

Sygn. akt VIII Ca 729/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 marca 2015 r.

Sąd Okręgowy w Toruniu VIII Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Marek Lewandowski (spr.)
Sędziowie:	SSO Małgorzata Kończal SSO Rafał Krawczyk
Protokolant:	st. sekr. sąd. Izabela Bagińska

po rozpoznaniu w dniu 11 marca 2015 r. w Toruniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **R. L. i B. L.**

przeciwko **W. B. i Z. D.**

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Rejonowego w Toruniu

z dnia 9 października 2014 r.

sygn. akt I C 712/14

1. **oddala apelację,**

2. **zasądza od pozwanych na rzecz powodów kwotę 600,-zł (sześćset złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

VIII Ca 729/14

UZASADNIENIE

Wyrokiem z 9 października 2014 r. Sąd Rejonowy w Toruniu w sprawie z powództwa z powództwa R. L. i B. L. przeciwko W. B. i Z. D. o ustalenie nieważności umowy, ewentualnie o uznanie umowy za bezskuteczną: I. oddalił powództwo o ustalenie nieważności umowy,

II. uznał umowę dzierżawy zawartą przez pozwanych W. B. i Z. D. z dnia 8 marca 2013r. w formie aktu notarialnego, rep. (...)sporządzonego przez J. P. – notariusza w C. za bezskuteczną w stosunku do powodów R. L. i B. L.,

III. zasądził od pozwanych na rzecz powodów kwotę 1.514,-zł tytułem zwrotu kosztów postępowania, w tym 1.200,-zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu rozstrzygnięcia Sąd ten ustalił, że powodowie są małżeństwem, powódka B. L. jest siostrą pozwanego W. B.. Pozwany W. B. prowadzi z rodzicami gospodarstwo rolne; odrębne gospodarstwo prowadzą powodowie, zaś obydwa gospodarstwa są konkurencyjne.

Sąd I instancji ustalił także, że pozwany Z. D. miał gospodarstwo rolne składające się dwóch działek ziemi ornej i łąki. Z uwagi na swój wiek i chorobę postanowił zbyć te nieruchomości. Negocjacje w sprawie sprzedaży prowadził zarówno z L. B., jak i powodami. Ostatecznie 7 sierpnia 2012 r. zawarł on z powodami umowę przedwstępną sprzedaży działki rolnej o powierzchni 7,90 ha za cenę 230.000 zł, w której oświadczył, że jest ona wolna o obciążenia, praw i roszczeń osób trzecich i nie jest przedmiotem dzierżawy. Umowa przyrzeczona miała być zawarta do dnia 28 lutego 2013 r.; jednak z winy pozwanego nie doszło do jej zawarcia. Po upływie terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej 8 marca 2013 r. pozwany Z. D. wydzierżawił W. B. działkę rolną, będącą przedmiotem umowy przedwstępnej z dnia 7 sierpnia 2012 r. na okres do 31 grudnia 2013 r. Jednocześnie w umowie dzierżawy z dnia 8 marca 2013 r. pozwani ustanowili prawo pierwokupu dla wydzierżawiającego. Zawierając przedmiotową umowę dzierżawy pozwani wiedzieli o zawarciu przez Z. D. z powodami umowy przedwstępnej sprzedaży tej działki. W związku z tym, że pozwany Z. D. odmówił przeniesienia na powodów własności nieruchomości wnieśli oni do Sądu Okręgowego w Toruniu sprawę o zobowiązanie pozwanego do złożenia oświadczenia woli o sprzedaży działki rolnej o powierzchni 7,90 ha na podstawie umowy z dnia 7 sierpnia 2012 r.; sprawę tę wygrali.

Przed przystąpieniem do właściwych rozważań prawnych Sąd Rejonowy stwierdził, że stan faktyczny w znacznym zakresie był bezsporny. Co do wiedzy pozwanych o roszczeniu powodów Sąd ustalił fakty w oparciu o umowę i zaświadczenie oraz zeznania pozwanego W. B., które w tej części były wiarygodne. Po przytoczeniu treści art. 58 § 2 i 59 k.c. Sąd Rejonowy stwierdził, że pozwani zawarli umowę dzierżawy wyłącznie w tym celu, aby powodowie nie mogli korzystać z ziemi, którą Z. D. powinien im sprzedać. Postępowanie tego typu jest zaś rażąco sprzeczne z regułami uczciwego obrotu, które stanowią część zasad współżycia społecznego. W ocenie Sądu a quo umowa dzierżawy nie jest jednak nieważna, lecz bezskuteczna, ponieważ została zawarta w warunkach objętych hipotezą art. 59 k.c., który przewiduje bezskuteczność czynności prawnej, a nie jej nieważność. W rezultacie - zdaniem Sądu Rejonowego - skoro sam ustawodawca przesądził, że umowa, której wykonanie czyni niemożliwym zadośćuczynienie roszczeniu wierzyciela jednego z jej kontrahentów nie jest nieważna, a bezskuteczna względem niego, pierwsze ze zgłoszonych roszczeń trafia w próżnię.

Przechodząc zaś do oceny zasadności żądania ewentualnego pozwu, Sąd I instancji zaznaczył, że okoliczność, iż pozwany Z. D. był dłużnikiem powodów w zakresie przeniesienia na nich własności nieruchomości nie podległ dyskusji w kontekście umowy z dnia 7 sierpnia 2012 r. i wyroku Sądu Okręgowego w Toruniu z dnia 21 maja 2013 r. W ocnie Sądu a quo nie budzi wątpliwości, że powodowie dysponowali roszczeniem w rozumieniu art. 59 k.c. Roszczenia kupującego nie ograniczają się bowiem do przewłaszczenia rzeczy. Na prawo własności składają się liczne uprawnienia, w tym zwłaszcza do posiadania rzeczy, używania jej i pobierania pożytków (art. 140 zd. 1 k.c.), a kupujący może od sprzedawcy żądać nie tylko przeniesienia własności, ale także wydania kupionej rzeczy (art. 535 k.c.) i to w umówionym stanie (art. 353 § 1 i 354 § 1 k.c.). Z oświadczenia pozwanego Z. D. złożonego w § 1 ust. 3 pkt e umowy przedwstępnej wynikało zaś, że nieruchomość jest wolna od praw osób trzecich i nie jest przedmiotem dzierżawy. Zobowiązanie pozwanego, a co za tym idzie odpowiadające mu roszczenia powodów, nie ograniczało się więc do przeniesienia własności, lecz także do wydania nieruchomości i to w stanie takim jak umówiony, a zatem wolny od obciążeń, praw osób trzecich i dzierżawy.

W opinii Sądu Rejonowego oczywiste jest również, że czynność zaskarżona przez stronę powodową jest umową, a jej zawarcie uniemożliwiało Z. D. uczynienie zadość roszczeniu powodów. Nie przypadkiem zawarcie zaskarżonej umowy

w sposób oczywisty uniemożliwiało powodom realizację roszczenia o wydanie spornej działki. Była ona przecież wydana pozwanemu W. B. do używania i pobierania pożytków na okres 20 lat, a z uwagi na formę, wiązała powodów. Chodzi zaś o grunt rolny podlegający uprawie. Fakt umówienia przez pozwanych czynszu, który należał się powodom nie ma zaś znaczenia. Ich roszczenie obejmowało przecież nabycie i objęcie w posiadania działki nieobciążanej prawami osób trzecich. Podobnie obciążenie nieruchomości prawem pierwokupu naruszało roszczenie powodów do nabycia nieruchomości bez obciążeń.

Nie uszło też uwagi Sądu Rejonowego, że umowa, którą powodowie zawarli z Z. D. była odpłatna, wobec czego dla oceny jej skuteczności relewantne znaczenie ma wiedza pozwanych o roszczeniu powodów. Oczywiście jest przy tym, że Z. D. wiedział, że powinien sprzedać działkę powodom w stanie wolnym od obciążenia i ją im wydać. Zaciągnął przecież zobowiązanie tej treści i odmówił jego wykonania. Kluczowe znaczenie dla rozstrzygnięcia miała natomiast wiedza W. B.. Istotne jest przy tym, że wiedza, o której mowa, nie może być utożsamiana z wiadomościami o wytoczeniu przeciwko Z. D. procesu o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli. Chodzi bowiem o świadomość, że do przedmiotu umowy dzierżawy pretensje roszczą powodowie, a nie - czy dochodzą oni swych pretensji na drodze sądowej.

W ocenie Sądu I instancji fakt zawarcia przez powodów umowy przedwstępnej z Z. D. był pozwanemu W. B. wiadomy. Abstrahując od treści zeznania, w których wprost potwierdził tę okoliczność, mieszka on z matką i prowadzi z nią wspólne gospodarstwo domowe i rolne. Była zaś ona przekonana, że ma prawo decydować o ostatecznym przeznaczeniu ziemi. Wiedział też o konflikcie, do którego doszło pomiędzy matką a powódką; brał zresztą w nim udział. Wiedział wreszcie, że to siostra zawarła umowę kredytu na zakup spornej ziemi. Trudno zatem przypuszczać, że nie miał świadomości, iż siostra rości pretensje do wydania ziemi, zwłaszcza że prowadzi względem pozwanego konkurencyjną działalność rolniczą. Nie potwierdziła się natomiast sugestia, że notariusz J. P. pouczyła pozwanego W. B. o wygaśnięciu roszczeń z umowy przedwstępnej po zakończeniu terminu przewidzianego na jej zawarcie. Brak było bowiem jakichkolwiek dowodów na jej poparcie, zaś w świetle art. 390 § 2 k.c. jest nie do pomyślenia podobny błąd notariusza. W kontekście formy i treści umowy dzierżawy jasne jest zresztą, że została ona zawarta wyłącznie dlatego, aby uniemożliwić powodom uprawę spornej ziemi i, wbrew umowie przedwstępnej, pozostawić ją w posiadaniu W. B..

W rezultacie powyższych rozważań Sąd Rejonowy doszedł do wniosku, że twierdzenie pozwanych, iż czynność prawna, którą zdziałali, nie prowadziła do pokrzywdzenia powodów nie ma znaczenia prawnego. Pokrzywdzenie wierzyciela nie należy bowiem do przesłanek żądania z art. 59 k.c. Z kolei problem wyzysku pozwanego nie tylko nie był istotny z punktu widzenia przedmiotu procesu, lecz nie mógł w ogóle podlegać badaniu. Sąd *meriti* był bowiem związany wyrokiem Sądu Okręgowego w Toruniu z dnia 21 maja 2013r. (art. 365 § 1 k.p.c.). Także względy współżycia społecznego nie uzasadniały oddalenia powództwa. Powodowie i pozwany W. B. dopuszczają się bowiem względem siebie podobnych zachowań, wobec czego żadna ze stron nie może twierdzić, że spotyka się nieuzasadnioną i niewłaściwą postawą przeciwnika; z kolei Z. D. naruszył podstawową w prawie cywilnym regułę, że *pacta sunt servanda*. Z kolei wniosek, że strony powinny respektować wolę L. B., która jest matką W. B. i B. L. i, która miała finansować zakup nieruchomości, trafił w próżnię i to aż z dwóch względów. Pieniądze na zakup spornej nieruchomości pochodziły bowiem z kredytu zaciągniętego przez powódkę, a nie od L. B., zaś stosunek pokrewieństwa nie upoważnia do dowolnego decydowania przez rodziców o majątku i roszczeniach dorosłych dzieci. Przede wszystkim jednak ustne uzgodnienia dotyczące nieruchomości musiały ustąpić przed treścią oświadczeń składanych w formie aktu notarialnego. Przepisy wymagają bowiem zachowania tej formy *ad solemnitatem* (art. 158 k.c.). W rezultacie jakiegokolwiek, ewentualne, porozumienia pomiędzy matką pozwanych, powódką i pozwanym W. B. dotyczące własności ziemi były nieważne.

W rezultacie powyższych rozważań Sąd I instancji uwzględnił żądanie powodów zgłoszone przez nich jako żądanie ewentualne na podstawie 59 k.c. Z kolei o kosztach postępowania rozstrzygnął on na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. mając na uwadze, że wprawdzie oddaleniu podlegało żądanie ustalenia nieważności umowy, jednak powodowie wygrali sprawę co do drugiego roszczenia, zaś były one sformułowane ewentualnie.

Apelację od powyższego wyroku w punkcie II i III złożyli pozwani. Skarżący zarzucili: 1) naruszenie prawa procesowego, mające wpływ na wynik postępowania, poprzez naruszenie art. 233 §1 k.p.c., polegające na dowolnej i jednostronnej ocenie zebranego w sprawie materiału dowodowego, przejawiające się w arbitralnym i nieprawidłowym przyjęciu przez Sąd, że pozwani – strony umowy dzierżawy z 8 marca 2013 r. w chwili jej zawarcia wiedzieli o roszczeniu powodów o przeniesienie własności nieruchomości będącej przedmiotem dzierżawy,

2) nieprawidłową interpretację stanu faktycznego sprawy w zakresie możliwości zastosowania na gruncie nin. sprawy art. 59 k.c., mimo braku wiedzy pozwanych o roszczeniu, 3) sprzeczność ustaleń Sądu I instancji z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, w szczególności z kategorycznymi zeznaniami świadka J. P. oraz przesłuchaniem strony pozwanej,

4) przyjęcie nieuzasadnionych i apriorycznych założeń w sprawie co do faktu, iż pozwani zawarli umowę dzierżawy wyłącznie w tym celu, aby powodowie nie mogli korzystać z ziemi, którą pozwany Z. D. powinien im sprzedać.

Na podstawie powyższych zarzutów skarżący wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów procesu za obie instancje.

W odpowiedzi na apelację powodowie domagali się jej oddalenia i zasądzenia kosztów postępowania według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy ustalił i zważył, co następuje.

Apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu.

W pierwszej kolejności należy zauważyć, iż przyjęte przez Sąd I instancji ustalenia faktyczne były co do zasady prawidłowe. W uzasadnieniu zaskarżonego rozstrzygnięcia błędnie jednak ustalono, że Z. D. wydzierżawił W. B. przedmiotową działkę rolną na okres do 31 grudnia 2013 r., skoro – jak wynika z dołączonej umowy – została ona zawarta do końca grudnia 2023 r., tj. na dwadzieścia lat. Poza tym Sąd a quo sprzecznie z treścią umowy ustalił, że strony ustanowiły umowne prawo pierwokupu dla wydzierżawiającego, a nie dla dzierżawcy.

W pozostałym zakresie Sąd II instancji podzielił ustalenia zawarte w uzasadnieniu Sądu I instancji i przyjął je za swoje, czyniąc podstawą własnego rozstrzygnięcia. W związku z tym nie istniała już potrzeba ich szczegółowego powtarzania (por. postanowienie SN z dnia 19 czerwca 2013 r., I CSK 156/13, LEX nr 1365587).

Przechodząc natomiast do kwestii stricte merytorycznych, wskazać należy, iż w ocenie Sądu Okręgowego, Sąd I instancji dokonał co do zasady właściwej subsumpcji przepisów prawnych pod ustalony stan faktyczny i z powyższego wyciągnął prawidłowe wnioski. Nie sposób jednak zgodzić się ze stanowiskiem Sądu a quo, że skoro ustawodawca przesądził, iż umowa, której wykonanie czyni niemożliwym zadośćuczynienie roszczeniu wierzyciela jednego z jej kontrahentów nie jest nieważna, a bezskuteczna względem niego, żądanie ustalenia, że umowa jest nieważna trafia w próżnię.

Nie można bowiem tracić z pola widzenia, że w doktrynie i judykaturze nie budzi większych wątpliwości teza, że **zaskarżana na podstawie art. 59 k.c. umowa musi być ważna**. Jak przyjmuje się powszechnie, nie ma potrzeby korzystania z ochrony przewidzianej w art. 59 k.c. w stosunku do umów dotkniętych nieważnością (bezwzględna), która niejako wyprzedza sankcję bezskuteczności względnej (tak też Sąd Najwyższy w wyrokach z dnia 3 lutego 2011 r., I CSK 261/10, LEX nr 784986, oraz z dnia 24 stycznia 2013 r., V CSK 72/12, LEX nr 1293851).

Nie zasługuje zatem na akceptację pogląd Sądu Rejonowego, że zaskarżona umowa dzierżawy była rażąco sprzeczna z regułami uczciwego obrotu, które stanowią część zasad współzycia społecznego. W opinii Sądu Okręgowego, wbrew stanowisku Sądu a quo, umowa ta była ważna. Nie można bowiem przeoczyć, że w chwili jej zawarcia pozwany Z. D. jako właściciel nieruchomości mógł nią w dowolny sposób rozporządzać, w szczególności mógł zawrzeć umowę dzierżawy na czas oznaczony i zastrzec dla dzierżawcy umowne prawo pierwokupu.

Wbrew natomiast zapatrywaniu skarżącego, Sąd I instancji trafnie uznał, że umowa ta objęta jest dyspozycją art. 59 k.c. Jak słusznie dostrzeżono w doktrynie, najbardziej charakterystyczną przesłanką art. 59 k.c. jest wymaganie, by zawarcie umowy „czyniło całkowicie lub częściowo niemożliwym zadośćuczynienie roszczeniu” powoda. Szczegółowa analiza terminologii, którą posługuje się ustawodawca w innych przepisach, zwłaszcza dotyczących wykonania i skutków niewykonania zobowiązań (tytuł VII księgi III kodeksu cywilnego), prowadzi do wniosku, że cytowane sformułowanie należy uznać za równoznaczne z wywołaniem niemożliwości świadczenia, przy czym stan ten należy odróżnić od niewypłacalności będącej przesłanką akcji pauliańskiej. Oczywiście niemożliwość ta musi mieć charakter następczy i – co więcej – powstać na skutek zawarcia kwestionowanej umowy (zob. M. Pyziak-Szafnicka, Czy możliwy jest zbieg norm art. 59 oraz art. 527 i następnych kodeksu cywilnego?, ZNUŁ Folia Iuridica 1986, z. 27, s. 94 i n.).

W doktrynie zwrócono również uwagę, że oceniając możliwość zadośćuczynienia roszczeniu należy brać pod uwagę nie tylko czynniki formalne, ale także cel społeczno-gospodarczy roszczenia. Szczególną potrzebę „elastycznego i zdroworozsądkowego” podejścia do wymaganej niemożliwości P. M. dostrzega w przypadku ochrony roszczenia wynikającego z umowy przedwstępnej. (por. P. Machnikowski (w:) Kodeks cywilny. Komentarz, pod red. E. Gniewka, s. 138).

Przenosząc te rozważania na grunt rozpatrywanej sprawy trzeba zgodzić się z Sądem Rejonowym, że zawarcie zaskarżonej umowy dzierżawy spowodowało uniemożliwienie powodom korzystanie ze spornej ziemi i, wbrew umowie przedwstępnej, pozostawia ją w posiadaniu W. B.. Wchodzą zatem w grę przesłanki uznania jej za bezskuteczną w stosunku do powodów zgodnie z art. 59 k.c. Twierdzenie zaś pozwanych, że nie wiedzieli oni o roszczeniu powodów zawarcia umowy przyrzeczonej należy uznać za całkowicie gołosłowne. Wbrew stanowisku skarżących świadek J. P. nie potwierdziła, że pozwani nie wiedzieli o roszczeniu powodów, przeciwnie z jej zeznań wynika jednoznacznie, że wielokrotnie pytała ona pozwanych, czy pozwany Z. D. rozwiązał umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości z powodami i była zapewniana przez niego o tym fakcie. Wbrew sugestii pozwanych notariusz nie mogła natomiast odmówić sporządzenia aktu notarialnego zawarcia umowy dzierżawy, ponieważ umowa ta nie była sprzeczna z prawem w rozumieniu art. 81 prawa o notariacie.

W rezultacie powyższych rozważań nie budzi wątpliwości, że zarzuty apelacyjne okazały się nietrafne. W ocenie Sądu Okręgowego nie zasługiwał zwłaszcza na uwzględnienie zarzut naruszenia przez Sąd I instancji art. 233 k.p.c. W orzecznictwie podkreśla się bowiem, że kwestionowanie dokonanej przez sąd oceny dowodów nie może polegać jedynie na zaprezentowaniu własnych, zadowalających dla skarżącego ustaleń stanu faktycznego, dokonanych na podstawie własnej, korzystnej dla skarżącego oceny materiału dowodowego (tak: postanowienie SN z 10 stycznia 2002 r. sygn. II CKN 572/99, Lex nr 53136). Jeśli tylko z materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dawały się wysnuć wnioski odmienne. Jedynie wówczas, gdy brak jest logiki w wysnuwaniu wniosków ze zgromadzonego materiału dowodowego lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza reguły logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo-skutkowych, to przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona (wyrok SN z 27 września 2002 r., II CKN 817/00, Lex nr 56906). Taka sytuacja nie występuje w nin. sprawie. Sąd Rejonowy dokonał bowiem prawidłowych ustaleń faktycznych, w szczególności zasadnie przyjął, że pozwani wiedzieli o zawartej przez pozwanego Z. D. z powodami umowie przedwstępnej sprzedaży nieruchomości.

Z podanych względów Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. orzekł jak w punkcie 1 (pierwszym). O kosztach postępowania apelacyjnego rozstrzygnięto na podstawie art. 98 § 1 i 3, 99 i 108 § 1 k.p.c. w zw. z § 6 pkt 4 i § 13 ust. 1 pkt 1 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 (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r., poz. 461).