



Sygn. akt V CK 191/05

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 września 2005 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

*SSN Elżbieta Skowrońska-Bocian (przewodniczący, sprawozdawca)*

*SSN Teresa Bielska-Sobkowicz*

*SSN Lech Walentynowicz*

w sprawie z powództwa M. M.

przeciwko H. G.

o rozwiązanie umowy sprzedaży, po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 27 września 2005 r., kasacji pozwanej od wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 20 października 2004 r., sygn. akt I ACa (...),

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.**

#### Uzasadnienie

Wyrokiem z dnia 20 października 2004 r. Sąd Apelacyjny oddalił apelację pozwaną H. G. od wyroku Sądu Okręgowego w W. z dnia 23 kwietnia 2004 r. Tym ostatnim wyrokiem Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powódki M. M. kwotę 25.400 zł.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że pomiędzy stronami została zawarta umowa sprzedaży działki o powierzchni 0,185 ha będącej własnością powódki za cenę

w wysokości 5.000 zł. Cena odpowiadała wielkości zadłużenia powódki u pozwanej. Działka ta, jak wynika z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przeznaczona była pod zabudowę jednorodzinną i zagrodową. Zabudowa działki możliwa była w pasie 50 m od drogi. Biegła określiła wartość rynkową nieruchomości na łączną sumę 30.400 zł (część przeznaczona pod zabudowę - 27.100 zł, a część rolnicza - 3.300 zł). Powódka jest od kilku lat uzależniona od alkoholu, jednak w chwili zawierania umowy była trzeźwa.

Przy takich ustaleniach Sąd Okręgowy uznał, że roszczenie powódki o zasądzenie dopłaty do ustalonej w umowie ceny działki znajduje podstawę w art. 388 k.c. Zostały spełnione przesłanki określone w tym przepisie, a więc rażąca dysproporcja świadczeń, brak pełnego rozeznania po stronie powódki co do dysproporcji świadczeń z uwagi na nadużywanie alkoholu, świadomość pozwanej co do pokrzywdzenia powódki. Sąd stwierdził, że nie może stanowić o doświadczeniu i rozeznaniu powódki okoliczność uprzedniej sprzedaży wielu należących do niej nieruchomości, gdyż przy kolejnych transakcjach towarzyszyła jej zawsze córka. Przy zawieraniu kwestionowanej umowy córka powódki nie była obecna, gdyż pozwana zadbała o to, aby ukryć przed nią przygotowania do zawarcia umowy.

Apelacja pozwanej została oddalona przez Sąd Apelacyjny, który podzielił oceny i wnioski Sądu pierwszej instancji. Sąd ten podkreślił, że prawidłowo ustalone zostały przeznaczenie i wartość rynkowa nieruchomości oraz okoliczności towarzyszące zawarciu umowy. Przy dokonanych zaś ustaleniach trafny jest wniosek, że spełnione zostały przesłanki określone w art. 388 k.c. pozwalające przyjąć istnienie wyzysku. Wystąpiła rażąca dysproporcja świadczeń, a w swej subiektywnej ocenie powódka dokonała czynności pod wpływem przymusu rozliczenia się z zaciągniętego u pozwanej długu. Pozwana natomiast wykorzystała ten fakt wyrażając zgodę na ustalenie rażąca niskiej ceny działki, a więc skorzystała z przymusowego położenia powódki. Dla zastosowania art. 388 k.c. wystarczy bowiem, że nabywca obiektywnie korzysta z faktu dokonywania przez zbywcę pod wpływem subiektywnie odczuwanego przymusu zawarcia umowy w celu zaspokojenia tą drogą swojego wierzyciela. Sąd drugiej instancji uznał także, że niedołęstwo powódki wynika z jej uzależnienia od alkoholu. Nie jest przy tym niezbędne skorzystanie przez sąd orzekający z opinii biegłego, gdyż wystarczy wykazanie faktu nadużywania alkoholu. O wynikającym stąd niedołęstwie można wnosić z zasad doświadczenia życiowego. Za chybiony uznał Sąd zarzut pozwanej o doświadczeniu powódki w obrocie nieruchomościami z uwagi na zawieranie wcześniej

umów sprzedaży, gdyż, jak zauważył, we wcześniejszych umowach powódce zawsze towarzyszyła córka.

Kasacja pozwanej oparta została na obu podstawach. W ramach podstawy naruszenia prawa materialnego wskazano błędną wykładnię art.388 k.c.; w ramach podstawy naruszenia przepisów postępowania - art. 231, 232, 233 § 1 i art. 328 § 2 k.p.c. w związku z art. 391 § 1 k.p.c. oraz art. 322 w związku z art. 391 § 2 k.p.c.

W odpowiedzi na kasację powódka wniosła o jej oddalenie.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Sformułowane w kasacji zarzuty naruszenia przepisów postępowania oparte zostały na usprawiedliwionych podstawach. Skarżąca trafnie wskazuje na uchybienia w zakresie dokonanych ustaleń, a także ocen prawnych sformułowanych na ich podstawie. W pierwszej kolejności należy zauważyć, że nie zostały w pełni wykazane przesłanki zastosowania art. 388 k.c. Zgodnie z tym przepisem możliwe jest wystąpieniem z żądaniem zwiększenia świadczenia drugiej strony, zmniejszenia własnego świadczenia lub nawet rozwiązania umowy, gdy spełnione są następujące przesłanki:

Po pierwsze, przymusowe położenie jednej ze stron bądź jej niedołość lub niedoświadczenie. 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. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 11 października 1973 r., I PR 388/73, niepubl. oraz z dnia 24 listopada 1998 r., I CKN 667/97, niepubl.). Wskazuje się przy tym, że chodzi np. o sytuacje, kiedy strona znajduje się w obliczu takiego pogorszenia jej sytuacji materialnej, że grozi to niedostatkiem dla niej samej, jak również dla jej rodziny albo kiedy wyzbycie się określonego składnika majątkowego jest niezbędne w celu uzyskania środków na zaspokojenie pilnych zobowiązań (w literaturze wskazuje się przykład zobowiązań podatkowych, których niewykonanie w terminie pociąga za sobą daleko idące sankcje). Stan faktyczny ustalony przez Sąd pierwszej instancji, którego ustalenia aprobował Sąd Apelacyjny, nie pozwalają stwierdzić, że powódka znajdowała się w takiej właśnie sytuacji.

Stan niedołości należy rozumieć jako bezradność, niemożliwość przewyciężenia przeszkód na skutek braku sił fizycznych lub psychicznych, a niedoświadczenie jako brak ogólnego doświadczenia życiowego bądź jako brak doświadczenia w określonego rodzaju przedsięwzięciach. Przyjęcie spełnienia tej przesłanki przez Sąd drugiej instancji należy ocenić jako pozbawione dostatecznego

oparcia w materiale dowodowym. Określenie „alkoholowe uzależnienie powódki”, które, zdaniem Sądu Apelacyjnego zostało wykazane i które pozwala przyjąć, w oparciu o zasady doświadczenia życiowego, wystąpienie stanu niedołęstwa, jest określeniem nieprecyzyjnym, niewskazującym o jakiego rodzaju sytuację chodzi w rozpoznawanej sprawie. Sytuacja określana potocznie jako uzależnienie od alkoholu bądź nadużywanie alkoholu może bowiem przybrać rozmaite postacie (od problemów alkoholowych do głębokiego alkoholizmu) i pociągać za sobą zróżnicowane skutki w zależności od stopnia uzależnienia, a także od czasu trwania. Materiał dowodowy zebrany w sprawie nie pozwala na tak jednoznaczne i kategoryczne wnioski, jakie zostały sformułowane w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia. Trafnie wskazuje skarżąca, że niezbędne było skorzystanie w tym zakresie z dowodu z opinii biegłego, który dokonałby oceny w jakim zakresie wystąpiły u powódki ograniczenia psychofizyczne pociągające za sobą wystąpienie niedołęstwa. Podobnie należy ocenić zarzuty dotyczące pominięcia przez Sąd oferowanych przez stronę pozwaną dowodów mających wykazać, że powódka dysponowała wiedzą i doświadczeniem w zakresie spraw związanych ze sprzedażą nieruchomości. Okoliczność, że przy zawieraniu wcześniejszych umów powódce towarzyszyła córka, sama przez się nie pozwala jeszcze wykluczyć dysponowania przez powódkę pewnym zasobem wiedzy i doświadczenia w zakresie wskazanych wyżej spraw.

Nie można natomiast podzielić stanowiska skarżącej co do nieprawidłowości ustalenia rzeczywistej wartości nieruchomości będącej przedmiotem umowy. Jak trafnie wskazał Sąd Apelacyjny o charakterze danego gruntu decyduje nie tylko treść księgi wieczystej, ale także zapisy w ewidencji gruntów oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Dokonane w tym zakresie ustalenia oraz wnioski i oceny nie nasuwają zastrzeżeń. Konsekwentnie należy zatem przyjąć, że w sprawie wykazana została przesłanka rażącej dysproporcji świadczeń stron.

Wobec przyjęcia trafności większości zarzutów sformułowanych w ramach podstawy naruszenia przepisów postępowania Sąd Najwyższy nie odniósł się do zarzutu naruszenia art. 388 k.c. Skoro bowiem nie zostało należycie wykazane, że spełnione zostały przesłanki określone w tym przepisie w postaci niedołęstwa lub niedoświadczenia powódki, nie sposób ocenić, czy przepis ten został należycie zinterpretowany przez Sąd Apelacyjny.

Z tych względów orzeczenie należało uchylić i sprawę przekazać Sądowi drugiej instancji do ponownego rozpoznania co Sąd Najwyższy uczynił kierując się treścią art.

393<sup>13</sup> § 1 k.p.c. mającym w sprawie zastosowanie na mocy art. 3 ustawy z dnia 22 grudnia 2004 r. o zmianie ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy - Prawo o ustroju sądów powszechnych (Dz. U. 2005 r. Nr 13, poz. 98).