

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 17 marca 2017 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący:SSO Anna Łosik

Protokolant:Anna Płóćiniak

po rozpoznaniu w dniu 3 marca 2017 r. w Poznaniu na rozprawie

sprawy z powództwa **P. K.**

przeciwko **K. P.**

o zapłatę

1. Zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 600.000zł (sześćset tysięcy złotych) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 lipca 2014r. do dnia 31 grudnia 2015 roku i ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty.
2. Zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 37.200zł (trzydzieści siedem tysięcy dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania.

SSO Anna Łosik

UZASADNIENIE

Pozwem datowanym na 10 listopada 2015 r. P. K., reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika, wniósł o zasądzenie na swoją rzecz od K. P. kwoty 600.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 lipca 2014 r. do dnia zapłaty oraz kosztami postępowania w sprawie według norm przepisanych.

W odpowiedzi na pozew pozwana, reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa prawnego, według norm przepisanych.

Sąd ustalił, co następuje:

P. K. prowadzi działalność gospodarczą pod firmą (...) P. K., w zakresie której zajmuje się wyszukiwaniem i przygotowaniem nieruchomości pod inwestycje dla podmiotów gospodarczych. W ramach tej działalności, działając na zlecenie inwestorów, nabywa nieruchomości (przeważnie na swoją rzecz), następnie przygotowuje je pod zabudowę przemysłową uzyskując wszelkie niezbędne zezwolenia. Tak przygotowane tereny sprzedaje inwestorowi. Czasami powód uzyskuje środki na zakup nieruchomości od inwestora.

W ramach prowadzonej działalności gospodarczej powód zawarł umowę o współpracy ze spółką działającą pod firmą (...) z siedzibą w W., która zajmuje się budowaniem centrów logistycznych i wynajmowaniem ich swoim klientom.

Dowód: zeznania powoda P. K. na rozprawie z dnia 3 marca 2017 r. (e-protokół k.271), zeznania świadka R. M. na rozprawie z dnia 14 grudnia 2016 r. (e-protokół k.256).

W maju 2012 r. P. K. otrzymał zlecenie od spółki (...) na przygotowanie gruntów pod zabudowę przemysłową. Na wyszukanych przez powoda nieruchomościach miały zostać wybudowane fabryki zajmujące się produkcją szyberdachów dla kolejnego przedsiębiorcy - spółki (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W.. Wartość projektu przekraczała 20.000.000 mln zł. Powód oszacował, że za realizowanie projektu uzyska łącznie 1.150.000 zł tytułem wynagrodzenia. Na wskazaną kwotę składało się wynagrodzenie od spółki (...) oraz prowizja od przedsiębiorstwa budowlanego.

W czerwcu 2013 r. za pośrednictwem Starostwa Powiatowego w P. powód nawiązał kontakt z R. P. odnośnie nabycia części niezabudowanej działki położonej w B.. Formalnie właścicielem całej nieruchomości, dla której założona była księga wieczysta o numerze KW nr (...) była K. P. (jego córka), a R. P. działał jako jej pełnomocnik. R. P. był też pierwotnym właścicielem gruntów, które zbył na rzecz pozwanej. R. P. prowadził wszystkie negocjacje w przedmiocie zbycia nieruchomości, a także podejmował w tym zakresie wyłączne decyzje. K. P. figurowała jedynie jako strona umowy bez realnego na podejmowane decyzje. K. P. nie posiadała wiedzy w zakresie obrotu nieruchomościami, nie interesowała się tym.

Do listopada 2013 r. R. P. nie miał wiedzy kto jest inwestorem.

Dowód: zeznania powoda P. K. na rozprawie z dnia 3 marca 2017 r. (e-protokół k.271), zeznania pozwanej K. P. na rozprawie z dnia 3 marca 2017 r. (e-protokół k.271), zeznania świadka R. P. na rozprawie z dnia 14 grudnia 2016 r. (e-protokół k.256), zeznania świadka R. M. na rozprawie z dnia 14 grudnia 2016 r. (e-protokół k.256), zeznania świadka R. S. na rozprawie z dnia 14 grudnia 2016 r. (e-protokół k.256),

W dniu 12 lipca 2012 r. R. P., działając jako pełnomocnik w imieniu i na rzecz K. P., zawarł z P. K. przedwstępną umowę sprzedaży (Rep. A Nr (...)), której przedmiotem było zobowiązanie stron do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości (...) – niezabudowanej działki ewidencyjnej (...) oraz po podziale geodezyjnym działki (...), z nieruchomości (...) – niezabudowanej działki o numerze geodezyjnym (...), z zastrzeżeniem, że jeżeli w terminie do dnia 30 września 2012 r. nie zostanie wpłacony zadatek na rachunek bankowy pozwanej, a pozostałe warunki zostaną spełnione, to powód może żądać przedłużenia terminu na wpłacenie zadatku o 1 miesiąc. W tej sytuacji strony zmieniały termin przyrzeczonej umowy sprzedaży. Natomiast jeżeli powód nie zażąda przedłużenia terminu, to przedwstępna umowa wygasa z dniem 30 września 2012 r.

Dowód: okoliczności bezsporne, a ponadto: kopia wypisu aktu notarialnego z dnia 12 lipca 2012 r. Rep. A Nr (...) (k.83-93).

R. P. działając jako pełnomocnik w imieniu i na rzecz K. P. zawarł z powodem odpowiednio aneks z dnia 7 sierpnia 2012 r. oraz aneks z dnia 27 września 2012 r. Obydwa aneksy zastąpiły treść przedmiotowej umowy z dnia 12 lipca 2012 r. w ten sposób, że określały termin do wpłacenia zadatku oraz uprawnienie powoda do żądania jego przedłużenia. Jeżeli natomiast powód nie zażądałby przedłużenia terminu umowa przedwstępna sprzedaży miała wygasnąć.

W aneksie z dnia 27 września 2012 r. strony przewidziały, że jeżeli w terminie do 31 grudnia 2012 r. nie zostanie wpłacony zadatek przy spełnieniu pozostałych warunków, to powód będzie mógł żądać przedłużenia terminu do wpłaty zadatku o 1 miesiąc. W takim przypadku strony zobowiązały się do zawarcia w formie aktu notarialnego aneksu zmieniającego termin zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży. Jeżeli natomiast powód nie zażąda przedłużenia terminu umowa przedwstępna sprzedaży wygaśnie z dniem 31 stycznia 2013 r.

Aneksy były zawierane, albowiem nie zostały spełnione wszystkie warunki niezbędne do przygotowania nieruchomości pod zabudowę przemysłową m.in. nie została wydana decyzja w przedmiocie lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Dowód: kopia wypisu aktu notarialnego z dnia 7 sierpnia 2012 r. Rep. A Nr (...) (k. 95 - 106), okoliczności bezsporne, a ponadto kopia wypisu aktu notarialnego z dnia 7 sierpnia 2012 r. Rep. A Nr (...) (k. 109 - 121), zeznania powoda P. K.

na rozprawie z dnia 3 marca 2017 r. (e-protokół k.271), częściowo zeznania pozwanej K. P. na rozprawie z dnia 3 marca 2017 r. (e-protokół k.271), częściowo zeznania świadka R. P. na rozprawie z dnia 14 grudnia 2016 r. (e-protokół k.256).

Do dnia 31 grudnia 2012 r. zadatek nie został wpłacony, a także strony nie zawarły aneksu przedłużającego na kolejny okres terminu wpłacenia zadatku i terminu zawarcia umowy przyrzeczonej. Powód bezskutecznie próbował nawiązać kontakt z R. P. celem sporządzenia kolejnego aneksu.

R. P. podjął bezpośrednie rozmowy ze spółką (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. w przedmiocie sprzedaży nieruchomości, które częściowo obejmowały grunty będące przedmiotem łączącej strony przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 7 lipca 2012 r. Spółka (...) podjęła bowiem decyzję o zrealizowaniu projektu budowy fabryk bez pośrednictwa spółki (...) oraz P. K. i w tym celu nawiązała bezpośredni kontakt z R. P..

Dowód: zeznania powoda P. K. na rozprawie z dnia 3 marca 2017 r. (e-protokół k.271), zeznania pozwanej K. P. na rozprawie z dnia 3 marca 2017 r. (e-protokół k.271), zeznania świadka R. P. na rozprawie z dnia 14 grudnia 2016 r. (e-protokół k.256).

Na początku 2013 r. P. K. dowiedział się o bezpośrednich rozmowach prowadzonych przez spółkę (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z R. P.. W porozumieniu ze swym zleceniodawcą - spółką (...) zdecydował, że dokona wpisu swojego roszczenia wynikającego z umowy przedwstępnej o przeniesienie części niezabudowanej działki nr (...) do księgi wieczystej, co nastąpiło na mocy postanowienia Sądu Rejonowego w Ś. (...) z dnia 22 stycznia 2013 r.

R. P. zmierzał do wykreślenia tego roszczenia z księgi wieczystej (albowiem stał on na przeszkodzie realizacji kontraktu ze spółką (...)) i w tym celu w dniu 28 lutego 2013 r. złożył wniosek, który postanowieniem z dnia 29 marca 2013 r. Referendarz Sądowy w Sądzie Rejonowym w Ś. (...) oddalił.

Dowód: kopia postanowienia Referendarza sądowego w Sądzie Rejonowym w Ś. W. z dnia 29 marca 2013 r. (...) (k.141-142), zeznania powoda P. K. na rozprawie z dnia 3 marca 2017 r. (e-protokół k.271), zeznania pozwanej K. P. na rozprawie z dnia 3 marca 2017 r. (e-protokół k.271), zeznania świadka R. P. na rozprawie z dnia 14 grudnia 2016 r. (e-protokół k.256).

W dniu 8 marca 2013 r. R. P., działając jako pełnomocnik w imieniu i na rzecz K. P., zawarł przedwstępną umowę sprzedaży z (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. dotyczącą m.in. gruntów obejmujących umowę przedwstępną z dnia 12 lipca 2012 r. Na podstawie tej umowy ustalono, że tereny zostaną sprzedane za kwotę 3.300.000 zł.

W ramach umowy z dnia 8 marca 2013 r. pozwana zobowiązała się w terminie do 15 maja 2013 r. zawrzeć umowę sprzedaży, na mocy której pozwana, sprzeda spółce (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. pełne, wolne od obciążeń przysługujące jej prawo własności nieruchomości. Ponadto do dnia 15 maja 2014 r. pozwana zobowiązała się również m.in. do rozwiązania umowy przedwstępnej między stronami niniejszego postępowania wraz z aneksami. Wszelkie roszczenia powoda odnoszące się do nieruchomości objętych umową przedwstępną miały wygasnąć.

Brak realizacji powyższych zobowiązań miał spowodować po stronie spółki (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. powstanie roszczeń odszkodowawczych.

Dowód: okoliczności bezsporne, a ponadto kopia wypisu aktu notarialnego z dnia 8 marca 2013 r. Rep. A Nr (...) (k.122-138), zeznania świadka R. P. na rozprawie z dnia 14 grudnia 2016 r. (e-protokół k.256), zeznania świadka R. S. na rozprawie z dnia 14 grudnia 2016 r. (e-protokół k.256),

Pod koniec kwietnia R. P. nawiązał z P. K. rozmowy w zakresie wykreślenia roszczenia powoda z księgi wieczystej. Niemniej te rozmowy zakończyły się niepowodzeniem, gdyż nie mogli porozumieć się co do wysokości odszkodowania należnego powodowi.

Dowód: zeznania powoda P. K. na rozprawie z dnia 3 marca 2017 r. (e-protokół k.271).

W dniu 2 maja 2013 r. K. P. otrzymała od spółki (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. pismo wzywające pozwaną do realizacji zobowiązań wynikających z przedwstępnej umowy sprzedaży prawa własności nieruchomości z dnia 8 marca 2013 r., tj. zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży. W piśmie wskazano, że w razie niewykonania zobowiązań K. P. oraz R. P. będą ponosić odpowiedzialność za powstałą z tego tytułu szkodę, która została oszacowana na kwotę około 700.000 euro. Jednocześnie wskazano, że wysokość szkody może ulec zwiększeniu.

Dowód: kopia pisma z dnia 2 maja 2013 r. wraz z tłumaczeniem na język polski (k.143-144, 145-146), zeznania powoda P. K. na rozprawie z dnia 3 marca 2017 r. (e-protokół k.271), zeznania pozwanej K. P. na rozprawie z dnia 3 marca 2017 r. (e-protokół k.271), zeznania świadka R. P. na rozprawie z dnia 14 grudnia 2016 r. (e-protokół k.256), zeznania świadka R. S. na rozprawie z dnia 14 grudnia 2016 r. (e-protokół k.256),

W dniu 15 maja 2013 r. w kancelarii notarialnej został sporządzony w formie aktu notarialnego protokół niestawiennictwa spółki (...) do zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży. W czasie sporządzenia dokumentu obecni byli R. P., K. P. oraz P. K.. R. P., działając jako pełnomocnik w imieniu i na rzecz K. P. wskazał, że pozwana deklaruje chęć zawarcia umowy przyrzeczonej w wykonaniu przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 8 marca 2013 r. Jednocześnie K. P. i R. P. oświadczyli, że stawili się w kancelarii notarialnej, aby rozwiązać przedwstępną umowę sprzedaży z dnia 12 lipca 2012 r. wraz ze zmieniającymi ją aneksami.

Dowód: kopia pisma z dnia 2 maja 2013 r. wraz z tłumaczeniem na język polski (k.143-144, 145-146), kopia pisma z dnia 17 maja 2013 r. (k.147-148).

Na przełomie kwietnia i maja 2013 r. K. P. dowiedziała się o roszczeniach (...) Sp. z o.o. oraz P. K., gdyż wcześniej nie interesowała się transakcjami prowadzonymi przez R. P..

W dniu 23 maja 2013 r. w kancelarii notarialnej K. P. i P. K. zawarli ugodę w formie aktu notarialnego, na mocy której została rozwiązana łącząca je umowa sprzedaży nieruchomości wraz z aneksami. Ponadto P. K. zobowiązał się do zgody na wykreślenie jego praw i roszczeń wpisanych do księgi wieczystej (...), w której opisane były nieruchomości stanowiące własność K. P.. K. P. zobowiązała do zapłaty na rzecz powoda kwotę 600.000 zł tytułem odszkodowania, która miała zaspokoić i wyczerpać wszelkie roszczenia powoda. Strony zgodnie oświadczyły, że roszczenia powoda w całości wygasną, jeżeli nie dojdzie do zdarzeń warunkujących ich istnienie najpóźniej w terminie do dnia 30 czerwca 2014 r., tj. nie zostanie zawarta przyrzeczona umowy sprzedaży w wykonaniu przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 8 marca 2013 r.

Uгода została zawarta w celu uchylenia niepewności co do wzajemnych roszczeń wynikających z łączącej strony przedwstępnej umowę sprzedaży nieruchomości wraz z aneksami. Dodatkowo pozwana zawarła ugodę, albowiem obawiała się roszczeń odszkodowawczych ze strony (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W.. Przy czym faktyczną decyzję o zawarciu ugody podjął R. P..

Strony prowadziły wielogodzinne negocjacje poprzedzające zawarcie ugody. W ich czasie K. P. była reprezentowana przez pełnomocnika będącego radcą prawnym. P. K. rozmowy prowadził samodzielnie bez fachowej pomocy prawnej. W czasie rozmów byli obecni: P. K., R. M., K. P., R. P. oraz R. U..

Dowód: kopia wypisu potwierdzonego za zgodność z oryginałem aktu notarialnego repertorium A numer (...) (k.14-19), zeznania pozwanej K. P. na rozprawie z dnia 3 marca 2017 r. (e-protokół k.271), zeznania powoda P. K. na rozprawie z dnia 3 marca 2017 r. (e-protokół k.271), zeznania świadka R. P. na rozprawie z dnia 14 grudnia 2016 r. (e-protokół k.256), zeznania świadka R. M. na rozprawie z dnia 14 grudnia 2016 r. (e-protokół k.256), zeznania świadka R. S. na rozprawie z dnia 14 grudnia 2016 r. (e-protokół k.256),

Na podstawie zawartej ugody roszczenie powoda zostało wykreślone z księgi wieczystej nieruchomości o nr KW (...). Na tej podstawie w dniu 20 czerwca 2013 r. K. P. zawarła ze spółką (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

przrzeczoną umowy sprzedaży nieruchomości. Niemniej nie zapłaciła powodowi kwoty 600.000 zł tytułem odszkodowania w ramach realizacji ugody.

Dowód: wyciąg z księgi wieczystej (...), akt notarialny Rep A nr(...), zeznania pozwanej K. P. na rozprawie z dnia 3 marca 2017 r. (e-protokół k.271), zeznania powoda P. K. na rozprawie z dnia 3 marca 2017 r. (e-protokół k.271).

Pismem z dnia 7 października 2013 r. pozwana złożyła oświadczenie woli o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli dotyczącego zobowiązania się do zapłaty na rzecz powoda kwoty 600.000 zł zawartego w akcie notarialnym z dnia 23 maja 2013 r. obejmującego ugodę pomiędzy stronami. Pozwana wskazała, że w czasie podpisywania aktu notarialnego działała pod wpływem groźby spowodowania niepowetowanej szkody materialnej skierowywanej przez powoda w stosunku do pozwanej.

Dowód: kopia pisma z dnia 7 października 2013 r. w przedmiocie oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli (k.150) .

Pismem datowanym na 18 lipca 2013 r. pozwana została wezwana do zapłaty 600.000 zł tytułem odszkodowania w terminie 7 dni od doręczenia pisma.

Dowód: kopia potwierdzona za zgodność z oryginałem wezwania do zapłaty (k.4).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych dowodów.

Kluczowe znaczenie w niniejszej sprawie miała kopia poświadczona za zgodność z oryginałem odpisu aktu notarialnego z dnia 12 lipca 2012 r. Rep. A Nr (...), albowiem na jej podstawie Sąd mógł dokonać ustaleń faktycznych w zakresie istnienia wymagalnej wierzytelności powoda, a także określić jej wysokość. Ponadto istotne również były kopie pozostałych aktów notarialnych oraz kopie dokumentów prywatnych. Na podstawie tych dowodów Sąd mógł ustalić historię relacji prawnej łączącej strony, co miało niewątpliwie wpływ na samą ocenę poszczególnych czynności powoda, pozwanej, świadków, a także poniekąd na wiarygodność składanych zeznań. Chronologiczne ustalenie poszczególnych wydarzeń niewątpliwie pomogło Sądowi dojść do konkluzji w zakresie sprecyzowania interesów poszczególnych osób składających zeznania.

Sąd uznał za wiarygodne zeznania P. K., gdyż były one spójne, konsekwentne, logiczne i korespondowały ze zgromadzonym materiałem dowodowym, tj. ze wskazanymi aktami notarialnymi, dokumentami prywatnymi oraz zeznaniami świadka R. M.. Niewątpliwie powód miał interes, aby zeznawać na swoją korzyść, gdyż domagał się od pozwanej kwoty 600.000 zł tytułem odszkodowania, tym samym Sąd podszedł z dużą dozą ostrożności do relacjonowanych przez niego zdarzeń. Niemniej P. K. nie miał problemu z formułowaniem odpowiedzi na zadawane mu pytania. Niewątpliwie jego zeznania obciążały pozwaną, lecz wynikało to tylko i wyłącznie z rzetelnego relacjonowania faktów.

Sąd uznał za częściowo niewiarygodne zeznania K. P.. Sąd doszedł do przekonania, że jej zeznania były lakoniczne i nieprzekonywujące. Sąd na rozprawie mógł ocenić sposób zachowania pozwanej i uznał, że K. P. miała duże trudności ze sformułowaniem odpowiedzi na zadawane jej pytania, w szczególności nie była w stanie określić na czym właściwie polegał stan groźby, wskazując jedynie, że tego była w stresie i niepokoiło ją bliżej nieokreślone zachowanie powoda. Pozwana również nie była w stanie wytłumaczyć dlaczego stan obawy ustał dopiero po pięciu miesiącach od zawarcia ugody. Mając to na uwadze już same zeznania pozwanej były wystarczające, aby uznać, że nie działała ona w stanie bezprawnej groźby. Niemniej Sąd skonfrontował również zeznania pozwanej ze zgromadzonym materiałem dowodowym oraz zasadami doświadczenia życiowego i logiki. Obraz jaki wyłonił się z przeprowadzonego postępowania dowodowego jednoznacznie wskazuje, że argument rzekomej groźby ze strony P. K. powstał w celu uniknięcia zapłaty na jego rzecz kwoty 600.000 zł tytułem realizacji zobowiązania wynikającego z ugody. Niewątpliwie obydwie strony miały interes w zawarciu ugody, lecz był on zdecydowanie większy po stronie pozwanej, która była narażona na bardzo wysokie roszczenie odszkodowawcze spółki (...) Sp. z o.o. w razie nie wykonania zobowiązań wynikających z przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 8 marca 2013 r., przy czym spółka

określiła te roszczenie we wstępnej kwocie 700.000 euro, co bez wątpienia miało wpływ na ostateczną decyzję pozwanej o zawarciu ugody. Należy podkreślić, że K. P. nie była osobą decyzyjną w zakresie zawieranych umów, gdyż nie interesowała się transakcjami jakie zawierał jej ojciec, a także nie posiadała wiedzy z zakresu prawa i obrotu nieruchomościami. Obawy pozwanej powstały zatem z nagłego znalezienia się w nowej, niekomfortowej sytuacji, a nie z bezprawnego działania powoda. Zeznania powódki jednoznacznie wskazują, że faktycznie nieruchomością zarządzał R. P., który świadomie podejmował wszelkie decyzje bez konsultacji z pozwaną w okresie prowadzenia transakcji kupna-sprzedaży zarówno z powodem, jak i spółką (...). Mając na uwadze wskazane przesłanki tym bardziej nie można uznać za wiarygodne zeznania powozwanej, gdyż doprowadziłoby to do absurdalnej sytuacji, w której osoba, która nie ma żadnego realnego wpływu na przeprowadzane transakcje poza formalną obecnością w umowach znalazłaby się w stanie wyłączającym możliwość zawierania czynności prawnych. Ubocznie należy wskazać, a wynika to z treści kopii aktów notarialnych, że w czasie dokonywania poszczególnych czynności prawnych R. P. miał pełnomocnictwo do rozporządzenia nieruchomościami pozwanej, co również świadczy o drugorzędnej roli pozwanej w omawianych transakcjach.

Sąd uznał za częściowo niewiarygodne zeznania R. P.. Świadek miał interes, aby zeznawać na korzyść K. P.. R. P. był bowiem osobą, która faktycznie zarządzała i podejmowała samodzielne decyzje w zakresie rozporządzania nieruchomościami. Mając to na uwadze Sąd bardzo wnikliwie przeanalizował złożone zeznania, które okazały się niespójne i nieprzekonywujące. Przede wszystkim świadek zmarginalizował swoją rolę w procesie zawarcia ugody, dając do zrozumienia, że decyzje w tym zakresie podjęła pozwana, co jest sprzeczne z jego rolą w procesie zarządzenia nieruchomością. Nieprawdopodobne i niezgodne z zasadami doświadczenia życiowego jest, aby świadek nie miał wpływu na prowadzone negocjacje, czy też treść porozumienia z powodem w sytuacji, gdy on prowadził wszystkie rozmowy dotyczące zawierania umów. Tym bardziej, że pozwana nie interesowała się transakcjami jakie przeprowadzał jej ojciec, a co więcej nie miała merytorycznego przygotowania w dziedzinie obrotu nieruchomościami, ani podstawowej wiedzy w zakresie przepisów prawa. Ubocznie należy zauważyć, że w dniu 15 maja 2013 r. świadek jako pełnomocnik pozwanej uczestniczył w sporządzeniu aktu notarialnego, tym samym nieprawdopodobne jest, aby nieco ponad tydzień później został wyłączony z procesu decyzyjnego w zakresie zawierania ugody. Tym bardziej, że nie ma podstaw, aby przyjąć, iż pozwana cofnęła mu pełnomocnictwo w zakresie rozporządzania nieruchomościami i dalej samodzielnie prowadziła rozmowy ze spółką (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

Sąd również uznał za niewiarygodne zeznania R. P. odnośnie okoliczności związanych z podpisywaniem aktu notarialnego z dnia 15 maja 2013 r. m.in. w zakresie niepamięci świadka odnośnie jego obecności w kancelarii notarialnej, co jest również nie zgodne z zasadami doświadczenia życiowego oraz logiki. W tym czasie świadek miał pełną świadomość skomplikowanej sytuacji prawnej w jakiej się znalazł on oraz K. P., co powoduje, że nieprawdopodobne jest, aby świadek nie pamiętał istotnych czynności zmierzających do obrony przed powstaniem roszczeń odszkodowawczych spółki (...), a do takich czynności należy zaliczyć obecność w kancelarii notarialnej w celu sporządzenia protokołu niestawiennictwa osób reprezentujących spółkę (...). Ubocznie Sąd zauważa, że zasady doświadczenia życiowego wskazują, że człowiek posiada lepszą pamięć, co do zdarzeń, które powstały niedawno, aniżeli co do tych powstałych w dalszej przeszłości. Innymi słowy im bardziej zdarzenie oddalone jest w czasie, tym mniej pamięta się informacji na jego temat. Z kolei świadek bardzo dobrze pamiętał zdarzenia okresu od lipca 2012 r. do początku 2013 r., a już jego pamięć odnośnie maja i czerwca 2013 była bardzo selektywna, w tym świadek nie pamiętał obecności w kancelarii w dniu 15 maja 2013 r. Zaznaczyć należy, że wybiórcza pamięć R. P. również podważa wiarygodność składanych przez niego zeznań, gdyż przemawia za uznaniem, iż świadek chciał zataić niekorzystne fakty dla pozwanej.

Sąd uznał za wiarygodne zeznania świadka R. M., albowiem zeznania były spójne i logiczne. Świadek posiadał bezpośrednią wiedzę na temat części opisywanych przez niego wydarzeń, gdyż w nich uczestniczył jako osoba postronna. Poza tym ważył wypowiedanie słowa oraz formułował precyzyjnie odpowiedzi, co świadczy o zachowaniu przez niego staranności w relacjonowanych informacjach. Świadek również nie miał problemów z odpowiedziami na zadane mu pytania. Niewątpliwie fakty przez niego przedstawiane obciążały pozwaną, lecz wynikało to wyłącznie z zachowania rzetelności. Podkreślić należy, że Sąd bardzo wnikliwe podszedł do składanych przez świadka zeznań

ze względu na łączącą go z P. K. relację o charakterze koleżeńskim. Niemniej zeznania świadka korespondowały ze zgromadzonym materiałem dowodowym, w szczególności z aktami notarialnymi, a także częściowo z obrazem jaki wyłaniał się z zeznań stron. Jednocześnie Sąd nie znalazł jakiegokolwiek wiarygodnego dowodu, który podważyłby składane przez świadka zeznania.

Sąd uznał za częściowo niewiarygodne zeznania świadka R. S., gdyż relacjonowane przez niego fakty stanowiły powtórzenie informacji uzyskanych od K. P.. Podkreślić trzeba, że świadek nie miał bezpośredniej wiedzy na temat wskazanych wyżej umów oraz aneksów, gdyż nie był obecny przy ich zawieraniu oraz nie uczestniczył w procesie negocjacyjnym. Wiedza świadka ma charakter pośredni, co już powoduje, iż Sąd ostrożnie musiał odnieść się do uzyskanych od niego wiadomości. Ponadto R. S. miał niewątpliwie interes w zeznawaniu na korzyść pozwanej, gdyż pozostawał z nią w bliskich relacjach, tj. świadek był jej narzeczonym.

Sąd zważył, co następuje:

Roszczenie powoda zasługiwało na uwzględnienie w całości.

W pierwszej kolejności należy odnieść się do zarzutów podniesionych przez K. P., albowiem uwzględnienie któregokolwiek z nich powodowałoby oddalenie powództwa P. K.. Po pierwsze K. P. wskazała, że ugoda z dnia 23 maja 2013 r. jest nieważna, gdyż pozwana złożyła swoje oświadczenie woli o jej zawarciu pod wpływem bezprawnej groźby powoda, a po drugie przedmiotowa ugoda jest również nieważna w rozumieniu art. 58 § 2 k.c. ze względu na brak causy do jej zawarcia. Nadto pozwana upatrywała nieważności ugody w jej sprzeczności z zasadami współzycia społecznego. Podkreślić należy, że Sąd nie podzielił stanowiska pozwanej.

Zgodnie z art. 87 k.c. kto złożył oświadczenie woli pod wpływem bezprawnej groźby drugiej strony lub osoby trzeciej, ten może uchylić się od skutków prawnych swego oświadczenia, jeżeli z okoliczności wynika, że mógł się obawiać, iż jemu samemu lub innej osobie grozi poważne niebezpieczeństwo osobiste lub majątkowe.

Należy zauważyć, że konstrukcja groźby, jako wady oświadczenia woli łączy w sobie dwa podstawowe elementy: 1) zewnętrzny - określone zachowanie się groźącego polegające na stworzeniu stanu zagrożenia w celu wymuszenia określonego oświadczenia woli, oraz 2) wewnętrzny - powstała obawa, strach paraliżujący swobodę decyzji zagrożonego. Oba wymienione elementy stanu faktycznego groźby muszą wystąpić łącznie. Za prawnie doniosłą wadę oświadczenia woli może być uznana tylko groźba spełniająca kumulatywnie dwa warunki, a mianowicie musi być ona bezprawna i poważna. "Kodeks cywilny nie definiuje pojęcia groźby bezprawnej, lecz określa jedynie przesłanki, które nadają jej charakter normatywny. Są nimi: bezprawność, powaga groźby i normalny związek przyczynowy między groźbą a złożeniem oświadczenia woli określonej treści, przy czym przesłanki te muszą wystąpić łącznie" (uzasadnienie wyroku z dnia 19 marca 2002 r., I CKN 1134/99, OSNC 2003, nr 3, poz. 36, z glosą P. Graneckiego, M. Praw. 2006, nr 10, s. 556).

W doktrynie groźbę określa się jako "przymus psychiczny" (*vis compulsiva*). Polega ona na tym, że oświadczenie woli zostaje złożone pod wpływem stanu obawy, który wywołany jest przez drugą stronę lub przez osobę trzecią w następstwie zastosowania groźby bezprawnej. Zaistniały stan obawy - w świetle art. 87 k.c. - musi dotyczyć poważnego niebezpieczeństwa osobistego lub majątkowego dla składającego oświadczenie woli albo dla innej osoby. Wynika on z zapowiedzi spowodowania "owego zła" przez autora groźby, która stwarza dla zagrożonego sytuację przymusową w tym sensie, że staje on przed alternatywą, albo dokona żądanej czynności prawnej, albo narazi się na realizację stanu rzeczy określonego w groźbie. Zagrożony nie jest zatem pozbawiony możliwości wyboru, lecz rzeczywistość, w której ta możliwość jest realizowana, zostaje w następstwie groźby zakłócona (M. Gutowski: *Wzruszalność czynności prawnej*, Warszawa 2010, Rozdział II, § 5, pkt II). Bezprawność ma charakter obiektywny, a w konsekwencji niekoniecznie musi jej towarzyszyć wina w znaczeniu subiektywnym, a zwłaszcza świadomość naruszenia reguł postępowania lub wola wyrządzenia zła. Natomiast nie ma cechy groźby bezprawnej ostrzeżenie zapowiadające zastosowanie prawem przewidzianych środków w celu skłonienia kogoś do złożenia oświadczenia woli. Ta ogólna dyrektywa, zawiera wszakże znaczny element ocenny. Trzeba bowiem rozstrzygnąć, jakie środki przewiduje prawo dla przymuszenia kogoś do złożenia oświadczenia woli, a w konsekwencji jakie powiązania powinny występować między sankcjami

prawnymi a niezłożeniem oświadczenia woli. W doktrynie podnosi się, że pomiędzy granicznymi przypadkami, w których występuje albo nie występuje związek pomiędzy sankcjami prawnymi, a niezłożeniem oświadczenia woli leży "szara strefa" niejednoznacznie zdelimitowana wspomnianą ogólną dyrektywą, w oparciu o którą można wyrazić pogląd, że raczej dominuje tendencja, która dopuszcza luźniejszy związek sankcji prawnych z oświadczeniem woli, a w konsekwencji ogranicza zakres pojęcia bezprawności i tym samym zastosowania art. 87 k.c. (tak Z. Radwański [w:] System Prawa Prywatnego, Tom 2. Prawo cywilne - część ogólna, Rozdział VIII. Wady oświadczenia woli, pod red. Z. Radwańskiego, Warszawa 2008, s. 418).

W orzecznictwie przyjęto, że przez bezprawność groźby należy rozumieć przede wszystkim zachowanie sprzeczne z prawem (ustawą lub zasadami współżycia społecznego), ale także zachowanie zgodne z prawem, które jednakże zmierza do wymuszenia oświadczenia woli. W wyroku z dnia 6 stycznia 1997 r., I CKN 375/97 (LEX nr 610210) Sąd Najwyższy zaznaczył, że groźba, o której mowa w art. 87 k.c., musi być bezprawna, przez co należy rozumieć przede wszystkim zachowanie się sprzeczne z prawem (ustawą lub zasadami współżycia społecznego). Uznał jednak, że także zachowanie formalnie zgodne z prawem, stanowi groźbę bezprawną, gdy zmierza do uzyskania skutku niezgodnego z prawem. Podobnie w wyroku z dnia 19 marca 2002 r., I CKN 1134/99 (OSNC 2003 nr 3, poz. 36; Monitor Prawniczy 2006 nr 10, s. 556, z glosą P. Graneckiego) Sąd Najwyższy przyjął, że bezprawność groźby polega również na wykorzystaniu działania formalnie zgodnego z prawem do osiągnięcia celu, dla którego prawo to nie przysługuje. Powyższe stanowiska znalazły swoje odzwierciedlenie w nowszym orzecznictwie, jak bowiem zauważył Sąd Najwyższy w wyrok z dnia 2 marca 2012 r. (sygn. akt I PK 109/11) groźba bezprawna w rozumieniu art. 87 k.c. oznacza zagrożenie podjęciem działania niezgodnego z prawem lub zasadami współżycia społecznego (użycie bezprawnego środka) albo działania zgodnego z prawem, ale zmierzającego do osiągnięcia celu niezgodnego z prawem (bezprawność celu), przy czym uwzględniać należy wszystkie okoliczności sprawy (w szczególności sposób zachowania się stron), a ich ocenę trzeba pozostawić sądowi orzekającemu.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy należy stwierdzić, iż błędne jest stanowisko K. P., że w niniejszej sprawie zachodziły przesłanki do zastosowania art. 87 k.c. i uchylecia się przez nią od złożonego oświadczeń woli. Pozwana nie udowodniła bowiem (a na niej spoczywał ciężar dowodu w tym zakresie), że doszło do złożenia przez nią oświadczenia woli pod wpływem groźby bezprawnej spowodowanej przez P. K., a w szczególności nie wykazała, aby powód spowodował u niej powstanie stanu zagrożenia względnie ten stan wykorzystał, wywierał na nią jakiegokolwiek naciski w zakresie zawarcia ugody, czy też w końcu, aby znajdowała się pod wpływem strachu paraliżującego podjęcie swobodnej decyzji. Wręcz przeciwnie - zgromadzony materiał dowodowy jednoznacznie wykazał, że w dniu 23 maja 2013 r. K. P. prowadząc negocjacje, a następnie podpisując ugodę nie znajdowała się pod wpływem groźby bezprawnej.

Przede wszystkim należy zauważyć, że w czasie rozmów pozwana była reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, który zadbał o jej interes. Przemawia za tym chociażby § 2 pkt. 3 Ugody w zakresie poddania się egzekucji w razie niezrealizowania zobowiązania. Sposób uregulowania tego postanowienia spowodował, że w praktyce zostało wyłączone prawo powoda do skierowania aktu notarialnego do egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt. 5 k.p.c., gdyż musiał zostać spełniony warunek uzależniony od dobrej woli K. P., tj. wysłanie zawiadomienia o zawarciu umowy i zapłacie ceny. Mając to na uwadze należy uznać, że radca prawny reprezentujący pozwana niezwłocznie zareagowałby na rzekome niewłaściwie zachowanie P. K. względem pozwanej, gdyby powód faktycznie miał dopuścić się czynu zabronionego, czy też zachowania sprzecznego z zasadami współżycia społecznego. Niemniej taka sytuacja nie miała miejsca. Pozwana ani żaden świadek, którego powołała nie wskazali, aby pełnomocnik pozwanej była zmuszona reagować na jakiegokolwiek zachowanie powoda.

Pozwana, ani też żaden powołany przez nią świadek nie byli w stanie precyzyjnie określić na czym miało polegać rzekome niewłaściwie działanie P. K. poza ogólnikowym stwierdzeniem, że powód zachowywał się nagannie. Oznacza to, że pozwana nie zaoferowała żadnego dowodu na podstawie, którego Sąd mógłby poczynić odmienne ustalenia. Niemniej odnosząc się do samej postawy P. K. należy zauważyć, że nie wykorzystał on w żadnym zakresie przymusowej sytuacji pozwanej. R. P. samodzielnie z własnej i nieprzymuszonej woli zwrócił się do powoda, aby ten podjął rozmowy w zakresie wykreślenia jego roszczenia z księgi wieczystej. Nie sposób zatem uznać, aby P. K. miał zachowywać się w sposób bezprawny, czy naruszający zasady współżycia społecznego skoro sam otrzymał propozycje podjęcia rozmów.

Inne rozumowanie prowadziłyby do konkluzji, że powód powinien dobrowolnie zrzec się swoich roszczeń, aby zgodne z wywodem strony pozwanej nie wywołać bezprawnej groźby. Przy czym każde roszczenie pieniężne po stronie powoda stanowiłoby byłoby de facto działanie niezgodne z prawem, co stanowi absurdalny wniosek. Należy również zauważyć, że w świetle niniejszej sprawy i oczekiwanego wynagrodzenia za przeprowadzoną transakcję żądana przez P. K. kwota nie była wygórowana. Tym bardziej, że stanowiła połowę jego oczekiwanego zarobku.

Rozmowy, które strony prowadziły były pełne emocji, lecz mieściły się w ramach przyjętych norm rzeczowej i merytorycznej dyskusji, o czym świadczy chociażby końcowy efektów negocjacji w postaci zawartej ugody. Niemniej stan w jakim znajdowała się K. P. został wywołany nagłym postawieniem jej w sytuacji dla niej nowej i niekomfortowej, lecz nie wykluczającej możliwości podejmowania swobodnych decyzji. Ponownie podkreślić należy, że pozwana była reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, który mógł jej wytłumaczyć znaczenie poszczególnych postanowień ugody.

Również należy zauważyć, że stan obawy u K. P. powstał tylko i wyłącznie z jej winy, a także z nieprawidłowych decyzji podejmowanych przez jej ojca. Pozwana udzieliła pełnomocnictwa do rozporządzenia na jej rzecz i w jej mieniu nieruchomościami R. P., którego działań w żaden sposób nie kontrolowała. Fakt, że pozwana nie posiadała wiedzy z dziedziny obrotu nieruchomościami, czy też prawa nie zwalniał ją z dołożenia należytej staranności chociażby w stopniu minimalnym. Pozwana powinna przynajmniej prowadzić rozmowy z ojcem na temat stanu fizycznego oraz prawnego nieruchomości, czy też zwrócić się do profesjonalisty o poradę, na co wskazują zasady doświadczenia życiowego w zakresie obrotu rzeczami o ogromnej wartości, do jakich niewątpliwie należą grunty o wartości ostrożnie szacowanej na kilka milionów złotych. Podkreślić należy, że pozwana jest osobą dorosłą, posiadającą wyższe wykształcenie oraz ze względu na wiek pewne doświadczenie życiowe, tym samym można wymagać od niej zachowania adekwatnego dla przeciętnego człowieka. Niemniej pozwana nie interesowała się swoją własnością, co było jej dobrowolnie podjętą decyzją. Dalej należy wskazać, że K. P. samodzielnie wybrała swojego pełnomocnika oraz określiła zakres jego upoważnienia, tym samym musiała liczyć się z konsekwencjami podejmowanych przez niego wyborów w jej sferze majątkowej. Zauważyć też należy, że pozwana znała bardzo dobrze R. P. i miała pełną świadomość odnośnie posiadanej przez niego wiedzy, doświadczenia i umiejętności w zakresie obrotu nieruchomościami względnie, jeżeli hipotetycznie przyjąć, że nie posiadała takiej wiedzy, to powinna zweryfikować kompetencje swojego ojca, czego nie uczyniła. Następnie trzeba stwierdzić, że R. P. samodzielnie podjął decyzje w zakresie zmiany kontrahenta i podjęcia rozmów ze spółką (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w przedmiocie sprzedaży nieruchomości, a w konsekwencji również z własnej nieprzymuszonej woli zawarł umowę przedwstępną z dnia 8 marca 2013 r. Oznacza to, że jego własne działania spowodowały powstanie poważnego niebezpieczeństwa majątkowego po stronie pozwanej. Podkreślić należy, że omówione powyżej przesłanki nie mogą w żaden sposób obciążać P. K., gdyż nie przyczynił się on do ich powstania, tym samym nie można wobec powoda wyciągać negatywnych konsekwencji spowodowanych samodzielnym i nieskrępowanym działaniem pozwanej i jej ojca. Tym bardziej, że powód jest fachowcem, który przez cały proces realizacji przedwstępnej umowy z dnia 7 lipca 2012 r., a później w czasie prowadzenia rozmów R. P. ze spółką (...) udzielał porad w jaki optymalny sposób rozwiązać zaistniały spór, co świadczyło o jego dobrej woli.

Zgromadzony materiał dowody doprowadził Sąd do jednoznacznego wniosku, że w żadnym razie K. P. nie mogła znajdować się pod wpływem groźby prawnej w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego, albowiem jedynie formalnie uczestniczyła w procesie rozporządzenia nieruchomościami. Faktycznym decydem był R. P., który samodzielnie bez konsultacji z pozwaną podejmował decyzje, w tym odnośnie zawarcia porozumienia z powodem. Pozwana została włączona do faktycznego procesu zarządzania nieruchomością dopiero na końcowym etapie, gdzie jej rola sprowadzała się wyłącznie do zawarcia ugody z powodem.

Należy zwrócić uwagę na jeszcze jeden istotny aspekt. Od daty zawarcia ugody do daty złożenia pisma o uchyleniu się od skutków oświadczenia woli złożonego rzekomo pod wpływem groźby upłynęło 5 miesięcy. K. P. nie była w stanie logicznie i przekonująco wytłumaczyć dlaczego potrzebowała tyle czasu, aby złożyć przedmiotowe oświadczenie. Najpóźniej okres obawy powinien upłynąć w dniu 20 czerwca 2013 r., kiedy to pozwana zawarła umowę przyrzeczoną ze spółką (...) i odpadła perspektywa zapłaty wysokiego odszkodowania tytułem braku realizacji zobowiązań w oparciu

o przedwstępną umowę sprzedaży z dnia 8 marca 2013 r. Mając to na uwadze Sąd podzielił zdanie strony powodowej, że pozwana wymyśliła koncepcje groźby na potrzeby niniejszego postępowania.

W kwestii drugiego zarzutu K. P., tj. sprzeczności ugody z zasadami współżycia społecznego, pozwana wskazała, że ugoda stanowi przysporzenie bez podstawy prawnej. Brak wpłaty zadatku spowodował, bowiem wygaśnięcie umowy z dnia 12 lipca 2012r. Dalej pozwana zaznaczyła, że jedyną przyczyną podpisania ugody było uzyskanie zgody na wykreślenie roszczenia powoda o przeniesienie na jego rzecz własności nieruchomości, a samo roszczenie odszkodowawcze powoda nie ma *causy*, gdyż nie zamierzał on zawierać z pozwaną umowy przyrzeczonej.

Zgodnie z art. 917 k.c. przez ugodę strony czynią sobie wzajemne ustępstwa w zakresie istniejącego między nimi stosunku prawnego w tym celu, aby uchylić niepewność co do roszczeń wynikających z tego stosunku lub zapewnić ich wykonanie albo by uchylić spór istniejący lub mogący powstać.

Istotą ugody jest czynienie sobie wzajemnie ustępstw w zakresie oczekiwanych rezultatów stosunku prawnego, które należy zaliczyć do przedmiotowo istotnych elementów ugody (wyrok SN z dnia 24 lipca 2002 r., I CKN 915/00, LEX nr 56895). Rozmiar i rodzaje ustępstw pozostają jedynie w gestii zainteresowanych podmiotów stosunku. Mogą one być bardzo różne i obiektywnie rzecz biorąc, nie muszą one być też jednakowo ważne. Wzajemne ustępstwa czynione sobie przez strony ugody nie muszą być ponadto *expressis verbis* wymienione w treści ugody. O kwalifikacji ustępstw przesądza ich porównanie do rozumienia przez każdą z nich treści stosunku prawnego i przekonanie o rodzaju oraz wielkości roszczeń z niego wynikających (wyrok SN z dnia 7 lutego 2006 r., IV CK 393/05, LEX nr 180811). Ustępstwa te mogą polegać na zrzeczeniu się zarzutów, na uznaniu praw drugiej strony, na zaciągnięciu nowego zobowiązania, na zmodyfikowaniu wysokości czy nawet rodzaju świadczeń, do jakich zobowiązane są strony, na rozszerzeniu istniejących czy ustanowieniu nowych zabezpieczeń, na zmianie parametrów, którymi winien kierować się dłużnik w wykonaniu zobowiązania w zakresie terminu, miejsca czy jakości przedmiotu świadczenia (wyrok SN z dnia 16 lutego 2005 r., IV CK 502/04, LEX nr 177277; wyrok SN z dnia 22 września 2005 r., IV CK 94/05, LEX nr 187118). Ograniczenia w zakresie ugodowego załatwiania konfliktu interesów stron umowy są krępowane jedynie przez bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa. Czynnikiem wyróżniającym ugodę od zmiany treści istniejącego stosunku prawnego są okoliczności, w jakich dochodzi do zmian. Przychylić należy się zatem do zapatrywania, że o ile strony nadają nową treść niespornemu stosunkowi prawnemu, to jedynie modyfikują jego treść. Natomiast jeżeli taka sama modyfikacja dokonana jest w warunkach niepewności czy konfliktu interesów, to musi być ona już uznana za ugodę (M. Pyziak-Szafnicka (w:) System prawa prywatnego, t. 8, 2011, s. 991)

Podkreślić trzeba, iż dla skuteczności zawarcia umowy ugody istnieje potrzeba uczynienia ustępstw sobie nawzajem przez obie strony ugody. Wyeliminowanie sporu pomiędzy stronami stanowi właśnie *causae* ugody (tzw. *causa* ustalająca). Uczynienie ustępstwa przez jedną ze stron nie ma cech ugody (L. Stecki (w:) J. Winiarz, Komentarz, t. II, 1989, s. 852; wyrok SA w Katowicach z dnia 21 lutego 2013 r., V ACa 724/12, LEX nr 1292652). Tak jak niepewność stron w zakresie ich sytuacji prawnej jako okoliczność uzasadniająca ugodowe załatwianie sprawy oceniana jest w kategoriach subiektywnych, tak przyjąć trzeba, że ocena, czy umowa zawiera w swojej treści ustępstwa stron, mniej lub bardziej wyraźne, powinna być dokonana z subiektywnego punktu widzenia stron (Z. Radwański (w:) System prawa cywilnego, t. III, cz. 2, s. 1074; zob. wyrok SN z dnia 30 września 2010 r., I CSK 675/09, LEX nr 784899; wyrok SN z dnia 2 grudnia 2011 r., III PK 28/11, LEX nr 1163947). Zgodzić się zatem trzeba, że nie odbierają umowie charakteru ugody oceny, w których według obiektywnych kryteriów wzajemne ustępstwa stron nie są równoważne, bo czasami tak się może bowiem zdarzyć, z uwagi na subiektywną ocenę istnienia niepewności jako takiej, że z obiektywnego punktu widzenia niepewność jako taka nie istnieje (R. Czarnecki (w:) Komentarz, t. II, 1972, s. 1771). Zatem obiektywna ocena, czy każda ze stron rzeczywiście poniosła uszczerbek, i czy ustępstwa są ekwiwalentne, nie ma wpływu na ważność ugody, zwłaszcza z uwagi na fakt, iż strony zrezygnowały z obiektywnej decyzji sądowej (M. Pyziak-Szafnicka, Głosa do wyroku SA w Łodzi z dnia 19 kwietnia 1991 r., I ACr 79/91, OSP 1992, z. 11–12, poz. 243).

Ważność ugody może podlegać ocenie poprzez pryzmat art. 58 § 2 k.c. zgodnie z którym nieważna jest czynność prawna sprzeczna z zasadami współżycia społecznego. Czynność prawna sprzeczna z zasadami współżycia społecznego to czynność naruszająca podstawowe zasady etycznego i uczciwego postępowania, słuszności, moralności

i godziwości. Wymaganie zgodności czynności prawnej z zasadami współzycia społecznego jest zagadnieniem kontekstu faktycznego, tj. okoliczności danego wypadku. Przy ocenie zgodności ugody z zasadami współzycia społecznego nie można pomijać przyczyn zawarcia tej ugody i okoliczności towarzyszących jej zawarciu (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 grudnia 2010 r., sygn. akt V CSK 157/10, LEX nr 688708).

W świetle powyższych rozważań należy stwierdzić, że ugoda z dnia 23 maja 2013 r. była zgodna z zasadami współzycia społecznego. Należy wskazać, że strony bezpośrednio w § 2 ugody wskazały, że została ona zawarta w celu uchylecia niepewności co do wzajemnych roszczeń wynikających z łączącej strony przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości wraz z aneksami. Oznacza to, że strony jednoznacznie i w sposób niebudzący wątpliwości stwierdziły w § 2 ugody, że pomiędzy nimi istnieją sporne roszczenia, które zgodnie z § 3 ugody w związku z zawarciem przedmiotowej umowy wygasną. Strony w ugodzie określiły zatem wyraźnie przyczynę jej zawarcia. Nie można zatem podzielić poglądu, iż sporna czynność prawna była pozbawiona *causae*. Po stronie P. K. istniało roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej, a przynajmniej istniał spór co do możliwości realizacji takiego roszczenia, który musiałby być rozstrzygnięty na drodze sądowej. Zważyć należy, iż według twierdzeń powoda termin do zawarcia kolejnego aneksu do umowy upłynął z przyczyn leżących po stronie pełnomocnika pozwanej, który zerwał kontakt z powodem i nie stawiał się w kancelarii notarialnej celem zawarcia kolejnego aneksu albowiem w tym czasie prowadził już bezpośrednio rozmowy ze spółką (...). Z kolei po stronie pozwanej zaktualizowało się roszczenie o wykreślenie roszczenia powoda z księgi wieczystej. Innymi słowy powód podjął negocjacje z R. P. w celu przygotowania nieruchomości pod zabudowę przemysłową. Ojciec pozwanej postanowił zmienić kontrahenta, co spowodowało, że chciał on doprowadzić księgę wieczystą do stanu wolnego od obciążeń. Chybiony jest argument K. P., iż ugoda została zawarta bez podstawy prawnej czy *causae*. Przyczyna zawarcia tej ugody była jednoznaczna – strony chciały wyeliminować istniejący między nimi spór.

Strony ugody poczyniły również wzajemne ustępstwa, gdyż powód zobowiązał się do wyrażenia zgody na wykreślenie jego roszczenia z księgi wieczystej, a z kolei pozwana zobowiązała się do zapłaty na rzecz powoda kwoty 600.000 zł, aby ten wyraził zgodę na wykreślenie jego roszczenia z księgi wieczystej. Oznacza to, że zawarta umowa spełniła warunki niezbędne dla zakwalifikowania jej jako ugody. Ubocznie wskazać należy, że poczynione ustępstwa nie muszą być ekwiwalentne z obiektywnego punktu widzenia. Wystarczy, że subiektywnie przedstawiają wartość dla stron, co miało miejsce w niniejszej sprawie. Powód uzyskał wynagrodzenie za wykonaną przez niego pracę, a pozwana uchroniła się przed potencjalnymi roszczeniami odszkodowawczymi.

Należy również zauważyć, że argumentacja podniesiona w toku postępowania przez pozwaną jest sprzeczna z zasadami współzycia społecznego, tym samym nie może korzystać z ochrony prawnej, jako nadużycie prawa podmiotowego (art. 5 k.c.). W czasie zawierania ugody K. P. była w pełni świadoma spornego stanu faktycznego pomiędzy stronami, w szczególności odnośnie niezapłacenia zadatku przez powoda oraz nieprzedłużenia przez strony umowy. Podkreślić ponownie należy, że w trakcie negocjacji pozwana była reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika będącego radcą prawnym (z kolei powód samodzielnie prowadził negocjacje). Nie można zatem uznać, aby pełnomocnik nie pouczył pozwanej o konsekwencjach zawartej ugody. Pomimo tego K. P. zgodziła się na zawarcie ugody, w tym zapłacenie P. K. kwoty 600.000 zł tytułem odszkodowania. Pozwana miała zatem świadomość z jakiego tytułu powód dochodzi swojego roszczenia, lecz tego nie zakwestionowała. Podnoszenie tego typu argumentacji *de facto* trzy lata po zawarciu ugody świadczy o postępowaniu w złej wierze i próbie uniknięcia realizacji przyjętych na siebie zobowiązań.

Analiza prezentowanego w toku sprawy przez K. P. stanowiska utwierdziła Sąd w przekonaniu, iż pozwana z upływem czasu po prostu chciała wycofać się z zawartej ugody, aby nie ponosić jej konsekwencji finansowych. Tymczasem, nie można zniweczyć ugody bez uzasadnionych przyczyn, a przyczyny służące zniweczeniu skutków ugody jako czynności prawnej dwustronnej są sformalizowane i wymagają – jak wyżej wskazano – wystąpienia określonych przepisami przesłanek. Ugoda nie może być instytucją prowizoryczną, niepewną ze względu na możliwość łatwego jej wzruszenia przez strony lub jedną z nich (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 września 1990 r., sygn. akt II CR 420/90, LEX nr 9036). W sferze stosunków prawnych, zwłaszcza tam, gdzie silnie zaznacza się dążenie do maksymalizacji ochrony autonomii woli podmiotu dokonującego czynności, także podważanie ważności czynności prawnej na podstawie

kryteriów oceny wynikających z zasad współżycia społecznego, ograniczone jest do wyjątkowych przypadków. W przypadku ocenianej ugody takiego wyjątkowego przypadku nie można się dopatrzeć.

Podstawą roszczenia P. K. był § 2 ugody sporządzonej w formie aktu notarialnego z dnia 23 maja 2013 r. Rep A nr (...). Na jej mocy K. P. zobowiązała się do zapłaty powodowi kwoty 600.000 zł tytułem odszkodowania w przypadku zbycia spółce (...) Sp. z o.o. lub podmiotom od niej zależnym nieruchomości określonych w umowie sprzedaży z dnia 8 marca 2013 r. w terminie do dnia 31 maja 2014 r., jednocześnie roszczenie powoda miałyby wygasnąć, gdyby nie doszło do transakcji najpóźniej w terminie do 30 czerwca 2014 r.

Na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego nie ulega wątpliwości Sądu, że warunki zapłaty odszkodowania zostały spełnione. W dniu 20 czerwca 2013 r. pomiędzy K. P. a (...) Sp. z o.o. doszło do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży w wykonaniu przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 8 marca 2013 r. Ponadto pozwana otrzymała umówioną kwotę. Oznacza to, że żądane zapłaty P. K. zaktualizowało się i najpóźniej do dnia 30 czerwca 2014 r. K. P. była zobowiązana zapłacić na rzecz powoda kwotę 600.000 zł tytułem odszkodowania, czego nie uczyniła. Niewątpliwie zatem należało zasądzić na rzecz powoda żadaną przez niego kwotę, a to na podstawie art.917kc.

W oparciu o art. 481 k.c. powód miał prawo domagać się odsetek ustawowych za opóźnienie ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, chociażby nie poniósł z tego tytułu żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które pozwany odpowiedzialności nie ponosił. Na mocy ugody z dnia 23 maja 2013 r. K. P. zobowiązała się do zapłaty na rzecz powoda kwoty 600.000 zł do dnia 30 czerwca 2014 r. w razie ziszczenia się warunków określonych w ugodzie, co też miało miejsce. Oznacza to, że od dnia 1 lipca 2014 r. pozwana pozostawała w zwłoce i od tej daty należało zasądzić odsetki ustawowe do dnia 31 grudnia 2015 r. Jednocześnie z uwagi na nowelizację kodeksu cywilnego na podstawie ustawy z dnia 9 października 2015 r. o zmianie ustawy o terminach zapłaty w transakcjach handlowych, ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2015 r. poz. 1830) od 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty należało zasądzić ustawowe odsetki za opóźnienie.

O kosztach postępowania Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z § 6 pkt. 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu, obciążając nimi pozwaną jako stronę przegrywającą postępowanie w całości. Strona powodowa poniosła następujące koszty: 30.000 zł tytułem opłaty od pozwu oraz 7200 zł tytułem zastępstwa procesowego. Mając to na uwadze Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powódki 37.200 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

SSO Anna Łosik