

Sygn. akt I ACa 103/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 czerwca 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Andrzej Lewandowski
Sędziowie:	SA Ewa Giezek (spr.) SO del. Ewa Tomaszewska
Protokolant:	sekretarz sąd. Justyna Pozarowczyk-Wardowska

po rozpoznaniu w dniu 17 czerwca 2015r. w Gdańsku na rozprawie

sprawy z powództwa J. C.

przeciwko A. C.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku

z dnia 26 lutego 2014 r. sygn. akt I C 95/12

1/ oddala apelację,

2/ zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 5.400 (pięć tysięcy czterysta) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Na oryginale właściwe podpisy.

Sygn. akt I ACa 103/15

UZASADNIENIE

Powód J. C. wniósł przeciwko pozwanej A. C. powództwo o zapłatę kwoty 273.730 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Powód wniósł ponadto o zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 10 listopada 2011 roku referendarz sądowy w Sądzie Okręgowym w Gdańsku orzekł zgodnie z żądaniem pozwu.

Pozwana A. C. w sprzeciwie od nakazu zapłaty wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda kosztów postępowania.

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 26 lutego 2014 r. Sąd Okręgowy w Gdańsku zasądził od pozwanej A. C. na rzecz powoda J. C. kwotę 273.730 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 24 października 2011 r. do dnia zapłaty, zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 7.217 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w sprawie oraz zasądził od pozwanej A. C. na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Gdańsku kwotę 13.687 złotych tytułem opłaty sądowej od pozwu od uiszczenia której powód był zwolniony oraz kwotę 570 tytułem zwrotu wydatków w sprawie.

Podstawą tego rozstrzygnięcia były następujące ustalenia i rozważania Sądu Okręgowego:

A. C. była jednym ze spadkobierców swojego ojca B. L. i przysługiwało jej prawo pierwszeństwa nabycia nieruchomości położonej w obrębie C.. J. C., jej były mąż zawarł z innym ze spadkobierców umowę przedwstępną sprzedaży udziału w nieruchomości i praw do spadku, a ostatecznie nabył w dniu 20 maja 2010 roku od dalszych spadkobierców za cenę 30.000 zł, w wykonaniu umowy przedwstępnej sprzedaży spadku zawartej w dniu 4 lutego 2000 roku, wszystkie przypadające im udziały w spadku po W. G..

W piśmie z dnia 7 stycznia 2010 roku (...) zawiadomiła A. C. i pozostałych spadkobierców o zamiarze sprzedaży nieruchomości pochodzącej z (...). Na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 1c ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz § 4 ust. 1 rozporządzenia Ministra Skarbu Państwa z dnia 1 sierpnia 2003 roku w sprawie szczegółowego trybu sprzedaży nieruchomości (...) i ich części składowych, warunków rozkładania ceny na raty oraz stawek szacunkowych gruntów zaproponowała skorzystanie z prawa pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości zabudowanej położonej w obrębie C., gm. W., w skład której wchodzi działki o łącznej powierzchni (...) ha wraz ze znajdującymi się na nich budynkami, budowlami i urządzeniami. Cena przedmiotu sprzedaży została ustalona na kwotę (...) zł.

Sąd Okręgowy ustalił, że pozwana A. C. po uzyskaniu prawa pierwszeństwa nabycia nieruchomości rozpoczęła poszukiwania dalszego nabywcy nieruchomości, bowiem nie miała środków na nabycie nieruchomości na skutek skorzystania z prawa pierwszeństwa. W związku z powyższym przyszły nabywca musiałby wyłożyć kwotę niezbędną do zakupu nieruchomości przez pozwaną od (...), a następnie zapłacić resztę ceny na rzecz pozwanej.

Ostatecznie pozwana w lipcu 2010 roku ustaliła z dotychczasowym dzierżawcą nieruchomości C. R., że kupi od niej nieruchomość za kwotę przewyższającą cenę, którą pozwana zapłaci (...) o (...) zł.

Jak wynika z ustaleń Sądu pierwszej instancji, w lipcu 2010 roku J. C. i A. C. zawarli porozumienie, w którym pozwana zobowiązała się przekazać powodowi tytułem zaspokojenia jego roszczeń z tytułu podziału majątku wspólnego małżonków zakończonych rozwodem w dniu 12 grudnia 2006 roku kwotę stanowiącą nadwyżkę ponad kwotę (...) zł ponad kwotę sprzedaży A. C. przedmiotowej nieruchomości przez (...), otrzymaną jako zapłatę za sprzedaż nieruchomości niezabudowanej w obrębie geodezyjnym C., pod warunkiem, że umowa sprzedaży przedmiotowej nieruchomości zostanie zawarta ze wskazanym przez powoda kupującym. Powyższy zapis oznaczał, iż po zakupie przedmiotowej nieruchomości przez A. C. od (...), strony będą dążyć do sprzedaży przedmiotowej nieruchomości z zyskiem wynoszącym co najmniej (...) zł i całą nadwyżką ponad ten zysk na podstawie porozumienia przypadnie J. C..

Strony postanowiły także, że kwota stanowiąca nadwyżkę ponad kwotę (...) zł wyczerpuje wszelkie roszczenia J. C. w stosunku do A. C. zarówno z tytułu podziału majątku wspólnego stron, jak i z jakiegokolwiek innego tytułu wynikającego z faktu, iż strony były ze sobą w związku małżeńskim i to bez względu na to jaką kwotę będzie stanowiła nadwyżka.

W § 5 porozumienia A. C. zobowiązała się zawrzeć umowę sprzedaży przedmiotowej nieruchomości z osobą wskazaną przez J. C., o ile osoba ta będzie spełniać warunki niezbędne do zakupu przedmiotowej nieruchomości oraz zaoferuje kwotę w wysokości co najmniej (...) zł wyższą niż kwota, za którą A. C. zakupi przedmiotową nieruchomość od (...).

Zgodnie z § 6 porozumienia pozwana zobowiązała się przekazać powodowi należną mu kwotę w dniu otrzymania pełnej ceny zapłaty za przedmiotową nieruchomość od kupującego wskazanego przez J. C., a J. C. zobowiązał się pokwitować odbiór tej kwoty.

Dalej Sąd pierwszej instancji wskazał, że powód w trakcie poszukiwań nabywcy nieruchomości skontaktował się ze Z. P., który ostatecznie wycofał się jednak z transakcji. W wyniku kontynuowania poszukiwań powód uzyskał informację, że firma (...) prowadzi w okolicy nieruchomości należącej do pozwanej duże gospodarstwo rolne i mogłaby być zainteresowana nabyciem kolejnej nieruchomości. W związku z tym zadzwonił do biura gospodarstwa firmy (...) w L. i zaproponował J. G. sprzedaż działki. J. G. o ofercie sprzedaży nieruchomości po raz pierwszy dowiedziała się od powoda. Po wyrażeniu przez J. G. zainteresowania nieruchomością powód spotkał się z nią i agronomem firmy w celu okazania im nieruchomości. Agronom uznał nieruchomość za dobrą pod względem jakości gleby, kształtu i powierzchni. Ostatecznie ustalono, że nieruchomość nabędzie nie firma (...), lecz (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Powód jeszcze raz spotkał się z J. G. oraz prezesem spółki (...) na oferowanej nieruchomości, gdzie ostatecznie podjęto decyzję o zakupie nieruchomości.

Ostatecznie w pozwana nabyła od (...) przedmiotową nieruchomość, w wykonaniu umowy przedwstępnej z dnia 27 września 2010, cena została uiszczona ze środków zdeponowanych w depozycie notariusza przez spółkę (...), która to spółka ostatecznie nabyła przedmiotową nieruchomość od pozwanej umowa z dnia 27 września 2010 roku za kwotę (...)

Tryb nabycia nieruchomości został ustalony z powodem, do którego w dniach 6 i 21 września 2010 roku M. H., pracownik działu prawnego firmy (...), wysłał stosowne informacje drogą elektroniczną. W mailu z dnia 17 września 2010 roku J. G. poinformowała powoda, że cena (...) zł za nieruchomość jest według jej oceny adekwatna, podała, że reprezentowana przez nią spółka jest w dalszym ciągu zainteresowana zakupem nieruchomości i w proponowanym terminie może stanąć przed notariuszem.

Korespondencję mailową przedstawiciele nabywców prowadzili również z pozwaną, a 22 i 23 września 2010 roku pozwana przesała powodowi harmonogram czynności, które miały zostać podjęte u notariusza. Przesłała mu również treść aktu notarialnego, który miał zostać zawarty między nią a (...).

W mailu z dnia 18 października 2010 roku pozwana przedstawiła powodowi sposób rozliczenia kwoty wynikającej z zawartego przez strony porozumienia. Pozwana wskazała, że należna powodowi kwota wynosi (...) zł. Pozwana podała, że z tej kwoty powinno zostać spłacone zadłużenie powoda wobec T. K. w wysokości (...) zł, koszty notarialne i wynagrodzenie prawników w wysokości (...) zł i zaliczka w wysokości (...) zł. Ponadto pozwana wskazała, że powód z tytułu alimentów winny jest synowi S. kwotę (...) zł. Pozwana wskazała, że do zapłaty u notariusza jako całkowite wypełnienie warunków porozumienia pozostaje kwota (...) zł.

W odpowiedzi powód podał, że nie akceptuje zapłaty kosztów notarialnych, wynagrodzeń prawników, zaliczki oraz alimentów na rzecz syna. Zakwestionował też spłatę zadłużenia na rzecz T. K., jednak ostatecznie ją zaakceptował. Wskazał, że skoro należna mu kwota wynosiła (...) zł, spłacone zadłużenie wynosiło (...) zł, a pozwana wypłaciła już powodowi (...) zł, to do zapłaty od pozwanej na jego rzecz pozostaje kwota (...) zł.

Ostatecznie pozwana zapłaciła powodowi z tytułu porozumienia kwotę w łącznej wysokości (...) zł.

Sąd Okręgowy zważył, że spór w sprawie dotyczył w zasadzie trzech okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia w sprawie: przedmiotu porozumienia zawartego przez strony, osoby, która znalazła kupca na nieruchomość pozwanej oraz sposobu zapłaty przez pozwaną na rzecz powoda.

Sąd pierwszej instancji ocenił rodzaj i charakter umowy zawartej przez strony, wskazując, że spór między stronami w tym zakresie istniał jedynie na początkowym etapie postępowania, bowiem ostatecznie okoliczności związane z treścią oraz celem tej czynności prawnej okazały się w zasadzie bezsporne. Powód od początku stał na stanowisku, iż umowie zobowiązał się do znalezienia kupca zainteresowanego nieruchomością należąca do pozwanej, a pozwana

zobowiązała się do zapłaty wynagrodzenia z tego tytułu. Z kolei pozwana początkowo twierdziła, że w umowie strony dokonały podziału majątku wspólnego. Wobec niejednoznaczności zapisów umowy, a dodatkowo w związku z rozbieżnościami w zakresie ich interpretacji przez każdą ze stron, ocena tego stosunku prawnego dokonana została przez Sąd Okręgowy z zastosowaniem przepisu art. 65 § 1 i 2 k.c., a zatem kombinowanej metody wykładni, opartej na kryteriach subiektywnym i obiektywnym. W ocenie Sądu Okręgowego zawierając umowę strony chciały - jak wskazała to ostatecznie pozwana w swoich zeznaniach - dokonać rozliczenia swojego związku małżeńskiego, który został rozwiązany w 2006 roku. Stąd w treści umowy odwołania do „majątku wspólnego” stron. Należy przy tym wskazać, że strony pod tym pojęciem rozumiały nie tylko przedmioty czy prawa, które wchodziły do majątku wspólnego stron, ale wszelkie ich wspólne przedsięwzięcia finansowe podejmowane w okresie trwania związku małżeńskiego. Strony zgodne były co do tego, że ich majątek wspólny składał się głównie z ruchomości, pozwana była jednak świadoma, że powodowi przysługują wobec niej również roszczenia związane z nakładami, które strony wspólnie ponosiły na nieruchomość należącą do pozwanej. Pozwana sama wskazywała, że miała poczucie, że powodowi należy się jakaś suma pieniędzy z tego tytułu, a podpisując porozumienie chciała doprowadzić do tego, że powód zakupi dla siebie mieszkanie i będzie miał gdzie mieszkać. Jednocześnie zależało jej na tym, aby poprzez zapłatę kwoty wskazanej w porozumieniu zamknąć ostatecznie kwestię rozliczeń z powodem, stąd zapis zawarty w § 2 porozumienia, że porozumienie to wyczerpuje wszelkie roszczenia powoda z tytułu podziału majątku wspólnego stron oraz z jakiegokolwiek innego tytułu wynikającego z faktu, iż strony były ze sobą w związku małżeńskim.

Z kolei powód w porozumieniu zobowiązał się do znalezienia kupca chętnego do nabycia nieruchomości pozwanej, a ponadto zrzekł się ewentualnych przyszłych roszczeń związanych z podziałem majątku wspólnego stron czy też związanych z ponoszonymi przez niego nakładami na majątek osobisty pozwanej.

W ocenie Sądu pierwszej instancji nietrafne były zatem twierdzenia pozwanej, jakoby zawarta przez strony umowa stanowiła umowę o podział majątku wspólnego stron. Strony w porozumieniu nie ustalały majątku wspólnego stron ani nie dzieliły między sobą poszczególnych jego składników, a jedynie ustaliły, że powodowi przysługują pewne roszczenia wobec pozwanej związane z tym majątkiem, a także generalnie związane z podejmowanymi wspólnie w trakcie trwania małżeństwa nakładami na nieruchomość należącą do pozwanej. Brak było też podstaw do oceny, że porozumienie nie miało obejmować żadnego pośrednictwa powoda w znalezieniu nabywcy, bowiem okoliczność ta wynikała wprost z treści porozumienia. Umowa przewidywała, że powód miał znaleźć nabywcę, co było warunkiem wypłacenia mu przez pozwaną świadczenia. Ponadto pozwana zobowiązała się zawrzeć umowę ze wskazanym przez powoda nabywcą. W tym zakresie – w ocenie Sądu pierwszej instancji - umowa zawarta między stronami zawierała elementy umowy zlecenia, bowiem zgodnie z art. 734 § 1 k.c. przez umowę zlecenia przyjmujący zlecenie zobowiązuje się do dokonania określonej czynności prawnej dla dającego zlecenie. Stosownie zaś do art. 735 § 1 k.c. jeżeli ani z umowy, ani z okoliczności nie wynika, że przyjmujący zlecenie zobowiązał się wykonać je bez wynagrodzenia, za wykonanie zlecenia należy się wynagrodzenie.

Reasumując Sąd meriti uznał, że zawarte między stronami porozumienie przewidywało wynagrodzenie dla powoda za znalezienie nabywcy na nieruchomość. W ocenie Sądu pierwszej instancji wynagrodzenie to zostało określone wystarczająco precyzyjnie. Sąd podkreślił, że zgodnie z art. 353¹ k.c. strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego. Mogą w dowolny sposób (zgodnie) określić m. in. przedmiot umowy czy rodzaj świadczenia obu stron. W ocenie Sądu Okręgowego brak było podstaw do uznania, że porozumienie zawarte przez strony mogłoby zostać uznane za nieważne.

Kolejną kwestią było ustalenie, czy powód spełnił warunek określony w porozumieniu i znalazł nabywcę nieruchomości i takich ustaleń Sąd pierwszej instancji dokonał, co skutkowało oceną prawną, że powodowi na mocy art. 735 § 1 k.c. przysługiwało wynagrodzenie w wysokości wynikającej z umowy. W ocenie Sądu a quo pozwana po sprzedaży nieruchomości nie miała wątpliwości co do tego, że powodowi należy się wynagrodzenie na podstawie zawartego przez strony porozumienia, bowiem wypłaciła powodowi część należnej kwoty, tytułując w opisie przelewów „zaliczkami na poczet umowy z A. C.”. Ponadto w mailu z dnia 18 października 2010 roku pozwana w sposób

szczegółowy wskazała, jak według niej powinno wyglądać rozliczenie z tytułu zawartego porozumienia. Co prawda jej stanowisko odnośnie sposobu spłaty różniło się znacznie od stanowiska powoda, należy jednak wskazać, że w sposób dokładny wskazała kwotę, jaka należy się powodowi z tytułu umowy, a następnie przedstawiła sposób jej spłaty. W ocenie Sądu Okręgowego w okresie bezpośrednio po sprzedaży nieruchomości pozwana nie kwestionowała swojego obowiązku odnośnie zapłaty powodowi kwoty wynikającej z porozumienia.

Jak wskazał Sąd pierwszej instancji, nie było też podstaw do uznania, że umowa jest sprzeczna z zasadami współzycia społecznego, bowiem powód wykorzystał przymusowe położenie pozwanej, grożąc, że zablokuje transakcję, przez co pozwana nie uzyskałaby żadnych korzyści majątkowych i zmusił ją tym samym do podpisania porozumienia. Pozwana nie była w przymusowym położeniu, strony zawarły porozumienie w lipcu 2010 roku, kiedy pozwana wiedziała już, że powód nie mógł doprowadzić do zablokowania zakupu nieruchomości od (...), bowiem nie przysługiwało mu prawo pierwszeństwa nabycia nieruchomości. Pozwana - nawet jeżeli początkowo miała wątpliwości w tym zakresie - zwróciła się do (...) z pytaniem odnośnie tego, komu przysługuje prawo pierwszeństwa nabycia i uzyskała odpowiedź, że prawo to przysługuje wyłącznie spadkobiercom i nie jest zbywalne. Porozumienie między stronami zawarte zostało również po złożeniu przez pozwaną oświadczenia o zamiarze skorzystania z prawa pierwszeństwa oraz po rezygnacji przez pozostałych spadkobierców z korzystania z tego prawa. Pozwana miała zatem pełną świadomość, że powód nie jest w stanie zablokować zakupu nieruchomości.

Zdaniem Sądu pierwszej instancji pozwanej nie groziła też utrata korzyści majątkowych, sama zeznała bowiem, że w chwili zawierania porozumienia była już umówiona z dotychczasowym dzierżawcą nieruchomości, który proponował jej zysk ze sprzedaży nieruchomości w wysokości (...) zł. Istotna była również okoliczność, iż autorem porozumienia był działający na jej rzecz syn S. C., a treść była konsultowana z prawnikiem. Nie doszło zatem do sytuacji, w której to powód narzucał jakiegokolwiek niekorzystne dla pozwanej zapisy w treści umowy.

W ocenie Sądu Okręgowego bez znaczenia było również, że w chwili zawierania porozumienia powód jako potencjalnego nabywcę nieruchomości wskazywał Z. P., a nie firmę (...). Okoliczność ta miałaby znaczenie w sytuacji, gdyby w treści umowy strony wskazały, że nabywcą ma być określony podmiot. W ocenie Sądu treść umowy zobowiązywała wręcz powoda do poszukiwania jak najbardziej korzystnej oferty nabycia nieruchomości. W § 1 porozumienia strony oświadczyły bowiem, że po zakupie nieruchomości przez A. C. od (...) strony będą dążyć do sprzedaży nieruchomości z zyskiem wynoszącym co najmniej (...) zł i całą nadwyżką ponad ten zysk na podstawie porozumienia przypadnie J. C.. Gdyby – jak twierdziła strona pozwana – porozumienie zostało zawarte pod konkretnego nabywcę Z. P., powyższy zapis nie znalazłby się w porozumieniu. Ponadto, gdyby kwestia nabywcy była przesądzona w chwili zawierania porozumienia, zapis o dążeniu do sprzedaży nieruchomości z jak największym zyskiem byłby całkowicie zbędny. Również treść § 5 porozumienia wskazywała w ocenie Sądu pierwszej instancji na to, iż strony w chwili jego zawierania nie znalazły jeszcze kupca na nieruchomość.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy uznał, że to powód znalazł nabywcę nieruchomości, a tym samym wypełnił warunek wskazany w porozumieniu zawartym przez strony i powinien otrzymać określone w nim wynagrodzenie.

Jak wskazał Sąd pierwszej instancji, pozwana zobowiązała się do wypłaty powodowi nadwyżki ponad kwotę (...) zł ponad kwotę sprzedaży A. C. nieruchomości przez (...). Cała nadwyżka ponad ten zysk miała przyspaść powodowi. Cena nabycia nieruchomości od (...) wynosiła 5.131.000 zł. Z kolei cena sprzedaży nieruchomości na rzecz (...) wynosiła (...) zł. Różnica pomiędzy cenami obu transakcji wyniosła zatem 1.869.000 zł. Po odjęciu wskazanego w porozumieniu zysku pozwanej w kwocie (...) zł pozostała kwota (...) zł. Nadwyżka ta zgodnie z umową powinna być zostać przez pozwaną zapłacona powodowi. Sąd Okręgowy wskazał, że kwota ta nie była między stronami sporna, spór bowiem dotyczył jedynie tego, czy powód wypełnił warunek wskazany w porozumieniu, tj. czy wskazał nabywcę nieruchomości.

Z materiału dowodowego wynikało, że pozwana wypłaciła powodowi w kilku ratach łączną kwotę (...) zł. Okoliczność ta również nie była między stronami sporna, pozwana podnosiła jedynie, że płaciła te sumy na rzecz powoda nie w związku z realizacją umowy, a jedynie na zasadzie dobrowolności. Do zapłaty pozostawała więc kwota 619.625 zł. Pozwana z pieniędzy, które na podstawie porozumienia miała zapłacić powodowi, dokonała spłaty długu powoda

względem T. K. w kwocie (...) zł, ponadto pokryła wynagrodzenie prawników oraz koszty aktu notarialnego w kwocie (...) zł, zaliczkę w kwocie (...) zł oraz przekazała S. C. kwotę (...) zł tytułem zaległych alimentów. W ocenie Sądu Okręgowego pozwana nie miała prawa do dokonywania spłat rzekomego zadłużenia powoda oraz do potrącania z wynagrodzenia powoda kosztów obsługi prawnej oraz notariusza. W treści zawartego przez strony porozumienia brak było jakichkolwiek ustaleń wskazujących, że powód ma uczestniczyć w pokrywaniu części kosztów związanych z zawarciem umowy sprzedaży nieruchomości. Powód miał jedynie otrzymać nadwyżkę ponad pozwaną zysk ze sprzedaży w wysokości (...) zł. W związku z powyższym Sąd a quo uznał, że wszelkie koszty związane ze sprzedażą nieruchomości, zarówno te dotyczące obsługi prawnej pozwanej, jak i koszty zawarcia umów, obciążają jedynie pozwaną jako zbywcę nieruchomości. Brak było – w przekonaniu Sądu – podstaw do obciążania tymi kosztami powoda. Pozwana nie była również uprawniona do decydowania o tym, że należne powodowi wynagrodzenie przeznaczy na spłatę długów powoda. Brak było jakiegokolwiek ustalenia stron w tym zakresie. Sąd pierwszej instancji wskazał jednak, że powód ostatecznie zaakceptował spłatę zadłużenia na rzecz T. K.. Jeżeli zaś chodzi o zapłatę zadłużenia na rzecz S. C., brak było jakiegokolwiek dowodu, że po stronie powoda istniał w ogóle obowiązek świadczenia alimentacyjnego. W chwili rozvodu stron S. C. był osobą pełnoletnią, ponadto – jak przyznała sama pozwana – jej syn nie występował przeciwko powodowi z żadnym roszczeniem, nie istniał też żaden tytuł wykonawczy, zgodnie z którym powód miałby obowiązek zapłaty na rzecz swojego syna kwoty (...) zł.

Ostatecznie więc, po uwzględnieniu, że powód zaakceptował spłatę swojego zadłużenia wobec T. K., do zapłaty na rzecz powoda pozostawała kwota 293.730 zł. Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy na podstawie art. 471 k.c. zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 273.730 zł.

O odsetkach Sąd pierwszej instancji orzekł na podstawie art. 481 k.c. Zgodnie z § 6 porozumienia A. C. zobowiązała się przekazać J. C. należną mu kwotę w dniu otrzymania pełnej ceny zapłaty za przedmiotową nieruchomość od kupującego wskazanego przez J. C., a J. C. zobowiązał się pokwitować odbiór tej kwoty. Skoro jednak powód żądał zasądzenia odsetek od dnia wniesienia pozwu, Sąd zasądził je zgodnie z żądaniem od dnia 24 października 2011 roku do dnia zapłaty.

O kosztach Sąd a quo orzekł zgodnie z zawartą w przepisie art. 98 k.p.c. regułą odpowiedzialności za wynik postępowania, w myśl której koszty te ponosi strona przegrywająca sprawę. Na koszty te składał się zwrot kosztów wynagrodzenia pełnomocnika powoda, obliczonego na podstawie § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t. j. Dz. U. z 2013 roku, poz. 490) oraz kosztów opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.

Sąd Okręgowy na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych zasądził od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Gdańsku kwotę 13.687 zł tytułem opłaty sądowej od pozwu, od uiszczenia której powód był zwolniony oraz kwotę 570 zł tytułem zwrotu wydatków w sprawie.

Apelację od wyroku Sądu pierwszej instancji wywiodła pozwana, zaskarżając go w całości. Orzeczeniu temu zarzuciła:

1) obrazę przepisów prawa procesowego mogącą mieć wpływ na wynik sprawy, tj. art. 233§ 1 k.p.c. poprzez:

-.

- dowolne i sprzeczne z materiałem sprawy ustalenie, iż powód wypełnił warunek z porozumienia stron z lipca 2010 r. poprzez wskazanie kupca spółkę (...) (zrealizowane przez spółkę (...)) na odzyskiwaną przez pozwaną nieruchomość – majątek C. – przez co nabył prawo określonego w nim wynagrodzenia bez ustalenia i oceny skąd powód uzyskał wiedzę na temat spółki (...),
- pominięcie podstawowej okoliczności w sprawie jaką było to, iż to pozwana wskazała osobę, W. K., która przekazała informacje o spółce (...), uznanie, że brak jest na to przekonywującego dowodu oraz niewyjaśnienie istotnych niedomówień i pominięcie powoda w tym zakresie,

- oparcie się Sądu przy ustalaniu stanu faktycznego na zeznaniach powoda , które Sąd dowolnie uznał za „ logiczne i spójne „, pomimo wewnętrznych sprzeczności w tych zeznaniach w zakresie : powodu podpisania Porozumienia, daty podpisania porozumienia, osoby przygotowującej projekt Porozumienia, negocjacji ,treści porozumienia co do podziału majątku wspólnego, okoliczności złożenia podpisów, dotarcia do spółki (...),
- dowolne i sprzeczne wprost w treścią zawartego pomiędzy stronami porozumienia ustalenie, że umowa (porozumienie) nie stanowiła także umowy o podział majątku wspólnego, a jedynie przewidywała wynagrodzenie powoda za znalezienie nabywcy nieruchomości, a w konsekwencji niewłaściwość trybu postępowania,
- niedaniu wiary przy ustalaniu stanu faktycznego dowodów z zeznań świadków, w sytuacji, gdy zeznania miały istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, w szczególności świadka S. C., który opisywał okoliczności zawarcia porozumienia współpracę stron i zamiar, jaki przyświecał stronom,
- uznanie za niesporną kwotę 718.900zł, skoro pozwana wprost kwestionowała uprawnienie powoda do otrzymania tej kwoty,
- błędne wyliczenie kwoty wypłaconej przez pozwaną mnie na rzecz powoda - wymieniona jest kwota (...),00 zł., a w rzeczywistości wynosi ona 119.275,00 zł.
- brak uznania, że porozumienie nie było sprzeczne z zasadami współżycia społecznego na skutek przymusowego położenia pozwanej, skoro powód - inicjator podpisania porozumienia- wielokrotnie w swych zeznaniach wskazywał na tragiczną sytuację finansową pozwanej „do drzwi pukali komornicy i banki”, i zeznawała, wprost, że bez niego nie sprzedałaby nieruchomości. Nieuzasadnione pomijanie części dowodów i ich selektywną ocenę,

2) naruszenie prawa materialnego, tj.:

- a) art. 65 k.c. poprzez wadliwą interpretację oświadczeń woli stron złożonych przy zawieraniu porozumienia;
- b) wadliwą interpretację zachowania pozwanej, która przekazywała powodowi pieniądze, jako uznanie, mimo iż pozwana zaprzeczała temu wprost traktując wpłaty jako rozliczenie majątku wspólnego;
- c) art. 58 k.c. poprzez jego niezastosowanie i uznanie, że zawarte między stronami porozumienie jest ważne, pomimo iż: jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, a powód powoływał się na podstęp.

Wskazując na powyższe zarzuty, pozwana wniosła o:

- 1) uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi I instancji z pozostawieniem temu sądowi rozstrzygnięcia o kosztach procesu,

ewentualnie o:

- 2) zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanych kosztów procesu wg norm przepisanych.

Wniosła także o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka Z. M. (1) na okoliczność relacji z powodem i zawierania porozumienia.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja pozwanej nie zasługiwała na uwzględnienie.

Na wstępie, przed przystąpieniem do szczegółowych merytorycznych rozważań, wskazać należy, że Sąd Apelacyjny akceptuje poczynione przez Sad pierwszej instancji ustalenia faktyczne i przyjmuje je za podstawę swojego rozstrzygnięcia, co, zgodnie z utrwalonym w orzecznictwie stanowiskiem, zwalnia od obowiązku przeprowadzania

własnej oceny dowodów (por. wyrok Sądu Najwyższego z 27 kwietnia 2010 r., II PK 312/09, LEX nr 602700). Sąd odwoławczy podziela również w przeważającej części ocenę prawną Sądu a quo. Różnica pomiędzy stanowiskami Sądów obu instancji sprowadza się jedynie do zagadnienia charakteru prawnego porozumienia zawartego w 2010 r. pomiędzy pozwaną i powodem (k. 37-38). Powyższa kwestia zostanie szerzej omówiona w dalszej części niniejszego uzasadnienia.

Wskazać ponadto trzeba, że Sąd Apelacyjny, mając na uwadze treść art. 381 k.p.c., oddalił wniosek dowodowy skarżącej o dopuszczenie dowodu z zeznań jej córki – Z. M. (2). Zważyć należy, że autorka apelacji nie wykazała aby powołanie tego dowodu w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji nie było możliwe albo że potrzeba powołania się nań wynikała później. Argumenty pozwanej dotyczące ciąży córki nie mogą być uznane za należyte usprawiedliwienie – okoliczność ta nie stanowiła wszak żadnej przeszkody do tego, by wskazać ją jako źródło dowodowe.

Wbrew zarzutowi pozwanej Sąd Okręgowy nie dopuścił się obrazy art. 233 §1 k.p.c. Dokonana przez organ pierwszej instancji ocena dowodów nie wykracza poza granice zakreślone dyspozycją powyższego przepisu i nie nosi znamion dowolności. Wszystkie ustalenia faktyczne znajdują swoje odzwierciedlenie w zebranych i wszechstronnie przeanalizowanych środkach dowodowych. Ocena przedmiotowych środków uwzględnia kryteria obiektywne, a więc zasady logicznego rozumowania oraz wskazania wiedzy i doświadczenia życiowego i nie wykazuje w tym zakresie żadnych błędów. W ocenie Sądu Apelacyjnego nie ma żadnych podstaw do kwestionowania ustalenia Sądu pierwszej instancji, iż warunek przewidziany w porozumieniu pomiędzy stronami ziścił się.

Odnośnie zawartej w apelacji tezy, iż powód nie znalazł samodzielnie nabywcy nieruchomości rolnej, wskazać należy, że nie wytrzymuje ona konfrontacji z zaoferowanym przez strony materiałem dowodowym. Po pierwsze pozwana w toczącym się postępowaniu jednocześnie negowała fakt samodzielnego wskazania nabywcy przez J. C., a tym samym również uprawnienie powoda do otrzymania spornej sumy, ale również nie tylko nie kwestionowała jego żądań finansowych w prowadzonej z nim korespondencji mailowej, ale w istocie rzeczy zaakceptowała je przedstawiając mu rozliczenie, w którym figuruje pozycja „należna całość = 718 900 zł” (k. 64, 148). Po wtóre dokonała na konto bankowe powoda szeregu przelewów wskazując jako tytuł „zaliczkę na poczet umowy z A. C.” (k. 61). W ocenie Sądu Apelacyjnego ani treść apelacji ani treść oświadczeń procesowych oraz zeznań pozwanej nie pozwalają, przy zastosowaniu reguł logicznego rozumowania i zasad doświadczenia życiowego, na dokonanie odmiennych ustaleń niż poczynione przez Sąd pierwszej instancji. Należy w pełni podzielić stanowisko Sądu a quo w zakresie w jakim wskazał w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, iż pozwana – po sprzedaży nieruchomości – nie miała wątpliwości co do tego, że powodowi należy się wynagrodzenie i nie kwestionowała swojego obowiązku odnośnie zapłacenia mu kwoty wynikającej z porozumienia. Treść maila z dnia 18 października 2010 r. oraz przedstawiony przez powoda wyciąg z rachunku bankowego potwierdzają słuszność takiego rozumowania Sądu Okręgowego.

Skarżąca niezasadnie zarzuca zaskarżonemu wyrokowi „pominięcie podstawowej okoliczności”, jaką miałby być fakt, iż to ona wskazała osobę posiadającą wiedzę na temat spółki (...), tj. W. K.. W ocenie Sądu odwoławczego nie ma dostatecznych podstaw do przyjęcia, iż sytuacja taka rzeczywiście miała miejsce, zaś autorka apelacji nie wykazała, jakie konkretnie „istotne niedomówienia i pominięcia powoda w tym zakresie” nie zostały wyjaśnione, co czyni jej argumentację gołosłowną. Należy przede wszystkim wyraźnie zaakcentować, że zarzut pozwanej stoi w sprzeczności z jej własnymi twierdzeniami procesowymi. W czasie słuchania informacyjnego w trybie art. 212 §1 k.p.c. w dniu 20 września 2012 r. pozwana wskazała „[...] właściwie to mąż wpadł na pomysł, żeby odnowić swoje kontakty z panem K., którego znałam i u którego mieszkaliśmy dwie noce. [...] Po rozmowie telefonicznej, gdzie mąż rzucił hasło, że pan K. może nam pomóc, odszukałam jego wizytówkę [...] i poprosiłam męża żeby do niego zadzwonił i dalej prowadził rozmowę. Parę dni później pojechaliśmy do pana Kazimierzowskiego [...]. Uwiarygodniłam obraz męża i jego umocowanie w całej tej operacji finansowej. Od tego momentu mąż prowadził rozmowy telefoniczne z panem K. [...]” (k. 170-171). Z powyższych twierdzeń pozwanej wynika, że nawiązanie kontaktu z W. K. nie było efektem jej inicjatywy, lecz inicjatywy powoda. Gdyby zatem nawet hipotetycznie przyjąć forsowaną w apelacji wersję wydarzeń, zgodnie z którą informację o spółce (...) jako potencjalnym nabywcy nieruchomości powód powziął od W. K., to i tak

– mając na uwadze twierdzenia procesowe pozwanej – należałoby uznać, że osoba ta nie została wskazana przez nią, lecz przez powoda.

Należy ponadto zwrócić skarżącej uwagę na to, że porozumienie zawarte przez nią z mężem przewiduje jedynie warunek w postaci zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości ze wskazanym przez J. C. kupującym. W świetle literalnego brzemienia przedmiotowego porozumienia, okoliczność, kto był źródłem informacji na temat nabywcy nieruchomości, jest prawnie irrelevantna. Istotne znaczenie ma fakt, iż to nie pozwana, lecz powód jako pierwszy dotarł do J. G. i że to właśnie on zainicjował negocjacje, które doprowadziły do transakcji. Powyższą okoliczność pozwana de facto przyznała w czasie przesłuchania w charakterze strony wskazując, że absolutnie nie zaprzecza temu, iż powód pierwszy skontaktował się z J. G. (zob. nagranie rozprawy z dnia 17 lutego 2014 r., k. 316, czas 01:13:14 – 01:13:30).

Nie można tracić z pola widzenia także tego, że podmiotem, który ostatecznie zakupił nieruchomość była spółka (...). Z twierdzeń i zeznań pozwanej nie wynika tymczasem, aby W. K. wymieniał właśnie tę spółkę jako potencjalnego nabywcę gruntu (z osobą W. K. pozwana wiązała jedynie informację o spółce (...)).

Niezależnie od powyższego wskazać należy, że w ocenie Sądu Apelacyjnego nie ma dostatecznych podstaw do przyjęcia, iż kontakt z J. G. powód rzeczywiście nawiązał za pośrednictwem W. K.. Tezie tej przeczą zeznania samej J. G., z których jasno wynika, że o możliwości kupna nieruchomości rolnej dowiedziała się od powoda, który zadzwonił do niej jako zupełnie obca i nieznaną osobą i zaproponował sprzedaż ziemi (k. 17-17v akt IX Cps 74/13 Sądu Rejonowego w Szamotułach). Również zeznania oraz oświadczenia samego J. C. nie potwierdzają wersji pozwanej. Powód w wysłuchaniu informacyjnym (k. 159), podtrzymanym w przesłuchaniu w charakterze strony wskazał, że informacje o potencjalnych nabywcach uzyskał w Urzędzie Gminy w W. (gdzie jako możliwego nabywcę wskazano – między innymi – spółkę (...)), zaś uzyskane informacje jedynie weryfikował z W. K., który jako były dyrektor (...) „znał wszystkich w okolicy” i dysponował dużą wiedzą na temat potencjalnych nabywców. Natomiast do J. G. powód dotarł samodzielnie przez sekretariat, którego adres znalazł w Internecie. Powyższe twierdzenia w pełni korespondują z zeznaniami J. G., która – niezależnie od wspomnianych wyżej okoliczności – wskazała także, że na początku całą transakcję kojarzyła tylko z powodem i nawet nie wiedziała, „kto ma prawa i jacy są spadkobiercy”.

Nie zasługują na uwzględnienie podniesione w uzasadnieniu apelacji argumenty skarżącej mające uzasadniać tezę, iż zeznania J. C. „są pełne rażącej sprzeczności”. Wbrew twierdzeniom pozwanej wskazać należy, że J. G. zeznała jedynie, iż spółka (...) nie zamieszczała w Internecie ogłoszeń dotyczących kupna ziemi. Z depozycji tego świadka nie wynika natomiast, aby dane adresowe wspomnianej spółki były niedostępne w sieci, a tylko w takiej sytuacji zarzut apelującej miałby rację bytu.

Nietrafny jest również argument dotyczący kwestii osoby, która sporządzała porozumienie. Twierdzenia i zeznania powoda w tym zakresie są zgodne z twierdzeniami samej pozwanej, która w czasie przesłuchania w charakterze strony wskazywała, że udział w przygotowaniu tekstu porozumienia udział mieli zarówno S. C., jak i prawnik.

Nie przekonuje argumentacja pozwanej dotycząca pozostałych okoliczności towarzyszących zawarciu porozumienia. Należy w szczególności podkreślić, że fakt, iż J. C. dążył do zawarcia przedmiotowego porozumienia z uwagi na swój interes prawny (stanowiło ono dla niego formę gwarancji faktycznego otrzymania nadwyżki ponad kwotę (...) zł), nie wyklucza tego, że mógł je w subiektywnym odczuciu postrzegać – w ostatecznym jego kształcie – jako nie w pełni satysfakcjonujące i korzystne dla siebie. Powód dał temu wyraz w czasie wysłuchania informacyjnego, kiedy to faktycznie użył określenia „podstęp” (k. 160). Taka ocena powoda nie stoi jednak w sprzeczności z jego stwierdzeniem, iż bez podpisania porozumienia bał się pojechać na spotkanie oferentami.

Co się tyczy kwestii daty zawarcia porozumienia wskazać należy, że okoliczność ta została wyjaśniona przez powoda w dniu 20 września 2012 r. Wycofał się on wówczas ze swoich wcześniejszych twierdzeń w tym zakresie podnosząc, iż były one nieścisłe (co miał ustalić wspólnie z pozwaną) i wskazując, że w rzeczywistości porozumienie zostało podpisane pod koniec czerwca albo na początku lipca 2010 r. W ocenie Sądu Apelacyjnego fakt, iż powód sprostował swoje stanowisko odnośnie przedmiotowej kwestii nie daje podstaw do uznania jego twierdzeń i zeznań za niewiarygodne.

Wprost przeciwnie – tego rodzaju zachowanie świadczy o dążeniu do przedstawienia okoliczności sprawy w sposób możliwie rzetelny i zgodny z rzeczywistością.

Wbrew argumentom apelującej nie sposób doszukać się sprzeczności pomiędzy okolicznością, że powód nie występował o podział majątku wspólnego a faktem, iż miał wspominać żonie, że należy mu się mieszkanie. Nie ulega wątpliwości, że formułowanych w stosunku do pozwanej werbalnych postulatów dotyczących otrzymania mieszkania nie można utożsamiać z występowaniem o podział majątku – taki wniosek byłby uprawniony wyłącznie w wypadku skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego, co w realiach niniejszej sprawy nie miało miejsca.

Niezasadny jest argument dotyczący stwierdzenia powoda iż pozwana nie sprzedabyła nieruchomości pomimo że miała w tym zakresie ofertę dzierżawcy. Należy podkreślić, że powód miał świadomość, iż taka oferta została złożona i nie kwestionował tego (k. 160, 165). Jego stwierdzenie, iż była małżonka bez jego pomocy nie byłaby w stanie sfinalizować transakcji, jest stwierdzeniem o charakterze ocennym, do którego miał prawo. Fakt, iż powód wyraził takie przekonanie nie świadczy jednak o sprzeczności w jego twierdzeniach i zeznaniach.

Nieprzekonujące są również argumenty pozwanej dotyczące kwestii redagowania treści porozumienia. Nie ulega jednak wątpliwości, że decydujący wpływ na ostateczny kształt przedmiotowego dokumentu miała właśnie pozwana oraz jej syn – wynika to w oczywisty sposób z twierdzeń oraz zeznań obu stron. Dodać należy, że powód wskazywał, iż chciał uproszczenia formuły porozumienia, jednak nie udało mu się zrealizować tego zamierzenia z uwagi na negatywne stanowisko pozwanej w tej kwestii.

Odnosnie zarzutu dowolnej oceny, iż zawarte między stronami porozumienie nie stanowiło także umowy o podział majątku wspólnego, a jedynie przewidywało wynagrodzenie powoda za znalezienie nabywcy nieruchomości, wskazać należy, że taka ocena rzeczowego porozumienia nie jest skutkiem oceny dowodów, lecz oceny prawnej ustalonego stanu faktycznego. W istocie więc powyższy zarzut podlega rozważeniu na płaszczyźnie ewentualnego naruszenia prawa materialnego, co zostanie uczynione w dalszej części uzasadnienia. Analogiczna uwaga dotyczy również zarzutu, iż Sąd Okręgowy nie uznał, że porozumienie było sprzeczne z zasadami współżycia społecznego na skutek przymusowego położenia pozwanej.

Wbrew argumentom pozwanej Sąd pierwszej instancji zasadnie nie dał wiary zeznaniom S. C.. Zeznania tego świadka nacechowane były zauważalną niechęcią do powoda, a jego negatywne oceny odnośnie udziału ojca w życiu rodziny oraz jego wpływu na wypracowanie majątku wspólnego były dalej idące niż twierdzenia samej pozwanej. Świadek wyraźnie deprecjonował udział powoda w znalezieniu nabywcy gruntu podkreślając m.in., że nie szukał on kupca. Jest to w oczywisty sposób sprzeczne z twierdzeniami samej pozwanej, która wprawdzie kwestionowała, by powód samodzielnie dotarł do J. G., jednak nie negowała, że odegrał on istotną rolę w doprowadzeniu do transakcji ze spółką (...). Na uwagę zasługuje fakt, iż S. C. nie potrafił określić, kto okazywał nieruchomość potencjalnym nabywcom i nie znał wielu szczegółów związanych ze sprzedażą przedmiotowej nieruchomości. Wszystkie wskazane wyżej okoliczności obiektywnie przekonują o niewiarygodności zeznań świadka.

Warto w tym miejscu podkreślić, że pozwana nie podniosła żadnych argumentów świadczących o błędności dokonanej przez Sąd Okręgowy oceny zeznań świadka S. C., ograniczając się jedynie do wyrażenia zapatrywania, iż zeznania te miały istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy. Jak trafnie tymczasem wskazuje się w orzecznictwie, dla skutecznego podniesienia zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie można poprzestać na przytoczeniu w apelacji odmiennej, własnej oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego. Niezbędne jest wskazanie przyczyn, które dyskwalifikują postępowanie sądu w zakresie ustaleń. Apelujący winien zwłaszcza wskazać, jakie kryteria oceny zostały naruszone przez sąd przy analizie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłusznie im taką moc przyznając (por. wyrok SA w Krakowie z dnia 5 marca 2015 r., I ACa 1775/14, LEX nr 1711421; por. także wyrok SA w Łodzi z dnia 17 kwietnia 2015 r., I ACa 1512/14, LEX nr 1679969). Tym wymogom skarżąca nie sprostała.

Chybiony jest argument pozwanej dotyczący uznania za niesporną kwoty (...) zł. Zważyć należy, że Sąd Okręgowy użył tego stwierdzenia nie w rozumieniu, iż pozwana uznaje powództwo (w uzasadnieniu wyraźnie wskazano, że

kwestia wypełnienia warunku przewidzianego w porozumieniu była sporna – k. 345), ale w tym znaczeniu, że wysokość nadwyżki nad minimalną ceną nabycia wynosiła właśnie tę kwotę, i że kwota ta była pozwanej znana przed podpisaniem porozumienia oraz że akceptowała ona taką wysokość wynagrodzenia powoda wynikającą z porozumienia.

Apelująca nie ma racji zarzucając Sądowi pierwszej instancji błędne wyliczenie kwoty wypłaconej przez nią na rzecz powoda. Zważyć należy, że powód dochodził w niniejszym postępowaniu kwoty 273.730 zł. W uzasadnieniu pozwu podniósł, że nadwyżka wskazana w porozumieniu wynosiła kwotę (...) zł. Cena uzyskana przez powódkę za sprzedaż (...) spółce (...) wyniosła (...) zł, z czego kwota 5.131.100 zł została przekazana na rzecz (...) tytułem nabycia nieruchomości, a kwota 1.868.900 zł została wypłacona pozwanej. Zatem nadwyżka ponad kwotę 1.150.000 zł wynosiła (...) zł. Dalej powód twierdził, że pozwana przekazała na jego rzecz kwotę 119.275 zł, a kwotę 345.895 zł przekazała wierzycielowi tytułem spłaty połowy ciężącego na małżonkach długu. Zatem różnica między kwotą 718.900 zł, a kwotą 465.170 zł (119.275 zł + 345.895 zł) wynosi 253.730 zł. Sąd a quo ustalił, że spłacone zadłużenie wynosiło kwotę (...) zł, zaś powodowi została przekazana kwota (...) zł, przy czym to ostatnie ustalenie zostało dokonane na podstawie wyciągu z konta bankowego załączonego przez powoda do pisma z dnia 9 lutego 2012 r. (k. 61). Kwota spłaconego długu wyniosła (...) zł - co wynika z maila powoda do pozwanej (k. 62) oraz rozliczenia sporządzonego przez pozwaną (k. 64). Z powyższego wynika, że Sąd Okręgowy dokonał ustaleń zgodnych ze zgromadzonym materiałem dowodowym. Suma kwot wypłaconych przez pozwaną powodowi i kwoty przekazanej wierzycielowi wynosiła łącznie 425.170 zł. Zatem różnica wynosi kwotę 293.730 zł ((...) zł - 425.170 zł). Zważywszy na związanie zakresem żądania pozwu prawidłowo Sąd pierwszej instancji zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę dochodzoną w pozwie, niższą o 20.000 zł niż wynikająca z dokonanego powyżej obrachunku.

Kończąc rozważania odnoszące się do powyższej kwestii należy jeszcze dodać, że pozwana nie zaoferowała żadnego dowodu, z którego wynikałoby, iż suma wpłaconych przez nią na rzecz powoda kwot pieniężnych w rzeczywistości przewyższała sumę wynikającą z wyciągu bankowego przedstawionego przez powoda.

Odnosząc się do zarzutu obrazy art. 65 k.c. wskazać należy, że Sąd pierwszej instancji – interpretując postanowienia zawarte między stronami porozumienia – prawidłowo odwołał się do kombinowanej metody wykładni oświadczeń woli. Sąd Apelacyjny, jako sąd merytoryczny, dokonał jednak w tym zakresie własnej wykładni w oparciu o art. 65 § 2 k.c. i w konsekwencji nie podzielił w pełni stanowiska Sądu a quo w odniesieniu do kwestii charakteru prawnego przedmiotowego porozumienia.

Stosownie do dyspozycji art. 65 § 2 k.c., w celu ustalenia treści umowy należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu. W orzecznictwie utrwalone jest stanowisko, że interpretacja spornego postanowienia umowy nie może być oparta tylko na analizie językowej odnośnego fragmentu tekstu umowy. Gramatyczne dyrektywy wykładni mają niewątpliwie swój walor poznawczy, ale przede wszystkim wówczas, gdy tekst kontraktu jest jednoznaczny, pozwalający na odtworzenie woli kontrahentów wyłącznie według reguł znaczeniowych. W razie powstania wątpliwości konieczne staje się ich usunięcie przy zastosowaniu reguł przewidzianych w art. 65 § 2 k.c. Określone w tym przepisie wymagania oraz wskazane kryteria dokonania oceny ograniczają w istotnym stopniu możliwość werbalnej interpretacji umowy (por. wyrok SN z dnia 8 czerwca 1999 r., II CKN 379/98, OSNC 2000 r., z. 1, poz. 10). W okolicznościach niniejszej sprawy należało zatem mieć na uwadze okoliczności zawarcia porozumienia, poprzedzające je wieloletnie starania powoda o doprowadzenie do możliwości zbycia nieruchomości przez powódkę, niezałatwione kwestie finansowe stron związane z ustaniem małżeństwa, w trakcie którego strony w istotnym zakresie przebudowały należący do pozwanej dom letniskowy, nadto intencje stron, proces przygotowania tekstu porozumienia, a także oświadczenia stron co do motywów porozumienia oraz skutku jaki miało ono wywołać. Sąd Apelacyjny podziela pogląd wyrażony w uzasadnieniu uchwały Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 1995 r. (III CZP 66/95, OSNC 1995/12/168), zgodnie z którym, jeżeli okaże się, że strony nie przyjmowały tego samego znaczenia oświadczenia woli, konieczne jest przejście do drugiej, obiektywnej fazy wykładni, w której właściwy dla prawa sens oświadczenia woli ustala się na podstawie przypisania normatywnego, czyli tak, jak adresat sens ten rozumiał i rozumieć powinien. Za wiążące uznać trzeba w tej fazie takie rozumienie oświadczenia woli, które jest wynikiem starannych zabiegów interpretacyjnych adresata. Decydujący jest normatywny punkt widzenia odbiorcy,

który z należytą starannością dokonuje wykładni zmierzającej do odtworzenia treści myślowych osoby składającej oświadczenie woli. Przeważa tu ochrona zaufania odbiorcy oświadczenia woli nad wolą, a ściślej nad rozumieniem nadawcy. Nadawca bowiem formułuje oświadczenie woli i powinien uczynić to w taki sposób, aby było ono zgodne z jego wolą rozumiane przez odbiorcę. Wykładnia obiektywna sprzyja pewności stosunków prawnych, a tym samym i pewności obrotu prawnego. Powód rozumiał złożone oświadczenie woli pozwanej, przy braku faktycznej możliwości negocjowania jego treści w ten sposób, że intencją powoda i pozwanej przy podpisaniu porozumienia, duchem umowy było rozliczenie między stronami i uzyskanie przez pozwaną pewności, że powód nie będzie żądał rozliczenia z tytułu majątku wspólnego i budowania domu.

Mając na uwadze powyższe kryteria stwierdzić należy, że Sąd pierwszej instancji słusznie ocenił, iż porozumienie zawarte pomiędzy stronami nie stanowiło umowy o podział majątku wspólnego. Jak trafnie wskazano w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, strony w przedmiotowym porozumieniu nie ustalały majątku wspólnego stron ani nie dzieliły między sobą poszczególnych jego składników, a jedynie ustaliły, że powodowi przysługują pewne roszczenia wobec pozwanej związane z tym majątkiem, a także generalnie związane z podejmowanymi wspólnie w trakcie trwania małżeństwa nakładami na nieruchomości należącą do pozwanej. Umowa przewidywała również, że powód miał znaleźć nabywcę, co było warunkiem wypłacenia mu przez pozwaną świadczenia. Ponadto pozwana zobowiązała się zawrzeć umowę ze wskazanym przez powoda nabywcą. Sąd Okręgowy trafnie uznał, że w tym zakresie umowa zawarta między stronami zawierała elementy umowy zlecenia.

W ocenie Sądu Apelacyjnego – mając na uwadze całokształt okoliczności sprawy – uprawniona jest jednak konstatacja, że porozumienie zawarte między stronami stanowiło przede wszystkim ugodę cywilną, zamykającą rozliczenie nakładów powoda na majątek wspólny oraz wyczerpującą jego ewentualne roszczenia z tytułu podziału tego majątku.

Stosownie do treści 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. W realiach niniejszej sprawy taki stosunek prawny – wobec czynienia przez powoda nakładów na nieruchomości pozwanej oraz mając na uwadze istnienie majątku wspólnego w postaci ruchomości – niewątpliwie istniał.

Przedmiotowo istotnym elementem ugody jest czynienie sobie przez strony wzajemnych ustępstw. Na taki charakter działań stron wskazywali tak powód jak i pozwana. W tym kontekście na szczególną uwagę zasługuje treść maila z dnia 19 grudnia 2010 r. (k. 62), w którym powód wprost wskazał: „[...] Zawarte pomiędzy nami porozumienie było wynikiem mądrego kompromisu, polegającego na tym, że oboje uczyniliśmy sobie ustępstwa w stosunku do naszych pierwotnych stanowisk. Oboje »odpuściliśmy«, dlatego udało nam się zawrzeć to porozumienie. [...]”. Pozwana z kolei wskazała, iż zawierając porozumienie wiedziała, że w razie uzyskania większej sumy możliwy będzie podział majątku wspólnego, tak żeby każdy miał swoje mieszkanie. Chciała, żeby byli małżonkowie spłacili długi, wspólnie zaciągnięte i żeby powód kupił sobie kawalerkę, żeby miał miejsce do życia. Dlatego zależało im, żeby tą nieruchomością kupić i sprzedać.

Tym samym, w ocenie Sądu Apelacyjnego, wyczerpane zostały wskazywane przez doktrynę elementy niezbędne dla zawarcia ugody cywilnej. Ugoda jest bowiem umową, która umożliwia likwidowanie konfliktów na drodze kompromisu, bez konieczności odwoływania się i angażowania osób trzecich (sąd, arbitraż), bez konieczności prowadzenia, zwykle żmudnego, kosztownego oraz sformalizowanego postępowania, również dowodowego. Możliwość zawarcia umowy ugody jest uzależniona od gotowości do zawierania kompromisów, ustępstw i rezygnacji ze swoich mniej lub bardziej prawdopodobnych racji na rzecz partnera stosunku prawnego. Takie intencje, zgodnego zakończenia małżeństwa pod względem finansowym, wzajemnego rozrachunku pozwana kilkakrotnie podnosiła jako motyw podpisania porozumienia w przesłuchaniu w charakterze strony. Szczególnego podkreślenia wymaga to, że pozwana, znając kwotę nadwyżki przypadającej zgodnie z porozumieniem powodowi, odnosiła ją do możliwości zapewnienia powodowi nabycia odrębnego lokalu. Co więcej, analogiczne deklaracje pozwana składa i obecnie, deklarując nabycie dla powoda kawalerki po zakończeniu negocjacji toczących się obecnie z (...).

Dodać należy, że 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). W okolicznościach sprawy pozwana przyznała prawa powoda z tytułu nakładów na jej majątek osobisty, a powód zrzekł się dochodzenia roszczeń z tytułu podziału majątku wspólnego i rozliczenia nakładów. Należy dodać, że ugoda cywilna winna być oceniana z subiektywnego punktu widzenia, 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.

Na marginesie nadmienić trzeba, że choć strony nie skonkretyzowały, jaka kwota przypada na prowizję, a jaka na roszczenie z tytułu rozliczenia nakładów, to jednak, zważywszy na łączące małżonków stosunki rodzinne, taką redakcję uznać należało za dopuszczalną i – jak słusznie wskazał Sąd pierwszej instancji – wynikająca z zasady swobody umów.

Dodać także należy, że w nakreślonych wyżej okolicznościach jako oczywiście bezzasadny jawi się zarzut pozwanej dotyczący niewłaściwości trybu postępowania.

Pozwana nie ma racji zarzucając Sądowi Okręgowemu wadliwą interpretację jej zachowania polegającego na przekazywaniu powodowi pieniędzy. Sąd a quo nie traktował dobrowolnych wpłat pozwanej jako uznania żądania pozwu, ale, prawidłowo, jako elementu stanu faktycznego służącego do dokonania wykładni woli stron przedmiotowego porozumienia. Pozwana wielokrotnie w toku procesu i przesłuchania jej w charakterze strony przyznawała, że czuła się zobowiązana do zapłaty umówionej kwoty, a nawet stwierdziła, że nie wypłaciła nawet kwoty zaproponowanej powodowi po dokonaniu potrąceń długów i kosztów prawnych dlatego, że powód wytoczył przeciwko niej powództwo i nielojalnie się zachowuje, np. w stosunkach z wnuczką.

Chybiony jest zarzut naruszenia art. 58 k.c. Wbrew twierdzeniom skarżącej nie ma dostatecznych podstaw do przyjęcia, że zawarte pomiędzy stronami porozumienie naruszało zasady współzycia społecznego.

Przez zasady współzycia społecznego rozumie się na ogół obowiązujące w stosunkach między ludźmi reguły postępowania, które za podstawę mają uzasadnienie aksjologiczne (ocenne), a nie tetyczne (prawne). Odwołują się one do powszechnie uznawanych w całym społeczeństwie lub w danej grupie społecznej wartości i ocen właściwego, przyzwoitego, rzetelnego, lojalnego czy uczciwego zachowania. Zasady te obejmują nie tylko reguły moralne, lecz także obyczajowe (por. np. Z. Radwański [w:] System prawa prywatnego, t. 2, 2002, s. 240 i n.; M. Safjan [w:] K. Pietrzykowski, Komentarz, t. I, 2008, s. 327). Zgodność czynności prawnej z zasadami współzycia społecznego jest zagadnieniem kontekstu faktycznego, tj. okoliczności danego wypadku (wyr. SN z dnia 9 października 2009 r., IV CSK 157/09, LEX nr 558611). Przepis art. 58 § 2 k.c. przewiduje nieważność czynności prawnej w razie jej sprzeczności z konkretnymi zasadami współzycia społecznego. Do takiej oceny czynności prawnej może dojść ze względu na cel, do którego osiągnięcia czynność zmierza, rażąco krzywdzące działanie jednej ze stron, zachowanie nieuczciwe, nielojalne lub naruszające interesy osób trzecich. Konieczne jest dokonanie wartościowania zachowania z konkretnymi zasadami współzycia społecznego w kontekście skutku prawnego (zob. wyrok SN z dnia 3 lutego 2011 r., I CSK 261/10, LEX nr 784986).

W judykaturze utrwalony jest pogląd, że zarzut nieważności czynności prawnej z powodu sprzeczności jej treści lub celu z zasadami współzycia społecznego nie może polegać na powołaniu się ogólnie na bliżej nieokreślone zasady współzycia społecznego, lecz wymaga wskazania, jaka konkretna zasada współzycia społecznego została naruszona (por. wyrok SN z dnia 27 kwietnia 2001 r., V CKN 1335/00, LEX nr 52392; wyrok SN z dnia 23 maja 2002 r., IV CKN 1095/00, LEX nr 57209; wyrok SN z dnia 7 maja 2003 r., IV CKN 120/01, LEX nr 141394; wyrok SN z dnia 20 grudnia 2006 r., IV CSK 263/06, LEX nr 257664). Jak trafnie wskazuje Sąd Najwyższy, do oceny czynności prawnej

jako sprzecznej z zasadami współzycia społecznego może dojść ze względu na cel, do którego osiągnięcia czynność zmierza, rażąco krzywdzące działanie jednej ze stron, zachowanie nieuczciwe, nielojalne lub naruszające interesy osób trzecich, a przy ocenie tej konieczne jest dokonanie wartościowania zachowania z konkretnymi zasadami współzycia społecznego w kontekście skutku prawnego (wyrok SN z dnia 3 lutego 2011 r., I CSK 261/10, LEX nr 784986).

Skarżąca w apelacji nie przedstawiła szerszej argumentacji na rzecz tezy, iż doszło do naruszenia zasad współzycia społecznego. W uzasadnieniu pisma procesowego z dnia 22 marca 2012 r., w którym podniesiono zarzut nieważności umowy na mocy art. 58 §2 k.c. (k. 121-127), pozwana wskazywała na zakaz wykorzystywania przymusowego położenia drugiej strony oraz żądanie świadczenia nieekwiwalentnego. Odwoływała się ponadto do zasady lojalności. W świetle dokonanych ustaleń faktycznych nie ma w ocenie Sądu Apelacyjnego podstaw do oceny, że którakolwiek z tych zasad została przez powoda naruszona.

W ocenie Sądu Apelacyjnego nie ma bowiem podstaw do oceny, iż pozwana pozostawała w przymusowym położeniu, które powód wykorzystał. Świadomość, że powód nie mógł zablokować sprzedaży, apelująca miała przed podpisaniem porozumienia, co zresztą przyznała. Informację o tym uzyskała w okresie dokonywania wyceny nieruchomości, a zatem przed styczniem 2010 r., kiedy to (...) zaproponowała jej skorzystanie z prawa pierwszeństwa nabycia nieruchomości. W ocenie Sądu Apelacyjnego również kwestia zadłużenia stron nie może być traktowana w kategoriach wyzyskania przymusowego położenia. Pozwana w przesłuchaniu w charakterze strony wskazała co prawda, że samo istnienie długu jej ciążyło, jednak nie podnosiła - ani w swoich oświadczeniach procesowych, ani w trakcie przesłuchania - aby T. K. żądał natychmiastowej spłaty przysługującej mu wierzytelności. Nie sygnalizowała również trudności z obsługą kredytów (nie sprecyzowała nawet kwoty kredytów, warunków spłaty, ani banków) i nie wykazała, aby jakiegokolwiek zaciągnięte przez nią zobowiązanie było postawione w stan natychmiastowej wymagalności, bądź też by wszczęta została egzekucja.

Nie sposób ponadto nie zauważyć, że argumentację skarżącej w tym zakresie cechuje sprzeczność i niekonsekwencja. Z jednej bowiem strony autorka apelacji odwołuje się do swojego przymusowego położenia, z drugiej zaś twierdzi, że miała ofertę kupna nieruchomości od W. R., była z nim umówiona na finalizację transakcji w sierpniu 2010 r. i mogła sprzedać ziemię bez pomocy męża (k. 164).

Nadmienić trzeba, że w świetle wskazań doświadczenia życiowego uprawniona jest ocena, iż gdyby pozwana uznawała, że powód wykorzystał jej przymusowe położenie, to nie proponowałaby mu obecnie nabycia z własnych środków lokalu, czując się zobowiązana do wypełnienia zawartego porozumienia.

W ocenie Sądu Apelacyjnego nie sposób również mówić o nieekwiwalentności świadczenia powoda wynikającego z podpisania porozumienia. Abstrahując już od niewiarygodności twierdzeń procesowych pozwanej, zgodnie z którymi powód miał jedynie „asystować” przy sprzedaży ziemi, wskazać należy, że strony wyraźnie zaznaczyły w porozumieniu, iż kwota w nim określona wynika również z rozliczeń związanych z faktem pozostawania małżeństwem. Jak wskazał powód w przesłuchaniu w charakterze strony, intencją jego i żony przy podpisaniu porozumienia, duchem umowy, było rozliczenie z nim i pewność, że nie będzie on żądał rozliczenia z tytułu majątku wspólnego, budowania domu. Również pozwana wskazywała, że umowa dotyczyła również kwestii majątkowych rozliczeń małżeńskich. Podniosła w szczególności, że uważa, iż w wyniku rozliczenia mężowi należy się mieszkanie. Dodała, że w momencie podpisywania porozumienia miała świadomość jaka jest nadwyżka i że ma zapłacić mężowi kwotę ponad 700.000 zł.

Nie są zasadne argumenty skarżącej w zakresie, w jakim powołuje się ona na podstęp. Jak wskazuje się w judykaturze, podstęp charakteryzuje się zawsze określonym intencjonalnym nastawieniem osoby do niego się uciekającej. Autor podstępu musi działać celowo. Chodzi o rozmyślność ukierunkowaną na wywołanie takiego niezgodnego z prawdą obrazu rzeczywistości u innej osoby (kontrahenta), który byłby zdolny skłonić ją do dokonania określonej czynności prawnej. „Podstęp zakłada celowe, umyślne działanie sprawcy skierowane na wywołanie takiego niezgodnego z prawdą obrazu rzeczywistości u osoby, na wolę której oddziałuje, by zdolny on był do nakłonienia jej do złożenia oświadczenia woli określonej treści” (uzasadnienie wyroku SN z dnia 23 marca 2000 r., II CKN 805/98, LEX nr 50881; por. też wyrok SN z dnia 30 marca 2012 r., III CSK 232/11). O podstępie można mówić w przypadku każdego

zachowania ukierunkowanego na wywołanie fałszywego przekonania u innej osoby, które skłoniło ją do dokonania określonej czynności prawnej” (wyrok SN z dnia 10 lutego 2011 r., IV CSK 336/10). „Istotne jednak jest przede wszystkim, czy osoby, którym przypisuje się tego typu zachowania rzeczywiście je podjęły wobec osoby składającej oświadczenie woli” (wyrok SN z dnia 30 marca 2012 r., III CSK 232/11).

Brak jest podstaw by przypisać powodowi tego rodzaju zachowania. Zważyć należy, że sama pozwana w uzasadnieniu sprzeciwu od nakazu zapłaty (k. 45) wskazała, iż miała kupca na nieruchomości, tj. dotychczasowego dzierżawcę, który zaoferował jej cenę 1.150.000zł. Powód wskazał pozwanej, że ma kupca oferującego kwotę znacznie przewyższającego tą cenę, czym pozwana była osobiście zainteresowana. Właśnie wtedy, według pozwanej, zostało zawarte porozumienie, na mocy którego chciała ona dokonać z powodem rozliczenia majątku wspólnego (czego powód się domagał) i na które zgodziła się pod presją czasu i sytuacji rodzinnej. Pozwana sama wyjaśniła zatem, jakie okoliczności legły u podstaw decyzji o zawarciu porozumienia, wyraźnie wskazała na warunek w postaci wskazania nabywcy nieruchomości przez kupca wskazanego przez powoda. Tak więc twierdzenia faktyczne pozwanej w żaden sposób nie wskazują na działania powoda, które mogą być oceniane w kategoriach podstępny.

Wskazać wreszcie należy, że pozwana nawet nie twierdziła, iż uchyliła się od skutków prawnych oświadczenia woli zawartego w porozumieniu. Stosownie tymczasem do treści art. 88§1 k.c. uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia woli, które zostało złożone innej osobie pod wpływem błędu lub groźby, następuje przez oświadczenie złożone tej osobie na piśmie.

Na zakończenie dodać należy, że w ocenie Sądu Apelacyjnego brak było dostatecznych podstaw do rozłożenia zasądzonych od pozwanej na rzecz powoda świadczenia na raty. Jak wynika z art. 320 k.p.c., takie postąpienie uprawnione jest jedynie „w szczególnie uzasadnionych wypadkach”. Pod pojęciem tym należy rozumieć sytuacje, w których ze względu na stan majątkowy, rodzinny lub zdrowotny spełnienie świadczenia przez pozwanego niezwłocznie i w całości byłoby niemożliwe lub bardzo utrudnione albo narażałoby jego lub jego bliskich na niepowetowane szkody (por. A. Jakubecki, Komentarz do art. 320 Kodeksu postępowania cywilnego [w:] H. Dolecki (red.), T. Wiśniewski (red.) Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom I. Artykuły 1-366, LEX, 2013). Apelująca nie podniosła argumentów pozwalających na przyjęcie, iż z taką sytuacją mamy do czynienia po jej stronie - w piśmie procesowym z dnia 18 czerwca 2015 r. ograniczyła się jedynie do hasłowego powołania się na swoją sytuację materialną oraz zawieszoną działalność gospodarczą.

Kierując się zaprezentowaną wyżej argumentacją Sąd Apelacyjny, na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację pozwanej.

Na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 391 §1 k.p.c. oraz § 6 pkt 7 w zw. z §12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu. (t. j. Dz. U. z 2013 r., poz. 490 ze zm.) Sąd drugiej instancji orzekł o kosztach postępowania odwoławczego.