

Sygn. akt V ACa 79/20

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 czerwca 2020 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach V Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: Sędzia SA Wiesława Namirska

Sędziowie: SA Irena Piotrowska

SA Grzegorz Misina (spr.)

po rozpoznaniu w dniu 18 czerwca 2020 r. w Katowicach

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa A. Z.

przeciwko D.B. i R. B.

o ustalenie

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Gliwicach

z dnia 12 września 2019 r., sygn. akt II C 255/18

1. zmienia zaskarżony wyrok:

- w punkcie 1 w ten sposób, że oddała powództwo,
- w punkcie 2 w ten sposób, że zasądza od powoda na rzecz pozwanej D. B. kwotę 10817 (dziesięć tysięcy osiemset siedemnaście) tytułem kosztów procesu;

2. zasądza od powoda na rzecz pozwanej D. B. kwotę 30738 (trzydzieści tysięcy siedemset dwadzieścia osiem) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

SSA Irena Piotrowska SSA Wiesława Namirska SSA Grzegorz Misina

Sygn. akt V ACa 79/20

UZASADNIENIE

Powód A. Z. w pozwie skierowanym przeciwko pozwanej D.B. domagał się ustalenia nieważności umowy sprzedaży opisanej szczegółowo nieruchomości. Umowa ta zawarta została w formie aktu notarialnego rep. (...) (...) w Kancelarii Notarialnej notariusza D. P. w dniu 22 grudnia 2010r.

Na uzasadnienie żądania pozwu powód podał, że w okresie poprzedzającym zawarcie ww. umowy zawarł z pozwaną porozumienie, którego treścią było wspólne prowadzenie na sprzedanej nieruchomości domu przyjeź. Powód wskazał, że strony podjęły decyzję o ubieganiu się o dofinansowanie ze środków z Unii Europejskiej w ramach Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2007-2013. Po zawarciu umowy sprzedaży pozwana zaczęła się zachowywać w taki sposób, jak gdyby była wyłączną właścicielką nieruchomości, na której tylko ona zamierzała prowadzić działalność

usługową. Jak wskazał powód, podstępne działanie pozwanej skłoniło go do złożenia oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli sprzedaży nieruchomości.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów postępowania. Pozwana zaprzeczyła, jakoby zawierała z powodem porozumienie co do wspólnego prowadzenia działalności gospodarczej, składania powodowi deklaracji mogących wprowadzić go w błąd, czy aby wspólnie ubiegali się o dofinansowanie zewnętrzne.

Postanowieniem z dnia 15 marca 2019r. Sąd na podstawie art. 195 § 2 k.p.c. wezwał do udziału w sprawie w charakterze pozwanego męża pozwanej - R. B., który uznał powództwo.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Gliwicach orzekł zgodnie z żądaniem pozwu, a jako podstawę prawną rozstrzygnięcia wskazał art. 86 § 1 k.c. oraz art 58 § 2 k.c.

Sąd pierwszej instancji poczynił w tej sprawie następujące ustalenia faktyczne:

Powód nigdy nie prowadził żadnej działalności gospodarczej. Pozwana uprzednio prowadziła działalność usługową w branży gastronomicznej, w tym w ramach restauracji (...), gdzie uczęszczał powód nawiązując z pozwaną bliższe relacje towarzyskie. Pozwana dążąc do rozwoju własnej działalności zaproponowała powodowi współpracę w ramach wspólnie planowanej działalności. Powód zaakceptował propozycję pozwanej chcąc zrealizować z pozwaną wspólne przedsięwzięcie również dla społeczności lokalnej. Powód po zakupie działki, w nadziei wspólnego planowanego rozpoczęcia działalności, zaciągnął w (...)B.P SA w W. kredyt w kwocie 414.507 zł na sfinansowanie kosztów budowy budynku mieszkalno-usługowego. Zabezpieczeniem spłaty kredytu była między innymi hipoteka zwykła oraz hipoteka kaucyjna. W § 11 umowy kredytowej zastrzeżono, iż szacunkowa wysokość kosztu poniesionego z tytułu odsetek to kwota 372.824,4 zł, zaś szacunkowy całkowity koszt kredytu, w dniu zawarcia umowy, to kwota 383.533,06 zł. W dniu 22 grudnia 2010 roku powód umową sprzedaży, zawartą w formie aktu notarialnego, rep.(...) (...) w kancelarii notarialnej notariusza - D. P. przeniósł na D. B. prawo własności nieruchomości, położonej w Ł., Gmina Ł., powiat (...), województwo (...), oznaczonej jako działka nr (...) o obszarze 0,2342 ha za cenę w łącznej kwocie 398.080 zł. W § 4 umowy postanowiono, iż D. B. nieruchomości tą kupuje za podaną cenę oświadczając, że pozostaje w związku małżeńskim, w którym obowiązuje ustrój wspólności majątkowej małżeńskiej, przy czym nabycia dokonuje do jej majątku osobistego, za środki pochodzące z jej majątku osobistego, co potwierdził mąż R. B.. W § 5 aktu zapisano, że D. B. zobowiązuje się zapłacić całą cenę sprzedaży do dnia 31 sierpnia 2021 roku w 128 równych ratach po 3.100 zł każda, przelewem na rachunek bankowy sprzedającego nr (...). Nieruchomość będąca przedmiotem umowy opisana jest w KW Nr (...) Sądu Rejonowego w (...). Na tej nieruchomości powód uprzednio w 2009 roku wznosił budynek mieszkalno - usługowy. Jego wykończenie oraz wyposażenie wymagało uzyskania dodatkowego finansowania, które powód i pozwana zamierzali zdobyć ze środków pochodzących z Unii Europejskiej w ramach programu rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2007-2013 "Tworzenie i rozwój mikro przedsiębiorców". Warunkiem formalnoprawnym pozyskania wymienionego wsparcia przez określony podmiot, było - jak zapewniła powoda pozwana - prowadzenie działalności gospodarczej. Powód przenosząc na pozwaną należącą do niego nieruchomość działał w przeświadczeniu, że dzięki temu strony uzyskają wsparcie w ramach procedowanego wniosku o dofinansowanie ze środków unijnych. Niezależnie od tego, sprzedaż nieruchomości realizowała oczekiwania powoda związane z chęcią wspólnego rozpoczęcia i prowadzenia przedsięwzięcia usługowego w branży gastronomicznej. Transakcja umożliwiła w sensie formalnoprawnym - uświadamiane przez powoda spełnienie wymogów dla uzyskania oczekiwanego wsparcia finansowego ze środków Unii Europejskiej. Przed zawarciem umowy z dnia 22 grudnia 2010 roku dokonano wyceny nieruchomości, której wartość rynkową określono na około 700.000 zł, czego powód miał świadomość. W chwili zawarcia umowy pozwana nie posiadała wystarczającej ilości środków, pochodzących z majątku osobistego, które pozwoliłyby na sfinansowanie ceny sprzedaży. W dacie zawarcia umowy pozwana nie posiadała źródeł dochodu stanowiących jej majątek osobisty, pozwalających na to, by z majątku osobistego sfinansowała spłatę przewidzianych w umowie na rzecz powoda rat, czego pozwana miała świadomość. Po upływie około dwóch miesięcy od dokonania sprzedaży nieruchomości, pozwana zmieniła nastawienie i zachowanie wobec powoda, który w efekcie nabrał przeświadczenia, że został oszukany. Pozwana podjęła działania wskazujące na chęć

samodzielnego prowadzenia działalności, zakazała powodowi wstępu i poruszania się w obrębie Domu Przyjęć (...). Pozwana pozbawiła jednocześnie powoda realnego wpływu na kształt i kierunek działalności prowadzonej od tego czasu samodzielnie. W piśmie datowanym na dzień 16 grudnia 2011 roku powód złożył oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu wywołanego podstępem.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd pierwszej instancji uznał, że powództwo zasługuje na uwzględnienie w związku ze skutecznym uchyleniem się przez powoda od skutków oświadczenia woli sprzedaży nieruchomości. Sąd zacytował treść art. 84 § 1 k.c. i art. 86 § 1 k.c. i stwierdził, że powód zawierając z pozwaną w dniu 22 grudnia 2010 roku umowę przeniesienia prawa własności nieruchomości działał w mylnym wyobrażeniu co do zaistnienia w przyszłości fragmentu rzeczywistości, który dotyczył wspólnego prowadzenia z pozwaną działalności gospodarczej, a przeświadczenie to zostało ukształtowane i wywołane przez pozwaną.

Jak wynika z zebranego materiału dowodowego, pozwana z pełną świadomością zaplanowała całą sekwencję działań, które finalnie miały doprowadzić do uczynienia jej wyłączną właścicielką spornej nieruchomości, a następnie umożliwić jej uzyskanie bezwarunkowej możliwości samodzielnego czerpania pożytków z prowadzonej w jej obrębie działalności. Zeznania przesłuchanych w sprawie świadków pozwoliły Sądowi na ustalenie, że znajomość stron trwała nieprzerwanie co najmniej od 2004 roku, zatem strony łączyły relacje towarzyskie kilkanaście lat. Strony planowały podjęcie wspólnego biznesu już na kilka lat przed zawarciem kwestionowanej umowy, skoro powód, po uprzednim zakupie działki, zaciągnął już w 2007 roku kredyt na sfinansowanie budowy budynku. W ramach zaawansowanej znajomości, strony odbywały wiele spotkań oraz wspólnych wyjazdów, w trakcie których powód niejednokrotnie finansował przeważającą część wydatków z tym związanych. Powód planował z pozwaną od długiego czasu wspólne przedsięwzięcie.

Sąd pierwszej instancji nie dał wiary zeznaniom pozwanej i świadka R.L., co do tego, by doszło do nagłej zmiany postawy powoda, który około dwóch miesięcy po zawarciu umowy z dnia 22 grudnia 2019 roku, miał stać się agresywny i zazdrosny.

Sąd ten nie dał też wiary zeznaniom świadków D.B., S. B. oraz pozwanej w zakresie w jakim wskazywali, że pozwana posiadała w dacie zawarcia umowy środki pochodzące z majątku odrębnego, za które była w stanie sfinansować całą cenę sprzedaży nieruchomości będącej przedmiotem postępowania.

Sąd dał wiarę zeznaniom byłego małżonka pozwanej - R. B., który wielokrotnie konsekwentnie na poszczególnych etapach postępowania wskazywał, iż zakup nieruchomości oraz prowadzenie działalności w ramach Domu Przyjęć (...) jest marzeniem pozwanej. Na tym tle, nagle „odsunięcie” powoda nie tylko od dalszego utrzymywania relacji towarzyskich ale i uniemożliwienie realizowania jakiegokolwiek wpływu na kształt i kierunek prowadzonej działalności nieuchronnie prowadzi do wniosku o celowym, podstępnym działaniu pozwanej.

Sąd pierwszej instancji skonstatował, że powódka od samego początku zdawała sobie sprawę z celu jaki zamierza osiągnąć, którym było uzyskanie własności nieruchomości niezbędnej do prowadzenia i realizacji działalności gospodarczej.

Motywy działania oraz cel i skutki zawartej przez strony umowy w ocenie Sądu pierwszej instancji zasługiwały na daleko idącą negatywną oceną moralną, gdyż pozwana wyzyskała dobroć, nadużyła długoletnie zaufanie oraz naiwność powoda. Z tej też przyczyny Sąd ten uznał kwestionowaną czynność prawną za dotkniętą sankcją bezwzględnej nieważności na podstawie art 58 § 2 k.c., jako sprzeczną z zasadami współżycia społecznego. Na poparcie tej tezy Sąd zauważył, że powód, przed dokonaniem kwestionowanej czynności pozostawał właścicielem nieruchomości o znacznej wartości, którą utracił bez równoważnego ekwiwalentu, na skutek działania pozwanej, przy tym ciągle spłaca kredyt zaciągnięty na budowę budynku restauracji, co pogłębia doznaną przez niego ze strony pozwanej krzywdę. Kwestionowana przez powoda czynność naruszała zasady uczciwego obrotu oraz lojalności wobec kontrahenta, zwłaszcza że analizowana umowa doprowadziła w swym skutku do ukształtowania sytuacji powoda w sposób ewidentnie dla niego krzywdzący. Powód, bezpośrednio po jej dokonaniu został pozbawiony przez pozwaną głównego oczekiwanego przez niego ekwiwalentu, jakim była możliwość udziału w prowadzeniu i uzyskiwaniu dochodów ze

wspólnie prowadzonej działalności. Nie ulega wątpliwości, że nie zawarliby z pozwaną umowy sprzedaży przenoszącej na nią własność nieruchomości, gdyby nie uprzednia, podtrzymywana przez długi czas obietnica pozwanej związana ze wspólnym rozpoczęciem i prowadzeniem działalności. Z okoliczności ustalonych w sprawie wynika, że powód został podstępnie wprowadzony w błąd, przez co doszło do zawarcia skrajnie niekorzystnej umowy, wskutek której utracił prawo własności nieruchomości, a zyskał dotychczas niewielką część wartości przedmiotu sprzedaży. W tym kontekście działanie pozwanej zasługiwało na ujemną oceną moralną, co przesądza o jej obiektywnej sprzeczności z zasadami współżycia społecznego, w aspekcie przepisu art. 58 § 2 kodeksu cywilnego.

W apelacji od tego wyroku pozwana wniosła o jego zmianę i oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda kosztów procesu za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych, ewentualnie - na wypadek nieuwzględnienia powyższego wniosku - o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy sądowi I instancji do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

Apelacja oparta została na zarzutach :

1) naruszenia przepisów prawa materialnego -

a) w art. 84 § 1 k.c. poprzez jego zastosowanie, podczas gdy powód posiadał pełną wiedzę na temat treści czynności prawnej, jej skutków, wartości nieruchomości, miał świadomość zobowiązań kredytowych jakie na nim ciążyą w związku z inwestycją na nieruchomości i co najwyżej działać mógł w mylnym i jednocześnie nieuzasadnionym przekonaniu co do przyszłych zdarzeń, nie objętych treścią oświadczenia woli, które nie stanowi błędu w rozumieniu powołanego przepisu,

b) w art. 86 § 1 k.c. poprzez jego zastosowanie na skutek ustalenia, że pozwana wywołała podstępnie błędne wyobrażenie powoda co do treści czynności prawnej, podczas gdy powód nie działał w błędzie, a działaniom pozwanej towarzyszącym zawarciu umowy z dnia 22 grudnia 2010 roku nie sposób przypisać cech związanych z wykreowaniem błędnego wyobrażenia o treści czynności prawnej po stronie powoda, jak też tym bardziej nie sposób jej działaniom przypisać charakteru podstępu,

2) naruszenie przepisów postępowania mające wpływ na treść orzeczenia, w postaci:

a) naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. poprzez:

- dokonanie dowolnej a nie swobodnej oceny dowodów i nieuzasadnione przyjęcie, że powód działał w ramach błędu składając oświadczenie dotyczące sprzedaży nieruchomości, pomimo iż jednocześnie ustalono, iż powód miał przed transakcją pełną wiedzę o wartości nieruchomości i jednocześnie nie łączyła stron żadna umowa spółki lub podobna umowa, zobowiązująca do wspólnego prowadzenia w przyszłości działalności gospodarczej w ramach 8 nieruchomości,

- dokonanie dowolnej oceny dowodów i nieuzasadnione przyjęcie, że pozwana w dacie nabycia nieruchomości nie miała środków finansowych niezbędnych do nabycia nieruchomości, przy pominięciu dającej się ustalić na podstawie aktu notarialnego okoliczności, że płatności tytułem ceny za nieruchomość płatne są ratalnie, co sprawia, iż pozwana nie musiała w dacie nabycia nieruchomości dysponować w całości środkami na zapłatę ceny,

- dokonanie dowolnej oceny dowodów i nieuzasadnione przyjęcie, że pozwana w dacie nabycia nieruchomości nie miała środków finansowych niezbędnych do nabycia nieruchomości, przy czym zarówno jej przesłuchanie jak i zeznania D. B., S. B. oraz R.L.potwierdzają posiadanie środków finansowych mogących służyć zapłacie ceny za nieruchomość, w szczególności przy przyjęciu, iż płatność ceny nastąpić miała w ratach,

- niedokonanie wszechstronnego rozważania materiału dowodowego i przyjęcie, że zeznania R. B. polegają na prawdzie jako szczerze, konsekwentne i logiczne, podczas gdy zeznania w/w pozostają niemiarodajne wobec konfliktu z pozwaną i przyznanym stosunkiem koleżeństwa z powodem, przy tym część twierdzeń R. B. nie da się

pogodzić z zasadami doświadczenia życiowego, np. rzekoma rozmowa z pozwaną po sporządzeniu umowy sprzedaży nieruchomości - na ławce przed domem - końcem grudnia,

- niedokonanie wszechstronnego rozważania materiału dowodowego i przyjęcie, że zeznania powoda A. Z. były logiczne i wiarygodne, podczas gdy ich treść pozostaje sprzeczna z zasadami doświadczenia życiowego w zakresie w jakim przyjęto, iż mógł on oczekiwać możliwości prowadzenia w przyszłości działalności gospodarczej wraz z pozwaną, podczas gdy powód sam przyznał, że nie prowadził działalności gospodarczej związanej z gastronomią, nadto jak wynika ze zgromadzonego materiału dowodowego, nie zawarł z pozwaną przed zbyciem nieruchomości umowy spółki lub umowy o zbliżonym charakterze i nie uzyskał od niej jakiegokolwiek formalnego zapewnienia prowadzenie wspólnej działalności gospodarczej w przyszłości,

b) naruszenia art. 231 k.p.c. poprzez przyjęcie na podstawie negatywnych dla powoda skutków dokonanej czynności prawnej, że jego zamiar obejmował w związku z tą czynnością uzyskanie równoważnego pod względem ekonomicznym ekwiwalentu swojego świadczenia, podczas gdy zamiar uzyskania równoważnej ekwiwalentności przez powoda nie został w toku postępowania wykazany,

3) sprzeczności istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, polegającej na przyjęciu, że pozwana w dacie nabycia nieruchomości nie posiadała dostatecznej ilości środków finansowych na zakup nieruchomości, podczas gdy dysponowała majątkiem odrębnym - w tym z tytułu otrzymanych darowizn oraz pożyczki, który był wystarczający dla nabycia nieruchomości, skoro płatność następować miała w ratach.

Powód w odpowiedzi na apelację wniósł o jej oddalenie i zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja zasługiwała na uwzględnienie wobec trafności większości podniesionych w niej zarzutów.

Bezsporna w rozpoznawanej sprawie była ta część stanu faktycznego ustalonego przez Sąd pierwszej instancji, która dotyczyła przebiegu zdarzeń.

Prawidłowo zatem Sąd ten ustalił, że w dniu 22 grudnia 2010 roku powód przeniósł na D. B. prawo własności opisanej wyżej nieruchomości. W § 4 umowy strony postanowiły, że D. B. nieruchomość tę kupuje za podaną cenę oświadczając, że pozostaje w związku małżeńskim, w którym obowiązuje ustrój wspólności majątkowej małżeńskiej, przy czym nabycia dokonuje do jej majątku osobistego, za środki pochodzące z jej majątku osobistego, co potwierdził mąż R. B.. W § 5 aktu zapisano, że D. B. zobowiązuje się zapłacić całą cenę sprzedaży do dnia 31 sierpnia 2021 roku w 128 równych ratach po 3.100 zł każda, przelewem na rachunek bankowy sprzedającego.

Nie budzą zastrzeżeń również ustalenia Sądu pierwszej instancji, z których wynika, że powód po zakupie nieruchomości, w nadziei rozpoczęcia działalności wspólnie z powódką, zaciągnął w (...) B.P SA w W. kredyt w kwocie 414.507 zł na sfinansowanie kosztów budowy budynku mieszkalno-usługowego, a zabezpieczeniem spłaty kredytu była między innymi hipoteka zwykła oraz hipoteka kaucyjna.

Prawidłowo Sąd też ustalił, że po upływie około dwóch miesięcy od dokonania sprzedaży nieruchomości, pozwana podjęła działania wskazujące na chęć samodzielnego prowadzenia działalności i zakazała powodowi wstępu i poruszania się w obrębie Domu Przyjęć (...), pozbawiając powoda realnego wpływu na kształt i kierunek prowadzonej działalności. W związku z tym, w piśmie datowanym na dzień 16 grudnia 2011 roku, powód złożył oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu wywołanego podstępem.

Sporna w tej sprawie była natomiast bardzo istotna kwestia, jaką jest ustalenie charakteru relacji łączących powoda i pozwaną. Pozwana twierdziła, że łączyły ją z powodem relacje intymne, a powód temu zaprzeczał. Sąd pierwszej instancji czyniąc ustalenia w tym zakresie wskazał, że strony łączyły „bliższe relacje towarzyskie”, jednakże w ocenie Sądu Apelacyjnego taki sposób ustalenia faktów nie jest precyzyjny i Sąd pierwszej instancji uchylił się zajęcia stanowiska w tej kwestii, a ma ona kluczowe znaczenie dla ustalenia motywacji powoda w jego procesie decyzyjnym co

do przeniesienia na pozwaną własności nieruchomości. Z materiału dowodowego wynika, że relacje łączące powoda i pozwaną miały charakter uczuciowy i jak zeznawali świadkowie, byli oni „parą”, pomimo że pozwana pozostawała w związku małżeńskim. W tym zakresie Sąd Apelacyjny dał wiarę zeznaniom pozwanej, ale przede wszystkim zeznaniom świadków potwierdzających tą okoliczność. Najbardziej przekonujące w tym zakresie były bardzo spontaniczne zeznania syna pozwanej – S. B., który w sposób wiarygodny opisał relacje między stronami. Sąd Apelacyjny nie znalazł podstaw do podważenia wiarygodności tych zeznań. Wersja przedstawiona przez pozwaną znalazła również potwierdzenie w zeznaniach D. B., R.L. (1), J. L. i R. L.. Również w treści zeznań R. B. można doszukać się elementów układających się w jedną całość z zeznaniami pozwanej („dochodziły mnie słuchy, że pozwana jest z powodem, ale za rękę nie chwyciłem”, pozwana „oczarowała powoda swoimi wdziękami”, „ ...czułem się zazdrosny. Było widać, że coś między nimi iskrzy”). Powód tymczasem powoływał się w pozwie jedynie na relacje przyjacielskie i biznesowe z pozwanymi, chociaż słuchany w charakterze strony, na pytanie Sądu, czy zakochał się w pani D. nie zaprzeczył stanowczo, lecz zeznał: „może tak trochę”.

Nie budzi zastrzeżeń ustalenie przez Sąd Okręgowy, że powód i pozwana planowali wspólne prowadzenie przedsięwzięcia, jakim był dom przyjąć (...) i w tym zakresie Sąd pierwszej instancji prawidłowo ocenił materiał dowodowy. Nie jest wiarygodna wersja pozwanej, zgodnie z którą powód nie był w ogóle zainteresowany prowadzeniem z nią działalności. Skoro bowiem, jak twierdzi pozwana, byli z powodem parą, to trudno uwierzyć w to, że powód miał pozostawać całkowicie poza sferą całego przedsięwzięcia.

Bez znaczenia dla rozstrzygnięcia tej sprawy były natomiast ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji dotyczące niedysponowania przez pozwaną środkami z majątku osobistego na zakup nieruchomości. Skoro bowiem pozwany R. B. w sposób jednoznaczny wyraził zgodę na zakup nieruchomości do majątku osobistego pozwanej, to bez znaczenia było to, czy pieniądze przeznaczone na zakup nieruchomości wchodziły do majątku wspólnego, czy osobistego. Przepisy prawa nie zabraniają bowiem małżonkom przesunięć majątkowych pomiędzy ich majątkiem wspólnym i majątkami osobistymi oraz czynienia nakładów z majątku wspólnego na majątek osobisty jednego z nich. Istotne jest to, że umówione raty były przez pozwaną płacone, a R. B. nie rościł sobie żadnych pretensji do nabytego przez żonę prawa własności nieruchomości. Brak środków w majątku osobistym pozwanej w dniu zawarcia umowy nie oznacza, że wymaganych środków nie mogła uzyskać w przyszłości, np. z dochodu uzyskiwanego z działalności gospodarczej już po zawarciu umowy o rozdzieleniu majątkowej.

Sąd Apelacyjny nie podzielił wywodów prawnych Sądu pierwszej instancji w zakresie ważności podważanej w pozwie umowy sprzedaży. Sąd ten popełnił bowiem błąd subsumpcji, polegający na stwierdzeniu, że w przedstawionym wyżej stanie faktycznym zawarta przez strony umowa sprzedaży powinna zostać uznana za nieważną.

Wniosek taki Sąd pierwszej instancji umotywował z jednej strony uznaniem za skuteczne oświadczenia woli powoda o uchyleniu się od skutków zawartej umowy sprzedaży, a z drugiej strony dostrzegł bezwzględną nieważność umowy z powodu jej sprzeczności z zasadami współżycia społecznego. Trzeba jednak zauważyć, że jeśli umowa faktycznie zostałaby uznana za bezwzględnie nieważną z powodu jej sprzeczności z zasadami współżycia społecznego, to pozbawione doniosłości prawnej byłoby oświadczenie woli o uchyleniu się od jej skutków, skoro nieważna czynność prawna nie wywołuje skutków, do których zmierzała.

W pierwszej kolejności należy zatem rozważyć najdalej idący zarzut bezwzględnej nieważności podważanej umowy.

Przesłanki sprzeczności umowy z zasadami współżycia społecznego Sąd pierwszej instancji upatrywał w braku ekwiwalentności wzajemnych świadczeń stron stwierdzając, że umowa była dla powoda skrajnie niekorzystna.

Z takim stanowiskiem nie można się zgodzić. Jak słusznie Sąd zauważył, polskie prawo nie zakazuje zawierania umów niekorzystnych, zatem sama dysproporcja między wartością określonych w umowie wzajemnych świadczeń stron nie jest wystarczającym powodem dla zakwestionowania skuteczności umowy. Trzeba jednak zauważyć, że dysproporcja wzajemnych świadczeń stwierdzona przez Sąd pierwszej instancji wcale nie jest oczywista. Trzeba bowiem zauważyć, że pozwana nabyła od powoda nieruchomość obciążoną hipoteką, co nie pozostaje bez wpływu na jej wartość rynkową. Nie można bowiem wykluczyć sytuacji, w której wierzyciel hipoteczny podjąłby działania zmierzające do zaspokojenia

swojej wiarygodności z przedmiotu hipoteki, np. w przypadku zaniechania spłaty kredytu. Ponadto, dając wiarygodności powoda co do jego zamiaru prowadzenia działalności wspólnie z pozwaną i pozyskania na ten cel dotacji „unijnej”, trzeba konsekwentnie uznać sprzedaż nieruchomości na rzecz pozwanej za swoistą inwestycję powoda, z której zamierzał on czerpać zyski przy wykorzystaniu aktywności pozwanej w branży gastronomicznej. Zamiarem powoda było zatem doprowadzenie do powstania nieformalnej spółki, w której działalność gospodarczą prowadzi pozwana, a on czerpie z tego korzyści. To zaś oznacza, że w rozpoznawanej sprawie ekwiwalentność wartości towaru do zapłaconej ceny nie może być postrzegana przez Sąd na takich samych zasadach, jak w przypadku zwyczajnej umowy sprzedaży, w której sprzedającemu towarzyszy jedynie zamiar wyzbycia się rzeczy i uzyskania w zamian korzystnej ceny. W tych okolicznościach rozłożenie ceny sprzedaży na raty znajduje ekonomiczne uzasadnienie i nie stanowi argumentu pozwalającego na tak jednoznaczne stwierdzenie, że umowa sprzedaży od samego początku była dla powoda krzywdząca i stanowiła przejaw wyzysku. Tylko na marginesie można postawić pytanie, czy ocena Sądu pierwszej instancji byłaby taka sama, gdyby strony prowadziły jednak wspólnie i zgodnie działalność np. jeszcze przez okres jednego roku po zawarciu spornej umowy, a dopiero później powstałby między nimi konflikt.

Powyższe argumenty pozwalają na wniosek, że abstrahując od stanu, jaki zaistniał już po skonfliktowaniu się stron umowy i ustalenia, kto doprowadził do konfliktu, podważana w pozwie umowa nie może zostać uznana za sprzeczną z zasadami współżycia społecznego już w dniu jej zawarcia i z tego powodu nieważną.

W toku procesu strona powodowa ferowała również koncepcję nieważności umowy z tego powodu, że nie została ona potwierdzona przez byłego męża pozwanej – R. B., który powinien być stroną tej umowy, skoro nieruchomość nabyta została ze środków stanowiących majątek wspólny małżonków.

Sąd Apelacyjny przedstawionej koncepcji nie podzielił i za pozbawione podstaw uznał wezwanie przez Sąd do wzięcia udziału w sprawie po stronie pozwanej A. B., który nie był stroną umowy i być nią nie zamierzał, co jasno wynika z treści samej umowy, jak również z zeznań R. B.. W przypadku przeznaczenia na nabycie jakiegoś prawa majątkowego środków z majątku wspólnego małżonków lub częściowo z majątku osobistego, a częściowo z majątku wspólnego, problem ustalenia masy majątkowej, do której wchodzi nabyte prawo powstaje zazwyczaj wówczas, gdy między małżonkami na tym tle wystąpi spór. W judykaturze problem ten występuje często w sprawach rozliczeń pomiędzy byłymi małżonkami. Nie było zadaniem Sądu w rozpoznawanej sprawie przesądzenie o tym, czy sporna nieruchomość faktycznie weszła do majątku wspólnego małżonków B., wbrew jednoznacznej treści ich oświadczeń złożonych w akcie notarialnym. Wyrażnego podkreślenia wymaga, że nawet gdyby sporna nieruchomość została faktycznie nabyta do majątku wspólnego małżonków B., okoliczność ta pozostawałaby bez jakiegokolwiek wpływu na ważność zawartej umowy sprzedaży. W sprawie tej nie zachodziła bowiem sytuacja, o której mowa w art. 37 k.r.i.o., skoro A. B. w sposób jednoznaczny wyraził zgodę na zawarcie przez pozwaną spornej umowy. Zupełnie inną kwestią jest ustalenie, z jakiego majątku faktycznie pochodziły środki przeznaczone przez pozwaną na zapłatę poszczególnych rat składających się na umówioną cenę, co jednak winno leżeć poza zainteresowaniem Sądu w rozpoznawanej sprawie.

Oparcie zaskarżonego wyroku na treści art. 86 k.c. oznacza, że Sąd pierwszej instancji uznał sporną umowę sprzedaży za nieważną w związku z uchyleniem się przez powoda od skutków zawartego w umowie oświadczenia woli. Jakkolwiek uchylenie się od skutków prawnych umowy zawartej pod wpływem błędu dokonuje się bezpośrednio przez zawiadomienie drugiej strony, bez potrzeby sądowego unieważnienia umowy, to w judykaturze przyjmuje się powszechnie, że stronie przysługuje powództwo o ustalenie nieważności stosunku prawnego, powołanego przez czynność prawną, w której skład wchodziło oświadczenie złożone pod wpływem błędu. Oświadczenie woli dotknięte wadą w postaci błędu jest zatem względnie nieważne, czyli wzruszalne.

Nie ma wątpliwości i sporu co do tego, że jeśli powód, jak twierdzi, zawierając umowę sprzedaży działał pod wpływem błędu, to z całą pewnością nie był to błąd co do treści czynności prawnej, zatem przepis art. 84 k.c. nie mógł mieć zastosowania. Przepis ten nie był podstawą wydania zaskarżonego wyroku, zatem wbrew treści pierwszego z zarzutów apelacji, Sąd Okręgowy nie naruszył prawa poprzez jego zastosowanie.

Koncepcja ferowana przez stronę powodową i zaakceptowana przez Sąd pierwszej instancji sprowadzała się do tezy, że powód sprzedając pozwanej nieruchomości działał pod wpływem błędu wywołanego przez pozwaną podstępem i był to błąd co do zamiaru pozwanej wspólnego prowadzenia z powodem działalności gospodarczej.

Sąd Apelacyjny doszedł jednak do przekonania, że podstępny charakter działania pozwanej nie został w tej sprawie udowodniony w sposób niebudzący wątpliwości.

Kodeks cywilny nie zawiera definicji podstępu, o którym mowa w art. 86 k.c. i nie precyzuje, jaką postać winno przybrać zachowanie osoby, której zarzuca się podstęp. Zarówno w literaturze, jak i w orzecznictwie przyjmuje się, że działanie podstępne polega na świadomym wywołaniu u drugiej osoby mylnego wyobrażenia o rzeczywistym stanie rzeczy, w celu skłonienia jej do złożenia określonego oświadczenia woli. Działanie podstępne jest zawsze etycznie naganne, niezależnie od pobudek i skutków działania sprawcy, gdyż zmierza do zakłócenia procesu decyzyjnego innej osoby i doprowadzenia jej, na podstawie zasugerowanych fałszywych przesłanek rozumowania, do złożenia określonego oświadczenia woli. Etyczna naganność podstępu stała się motywem surowego potraktowania przez prawo cywilne skutków wywołanego nim błędu. Uchylenie się od jego skutków prawnych jest ułatwione, może nastąpić bowiem także wtedy, gdy błąd nie był istotny oraz gdy nie dotyczył treści czynności prawnej. W doktrynie prawa cywilnego przyjmuje się, że na podstępne wywołanie błędu składają się dwa elementy. Pierwszy - intencjonalny, obejmuje nastawienie osoby zachowującej się podstępnie. Musi to być zachowanie umyślne, ukierunkowane na wywołanie u innej osoby obrazu niezgodnego z rzeczywistością, nakłonienie tej osoby do złożenia oświadczenia woli określonej treści. Drugi - o charakterze materialnym, wyraża się podjęciem określonego zachowania, które świadomie wywołuje, wzmacnia lub utwierdza błędne wyobrażenie u innej osoby. Zachowania podstępne mogą przybrać postać zapewnień określonych zachowań w przyszłości, przy czym nie ma znaczenia, do jakiego faktu odnosi się zapewnienie. Mogą one przybrać postać fałszywej obietnicy, kłamliwego przyrzeczenia, co do których składający je - co istotne, już w chwili ich składania - wie, że nigdy nie zostaną one dotrzymane. Istotne jednak jest przede wszystkim to, czy osoby, którym przypisuje się tego typu zachowania, rzeczywiście je podjęły wobec osoby składającej oświadczenie woli. Istotę podstępu stanowi bowiem nie chęć szkodenia, lecz niedozwolone naruszenie swobody decyzji innej osoby poprzez wytworzenie lub podsunięcie jej fałszywych przesłanek rozumowania, co z kolei prowadzi albo do podjęcia przez nią decyzji opartej na tych przesłankach. Podkreślenia przy tym wymaga, że działanie podstępne jest zawsze zawinione.

Przenosząc powyższe rozważania w realia rozpoznawanej sprawy zauważyć należy, że w zasadzie jedynym dowodem, na którym można było oprzeć ustalenia w zakresie rzeczywistych zamiarów towarzyszących pozwanej przy zawarciu umowy sprzedaży nieruchomości, były zeznania R. B., który przedstawił swoją byłą żonę w złym świetle, twierdząc, że dzieliła się z nim zamiarem wyłudzenia od powoda spornej nieruchomości.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, zeznania R. B. w okolicznościach tej sprawy nie mogą jednak zostać uznane za dowód wiarygodny. W pierwszej kolejności wskazać należy, że pomiędzy D.B. i R. B. istniał konflikt mający podłoże w ich sprawie rozwodowej i toczącym się postępowaniu o podział majątku. R. B. czując się pokrzywdzony przez pozwaną sprzymierzył się z powodem uznając jego powództwo w tej sprawie i zeznając na jego korzyść, jako że obaj byli zainteresowani, zwłaszcza z przyczyn ekonomicznych, rozstrzygnięciem sporu na korzyść powoda. Nie mogło bowiem umknąć uwadze Sądu to, że w przypadku uwzględnienia powództwa, pozwana oddając nieruchomość powodowi odzyskałaby od powoda środki finansowe przeznaczone na zapłatę ceny i nie ciążyłoby na niej obowiązek dalszej spłaty kredytu, a to z kolei poprawiłoby sytuację R. B. w postępowaniu o podział majątku wspólnego, zwłaszcza że jego prawo do odzyskania nakładów na sporną nieruchomość lub uzyskania spłaty części jej wartości mogłoby okazać się wątpliwe. Nawet gdyby polegały na prawdzie zeznania R. B., z których wynika, że pozwana w jego obecności sprawiała wrażenie zadowolonej, że wykorzystała powoda, to i tak nie można wkluczyć, że jej zachowanie miało na celu odsunięcie podejrzeń męża, który był zazdrosny o relacje łączące jego żonę z powodem. Nie można zatem na wątpliwych zeznaniach R. B. zbudować bez żadnych wątpliwości teorii o wyrachowanym, podstępnym działaniu pozwanej.

W związku z powyższym, na uwzględnienie zasługuwał podniesiony w apelacji zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. poprzez niewłaściwą ocenę dowodu z zeznań R. B..

W tym miejscu powrócić należy do kwestii przedstawionej wyżej w ustaleniach faktycznych, dotyczącej relacji uczuciowej łączącej powoda i pozwaną. Pozwana w toku procesu twierdziła, że kochała powoda i że byli oni parą. Stanowisko to znalazło potwierdzenie w materiale dowodowym, w szczególności w zeznaniach świadków. Powód faktowi temu zaprzeczał z oczywistych względów, gdyż gdyby fakt ten potwierdził, trudno byłoby mu dowodzić, że padł ofiarą podstępu i że działał pod wpływem błędu. Jeśli powoda i pozwaną łączyły więzi uczuciowe i planowali oni wspólną przyszłość polegającą również na wspólnym prowadzeniu domu przyjęć, to jasne staje się podłoże zaufania, jakim powód darzył pozwaną i motywacja, jaką kierował się sprzedając powódce nieruchomości na warunkach korzystnych dla nich obojga. Jeśli przekonanie powoda, że jego związek z pozwaną będzie miał charakter trwały i że utrwali go wspólne prowadzenie „kalimery”, można uznać za błąd, to okazało się ono błędem jedynie w znaczeniu potocznym, nie zaś w znaczeniu prawnym, jakie wynika z treści art. 84 § 2 i 86 k.p.c. Idąc tokiem rozumowania powoda można byłoby sądzić, że przeniósł on na pozwaną własność nieruchomości, jednakże „pod warunkiem”, że będzie wspólnie z nią prowadził działalność gospodarczą. Warunek ten nie został jednak skutecznie zastrzeżony ani w umowie sprzedaży, ani poza nią, gdyż zgodnie z treścią art. 157 § 1 k.c., własność nieruchomości nie może być przeniesiona pod warunkiem. Po zawarciu z powodem umowy sprzedaży nieruchomości między stronami zrodził się konflikt, a następnie pozwana związała się uczuciowo z innym mężczyzną. Zachowanie pozwanej powód uznał za niewywiązanie się z wcześniejszego porozumienia i postanowił odzyskać sprzedaną nieruchomość. Przekonania powoda, że jego relacje z pozwaną pozostaną niezachwiane nie można jednak uznać za działanie pod wpływem błędu w rozumieniu prawnym, gdyż jak trafnie zauważył pełnomocnik pozwanej w odpowiedzi na pozew, niespełnienie oczekiwań strony umowy odnośnie przyszłych zachowań drugiej strony, nie stanowi podstawy do przyjęcia, że umowa została zawarta w warunkach błędu. Bez znaczenia dla oceny, czy powód pozostawał w błędzie w czasie podejmowania zwalczanej w tym procesie czynności, pozostaje fakt, że z perspektywy późniejszych wydarzeń, czynność ta ostatecznie okazała się dla niego niekorzystna z uwagi na niewywiązanie się przez pozwaną z obietnicy prowadzenia wspólnej działalności, która de facto była przez pewien czas faktycznie prowadzona. Dopuszczenie takiej możliwości oznaczałoby w praktyce danie możliwości uchylenia się od skutków każdej czynności prawnej z tego tylko względu, że z perspektywy czasu okazała się ona dla jednej ze stron niekorzystna.

Reasumując stwierdzić należy, że z samego faktu pozostawania powoda w związku uczuciowym z pozwaną i zakończenia tego związku nie można wywodzić, że powód został przez pozwaną oszukany lub podstępnie doprowadzony do niekorzystnego rozporządzenia mieniem. Powód nie sprawia wrażenia osoby nieporadnej życiowo, czy naiwnej i zwierając sporną umowę działał z pełnym rozeznaniem sytuacji. Jeśli zatem zdaniem powoda pozwana nie wywiązała się z zawartego uprzednio porozumienia i poniósł w związku z tym szkodę lub poczynił nakłady na jej majątek, to ma on możliwość poszukiwania ochrony prawnej na innej podstawie prawnej, niż próbując unicestwić skutki zawartej umowy sprzedaży nieruchomości, w drodze powództwa wytoczonego po przeszło siedmiu latach od daty sprzedaży nieruchomości, z naruszeniem zasad pewności obrotu, w sytuacji, w której pozwana zapłaciła już powodowi znaczącą część umówionej ceny zakupu.

Z przedstawionych wyżej powodów zaskarżony wyrok uległ zmianie przez oddalenie powództwa, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c.

O kosztach postępowania za obie instancje Sąd orzekł przy zastosowaniu zasady odpowiedzialności za wynik sporu, wyrażonej w art. 98 k.p.c.

Zasądzone koszty postępowania za pierwszą instancję obejmują wynagrodzenie pełnomocnika procesowego pozwanej (10800 zł) ustalone przy zastosowaniu stawki wynikającej z treści § 2 pkt 7 rozporządzenia Ministra sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych, powiększone o opłatę od pełnomocnictwa.

Koszty postępowania apelacyjnego obejmują opłatę od apelacji 19904zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 10800 zł ustalone przy zastosowaniu stawki wynikającej z treści § 2 pkt 7 w zw. z § 10 ust.2 pkt 2 przytoczonego wyżej rozporządzenia, powiększone o opłatę od pełnomocnictwa.

SSA Irena Piotrowska SSA Wiesława Namirska SSA Grzegorz Misina