

Sygn. akt I ACa 143/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 lipca 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

| | |
|------------------|---|
| Przewodniczący : | SSA Piotr Wójtowicz (spr.) |
| Sędziowie : | SA Anna Bohdziewicz SO del. Tomasz Tatarczyk |
| Protokolant : | Magdalena Bezak |

po rozpoznaniu w dniu 6 lipca 2017 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa H. M., U. M. i K. D.

przeciwko A. W.

o ustalenie ewentualnie o unieważnienie umowy

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Katowicach

z dnia 21 listopada 2016 r., sygn. akt I C 628/14,

1) oddala apelację;

2) zasądza od powodów na rzecz pozwanej solidarnie 4 050 (cztery tysiące pięćdziesiąt) złotych z tytułu kosztów postępowania apelacyjnego.

| | | |
|---------------------------|---------------------|----------------------|
| SSO del. Tomasz Tatarczyk | SSA Piotr Wójtowicz | SSA Anna Bohdziewicz |
|---------------------------|---------------------|----------------------|

Sygn. akt I ACa 143/17

UZASADNIENIE

Powodowie domagali się stwierdzenia nieważności zawartej przez nich z pozwaną dnia 11 lutego 2014 r. umowy sprzedaży położonej w S. nieruchomości z uwagi na to, że swe oświadczenia woli złożyli dla pozorów lub pod wpływem

błędu, ewentualnie unieważnienia tej umowy jako zawartej w warunkach wyzysku; wnieśli też o obciążenie pozwanej kosztami procesu.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa i o obciążenie powodów kosztami.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy oddalił powództwo i w zakresie roszczenia zasadniczego, i w zakresie żądania ewentualnego oraz zasądził od powodów na rzecz pozwanej solidarnie 3617,-zł z tytułu kosztów procesu. Przytoczył Sąd następujące motywy swego rozstrzygnięcia:

Powódki były współniczkami działającej pod firmą (...) spółki cywilnej, prowadzącej pralnię chemiczną, w której zatrudniony był też powód. Powódki miały liczne zadłużenia, a dla sprostania wynikającym z przepisów wymogom przeprowadzić musiały remont lokalu, czego same nie były w stanie sfinansować. W związku z tym w pierwszej połowie roku 2013 skontaktowały się z J. S., który zainteresowany był zainwestowaniem w ich działalność. Uzgodnili oni, że w celu prowadzenia działalności o takim profilu utworzona zostanie spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, w której, w zamian za dokonane inwestycje, J. S. zostanie udziałowcem w 7a 0%, powódkom przypadną pozostałe udziały.

Na podstawie tych uzgodnień J. S. wykonał za około 110000,-zł remont lokalu, w którym powódki prowadziły działalność, oraz spłacił ich sięgające 25000,-zł zadłużenie w opłatach za lokal, co stanowiło jego wkład do spółki.

Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością powódki utworzyły w lipcu 2014 r., ale J. S. nigdy nie stał się jej udziałowcem, powódki bowiem zaczęły się obawiać jego dominującej pozycji. Poinformowały go, że nie są już zainteresowane współpracą z nim, i jako przyszłego udziałowca przedstawiły mu Ł. K. (1), którego jako inwestora polecił im ich znajomy, W. G. i który zaspokoił wierzycieli J. S. z tytułu nakładów na remont i spłaty zadłużenia powódek oraz wstąpił w jego z tego wynikające prawa.

Udziały Ł. K. (1) w spółce wynieść miały 60%, ale nigdy nie stał się jej udziałowcem. Na jego żądanie jego córka K. została prezesem zarządu.

Ł. K. (2) na potrzeby działalności zakupił pralkę; przekazywał środki na wynagrodzenia pracowników, czyli powodów.

Ł. K. (2) nie był zadowolony z efektów działalności pralni na koniec roku 2014 i dążył do odzyskania zainwestowanych pieniędzy. Powódki dla rozliczenia początkowo zaproponowały mu mieszkanie, a ostatecznie wskazały, że środki na rozliczenie mogą uzyskać ze sprzedaży nieruchomości w S.. Współwłaścicielami nieruchomości byli: K. D. w 1/2 oraz U. M. i H. M. we wspólności małżeńskiej w 1/2.

Intencją Ł. K. (1) było nie samo nabycie nieruchomości, a odzyskanie zainwestowanych w pralnię pieniędzy; w tym celu szukał nabywcy nieruchomości.

Pozwana zatrudniona jest w spółce, której udziałowcem jest Ł. K. (2). Przedstawił on jej propozycję zakupu od powodów nieruchomości za 200000,-zł, a ta dysponowała pieniędzmi darowanymi jej przez rodziców i była zainteresowana zakupem nieruchomości w celu dalszej jej odsprzedaży z zyskiem. Wszystkie uzgodnienia dotyczące zakupu czyniła za pośrednictwem Ł. K. (1) i jego pełnomocnika adwokat B. S.. Ł. K. (2) poinformował ją, że (za akceptacją sprzedających) pieniądze za nieruchomość przekazać ma jemu.

W styczniu 2014 r. Ł. K. (2) zlecił dokonanie wyceny nieruchomości, a rzeczoznawca M. M. oszacował ją na 269641,-zł, bez uwzględniania jej obciążeń. Strony i Ł. K. (2) zapoznali się z tą wyceną.

Przed zakupem nieruchomości pozwana wypłaciła ze swego konta 200000,-zł i przekazała je Ł. K., o czym ten poinformował powodów.

Dnia 11 lutego 2014 r. strony stały się u notariusza M. B.. Przy zawieraniu umowy prócz stron obecne były B. S. i córka H. i U. M., P. K.. Przed podpisaniem aktu został on przez notariusza odczytany. Na pytanie notariusza powodowie wyraźnie potwierdzili, że zapłatę otrzymali, pozwana nie miała zatem wątpliwości, że przekazana Ł.

K. kwota zaspokoiła ich roszczenie z tytułu ceny nieruchomości. Także w późniejszym okresie powodowie nie występowali z żadnymi roszczeniami finansowymi, żądali jedynie zwrotnego, odpłatnego przeniesienia na nich własności nieruchomości.

W akcie notarialnym wskazano też, że w budynku nikt nie jest zameldowany, że cena jest wynikiem negocjacji stron a umowa zgodna jest z ich intencjami, że sprzedający zobowiązują się wydać nieruchomość kupującej w dniu spisania aktu i że udział K. D. obciążony jest na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych hipotekami przymusowymi na 3463,31 zł, 39704,55 zł, 10924,32 zł i 30921,05 zł.

W tymże dniu sporządzono protokół Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników spółki Pralnia (...), którzy podjęli decyzję o odwołaniu K. K. (2) z funkcji prezesa zarządu. Z punktu widzenia Ł. K. (1) współpraca z powódkami i rozliczenia z nimi zostały w ten sposób zakończone.

Szacunkowa wartość rynkowa nabytej przez pozwaną nieruchomości, łącznie z zabudowaniami, wynosi 339000,-zł.

Po sporządzeniu aktu notarialnego powodowie i P. K. zwracali się do Ł. K. (1) i do B. S. o umożliwienie im odkupienia nieruchomości. W związku z tym Ł. K. (2) poprosił pozwaną, by wstrzymała się z jej dalszą sprzedażą przez 6 miesięcy, a ta na to wyraziła zgodę. Dnia 25 lutego 2014 r. P. K. w imieniu powodów prosiła Ł. K. (1) o zwłokę w odsprzedaży, by mogła zdobyć pieniądze. Powodowie kontaktowali się też z pozwaną, która potwierdziła, że jest gotowa zawrzeć z nimi przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości, oczekuje jednak zadatku w wysokości 20000,-zł.

Umowa przedwstępna miała być sporządzona w kancelarii notariusza M. S., który na zlecenie pełnomocnika powodów przygotował jej projekt, wedle którego pozwana miała zobowiązać się do przeniesienia na powodów własności nieruchomości za 250000,-zł. Powodowie próbowali uzyskać kredyt na sfinansowanie zakupu, ale go im odmówiono. Pozwana nie stanęła do projektowanej umowy, gdyż powodowie nie dysponowali pieniędzmi na zapłatę zadatku.

W toku postępowania pozwana zbyła nabytą od powodów nieruchomość B. K. i Z. K. za 180000,-zł

Akt notarialny korzysta z domniemania autentyczności i zgodności zawartych w nim oświadczeń z prawdą. Strona, która zaprzecza prawdziwości takiego dokumentu albo twierdzi, że zawarte w nim oświadczenia są niezgodne z prawdą, powinna okoliczności te udowodnić (art. 252 k.p.c.). Powodowie nie przedstawili dowodów pozwalających obalić domniemanie, że złożyli ujawnione w treści aktu notarialnego oświadczenia, co więcej – odczytanie aktu notarialnego i potwierdzenie przez sprzedających otrzymania zapłaty potwierdziła świadek P. K..

Nie były wiarygodne zeznania powódek, jakoby w trakcie odczytywania aktu informowały notariusza, że nie otrzymały zapłaty, są one bowiem sprzeczne i z zeznaniami, i z wcześniejszymi oświadczeniami powodów, a także jakoby zawarta z pozwaną umowa nie miała na celu przeniesienia własności, a tylko zabezpieczenie roszczeń Ł. K. (1).

Nie miały znaczenia zeznania świadków P. C. i K. W..

Zgodnie z art. 189 k.p.c. powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Powodowie mają w wytoczeniu określonego w pozwie powództwa interes prawny.

Ugruntowane jest stanowisko, że interes prawny jest obiektywną potrzebą uzyskania ochrony, wywołaną naruszeniem lub zagrożeniem sfery prawnej podmiotu prawa cywilnego. Przyjmuje się, że interes prawny zachodzi wówczas, jeżeli sam skutek, jaki wywoła uprawomocnienie się wyroku ustalającego, zapewni powodowi ochronę jego prawnie chronionych interesów, czyli definitywnie zakończy spór istniejący lub prewencyjnie zapobiegnie powstaniu takiego sporu w przyszłości.

Żądanie ustalenia nieważności umowy z dnia 11 lutego 2011 r. wprost odnosi się do sfery praw majątkowych powodów, którzy uważają, że – wbrew brzmieniu aktu notarialnego – nie doszło do przeniesienia ich prawa na pozwaną. W tym też wyraża się ich interes prawny w wystąpieniu z powództwem. Mimo istnienia interesu prawnego powództwo

nie zasługuje na uwzględnienie ani w zakresie roszczenia głównego, ani w zakresie roszczenia zgłoszonego jako ewentualne.

Powodowie w pierwszej kolejności wskazywali na pozorność umowy. Stosownie do art. 83§1 k.c. nieważne jest oświadczenie woli złożone drugiej stronie za jej zgodą dla pozorów, a jeżeli oświadczenie takie zostało złożone dla ukrycia innej czynności prawnej, ważność oświadczenia ocenia się według właściwości tej czynności. Dla uznania czynności prawnej za pozorną zaistnieć muszą łącznie trzy niezbędne elementy: oświadczenie musi być złożone tylko dla pozorów, oświadczenie musi być złożone drugiej stronie i adresat oświadczenia musi zgadzać się na dokonanie czynności jedynie dla pozorów. W przypadku pozorności względnej strony czynność prawną pozorną (symulowaną) zawierają dla ukrycia innej, rzeczywiście przez nie zamierzonej i dokonanej (dysymulowanej). W każdym przypadku niezbędne jest, by obie strony złożyły oświadczenia woli, mając świadomość braku zamiaru wywołania skutków prawnych albo w celu ukrycia innej zamierzonej czynności. Zakwestionowanie nabycia przez pozwaną nieruchomości wymagałoby zatem wykazania, że obie strony tej czynności były zgodne co do tego, że jedynie pozorują sprzedaż, bez zamiaru wywołania skutków albo ukrywając pod nią inną czynność. Powodowie zgodnie twierdzili, że przed spotkaniem w kancelarii notarialnej nie czynili z pozwaną żadnych ustaleń, brak też podstaw do przyjęcia, że dokonali takich ustaleń z pozwaną za pośrednictwem Ł. K. (1); już z tego tylko powodu wykluczyć należy złożenie przed notariuszem w dniu 11 lutego 2014 r. oświadczenia dla pozorów.

Tezie pozwanej, że zamierzała nabyć nieruchomość, nie przeczy to, że nieruchomość ta była obciążona. Nie wyłączało to jednak jej z obrotu, jedynie utrudniało jej sprzedaż, co z kolei musiało znajdować odzwierciedlenie w cenie. Tym też należy tłumaczyć to, że nieruchomość zbyta została za cenę niższą od ustalonej przez rzeczoznawcę wartości, przy czym różnica nie jest tak duża, by rodziła wątpliwości.

Nie stanowi o pozorności polegające na złożeniu oświadczenia woli bez zamiaru wywołania skutków prawnych, bez powiadomienia o tym kontrahenta, zastrzeżenie potajemne. Nawet zatem jeśli powodowie faktycznie nie mieliby zamiaru wywołania skutków właściwych dla umowy sprzedaży, okoliczność ta nie byłaby dla ustalenia nieważności analizowanej umowy wystarczająca.

Dla oceny ważności umowy stron nie ma znaczenia podnoszona przez stronę powodową kwestia uiszczenia ceny. Umowa sprzedaży ma charakter konsensualny, a do jej zawarcia ze skutkiem prawnym wystarcza złożenie zgodnych i niewadliwych oświadczeń woli przez obie strony, bez względu na to, czy zostanie zapłacona cena.

W dalszej kolejności powodowie powoływali się na to, że składając oświadczenie przed notariuszem działali pod wpływem błędu co do treści czynności prawnej, byli bowiem przekonani, że nie sprzedają nieruchomości, ale oddają ją „w zastaw”.

W myśl art. 84§1 k.c. w razie błędu co do treści czynności prawnej można uchylić się od skutków prawnych swego oświadczenia woli, jeżeli jednak oświadczenie woli było złożone innej osobie, uchylenie się od jego skutków prawnych dopuszczalne jest tylko wtedy, gdy błąd został wywołany przez tę osobę, chociażby bez jej winy, albo gdy wiedziała ona o błędzie lub mogła z łatwością błąd zauważyć. W myśl z kolei §2 można powoływać się tylko na błąd uzasadniający przypuszczenie, że gdyby składający oświadczenie woli nie działał pod jego wpływem i oceniał sprawę rozsądnie, nie złożyłby oświadczenia tej treści (błąd istotny). Warunkiem uznania błędu za istotny jest niezgodność z rzeczywistością wyobrażenie o treści czynności prawnej, tak co do jej podstawy faktycznej lub prawnej, jak i każdego jej elementu, które było przyczyną złożenia oświadczenia woli, przy założeniu, że gdyby oświadczenie składający znał rzeczywistą treść czynności, nie złożyłby go. W sprawie niniejszej nie zostało wykazane, że powodowie składając oświadczenie z dnia 11 lutego 2011 r. działali w błędzie co do jego treści i skutków prawnych.

W trakcie przesłuchania informacyjnego powodowie przyznali, że przed podpisaniem aktu notarialnego usłyszeli lub przeczytali, że chodzi o umowę sprzedaży, i wyraźnie oświadczyli, że cenę sprzedaży otrzymali. Przed sporządzeniem aktu nieruchomości udostępniali rzeczoznawcy, który wyceniał jej wartość. Nie wykazali w żaden sposób, że działali

pod wpływem błędu, ani nie wskazywali, przez kogo i w jaki sposób błąd ten miał zostać wywołany, przeczą zaś temu okoliczności sporządzenia aktu notarialnego.

Oświadczenie zostało złożone pozwanej, powodowie winni zatem byli wykazać, że błąd został wywołany przez nią albo że wiedziała ona o błędzie lub mogła go z łatwością zauważyć, ale na tę okoliczność nie wskazali żadnych dowodów.

Żądanie ewentualne dotyczyło unieważnienia umowy z powodu zawarcia jej przez pozwaną z wykorzystaniem ich przymusowego położenia.

Art. 388 k.c. stanowi, że jeżeli jedna ze stron, wyzyskując przymusowe położenie, niedołęstwo lub niedoświadczenie drugiej strony, w zamian za swoje świadczenie przyjmuje albo zastrzega dla siebie lub dla osoby trzeciej świadczenie, którego wartość w chwili zawarcia umowy przewyższa w rażącym stopniu wartość jej własnego świadczenia, druga strona może żądać zmniejszenia swego świadczenia lub zwiększenia należnego jej świadczenia, a w wypadku gdy jedno i drugie byłoby nadmiernie utrudnione, może ona żądać unieważnienia umowy. Wartość świadczeń określana być winna na podstawie obiektywnych kryteriów rynkowych, a nieekwiwalentność świadczeń musi być na tyle istotna, by można uznać, że ich wartość różni się „w rażącym stopniu”. Przyjmuje się, że rażąca dysproporcja występuje przy świadczeniach wartości mniejszej co najmniej o połowę od świadczenia wzajemnego.

W sprawie niniejszej taka „rażąca” dysproporcja świadczeń stron nie zachodziła. Z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości wynika, że rynkowa wartość zbytej przez powodów nieruchomości wynosi 339000,-zł, bez uwzględnienia obciążeń hipotecznych, o wysokość których szacunek biegłego należałoby pomniejszyć, niezależnie od tego, że takie obciążenie nieruchomości zmniejsza jej atrakcyjność, co wpływa na możliwą do uzyskania cenę sprzedaży. Należy też wskazać, że pozwana odsprzedała nieruchomość za jedynie 180000,-zł.

Istotne z punktu widzenia art. 388 k.c. jest świadomość wyzysku, brak jest tymczasem jakichkolwiek podstaw do przyjęcia, że pozwana kierowała się chęcią wyzyskania położenia powodów i że o ich trudnej sytuacji wiedziała. To, że kierowała się chęcią osiągnięcia zysku z odsprzedaży nieruchomości, nie jest równoznaczne z wykorzystaniem położenia kontrahentów i działaniem z ich pokrzywdzeniem.

Z tych względów żądanie tak zasadnicze, jak ewentualne podlegało oddaleniu.

Jako podstawę rozstrzygnięcia o kosztach przywołał Sąd normy art. 98 k.p.c. i §6 pkt 6 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.

W apelacji od opisanego wyżej wyroku powodowie zarzucili wadliwość ustaleń, obrażę art. 65 k.c., art. 83 k.c. i art. 388 k.p.c. oraz naruszenie art. 233§1 k.p.c. i w oparciu o te zarzuty wnieśli o zmianę tego wyroku przez uwzględnienie dochodzonych przez nich roszczeń oraz o zasądzenie na ich rzecz od pozwanej kosztów postępowania za obie instancje.

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji i o zasądzenie na jej rzecz od powodów kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie, podniesione w niej zarzuty uznać bowiem przyjdzie za chybione, a nadto powództwo w zakresie żądania zasadniczego nie nadawało się do uwzględnienia z innych jeszcze przyczyn.

Roszczenie zasadnicze, o ustalenie nieważności zawartej z pozwaną umowy z dnia 11 lutego 2014 r., powodowie wywodzili bądź z jej (a właściwie składających się na nią oświadczeń woli jej stron) pozorności, bądź ze złożenia przy jej zawarciu oświadczenia woli pod wpływem błędu.

Nie powinno budzić w świetle art. 84 (a nawet art. 86) k.c., że ewentualny istotny błąd co do treści czynności prawnej, nawet wywołany podstępnie, nie prowadzi do nieważności tej czynności, rodzi jedynie ograniczone w czasie uprawnienie do uchylenia się przez działającą pod wpływem błędu stronę od skutków prawnych swego oświadczenia

woli (art. 88§1 i §2 k.c.). Z tej już zatem tylko przyczyny powództwo o ustalenie nieważności umowy, oparte na tezie o złożeniu oświadczenia woli pod wpływem błędu, nie nadawało się do uwzględnienia. Skarżący zresztą, jak się wydaje, mają tego świadomość, w apelacji swej bowiem nie powołują się już na błąd (nie zarzucają obrazy art. 84 lub art. 86 k.c.), akcentując pozorną czynność.

Trafnie Sąd Okręgowy opisał istotę przewidzianego w art. 189 k.p.c. powództwa o ustalenie. W szczególności trafnie wywiódł, że interes prawny w ustaleniu istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa ma osoba, sfera prawna której została naruszona lub istnieje zagrożenie jej naruszenia, gdy uprawomocnienie się wyroku ustalającego zapewni tej osobie ochronę jej prawnie chronionych interesów, czyli definitywnie zakończy spór istniejący lub prewencyjnie zapobiegnie powstaniu takiego sporu w przyszłości. Z tego prawidłowego założenia nie wysnuł jednak Sąd Okręgowy prawidłowych wniosków.

O istnieniu po stronie powodów interesu prawnego w ustaleniu nieważności umowy z dnia 11 lutego 2014 r. (niezależnie od tego, czy przesłanki nieważności rzeczywiście wystąpiły) mowa mogła być w sprawie niniejszej do czasu zbycia przez pozwaną nabytej od powodów nieruchomości innym osobom. Pomijając w tym miejscu jednoznacznie negatywną ocenę postępowania pozwanej, która sprzedała nieruchomość mimo ustanowionego w ramach zabezpieczenia powództwa zakazu (nie doszłoby do tego, gdyby powodowie niezwłocznie wystąpili z wnioskiem o dokonanie stosownego wpisu w księdze wieczystej), z chwilą zbycia nieruchomości ewentualne stwierdzenie nieważności umowy z dnia 11 lutego 2014 r. żadnego interesu powodów ochronić by nie mogło. Ochrony takiej mogli oni poszukiwać jedynie w innym procesie, w drodze roszczenia opartego na normie art. 59 k.c., czego we właściwym czasie nie uczynili, wskutek czego odzyskanie przez nich zbytej pozwanej nieruchomości jawi się jako już niemożliwe, nawet gdyby zdziałana przez nich z pozwaną czynność istotnie była nieważna.

W tej sytuacji zaistniały w sprawie przesłanki oddalenia powództwa w zakresie żądania zasadniczego prima facie, bez konieczności badania ważności umowy z dnia 11 lutego 2014 r. Dla porządku niejako jedynie wskazać warto, że podniesione przez skarżących zarzuty przeciwko ustaleniom Sądu Okręgowego i przeciwko wysnutym z nich w sferze prawa materialnego wniosków są bezzasadne.

Art. 233§1 k.p.c. normujący ocenę dowodów pod kątem ich wiarygodności lub mocy, pozostawia w tym zakresie sądowi orzekającemu pełną praktycznie swobodę, ograniczoną tylko koniecznością pozostawiania przy jej dokonywaniu w zgodności z zasadami logiki i doświadczenia życiowego. Zasadom tym Sąd Okręgowy w niczym nie uchybił; trafnie w szczególności odmówił wiarygodności zeznaniom powódek, jakoby informowały w trakcie odczytywania aktu notariusza, że nie otrzymały zapłaty za zbytą nieruchomość. Odmienną kwestią jest to (co zresztą Sąd Okręgowy również prawidłowo ustalił), że powodowie fizycznie zapłaty nie otrzymali, jednak mieli świadomość tego, że należne za nieruchomość pieniądze otrzymał Ł. K. (2) i że w ten sposób splecony został ich względem niego dług. Lansowana w tym kontekście w apelacji teza, jakoby zbycie nieruchomości służyć miało zabezpieczeniu jego przyszłych inwestycji, nie jest przekonująca, nie ma zresztą w sprawie istotniejszego znaczenia. Słusznie przy tym zwrócił Sąd Okręgowy uwagę na konsensualny charakter umowy sprzedaży, wskutek której, niezależnie od tego, czy zapłata za zbywaną rzecz została uiszczona, do przejścia własności dochodzi. Nie od rzeczy będzie nadto wskazać, że o pozorności czynności prawnej nie może świadczyć przekonanie powodów, że chodziło o ustanowienie swoistego zastawu (oczywiście niemożliwego w odniesieniu do nieruchomości). W potocznym rozumieniu (odmiennie niż w prawie cywilnym) zastaw odpowiada znanej i stosowanej dość powszechnie instytucji przewłaszczenia na zabezpieczenie, która do przejścia własności prowadzi. Nawet jeśli zatem intencją stron było przeniesienie własności nieruchomości z zastrzeżeniem zwrotnego przeniesienia jej własności, a pozwana zobowiązania swego w tym zakresie nie zrealizowała, nie może to oznaczać, że oświadczenie powodów o przeniesieniu własności miało charakter pozorny (i to za zgodą pozwanej).

Zgodzić się można ze skarżącymi, że zeznania pozwanej zawierają sprzeczności, dotyczą one jednak okoliczności drugorzędnych, nie mających wpływu na ocenę, że umowa z dnia 11 lutego 2014 r. nie miała charakteru pozornego.

Wobec bezzasadności lub irrelewantności zarzutów skierowanych przeciwko dokonanej przez Sąd Okręgowy ocenie dowodów za bezzasadne albo irrelewantne uznać przyjdzie także zarzuty sprzeczności ustaleń z treścią zebranego

w sprawie materiału dowodowego, co pozwala Sądowi Apelacyjnemu w zasadniczym zrębie je zaakceptować. W konsekwencji, niezależnie od braku interesu prawnego w żądaniu ustalenia nieważności umowy, brak było też podstaw do przyjęcia, że działyana dnia 11 lutego 2014 r. przez strony czynność w postaci zbycia nieruchomości była, jako pozorna, nieważna. Nie sposób zatem podzielić stanowiska skarżących, jakoby przy wyrokowaniu w tym przedmiocie dopuścił się Sąd Okręgowy obrazy art. 65 k.c. lub art. 83 k.c.

Wobec uznanego za prawidłowe oddalenia powództwa o ustalenie pozostało zająć się żądaniem ewentualnym, które zmierzało do unieważnienia umowy z dnia 11 lutego 2014 r. z uwagi na podnoszony przez powodów wyzysk.

W tym zakresie skarżący nie kwestionują poczynionych przez Sąd Okręgowy ustaleń, ograniczając się do wskazywania na obrazę art. 388 k.c. i do powoływania się na swoje przymusowe położenie, niedołęstwo i niedoświadczanie. Wszystkie te okoliczności pozbawione są jakiegokolwiek znaczenia w kontekście ze wszech miar prawidłowej konstatacji Sądu pierwszej instancji, że nie zaistniała wymagana tą normą rażąca dysproporcja świadczeń wzajemnych, w szczególności zaś – że uzgodniona za nieruchomość cena nie odbiegała w istotny sposób od rynkowej wartości nieruchomości, co zastosowanie art. 388 k.c. wyklucza. Wbrew ich tezie nie zachodziły również pozostałe wymagane tą normą przesłanki. Trudno, zwłaszcza w przypadku powódek, mówić o niedołęstwie lub niedoświadczaniu osób, które przez długi czas prowadziły działalność gospodarczą, a powoływanie się przez nie na brak wykształcenia (w domyśle – wystarczającego rozeznania w problemach ekonomicznych i prawnych) w kontekście tego, że przy podpisywaniu umowy towarzyszyła im córka H. i U. M., P. K., z wykształcenia ekonomistka, nie może odnieść pożądanego przez nie skutku. Nie sposób też mówić o przymusowym położeniu powodów (powoda H. M. wyłącznie jako męża U. M.), ich wierzyciel, jakim był wówczas Ł. K. (2), nie dysponował bowiem w tym czasie przeciwko nim żadnym tytułem, a nieruchomość zbyć mogli, jeśli tego by chcieli, dowolnemu kontrahentowi. Mogły powódki także znaleźć inne źródło sfinansowania zadłużenia, choćby przez zbycie należącego do K. D. lokalu; mogły wreszcie szukać ochrony w postępowaniu naprawczym lub upadłościowym.

Nie jest rzeczą Sądu Apelacyjnego ocena moralnej strony postępowania pozwanej, jak już wyżej zasygnalizowano – niepięknego, ani dziwnej roli, jaką w skojarzeniu powódek i Ł. K. (1) odegrał świadek G., z tej przyczyny zatem podnoszona przez powodów i w pierwszej instancji, i w postępowaniu apelacyjnym dotycząca tych kwestii argumentacja pozostać musiała dla rozstrzygnięcia obojętna.

Z powyższych względów na podstawie art. 385 k.p.c. Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji.

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego podstawę swą znajduje w normach art. 98§1 i §3 k.p.c.

SSO Tomasz Tatarczyk SSA Piotr Wójtowicz SSA Anna Bohdziewicz