

Sygn. akt III Ca 558/19

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 grudnia 2019r.

Sąd Okręgowy w Nowym Sączu, III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie  
następującym:

Przewodniczący - Sędzia SO Tomasz Białka

Sędzia SO Paweł Poręba (sprawozdawca)

Sędzia SR del. Rafał Obrzud

Protokolant: st. sekr. sąd. Anna Burnagiel

po rozpoznaniu w dniu 12 grudnia 2019r. w Nowym Sączu

na rozprawie

sprawy z powództwa A. R.

przeciwko A. Ć. i W. Ć.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Nowym Sączu

z dnia 8 marca 2019r., sygn. akt I C 143/18

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od powoda solidarnie na rzecz pozwanych kwotę 2700 zł (dwa tysiące siedemset złotych) tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwany przez radcę prawnego D. K. z urzędu w postępowaniu apelacyjnym;**

3. **przyznaje ze środków Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Nowym Sączu na rzecz adwokata M. P. kwotę 2 214 zł (dwa tysiące dwieście czternaście złotych) brutto tytułem pomocy prawnej udzielonej powodowi z urzędu w postępowaniu apelacyjnym.**

(...)

Sygn. akt III Ca 558/19

## UZASADNIENIE

wyroku Sądu Okręgowego w Nowym Sączu

z dnia 12 grudnia 2019 r.

W pozwie skierowanym przeciwko A. Ć. i W. Ć., powód A. R. domagał się uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym poprzez dokonane w dziale II księgi wieczystej (...) obejmującej nieruchomości składającą się z działek ewidencyjnych (...), wpisu prawa własności na swoją rzecz - w miejsce pozwanych małżonków. Wniósł także o zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego udzielonego przez pełnomocnika z urzędu oświadczając, że koszty te nie zostały pokryte w jakiegokolwiek części.

W uzasadnieniu wskazał, że w wykonaniu umowy przedwstępnej z 13 kwietnia 2012 r., w dniu 18 września 2014 r. strony zawarły umowę sprzedaży przedmiotowej nieruchomości. Jej celem było umożliwienie powodowi tymczasowego zabezpieczenia majątku przed możliwymi roszczeniami wierzycieli, o czym pozwani wiedzieli ze względu na długoletnią znajomość.

W wyniku zawartej umowy pozwani zobowiązali się do zwrotnego przeniesienia własności nieruchomości w sytuacji, gdy zajdzie potrzeba uzgodnienia warunków spłaty wierzycieli powoda. Pomimo zapewnień pozwanych o możliwości zwrotu nieruchomości, ostateczne założenie sprawy przez jednego z wierzycieli powoda o uznanie czynności za bezskuteczną oraz całkowite zerwanie jakichkolwiek kontaktów przez pozwanych w połowie 2016 r. utwierdziło powoda w przekonaniu, że działał pod wpływem błędu co do rzeczywistego zamiaru stron zawarcia przedmiotowej umowy i uregulowania należności z tego tytułu. Wskazał, że pismem z 1 września 2016 r. uchylił się od skutków prawnych oświadczenia złożonego pod wpływem błędu.

Równolegle zarzucił nieważność umowy z 18 września 2014 r., jak też przedwstępnej z 2012 r. z powodu ich pozorności wskazując na długi odstęp czasu między umowami i zapłatę całej sumy przy umowie przedwstępnej, jako sprzeczne z istotą tej umowy. Wskazał, że wpłacony zadatek stanowił w istocie pożyczkę udzieloną mu przez W. Ć., która w całości przeznaczona została na spłatę kredytu na rachunku bieżącym powoda, zabezpieczonego hipoteką na rzecz (...). Wskazał, że spłat dokonywał na rzecz firmy należącej do pozwanego w łącznej wysokości 265.000 zł.

Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów zastępstwa udzielonego z urzędu, które nie zostały uiszczone w żadnej części.

W uzasadnieniu zakwestionowali twierdzenia pozwu przyznając, że zawarcie umowy z dnia 18 września 2014 r. nastąpiło w wykonaniu zobowiązania z uprzednio zawartej umowy przedwstępnej. Wskazali, że powód nie przedstawił wiarygodnych dowodów na pozorność umowy czy działanie pod wpływem błędu. Cena sprzedaży ustalona została w umowie przedwstępnej na kwotę 370 000 zł i taka też została przekazana z przeznaczeniem na spłatę długu powoda wobec (...). Cena sprzedaży odpowiadała wartości rynkowej, potwierdzonej wyceną biegłego w sprawie I C 2530/14.

Pozwani podnieśli, że nie mieli jakiegokolwiek wiedzy o sytuacji majątkowej A. R., jego problemach finansowych czy długach. Nigdy nie łączyły ich bliskie stosunki. Przed zawarciem umowy przedwstępnej zapoznali się z treścią wpisów w księdze wieczystej i zgodnie z ustaleniami spłacili dług powoda względem Banku. W chwili zawierania umowy przyrzeczonej, w księdze wieczystej nie istniały wpisy wskazujące na istnienie wierzycieli innych wierzycieli, zapewniał o tym też powód.

Wskazali, że w dobrej wierze nabyli nieruchomość, na której zamierzali prowadzić działalność gospodarczą. Nie mieli wtedy żadnych informacji, że jego sytuacja finansowa może przedstawiać się inaczej niż wynikało to z jego zapewnień. Podali, że A. R. wspominał, iż w październiku 2014 r. wygasa jego koncesja na obrót paliwami, nie będzie się starał o nową koncesję i zamierza odejść na emeryturę.

W dniu 13 kwietnia 2012 r. strony stały się u notariusza w celu zawarcia umowy sprzedaży, ten jednak odmówił gdyż powód nie dysponował odpowiednim oświadczeniem swojej żony. Inicjatywa zawarcia umowy przedwstępnej wyszła od notariusza. Wskazali, że przedłożone przez powoda dokumenty wpłat dokumentują wymianę handlową jaka miała miejsce między stronami. Na potwierdzeniach wyraźnie zaznaczono, że wpłacana kwota stanowi zapłatę za fakturę O..

O ile powód twierdzi, że zawarł z pozwanymi umowę sprzedaży, na mocy której W. Ć. miał w przyszłości zwrócić nieruchomość, na tę okoliczność zostałaby z pewnością sporządzona umowa (choćby w zwykłej formie pisemnej),

określająca co najmniej przybliżony termin zwrotu. Takiej umowy powód nie przedstawił. Zarzucili też, że powód nie wykazał, by w dacie umowy przedwstępnej wierzyciele dysponowali wobec niego tytułami wykonawczymi i dochodzili roszczeń. W połowie 2016 r. nie wydarzyło się w relacjach stron nic co uzasadniałoby twierdzenia o powzięciu wiadomości o wprowadzeniu w błąd. Moment wykrycia błędu wykreowany został sztucznie, wyłącznie na użytek niniejszego postępowania.

Wyrokiem z dnia 08 marca 2019 r. Sąd Rejonowy w Nowym Sączu oddalił powództwo (pkt I), zasądził od powoda A. R. solidarnie na rzecz pozwanych A. Ć. i W. Ć. kwotę 4 428 zł brutto tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwany z urzędu przez r.pr. D. K. ( pkt. II ), przyznał ze środków budżetowych Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Nowym Sączu na rzecz adw. M. P. Kancelaria Adwokacka w N. ul. (...) kwotę 4 428 zł brutto tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powodowi z urzędu ( pkt. III ), a nieuiszczonymi kosztami sądowymi obciążył ( pkt. IV ) Skarb Państwa.

Sąd Rejonowy ustalił, że pozwani A. Ć. i W. Ć. są współwłaścicielami nieruchomości składającej się z działek ewidencyjnych nr (...) położonych w W. objętych księgą wieczystą (...). Własność nieruchomości stanowiącej w terenie przydrożną stację paliw pozwani nabyli od powoda A. R. na podstawie umowy sprzedaży z dnia 18 września 2014 r., wraz z jej częściami składowymi tj. budynkiem sklepu o pow. użytkowej 50 m<sup>2</sup> oraz trwale związanymi z gruntem: dwoma naziemnymi zbiornikami paliwa i dwoma naziemnymi zbiornikami gazu.

W związku z końcem obowiązywania dziesięcioletniej koncesji na obrót paliwami faktyczną działalność stacji powód prowadził do października 2014 r., po czym przekazał ją pozwany.

W dniu 5 grudnia 2014 r. powód zawiesił działalność z zakresu detalicznej sprzedaży paliw prowadzoną od 1996 r.; po kolejnych dwóch latach działalność ta została wykreślona z ewidencji.

Po zawarciu umowy, działalność na stacji formalnie przejęła A. Ć., która w ramach własnej działalności w zakresie hurtowej sprzedaży części i akcesoriów do pojazdów - firmy (...), podjęła inicjatywę uzyskania nowej koncesji. Bieżącym nadzorem nad funkcjonowaniem stacji zajął się W. Ć.. Ostatecznie, koncesji nie udało się pozwanej uzyskać ze względu na konieczność modernizacji stacji oraz inicjatywę wierzycieli powoda, którzy zaczęli zgłaszać pretensje po sprzedaży stacji występując przeciwko pozwany z powództwami o uznanie czynności za bezskuteczną. W związku z brakiem wniosku o wznowienie, ostatecznie, działalność powoda została wykreślona w dniu 5 grudnia 2016 r. Zarejestrowaną działalność A. Ć. prowadziła w okresie od 1 maja 2010 r. do 22 grudnia 2016 r.

Prawomocnym wyrokiem karnym z dnia 31 lipca 2017 r. A. R. został uznany za winnego m.in. tego, że w dniu 18 września 2014 r. w związku z grożącą mu niewypłacalnością udaremnił zaspokojenie swoich wierzycieli (...) z siedzibą w S., (...) sp. z o.o. z siedzibą w T., (...) sp.j. z siedzibą w N., (...) sp.j. PHU (...) z siedzibą w N. oraz (...) S.A. z siedzibą w W. - w ten sposób, że dokonał zbycia składników swojego majątku w postaci: niezabudowanej działki o nr (...) i zabudowanej działki (...) położonych w miejscowości W., dokonując ich sprzedaży, tj. przestępstwa z art. 300 § 1 k.k.

Wcześniej, tj. w dniu 13 kwietnia 2012 r. A. R. zawarł z A. Ć. umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości ze stacją paliw, na podstawie której zobowiązał się sprzedać ją za cenę w kwocie 370 000 zł. Termin zawarcia umowy przyrzeczonej strony ustaliły do dnia 31 maja 2012 r., zastrzegając możliwość jego przedłużenia w razie porozumienia i zaistnienia okoliczności od stron niezależnych, uniemożliwiających zachowanie wyznaczonego terminu. Warunkiem przystąpienia A. Ć. do umowy przyrzeczonej było przedłożenie przez powoda potwierdzenia od żony faktu nabycia przedmiotowej nieruchomości do majątku osobistego oraz przedłożenie zgody (...) na wykreślenie hipoteki. Strony umowy potwierdziły fakt wpłaty kwoty 368 000 zł określonej w umowie jako zadatek, który został dokonany przelewem przed zawarciem umowy, w dniu 9 marca 2012 r. W przypadku rozwiązania umowy przedwstępnej sprzedaży lub niewykonania umowy na skutek okoliczności za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności albo ponoszą winę obie strony lub nie spełnienia warunków do przystąpienia przez A. Ć. do przyrzeczonej umowy sprzedaży, A. R. zobowiązał się do zwrotu pozwanej kwoty 368 000 zł wypłaconej tytułem zadatku - w terminie do dnia pierwszego czerwca 2012 r. Pod względem dopełnienia tego obowiązku poddał się egzekucji z art. 777 § 1 pkt

5 k.p.c. Równocześnie, strony ustaliły, że A. Ć. może prowadzić przeciwko A. R. egzekucję o zwrot całości lub części wpłaconej kwoty w razie niezwrócenia w terminie do 31 maja 2012 r. i spełnienia jednego z czterech warunków: a) braku potwierdzenia przez żonę powoda nabycia nieruchomości, w terminie do 31 maja 2012 r., b) nieprzedłożenia zgody Banku na wykreślenie hipoteki, c) rozwiązania umowy przedwstępnej sprzedaży i d) niewykonania umowy na skutek okoliczności za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności, albo winę ponoszą obie. Strony umowy ustaliły też, że w razie niewykonania umowy przez A. R. - A. Ć., może bez wyznaczenia dodatkowego terminu, od umowy odstąpić i żądać podwójnego zadatku. W przypadku niewykonania umowy przez A. Ć., strony zastrzegły, że bez wyznaczenia terminu dodatkowego od umowy może odstąpić też A. R. zatrzymując otrzymany zadek. Strony umowy zostały przez notariusza pouczone o przysługującym prawie dochodzenia roszczeń wynikających z umowy przedwstępnej.

Brakującą kwotę 2 000 zł A. Ć. dopłaciła w dniu 16 listopada 2012 r.

Zastrzeżona w umowie przedwstępnej cena odpowiadała zadłużeniu powoda wobec (...), przy czym zezwolenie Banku na wykreślenie hipoteki wpisanej w księdze wieczystej na sumę 180 000 zł powód uzyskał w dniu 2 maja 2012 r.

Poza kredytem zabezpieczonym hipoteką powód nie posiadał w tym czasie żadnych zobowiązań, które nie były na bieżąco regulowane. Sytuacja finansowa prowadzonej przez niego działalności była w tym czasie stabilna a do 18 września 2014 r. żadna ze stron do września 2014 r. nie wystąpiła o zawarcie umowy przyrzeczonej ani o przedłużenie zastrzeżonego w niej terminu zawarcia umowy.

W okresie od czerwca 2012 r. do września 2014 r. powód dokonywał na rzecz pozwanego W. Ć. systematycznych miesięcznych wpłat w kwotach od 1000 do 8000 zł. W dniu 9 maja 2013 r. wpłacił jednorazowo 25000 zł. Wpłaty dokonywane były przelewami, pozaksięgowo.

Pismem z dnia 1 września 2016 r. powód skierował do pozwanych oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia złożonego pod wpływem błędu. Przesyłki skierowane na adres przy ul. (...) w N., po dwukrotnym awizowaniu, zostały zwrócone.

Wyrokiem z dnia 7 września 2017 r., wydanym w sprawie o sygn. I C 1263/16, Sąd Okręgowy w Nowym Sączu oddalił żądanie powoda o ustalenie nieważności umowy sprzedaży zawartej w dniu 18 września 2014 r. z uwagi na brak interesu prawnego czyniącego powództwo o ustalenie bezzasadnym

Stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił na podstawie dowodów oraz zeznań świadka M. S.. W ocenie Sądu Rejonowego stan faktyczny był w sprawie zasadniczo bezsporny a spór dotyczył głównie kwestii prawnych na tle materiału przedstawionego do oceny.

Jako wiarygodne Sąd Rejonowy ocenił zeznania świadka M. S., pracownika stacji w okresie od 2009-2016 r. Świadek ten potwierdził fakt współpracy A. R. z W. Ć. od początku swojego zatrudnienia, do 2014 r. Bliższych informacji na temat wzajemnych relacji stron nie posiadał tym niemniej w istotnym zakresie, opisał okoliczności w jakich dowiedział się o nowym właścicielu stacji zastrzegając, że w tym czasie nie miał wiedzy na temat sytuacji finansowej firmy powoda. Jak wskazywał, od pewnego momentu W. Ć. zaczął wypytywać o stację: „dopytywał, czy niczego nie brakuje, czy wszystko jest dobrze i czy się coś nie dzieje, a gdyby coś brakowało to żeby dzwonić do niego”. Podał też jednoznacznie, że „A. R. miał stację do 2014 r., potem oznajmił, że stację przejmuje pan W., wszystko zostaje po staremu, zmienia się firma”. Od tego czasu, jak zeznał świadek, stacją zajął się pozwany, który wypytywał też o jej modernizację.

Sąd Rejonowy odmówił wiarygodności zeznaniom powoda w zakresie w jakim twierdził on, że został przez W. Ć. „wyrzucony” ze stacji w bliżej nieokreślonym czasie - na przestrzeni 2016 r. Treść tych zeznań była też sprzeczna z zeznaniami składanymi przez A. R. w toku postępowania w sprawie I C 2530/14 i w sprawie o sygn. I C 734/16, w których odmiennie moment ten powód oznaczał – jako miesiąc po zawartej umowie, przypadający w okolicach listopada 2014 r. ( zeznania A. R. w sprawie I C 2530/14 k. 440 i w sprawie I C 734/16 k.189/2). W kwietniu 2016

r. kiedy powód składał pierwsze zeznania, nie twierdził nawet, by kiedykolwiek zwracał się do pozwanych o zwrot nieruchomości.

Sąd Rejonowy odmówił wiarygodności zeznaniom pozwanego W. Ć. w części w jakiej odnosił się do dokumentacji księgowej własnej firmy mającej dokumentować współpracę handlową stron. Pozwany rozbieżnie podawał bądź to, że nie jest w stanie przedłożyć dokumentacji rozliczeniowej ze względu na upływ okresu jej przechowywania, bądź też - uległa ona spaleni. Sąd nie uwzględnił zeznań pozwanego także w zakresie w jakim odnosił się do przyczyn z jakich nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej w ustalonym terminie.

W tych okolicznościach Sąd Rejonowy ocenił, iż powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej oparte na art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece ( tekst jednolity Dz.U. z 2018 r. poz. 1916 ) podlegało oddaleniu.

W ocenie Sądu Rejonowego obie podstawy nieważności ( pozorność, błąd ) nie zachodzą.

Sam fakt, że w związku zawarciem umowy sprzedaży powód został prawomocnie skazany za przestępstwo z art. 300 § 1 k.k. nie skutkowało jednak automatycznie jej nieważnością. Prawo cywilne przewiduje specyficzny rodzaj sankcji czynności prawnych zawartych w celu pokrzywdzenia wierzycieli w postaci względnej bezskuteczności czynności prawnej, czego dotyczą dwa odrębne postępowania w sprawach o sygn. I C 2530/14 i I C 734/16.

W przekonaniu Sądu Rejonowego umowa z 18 września 2014 r. stanowiła samodzielną umowę sprzedaży, co zwalniało Sąd od oceny kauzalności umowy przedwstępnej ( w tym przyczyny prawnej). Niezależnie od braku tożsamości stron obydwu umów, w umowie przedwstępnej zawartej w dniu 13 kwietnia 2012 r. termin zawarcia umowy przyrzeczonej ustalony został na dzień 31 maja 2012 r., podczas gdy umowa sprzedaży nieruchomości zawarta została dopiero 18 września 2014 r. Przy tak znacznej rozbieżności czasowej pomiędzy obydwojema umowami, w tym brakiem inicjatywy którejkolwiek ze stron dochodzenia wykonania umowy przedwstępnej na drodze sądowej pomimo zaistnienia ku temu warunków (art. 389 i 390 k.c.), brak było jakiegokolwiek związku umowy przedwstępnej z umową z 18 września 2014 r.

Okoliczności towarzyszące umowie przedwstępnej pozostawały bez większego znaczenia, tym niemniej systematyczne, comiesięczne spłaty ze strony A. R. na rzecz W. Ć. na - wykazaną przedłożonymi dowodami - sumę około 154 000 zł, stanowiły w ocenie Sądu zabezpieczenie innej wierzytelności, za czym przemawia wezwanie z 7 stycznia 2013 r. (k. 123), pozostające w związku z czasowym zaprzestaniem spłat powoda w okresie między 10 października 2012 r. a 13 lutego 2013 r..

Czas zawarcia umowy z 18 września 2014 r. pozostawał w zbieżności z końcową datą obowiązywania dziesięcioletniej koncesji powoda na obrót paliwami. Powód nie tylko nie zaprzeczył zeznaniom A. Ć. w których przyznała, że osobiście występowała z inicjatywą uzyskania nowej koncesji (k. 165 akt I C 734/16), ale sam wręcz przyznał, że w 2016 r. koncesja należeć miała do pozwanego W. Ć. (k. 125/2). Z jednej strony powód wskazał, że do umowy przyrzeczonej przystąpił po tym jak zgłosili się komornicy wierzyciela, z drugiej - zbieżna z przywołanymi wyżej zeznaniami M. S. była data formalnego zawieszenia działalności A. R. (od końca 2014 r.), prowadzonej nieprzerwanie od 1996 r. Po kolejnych 2 latach, działalność ta została z mocy prawa wykreślona (k. 17). Powód zeznał przy tym, że faktyczną własną działalność na stacji prowadził do września/października 2014 r. Termin ten był zbieżny z datą sprzedaży nieruchomości z dnia 18 września 2014 r. Postępowanie wykazało zarazem, że w tym czasie A. Ć. posiadała status przedsiębiorcy o profilu zbieżnym z charakterem działalności prowadzonej w W.. Sam powód przyznał, że W. Ć. dysponował kluczami do pomieszczenia sklepowego i toalety (k. 125/2). Te wszystkie okoliczności przemawiały przeciwko uznaniu, że kwestionowana umowa miała charakter pozorny.

Sąd Rejonowy ocenił też, że punktu widzenia oceny ważności podważanej umowy, ustalona cena sprzedaży pozostawała bez znaczenia, niezależnie od tego, że powód nie przedstawił dokumentu potwierdzającego, że wartość stacji odpowiadała sumie 840.000 zł. Samo nawet wskazanie przez strony w umowie odmiennej od rzeczywistości

ustalonej ceny sprzedaży nie wywołuje skutku pozorności, a w konsekwencji nieważności umowy. Cena przez sam fakt jej oznaczenia tylko typizuje umowę sprzedaży.

O kosztach procesu Sąd Rejonowy orzekł na zasadzie art. 98 § 1 i 3 k.p.c., przy uwzględnieniu że obydwie strony były zwolnione od kosztów sądowych i korzystały z pomocy prawnej udzielonej z urzędu. Sąd Rejonowy zasądził od powoda solidarnie na rzecz pozwanych kwotę 4428 zł brutto tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej w oparciu o § 11 pkt 8 w zw. z § 8 pkt 7 i § 4 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu (Dz.U. z 2016 r., poz. 1715).

Koszty nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powodowi z urzędu w kwocie po 4428 zł, brutto Sąd Rejonowy przyznał ze środków budżetowych na rzecz adw. M. P. w oparciu o analogiczny przepis § 11 pkt 8 w zw. z § 8 pkt 7 i § 4 ust. 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu (Dz.U. z 2016 r., poz. 1714).

Z uwagi na uzyskane przez powoda zwolnienie od kosztów sądowych, nieuiszczonymi kosztami Sąd obciążył Skarb Państwa.

***Apelację od powyższego wyroku złożył powód ( k. 139-142 ), który zaskarżył wyrok w części, tj. w zakresie pkt. I i II.***

Wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa oraz o orzeczenie o kosztach postępowania przed Sądem Rejonowym, w tym o kosztach zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Wniósł także o przyznanie na jego rzecz kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego udzielonego z urzędu według norm przepisanych oświadczając, że nie zostały one zapłacone ani w całości ani w części.

Ewentualnie domagał się uchylecia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania sądowi pierwszej instancji pozostawiając mu rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

***Wyrokowi powód zarzucił:***

naruszenie przepisów postępowanie, które miało wpływ na treść zaskarżonego wyroku, tj.: art. 233 § 1 k.p.c. przez:

1. sprzeczne z zasadami doświadczenia życiowego i nasuwające zastrzeżenia z punktu logicznego rozumowania przyjęcie, że umowa zawarta między stronami z dnia 18 września 2014 r. nie miała charakteru pozornego w sytuacji, gdy powód został skazany prawomocnym wyrokiem karnym za przestępstwo z art. 300 § 1 k.k. polegające na zawarciu ww. umowy celem uniemożliwienia prowadzenia egzekucji co jest wiążące dla sądu ( art. 11 k.p.c. ) i winno skłaniać do konkluzji, że zachodzi tzw. pozorność zwykła polegająca na pozbyciu się wartościowego majątku po to aby uchronić się od egzekucji,
2. sprzeczne z zasadami doświadczenia życiowego i nasuwające zastrzeżenia z punktu logicznego rozumowania przyjęcie, że zamiarem stron nie było dokonanie czynności pozornej, podczas gdy o pozorności świadczy to, że pomiędzy zawarciem umowy przedwstępnej jak i umowy stanowczej sprzedaży był długi odstęp oraz fakt zapłaty całej ceny przy umowie przedwstępnej, co jest sprzeczne z istotą takiej umowy, gdzie zazwyczaj wpłacany jest zadatek ( art. 394 k.c. ), a nadto brak dochodzenia przez pozwanych zwrotu zadatku w okresie pomiędzy terminem wyznaczonym do zawarcia umowy przyrzeczonej ( 31 maja 2012 r. ) a datą faktycznego zawarcia umowy sprzedaży ( 18 września 2014 r. ) uzasadnia twierdzenie, że strony pozostawały w dobrych relacjach i niezbitcie świadczy o tym, że zarówno umowa przedwstępna jak i umowa sprzedaży z dnia 18 września 2014 r. miały charakter pozorny,
3. bezpodstawne przyjęcie, że w sprawie brak jest jakichkolwiek miarodajnych dowodów na to, że wolą stron było dokonanie w dniu 18 września 2014 r. czynności pozornej, podczas gdy prawidłowa, zgodna z zasadami logiki doświadczenia życiowego ocena materiału dowodowego zaofiarowanego przez powoda wskazuje, iż brak było przeciwwskazań do zawarcia umowy przenoszącej własność w dacie zawarcia umowy przedwstępnej, jak również

fakt dokonywanych przez powoda spłat na rzecz pozwanego, fakt wniesienia przez jednego z wierzycieli pozwanego skargi paulińskiej w powiązaniu z innymi okolicznościami sprawy niewątpliwie wskazują na to, że strony umowy w rzeczywistości zmierzały do zabezpieczenia należącej do powoda nieruchomości przed egzekucją ze strony wierzycieli powoda, zaś sama umowa przenosząca własność miała charakter pozorny.

***W odpowiedzi na apelację powoda ( k. 148-151 )*** pozwani wnieśli o jej oddalenie w całości jako bezzasadnej oraz o zasądzenie na ich rzecz od powoda kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego udzielonego im z urzędu według norm przepisanych, podając że nie zostały one pokryte.

Zdaniem pozwanych fakt skazania powoda za przestępstwo z art. 300 § 1 k.k. nie prowadzi automatycznie do nieważności umowy z dnia 18 września 2014 r. z uwagi na pozorność takiej umowy. W § 8 umowy sprzedaży wyraźnie wskazano że jest ona realizacją umowy przedwstępnej z 13 kwietnia 2012 r., a zapłata ceny przy umowie przedwstępnej mieści się w ramach zasady swobody umów z art. 353<sup>1</sup> k.c.. Pozwani ustnie wzywali powoda do zawarcia umowy przyrzeczonej a w końcu w piśmie z 7 stycznia 2013 r. ( k. 123 ) zagrozili wezwaniem do zwrotu zadatku w podwójnej wysokości. Nie można było zawrzeć umowy sprzedaży w dacie umowy przedwstępnej bo brakowało oświadczenia małżonki powoda co do źródła pochodzenia majątku i brak było oświadczenia (...)w Ł. co do zgody na wykreślenie hipoteki. Jeśli byłoby tak jak twierdzi powód, to przyjmując modelowy wzorzec człowieka dbającego należycie o swoje interesy powód powinien był zabezpieczyć sobie zwrot nieruchomości np. przez uzyskanie pisemnego oświadczenia pozwanych, że ci wiedzą o pozorności umowy sprzedaży i godzą się na zwrotne przeniesienie własności nieruchomości.

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

***Apelacja powoda jako bezzasadna podlegała oddaleniu.***

W sprawie nie zaszły uchybienia skutkujące nieważnością postępowania, a których wystąpienie sąd odwoławczy ma obowiązek brać pod uwagę z urzędu stosownie do art. 378 § 1 k.p.c.

W obecnym modelu procedury cywilnej sąd odwoławczy nie ogranicza się wyłącznie do kontroli orzeczenia sądu pierwszej instancji, lecz bada ponownie całą sprawę, a kontrolując prawidłowość zaskarżonego orzeczenia, pełni również funkcję sądu merytorycznego, który może rozpoznać sprawę od początku, uzupełnić materiał dowodowy lub powtórzyć już przeprowadzone dowody, a także poczynić samodzielnie ustalenia na podstawie materiału zebranego w sprawie. Tym samym postępowanie apelacyjne - choć odwoławcze - ma charakter merytoryczny (por. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07, publ. OSNC 2008, Nr 6, poz. 55 i powołane tam orzecznictwo oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 maja 2013 roku, II CNP 72/12, publ. LEX nr 1360205).

W ocenie Sądu Okręgowego w składzie rozpoznającym niniejszą apelację sąd pierwszej instancji postępowanie przeprowadził prawidłowo i dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych, które Sąd Okręgowy podziela i przyjmuje za własne bez konieczności ich ponownego przytaczania ( tak: wyrok SN z 9 marca 2006 r., sygn. akt I CSK 147/05, publ. LEX nr 190753).

W sytuacji zaś, gdy sąd odwoławczy orzeka na podstawie materiału zgromadzonego w postępowaniu w pierwszej instancji nie musi powtarzać dokonanych ustaleń, gdyż wystarczy stwierdzenie, że przyjmuje je za własne ( tak: orzeczenia SN z dnia 13 grudnia 1935 r., publ. C III 680/34. Zb. Urz. 1936, poz. 379, z dnia 14 lutego 1938 r., C II 21172/37, publ. Przegląd Sądowy 1938, poz. 380 i z dnia 10 listopada 1998 r., III CKN 792/98, publ. OSNC 1999, nr 4, poz. 83, wyrok SN z dnia 5 marca 2015 r., V CSK 270/14, publ. LEX nr 1682218).

Również ocena prawna dokonana przez Sąd Rejonowy w zakresie dochodzonego przez powoda roszczenia zasadniczo zasługuje na akceptację.

***Podnoszony przez apelującego zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie został wykazany i jako taki nie może odnieść zamierzonego skutku.***

Podstawowym zadaniem sądu orzekającego wyrażającym istotę sądenia jest rozstrzygnięcie kwestii spornych w warunkach niezawisłości, na podstawie własnego przekonania sędziego przy uwzględnieniu całokształtu zebranego materiału ( tak: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 lutego 1996 roku, II CRN 173/95, publ. LEX nr 1635264).

Ocena dowodów polega na ich zbadaniu i podjęciu decyzji, czy została wykazana prawdziwość faktów, z których strony wywodzą skutki prawne. Celem sądu jest tu dokonanie określonych ustaleń faktycznych, pozytywnych bądź negatywnych, i ostateczne ustalenie stanu faktycznego stanowiącego podstawę rozstrzygnięcia ( tak: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 października 2003 roku, II CK 75/02).

Sąd Rejonowy, wbrew ogólnie sformułowanym przez powoda zarzutom apelacji nie naruszył dyspozycji art. 233 k.p.c.

W uzasadnieniu zaskarżonego wyroku w sposób jasny i przekonujący Sąd Rejonowy wskazał jakim dowodom dał wiarę, a jakim tej wiarygodności odmówił oraz na podstawie jakich dowodów poczynił poszczególne ustalenia faktyczne.

Sąd Okręgowy ocenę tą w całości podziela.

Podkreślić nadto trzeba, że w apelacji powód w żadnym zakresie nie wskazał z jakich przeprowadzonych przed Sądem Rejonowym dowodów wynikają wnioski odmienne od tych, jaki wywiódł ten Sąd.

Nie może oznaczać naruszenia zasad oceny dowodów jedynie to, iż określony dowód został oceniony niezgodnie z intencją strony.

W ścisłym związku z zasadą swobodnej oceny dowodów pozostaje zasada bezpośredniości, która oznacza takie unormowanie toku postępowania, w którym sędzia orzekający zetknie się osobiście i bezpośrednio z całym materiałem dowodowym, mającym stanowić podstawę rozstrzygnięcia.

W okolicznościach przedmiotowej sprawy sąd pierwszej instancji niewątpliwie dał wyraz prawidłowemu zastosowaniu wspomnianej zasady. Przesłuchując zeznające w sprawie strony i świadka Sąd Rejonowy miał zatem możliwość dokonania oceny wiarygodności poszczególnych dowodów osobowych, biorąc pod uwagę sposób zachowywania się podczas składania zeznań i szczegółowość zeznań oraz prezentowany przez poszczególne osoby stopień przekonania o tym, że zeznają prawdę i że sami zaobserwowali opisywane fakty. Rola sądu odwoławczego w tym zakresie jest już inna, gdyż sąd odwoławczy, który nie zetknął się bezpośrednio (jak w niniejszej sprawie) z tymi dowodami może korygować poczynioną przez Sąd Rejonowy ocenę dowodów tylko w wypadku, gdyby dostrzegł poważne błędy w tym zakresie i uznał, że konkretne dowody ocenia odmiennie.

Taka zaś sytuacja w okolicznościach przedmiotowej sprawy nie zachodzi.

Ponadto zwrócić trzeba uwagę, że skuteczne postawienie zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wskazania przez skarżącego, które konkretnie dowody zostały wadliwie ocenione (bądź też pominięte), które z zasad doświadczenia życiowego lub reguł logicznego myślenia sąd pierwszej instancji naruszył i wyjaśnienia, na czym polegały uchybienia, których dopuścił się ten sąd, a w związku z tym, które konkretnie ustalenia faktyczne stanowiące podstawę rozstrzygnięcia pozostają w sprzeczności z zebrany materiał dowodowy.

Oznacza to, że rolą skarżącego jest obalenie wersji zdarzeń przyjętych przez sąd, nie zaś zbudowanie własnej (tak SN w orzeczeniach z dnia: 10 stycznia 2002 r. w sprawie II CKN 572/99, LEX nr 53136; z dnia 27 września 2002 r. w sprawie II CKN 817/00, LEX nr 56906).

Za niewystarczające do podważenia oceny dowodów dokonanej przez sąd należy uznać samo przytoczenie przez skarżącego odmiennej, własnej oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego. Polemika z dokonaną w zaskarżonym orzeczeniu oceną dowodów bez równoczesnego wykazania, by ocena ta była sprzeczna z zasadami logicznego rozumowania lub z innych względów naruszała art. 233 § 1 k.p.c. musi być uznana za niedopuszczalną.



Nie jest wystarczające przekonanie strony o innej, niż przyjął sąd, wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu (tak: SN w orzeczeniu z dnia 6 listopada 1998 r., II CKN 4/98, niepubl.; wyrok SN z dnia 10 kwietnia 2000 r., V CKN 17/00, publ. OSNC 2000, nr 10, poz. 189; wyrok SN z dnia 5 sierpnia 1999 r., II UKN 76/99, publ. OSNAPiUS 2000, nr 19, poz. 732).

Uwzględniając powyższe uwagi Sąd Okręgowy dokonując kontroli instancyjnej nie stwierdził, aby ocena dowodów dokonana przez Sąd Rejonowy miała charakter oceny dowolnej, albowiem jest kompletna i prawidłowa, jak również pozostaje w zgodzie zarówno z zasadami logicznego rozumowania, jak i zasadami doświadczenia życiowego. Skoro skarżący nie wyjaśnił, jakich konkretnie uchybień dopuścił się Sąd Rejonowy i jakich błędnych ustaleń dokonał na skutek rzekomo wadliwej oceny dowodów, to podnoszone przez niego w tym zakresie twierdzenia, jako nie znajdujące żadnego uzasadnienia są nieskuteczne.

W niniejszej sprawie rozstrzygająca kwestia sprowadzała się do ustalenia, czy umowa sprzedaży nieruchomości z dnia z 18 września 20014 r., (...) ( k. 49-54 ) była umową pozorną.

Dodatkowo rozważenia wymagała ocena, czy powód działał pod wpływem błędu oraz czy w terminie uchylił się od skutków prawnych złożonego oświadczenia woli.

Z przedmiotowej umowy wynika, że pozwani nabyli do majątku wspólnego od powoda na własność nieruchomość oznaczoną jako działki nr (...) i (...) położone w W. za cenę 370 000 zł.

Z § 8 ww. umowy wynika nadto, że zawarto ją w wykonaniu umowy przedwstępnej sprzedaży z dnia 13 kwietnia 2012 r. - (...) ( k. 42-47 ).

Przy umowie przedwstępnej A. Ć. potwierdziła zapłatę powodowi zadatku w kwocie 368 000 zł.

W obu umowach powód oświadczał, iż nie posiada długów i nie są prowadzone wobec niego żadne postępowania egzekucyjne co ewentualnie mogło by grozić pozwami ze skargi paulińskiej.

Okoliczność ta w ocenie Sądu Okręgowego oznacza, iż stronom umowy sprzedaży stan faktyczny był znany, a to z kolei nie podważa założenia, że ich faktyczną wolą i zamiarem było dokonanie sprzedaży nieruchomości.

Okoliczności przeciwnych powód nie wykazał ( art. 6 k.c. ).

Trudno na tej podstawie jest logicznie przyjąć, że umowa sprzedaży był pozorna a powód działał pod wpływem błędu.

Prawidłowo Sąd Rejonowy ustalił i ocenił, iż niezależnie od zawartych umów ( przedwstępnej i sprzedaży ) strony, tj. powód A. R. i pozwany W. Ć. w ramach prowadzonej przez niego działalności O. pozostawali w stosunkach gospodarczych.

Okoliczność taką chociażby podnosił wierzyciel A. R. (...)Spółka jawna w S. domagający się przed Sądem Rejonowym w Nowym Sączu w sprawie do sygn. akt I C 2530/14 uznania spornej umowy sprzedaży z dnia 18 września 2014 r. za bezskuteczną w stosunku do niego.

Wierzyciel ten w piśmie procesowym z 7 marca 2016 r. ( k. 250 akt I C 2530/14 ) wprost twierdzi, że A. R. sprzedawał pozwanym paliwo na stacji paliw w w., zaś W. Ć. w ramach swojej działalności O. sprzedawał powodowi oleje. Na tę okoliczność przedłożono faktury ( k. 284-365 akt I C 2530/14 ).

W swoich zeznaniach ( k. 125/2 od 00:03:52 ) powód przyznał, iż z pozwanym W. Ć. handlował olejami przez prawie 18 lat.

Skoro zaś - jak twierdzi powód - powód prowadził swoją działalność gospodarczą do października 2014 r. , to istotnie musiał rozliczać się z tego tytuł z pozwanym.

Efektów tej współpracy dotyczą zatem w ocenie Sądu Okręgowego wpłaty wykonywane przez powoda na rzecz pozwanego W. Ć.. Część takich wpłat powód dołączył do akt niniejszej sprawy w postaci przelewów ( k. 25-40 ). W tytule płatności powód wskazywał każdorazowo, że płaci pozwanemu za faktury. Dlatego słusznie Sąd Rejonowy przyjął, że dokumenty te nie dowodzą twierdzeń powoda jakoby wpłaty oznaczały spłatę rzekomej pożyczki kwoty 368 000 zł wynikającej z przedwstępnej umowy sprzedaży.

W okolicznościach niniejszej sprawy logicznie Sąd Rejonowy ocenił, że wpłaty te to realizacja przez powoda innego zobowiązania względem W. Ć..

Niwechy to zatem twierdzenia powoda ( k. 102/2 ) zawarte w piśmie procesowym z dnia 26 września 2018 r., że zapłaty za faktury były w istocie zwrotem pożyczki udzielonej mu przez pozwanego.

Gdyby rzeczywiście tak było, jak twierdzi powód, to po stronie pozwanych nie byłoby żadnego celu i sensu w tym, aby w wykonaniu zapłaty reszty ceny za zakup stacji dopłacać powodowi jeszcze kwotę 2000 zł w listopadzie 2012 r.

Wystarczyłoby bowiem, aby powód o taką kwotę potrącił sobie którąkolwiek wpłatę na rzecz pozwanego.

W aktach sprawy Sądu Okręgowego w Nowym Sączu do sygn. akt C 1263/16 znajduje się zaś ( k. 59 ) kopia przelewu z dnia 16 listopada 2013 r. wykonana z rachunku firmowego W. Ć. na rzecz A. R. na kwotę 2000 zł dokonana tytułem dopłaty końcowej za zakup stacji. Skoro w umowie przedwstępnej cena sprzedaży ustalona została na 370 000 zł, a powodowi zapłacono tytułem zadatku 368 000 zł, to widać już, że wraz z kwotą 2000 zł powód otrzymał całą cenę za nieruchomość.

Powód nie wykazał zatem faktu pożyczki kwoty 368 000 zł od pozwanego W. Ć. przed dniem zawarcia umowy przedwstępnej ani w dacie tej umowy.

Z przedłożonej przez powoda ( k. 55-59 ) szczątkowej historii zapisów księgowych na rachunku nr (...) za okres od 01 marca 2013 r. do 30 marca 2013 r. wynika kilka wniosków.

Po pierwsze był to rachunek firmowy w (...)w Ł. powoda jako przedsiębiorcy prowadzącego stację paliw w W..

Po drugie wpłata w kwocie 368 000 zł została zaksięgowana na tym rachunku w dniu 9 marca 2013 r. ( czyli na około miesiąc przed umową przedwstępną ) pod tytułem „zapłata za zakup stacji” a nie pod tytułem „pożyczka”.

Po trzecie przed dokonaną wpłatą powód A. R. miał ujemne saldo na tym rachunku przekraczające kwotę 366 000 zł.

To zaś tłumaczy z kolei, że istotnie powód posiadał w tym czasie zadłużenie względem(...) w Ł. w takiej kwocie.

Po tej płatności rachunek powoda w (...) nie był już zadłużany a saldo na nim było dodatnie.

W swoich zeznaniach powód przyznał ( k. 125/2 od 00:03:52 ), że miał kredyt obrotowy w (...), a jego zadłużenie w dacie umowy przedwstępnej z dnia 13 kwietnia 2012 r. wynosiło tyle ile cena sprzedaży – 370 000 zł.

Z § 1 umowy przedwstępnej sprzedaży z dnia 13 kwietnia 2012 r. ( k. 42-47 ) wynika, że działka nr (...) objęta księgą wieczystą KW nr (...) i działka nr (...) objęta księgą wieczystą KW nr (...) były na datę tej umowy obciążone hipoteką umowną łączną kaucyjną na rzecz (...).

Oznacza to, że świadomie w dacie 13 kwietnia 2012 r. zawarto jedynie przedwstępną umowę sprzedaży skoro w § 5 tej umowy powód i A. Ć. ( jako strona umowy przedwstępnej ) postanowili, że warunkiem do zawarcia umowy przyrzeczonej będzie przedłożenie zaświadczenia o zgodzie (...) na wykreślenie hipoteki.

Powyższe prowadzi do jedyne go słusznego wniosku, iż powód po to otrzymał tytułem zadatku w dniu 9 marca 2013 r. kwotę 368 000 zł, aby uzyskać zgodę banku na wykreślenie hipoteki, tak, aby pozwani nabyli nieruchomości bez obciążeń.

Z kolei na datę zawarcia umowy przedwstępnej ( 13 kwietnia 2012 r. ) takiej zgody banku A. R. jeszcze nie uzyskał.

Analiza treści elektronicznej księgi wieczystej KW nr (...) i KW nr (...) prowadzi bowiem do wniosku, że zgody na wykreślenie hipoteki (...) udzielił dopiero w maju 2012 r. a wniosek do ksiąg wieczystych o wykreślenie hipotek został złożony w dniu 22 maja 2012 r.

Odpada zatem kolejny argument powoda na uzasadnienie pozorności umowy sprzedaży, że już w dacie umowy przedwstępnej ( 13 kwietnia 2012 r. ) można było zawrzeć umowę stanowczą.

Jest to zarzut chybiony.

Pozwani niewątpliwie mieli zamiar zawarcia umowy sprzedaży i zakupu nieruchomości powoda, jednak w ich dobrze pojętym interesie jako kupujących leżało to, aby nieruchomość, którą kupują nie miała już po zakupie obciążenia rzeczowego. Dlatego wiarygodne jest twierdzenie pozwanych, że wstrzymywali się oni z definitywną sprzedażą do czasu uzyskania zgody banku na wykreślenie hipoteki.

Taki warunek zresztą został wyraźnie zaznaczony w § 5 umowy przedwstępnej.

W ocenie Sądu Okręgowego rozpoznającego apelację nie ma znaczenia to, że stroną umowy przedwstępnej była A. Ć., zaś kupującymi zgodnie z umową sprzedaży z dnia 18 września 2014 r. są oboje pozwani ( k. 49-54 ) jako małżonkowie.

Analiza przelewu na kwotę 368 000 zł ( k. 15 ) jako „zapłata za zakup stacji paliw” dokonana została bowiem z rachunku firmowego pozwanego W. Ć. o nr (...) w (...) Banku (...). Na ten rachunek z kolei powód wykonywał wpłaty ( k. 25-41 ) z tytułu kontaktów handlowych z pozwanym.

Także analiza potwierdzenia przelewu na kwotę 2000 zł znajdującego się w aktach sprawy Sądu Okręgowego w Nowym Sączu do sygn. akt C 1263/16 ( k. 59 ) wskazuje, że była to płatność z rachunku W. Ć. o nr (...) w (...) Banku (...).

Powyższe fakty nie świadczą zaś wcale o pozorności umów zawieranych przez powoda z pozwanymi.

Bezasadny jest też zarzut powoda, iż w dacie 13 kwietnia 2012 r. nie było przeszkody do zawarcia umowy stanowczej w związku z potrzebą oświadczenia żony powoda co do źródła nabycia sprzedawanych nieruchomości.

Z § 5 umowy przedwstępnej ( k. 44 ) wynika, że warunkiem przystąpienia kupującego do umowy sprzedaży miało być także potwierdzenie przez żonę powoda nabycia przez niego nieruchomości do majątku osobistego.

Takiego potwierdzenia na dzień zawarcia umowy przedwstępnej nie było.

Z kolei z § 4 umowy sprzedaży z dnia 18 września 2014 r. wynika ( k. 52 ), że dopiero w dniu 17 września 2014 r. notariusz w R. poświadczył podpis G. R. na jej oświadczeniu, że działki (...) w W. stanowią majątek osobisty powoda.

Oznacza to, że obiektywnie G. R. oświadczenie wymagane umową przedwstępną złożyła dopiero 17 września 2014 r. w obecności notariusza albo takie oświadczenie powstało wcześniej w tym dniu przed notariuszem podpisała.

Również i ta okoliczność nie świadczy o pozorności umowy sprzedaży.

Gdyby istotnie miało być tak jak twierdzi powód, że umowa sprzedaży z dnia 18 września 2014 r. i umowa przedwstępna sprzedaży z dnia 13 kwietnia 2012 r. były umowami pozornymi, bo strony nie umawiały się na sprzedaż stacji paliw powoda lecz jedynie powodowi została udzielona pożyczka to pojawia się pytanie o to, dlaczego powód występował o zgodę banku na wykreślenie hipotek.

Nie przekonuje twierdzenie powoda ( k. 125/2 od 00:03:52 ), że chodziło jedynie o to, aby spłacić kredyt obrotowy w (...)

Dlatego bowiem pozwani mieli by kredytować znaczną kwotą powoda bez żadnego zabezpieczenia tylko po to, żeby ten spłacił swoje zobowiązanie w banku i mógł wykreślić hipoteki obciążające jego nieruchomości.

Nielogiczne jest twierdzenie powoda, że interes W. Ć. w takim rozwiązaniu wynikał z tego, że był zatrudniony przez powoda przez dwa lata.

Ze świadectwa pracy z dnia 31 marca 2014 r. z akt osobowych W. Ć. wynika bowiem, że pozwany był zatrudniony u powoda jako przedstawiciel handlowy w okresie od 1 stycznia 2012 r. do 31 marca 2014 r.

Zatem okres pracy pozwanego u powoda na datę zawarcia umowy przedwstępnej wynosił zaledwie 4 miesiące a nie dwa lata jak twierdzi powód.

Wreszcie nie miało by żadnego uzasadnienia ekonomicznego takie działanie pozwanych, którzy wypłacają powodowi jednorazowo kwotę 368 000 zł na spłatę długu powoda, a następnie w ratach odzyskują tę kwotę w wartości nominalnej na przestrzeni co najmniej kilku lat. Pozwanym wystarczyłoby bowiem - gdyby nie mieli zamiaru kupna stacji - zainwestować taką kwotę 368 000 zł w inny sposób i czerpać zyski z kapitału.

Dlatego słusznym i logicznym jest tylko taki wniosek, że obie strony od początku swoją wolą i zamiarem obejmowały umowę sprzedaży nieruchomości powoda stanowiących Stację Paliw w W.. W dacie 13 kwietnia 2012 r. nie było jednak możliwe zawarcie rozporządzającej umowy sprzedaży z uwagi na brak oświadczenia G. R. i brak zgody (...) na wykreślenie hipotek.

Interes pozwanych został zaś w dacie 13 kwietnia 2012 r. zabezpieczony w taki sposób, że roszczenie o zwarcie umowy przyrzeczonej zostało wpisane do księgi wieczystej ( § 10 ), a w § 6 A. R. poddał się egzekucji w zakresie zwrotu kwoty zadatku ( k. 45 ).

Dodać też trzeba, że kwota 368 000 zł w umowie przedwstępnej określona została jako zadatek w rozumieniu art. 394 k.c.

Powód nie ma racji twierdząc, że tak wysoka kwota nie mogła stanowić zadatku. Twierdzenie to bowiem nie jest poparte żadnymi dowodami i stoi w sprzeczności z naczelną zasadą swobody kontraktowej – zasady swobody umów z art. 353<sup>1</sup> k.c..

Gdyby pozwanym nie zależało na zawarciu umowy przyrzeczonej to zgodnie z § 6 umowy przedwstępnej A. Ć. do 31 maja 2013 r. mogła wystąpić o nadanie aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności w takim zakresie w jakim powód poddał się egzekucji.

Pozwani tymczasem do końca liczyli na zawarcie umowy sprzedaży.

Gdy zaś minął umowny termin do zawarcia takiej umowy 31 maja 2012 r. pozwana A. Ć. jako strona umowy przedwstępnej dopiero pismem z dnia 7 stycznia 2013 r. wezwała powoda do zwrotu podwójnego zadatku ( k. 123 ). W tym czasie hipoteki były już wykreślone, ale wciąż brakowało oświadczenia żony powoda.

Teoretycznie A. Ć. mogła już wówczas uzyskać klauzulę wykonalności oraz wszcząć i prowadzić egzekucję wobec powoda.

Nie ulega wątpliwości, iż powód jako przedsiębiorca zobowiązany był do zachowania podwyższonej staranności ( art. 355 § 2 k.c. ) Oznacza to, iż powód w dacie zawarcia umowy przedwstępnej z dnia 13 kwietnia 2012 r. miał pełną świadomość zaciągniętego przez siebie zobowiązania. Gdyby zaś nie obejmował on wolą i zamiarem sprzedaży pozwanym swojej działalności gospodarczej, to przecież nie dysponowałby w dacie umowy sprzedaży z dnia 18

września 2014 r. ( k. 49-54 ) zaświadczeniem od swojej żony G. R. - co zresztą było jednym z warunków zaznaczonych w umowie przedwstępnej.

Pozwani nie mieli żadnego wpływu na postanie takiego zaświadczenia i gdyby powód nie chciał go przedstawić to i tak pozwani nie mogli go do tego nakłonić.

G. R. słuchana w charakterze świadka w sprawie I C 2530/14 w dniu 22 kwietnia 2016 r. ( k. 439/2 od 00:55:04 ) zeznała: „ raz miała miejsce sytuacja, było to około 2 lata temu, gdy mąż do mnie zadzwonił i kazał iść do notariusza zanieść pismo”.

W ocenie Sądu Okręgowego chodziło wówczas o oświadczenie G. R. opisane w umowie sprzedaży.

Powyższe jednoznacznie wskazuje, że to powód zabiegał o takie oświadczenie do umowy sprzedaży, którą miał zawrzeć z pozwanymi.

Gdyby powód w dniu 18 września 2014 r. nie miał zamiaru sprzedać swojej działalności pozwanym to do kontraktu najzwyczajniej by nie stanął.

W tej dacie nie musiałby się już obawiać egzekucji – bo termin do wystąpienia o klauzulę wykonalności dla A. Ć. już minął.

Zysk powoda był zaś taki, że dzięki pieniądзом od pozwanych spłacił swój kredyt w (...) a jego nieruchomości były wolne od obciążeń hipotecznych.

Powód zeznając w niniejszej sprawie w charakterze strony w dniu 4 marca 2019 r. oświadczył ( k. 125/2 od 00:03:52 ), że w sierpniu 2014 r. popadł w tarapaty finansowe, miał do czynienia z egzekutorami wierzyciela(...)Spółka jawna w S. i chciał za namową W. Ć. uchronić stację paliw. przed egzekucją

Będąc słuchanym w charakterze świadka w sprawie I C 2530/14 w dniu 22 kwietnia 2016 r. ( k. 440 od 01:11:40 ) A. R. o takich okolicznościach również wspominał. Powód miał zbyć W. Ć. stację, która miała już działać pod jego szyldem.

Oznacza to zatem że stronom niewątpliwie chodziło o finalizację przedwstępnej umowy sprzedaży. Strony taki cel i skutek obejmowały swoją wolą i zgodnym zamiarem.

Taki wniosek jest tym bardziej logiczny, bo powodowi w 2014 r. kończyła się 10 letnia koncesja na obrót paliwami ( akta I C 2530/14 k. 440/2 od 01:39:39 ), a po umowie sprzedaży A. Ć. występowała o taką koncesję na swoją rzecz choć bezskutecznie.

Z zeznań świadka M. S. ( k. 119/2 od 00:10:35 ) pracownika powoda któremu Sąd Rejonowy dał wiarę jednoznacznie wynika, iż powód działalność prowadził do końca 2014 r. po czym oznajmił że zmienia się firma, którą będzie prowadził pozwany. Podobnie w tym czasie na stacji paliw pojawił się W. Ć. komunikując że z wszystkimi problemami należy dzwonić do niego.

Gdyby zatem powód tylko pożyczał pieniądze od pozwanego, to nie było żadnych podstaw do tego, aby oznajmiać pracownikowi że zmienia się właściciel działalności. Zatem logicznie oceniając powód doskonale wiedział że sprzedał nieruchomości, że kończy działalność, a jego koncesja do obrotu paliwami wygasła w 2014 r. i nie była przedłużana.

Wbrew odmiennym twierdzeniom powoda na etapie ustaleń stron we wrześniu 2014 r. poprzedzających bezpośrednio umowę sprzedaży nie było mowy o zwrotnym przeniesieniu nieruchomości na powoda.

Okoliczności takich powód działając przez profesjonalnego pełnomocnika procesowego nie wykazał ( art. 6 k.c. ).

Gdyby miało być tak jak twierdzi powód, to powinien on zadbać wówczas chociażby o pisemne oświadczenie od pozwanych, że takie zobowiązanie zwrotnego przeniesienia własności nieruchomości pozwani na siebie rzeczywiście przyjmują.

Powód sam przyznał zeznając w niniejszej sprawie ( k. 126 od 00:38:05 ), że nie zabezpieczył się przed zwrotem stacji i to był jego największy błąd.

Przypomnieć trzeba, że jako przedsiębiorca powód zobowiązany był do zachowania należytej staranności ( art. 355 k.c. ).

Rację mają zatem pozwani w odpowiedzi na apelację ( k. 151 ), iż na poziomie logiki i doświadczenia życiowego wersja zdarzeń podawana przez powoda jest zupełnie nieprawdopodobna. Istotnie przeciętnie rozgarnięty życiowo człowiek i dbający o własne interesy nie postąpiłby tak pochopnie jak powód.

Dlatego z materiału dowodowego wyprowadzić należało jedyny słuszny wniosek, iż ustalenia co do zwrotu stacji między stronami nie było, a odmienne twierdzenia powoda zostały złożone jedynie na użytek niniejszego postępowania.

Przy założeniu prawdziwości twierdzeń powoda co do zwrotu nieruchomości przez pozwanych od razu pojawia się pytanie o to w jaki sposób w takim razie powód zamierzał zwrócić pozwanym przekazane mu pieniądze w wysokości 370 000 zł.

Akurat tej okoliczności powód w żaden sposób nie wyjaśnił w swoich twierdzeniach.

Argumentacja powoda, że spłacał pieniądze pozwanym w ratach została już wyżej oceniona jako niewiarygodna.

Zatem umowa sprzedaży z dnia 18 września 2014 r. w istocie stanowiła wykonanie uprzedniego zobowiązania przeniesienia własności nieruchomości, które powód przyjął na siebie przez zawarcie umowy przedwstępnej z 13 kwietnia 2012 r.

Umowa przedwstępna była jedyną samodzielną i wystarczającą podstawą ( causa ) dla umowy sprzedaży.

W tym zakresie zatem Sąd Okręgowy nie podziela odmiennego stanowiska Sądu Rejonowego przedstawionego w pisemnym uzasadnieniu zaskarżonego wyroku ( k. 135 ).

Tak też stanowi § 8 umowy sprzedaży ( k. 52 ).

Reasumując Sąd Okręgowy, w składzie rozpoznającym przedmiotową apelację, podziela stanowisko Sądu Rejonowego, że umowa sprzedaży z dnia 18 września 2014 r. nie była umową pozorną.

Zasadnym było uznanie, iż umowa sprzedaży została sporządzona w celu ostatecznego wykonania umowy przedwstępnej z dnia 13 kwietnia 2012 r.

Pozorność - stosownie do art. 83 § 1 k.c. - zachodzi, gdy strony swobodnie i z rozmysłem tworzą czynność prawną ujawnioną, której treść nie stanowi odzwierciedlenia ich rzeczywistych zamiarów. Innymi słowy strony stwarzają pozór rzeczywistego dokonania czynności prawnej o określonej treści, podczas gdy tak naprawdę nie chcą wywołać żadnych skutków prawnych, lub też wywołać inne, niż w pozornej czynności deklarują. Celem zaś takiej czynności prawnej ( umowy ) jest wywołanie u otoczenia przeświadczenia, że czynność prawna została rzeczywiście dokonana w takiej postaci, jaka wynika z treści złożonych oświadczeń woli.

Prawo polskie nie wymaga, by po stronie osób składających oświadczenie woli dla pozorów występował zamiar zmylenia czy też oszukania osób trzecich. Konieczne jest jednak, by zachodziła sprzeczność między tym, co strony deklarują na zewnątrz, a tym, do czego w rzeczywistości dążą.

Oceniając od strony woli można rozróżnić dwie podstawowe postaci pozorności:

- pozorność czystą, zwana też bezwzględną lub absolutną, kiedy to strony, dokonując czynności prawnej, nie mają zamiaru wywołania żadnych skutków prawnych. W ich sferze prawnej nic się nie zmienia, a jedynym celem ich zachowania jest stworzenie u innych przeświadczenia, że czynność prawna, w takiej postaci jak ujawniona, została w rzeczywistości dokonana. Jak wyjaśnia Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 23 czerwca 1986 roku, I CR 45/86 ( publ. LEX, nr 8766 ): czynność prawna pozorna, wyrażająca oświadczenie woli pozorne, nie ukrywająca innej czynności prawnej, nie wywołuje między stronami skutków prawnych, gdyż jest nieważna w świetle art. 83 § 1 k.c. Pozorność jest zatem wadą oświadczenia woli polegającą na niezgodności między aktem woli a jej przejawem na zewnątrz, przy czym strony zgodne są co do tego, aby wspomniane oświadczenie nie wywołało skutków prawnych. Oświadczenie woli stron nie może wtedy wywoływać skutków prawnych odpowiadających jego treści, ponieważ same strony tego nie chcą (por. też wyrok z dnia 11 maja 2007 roku, I CSK 70/07, LEX, nr 287785, teza 2 i 3);

- pozorność kwalifikowaną, względną, zwana też relatywną. Strony zawierają czynność prawną pozorną tzw. symulowaną dla ukrycia innej, rzeczywiście przez te strony zamierzonej i dokonanej (czynność ukryta tzw. dysymulowana). Rzeczywistym zamiarem stron jest wywołanie innych skutków prawnych niż wynikałoby to z treści ujawnionych oświadczeń. W wyroku z dnia 13 kwietnia 2005 r. (IV CK 684/04, publ. LEX nr 284205) Sąd Najwyższy wskazał, że pozorność czynności prawnej istnieje wtedy, gdy strony stwarzają pozór dokonania jednej czynności prawnej, podczas gdy w rzeczywistości dokonują innej czynności prawnej (np. zawierają umowę darowizny, gdy w rzeczywistości chodzi o sprzedaż). Istnieje zatem taka sytuacja, w której element ujawniony stanowi inny typ umowy niż element ukryty. Rozwiązaniem z punktu widzenia ważności złożonych oświadczeń w wyżej wymienionej sytuacji zajmuje się art. 83 § 1 k.c. zdanie drugie. W świetle tego przepisu czynność pozorna (symulowana) jest zawsze nieważna, niekiedy ważna może być czynność ukryta (dysymulowana) - por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 listopada 2012 roku, I UK 247/12, publ. LEX nr 1274955.

Przekładając powyższe uwagi na grunt rozpoznawanej sprawy zauważyć należy, że powód powoływał się jedynie na tzw. pozorność bezwzględną podając, że strony, dokonując czynności prawnej ( umowy sprzedaży z dnia 18 września 2014 r. ) nie miały zamiaru wywołania żadnych skutków prawnych.

Z racji o których wyżej była mowa brak jest jakichkolwiek podstaw do podzielenia takiej tezy.

Dodać tylko trzeba, iż w świetle zeznań W. Ć. ( k. 127/2 od 01:25:39 ) ostatecznym impulsem, który zdecydował o tym, że powód zdecydował się na zawarcie umowy sprzedaży było to, iż pozwany po dotychczasowych bezskutecznych próbach zrealizowania umowy przedwstępnej informował powoda, że wystąpi do prokuratury i zgłosi oszustwo.

Wiarygodne są też twierdzenia pozwanego, iż w dacie zawarcia umowy sprzedaży nie znał żadnych szczegółów co do długów powoda w zakresie jego działalności gospodarczej. Niewątpliwie powodowi w 2014 r. kończyła się koncesja co też może potwierdzać, że nie decydując się na jej przedłużenie powód świadomie szykował się na zamknięcie działalności.

Zeznania pozwanej A. Ć. ( k. 128 od 01:48:47 ) nie stanowią w tym zakresie wystarczającego dowodu skoro nie uczestniczyła ona w ustaleniach z powodem.

Zatem jeśli powód zawierając z pozwanymi umowę sprzedaży liczył na to że odzyska wcześniej czy później stację paliw to takie zastrzeżenie potajemne nie ma znaczenia i nie świadczy o pozorności umowy sprzedaży.

Niezbędną przesłanką stwierdzenia pozorności czynności prawnej jest zgoda drugiej strony czynności prawnej na jej pozorny charakter. Brak zgody takiej osoby, czyli sytuacja, w której tylko jedna ze stron ma zamiar nadać swemu oświadczeniu walor pozorności i nie uzyskuje na to zgody drugiej strony (tzw. zastrzeżenie potajemne - *reservatio mentalis*), nie skutkuje pozornością czynności prawnej ( tak: postanowienie SN z dnia 10 maja 2018 r. II PK 172/17 ).

Wówczas czynność prawna jest ważna i wywołuje zwykle skutki prawne, objęte treścią oświadczeń woli obu stron. (zob. Komentarz do art. 83 Kodeksu cywilnego pod red. A. Kidyby, Wolters Kluwer 2012). Brak zamiaru wywołania skutków prawnych musi zostać przejawiony wobec drugiej strony czynności prawnej tak otwarcie, aby miała ona pełną świadomość co do pozorności złożonego wobec niej oświadczenia woli i co do rzeczywistej woli jej kontrahenta i w pełni się z tym zgadzała (tak: wyroku Sn z 25 lutego 1998 r., II CKN 816/97, publ. LEX nr 56813; postanowienie SN z 5 lutego 2014 r., III PK 105/13, publ. LEX nr 1644574).

Powyższe jednoznacznie wskazuje, że powód i pozwani w dniu 18 września 2014 r. zawarli ważną umowę sprzedaży.

Jeśli zaś powód liczył dodatkowo, że przez to uniknie egzekucji w stosunku do swoich wierzycieli, to również takie jego zastrzeżenie potajemne nie wpływa na ważność zawartej umowy i nie świadczy o pozorności.

Istotnie prawomocnym wyrokiem karnym w sprawie II K 31/16 z dnia 31 lipca 2017 r. A. R. został uznany za winnego m.in. tego, że w dniu 18 września 2014 r. w związku z grożącą mu niewypłacalnością udaremnił zaspokojenie swoich wierzycieli (...)sp.j. z siedzibą w S., (...) sp. z o.o. z siedzibą w T., (...) sp.j. z siedzibą w N., (...)sp.j. PHU (...) z siedzibą w N. oraz (...) S.A. z siedzibą w W. - w ten sposób, że dokonał zbycia składników swojego majątku w postaci: niezabudowanej działki o nr (...) i zabudowanej działki (...) położonych w miejscowości W., dokonując ich sprzedaży, tj. przestępstwa z art. 300 § 1 k.k.

Fakt takiego skazania nie świadczy o pozorności umowy sprzedaży.

Taki zarzut wywiedziony w apelacji jest chybiony.

Przestępstwo z art. 300 § 1 k.k. popełnia ten kto, w razie grożącej mu niewypłacalności lub upadłości, udaremnia lub uszczupla zaspokojenie swojego wierzyciela przez to, że usuwa, ukrywa, zbywa, darowuje, niszczy, rzeczywiście lub pozornie obciąża albo uszkadza składniki swojego majątku,

Zbywanie polega na rozporządzeniu rzeczą lub prawem majątkowym, przy czym chodzi wyłącznie o rozporządzenia prawnie ważne, w wypadku bowiem rozporządzenia nieważnego nie ma zagrożenia dla zaspokojenia wierzycieli. W takim wypadku sprawca ponosi odpowiedzialność za usiłowanie.

Skazanie za dokonanie przestępstwa z art. 300 § 1 k.k. świadczy zatem o umyślnym działaniu sprawcy na szkodę wierzycieli. Innymi słowy A. R. jako sprawca takiego przestępstwa z art. 300 § 1 k.k. skazany został za to, że zbył (sprzedał nieruchomości), czyli, że miał on zamiar wywołania skutków przewidzianych czynnością prawną i na to się godzi.

W tych właśnie granicach skazujący wyrok karny wiąże sąd cywilny (art. 11 k.p.c.).

Gdyby przyjąć pozorność umowy sprzedaży z dnia 18 września 2014 r. to przestępstwo z art. 300 § 1 k.c. by nie zachodziło i A. R. nie mógłby być skazany.

Skoro strony w dniu 18 września 2014 r. zgodnie postanowiły zawrzeć umowę sprzedaży o określonej treści, to jest ona ważna pomimo ewentualnych dalszych oczekiwań powoda.

W tym miejscu wyjaśnić należy, że dla ustalania sposobu rozumienia umowy przez strony w chwili jej zawarcia, któremu realizacja umowy miała służyć, mogą być stosowane wszelkie środki dowodowe dopuszczalne według reguł procesu cywilnego. Ponieważ konieczne było ustalenie faktów ze sfery psychiki, można było oprzeć się wyłącznie na dowodach pośrednich. W przypadku umów pisemnych konieczna była też analiza językowa dokumentu umowy.

Sąd Najwyższy podkreśla przy tym niedopuszczalność ograniczania się w interpretacji do samego tekstu i wskazuje na konieczność uwzględniania innych postanowień umowy, czyli tzw. kontekstu językowego (zob. np. wyroki Sądu Najwyższego z 22 marca 2006 r., III CSK 30/06, Legalis; z 27 czerwca 2007 r., II CSK 129/07, Legalis; z 25 marca 2011 r., IV CSK 377/10, Legalis; z 12 kwietnia 2013 r., IV CSK 569/12, Legalis; z 16 stycznia 2013 r., II CSK 302/12, Legalis).



Ponadto orzecznictwo nie traktuje interpretacji dokumentu, jako samodzielnego, odrębnego sposobu wykładni, podkreślając jej łączność z badaniem celu stron i okoliczności ich działania ( tak: wyroki Sądu Najwyższego z 26 maja 2006r., V CSK 73/06, Legalis oraz z 12 kwietnia 2013 r., IV CSK 569/12, Legalis). Spośród innych źródeł informacji o rzeczywistej woli stron i sposobie rozumienia przez nie postanowień umowy należy wymienić: zeznania osób, które umowę zawarły, a także inne oświadczenia stron czynności prawnej składane sobie nawzajem oraz inne zachowania stron podjęte po zawarciu umowy, zwłaszcza sposób jej wykonywania ( tak: wyroki Sądu Najwyższego z 2 grudnia 2011 r., III CSK 55/11, Legalis; z 5 marca 2008 r., V CSK 418/07, Legalis; z 16 stycznia 2013 r., II CSK 302/12, Legalis; z 26 lipca 2012 r., II CSK 9/12, Legalis; z 12 stycznia 2012 r., II CSK 274/11, Legalis; z 17 grudnia 2008 r., I CSK 250/08, Legalis).

Sąd Rejonowy miał zatem prawo – nie opierając się jedynie na literalnym brzmieniu ww. dokumentów – również na podstawie innych dowodów ustalić intencję strony jaka towarzyszyła im przy zawieraniu umowy sprzedaży.

W ocenie Sądu Okręgowego nie można mówić także o względnej nieważności umowy sprzedaży z uwagi na błąd oraz brak jest podstaw do przyjęcia, że powód skutecznie uchylił się od swojego oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu.

W kwestii błędu powód twierdzi, że dowiedział się o błędzie, czyli zrozumiał, że pozwani nie zwrócą mu nieruchomości, wtedy, gdy wpłynął pozew wierzyciela ze skargi paulińskiej.

Sąd Okręgowy z racji rozpoznawania apelacji zauważa, iż w sprawie I C 734/16 przed Sądem Okręgowym w Nowym Sączu zawisała sprawa z powództwa (...) spółka jawna w N. na skutek powództwa z dnia 4 lipca 2016 r.. A. R. wezwany został w tamtej sprawie jako świadek a wezwanie odebrał 01 września 2016 r. ( k. 57 ). Zeznania złożył dopiero na rozprawie z dnia 15 maja 2018 r. ( k. 189 ).

W sprawie I C 2530/14 jako świadek zeznawał na rozprawie z dnia 22 kwietnia 2016 r. ( k. 437 ) a wezwanie otrzymał 23 marca 2016 r. ( k. 432 ).

Zeznał że ze stacji paliw w W. został on wyrzucony przez W. Ć. w październiku 2014 r..

Zatem co najmniej od tamtej pory – jeśli by przyjąć punkt widzenia powoda co do błędu - powód już wiedział o tym, że pozwani nie zwrócą mu stacji.

Tymczasem oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych swojego oświadczenia woli powód złożył na piśmie dopiero w dniu 01 września 2016 r. ( k. 19-20 )

Naruszyłyby zatem powód roczny termin do uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli wynikający z art. 88 § 1 k.c.

Termin ten liczy się bowiem od chwili wykrycia błędu.

Powód nie wykazał zaś, że w dacie 01 września 2016 r. termin ten jeszcze nie upłynął.

Niezależnie od tego powód nie wykazał ( art. 6 k.c. ) że błąd w ogóle zachodzi.

Ustalenie wad oświadczenia woli, w tym pozorności czy błędu jest ustaleniem faktycznym ( tak: wyroki SN z 6 listopada 1996 r., II UKN 9/96, publ. OSNAPiUS 1997 nr 11, poz. 201; z 23 stycznia 1997 r., I CKN 51/96, publ. OSNC 1997 nr 6-7, poz. 79; z 10 września 1999 r., II UKN 7/99, publ. OSNAPiUS 2000 nr 23, poz. 865; z 30 czerwca 2000 r., II UKN 614/99, publ. OSNAPiUS 2002 nr 1, poz. 23; z 27 lipca 2000 r., IV CKN 91/00, publ. LEX nr 52450; z 8 grudnia 2000 r., I CKN 1233/00, publ. LEX nr 536988).

Ciężar udowodnienia takiej wady ciąży na tym, kto się na nią powołuje – czyli na powodzie.

Zważyć trzeba, iż zgodnie z treścią art. 65 § 1 i 2 k.c. oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współzycia społecznego oraz ustalone zwyczaje, a w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu.

Niewątpliwie celem umowy przedwstępnej było doprowadzenie do sprzedaży nieruchomości stanowiącej własność powoda w zamian za zapłatę przez pozwanych ceny. Oznacza to, iż powód godząc się na sprzedaż nieruchomości pozwany faktycznie oczekiwał osiągnięcia omawianych skutków.

Błąd jest to wada oświadczenia woli, polegająca na tym, że składający je działa pod wpływem niezgodnego z prawdą wyobrażenia o rzeczywistości lub jej elemencie albo pod wpływem braku takiego wyobrażenia.

Na podstawie art. 84 k.c. w razie błędu co do treści czynności prawnej można uchylić się od skutków prawnych swego oświadczenia woli. Jeżeli jednak oświadczenie woli było złożone innej osobie, uchylenie się od jego skutków prawnych dopuszczalne jest tylko wtedy, gdy błąd został wywołany przez tę osobę, chociażby bez jej winy, albo gdy wiedziała ona o błędzie lub mogła z łatwością błąd zauważyć; ograniczenie to nie dotyczy czynności prawnej nieodpłatnej (§1). Można powoływać się tylko na błąd uzasadniający przypuszczenie, że gdyby składający oświadczenie woli nie działał pod wpływem błędu i oceniał sprawę rozsądnie, nie złożyłby oświadczenia tej treści (błąd istotny) (§2).

W przypadku tzw. zwykłego błędu z art. 84 k.c. dla skutecznego powołania się na błąd powód winien był wykazać, że błąd dotyczył treści czynności. Błąd musiał nosić też cechy istotności, tj. gdyby powód znał prawidłową treść czynności, nie przystąpiłaby do niej.

W przypadku błędu wskazuje się, że musi nastąpić błąd postrzegania („widzenia”). Odróżnia się go od błędu przewidywania i wnioskowania, należącego do sfery motywacyjnej i składającego się na pobudkę, pod wpływem której wyrażone zostało oświadczenie woli, uznane następnie przez oświadczonego za dotknięte błędem, gdy okazało się, że nie osiągnie zamierzonego i przewidywanego celu.

Błąd co do pobudki albo błąd polegający na mylnym przewidywaniu wyniku przedsięwzięcia, podejmowanego na podstawie umowy, pozbawiony jest doniosłości prawnej (por. wyrok SN z dnia 19 października 2000 roku, III CKN 963/98, OSNC 2002/5/63: „niespełnienie się oczekiwań osoby dokonującej czynności prawnej co do określonego rozwoju zdarzeń nie daje podstaw do uznania oświadczenia woli za wynik błędu prawnie doniosłego”).

Rozróżnia się także błąd sensu stricto i pomyłkę, uznając, że błąd sensu stricto polega na tym, że oświadczenie woli odpowiada rzeczywistej woli składającego, tyle że powziętej na skutek fałszywego wyobrażenia o rzeczywistości, natomiast pomyłka polega na niezgodności pomiędzy wolą oświadczonego a treścią oświadczenia (tak: A. Wolter, J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, Prawo cywilne, 1996, s. 283; S. Grzybowski, System prawa cywilnego, t. I, 1974, s. 580).

Wprowadzenie tego rozróżnienia nie oznacza wiązania odmiennych konsekwencji z wystąpieniem błędu sensu stricto i pomyłki; obie te sytuacje, przy zaistnieniu wszystkich przesłanek prawnej doniosłości błędu, stanowią podstawę uchylenia się od skutków oświadczenia woli, złożonego czy to pod wpływem błędu sensu stricto, czy dotkniętego pomyłką.

Sąd orzekający w niniejszej sprawie pogląd ten podziela.

Mylne przekonanie powoda odnośnie czy to wartości jego nieruchomości czy to zwrotnego jej przeniesienia mu na własność i tak nie było prawnie doniosłe, gdyż logicznie oceniając i zgodnie z doświadczeniem życiowym powodowi zależało rzeczywiście na przeniesieniu własności nieruchomości na pozwanych.

O uznaniu błędu za błąd co do treści czynności prawnej decyduje jego związek strukturalny, wewnętrzny z treścią czynności, o którą chodzi. Ma on miejsce wówczas, gdy fakt mylnie wyobrażony łączy się z samą strukturą dokonywanej czynności, np. błąd co do przedmiotu sprzedaży, błąd co do kwalifikacji fachowych kontrahenta.

Obojętne jest, czy fakt mylnie wyobrażony znalazł wyraz w złożonym oświadczeniu woli. Związek ten jest dostatecznie ścisły, jeżeli błąd ingerując w istotę czynności prawnej wypacza jej sens życiowy lub prawny (tak: SN w wyroku z dnia 14 stycznia 2009 roku, IV CSK 358/08, publ. LEX nr 603181).

W stanie faktycznym niniejszej sprawy nie został skutecznie podważony cel w jakim powód zamierzał sprzedać nieruchomość pozwanym.

Z treści pozwu jednoznacznie wynika, iż powód uchyła się od skutków prawnych swego oświadczenia woli bo pozwani nie chcą przenieść nieruchomości z powrotem na własność powoda.

Według niego pozwani wywołali błąd podstępnie, gdyż doskonale wiedzieli na co się godzą.

Zatem gdyby nie działał pod wpływem tego błędu i oceniał sytuację rozsądnie to nie zaoferował by pozwanym nieruchomości.

Zdecydował się na sprzedaż nieruchomości pod wpływem zapewnień pozwanych, że spłacą nie tylko jego zadłużenia.

Powyższe twierdzenia powoda są gołosłowne.

Na marginesie dodać trzeba, iż sąd drugiej instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji nie jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego, wiążą go natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego; w granicach zaskarżenia bierze jednak z urzędu pod uwagę nieważność postępowania (tak: chwała 7 sędziów SN - zasada prawna z dnia 31 stycznia 2008 r. III CZP 49/07, pub. OSNC 2008/6/55).

Dlatego rozważono dodatkowo podstęp i wyzysk oraz ewentualną nieważność umowy sprzedaży z uwagi na zasady współżycia społecznego.

Również w tym zakresie brak jest podstaw do zmiany zaskarżonego wyroku.

Niewątpliwie celem umowy przedwstępnej było doprowadzenie do sprzedaży nieruchomości powoda. Oznacza to, iż powód godząc się na sprzedaż nieruchomości pozwanym faktycznie oczekiwał osiągnięcia omawianych skutków.

Przepis art. 86 k.c. reguluje kwalifikowaną postać wprowadzenia w błąd, wskazując, iż jeżeli błąd wywołała druga strona podstępnie, uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu może nastąpić także wtedy, gdy błąd nie był istotny, jak również wtedy, gdy nie dotyczył treści czynności prawnej (§1). Podstęp osoby trzeciej jest jednoznaczny z podstępem strony, jeżeli ta o podstępie wiedziała i nie zawiadomiła o nim drugiej strony albo jeżeli czynność prawna była nieodpłatna (§2).

Sporne jest w doktrynie czy błąd wywołany podstępnie jest kwalifikowaną postacią wady oświadczenia woli, jaką jest błąd, czy też stanowi odrębną wadę oświadczenia woli.

Według pierwszego poglądu - tzw. podstęp nie stanowi odrębnej wady oświadczenia woli, a art. 86 k.c. normuje jedynie przypadek kwalifikowanego błędu (tak: S. Grzybowski, System prawa cywilnego, t. I, s. 218; A. Wolter, Prawo cywilne. Zarys części ogólnej, Warszawa 1972, s. 269).

Według drugiego poglądu podstęp jest odrębną wadą oświadczenia woli (tak: B. Lewaszkiewicz-Petrykowska, Wady oświadczenia woli w polskim prawie cywilnym, s. 132-134, Z. Radwański, Prawo cywilne - część ogólna, Warszawa 1997, s. 227).

Sąd Okręgowy orzekający w niniejszej sprawie opowiada się za przyjęciem pierwszego z wymienionych stanowisk albowiem przemawia za tym samo sformułowanie art. 86 k.c., w którym, tak jak i w art. 84 k.c., użyto pojęcia błędu, jakkolwiek wywołanego podstępnie (a nie pojęcia podstępu) oraz ograniczono jego zastosowanie do błędu nawet nieistotnego i dotyczącego nie tylko treści czynności prawnej.

Nie ulega wątpliwości, iż art. 86 k.c., dotyczący błędu wywołanego przez drugą stronę podstępnie, co oznacza sytuację polegającą na intencjonalnym wywołaniu u drugiej strony mylnego wyobrażenia o rzeczywistości w zamiarze skłonienia jej do dokonania określonej czynności prawnej (tak: wyrok SN z 9 września 2004 roku, II CK 498/03, publ. LEX nr 137573, wyrok SN z 13 stycznia 2010 roku, II CSK 239/09, publ. LEX nr 560847).

Autor podstępu musi działać celowo. Chodzi o rozmyślność ukierunkowaną na wywołanie takiego niezgodnego z prawdą obrazu rzeczywistości u innej osoby (kontrahenta), który byłby zdolny skłonić ją do dokonania określonej czynności prawnej. Działanie podstępne jest zawsze działaniem zawinionym i umyślnym. Przejawia się albo w zamiarze bezpośrednim (dolus directus) albo w zamiarze ewentualnym (dolus eventualis), a zatem chęci lub przynajmniej godzenia się na wywołanie fałszywego obrazu rzeczywistości w umyśle kontrahenta. Natomiast niedbalstwo nie jest wystarczające, nawet jeśli spowodowało powstanie błędu u innej osoby. Podstęp „mimo woli” jest sprzecznością samą w sobie.

W ocenie Sądu Okręgowego przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy stwierdzić należy, że powód nie wykazał, aby miały miejsce okoliczności, które pozwalałyby mu na skuteczne uchylenie się od skutków prawnych podpisanej umowy sprzedaży nieruchomości.

W szczególności powód nie wykazał, aby pozwani podstępnie wprowadzili, go w błąd co do charakteru kontraktu (umowa sprzedaży) i przyszłych losów nieruchomości powoda.

Zatem trudno jest przyjąć, aby powód składając oświadczenia woli jako sprzedawca działał w błędzie. Jego oświadczenie woli było jasne i czytelne. Decydując się na zawarcie umowy sprzedaży powód kierował się swoim interesem oraz zapewne doświadczeniem przedsiębiorcy.

Zdaniem Sądu Okręgowego rozpatrując twierdzenia powoda przez pryzmat art. 5 k.c., art. 388 k.c. i art. 58 k.c. także brak jest podstaw do uwzględnienia powództwa.

Zgodnie z art. 5 k.c. nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony.

Również i takich okoliczności powód nie wykazał.

W szczególności zarzucając, że cena sprzedaży była zaniżona nie wnosił o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego. Sąd Rejonowy zaś w pisemnym uzasadnieniu wyroku (k. 135/2) logicznie wyjaśnił z jakich przyczyn nie ma wartości dowodowej opinia biegłego rzeczoznawcy sporządzona w sprawie I C 2530/14.

Przepis 388 § 1 k.c. stanowi, że 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 rażąco 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.

W ramach swobody kształtowania treści zobowiązania strony mogą ustalić świadczenia o nierównej wartości (tak: wyrok SN z dnia 25 maja 2011 roku, II CSK 528/10, publ. LEX nr 794768). Dopiero ocena tej nierówności w świetle kryteriów wskazanych w art. 388 k.c. może stanowić podstawę do udzielenia ochrony stronie, dla której umowa określa świadczenie o niższej wartości.

Zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 13 czerwca 2012 roku (II CSK 608/11, publ. LEX 1229961) umowa zawarta dla wyzysku nie jest bezwzględnie nieważna z mocy prawa. Art. 388 § 1 k.c. stosuje się do ukształtowania treści ważnej umowy z zachowaniem zasady ekwiwalentności wzajemnych świadczeń przez stosowne zmniejszenie, bądź zwiększenie któregoś z nich albo częściowe skorygowanie obydwu (roszczenie wyrównawcze). Dopiero gdyby się

okazało, że realizacja takiej korekty byłaby nadmiernie utrudniona otwiera się roszczenie do unieważnienia umowy. Wyklucza to zatem skutek bezwzględnej nieważności na rzecz wzruszalności (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 października 2009 r., II CSK 160/09, publ. LEX nr 529679).

Dodatkowo należało mieć na uwadze, iż nawet gdyby zaszyły przesłanki opisane w art. 388 § 1 k.c. to zgodnie z § 2 tego przepisu roszczenia opisane w § 1 czyli także żądanie unieważnienia umowy wygasają z upływem lat dwóch od dnia zawarcia umowy. Jest to termin zawity prawa materialnego, zatem nie może być on w żaden sposób przedłużony bądź przywrócony i jest uwzględniany z urzędu, odmiennie niż przy terminach przedawnienia.

Powództwo w niniejszej sprawie zostało złożone dopiero w dniu 23 lutego 2018 r. ( k. 2 ), podczas gdy umowę sprzedaży strony zawarły w dniu 18 września 2014 r.

Do biegu terminu z art. 388 § 2 k.c. nie można zatem podobnie jak do innych terminów zawitych prawa materialnego stosować, nawet w drodze analogii, przepisów o terminach przedawnienia ( tak: wyrok SN z dnia 30 stycznia 1998 roku I CKN 448/97, publ. LEX nr 56817). Z uwagi na umieszczenie tego terminu w grupie terminów służących do ukształtowania prawa nie jest dopuszczalne też nieuwzględnienie upływu tego terminu nawet poprzez wykorzystanie art. 5 k.c. ( tak: wyrok SA w Katowicach z dnia 1 sierpnia 2007 roku V ACa 269/07, publ. Biul. SAKa 2008/1/24; wyrok SN z dnia 19 maja 2004 roku, I CK 671/03, publ. LEX nr 585676 ).

W orzecznictwie Sądu Najwyższego wskazuje się, że umowa naruszająca zasadę ekwiwalentności świadczeń i przewidująca rażąco dysproporcję świadczeń stron może być oceniona w świetle postanowień art. 58 § 2 k.c., zwłaszcza wówczas, gdy nie powstały wszystkie przesłanki wyzysku przewidziane w art. 388 § 1 k.c.

Przepis art. 388 § 1 k.c. stanowi bowiem *lex specialis* w stosunku do ogólnego art. 58 § 2 k.c. (tak: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 stycznia 2010 r., IV CSK 432/09, publ. LEX 564991 i przywołane tam orzecznictwo).

Tym samym brak przesłanek podmiotowych i przedmiotowych uzasadniających zastosowanie w tej sprawie konstrukcji wyzysku nie uniemożliwia badania treści i celu zawartej przez strony umowy w kontekście zasady swobody umów i elementów wyznaczających granice tej swobody.

W myśl art. 58 § 2 k.c. nieważna jest czynność prawna sprzeczna z zasadami współżycia społecznego.

Zasady współżycia społecznego są normami pozaprawnymi, regułami postępowania o aksjologicznym, a nie tetycznym uzasadnieniu.

Przez zasady współżycia społecznego rozumie się na ogół obowiązujące w stosunkach między ludźmi reguły postępowania, które za podstawę mają uzasadnienie aksjologiczne (ocenne), a nie (prawne). Odwołują się one do powszechnie uznawanych w całym społeczeństwie lub w danej grupie społecznej wartości i ocen właściwego, przyzwoitego, rzetelnego, lojalnego czy uczciwego zachowania. Zasady te obejmują nie tylko reguły moralne, lecz także obyczajowe (por. np. Z. Radwański (w:) System prawa prywatnego, t. 2, 2002, s. 240 i n.; M. Safjan (w:) K. Pietrzykowski, Komentarz, t. I, 2008, s. 327).

W wyroku z dnia 2 października 2003 roku w sprawie V CK 241/02 ( publ. LEX nr 175961) Sąd Najwyższy wyjaśnił, że w relacjach pomiędzy przedsiębiorcami zasady współżycia społecznego należy rozumieć jako zasady rzetelności i lojalności w stosunku do partnera umowy.

W płaszczyźnie stosunków kontraktowych zasady te wyrażają się istnieniem powszechnie akceptowanych reguł przyzwoitego zachowania się wobec kontrahenta ( tak: wyrok SN z dnia 22 czerwca 2010 roku, IV CSK 555/09, publ. LEX nr 885035).

Szczególne znaczenie mają reguły uczciwości i rzetelności, przestrzegania dobrych obyczajów, zasad uczciwego obrotu, rzetelnego postępowania czy lojalności i zaufania. Każda ze stron umowy powinna zatem powstrzymać się od wszelkich zachowań, które świadczą o braku respektu dla interesów partnera lub wywołują uszczerbek w tych interesach.

Cena za nieruchomości powoda była niewątpliwie wynikiem ustaleń i rozmów stron a w konsekwencji ich zgodnych oświadczeń.

Cena ta mieściła się też w prawie stron do swobodnego kształtowania stosunku prawnego (art. 353<sup>1</sup> k.c.).

W ramach swobody kontraktacji strony nie są obowiązane do ustalenia ceny na poziomie wartości rynkowej i mogą ją określić na poziomie wyższym lub niższym od wartości rynkowej.

W swobodzie stron do określania wysokości cen wyraża się bowiem istotna cecha gospodarki rynkowej.

Cena ma stanowić ekwiwalent, przy czym ekwiwalentność należy rozumieć w ujęciu subiektywnym, a nie obiektywnym.

Subiektywna koncepcja ekwiwalentności świadczeń to taka zgodnie, z którą dana rzecz lub prawo są warte tyle, ile ktoś chce za nie zapłacić. Ekwiwalentność w tym ujęciu uwzględnia uzgodnienia dokonane przez strony w tym zakresie, chociażby odbiegały one od ekwiwalentności obiektywnej, czyli wartości zobiektywizowanej (np. rynkowej, ustalonej przez rzeczoznawcę – uchwała SN z 22 października 1987 roku III CZP 55/87, publ. OSNCP 1989/6/90; wyrok SA w Katowicach z 7 maja 1991 roku, I ACR 127/91, publ. OSAK 1991/2/12; Radwański, Olejniczak, Zobowiązania, 2013, s. 119; C. Żuławska, w: Komentarz do KC, Ks. III, cz. 2, 2011, s. 21; J.P. Naworski, Cena, s. 10 i n ).

Ostatecznie zatem przyjęć należało, że ustalona przez strony cena mieściła się w granicach swobody kontraktacji (art. 353<sup>1</sup> k.c.), a zatem nie była nieekwiwalentna – jak twierdzi obecnie powód.

W postępowaniu pozwanych względem powoda brak jest więc jakichkolwiek zachowań sprzecznych z zasadami współżycia społecznego.

Z przytoczonych względów Sąd Okręgowy oddalił apelację powoda orzekając jak w punkcie 1 sentencji na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono jak w punkcie 2 sentencji na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. i § 2 pkt 3 i pkt. 6, § 5 pkt 8, § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (tekst jednolity Dz.U.2018.265 ). Wartość przedmiotu zaskarżenia wynosi 370 000 zł ( k. 139 ).

Sąd należne wynagrodzenie pełnomocnika pozwanych zasądzone od powoda za postępowanie apelacyjne wynosi 2 700 zł [ 50 % x ( 50 % z 10800 zł ) ].

Sąd Okręgowy podziela pogląd, iż w obecnym stanie prawnym, w przypadku zasądzania kosztów reprezentacji z urzędu od strony przegrywającej spór na rzecz strony zwycięskiej, zastępowanej przez radcę prawnego z urzędu, zastosowanie znajdować będzie rozporządzenie w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

Dlatego podstawy prawnej do zasądzenia przedmiotowego wynagrodzenia nie stanowi Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu(tekst jednolity Dz.U. 2019 poz. 68 ).

O kosztach pomocy prawnej udzielonej powodowi z urzędu orzeczono jak w pkt. 3 sentencji wyroku a oparciu o §4 ust. 1 w zw. z § 8 pkt. 7 w zw. z 11 pkt. 8 w zw. z § 16 ust. 1 pkt. 1. Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu(tekst jednolity Dz.U. 2019 poz. 18 ).

Wartość przedmiotu zaskarżenia to 370 00 zł. Stawka wynagrodzenia wynosi zaś 50 % x ( 50 % z 7200 zł ) + Vat, co daje kwotę 1800 zł + 414 zł Vat ( łącznie 2214 zł ).

(...)