

Sygn. akt IV Ca 203/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 maja 2013 r.

Sąd Okręgowy w Słupsku IV Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący SSO Mariusz Struski (spr.)

Sędziowie SO: Dorota Curzydło, Andrzej Jastrzębski

Protokolant: Barbara Foltyn

po rozpoznaniu w dniu 10 maja 2013 r. w Słupsku

na rozprawie

sprawy z powództwa J. P.

przeciwko B. Z., A. Z.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda od wyroku Sądu Rejonowego
w Łęborku z dnia 20 grudnia 2012r., sygn. akt I C 303/12

1. oddala apelację,
2. zasądza od powoda J. P. na rzecz pozwanych B. Z. i A. Z. solidarnie kwotę 1200 (jeden tysiąc dwieście) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt IV Ca 203/13

UZASADNIENIE

Powód J. P. wniósł o zasądzenie na swoją rzecz solidarnie od pozwanych kwoty 40.000 zł wraz z należnościami ubocznymi tytułem wyrównania świadczenia za sprzedaż pozwanym nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) o powierzchni 0,3191 ha, uzasadniając, że w dacie sporządzenia umowy warunkowej sprzedaży z uwagi na chorobę alkoholową znajdował się w stanie wyłączającym świadome i swobodne podjęcie decyzji i wyrażenia woli.

Pozwani A. Z. i B. Z. wnieśli o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego podnosząc, że w dacie sporządzenia warunkowej umowy sprzedaży powód miał pełną świadomość, co skutków prawnych dokonywanej czynności.

Rozpoznający sprawę w I instancji Sąd Rejonowy ustalił, że w dniu 7.04.2010r. strony zawarły przed notariuszem H. C. (1) warunkową umowę sprzedaży zabudowanej nieruchomości rolnej składającej się z działki nr (...) o powierzchni 0,3191 ha, dla której Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Łęborku prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...). Warunkiem zawarcia umowy ostatecznej było to, że Agencja Nieruchomości Rolnych nie wykona prawa pierwokupu. Strony uzgodniły, że cena za nieruchomość wyniesie 40.000 zł.

Wobec odmowy ze strony powoda zawarcia umowy ostatecznej w dniu 27.04.2010r. B. Z. i A. Z. wystąpili do Sądu Rejonowego w Łęborku z powództwem o zobowiązanie J. P. do przeniesienia własności nieruchomości. W toku postępowania w sprawie I C 101/10 Sąd Rejonowy w Łęborku poza dowodem z przesłuchania zawnioskowanych świadków dopuścił dowód z opinii biegłego psychiatry na okoliczność stanu zdrowia psychicznego, a w szczególności czy w dacie sporządzania umowy warunkowej J. P. znajdował się w stanie umożliwiającym mu swobodne podjęcie decyzji. Wyrokiem z dnia 26.07.2011 r. wydanym w sprawie I C 101/10 Sąd Rejonowy w Łęborku uwzględnił powództwo w całości i nakazał J. P. złożenie oświadczenia woli, którego treścią było przeniesienie własności na rzecz małżeństwa Z. własności zabudowanej nieruchomości rolnej składającej się z działki nr (...) o powierzchni o, (...) położonej w K., dla której Sąd Rejonowy w Łęborku prowadzi księgę wieczystą Kw (...) za cenę 40.000 zł, w wykonaniu umowy sprzedaży (warunkowej) zawartej w dniu 7.04.2010 r. rozstrzygając jednocześnie w pkt. 2 o kosztach procesu.

Od powyższego wyroku J. P. wywiódł apelację, wnosząc o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania. W uzasadnieniu wskazał, że cena sprzedaży nieruchomości została ustalona na rażąco niskim poziomie. Małżonkowie Z. wnieśli zażalenie na rozstrzygnięcie Sądu I instancji w zakresie zasądzonych na ich rzecz kosztów procesu. Po rozpoznaniu apelacji wyrokiem z dnia 25.11.2011 r. Sąd Okręgowy w Słupsku oddalił apelację i zmienił pkt 2 wyroku Sądu Rejonowego w Łęborku w ten sposób, że w miejsce dotychczas zasądzonej na rzecz małżonków Z. kwoty 2.945 zł zasądził kwotę 4.468 zł oddalając w pozostałym zakresie ich zażalenie.

Powód podniósł, że w dacie sporządzenia warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości znajdował się w tzw. ciągu alkoholowym, wskutek czego miał znacznie ograniczoną świadomość i nie zdawał sobie sprawy, że sprzedaje nieruchomość za kwotę 40.000 zł, która w jego przekonaniu nie odzwierciedlała rzeczywistej wartości nieruchomości.

Mając na uwadze tak ustalony stan faktyczny sprawy Sąd Rejonowy w Łęborku wyrokiem z dnia 20.12.2012r. oddalił powództwo J. P. oraz

zasądził od niego na rzecz pozwanych kwotę 2.417 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego. Nadto nakazał ściągnąć od powoda na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Łęborku kwotę 317,96 zł tytułem zwrotu wydatków za opinię.

Wydanie powyższego rozstrzygnięcia Sąd Rejonowy poprzedził rozważaniami prawnymi, w których oparł się na przepisie art. 388 kc, wskazując, że zarzuty apelującego co do jego stanu psychicznego uniemożliwiającego mu swobodne i świadome podjęcie decyzji są bezpodstawne. Sąd Rejonowy odwołał się do zeznań świadków, którzy potwierdzali, że powód w dacie zawierania umowy warunkowej nie znajdował się pod wpływem alkoholu, musiał być świadomy skutków dokonywanej czynności (notariusz H. C.), jak i że to powód występował z inicjatywą sprzedaży nieruchomości za cenę 40.000 zł (świadkowie: B., P., K.). Także Urząd Skarbowy uznał, że kwota 40.000 zł była adekwatna do cen sprzedaży obowiązujących w jej dacie. Dalej Sąd Rejonowy powołał się na przesłanki możliwości zastosowania art. 388 § 1 kc, stwierdzając przy tym, że sama tylko dysproporcja świadczeń, choćby najbardziej rażąca nie jest wystarczająca do zakwalifikowania danego przypadku jako wyzysku. Z kolei powołany w sprawie biegły psychiatra wykluczył podstawowy dla rozstrzygnięcia sprawy zarzut co do stanu zdrowia psychicznego powoda.

Z wyrokiem Sądu I instancji nie zgodził się powód, który zaskarżył go w całości, podnosząc zarzuty naruszenia prawa procesowego, tj. art. 227 kpc w zw. z art. 232 kpc i art. 278 kpc, art. 217 § 1 kpc w zw. z art. 227 kpc, art. 328 § 2 kpc w zw. z art. 233 § 1 kpc, art. 233 kpc i art. 102 kpc. W uzasadnieniu apelacji nie zgodził się na pominięcie przez Sąd Rejonowy lub brak prawidłowego przeprowadzenia zawnioskowanych przez niego dowodów: z opinii rzeczoznawcy majątkowego, biegłego sądowego oraz z przesłuchania powoda. Apelujący zakwestionował również konstatacje Sądu I instancji w zakresie, w jakim ten uznał, że powód nie został poddany wyzyskowi. W konsekwencji powyższego apelujący domagał się uchylenia wyroku Sądu Rejonowego i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji z uwagi na nierozpoznanie istoty sprawy, ewentualnie zmiany tego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa o zasądzenia na rzecz powoda solidarnie od pozwanych kwoty 40.000 zł wraz z odsetkami od dnia 26.03.2012r. do dnia zapłaty oraz z kosztami procesu, nadto przeprowadzenia przez Sąd II instancji

w trybie art. 382 kpc dowodów z: opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości, opinii biegłego z zakresu psychiatrii oraz z przesłuchania powoda.

W odpowiedzi pozwana A. Z. wniosła o oddalenie apelacji oraz zasądzenie na jej rzecz zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, podkreślając przy tym, że wyrok Sądu I instancji jest słuszny oraz zgodny tak z przepisami prawa, jak i zasadami współżycia społecznego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest bezzasadna.

Sąd Rejonowy wydał słuszne rozstrzygnięcie oparte na prawidłowo ustalonym stanie faktycznym oraz dokonanych na jego podstawie rozważaniach prawnych wynikających z właściwie zastosowanych przepisów prawa. Materiał dowodowy zebrany w sprawie przez Sąd a quo pozwolił Sądowi rozpoznającemu apelację na konstatację, że zaskarżone rozstrzygnięcie jest w pełni prawidłowe. Sąd II instancji w pełni podziela i przyjmuje za własne wszystkie istotne dla tego rozstrzygnięcia ustalenia Sądu I instancji oraz dokonaną przez ten Sąd ocenę prawną.

Zważyć należy, że powód oparł apelację na zarzutach dotyczących naruszenia prawa procesowego, w tym nieprzeprowadzenia lub nieprawidłowego przeprowadzenia dowodów z opinii biegłych sądowych oraz z przesłuchania strony powodowej. Nadto zawnioskował o przeprowadzenie tych dowodów w postępowaniu apelacyjnym. Sąd II instancji stanął jednak na stanowisku, że zarzuty te nie są zasadne, a w konsekwencji wydał postanowienie o oddaleniu wniosków dowodowych zawartych w apelacji. Uzasadniając motywy, jakimi się kierował podejmując taką decyzję procesową, wskazać w pierwszej kolejności należało, że w szczególności dowód z opinii biegłego z zakresu psychiatrii nie mógł zostać, jak tego chciała strona powodowa przeprowadzony w trybie art. 382 kpc, albowiem wniosek dowodowy w tym zakresie dotyczył w istocie innych okoliczności (wskazywał na inną tezę dowodową), aniżeli te, które były podnoszone przy sformułowaniu tego wniosku dowodowego w pozwie. W tym zatem kontekście zgłoszony na etapie postępowania apelacyjnego wniosek dowodowy uznać należało za sprekludowany.

Odnosząc się w tym miejscu do zarzutu przeprowadzonego przez Sąd I instancji nieznanego procedurze cywilnej dowodu z opinii uzupełniającej biegłej psychiatry do opinii, która została przez tę biegłą sporządzona w innej sprawie, to jakkolwiek nawet uznawać, że Sąd Rejonowy w sposób niefortunny nazwał ten dowód, to jednakowoż nie można mieć wątpliwości, że ustna opinia uzupełniająca biegłej, która już raz badała powoda oraz która знаła jego sytuację ma jednak walor dowodowy w niniejszej sprawie. Waloru tego nie neguje zbyt krótki zdaniem strony apelującej czas, jaki biegła mogła poświęcić na zapoznanie się z aktami niniejszej sprawy. W ocenie Sądu II instancji biegła mogła wydać skuteczną w niniejszej sprawie opinię również z tego względu, że była jej znana dokumentacja medyczna zawarta w aktach sprawy I C 101/10. Biegła nie zakwestionowała faktu, że powód jest osobą uzależnioną od alkoholu, jednakże stwierdziła równocześnie, że jego zachowanie jest uzależnione od konkretnego stadium choroby. Biegła dostrzegła też, że powód pije w tzw. ciągach alkoholowych, lecz w okresie tzw. abstynencji może funkcjonować zupełnie normalnie, bez zaburzeń funkcji poznawczych takich, jak pamięć, koncentracja uwagi, intelekt. Nadto zważyć należy, że wyjaśnienia biegłej korelują w sposób istotny z zeznaniami świadka notariusz H. C. (1), która nie stwierdziła, aby w dniu podpisywania umowy sprzedaży warunkowej z dnia 7.04.2010r. powód był w stanie nietrzeźwości lub, by jego zachowanie świadczyło o tym, że nie jest świadomy tego, co robi. Gdy weźmie się pod uwagę pozycję notariusza, jego kluczowe znaczenie dla samego postępowania i zawarcia umowy, to w korelacji z zeznaniami biegłej złożonymi na rozprawie, nie ma wątpliwości co do tego, że niesłuszną jest argumentacja, iż powód był osobą nieporadną, dodatkowo jeszcze wykazującą, że jego sytuację wykorzystwała strona pozwana. Istotnym w sprawie była również i ta, wskazywana przez biegłą, kwestia, że powód wiedział i był zorientowany w sytuacji, w jakiej się znalazł. Dostrzec należało, że zeznając w charakterze strony w sprawie o sygn. akt I C 101/10, powód był w stanie rzeczowo przytoczyć okoliczności, w jakich doszło do zawarcia umowy sprzedaży warunkowej jego nieruchomości, w tym również opisać to, co się działo w dniu tej sprzedaży, jak i w kancelarii notarialnej. Biegła psychiatra skonstatowała, że gdyby powód w tym czasie, kiedy doszło do zawarcia umowy znajdował się w ciągu alkoholowym, to wykluczonym byłoby, aby pamiętał wszystkie elementy poprzedzające podpisanie aktu notarialnego (k. 140v). Mając powyższe na względzie

uznać należało za słuszną konkluzję Sądu I instancji, że w sprawie nie zostało dowiedzione, by powód w dniu zawarcia umowy z dnia 7.04.2010r. znajdował się w stanie zaburzenia psychicznego, by nie pojmował skutków dokonanej przez siebie czynności prawnej, czy tym bardziej, by był w przymusowym położeniu. Zgodnie z tezą zawartą w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 8.10.2009r. wydanym w sprawie II CSK 160/09 nawet stwierdzony alkoholizm (w określonym stadium) i jego skutki w postaci zmian charakterologicznych i osobowościowych osoby nadużywającej alkoholu nie tworzy jeszcze stanu przymusowego położenia w rozumieniu art. 388 § 1 kc. Stan taki powinien istnieć rzeczywiście (realnie). W realiach niniejszej sprawy istnienia takiego stanu po stronie powodowej nie stwierdzono, albowiem nie został on wykazany.

Także zarzut nieprzeprowadzenia dowodu z przesłuchania powoda nie jest skuteczny. Zważyć należało, że zgodnie z intencją strony powodowej dowód ten miał być przeprowadzony na okoliczność uzależnienia od alkoholu, przyjmowania leków psychotropowych oraz ciągłego spożywania alkoholu, przymusowego położenia, zamiaru sprzedaży nieruchomości za wyższą cenę, wykorzystania przez pozwanych jego niedołęstwa i przymusowego położenia. Istotnym jest, że tak sformułowana teza dowodowa odwołuje się do okoliczności, które były w sprawie bezsporne (alkoholizm powoda), nie miały w sprawie znaczenia lub zostały dowiedzione za pomocą innych środków dowodowych. Odwołać warto jest się w tym miejscu do przepisu art. 299 kpc, który stanowi, że jeżeli po wyczerpaniu środków dowodowych lub w ich braku pozostały niewyjaśnione fakty istotne dla rozstrzygnięcia sprawy, sąd dla wyjaśnienia tych faktów może dopuścić dowód z przesłuchania stron. Z powyższego wynika, że przeprowadzenie dowodu z przesłuchania stron ma charakter fakultatywny, a jednocześnie, że jest to środek dowodowy subsydiarny, stosowany wyłącznie w przypadku uznania przez Sąd, lecz nie przez stronę, że nie zostały jeszcze wyjaśnione fakty istotne dla rozstrzygnięcia sprawy. Stanowisko takie zajął Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 18.02.2010r. w sprawie II CSK 369/09 (LEX nr 570129), stwierdzając, że nieprzesłuchanie strony może stanowić naruszenie art. 299 k.p.c. tylko wówczas, gdy mogło ono wpłynąć na wynik sprawy, rozumiany jako wyjaśnienie wszystkich istotnych i spornych okoliczności dotyczących stosunków prawnych pomiędzy stronami sporu, ale gdy dowód z przesłuchania strony był jedynym dowodem, którym dysponował sąd. Taka sytuacja nie zachodzi jednak w rozpoznawanej sprawie. Nadto podkreślić trzeba, że, jak wynika z wyżej cytowanego przepisu, a wbrew temu, co podnosiła na rozprawie apelacyjnej pełnomocnik powoda, to dowód z przesłuchania strony jest przeprowadzany po wyczerpaniu innych środków dowodowych, w tym skorzystania z opinii biegłego, a nie odwrotnie.

Odnosnie wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości stwierdzić należało, że kwestia wartości przedmiotowej nieruchomości w przekonaniu Sądu II instancji, określona wskazywaną przez stronę powodową potrzebą przeprowadzenia uzupełniającego postępowania dowodowego w wyżej wymienionym zakresie, nie ma w rozpoznawanej sprawie żadnego znaczenia, albowiem, jak zresztą sama pełnomocnik powoda wskazała, a co również dostrzegła druga strona postępowania, w niniejszej sprawie koniecznym było wykazanie kumulatywnego spełnienia się dwóch przesłanek znalezienia się powoda w sytuacji wyzysku, tych mianowicie, o których mowa w przepisie art. 388 § 1 kc. Stanowi on, 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. Przepis ten zawiera ustawową regulację wyzysku, ze względów moralnych ograniczając swobodę umów. Jednocześnie sankcjonuje niemoralne zachowanie się kontrahenta, który w zamian za swoje świadczenie przyjmuje albo zastrzega dla siebie lub dla osoby trzeciej świadczenie rażąco nieekwiwalentne.

Jeśli jednak Sąd I instancji słusznie nie miał wątpliwości co do tego, że po stronie powodowej nie mamy do czynienia z niedołęstwem, z nieporadnością, to przez fakt bezspornego przecież w tej sprawie istnienia alkoholizmu po stronie powodowej, dalsze badanie tej kwestii nie miało znaczenia, choć niewątpliwie należało podzielić racje Sądu I instancji, że prowadzenie postępowania dowodowego ma tylko wtedy znaczenie dla sprawy, kiedy zmierza faktycznie dla ustalenia istotnych jej okoliczności. Jeżeli Sąd Rejonowy posiadał na podstawie zebranego w sprawie materiału dowodowego informacje od osób, które nie miały powodów zeznawać w sposób niekorzystny dla strony

powodowej, że oto przed zawarciem umowy warunkowej powód poszukiwał nabywców swej nieruchomości, oferując przy tym cenę identyczną lub zbliżoną do tej, za którą ostatecznie została nabyta przedmiotowa nieruchomość, to nie ma wątpliwości, że w korelacji z informacją uzyskaną z Urzędu Skarbowego, Sąd Rejonowy miał prawo, bez potrzeby przeprowadzania kolejnego dowodu, przyjąć, że nie mamy w niniejszej sprawie do czynienia z przyjęciem rażąco zaniżonej ceny zbycia nieruchomości. Subiektywne zaś przekonanie strony powodowej, że powód mógł za swoją nieruchomość, znajdującą się, co należy podkreślić w złym stanie technicznym określonym również za pomocą zdjęć załączonych do akt sprawy, cenę wyższą, nie jest wystarczające do podzielenia jego racji. Odwoływanie się do stanowisk zawartych w orzecznictwie Sądu Najwyższego jest również nietrafne, zważywszy na możliwość wydania tych orzeczeń w zupełnie innych warunkach faktycznych.

Zdaniem Sądu Okręgowego nie doszło w niniejszej sprawie do wykazania kumulatywnego spełnienia się wszystkich przesłanek wyzysku, jaki miał w istocie stanowić uzasadnienie żądania powoda w niniejszej sprawie. W wyroku z dnia 14.01.2010r. wydanym w sprawie IV CSK 432/09 Sąd Najwyższy stwierdził, że przyjęcie wyzysku w rozumieniu art. 388 k.c. wymaga wykazania - poza samą rażącą dysproporcją świadczeń stron - także pozostałych przesłanek wyzysku, tj. szczególnej sytuacji strony wyzyskanej (jej przymusowe położenie, niedołość lub niedoświadczenie) i świadomość tego stanu rzeczy strony wyzyskującej (LEX nr 564991). Z kolei w podobnym stylu wypowiedział się również Sąd Apelacyjny w Katowicach w wyroku z dnia 10.01.1995r. w sprawie I ACr 839/94, stwierdzając, że możliwość zastosowania art. 388 § 1 kc zależy od spełnienia dwóch obiektywnych przesłanek, a mianowicie rażącej dysproporcji wzajemnych świadczeń i przymusowego położenia, niedołości lub niedoświadczenia wyzyskanego oraz jednej przesłanki subiektywnej, polegającej na świadomym wykorzystaniu we własnym interesie wyzyskanego.

W realiach rozpoznawanej sprawy ww. przesłanki uzasadniające stwierdzenie pozostawiania powoda w sytuacji wyzysku nie zostały wykazane. Nie można mówić o istnieniu rażącej dysproporcji wzajemnych świadczeń w sytuacji, gdy przeprowadzony w sprawie dowód z pisma Naczelnika US w L. (k. 145) nie potwierdził, aby cena, za jaką sprzedano przedmiotową nieruchomość powoda nie była ceną rynkową. W tym miejscu wskazać trzeba, że wbrew intencjom strony apelującej, nie istnieją podstawy do kwestionowania wartości dowodowej tego pisma, ani też potrzeby zastępowania tego dowodu dowodem z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego. Istotnym bowiem jest, że w Urzędzie Skarbowym w L. przeprowadzono czynności sprawdzające w ww. zakresie i w ich wyniku uznano cenę w kwocie 40.000 zł za zgodną z wartością rynkową.

W sprawie, jak była o tym mowa powyżej, nie wykazano również istnienia przymusowego położenia, niedołości lub niedoświadczenia powoda. Nie może o powyższym zaświadczać wyłącznie fakt, że powód był naówczas osobą bezrobotną, zadłużoną alimentacyjnie. Zważyć należy, że powód był właścicielem nieruchomości, które sukcesywnie sprzedawał. Nie po raz pierwszy pojawiał się w kancelarii notarialnej H. C.. Musiał mieć zatem rozeznanie nie tylko co do swojej sytuacji materialnej, ale i skutków dokonywanych czynności prawnych.

Nie sposób jest również wnioskować na podstawie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, by to pozwani, a przy tym świadomie, wykorzystali we własnym interesie powoda. Nie budzi wątpliwości, że pozwani nie znali sytuacji powoda, w szczególności, że jest on osobą nadużywającą alkoholu. Nie ma w niniejszej sprawie jakichkolwiek dowodów na to, że to pozwani poszukiwali kontaktu z powodem, aby wykorzystać jego złą sytuację życiową. Okoliczności ujawnione w sprawie przez Sąd Rejonowy na podstawie materiału dowodowego, który nie został zakwestionowany w apelacji, wskazują na zgoła odmienną sytuację, tę mianowicie, że to powód był osobą inicjującą poszukiwanie kontrahentów do zawarcia umowy (vide: zeznania T. K. – k. 100v), że to z jego inicjatywy inne osoby angażowały się w pomoc w znalezieniu osób zainteresowanych zawarciem umowy z powodem. To w ten sposób pozwani trafili do powoda, a nie w ten, że nastąpiło to na skutek ich własnej inicjatywy. Pozwani ani nie nalegali, ani nie nakłaniali powoda do przeprowadzenia transakcji sprzedaży. Spotkali się z ofertą powoda i ją rozważali. Nie akceptując początkowo zaproponowanej ceny, nie podejmowali nawet rokowań w celu jej obniżenia. Dopiero zaproponowanie przez powoda ceny 40.000 zł skłoniło ich do zawarcia umowy sprzedaży warunkowej z dnia 7.04.2010r. Istotnym w sprawie jest też i to, że sam powód proponował także i innym osobom nabycie jego nieruchomości za cenę podobną do tej, jaką przedstawił pozwany.

Uwzględniając powyższe należy już tylko marginalnie wskazać, że niewykazanie już choćby tylko jednej z wyżej wskazanych przesłanek czyniło bezzasadnym roszczenie powoda oparte na instytucji wyzysku.

W konsekwencji słusznie za Sądem I instancji należało przyjąć, że twierdzenia, iż w sprawie doszło do wyzysku, nie zostały w żadnym razie wykazane, a postępowanie dowodowe, które miało być uzupełnione przez Sąd II instancji, miało wyłącznie na celu przedłużenie całego postępowania sądowego, w istocie jednak nie mogło w sposób znaczący zmienić analizy zebranego w sprawie materiału dowodowego. Tym samym apelacja okazała się bezzasadna, musiała przeto – jako wyłącznie polemiczna z prawidłowym stanowiskiem Sądu I instancji - podlegać oddaleniu, o czym Sąd II instancji orzekł na podstawie art. 385 kpc.

Odnosząc się do kwestii zasądzonych przez Sąd I instancji kosztów postępowania, wskazać należało, że powód nie jest osobą, która po raz pierwszy występuje jako strona postępowania sądowego, jest ponadto reprezentowany przez fachowego pełnomocnika. Powinien w tej sytuacji zdawać sobie sprawę z konsekwencji trwania postępowania przed Sądem Rejonowym. Jeżeli tych konsekwencji nie brał pod uwagę, to nie może na etapie oddalenia jego powództwa, powoływać się na okoliczności, że jest osobą biedną, materialnie nieprzygotowaną do ponoszenia tego typu zobowiązań. Podkreślić należy równocześnie, że samo zwolnienie z opłaty od apelacji (czy z opłaty od pozwu) nie przesądza o zwolnieniu od obowiązku ponoszenia kosztów poniesionych przez przeciwnika procesowego. Stanowi o tym wprost przepis art. 108 ustawy z dnia 28.07.2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jednolity Dz.U. z 2010r. Nr 90, poz. 594 ze zm.). W tej sytuacji Sąd II instancji nie znajduje w niniejszej sprawie okoliczności, które uzasadniałyby zastosowanie w niej przepisu art. 102 kpc. Sąd II instancji nie znalazł w konsekwencji podstaw do ingerencji w tę część rozstrzygnięcia Sądu I instancji.

Wynik postępowania apelacyjnego zdeterminował z tych samych przyczyn, co wskazane powyżej, obowiązek powoda poniesienia także kosztów postępowania apelacyjnego, czemu dano wyraz w pkt 2 sentencji orzeczenia na podstawie art. 98 § 1 kpc i art. 108 § 1 kpc, jak i przy uwzględnieniu § 12 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. Nr 163, poz. 1349 ze zm.).