnął o kosztach procesu, wskazując, iż uprawnienie do żądania zmiany treści umowy z dnia 8 kwietnia 2004 r. wygasło.

Powyższy wyrok apelacją z dnia 16.12.2014 r. zaskarżyła strona powodowa, wnosząc o jego zmianę i uwzględnienie powództwa w całości oraz przyznanie kosztów procesu reprezentującemu ją pełnomocnikowi z urzędu.

**Wyrokiem z dnia 17.06.2015 r.**, wydanym w sprawie o sygn. I Aca 80/15, Sąd Apelacyjny w Poznaniu uchylił zaskarżony wyrok i sprawę przekazał do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Poznaniu, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

W motywach swojego rozstrzygnięcia Sąd Apelacyjny w Poznaniu wskazał, iż w całości podzielił ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy w Poznaniu w sprawie o sygn. XII C 2136/13, przyjmując je za własne, wskazując, że nie były one kwestionowane także przez stronę skarżącą. Sąd II instancji podzielił jednak zarzuty powódki odnoszące się do prawidłowości zastosowania w sprawie przepisów prawa materialnego - art. 388 k.c. w zw. z art. 192 pkt 1 k.p.c.

W ocenie Sądu odwoławczego, w sytuacji kiedy dopuszczalne jest zgłoszenie roszczenia o unieważnienie umowy, bez uprzedniego wystąpienia z żądaniem o charakterze wyrównawczym, nie można przepisu art. 388 § 2 kc, dotyczącego terminu zawitego do zgłoszenia roszczeń z tytułu wзыску, interpretować w ten sposób, że zgłoszenie jednego z roszczeń z tytułu wзыску pozostaje bez wpływu na bieg terminu do zgłoszenia drugiego z nich. Tak jak nie byłoby podstaw do uznania, że w przypadku wydania wyroku oddalającego powództwo o zmianę treści umowy termin dwuletni dla zgłoszenia drugiego z roszczeń należy liczyć od daty zawarcia umowy, tak również założenia takiego nie należy przyjmować w sytuacji wydania orzeczenia oddalającego żądanie unieważnienia umowy i późniejszego wystąpienia z roszczeniem wyrównawczym. W konsekwencji, przepis 388 § 2 k.c. należałoby rozumieć w ten sposób, że zgłoszenie jakiegokolwiek z roszczeń z art. 388 § 1 k.c. związanych z zawarciem umowy w warunkach wзыску w terminie dwuletnim, liczonym od dnia zawarcia umowy, powoduje także zachowanie tego terminu dla roszczenia zgłaszanego w drugiej kolejności. Zasadnicze znaczenie ma zatem charakter zgłoszonego pierwotnie roszczenia jako związanego z wзыском, a nie wybór konkretnego żądania z 388 § 1 kc. Tym samym, zgodnie z zapatrywaniem Sądu

Apelacyjnego w Poznaniu, terminowe wystąpienie przez powódkę z powództwem o unieważnienie umowy z dnia 8.04.2004 r., spowodowało, że zachowany został także termin zawity dla żądania modyfikacji umowy, a Sąd Okręgowy w Poznaniu w sprawie o sygn. XII C 2136/13 błędnie uznał, że roszczenie powódki z tego drugiego tytułu już wygasło.

Z uwagi na powyższe, konieczne okazało się uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w Poznaniu do ponownego rozpoznania, jak wskazał Sąd Apelacyjny, celem zbadania przesłanek roszczenia wyrównawczego, albowiem z uwagi na błędne uznanie zasadności zarzutu wygaśnięcia uprawnienia powódki do żądania zmiany umowy w oparciu o art. 388 § 1 k.c., w sprawie nie doszło do zbadania istoty sprawy.

Po przekazaniu sprawy Sądowi Okręgowemu w Poznaniu do ponownego rozpoznania, zarówno strona powodowa, pismem z dnia 8.10.2015 r., jak i strona pozwana, pismem z dnia 13.10.2015 r., wniosła o powtórzenie postępowania dowodowego w całości.

Na rozprawie 10.03.2016 r. stron pozwana podniosła, iż nawet gdyby przyjąć, że powódka znajdowała się w sytuacji wyzysku, pozwana nie mogła mieć na ten temat żadnej wiedzy.

**Pismem procesowym z dnia 7.07.2016 r.**, pozwana podniosła zarzut potrącenia kwoty 127.500 zł z kwotą ewentualnie zasądzoną na rzecz powódki. Pozwana wyjaśniła, że kwota 127.500 zł dotyczy odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości przy ul. (...) w P. za okres od 8.04.2004 r. do 23.05.2006 r., tj. 24 miesiące i 45 dni, kiedy to pozwana pozostawała właścicielką przedmiotowej nieruchomości, zaś powódka bez żadnego tytułu prawnego zajmowała przedmiotową nieruchomość. Pozwana wniosła przy tym o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego na powyższą okoliczność, w przypadku kwestionowania przez powódkę wysokości odszkodowania. W ocenie pozwanej, konieczne jest również ponowne dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność ustalenia wartości nieruchomości przy ul. (...) w P.. Pozwana wniosła przy tym o rozszerzenie tezy dowodowej dla biegłego o konieczność ustalenia wartości tej nieruchomości z uwzględnieniem faktu, że nieruchomość była zajmowana w chwili sprzedaży przez lokatorów.

W odpowiedzi na powyższe pismo procesowe, pismem z dnia 14.07.2016 r. powódka wniosła o nieuwzględnienie zarzutu potrącenia kwoty 127.500 zł, podtrzymując w całości dotychczasowe stanowisko w sprawie. Powódka podniosła przy tym zarzut przedawnienia roszczeń pozwanej o odszkodowanie za bezumowne korzystanie z nieruchomości przy ul. (...) w P., wskazując, iż roszczenia pozwanej przedawniały się w terminie 10-letnim. Z ostrożności procesowej, powódka wniosła o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność wysokości hipotetycznego czynszu za najem przedmiotowej nieruchomości w okresie od 8.07.2004 r. do 23.05.2006 r. W ocenie strony powodowej, nie zachodzi potrzeba do przeprowadzania dowodu z kolejnej opinii biegłego na okoliczność ustalenia wartości nieruchomości.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Sąd Okręgowy po ponownym rozpoznaniu sprawy oraz przeprowadzeniu dodatkowych dowodów, w tym uzupełniającego przesłuchania świadków przesłuchiwanych już uprzednio oraz przesłuchania świadków nowych zgłoszonych przez stronę pozwaną, nie znalazł podstaw, by nie podzielić w całości ustaleń faktycznych poczynionych przez Sąd Okręgowy w wyroku z dnia 20.11.2014 r., sygn. XII C 2136/13. Na prawidłowość tych ustaleń wskazał Sąd Apelacyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 17.06.2015 r., sygn. I ACa 80/15, zaś dalsze postępowanie dowodowe, przeprowadzone po uchyleniu pierwotnego wyroku Sądu Okręgowego nie dało asumptu, do czynienia ustaleń odmiennych od przyjętych pierwotnie przez Sąd Okręgowy. Jednocześnie Sąd przeprowadził postępowanie dowodowe na okoliczności, które pierwotnie nie były przedmiotem oceny Sądu Okręgowego w sprawie XII C 2136/13, a na które uwagę zwrócił Sąd Apelacyjny w uzasadnieniu wyroku z dnia 17.06.2015 r., tj. czy zwiększenie należnego powódce świadczenia z umowy sprzedaży nieruchomości nie byłoby nadmiernie utrudnione.

Zgodzić należało się tym samym z wcześniejszym ustaleniami Sądu Okręgowego, iż powódka J. P. (wcześniej S.) w 2003 i 2004 r. znajdowała się w bardzo trudnej sytuacji finansowej. Utrzymywała się z niskich dochodów, z których nie była w stanie pokryć bieżących kosztów utrzymania i zobowiązań finansowych. Jej jedyny majątek stanowiła

własność nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), obręb G., stanowiąca działkę numer (...) (mapa 24 m) o obszarze 0.10.90 ha, dla której Sąd Rejonowy w Poznaniu prowadził księgę wieczystą o numerze KW (...) 039. Nieruchomość ta zabudowana była jednorodziennym budynkiem mieszkalnym oraz dwoma budynkami gospodarczymi. Powódka dysponowała operatem szacunkowym sporządzonym w celu ustalenia wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia kredytu bankowego, z którego wynikało, iż w dniu 18 grudnia 2003 r. wartość ta wynosiła około 465.800 zł.

Dowód: operat szacunkowy (k. 109-126), kopia aktu notarialnego z dnia 8.04.2004 r. (k. 134- 139), okoliczności bezsporne

W dniu 8.04.2004 r. J. P. zawarła z I. B., przed notariuszem H. G., umowę sprzedaży nieruchomości (Repertorium A numer (...)). Umowa zawarta została w następstwie zawarcia przez powódkę z W. B. umowy pożyczki kwoty 106.000 zł. W zamian za udzielenie pożyczki J. P. zobowiązała się do przeniesienia na osobę wskazaną przez W. B., tj. na pozwaną, własności nieruchomości położonej w P., przy ul. (...). W umowie cenę sprzedaży nieruchomości oznaczono na 155.000 zł. Z uzyskanej ceny na rzecz powódki wypłacone zostało jedynie kilkanaście tysięcy złotych. 106.000 zł przekazane zostało wierzycielowi powódki S. U., 23.250 zł W. B. tytułem prowizji oraz 6.000 zł J. C. tytułem prowizji. Rzeczywista wartość nieruchomości w dniu 8.04.2004 r. wynosiła natomiast 382.700 zł. Cena sprzedaży nieruchomości rażąco odbiegała od obowiązujących w tamtym okresie cen rynkowych, jednak J. P. zgodziła się na zawarcie umowy, ponieważ uważała, że jest to jedyny sposób na uzyskanie w krótkim czasie środków finansowych na spłatę zadłużenia w wysokości 106.000 zł. Powódka uważała, że jeśli do dnia 8.04.2004 r. nie pozyska tak określonych środków, straci nieruchomość na rzecz swojego wierzyciela S. U.. W umowie zastrzeżono, iż powódka wyda nieruchomość pozwanej do 8.07.2004 r. I. B. przed zakupem nieruchomości nie była na nieruchomości powódki. Pozwana wyzyskała przymusowe położenie J. P..

Dowód : kopia aktu notarialnego z dnia 8.04.2004 r. (k. 134-139), zeznania powódki (k. 241-242, 356-359, 394-396), a nadto okoliczności bezsporne oraz opinia biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości z 29.02.2012 r. (k. 298-328 akt XII C 742/06 Sądu Okręgowego w Poznaniu)

J. P. miała nadzieję, że uda jej się odkupić nieruchomość od I. B.. Próby w tym zakresie zakończyły się jednak niepowodzeniem. W dniu 8.03.2005 r. strony zawarły przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości położonej w P., przy ul. (...), za kwotę 260.000 zł. Środki na kupno nieruchomości powódka miała uzyskać z kredytu bankowego. Umowa sprzedaży nieruchomości miała zostać zawarta do dnia 8.04.2005 r. Jako że do tego dnia powódce nie udało się uzyskać środków na zakup nieruchomości, w dniu 31.05.2005 r. zawarta została kolejna przedwstępna umowa sprzedaży nieruchomości, przy czym tym razem cenę nieruchomości określono na 290.000 zł. Ostatecznie nie doszło do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości na rzecz J. P.. Pozwana dokonała sprzedaży przedmiotowej nieruchomości w dniu 23 maja 2006 r. na rzecz M. B. za kwotę 250.000 zł. Do tego czasu powódka nadal mieszkała w budynku, przy czym nie czyniła na niego żadnych istotnych nakładów, które mogłyby przyczynić się do wzrostu jego wartości.

Dowód : kopia umowy z dnia 8.03.2004 r. (k. 140-141), kopia umowy z dnia 31.05.2005 r. (k. 142-143), zeznania powódki (394-396)

W dniu 8.04.2006 r. J. P. wniosła do Sądu Okręgowego w Poznaniu pozew przeciwko I. B. o ustalenie nieważności umowy sprzedaży nieruchomości położonej w P., przy ul. (...), zawartej w dniu 8.04.2004 r. Wyrokiem z dnia 14.12.2012 r., wydanym w sprawie o sygn. XII C 742/06, Sąd Okręgowy uwzględnił żądanie powódki i unieważnił umowę zawartą z I. B. w dniu 8.04.2004 r. W uzasadnieniu wyroku Sąd Okręgowy wskazał, że umowa będąca przedmiotem postępowania zawarta została w warunkach wyzysku, a zatem żądanie pozwu było uzasadnione. Na skutek apelacji pozwanej Sąd Apelacyjny w Poznaniu w sprawie o sygn. I ACa 292/13 zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że powództwo J. P. oddalił. W uzasadnieniu orzeczenia sąd odwoławczy wskazał, że nie kwestionował ustaleń faktycznych będących podstawą rozstrzygnięcia i podzielił stanowisko Sądu Okręgowego, że umowa zawarta została w warunkach wyzysku. Jego zdaniem Sąd Okręgowy nie zbadał, a powódka nawet nie wykazała, że zaistniała

jednak z przesłanek uwzględnienia żądania unieważnienia umowy z uwagi na wyzysk, tj. czy zmiana umowy w sposób łagodzący skutki wyzysku, byłaby nadmiernie utrudniona. Zdaniem Sądu Apelacyjnego dopiero wykazanie istnienia tej przesłanki uprawnia stronę do żądania unieważnienia umowy, zamiast jej zmiany.

Dowód : pozew z dnia 7.04.2006 r. (k. 32-38), wyrok Sądu Okręgowego w Poznaniu z dnia 14.12.2012 r. z uzasadnieniem (k. 49 -68), wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z uzasadnieniem (k. 80-94), a także akta sprawy Sądu Okręgowego w Poznaniu XII C 742/06 i Sądu Apelacyjnego w Poznaniu I ACa 292/13

Powódka liczy obecnie 76 lat. Z wykształcenia jest ekonomistką. Utrzymuje się ze świadczenia emerytalnego w wysokości 1.100 zł netto, korzysta też z zasiłków z (...). Posiada liczne zadłużenia w tzw. „parabankach”. Powódka przed zawarciem umowy z 8.04.2004 r. nie korzystała z pomocy prawnika.

Dowód: zeznania powódki (k. 241-242, 244, 394-396), częściowo zeznania świadka W. B. (k. 386-388),

Pozwana liczy obecnie 57 lat. Z zawodu jest sprzedawcą. Pozwana utrzymuje się z wynajmu dziesięciu lokali mieszkalnych, znajdujących się w kamienicy położonej w P. przy ul. (...), której jest właścicielem i osiąga z tego tytułu roczny dochód w wysokości ok. 50-60 tys. złotych. Pozwana kamienicę zakupiła ok. 2003-2004 r. Nadto pozwana jest wyłączną właścicielką domu w A., który nabyła za środki pochodzące ze sprzedaży nieruchomości przy ul. (...), nabytej wcześniej od powódki. Pozwana pracuje nadto w biurze na 1/8 etatu. Pozwana spłaca kredyt zaciągnięty na cele inwestycyjne, w tym remont kamienicy, świadcząc z tego tytułu miesięczną ratę w wysokości ok. 1.000 zł. Żadna z nieruchomości nie jest obciążona hipoteką. Pozwana dysponuje wystarczającymi środkami, by zapłacić powódce kwotę 227.700 zł.

Dowód: zeznania pozwanej (k. 394-396), zeznania powódki (394-396)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o zgromadzone w aktach sprawy i wymienione w treści uzasadnienia dokumenty urzędowe i prywatne, a w określonym niżej zakresie zeznania świadków, zeznania powódki i częściowo zeznania pozwanej.

Sąd uznał, iż stan faktyczny sprawy był w istotnej części bezsporny, w tym co do wartości nieruchomości w dniu zawarcia umowy sprzedaży, tj. 8.04.2004 r., a zatem wartość tę należało określić zgodnie z twierdzeniem powódki na kwotę 382.700 zł, bez konieczności przeprowadzania na tą okoliczność dowodu z opinii biegłego. Zauważyć należy, iż pozwana w toku całego postępowania przed Sądem Okręgowym przy pierwszym rozpoznawaniu sprawy, prowadzonym pod sygn. XII C 2136/13, ograniczała swoją obronę do postawienia dwóch zarzutów: powagi rzeczy osądzonej i wygaśnięcia uprawnień powódki z uwagi na upływ terminu z art. 388 § 2 k.c. Nawet jednak po tym, jak Sąd Okręgowy w uzasadnieniu wyroku z dnia 20.11.2014 r. wskazał, że chybiony jest zarzut dotyczący powagi rzeczy osądzonej, zaś Sąd Apelacyjny uchylając korzystny dla pozwanej wyrok Sądu I instancji wskazał, że chybiony jest także zarzut dotyczący wygaśnięcia uprawnienia powódki, pozwana w pierwszym piśmie procesowym po zwróceniu sprawy do Sądu I instancji z dnia 13.10.2015 r. wniosła jedynie o powtórzenie postępowania dowodowego w całości. Postępowanie to do tego dnia nie obejmowało jednak dowodu z opinii biegłego sądowego na okoliczność wartości objętej umową z dnia 8.04.2004 r. nieruchomości. Pozwana nie zgłaszała także twierdzeń dotyczących wartości nieruchomości na pierwszej po zwróceniu sprawy Sądowi I instancji rozprawie z dnia 10.03.2016 r., ani też na kolejnym terminie dnia 12 maja 2016 r. Należało zatem uznać, iż dopiero pismem procesowym złożonym na rozprawie dnia 7.07.2016 r. pozwana obok podniesienia zarzutu potrącenia, zgłosiła nowe twierdzenie, tj. iż konieczne okazuje się ustalenie wartości nieruchomości przy ul. (...) w P., co w ocenie Sądu rozumieć należało także jako zgłoszenie twierdzenia, że wartość nieruchomości w chwili zawarcia umowy sprzedaży z dnia 8.04.2004 r. nie jest okolicznością bezsporną. Sąd na podstawie art. 207 § 6 k.p.c. pominął jednak tak określone twierdzenie pozwanej jako oczywiście spóźnione, zwracając uwagę, iż strona pozwana nawet nie starała się uprawdopodobnić, że twierdzenia tego nie zgłosiła wcześniej bez swojej winy lub że uwzględnienie spóźnionego twierdzenia nie spowoduje zwłoki w rozpoznaniu sprawy albo że występują inne wyjątkowe okoliczności. Pomijając twierdzenie pozwanej odnośnie wartości nieruchomości, Sąd przyjął na podstawie art. art. 230 k.p.c., iż pozwana nie wypowiedziała się co do twierdzeń

strony przeciwnej o wartości nieruchomości, co mając na uwadze wynik całej rozprawy, dało asumpt do uznania tej wartości (382.700 zł) za przyznaną.

Do okoliczności, których pozwana nie zakwestionowała na żadnym etapie postępowania należało natomiast zawarcie przez powódkę umowy z dnia 8.04.2004 r. w warunkach przymusowego położenia powódki z uwagi na jej trudną sytuację materialną. Także i tę okoliczność Sąd na podstawie art. 230 k.p.c. uznał za przyznaną.

W myśl art. 244 § 1 k.p.c. dokumenty urzędowe, sporządzone w przepisanej formie przez powołane do tego organy władzy publicznej i inne organy państwowe w zakresie ich działania, stanowią dowód tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone. Z kolei w świetle brzmienia art. 245 k.p.c. dokument prywatny stanowi dowód tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie. Strony nie kwestionowały prawdziwości zgromadzonych w aktach sprawy dokumentów, a i Sąd nie znalazł podstaw, by czynić to z urzędu. Ustalenia faktyczne w sprawie Sąd oparł także na treści kopii dokumentów, które co prawda dokumentami nie są, jednak odzwierciedlają treść dokumentów, dlatego posiadają znaczną moc dowodową.

Sąd oddalił dwa wnioski pozwanej o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego. Oba wnioski, tj. powołany na okoliczność wysokości odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości przy ul. (...) w P. oraz na okoliczność wartości tej nieruchomości okazały się spóźnione, co na mocy art. 207 § 6 k.p.c. dało podstawę do ich pominięcia. Jak to już określono wyżej, pozwana zgłosiła oba wnioski dopiero na rozprawie 7.07.2016 r. - nie zrobiła tego zatem w toku rozpoznawania sprawy przez Sąd Okręgowy w Poznaniu po raz pierwszy ani nawet w pierwszym swoim piśmie po zwróceniu sprawy temu sądowi, przemilczając oba wnioski w toku dalszych dwóch rozpraw. Niezależnie od powyższego, za spóźnione należało uznać samo twierdzenie odnośnie niższej niż podawała powódka wartości nieruchomości oraz wysokości odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez powódkę. Wreszcie podkreślić należy, iż dowód na okoliczność wysokości omawianego odszkodowania okazałby się zbędny dla sprawy w świetle art. 227 k.p.c., z uwagi na poczynioną przez Sąd ocenę prawną podniesionego przez pozwaną zarzutu potracenia wzajemnych wierzytelności stron.

Przesłuchiwani pierwotnie w toku postępowania prowadzonego pod sygn. XII C 2136/13 świadkowie: M. G., J. T., R. M. (k. 206-210), W. Z. i K. W. (k. 229-233), okazali się być znajomymi powódki, którzy wprawdzie wiedzieli o tym, że powódka straciła nieruchomość, jednak ich wiadomości na temat okoliczności zawarcia umowy z dnia 8.04.2004 r. były bardzo ogólnikowe i wybiórcze. Świadkowie nie orientowali się szczegółowo w sytuacji powódki. Ci sami świadkowie zostali przesłuchani ponownie na rozprawie w toku ponownego rozpoznawania sprawy (k. 356-359), podtrzymując wcześniejsze zeznania. Świadek K. W. wprawdzie nie był świadkiem zawierania umowy sprzedaży, jednak potwierdził, że powódka znajdowała się w okresie jej zawierania w trudnej sytuacji majątkowej. Z kolei świadek J. T. zeznała, że powódka często pożyczała pieniądze od jej mamy.

Odnosząc się do świadków przesłuchanych na wniosek strony pozwanej po raz pierwszy dopiero przy ponownym rozpoznawaniu sprawy (k. 386-388), wskazać należy, iż świadek S. U. nie miał żadnych informacji o relacjach i sytuacji stron, częściowo zasłaniając się niepamięcią, zaś świadek W. B. wskazał na okoliczności już ustalone przy pomocy innych dowodów, takie jak sytuacja majątkowa powódki przed zawarciem umowy z dnia 8.04.2004 r., treść tejże umowy czy zamieszkiwanie powódki na nieruchomości przez kolejne lata po dokonaniu transakcji. Świadek twierdził, iż cena nieruchomości odpowiadała jej rzeczywistej wartości, jednak jak zostało to wskazane wyżej, Sąd przyjął, iż wartość nieruchomości w chwili dokonania jej sprzedaży pozwanej wynosiła 382.700 zł, a okoliczność ta była między stronami bezsporna. Z zeznań świadka pośrednio wynikało, iż powódka przy zawieraniu umowy z dnia 8.04.2004 r. znajdowała się w trudnej sytuacji materialnej. Do takiego wniosku prowadzą informacje, iż powódka prosiła świadka o pożyczkę, jej nieruchomość objęta był kilkoma hipotekami, a nadto była już przedmiotem przedwstępnej umowy sprzedaży na rzecz osoby trzeciej – przy czym świadek umowę tą określał umową warunkową. Okoliczności te potwierdzają, iż powódka znajdowała się przy zawieraniu umowy sprzedaży nieruchomości w przymusowym położeniu. Sąd nie dał wiary nielogicznym zeznaniom świadka W. B., jakoby powódka pierwotnie zamierzała uzyskać pożyczkę, natomiast ostatecznie podjęła decyzję o sprzedaży swojej nieruchomości żonie świadka, a także jakoby

powódka była zadowolona z ceny 155.000 zł, skoro ostatecznie na jej rzecz i tak wypłacono tylko kilkanaście tysięcy złotych.

Sąd na podstawie art. 227 k.p.c. oddalił wniosek o przeprowadzenie dowodu z przesłuchania świadka: H. P., (...)K., I. S., T. K., jako powołanego na okoliczności nieistotne dla sprawy, tj. iż intencją powódki było posiadanie i zamieszkiwanie nadal w przedmiotowej nieruchomości, a nadto, iż powódka wykluczała także możliwość sprzedaży tej nieruchomości (k. 215, 220, 394-396). Sąd w przedmiotowej sprawie ocenić miał jedynie, czy zachodziły podstawy do uznania, że doszło do wykorzystania przez pozwaną przymusowego położenia, niedołęstwa lub niedoświadczenia powódki przy zawieraniu przez nią umowy z 8.04.2004 r. oraz czy w zamian za swoje świadczenie pozwana zastrzegła dla siebie świadczenie, którego wartość w chwili zawarcia umowy przewyższała w rażącym stopniu wartość jej własnego świadczenia, a wreszcie, czy żądanie zwiększenia świadczenia pozwanej nie byłoby nadmiernie utrudnione. Wniosek o przeprowadzenie dowodu z zeznań omawianych świadków na takie okoliczności nie został powołany.

Sąd w poczet materiału dowodowego sprawy zaliczył też zeznania powódki, w szczególności na okoliczność jej obecnej sytuacji materialnej i osobistej, a także sytuacji majątkowej w okresie bezpośrednio poprzedzającym zawarcie umowy z dnia 8.04.2004 r. Sąd uznał te zeznania za w pełni przydatne do ustalenia takich okoliczności jak wykorzystanie przymusowego położenia powódki przy zawieraniu umowy sprzedaży nieruchomości. Powódka dysponowała też wiedzą odnośnie sytuacji majątkowej pozwanej. Sąd dał wiarę powódce, iż pozwana nigdy przed zawarciem z nią umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego nie pojawiła się nawet na nabywanej przez siebie nieruchomości (k. 356-359), co rzutować musiało na ocenę dobrej wiary pozwanej. Zgodnie z zasadami doświadczenia życiowego, dokonanie tak istotnej czynności prawnej jaką jest zakup nieruchomości poprzedzone jest dokonaniem przez nabywcę szeregu czynności zmierzających do ustalenia stanu prawnego, ale i faktycznego nieruchomości, a elementarnym przykładem takiego działania jest oczywiście dokonanie oględzin kupowanej działki i zabudowanego nią budynku. Pominięcie takiej czynności świadczy o tym, iż pozwana działała w dużym pośpiechu, który w ocenie Sądu tłumaczyć należy pełną świadomością pozwanej, iż ma niepowtarzalną okazję nabyć od powódki nieruchomość znacznie poniżej jej rynkowej wartości, a to z uwagi na przymusowe położenie powódki. W ocenie Sądu, pozwana dlatego stała się stroną umowy sprzedaży nieruchomości, by w razie ewentualnego zakwestionowania przez powódkę tej czynności prawnej, pozwana mogła zasłaniać się brakiem wiedzy odnośnie sytuacji powódki i motywów, które legły u podstaw jej decyzji o sprzedaży nieruchomości.

Sąd zaliczył w poczet materiału dowodowego zeznania pozwanej. I. B. w zeznaniach swych podała okoliczności związane z zawarciem umowy, wyjaśniła też, jaka jest jej obecna sytuacja materialna. Sąd nie dał wiary pozwanej, iż powódka od początku godziła się na zawarcie umowy sprzedaży jej nieruchomości i nie była ona jedynie zabezpieczeniem umowy pożyczki zawartej z W. B., zaś powódka była zadowolona z dokonanej z pozwaną transakcji, w tym co do uzyskanej kwoty tytułem ceny. Twierdzeniom takim przeczył fakt, iż powódka okazała W. B. – mężowi pozwanej – operat szacunkowy z 18.12.2003 r., sporządzony na potrzeby zabezpieczenia kredytu bankowego, z którego wynikało, że nieruchomość warta jest aż 465.800 zł. Pozwana, jak i świadek W. B., potwierdzili, iż ten ostatni brał czynny udział w organizowaniu transakcji sprzedaży nieruchomości przez powódkę na rzecz pozwanej. Łącząc powyższą okoliczność z faktem, iż W. B. był małżonkiem pozwanej, należy przyjąć, iż pozwana została w pełni poinformowana przez męża o rzeczywistej wartości nieruchomości przed jej kupnem. Sąd, jak to już wskazano wyżej, pominął przy tym jako spóźnione te twierdzenia pozwanej, w których kwestionowała ona wartość rynkową nieruchomości w dniu 8.04.2004 r.

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

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Roszczenie powódki oparte było na treści art. 388 § 1 k.c. który stanowi, że jeżeli jedna ze stron, wyzyskując przymusowe położenie, niedołęstwo lub niedoświadczenie drugiej strony, w zamian za swoje świadczenie przyjmuje albo zastrzega dla siebie lub dla osoby trzeciej świadczenie, którego wartość w chwili zawarcia umowy przewyższa w rażącym stopniu wartość jej własnego świadczenia, druga strona może żądać zmniejszenia swego świadczenia

lub zwiększenia należnego jej świadczenia, a w wypadku gdy jedno i drugie byłoby nadmiernie utrudnione, może ona żądać unieważnienia umowy. J. P. argumentowała, że I. B. wykorzystywała jej przymusowe położenie, tj. brak środków na spłatę zobowiązań finansowych, zawierając umowę sprzedaży nieruchomości na warunkach skrajnie dla powódki niekorzystnych. Zastrzeżona w umowie cena sprzedaży nieruchomości była rażąco niska, nieodpowiadająca warunkom rynkowym. J. P. zawarła umowę będąc pod presją konieczności spłaty wysokich zobowiązań finansowych. Mając to na uwadze powódka domagała się modyfikacji postanowień umowy z dnia 8.04.2004 r. zawartej z pozwaną w ten sposób, że zwiększona zostanie cena sprzedaży nieruchomości o kwotę 227.700 zł. Zasądzenia tej kwoty domagała się powódka od pozwanej.

Na wstępie wskazać należy, iż z uwagi na treść uzasadnienia wyroku Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 17.06.2015 r., wydanego w sprawie o sygn. I ACa 80/15, poza oceną Sądu Okręgowego ponownie rozpoznającego sprawę leżała kwestia, podniesionego przez pozwaną, zarzutu wygaśnięcia uprawnienia powódki do żądania zwiększenia należnego jej świadczenia z art. 388 § 1 k.c. z uwagi na upływ terminu określonego w art. 388 § 2 k.c. Sąd Okręgowy przy ponownym rozpoznawaniu sprawy był bowiem w myśl art. 386 § 6 k.p.c. związany oceną Sądu II instancji, iż do upływu tego terminu nie doszło.

W drugiej kolejności Sąd podziela zapatrywanie Sądu Okręgowego w Poznaniu, wyrażone w wyroku z dnia 20.11.2014 r. wydanym w sprawie o sygn. XII C 2136/13, zapadłym przy pierwszym rozpoznawaniu sprawy, iż w sprawie nie zachodziła powaga rzeczy osądzonej. W myśl art. 199 § 1 pkt 2 k.p.c. Sąd odrzucił pozew, jeśli o to samo roszczenie pomiędzy tymi samymi stronami sprawa jest w toku albo została już prawomocnie osądzona. Ugruntowane jest w doktrynie i orzecznictwie stanowisko, że o powadze rzeczy osądzonej decyduje poza identycznością stron i identycznością przedmiotu rozstrzygnięcia, także tożsamość podstawy sporu (tak K. Piasecki, A. Marciniak, Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz, T. 1, wydanie 6, Warszawa 2014). W sprawie toczącej się przed Sądem Okręgowym w Poznaniu pod sygn. XII C 742/06, powódka dochodziła innego roszczenia, choć opartego na podobnej podstawie faktycznej i prawnej. Wystąpienie z każdym z żądań z art. 388 § 1 k.p.c.: o modyfikację zawartej umowy albo o jej unieważnienie uzależnione jest od zaistnienia konkretnych przesłanek. Strona może domagać się skutecznie unieważnienia umowy tylko wówczas, gdy wystąpi dodatkowa przesłanka, tj. modyfikacja umowy będzie nadmiernie utrudniona. Każde z żądań wskazane w treści art. 388 § 1 k.c. ma różną treść, a ich uwzględnienie rodzi zupełnie różne skutki, co rzutuje na ocenę, że nie są to żądania tożsame, a zatem poczynione w przeszłości przez Sąd Okręgowy i Sąd Apelacyjny w Poznaniu rozstrzygnięcia w przedmiocie unieważnienia umowy łączącej strony nie mogą przemawiać za uznaniem, iż sądy te rozstrzygały także kwestię zasadności żądania powódki odnośnie modyfikacji umowy.

W tych warunkach dokonać należało oceny czy w sprawie spełnione zostały określone w art. 388 § 1 k.c. warunki podwyższenia świadczenia powódki określonego w umowie z dnia 8.04.2004 r. W pierwszej kolejności należało rozważyć, czy przy zawieraniu umowy w ogóle doszło do dysproporcji świadczeń na rzecz każdej ze stron. Rażąca dysproporcja świadczeń ma miejsce wówczas, gdy w chwili zawarcia umowy wartość świadczenia jednej ze stron (wyzyskującego) przewyższa w rażącym stopniu wartość świadczenia drugiej strony (wyzyskiwanej). Sąd, dokonując oceny, nie jest zobowiązany do stosowania określonych mierników dla ustalenia stopnia tej dysproporcji, a wartość świadczeń powinna być określana na podstawie obiektywnych kryteriów, uwzględniających warunki obowiązujące na określonym rynku.

Postępowanie dowodowe wykazało rażąco nieekwiwalentność wzajemnych świadczeń stron umowy, tj. iż świadczenie uzyskane przez pozwaną w postaci własności nieruchomości przy ul. (...) w P. warte było 382.700 zł, tymczasem świadczenie uzyskane przez powódkę opiewało jedynie na kwotę 155.000 zł. Ponownego przypomnienia wymaga, iż Sąd przyjął, że strona pozwana nie kwestionowała rzeczywistej wartości nieruchomości, co pozwoliło na uznanie tej okoliczności za bezsporną między stronami. Odmienne twierdzenia pozwanej zgłoszone zostały bowiem na tak późnym etapie postępowania, iż Sąd zmuszony był je pominąć jako spóźnione na podstawie art. 207 § 6 k.p.c., tym bardziej, iż pozwana nawet nie próbowała wyjaśnić czemu zgłasza takie twierdzenie dopiero na trzeciej rozprawie przy rozpoznawaniu sprawy po raz drugi przez Sąd I instancji i dlatego jej twierdzeń nie należy uznać za spóźnione.



W ocenie Sądu różnica między wysokością świadczeń obu stron była na tyle wysoka, iż przesądzała o spełnieniu się podstawowej przesłanki z art. 388 § 1 k.c. – rażącej dysproporcji świadczeń stron.

Dalszą przesłanką konieczną do uznania zasadności żądania z art. 388 § 1 k.c. jest okoliczność, że strona zgadza się na niekorzystne dla niej warunki umowy z uwagi na swe niedoświadczenie, niedołość albo znalezienie się w sytuacji przymusowej. W toku ponownego rozpoznania sprawy Sąd ustalił, iż powódka przy zawieraniu umowy z dnia 8.04.2004 r. znajdowała się w przymusowym położeniu. Okoliczność ta pozostała w zasadzie między stronami bezsporna, aż do zamknięcia rozprawy. Przymusowe położenie występuje, gdy strona znajduje się w takich warunkach materialnych, osobistych lub rodzinnych, które zmuszają do zawarcia umowy nawet bez ekwiwalentności świadczeń (za wszelką cenę) oraz nie pozwalają na swobodne pertraktacje (por. wyrok SN z dnia 27 września 2005 r., V CK 191/05, LEX nr 407057). Dla spełnienia kolejnej przesłanki z art. 388 § 1 k.c. konieczne było wykazanie, iż to pozwana dopuściła się moralnie nagannego zachowania, polegającego na wyzyskaniu przymusowego położenia powódki w okresie zawierania umowy, wiedząc o przymusowym położeniu kontrahenta i rażącej dysproporcji świadczeń. Ustalony stan faktyczny pozwolił przyjąć, iż pozwana w pełni zdawała sobie sprawę, że powódka pozostaje w sytuacji przymusowej, tj. pozostając w tzw. spirali długów, musi do dnia 8.04.2004 r. spłacić dług w wysokości 106.000 zł, a nikt nie chce udzielać jej dalszych pożyczek. Pozwana wiedziała nadto, iż powódka dysponuje nieruchomością o wartości znacznie większej, niż przewidziana w umowie sprzedaży cena 155.000 zł, albowiem wiedzę w tym przedmiocie uzyskała od męża W. B., który widział operat szacunkowy dla nieruchomości, wykonany w grudniu 2003 r., a więc kilka miesięcy przed przedmiotową transakcją, w którym wartość nieruchomości określona została na kwotę 465.800 zł. O tym, że pozwana wiedziała, iż kupuje nieruchomość po bardzo okazyjnej cenie świadczy także fakt, iż pozwana zawarła umowę w pośpiechu, rezygnując nawet z podstawowego aktu staranności, jakim były oględziny posesji i znajdującego się na niej budynku.

W tym stanie rzeczy, zbadać należało, czy w sprawie nie zachodzi przesłanka negatywna uwzględnienia żądania modyfikacji umowy, tj. czy żądanie takie nie jest nadmiernie utrudnione. Powódka zmierzała do podwyższenia ceny uzyskanej w zamian za własność sprzedanej nieruchomości i zasądzenia z tego tytułu na jej rzecz kwoty 227.700 zł. Badaniu podlegało zatem, czy pozwana w ogóle dysponowała majątkiem, który umożliwiłby powódce zaspokojenie roszczenia na taką właśnie kwotę. Postępowanie dowodowe – w tym zeznania samej pozwanej – wykazało, iż pozwana jest właścicielką dwóch nieruchomości, w tym domu w A. i kamienicy w P. przy ul. (...), obejmującą 10 lokali, które wynajmuje osobom trzecim, osiągając z tego tytułu roczny dochód w wysokości ok. 50-60 tys. złotych, przy jednoczesnej spłacie kredytu w kwocie ok. 1.000 zł miesięcznie, a więc 12.000 zł rocznie. Pozwana niewątpliwie dysponuje zatem majątkiem o wartości większej niż kwota objęta żądaniem pozwu, a zatem spełnienie żądania podwyższenia świadczenia powódki nie jest nadmiernie utrudnione.

Żądanie powódki o zasądzenie kwoty 227.700 zł należało zatem uznać za uzasadnione.

W ostatniej kolejności Sąd rozważyć musiał podniesiony przez pozwaną zarzut potrącenia z kwotą podwyższonego świadczenia powódki kwoty odszkodowania w kwocie 127.500 zł za bezumowne korzystanie z nieruchomości przy ul. (...) w P. za okres od 8.04.2004 r. do 23.05.2006 r., tj. 24 miesięcy i 45 dni, kiedy to pozwana pozostawała właścicielką przedmiotowej nieruchomości, zaś powódka bez żadnego tytułu prawnego zajmowała przedmiotową nieruchomość. Zarzut ten uznać należało za bezzasadny z niżej wskazanych względów.

Po pierwsze, zarzut potrącenia okazał się bezzasadny w części w jakiej pozwana domagała się od powódki świadczenia za okres od dnia 8.04.2004 r. do 7.07.2004 r., albowiem zgodnie z § 5 umowy sprzedaży z dnia 8.04.2004 r., wydanie nieruchomości miało nastąpić dopiero 8.07.2004 r. Przed tym dniem powódka mogła zajmować nieruchomość za zgodą samej pozwanej. Nie sposób zatem twierdzić, by nieruchomość tą zajmowała bezumownie.

Po drugie, zgodnie z art. 498 § 1 k.c. warunkiem skuteczności oświadczenia o potrąceniu wierzytelności jest wystąpienie tzw. stanu potrącalności, polegającego na tym, że w danym momencie dwie osoby są jednocześnie względem siebie dłużnikami i wierzycielami, przedmiotem obu wierzytelności są pieniądze lub rzeczy tej samej jakości oznaczone tylko co do gatunku, a obie wierzytelności są wymagalne i mogą być dochodzone przed sądem lub przed

innym organem państwowym. W świetle powyższego z uwagi na niepieniężny charakter żądania powódki odnośnie modyfikacji treści umowy, rozważeniu podlegało jedynie czy pozostałe wyżej określone przesłanki spełniała zgłoszona przez powódkę wierzytelność pieniężna o zapłatę na jej rzecz kwoty 227.700 zł. Wskazać należy, iż jeżeli wierzytelności przedstawione do potrącenia nie spełniają wymaganych przesłanek w momencie złożenia oświadczenia o potrąceniu, to w świetle art. 498 § 1 k.c. nie mogą być one objęte potrąceniem, a w konsekwencji nie dotyczy ich skutek potrącenia, o którym mowa w art. 498 § 2 k.c. (wyrok NSA w W. z dnia 12 kwietnia 2007 r., (...)). Pozwana zarzut potrącenia zgłosiła dnia 7.07.2016 r. to jest w toku rozprawy, zanim jeszcze zapadł przedmiotowy wyrok. W ocenie Sądu, w dacie tej nie istniała jeszcze wierzytelność powódki, z którą pozwana mogłaby potrącać wierzytelność własną. Wyrok uwzględniający żądanie z art. 388 § 1 k.c. ma bowiem każdorazowo charakter konstytutywny (por. Rzetecka-Gil Agnieszka, Kodeks cywilny. Komentarz. Zobowiązania - część ogólna, LEX/el. 2011, teza 72), a zatem kształtujący dopiero materialne prawo powódki do dochodzenia od pozwanej kwoty ceny w kwocie wyższej o 227.700 zł, niż pierwotnie określała łącząca strony umowa. W dniu 7.07.2016 r. wierzytelność powódki o zapłatę kwoty 227.700 zł jeszcze zatem nie istniała, a więc nie mogło dojść do jej potrącenia z jakąkolwiek wierzytelnością pozwanej.

Po trzecie, powódka w odpowiedzi na zarzut potrącenia podniosła własny zarzut przedawnienia roszczeń pozwanej o odszkodowanie za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Zarzut ten okazał się zasadny. Wprawdzie pozwana nie sprecyzowała podstawy prawnej swojego żądania względem powódki, poprzestając na określeniu go mianem odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości, jednak roszczenie pozwanej nie mogło przedawniać się później niż w terminie 10-letnim. Zgodnie bowiem z art. 118 k.c. w zw. z art. 120 k.c., jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, termin przedawnienia dla roszczeń majątkowych wynosi lat dziesięć, natomiast bieg przedawnienia rozpoczyna się od dnia, w którym roszczenie stało się wymagalne. Skoro ostatnim dniem, za który pozwana domagała się świadczenia był dzień 23.05.2006 r., roszczenie o zapłatę tego świadczenia przedawniałoby się z dniem 23.05.2016 r. Pozwany zarzut potrącenia zgłosił natomiast dopiero na rozprawie dnia 7 lipca 2016 r., a więc już po upływie terminu przedawnienia. Z tego względu jedynie na marginesie wskazać należy, iż właściwy dla roszczeń pozwanej okazałby się termin krótszy niż 10-letni, tj. termin 3-letni albowiem w ocenie Sądu, roszczenie pozwanej o odszkodowanie za bezumowne korzystanie z nieruchomości oparte było na przepisie art. 18 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, zgodnie z którym osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie. Za ugruntowany należy zaś uznać pogląd Sądu Najwyższego, iż określone w art. 18 ust. 1 omawianej ustawy roszczenia odszkodowawcze przedawniają się w terminie trzyletnim, przewidzianym w art. 118 k.c. dla roszczeń o świadczenia okresowe (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7.03.2014 r. . sygn. IV CNP 33/13).

Z uwagi na powyższe, jedynie na marginesie wskazać należało, że wniosek pozwanej o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego na okoliczność wysokości odszkodowania należnego od powódki na rzecz pozwanej okazał się zbędny dla sprawy.

Powyższe rozważania doprowadziły Sąd Okręgowy do przekonania, iż powództwo, jako w pełni uzasadnione, należało uwzględnić w całości, co zostało dokonane **w punkcie 1** wyroku.

Orzeczenie o kosztach zawarte w **punkcie 2** wyroku znajduje swoje uzasadnienie w treści art. 98 § 1 i 3 i art. 108 § 1 k.p.c., zgodnie z którymi kosztami postępowania należało obciążyć pozwaną, jako stronę ostatecznie przegrywającą sprawę.

Z uwagi na powyższe, uwzględniając, że wartość przedmiotu sporu w niniejszej sprawie wynosiła 227.700,00 zł, powódce (reprezentowanej przez adwokata ustanowionego z urzędu), jako stronie wygrywającej sprawę, należy jest od pozwanej zwrot kosztów zastępstwa procesowego, które zgodnie z § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U z 2002 r., Nr 163 poz. 1348 ze zm.) wyniosły w postępowaniu w I instancji 7.200 zł. Przy czy kwotę tę zgodnie z § 2 ust. 3 rozporządzenia należało powiększyć o należny podatek VAT, a więc ostatecznie z tego tytułu należało zasądzić od pozwanej na rzecz powódki kwotę 8.856,00 zł brutto (tj. 7.200 zł netto + 23% VAT), co uczynił Sąd Okręgowy **w pkt 2 lit. a** wydanego wyroku. Przy czym

zaznaczyć należy, że zgodnie z art. 122 § 1 k.p.c. adwokat ustanowiony z urzędu ma prawo – z wyłączeniem strony – ściągnąć sumę należną mu tytułem wynagrodzenia i zwrotu wydatków z kosztów zasądzonych na rzecz tej strony od przeciwnika. Zatem w niniejszej sprawie to ustanowiony z urzędu pełnomocnik powódki, a nie powódka, będzie uprawniony do dochodzenia od pozwanej zapłaty na jego rzecz tej należności (w tym w toku egzekucji).

Ponadto wskazać należy, że powódka została w niniejszej sprawie w całości zwolniona od ponoszenia kosztów sądowych (k. 149), z uwagi na co w szczególności nie była ona obowiązana do uiszczenia opłaty od pozwu w wysokości 11 835,00 zł (tj. 5% z 227.700,00 zł – zgodnie z art. 13 ust. 1 u.k.s.c.). Zgodnie jednak z art. 113 ust. 1 u.k.s.c. w takim przypadku sąd w orzeczeniu kończącym sprawę w instancji, kosztami sądowymi, których strona nie miała obowiązku uiścić, obciąży przeciwnika, jeżeli istnieją do tego podstawy (co w niniejszej sprawie nastąpiło z uwagi na przegranie przez pozwaną sprawy - art. 98 § 1 i 3 k.p.c.). Z uwagi na powyższe **w pkt 2 lit. b** wydanego wyroku nakazano ściągnąć od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Poznaniu kwotę 11 835,00 zł, stanowiącą kwotę nieuiszczonych kosztów sądowych.

/-/ SSO M. P.