

Sygn. akt I ACa 645/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 września 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu - Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSA Waldemar Kryślak (spr.)
Sędziowie:	SA Elżbieta Fijałkowska SA Mikołaj Tomaszewski
Protokolant:	st.sekr.sądowy Ewa Gadomska

po rozpoznaniu w dniu 13 września 2012 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **J. K. i B. K. (1)**

przeciwko **U. P., B. K. (2) i M. P.**

o stwierdzenie nieważności czynności prawnych ewentualnie zapłatę

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 24 kwietnia 2012 r., sygn. akt I C 2589/10

I. postanawia sprostować oznaczenie przedmiotu sprawy w zaskarżonym wyroku i w miejsce oznaczenia „ o zapłatę” wpisać „o stwierdzenie nieważności czynności prawnych ewentualnie zapłatę”,

II. apelację oddala,

III. zasądza od powodów na rzecz pozwanych 5.400 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w instancji odwoławczej.

SSA E. Fijałkowska SSA W. Kryślak SSA M. Tomaszewski

Sygn. akt I ACa 645/12

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 24 kwietnia 2012 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu oddalił powództwo J. i B. małżonków K. przeciwko pozwanym U. P., B. K. (2) i M. P. o ustalenie nieważności warunkowych umów sprzedaży nieruchomości wchodzących w skład gospodarstwa rolnego powodów a także umów przenoszących własność nieruchomości z powodu pozorności złożonych w nich oświadczeń woli oraz powództwo ewentualne o zwiększenie z powodu wyzysku należnych im świadczeń z tytułu cen sprzedaży nieruchomości i zasądzenie od pozwanych uzyskanych korzyści w wysokościach wynoszących raz jeszcze wielkość ceny określonej w każdej z transakcji.

Sąd ten ustalił w motywach rozstrzygnięcia, że powodowie prowadzili gospodarstwo rolne w miejscowości Ż., na które składały się niezabudowana nieruchomość rolna, obejmująca działki oznaczone geodezyjnie numerami (...) o łącznej powierzchni 2.31.00 ha, dla której Sąd Rejonowy w Obornikach prowadził księgę wieczystą Kw nr (...); niezabudowana nieruchomość rolna, składająca się z działki nr (...) o obszarze 9 400 m², dla której Sąd Rejonowy w Obornikach prowadził księgę wieczystą Kw nr (...)(...) oraz nieruchomość rolna, stanowiąca działki nr (...) o łącznej powierzchni 6.44.28 ha, dla której Sąd Rejonowy w Obornikach prowadził księgę wieczystą Kw nr (...).

(...) objęte księgami wieczystymi Kw nr (...)(...) należały do małżeńskiego majątku wspólnego powodów, natomiast nieruchomość zapisana w księdze wieczystej Kw nr (...) stanowiła majątek osobisty powoda J. K.. Działka (...) z tej nieruchomości jest zabudowana domem mieszkalnym o powierzchni 220 m², wybudowanym w latach 80-tych ubiegłego wieku, na działce natomiast 59/1 córka powodów z zięciem pobudowali dom w stanie surowym zamkniętym. Wartość tej nieruchomości objętej księgą wieczystą (...), według wyceny (...) Banku S.A. w W. jej stanu na poziomie cen rynkowych z dnia 8 sierpnia 2001 r., wynosiła 310 000 zł.

Trudniąc się rolnictwem powodowie zaciągali kredyty, m.in. w (...) Banku S.A. w W. w wysokości ok. 160 000 zł, w (...) Banku Spółdzielczym w kwocie ok. 60 000 zł, a także w innych bankach na kwoty od kilku do kilkunastu tysięcy złotych. Powód zaciągał również pożyczki od osób fizycznych, w tym od K. B. w wysokości 35 000 zł oraz od T. O. w kwocie 73 000 zł. Część tych zobowiązań została zaciągnięta do roku 2006 r., a pozostałe w latach od 2007 do 2008 r. Zobowiązania kredytowe i pożyczki zaciągali również syn powoda E. K. oraz jego zięć R. Z..

Z uwagi na problemy finansowe związane z narastającymi długami, powód zaoferował A. P. sprzedaż należącej do niego nieruchomości z gospodarstwa rolnego i w dniu 20 marca 2008 r. zawarł z nim umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości o obszarze 6.44.28 ha., zapisanej w księdze wieczystej za numerem (...), z terminem zawarcia umowy przyrzeczonej do 20 sierpnia 2008 r. Cenę sprzedaży kontrahenci określili na 200 000 zł, z której sumę 100 000 zł powód otrzymał już w dniu zawarcia umowy przedwstępnej i spłacił z niej swoje zadłużenie z pożyczki zabezpieczonej hipoteką na nieruchomości zaciągniętej od K. B.. Pozostałą część ceny A. P. zobowiązał się zapłacić w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej, przy czym z części tej kwoty miał zostać spłacony kredyt hipoteczny zaciągnięty przez powoda w (...) Banku S.A. w W..

Z zapłaconej części ceny powód nie uregulował swojego zadłużenia i w terminie zawarcia umowy przyrzeczonej zażądał od A. P. podwyższenia ceny sprzedaży nieruchomości z uwagi na jej zabudowę dwoma domami mieszkalnymi. W dniu 19 sierpnia 2008 r. kontrahenci ustalili nową cenę sprzedaży na kwotę 450 000 zł, a termin zawarcia umowy przyrzeczonej wydłużyli do dnia 31 marca 2009 r. A. P. dopłacił wówczas powodowi 250 000 zł, powiększając świadczoną sumę zaliczek do 350 000 zł. Pozostałą część ceny w wysokości 100 000 zł zobowiązał się zapłacić w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej, przy czym w pierwszej kolejności miało być z niej pokryte zadłużenie powoda względem (...) Banku S.A. w W..

W październiku 2008 r. ofertę sprzedaży kolejnych nieruchomości, objętych księgami wieczystymi Kw nr (...) obszaru 2.31.00 ha oraz Kw nr (...) o powierzchni 9.400 m², powód złożył W. P., z którym 29 października 2008 r. oboje małżonkowie zawarli umowę przedwstępną sprzedaży z terminem zawarcia umowy przyrzeczonej do 31 grudnia 2009 r. Cenę sprzedaży strony umowy określiły na 200 000 zł, a z uwagi na to, że powodowi zależało niezwłocznie na gotówce, W. P. w dniu zawarcia umowy zapłacił sprzedającym zadatek w wysokości 150 000 zł, z przeznaczeniem jego części na spłatę zabezpieczonego hipotecznie zadłużenia powodów w (...) Banku Spółdzielczym. Zadłużenia

jednak wobec tego banku powodowie w kolejnych miesiącach nie spłacili. Z uwagi z kolei na konieczność uzyskania przez posiadającego obywatelstwo białoruskie W. P. zgody Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji na nabycie nieruchomości, do zawarcia w dniu 10 lutego 2009 roku umowy zobowiązującej do sprzedaży przez powodów nieruchomości za cenę 200.000 zł. doszło z jego małżonką U. P., pod warunkiem, że Agencja Nieruchomości Rolnych nie skorzysta z przysługującego jej prawa pierwokupu. Wówczas też pozwana U. P. zapłaciła powodowi pozostałą część 50.000 zł. ceny sprzedaży nieruchomości, a ci udzielili jej nieodwołanego i niegasnącego z chwilą śmierci pełnomocnictwa do zawarcia przez nią z sobą umowy rozporządzającej niezwłocznie po stwierdzeniu, że Agencja Nieruchomości Rolnych nie skorzystała z prawa pierwokupu. Taką umowę pozwana zawarła w dniu 16 marca 2009 r.

Z otrzymanych ze sprzedaży pieniędzy powodowie nie spłacili zadłużenia wobec (...) Banku Spółdzielczego i na sprzedanych pozwanej U. P. nieruchomościach w dalszym ciągu ciążyła hipoteka na łączną kwotę 120 000 zł. Powód poinformował wówczas W. P., że nie ma już pieniędzy na spłatę zobowiązań kredytowych i zaoferował mu sprzedaż pozostałych działek rolnych i zabudowań mieszkalnych należących do gospodarstwa rolnego, o obszarze 6.44.28 ha, objętych księgą wieczystą Kw nr (...). W. P. przystał na kupno nieruchomości, wskazując nadto jako jej nabywcę do współwłasności R. P.. Uzgodnili oni z powodem wstępnie cenę nabycia nieruchomości oraz zapłacili powodowi zaliczkę w wysokości 110 000 zł, z której 30 000 zł W. P. zatrzymał w celu spłaty zadłużenia kredytowego powodów w (...) Banku Spółdzielczym. Niezbędne formalności związane ze sprzedażą nieruchomości miała załatwić pozwana B. K. (2), prowadząca kancelarię prawną w O.. Przed umówioną wizytą u notariusza okazało się, że w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości jest wpisane roszczenie z umowy przedwstępnej zawartej przez powoda z A. P., który ostatecznie zgodził się rozwiązać przedwstępną umowę sprzedaży po zwrocie mu zapłaconej na poczet ceny kwoty 350 000 zł. Zarówno W. P., jak i R. P., nie dysponowali tak dużą sumą i zaproponowali udział w transakcji pozwanej B. K. (2).

W dniu 20 marca 2009 r. powód rozwiązał przedwstępną umowę sprzedaży z A. P. i zwrócił mu z tego tytułu kwotę 350 000 zł. z środków zapłaconych mu przez pozwaną. Następnie zawarł z pozwanymi warunkowe umowy sprzedaży działek wchodzących w skład nieruchomości objętej księgą wieczystą Kw nr (...). Powód zbył umowami zobowiązującymi do sprzedaży w razie nieskorzystania przez Agencję Nieruchomości Rolnych z prawa pierwokupu działkę nr (...), o obszarze 0.20.24 ha, zabudowaną domem w stanie surowym, do współwłasności po 1/3 części U. P., B. K. (2) i M. P. za cenę 300 000 zł; niezabudowane działki rolne nr (...) o powierzchniach 0.70.00 i 1.37.00 ha na rzecz pozwanej U. P. za cenę 144 900 zł; niezabudowaną działkę rolną nr (...), o obszarze 1.79.00 ha, na rzecz B. K. (2) za cenę 125 300 zł; niezabudowane działki rolne nr (...), o powierzchniach 0.97.00 i 0.93.00 ha, na rzecz M. P. za cenę 57 000 zł; zabudowaną domem mieszkalnym działkę nr (...), obszaru 0.48.06 ha, na rzecz B. K. (2) i M. P. po 1/2 części za cenę 250 000 zł. Pozwane w dniu zawierania umowy zapłaciły powodowi pozostałą część umówionej ceny sprzedaży nieruchomości, ponad zaliczkę uiszczonej kilka tygodni wcześniej przez W. P. i R. P. w wysokości 110 000 zł. Jednocześnie w umowach powód udzielił nieodwołalnych i niegasnących z chwilą śmierci pełnomocnictwa do zawarcia przez powódki z sobą umów rozporządzających po stwierdzeniu, że Agencja Nieruchomości Rolnych nie skorzystała z prawa pierwokupu nieruchomości. Łącznie z tytułu sprzedanych nieruchomości pozwane uiściły na rzecz powoda kwotę 877 200 zł. Umowy rozporządzające zostały zawarte w dniu 6 kwietnia 2009 r. Na ich podstawie powód zobowiązał się do wydania przedmiotu umów w posiadanie kupujących oraz do wymeldowania się z nieruchomości.

Z ceny sprzedaży pozwane spłaciły zobowiązania powodów, zabezpieczone hipotecznie na nieruchomościach będących przedmiotem umów sprzedaży z dnia 10 lutego i 20 marca 2009 r.

W czerwcu (...) córka powodów J. Z. zawiadomiła Prokuraturę Rejonową w Obornikach o popełnieniu przez pozwaną na szkodę powodów przestępstwa wyzyskania przymusowego położenia i nałożenia obowiązku świadczenia niewspółmiernego do świadczenia wzajemnego poprzez doprowadzenie go do wyzbywania się nieruchomości w zamian za udzielone pożyczki, tj. o przestępstwo z art. 304 k.k. Postępowanie zostało prawomocnie umorzone z powodu braku znamion czynu zabronionego.

Według twierdzeń powodów pozór zawieranych przez strony umów sprzedaży polegał na tym, że faktycznym zamiarem kontrahentów było zawarcie bliżej niesprecyzowanych umów, które miały zabezpieczyć rzekomą

wierzytelność W. P. z tytułu udzielonej powodowi pożyczki w wysokości 30 000 zł., lichwiarsko oprocentowanej. Faktu jednak zaciągnięcia takiej pożyczki zaofiarowanymi dowodami nie wykazali. Przeprowadzenie zresztą dowodu na fakt zawarcia umowy pożyczki było niedopuszczalne z uwagi na treść art. 720 § 2 k.c. w związku z art. 74 k.c. Umowa pożyczki bowiem w takiej wysokości, przenoszącej pięćset złotych, nie została stwierdzona pismem, a to sprzeciwiało się dopuszczeniu dowodu ze świadków i z przesłuchania stron na fakt dokonania takiej czynności, a i na dowody takie pozwane nie wyraziły zgody. Nie znalazły potwierdzenia w dopuszczonych dowodach ze świadków i z przesłuchania stron sugestie, jakoby przez okres trzech lat powodowie mieli spłacać W. P. pożyczkę w kwocie 30 000 zł. sumami sięgającymi kilku tysięcy złotych miesięcznie i by dług z tej pożyczki ciągle wzrastał. Niespójnie też raz to twierdzili, że oprocentowanie pożyczki wynosić miało 15%, innym zaś razem, że 18% miesięcznie, nieprzekonująco utrzymując, że bali się pożyczkodawcy, który miał grozić powodowi. Z tych względów nie było uzasadnionych podstaw do ustalenia na podstawie art. 83 § 1 k.c. i art. 189 k.p.c. nieważności zwalczanych umów sprzedaży.

Nie było także podstaw do uwzględnienia powództwa ewentualnego. Przepis art. 388 § 1 k.c. nie znajduje zastosowania w okolicznościach, gdy pokrzywdzenie jednej ze stron umowy polega na niezapłaceniu jej umówionej ceny, a w zasadzie na takim twierdzeniu oparte zostało powództwo ewentualne. Wytoczenie powództwa opartego na zarzucie wyzysku wskazuje na przyznanie przez powodów, że zamierzali sprzedać sporne nieruchomości, co klóci się z ich wcześniejszymi twierdzeniami o pozorności umów sprzedaży. Nie zaistniały też okoliczności uzasadniające przyjęcie, by spełniona została przesłanka wyzysku w postaci wykorzystania przymusowego położenia, niedołęstwa lub niedoświadczania powodów w chwili zawarcia umów i by zachodziła rażąca dysproporcja między świadczeniami stron.

W apelacji od powyższego wyroku powodowie domagali się jego zmiany i uwzględnienia roszczenia o stwierdzenie nieważności umów tudzież jego zmiany lub uchylecia w kierunku uwzględnienia żądania ewentualnego. Apelację oparli na zarzutach naruszenia przepisów prawa procesowego:

- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie ustaleń faktycznych sprzecznych z zebrany materiałem dowodowym, zasadami doświadczenia życiowego i logicznego rozumowania,
- art. 328 § 2 w zw. z art. 217 § 2 k.p.c. poprzez nierozpoznanie istoty sprawy co do powództwa ewentualnego oraz nieprzeprowadzenie postępowania dowodowego na okoliczność wyzysku,
- art. 328 § 2 k.p.c. poprzez niezawarcie w uzasadnieniu wyroku ustaleń faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia o roszczeniu ewentualnym,
- art. 232 zd. 2 k.p.c. poprzez oparcie ustaleń faktycznych na dokumencie (...) Banku S.A. z dnia 9 stycznia 2012 r., który do akt został dołączony z wyłącznej inicjatywy Sądu I instancji, nie został doręczony stronom oraz został włączony w poczet dowodów ze złamaniem zasad prekluzji dowodowej,
- art. 278 § 1 k.p.c. poprzez nieprzeprowadzenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność wartości rynkowej sprzedanych nieruchomości,
- art. 11 k.p.c. poprzez powoływanie się na twierdzenia organów prowadzących postępowanie przygotowawcze zawarte w postanowieniu umarzającym postępowanie

oraz zarzucie naruszenia przepisu prawa materialnego:

- art. 388 § 1 k.c. poprzez uznanie, że umowy sprzedaży zawarte przez strony nie były zawierane w warunkach wyzysku.

W odpowiedzi na apelację pozwane wniosły o jej oddalenie oraz o zasądzenie zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

W gąszczu podniesionych w apelacji zarzutów naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c., odnoszących się do ustalenia przez Sąd pierwszej instancji braku pozorności czynności prawnych, powodowie nie wykazują, by zarzuty te miały istotny wpływ na rozstrzygnięcie o takim roszczeniu. Zarzucają zresztą przede wszystkim niedokonanie ustaleń, których nie wykazali dowodowo, jak choćby związanych z okolicznościami zawarcia umów i ich związku ze spłatą pożyczek zaciągniętych u świadków W. P. czy A. P.. Żaden bowiem z zaoferowanych przez skarżących świadków nie był przekonująco zorientowany co do faktów związanych z zaciąganiem długów pod sprawczym kierownictwem powoda J. K.. Powodowie też nie wykazali okoliczności związanych z rozmiarami zobowiązań i terminami ich spłat w tamtym okresie, poprzedzającym zawarcie zwalczanych umów, łatwych przecież do udowodnienia choćby dokumentami bankowymi. Nie wykazali wreszcie, by oświadczenia w zwalczanych umowach złożyli pozwanym za ich zgodą tylko dla pozorów i by pod pozorowaną czynnością nie kryła się inna czynność prawna tudzież, by pod pozornymi oświadczeniami taka inna czynność się kryła, lecz była bezwzględnie nieważna z mocy art. 58 k.c.

Nie były także uzasadnione zarzuty naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c. w odniesieniu do oceny dowodów o faktach istotnych dla rozstrzygnięcia o braku wyzysku. Nie sposób dociec z treści apelacji, na jakich to dowodach oparte zostały zarzuty wadliwych ustaleń co do braku stanu przymusowego położenia, niedoświetła i niedoświadczenia powodów, poza nawiązaniem do okoliczności posiadania przez pozwaną B. K. (2) wykształcenia prawniczego w zestawieniu z zawodami rolnika i krawcowej, gdy chodzi o powodów. Sąd pierwszej instancji trafnie podniósł, że w sprawie nie zaistniały przesłanki obiektywne wyzysku z art. 388 § 1 k.c., a mianowicie rażącej dysproporcji wzajemnych świadczeń i przymusowego położenia, niedoświetła lub niedoświadczenia wyzyskiwanych. W celu bowiem wykazania faktu rażącej dysproporcji wzajemnych świadczeń przy sprzedaży nieruchomości we wsi Ż., w gminie O., powodowie zaoferowali jedynie dowód z opinii biegłego z dziedziny szacowania nieruchomości, w rezultacie słusznie przez ten Sąd pominięty. Celem bowiem takiego dowodu zgodnie z art. 278 § 1 k.p.c. nie jest ustalanie faktów mających znaczenie w sprawie, lecz udzielanie sądowi wyjaśnień w kwestiach wymagających wiadomości specjalnych. Powodowie nie naprowadzili natomiast dowodów choćby uprawdopodobniających, że ceny sprzedaży nieruchomości w czasie zawierania umów zostały rażąco zaniżone, o połowę, jak wynikało to z zgłoszonego przez nich roszczenia wyrównawczego. Nie wykazywali też dowodowo szczególnej sytuacji ich dotyczącej, ich przymusowego położenia, niedoświetła lub niedoświadczenia. Nie wiadomo w czym skarżący upatrywali nieodzowną konieczność sprzedaży nieruchomości, twierdząc zaś, że bali się pożyczkodawcy W. P., żadnych faktów uzasadniających taką presję nie przytoczyli. Powód też J. K. posiadał doświadczenie w zawieraniu umów kredytowych, ich zabezpieczaniu hipotekami na nieruchomościach rolnych, potrafił również walczyć o swoje, o uzyskanie wyższej ceny przy sprzedaży nieruchomości rolnej A. P., do której nie doszło z powodu sprzedaży nieruchomości za jeszcze wyższą cenę pozwanym. Nie sposób zatem przyjąć bez szczególnego uzasadnienia, że czynności sprzedaży dokonywał bez właściwego rozeznania stosunku wartości świadczeń, w okolicznościach niespłaconych, a zabezpieczonych hipotecznie na nieruchomościach, zobowiązań kredytowych wobec banków.

Trafnie też zauważył Sąd pierwszej instancji, że stan faktyczny sprawy, gdy chodzi o pokrzywdzonego, nie może jednocześnie realizować przesłanki pozorności z art. 83 § 1 k.c. i wyzysku z art. 388 k.c. Przy pozorności bowiem nie sposób mówić o zwichnięciu równowagi wzajemnych świadczeń.

Nijak też do rozstrzygnięcia sporu miał się zarzut naruszenia przepisu art.11 k.p.c., skoro przepis ten, regulujący kwestie mocy wiążącej wyroku karnego w postępowaniu cywilnym, w ogóle nie znajdował w sprawie zastosowania wobec braku takiego wyroku.

Gdy zważyć wreszcie, że uzasadnienie zaskarżonego wyroku umożliwiało powodom zrozumienie motywów rozstrzygnięcia, zaś Sądowi Apelacyjnemu prześledzenie prawidłowości dokonanych ustaleń faktycznych i przyjęcie tych ustaleń za podstawę własnego rozstrzygnięcia, także zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. okazał się chybiony.

Ustalony natomiast prawidłowo stan faktyczny pozwalał na trafną konkluzję, że powodowie nie wykazali przede wszystkim niezbędnych przesłanek wyzysku, co pozbawiało podstaw powołanego w apelacji zarzutu naruszenia przepisu art. 388 k.c.

Kumulacja roszczeń przez zgłoszenie żądania ewentualnego, nie sprzeciwia się oddaleniu powództwa jednym aktem i to co do żądania zasadniczego, i co do żądania ewentualnego, gdy brak było podstaw do uwzględnienia obu żądań. Nie budzi też wątpliwości w świetle uzasadnienia orzeczenia, że rozstrzygnięcie „powództwo oddala” w zaskarżonym wyroku odnosi się do obu żądań zgłoszonych w procesie; tak co do nieuzasadnionego żądania zasadniczego, jak i żądania ewentualnego, rozpoznanego po oddaleniu żądania zasadniczego. Wadliwie natomiast w wyroku oznaczony został przedmiot sporu, nawiązujący tylko do żądania ewentualnego. Stąd na podstawie art. 350 k.p.c. niedokładność tą należało sprostować.

Nie zmienia to jednak oceny, że apelacja powodów była pozbawiona uzasadnionych podstaw i z mocy art. 385 k.p.c. należało ją oddalić.

Rozstrzygnięcie o zwrocie kosztów zastępstwa procesowego w instancji odwoławczej znajdowało oparcie w przepisach art. 98 §§ 1 i 3 k.p.c. oraz § 6 pkt 7 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. nr 163, poz. 1348).

SSA E. Fijałkowska SSA W. Kryślak SSA M. Tomaszewski