

Sygn. akt *I ACa 1022/19*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 grudnia 2020 r.

**Sąd Apelacyjny w Poznaniu I Wydział Cywilny i Własności Intelektualnej**

w składzie:

Przewodniczący – Sędzia Mikołaj Tomaszewski

Sędziowie: Bogdan Wysocki /spr./

Bogusława Żuber

Protokolant: st. sekr. sądowy Ewa Gadomska

po rozpoznaniu w dniu 10 grudnia 2020 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **P. N. i P. K.**

przeciwko **H. D. (1)**

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 8 maja 2019 r. sygn. akt XII C 2481/14

1. oddala apelację;
2. zasądza od pozwanej na rzecz powodów 8.100 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Bogdan Wysocki Mikołaj Tomaszewski Bogusława Żuber

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 25 lipca 2014 r. wniesionym w postępowaniu nakazowym, **powodowie P. N. i P. K.** wniesli o orzeczeniem nakazem zapłaty, że **pozwana H. D. (1)** ma zapłacić powodom kwotę 649.012,20 zł wraz z odsetkami ustawowymi do dnia 9 lipca 2014 r. do dnia zapłaty oraz o zasądzenie od pozwanej na rzecz powodów kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych. Na wypadek przekazania sprawy do postępowania zwykłego lub wniesienia przez pozwaną zarzutów od nakazu zapłaty powodowie wniesli o zasądzenie od pozwanej na ich rzecz kwoty 649.012,20 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 9 lipca 2014 r. do dnia zapłaty; zasądzenie od pozwanej na rzecz powodów kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych.

Nakazem zapłaty z dnia 9 września 2017 r. wydanym w postępowaniu nakazowym, Sąd nakazał pozwanej, aby zapłaciła powodom na podstawie weksla 649.012,20 zł oraz 15.330 zł tytułem kosztów postępowania, w tym kwotę 7.217 zł

tytułem kosztów zastępstwa procesowego w terminie dwóch tygodni od doręczenia nakazu, albo wniosła w tymże terminie zarzuty.

Pismem z dnia 29 września 2014 r. pozwana złożyła zarzuty od nakazu zapłaty, zaskarżyła go w całości. Pozwana wniosła o uchylenie wydanego nakazu zapłaty i oddalenie powództwa; zasądzenie od powodów solidarnie na jej rzecz zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych.

Nakazem zapłaty z dnia 2 października 2014 r. Sąd na wniosek powodów uzupełnił nakaz zapłaty w postępowaniu nakazowym z dnia 9 września 2014 r. w ten sposób, że nakazał H. D. (1), aby zapłaciła powodom odsetki ustawowe od kwoty 649.012,20 zł od dnia 09 lipca 2014 r. do dnia zapłaty z terminie dwóch tygodni od doręczenia nakazu albo wniosła w tymże terminie zarzuty.

Postanowieniem z dnia 14 października 2014 r. Sąd wstrzymał wykonalność nakazu zapłaty z dnia 9 września 2014 r.

Pismem z dnia 18 marca 2015 r. pozwana wniosła zarzuty od nakazu zapłaty z dnia 2 października 2014 r. zaskarżając go w całości. Pozwana wniosła o uchylenie wydanego nakazu zapłaty i oddalenie powództwa w zakresie odsetek ustawowych od roszczenia głównego; zasądzenie solidarnie od powodów na rzecz pozwanej zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych; wstrzymanie wykonalności nakazu zapłaty z dnia 2 października 2014 r.

Na rozprawie w dniu 30 września 2015 r. strony zgodnie wniosły o zawieszenie postępowania. Sąd postanowieniem wydanym na rozprawie na podstawie art. 178 k.p.c. zawiesił postępowanie w sprawie. Postanowieniem z dnia 5 września 2016 r. Sąd podjął zawieszony postępowanie.

**Wyrokiem z dnia 8 maja 2019 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu uchylił nakaz zapłaty wydany przez Sąd Okręgowy w Poznaniu w dniu 9 września 2014 r. uzupełniony nakazem zapłaty z dnia 2 października 2014 r. (pkt 1); zasądził od pozwanej na rzecz powodów 374.495 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 12 lipca 2014 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty (pkt 2); w pozostałym zakresie powództwo oddalił ( pkt 3); koszty postępowania poniesione przez strony rozdzielił stosunkowo obciążając nimi pozwaną w 57%, a powodów w 43% i z tego tytułu zasądził od pozwanej na rzecz powodów 5.673,79 zł (pkt 4); nakazał ściągnąć od powodów na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Poznaniu 14.623,87zł tytułem części (43%) nieuiszczonych kosztów sądowych (opłaty od zarzutów i wydatków związanych z udziałem w sprawie biegłego z dziedziny wyceny nieruchomości) (pkt 5); nakazał ściągnąć od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Poznaniu 5.512,47 zł tytułem części (57%) nieuiszczonych kosztów sądowych (wydatków związanych z udziałem w sprawie biegłego z dziedziny wyceny nieruchomości (pkt 6); w pozostałym zakresie nieuiszczonymi kosztami sądowymi, od których pozwana była zwolniona, obciążył Skarb Państwa (pkt 7).**

Podstawą rozstrzygnięcia były następujące ustalenia i wnioski.

P. N. i P. K. prowadzący działalność gospodarczą pod firmą Biuro (...), Kancelaria (...) s.c. na podstawie umowy z dnia 28 marca 2000 r., reprezentowali interesy H. D. (1) w toku prowadzonych postępowań administracyjnych dotyczących zwrotu wywłaszczonej nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), obręb R., arkusz mapy (...), działka nr (...) (obecnie działka nr (...)). Nieruchomość ta została zbyta przez poprzednika prawnego pozwanej w trybie art. 6 ustawy z dnia 12 marca 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczenia nieruchomości (Dz. U. Nr 17 oz. 70 z 1958 r. i nr 18/61, poz. 94). Działania powodów odniosły oczekiwany skutek. Decyzją Dyrektora Zarządu Geodezji i Katastru Miejskiego z dnia 17 września 2004 r. orzeczono na jej rzecz zwrot nieruchomości oznaczonych nr działek: (...). Decyzja w zakresie nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) stała się ostateczna dnia 13 października 2004 r. Następnie decyzją z dnia 30 marca 2012 r. Starosta (...) orzekł o zwrocie na rzecz pozwanej nieruchomości o nr działek: (...)

Na podstawie łączącej strony umowy z dnia 28 marca 2000 r. pozwana zobowiązała się zapłacić na rzecz powodów wynagrodzenie w wysokości 15% ceny sprzedaży zwróconych jej nieruchomości. Pozwana jednak nie spełniła swojego zobowiązania.

Na skutek wycofania przez pozwaną pełnomocnictwa dla powodów, naliczyli oni w oparciu o łączącą strony umowę - karę umowną w wysokości 15 % szacowanej wartości rynkowej działki nr (...) tj. 243.600 zł. W wyniku powyższego powodowie zainicjowali postępowanie przed Sądem Rejonowym Poznań - Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu. Sąd wyrokiem zaocznym wydanym w sprawie o sygn. akt I C 2143/08 zobowiązał pozwaną do zapłaty na rzecz strony powodowej kwoty 4.900 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 28 maja 2008 r. oraz kosztami procesu w kwocie 862 zł. Zasądzona wyrokiem kwota stanowiła część naliczonej kary umownej.

Pismem z dnia 2 listopada 2009 r. powodowie wezwali pozwaną do zapłaty zasądzonej na ich rzecz kwoty.

W grudniu 2009 r. strony podjęły rozmowy dotyczące uregulowania ich praw i obowiązków wynikających z zawartej przez strony umowy z dnia 28 marca 2000 r.

Pertraktacje w imieniu pozwanej były prowadzone przez fachowego pełnomocnika w osobie adw. T. D.. Wynikiem prowadzonych przez pół roku rozmów było podpisanie przez powodów oraz pozwaną umowy ugody, która określała wysokość i zasady wypłaty wynagrodzenia na rzecz powodów. Nadto umowa ta została zawarta w miejsce dotychczasowej umowy tj. z dnia 28 marca 2000 r.

W treści § 4 ugody pozwana zobowiązała się, w przypadku dokonania samodzielnie lub za pośrednictwem powodów sprzedaży którejkolwiek z nieruchomości oznaczonych nr działek: (...), zapłacić pośrednikowi (powodom) wynagrodzenie w wysokości 15 % uzyskanej ceny sprzedaży. Powyższe wynagrodzenie pozwana zobowiązała się zapłacić w terminie 7 dni od dnia otrzymania całości lub części ceny sprzedaży którejkolwiek ze wskazanych nieruchomości. W przypadku otrzymania części ceny wymagalne wynagrodzenie należało obliczyć jako 15 % od tej części ( § 6 ust. 1).

Na wypadek gdyby w terminie do 3 lat od dnia zawarcia ugody pozwana nie sprzedała odzyskanych nieruchomości określonych w § 4, w tym także ze względu na celowe opóźnianie postępowania zwrotowego lub wycofanie wniosku o zwrot nieruchomości, pośrednik (powodowie) mieli prawo zażądać od H. D. (1) zapłaty kwoty stanowiącej równowartość 15 % wartości rynkowej którejkolwiek z ww. nieruchomości. Wartość rynkowa nieruchomości miała zostać ustalona bez uwzględnienia ewentualnych czynności prawnych lub faktycznych zleceńodawcy, których skutki w istotny sposób ograniczałyby wartość nieruchomości.

W celu zabezpieczenia wykonania postanowień ugody pozwana przekazała powodom wystawiony przez siebie weksel in blanco.

W dalszym okresie powodowie nadal podejmowali czynności na rzecz H. D. (1), pośrednicząc w sprzedaży przedmiotowych nieruchomości. Spółka (...) była zainteresowana nabyciem przedmiotowych nieruchomości za kwotę ponad 4.000.000 zł. 15 marca 2013 r. doszło do podpisania przez pozwaną oraz spółkę umowy przedwstępnej, ale ostatecznie do transakcji nie doszło, ponieważ w 2014 r. spółka wycofała się z transakcji.

W związku z faktem, że w terminie 3 lat od zawarcia umowy ugody pozwana nie sprzedała nieruchomości, powodowie pismem z dnia 20 czerwca 2014 r. skierowali do niej wezwanie do zapłaty, w terminie 3 dni od doręczenia wezwania, kwoty 649.012,20 zł stanowiącej 15 % wartości rynkowej nieruchomości określonej na kwotę 4.326.748 zł. Nadto powodowie poinformowali, że w przypadku braku zapłaty w wyznaczonym wyżej terminie kwoty 649.012,20 zł, weksel zostanie niezwłocznie uzupełniony i przedstawiony do zapłaty. H. D. (1) odebrała korespondencję osobiście w dniu 24 czerwca 2014 r.

W odpowiedzi na wezwanie do zapłaty pozwana odmówiła spełnienia zawartych w nim roszczeń.

Wobec niespełnienia zobowiązania oraz bezskutecznego upływu 3 - dniowego terminu zapłaty wskazanego w wezwaniu do zapłaty z dnia 20 czerwca 2014 r., powodowie wypełnili weksel in blanco wystawiony przez pozwaną na zabezpieczenie realizacji przedmiotowej umowy ugody na kwotę 649.012,20 zł, nadto wezwali pozwaną do jego wykupienia, ustalając termin płatności weksla na dzień 8 lipca 2014 r. Przesyłka została doręczona w dniu 11 lipca 2014 r.

W lipcu 2014 r. pozwana zawiadomiła Prokuraturę Rejonową P. w P. o podejrzeniu popełnienia przez powodów przestępstwa z art. 304 § 1 k.k. polegającego na tym, że wyzyskując jej przymusowe położenie doprowadzili ją do zawarcia ugody pozasądowej w ramach której zagwarantowali sobie świadczenie niewspółmierne do tego, do którego sami byli zobowiązani.

Postanowieniem z dnia 30 listopada 2016 r. śledztwo w sprawie zostało umorzone.

Do dnia wytoczenia przedmiotowego powództwa pozwana nie spełniła zobowiązania nawet w części.

Powódka od lat choruje na (...), nadto stwierdzono u niej istotne wskaźniki organicznego uszkodzenia ośrodkowego układu nerwowego w postaci zaburzeń funkcji uwagi, procesu uczenia się i pamięci dla materiału prezentowanego wzrokowo i słownie. Biegły psycholog oraz psychiatra na podstawie przeprowadzonego badania sądowo-psychiatryczno-psychologicznego nie stwierdzili u pozwanej choroby psychicznej ani upośledzenia umysłowego. Niemniej jednak rozpoznano o pozwanej cechy organicznego uszkodzenia (...) w postaci trudności w koncentracji i skupieniu uwagi. Uszkodzenie (...) jest następstwem(...), występującego u H. D. (2) od wielu lat schorzenia neurologicznego. W związku z powyższym pozwana od lata zażywa leki, niemniej jednak nie miały one wpływu na zdolność do należytego pojmowania przedsiębranego działania i oceny podejmowania decyzji. Zeznania pozwanej cechują się typowymi dla osoby z uszkodzeniem (...) ograniczeniami w postaci drobiazgowości wypowiedzi, lepkości myślenia, przy czym jednak są one spójne, zgodne z treścią pytań.

Rozróżnieniu podlega funkcjonowanie osoby z uszkodzeniem (...) od osoby doznającej napadu padaczkowego lub bezpośrednio po nim, kiedy to mamy do czynienia z jakościowymi zaburzeniami świadomości, co mogłoby mieć wpływ na zdolność do należytego pojmowania przedsiębranego działania polegającego na zawarciu umów cywilnoprawnych.

H. D. (1) 23 czerwca 2010 r. w dniu dokonania czynności cywilnoprawnej, tj. zawarcia ugody pozasądowej nie doznawała zaburzeń świadomości. Osoba w trakcie napadu padaczkowego jak i bezpośrednio po nim jest zwykle pobudzona psychoruchowo, jej zachowanie jest zdeorganizowane, nieprzewidywalne, kończy się często hospitalizacją- mamy do czynienia wówczas ze stanem zaburzenia świadomości. Pozwana natomiast relacjonowała czas i miejsce, w których się miały odbyć powyższe czynności cywilnoprawne, jej działania było celowe i zorganizowane, wynikało ze zrozumiałych psychologicznie motywów.

U H. D. (1) nie stwierdzono choroby psychicznej ani upośledzenia umysłowego, rozpoznano natomiast cechy organicznego uszkodzenia (...) jako wynik przewlekłej choroby neurologicznej- padaczki.

Stwierdzone u pozwanej cechy organicznego uszkodzenia (...) nie wpływały na zdolność należytego pojmowania przedsiębranego działania polegającego na zawarciu w dniu 23 czerwca 2010 r. ugody pozasądowej.

Pobierane przez H. D. (1) leki: D. C. oraz N. retard nie wpływały na zdolność do należytego pojmowania przedsiębranego działania w dniu zawarcia ugody pozasądowej tj. 23 czerwca 2010 r.

Pozwana mimo zdiagnozowanej (...), a także prowadzonego leczenia miała świadomość podejmowanych przez siebie czynności w dniu 23 czerwca 2010 r., a stan jej zdrowia, w szczególności organiczne uszkodzenie układu nerwowego, nie wyłączał swobodnego podejmowania przez nią decyzji. Nadto jej interesy były ówczesnie reprezentowane przez fachowego pełnomocnika, a w czasie podejmowania wszystkich czynności towarzyszył jej mąż W. D..

Zwrócone powódce nieruchomości gruntowe, do których strony odwołały się w ugodzie, składają się obecnie z sześciu działek o numerach ewidencyjnych: (...) o łącznej powierzchni 4.430 m<sup>2</sup>. Są położone w P., w gminie M. P., w województwie (...), zlokalizowane we wschodniej części miasta P. w dawnej dzielnicy (...), w obrębie R., przy Rondzie (...), w kwartale ulic (...). W istocie stanowią one dwie nieruchomości:

- nr I, dla której prowadzona jest księga wieczysta (...), która obejmuje działki o nr ewidencyjnych: (...)

- nr II, dla której prowadzona jest księga wieczysta (...), która składa się z działki o nr ewidencyjnym (...)

Według stanu na dzień 23 czerwca 2014 r. przedmiotowe nieruchomości sąsiedztwo działek stanowiły tereny z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (osiedle (...), budynki z lat 70-80 tych, wykonane w technologii prefabrykowanej) i tereny niezabudowane - zielone pełniące funkcję parku. Przedmiotową lokalizację charakteryzowały bardzo dobre uwarunkowania komunikacyjne, bardzo dobry dostęp do punktów - obiektów handlowo - usługowych oraz dobry dostęp do obiektów użyteczności publicznej. W dalszym otoczeniu znajdują się tereny rzeki W.. (...) jako agregaty, posiadały dostęp do drogi publicznej - Rondo (...) o bardzo dużym natężeniu ruchu. W odległości około 2,6 km znajdowało się centrum miasta P..

Na dzień 23 czerwca 2014 r. przedmiotowe nieruchomości pełniły funkcje parku z infrastrukturą mu towarzyszącą, nie tworzyły ze sobą zorganizowanej i funkcjonalnej całości.

Nieruchomość I zawierała:

- działkę nr (...) o powierzchni 216 m<sup>2</sup>- obszar niezabudowany, o kształcie regularnym, prostokątnym, teren płaski, częściowo utwardzony, porośnięty trawą oraz pojedynczymi krzewami. Na działce znajdują się obiekty małej architektury. W sąsiedztwie uzbrojenie z sieci: elektrycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, ciepłowniczej i gazowej. Działka nie sąsiaduje z inną działką w ramach przedmiotowych nieruchomości;

- działkę nr (...) o powierzchni 584 m<sup>2</sup> – obszar niezabudowany, o kształcie nieregularnym, teren płaski, częściowo utwardzony, porośnięty trawą oraz krzewami. Na działce znajdują się obiekty małej architektury. Działka obciążona przebiegiem infrastruktury technicznej w postaci sieci energetycznej niskiego napięcia. W sąsiedztwie uzbrojenie z sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, ciepłowniczej i gazowej. Działka sąsiaduje z działką nr (...) i działką nr (...) (wchodzącą w skład nieruchomości II);

- działkę (...) o powierzchni 139 m<sup>2</sup>- obszar niezabudowany, o kształcie nieregularnym, trójkątnym, teren płaski częściowo utwardzony, porośnięty trawą oraz krzewami. Na działce znajdują się obiekty małej architektury. Działka obciążona przebiegiem infrastruktury technicznej w postaci sieci energetycznej niskiego napięcia. W sąsiedztwie uzbrojenie z sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, ciepłowniczej i gazowej. Działka sąsiaduje z działką nr (...);

- działkę (...) o powierzchni 2.442 m<sup>2</sup>- obszar niezabudowany, o kształcie nieregularnym, teren płaski, częściowo utwardzony porośnięty trawą oraz drzewami i krzewami. Na działce znajdują się obiekty małej architektury oraz lampy parkowe. Działka obciążona przebiegiem infrastruktury technicznej w postaci sieci energetycznej niskiego napięcia. W sąsiedztwie uzbrojenia z sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, ciepłowniczej i gazowej. Działka sąsiaduje z działką nr (...);

- działkę (...) o powierzchni 327 m<sup>2</sup>- obszar niezabudowany, o kształcie regularnym, prostokątnym, teren płaski, częściowo utwardzony porośnięty trawą. Na działce znajdują się obiekty małej architektury. Działka obciążona przebiegiem infrastruktury technicznej w postaci sieci energetycznej niskiego napięcia oraz sieci gazowej niskiego ciśnienia. W sąsiedztwie uzbrojenie z sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej i ciepłowniczej. Działka sąsiaduje z działką nr (...).

Nieruchomość II zawierała:

- działkę nr (...) o powierzchni 812 m<sup>2</sup>- obszar niezabudowany, o kształcie nieregularnym, teren płaskim, częściowo utwardzony, porośnięty trawą oraz drzewami krzewami. Działka obciążona przebiegiem infrastruktury technicznej w postaci sieci gazowej niskiego ciśnienia. W sąsiedztwie uzbrojenie z sieci: energetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej i ciepłowniczej. Działka sąsiaduje z działką nr (...) (wchodzącą w skład nieruchomości I).

Działki nr (...) w badanym czasie posiadały dostęp do drogi publicznej, zgodnie z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „R. część A” w P.. Dla działki nr (...) dostęp do drogi publicznej winien zostać ustanowiony poprzez służebność drogi koniecznej. Grunty przyległe stanowiły własność Miasta P. lub Skarbu Państwa.

Według stanu na dzień 23 czerwca 2014 r. na obszarze, na którym położone były szacowane nieruchomości, obowiązywał częściowo miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „R. część A” w P. oraz częściowo teren objęty był studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z miejscowym planem „R. część A” zatwierdzonym uchwałą nr (...) Rady Miasta P. z dnia 29 sierpnia 2006 r., działki zlokalizowane przy R. przeznaczone były jako:

- działka nr (...)KD-GP-ulice klasy głównej ruchu przyspieszonego,
- działka nr (...)KD-GP- ulice klasy głównej ruchu przyspieszonego,
- działka nr (...)KD-GP- ulice klasy głównej ruchu przyspieszonego.

Zgodnie ze studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta P. uchwalonym w dniu 18 stycznia 2008 r. uchwałą nr (...) Rady Miasta P., działki zlokalizowane bliżej osiedla mieszkaniowego, oznaczone były jako:

- działka nr (...)- tereny zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej, tereny wymagające rehabilitacji zabudowy blokowej,
- działka nr (...)- tereny zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej, tereny wymagające rehabilitacji zabudowy blokowej,
- działka (...)- tereny zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej, tereny wymagające rehabilitacji zabudowy blokowej.

Według stanu i cen z dnia 23 czerwca 2014 r. poszczególne działki składające się na nieruchomość I miały następujące przeznaczenie:

- (...)przeznaczenie jednorodne: terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- (...)przeznaczenie jednorodne: ulice,
- (...) przeznaczenie jednorodne: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- (...) przeznaczenie jednorodne: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- (...) przeznaczenie jednorodne ulice.

Według stanu i cen z dnia 23 czerwca 2014 r. działka (...) stanowiąca całą nieruchomość II miała przeznaczenie jednorodne: ulice.

Ceny rynkowe poszczególnych działek składających się na nieruchomość I, na dzień 23 czerwca 2014 roku wynosiły: nr (...) - 82.510 zł, nr (...) - 1.683.721 zł, nr (...) - 107.546 zł, nr (...) - 222.330 zł, nr (...) - 91.396 zł.

Cena rynkowa działki nr (...) stanowiącej nieruchomości II na dzień 23 czerwca 2014 r. wynosiła 309.130 zł.

Łączna wartość rynkowa wszystkich działek według stanu i cen na dzień 23 czerwca 2014 r. wynosi 2.496.633 zł. Przy czym 15 % z tej kwoty jest równe 374.494,95 zł, po zaokrągleniu 374.495 zł.

W ocenie Sądu Okręgowego w świetle dokonanych ustaleń faktycznych powództwo zasługiwało na uwzględnienie w części.

Podstawą żądania powodów wobec pozwanej było zobowiązanie wekslowe.

Powodowie domagali się zasądzenia na swoją rzecz 649.012,20 zł wraz odsetkami ustawowymi od dnia 9 lipca 2014 r. do dnia zapłaty, powołując się na posiadany przez siebie weksel wystawiony przez H. D. (1). Powodowie dochodzili zapłaty na swoją rzecz ww. kwoty tytułem wynagrodzenia za prowadzenie spraw pozwanej, a dotyczących zwrotu wywłaszczonych nieruchomości, a stanowiącego 15 % wartości rynkowej wszystkich nieruchomości.

Pozwana złożyła zarzuty od nakazu zapłaty oraz uzupełniającego nakazu zapłaty. Pozwana powoływała się na okoliczność dokonania czynności prawnej tj. podpisania umowy ugody z uwagi na jej stan zdrowia, w stanie wyłączającym świadome powzięcie decyzji i wyrażenie woli. Nadto podnosiła okoliczności dot. nieprawidłowego wypełnienia weksla, co do oznaczenia wierzyciela jak również co do kwoty.

W oparciu o zgromadzony w sprawie materiał dowodowy należy zważyć, że strony łączyła umowa ugody zawarta w dniu 23 czerwca 2010 r. Przedłożony weksel stanowił zabezpieczenie tej umowy. Pozwana świadomie podpisała umowę ugody pozasądowej oraz weksel.

W oparciu o wiadomości specjalne biegłych psychologa i psychiatry jednoznacznie należy stwierdzić, że w sprawie nie zrealizowały się przesłanki wynikające z treści art. 82 k.c. Oświadczenia woli złożone przez pozwaną dnia 23 czerwca 2010 r. są ważne, albowiem pozwana wówczas nie znajdowała się w stanie wyłączającym świadome działania, nadto stan jej zdrowia tj. padaczka oraz zdiagnozowane schorzenie ograniczonego uszkodzenia ośrodkowego układu nerwowego pozostawało bez wpływu na świadomość podejmowanych przez pozwaną działań i składnych oświadczeń woli.

Ponadto nie można też uwzględnić twierdzeń strony powodowej jakoby pozwanej przedłożono do podpisu wzorzec umowy ugody. W istocie powodowie są przedsiębiorcami, a pozwana konsumentka w rozpoznawanym stosunku prawnym. Zważyć jednak należy, że przed podpisaniem niniejszej ugody przez około pół roku trwały negocjacje co do ustalania ostatecznej treści ugody, powyższe wynika z przedłożonych dokumentów w szczególności wydruków wiadomości e-mail. Oznacza to, że wszystkie postanowienie ugody były przez strony (w tym pozwana reprezentowaną przez fachowego pełnomocnika) indywidualnie uzgodnione.

Na uwzględnienie również nie zasługują zarzuty, że treść umowy zmierzała do wyzysku pozwanej wykorzystując jej nieporadność życiową, trudną sytuację materialną, zdrowotną, albowiem jej interesy były reprezentowane przez fachowego pełnomocnika. Nadto przy wszelkich czynnościach towarzyszył jej mąż, trudno więc uznać, że powodowie jako podmiot profesjonalny wykorzystali pozwaną, która nie ma odpowiedniej wiedzy prawnej, w celu osiągnięcia dla siebie korzyści. Pozwana dostatecznie dbała o swoje interesy. Warunki przedmiotowej umowy ugody były w jej imieniu negocjowane przez jej fachowego pełnomocnika. Proces ten trwał kilka miesięcy, po stronie pozwanej była to decyzja przemyślana i podjęta bez presji czasu, czy nacisków ze strony powodowej. W czasie wieloletnich procedur dot. zwrotu przedmiotowych nieruchomości H. D. (1) dokonywała zmian pełnomocników, dostrzegając nieprawidłowości w prowadzeniu jej interesów. Trudno więc na tej podstawie wywieść wniosek, że była w tej sferze nieporadna.

Nadto na uwzględnienie nie zasługuje zarzut naruszenia art. 387 § k.c. aby umowa ugody dotyczyła świadczenia niemożliwego tj., że niemożliwa byłaby sprzedaż na wolnym rynku tych działek po cenach określonych w umowie ugody pozasądowej.

Umowa jasno stanowi, że powodowie będą mieli prawo zażądać kwoty stanowiącej odpowiednik 15 % wartości rynkowej. Należność powodów kształtuje się zależnie od wartości rynkowej nieruchomości, jest płynna i adekwatna do

sytuacji panującej na rynku cen nieruchomości. Ustawa o gospodarce nieruchomościami definiuje wartość rynkową nieruchomości jako szacunkową kwotę, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działając z rozeznanem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Każdorazowo wpływ na cenę ma sytuacja prawna nieruchomości, jej indywidualne cechy w tym lokalizacja. Trudno więc uznać twierdzenia pozwanej, a dotyczące ceny, albowiem jest ona uwarunkowana każdorazowo aktualną sytuacją na rynku nieruchomości, trudno uznać aby wówczas żądanie było niemożliwe do spełnienia.

Sąd również nie uwzględnił zarzutu dotyczącego braku możliwości spełnienia świadczenia poprzez nieprawidłowe oznaczenie działek numerami, których te działki nie posiadały w chwili zawierania umowy, wskutek czego uznać należy, że zawarta umowa ugody stanowi umowę o świadczenie niemożliwe, a tym samym jest nieważna z mocy prawa, nie mogąc stanowić podstawy do wystawienia weksla in blanco i jego wypełnienia.

Działka (...) została podzielona na działki: (...) a działka (...) na działki (...). Mimo błędnego oznaczenia nie budzi wątpliwości Sądu, że chodzi o tożsame grunty. Nadto nie budziło wątpliwości stron, że umowa dotyczy nieruchomości stanowiących własność pozwanej, a które podlegały zwrotowi. Strony były zgodne, co do przedmiotu wzajemnych świadczeń.

Co się tyczy zarzutów dotyczących ważności weksla to stwierdzić trzeba, że oznaczenie remitenta polegające na określeniu podmiotu, na którego rzecz zapłata ma zostać dokonana w sposób odmienny od firmy prowadzonej przez wspólników spółki cywilnej (...) w żaden sposób nie wpływa na niejednoznaczność oznaczenia powodów.

Przede wszystkim, dlatego, że spółka cywilna nie ma zdolności wekslowej. Powyższe skutkuje tym, że nie może być wystawcą weksla ani remitentem. Niemniej jednak powyższe nie wyklucza możliwości stosowania weksla wobec tego typu przedsiębiorstw. Aby wystawić weksel na rzecz spółki cywilnej jej wspólnicy winni zostać wymienieni, jako remitenci weksla. Przy wskazaniu, jako remitenta wyłącznie spółki cywilnej, bez określania wspólników weksel wówczas jest nieważny.

Jedynie wskazanie wspólników spółki cywilnej przez wpisanie ich nazwisk mogłoby spowodować nabycie uprawnień przez nich, brak bowiem odrębnej od wspólników osobowości prawnej spółki cywilnej będzie zawsze skutkowało związaniem jej wspólników stosunkiem wekslowym. Uczestnikami stosunku wekslowego mogą być zatem jedynie wspólnicy.

Trafny natomiast okazał się zarzut pozwanej, a dotyczący wypełnienia weksla niewłaściwą kwotą. Pozwana w toku postępowania twierdziła, że wartość przedmiotowych nieruchomości jest niższa od przyjętej przez powodów kwoty 4.326.748 zł.

Ostatni zarzut okazał się zasadny.

W celu ustalenia wartości rynkowej nieruchomości na moment wypełnienia weksla Sąd przeprowadził dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości R. D. (1). Na podstawie przeprowadzonych wyliczeń biegły sądowy stwierdził, że łączna wartość rynkowa wszystkich działek według stanu i cen na dzień 23 czerwca 2014 r. wynosi 2.496.633 zł. W konsekwencji właśnie ta kwota stanowiła dla Sądu podstawę wyliczenia kwoty podlegającej zasądzeniu na rzecz powodów tj. 15 %. Przy czym 15 % z tej kwoty jest równe 374.494,95 zł, po zaokrągleniu 374.495 zł.

Mając powyższe na względzie Sąd uznał, że strona pozwana wykazała, że wartość objętych rozpoznawanym żądaniem nieruchomości jest niższa aniżeli kwota 4.326.748 zł przyjęta przez stronę powodową.

Sąd przyjął sumę wartości każdej z działek uznając, że każda z nich mogła być przedmiotem odrębnej transakcji sprzedaży. W ocenie Sądu tak należy tłumaczyć zawarte w umowie ugody określenie sporne określenie „którejkolwiek



z nieruchomości oznaczonych numerami...”. Tym samym strony przy zawieraniu umowy nie wykluczały dokonywania sprzedaży pojedynczych działek.

Sąd przyjął wartość szacowanych nieruchomości według stanu i cen na dzień 23 czerwca 2014 r. Bez wątpienia zobowiązanie pozwanej powstało w dacie wypełnienia weksla.

Biegły oszacował wartość przedmiotowych nieruchomości zgodnie ze zleceniem Sądu tj. na dzień 23 czerwca 2014 r. Wyniknęło to z omyłki Sądu. Niemniej jednak mając na uwadze, że biegły dokonał ustaleń na okres o 7 dni wcześniejszy aniżeli data wypełnienia weksla, nie wpływa to na dokładność i rzetelność wykonanej wyceny. W okresie od 23 czerwca 2014 r. do 1 lipca 2014 r. nie wystąpiła żadna zmiana wartości nieruchomości. Nie ma podstaw do przyjęcia, aby poziom cen nieruchomości wzrósł w okresie jednego tygodnia.

Mając na uwadze powyższe, Sąd łączną wartość rynkową wszystkich działek według stanu i cen na dzień 1 lipca 2014 r. ustalił na kwotę 2.496.633 zł, przy czym 15% tej kwoty jest równe 374.494,95 zł, po zaokrągleniu 374.495 zł i taka kwota podlegała zasądzeniu na rzecz powodów.

W ocenie Sądu tak ustalona kwota jest adekwatna do czasu i nakładu pracy powodów działających w imieniu pozwanej. Gdyby przyjąć wartość szacowanych nieruchomości na wyższym poziomie w ocenie Sądu wówczas zachodziłyby podstawy do miarkowania zasądzonej na tej podstawie kwoty na rzecz powodów.

Zgodnie z treścią art. 496 k.p.c. po przeprowadzeniu rozprawy sąd wydaje wyrok, w którym nakaz zapłaty w całości lub w części utrzymuje w mocy albo go uchyla i orzeka o żądaniu pozwu, bądź też postanowieniem uchyla nakaz zapłaty i pozew odrzuca lub postępowanie umarza.

Mając na uwadze okoliczności sprawy oraz powołane przepisy, Sąd uchylił nakaz zapłaty wydany przez Sąd Okręgowy w Poznaniu w dniu 9 września 2014 r. uzupełniony nakazem zapłaty z dnia 2 października 2014 r.

Wobec powyższego Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powodów kwotę 374.495 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 12 lipca 2014 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty.

O odsetkach ustawowych od zasądzonej należności głównej Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. W dniu 11 lipca 2014 r. pozwana odebrała wezwanie do wykupienia weksla, z datą jego płatności do 8 lipca 2014 r. Wobec powyższego należało przyjąć, że pozwana dopiero od dnia następnego, tj. 12 lipca 2014 r. pozostaje w opóźnieniu w spełnieniu świadczenia, dlatego Sąd od tej daty zasądził odsetki ustawowe.

W pozostałym zakresie Sąd żądanie pozwu uznał jako wygórowane, wobec czego podlegało ono oddaleniu podobnie jak roszczenie odsetkowe powodów w okresie od dnia 9 do 11 lipca 2014 r.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c.

**Apelację od wyroku złożyła pozwana, zaskarżyła go w części tj. co do pkt 2 i 4.** Pozwana zarzucała rozstrzygnięciu:

1. naruszenie prawa materialnego, polegające na:

- naruszeniu art. 471 k.c. przejawiające się z przyjęciem, że występuje odpowiedzialność dłużnika za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania w sytuacji, gdy okoliczności faktyczne uniemożliwiają mu wykonanie zobowiązania umownego;
- nieuwzględnienie aktu władzy, jakim była uchwała Rady Miasta P. z dnia 3 listopada 2015 r. (uchwała nr (...)) jako okoliczności pozostającej poza kontrolą pozwanej, która to okoliczność prowadzi faktycznie do niemożności zbywania należących do niej nieruchomości;

- naruszeniu art. 65 § 1 i 2 k.c. przejawiające się w przyjęciu, że § 6 ust. 2 ugody pozasądowej z dnia 23 czerwca 2010 r. ma charakter postanowienia o charakterze gwarancyjnym, a więc niedokonanie sprzedaży nieruchomości przez pozwaną może być również następstwem okoliczności, za których wystąpienie nie ponosi odpowiedzialności;
  - naruszenie art. 388 § 1 k.c. przejawiające się w przyjęciu, że reprezentowanie osoby fizycznej przez profesjonalnego pełnomocnika wyłącza możliwość wystąpienia sytuacji wyzysku, tj. wyzyskania przymusowego położenia, niedoświadczenia drugiej strony;
2. naruszenie norm postępowania, które miało wpływ na wynik sprawy, polegające na:
- naruszeniu art. 177 § 1 pkt 1 k.p.c. przejawiające się w dalszym prowadzeniu i wydaniu wyroku w sprawie, mimo że rozstrzygnięcie sprawy zależy od wyniku innego toczącego się postępowania cywilnego, jakim jest sprawa o sygn. akt I C 778/17/17 Sądu Okręgowego w Poznaniu, w której ustalana jest odpowiedzialność cywilna Miasta P. wobec H. D. (1) z tytułu uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego „Osiedle (...)”, który objął swym zakresem działki pozwanej;
  - art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 285 § 3 k.p.c., przejawiające się w uznaniu, że opinia biegłego dotycząca wartości nieruchomości w dniu 23 czerwca 2014 r. zawiera ustalenia adekwatne dla dnia wystawienia weksła ( 1 lipca 2014 r.);
3. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. polegające na błędnej ocenie dowodów, przejawiające się w:
- nieprawidłowym przyjęciu, że stan pozwanej oraz jej męża umożliwił jej należyte rozeznanie sytuacji w dniu podpisywania ugody pozasądowej,
  - nieprawidłowym przyjęciu, że zaawansowanie prac planistycznych oraz inne okoliczności umożliwiały pozwanej realizację jej zobowiązania umownego wynikającego z ugody pozasądowej, tj. sprzedaż przedmiotowych działek, co skutkowało możliwością uzupełnienia weksła in blanco i dochodzenia roszczenia przez powodów;
  - nieprawidłowym przyjęciu, że zeznania W. D. są nieprzydatne dla postępowania, a w szczególności, że nie wykazują braku świadomości wagi czynności dokonywanych przez pozwaną w chwili podpisania ugody pozasądowej i wystawienia weksła.

Wskazując na powyższe zarzuty pozwana wniosła o zmianę wyroku w zaskarżonej części poprzez oddalenie powództwa w całości; zasądzenie zwrotu od powodów na rzecz pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów postępowania przed Sądem I instancji i udzielonego pełnomocnictwa według norm przepisanych. W przypadku nieuwzględnienia powyższego wniosku, pozwana wniosła o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i skierowanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I instancji, pozostawiając temu sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego. Ponadto na podstawie art. 368 § 1 pkt 4 k.p.c. powołała dowody wskazane w uzasadnieniu apelacji i wniosła o ich uwzględnienie w toku postępowania przed Sądem II instancji.

**Powodowie wniesli o oddalenie apelacji** i zasądzenie od pozwanej na ich rzecz kosztów postępowania odwoławczego w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

### **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

Apelacja okazała się bezzasadna.

W pierwszej kolejności podzielić należy w pełni stanowisko Sądu Okręgowego, zgodnie z którym nie było jakichkolwiek podstaw do zawieszenia postępowania na podstawie art. 177 § 1 pkt. 1) kpc do czasu zakończenia postępowania w sprawie I C 787/17 Sądu Okręgowego w Poznaniu.

Wynik tamtej sprawy nie ma bowiem, co wydaje się oczywiste, charakteru prejudycjalnego w stosunku do niniejszego postępowania.

Z tego punktu widzenia nie ma w każdym razie istotnego znaczenia okoliczność, iż wygranie przez pozwaną sprawy przeciwko Miastu P. o odszkodowanie z tytułu tzw. szkody planistycznej ułatwiłoby jej wywiązanie się z zobowiązań w stosunku do powodów.

Z kolei ustalenia faktyczne sądu I instancji nie budzą wątpliwości i dlatego Sąd Apelacyjny przyjmuje je w pełni za podstawę własnego rozstrzygnięcia.

Zostały one poczynione w oparciu o wszechstronne rozważenie całego zebranego w sprawie materiału dowodowego, którego ocena, przedstawiona w pisemnym uzasadnieniu wyroku, jest pełna, zgodna z zasadami logiki i doświadczenia życiowego.

Ustalenia te nie zostały skutecznie wzruszone w apelacji, w ramach podniesionych tam zarzutów o charakterze procesowym.

Sprowadzają się one bowiem do forsowania przez skarżącą własnej, korzystnej dla niej wersji stanu faktycznego, opartej na odmiennej, niż przeprowadzona przez sąd, ocenie mocy i wiarygodności poszczególnych dowodów.

Nie jest to jednak wystarczające dla skutecznego postawienia zarzutów „błędnych ustaleń faktycznych”, „sprzeczności istotnych ustaleń z zebraniem materiałem dowodowym”, czy też naruszenia art. 233 § 1 kpc.

W świetle ugruntowanego stanowiska judykatury do naruszenia tego przepisu mogłoby dojść tylko wówczas, gdyby skarżący wykazał uchybienie podstawowym regułom służącym ocenie wiarygodności i mocy poszczególnych dowodów, tj. zasadom logicznego myślenia, doświadczenia życiowego i właściwego kojarzenia faktów (tak m.in. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 16 grudnia 2005 r. w spr. III CK 314/05, LEX nr 172176).

Podobnie, zarzut błędnych ustaleń faktycznych nie może polegać jedynie na zaprezentowaniu przez skarżącego stanu faktycznego, ustalonego przez niego na podstawie własnej oceny dowodów, choćby ocena ta również była logiczna i zgodna z doświadczeniem życiowym (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 stycznia 2005 r. w spr. IV CK 387/04, LEX nr 177263).

Jeżeli bowiem z materiału dowodowego sąd wyprowadził wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to taka ocena sądu nie narusza prawa do swobodnej oceny dowodów, choćby w równym stopniu, na podstawie tego samego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne (zob. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 października 2005 r. w spr. IV CK 122/05, LEX nr 187124).

Wymaga podkreślenia, że ustalenie, czy pozwana w dacie podejmowania spornej czynności pozostawała, z uwagi na swoje schorzenia, w stanie wyłączającym świadome albo swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli, co mogłoby rzutować na ważność zawartej między stronami ugody (art. 82 kc), mogło być dokonane wyłącznie przy skorzystaniu z wiedzy specjalnej, w rozumieniu art. 278 kpc (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 kwietnia 2019 r. w sprawie I CSK 166/18, LEX nr 2647531).

Sąd Okręgowy oparł w tym zakresie swoje ustalenie o braku okoliczności wyłączających możliwość podjęcia przez pozwaną ważnego oświadczenia woli na treści nie budzącej wątpliwości opinii biegłych lekarza psychiatry i psychologa, która to opinia nie jest zresztą w apelacji, przynajmniej w sposób czytelny, kwestionowana.

Nie sposób natomiast byłoby podważać wniosków tej opinii wyłącznie na podstawie subiektywnych ocen zeznającego w charakterze świadka męża pozwanej W. D..

Całkowicie bezzasadne są zarzuty apelacji kierowane przeciwko wnioskowi opinii biegłego z dziedziny szacowania nieruchomości R. D..

Po pierwsze, zarzuty te opierają się na twierdzeniach i dowodach spóźnionych z punktu widzenia przepisu art. 381 kpc i które podlegały w związku z tym pominięciu w postępowaniu odwoławczym.

Pozwana w toku postępowania przed sądem I instancji nigdy nie podnosiła, że wartość nieruchomości powinna być ustalona na dzień 1 lipca 2014 r., a nie na dzień 23 czerwca 2014r.

Nie uprawdopodobniła też, że nie mogła przed wydaniem zaskarżonego wyroku powołać się na treść dokumentów z postępowania o uchwalenie planu zagospodarowania przestrzennego, które dołączyła do apelacji.

Niezależnie od tego stanowisko Sądu Okręgowego, zgodnie z którym między 23 czerwca a 1 lipca 2014 r. nie mogło dojść do zmiany cen na rynku nieruchomości, mogących rzutować na treść wydanej przez biegłego opinii jest, w świetle zasad doświadczenia życiowego oraz podstawowych zasad logiki, oczywiste.

Należy zauważyć, że biegły dla potrzeb opinii badał, dla celów porównawczych, ceny transakcyjne z okresu od 25 lutego do 31 lipca 2013 r. i były to wszystkie transakcje, które spełniały warunki do uznania ich za spełniające kryteria nieruchomości porównawczych.

Nie sposób byłoby, racjonalnie oceniając rzeczywistość, założyć, że między 23 czerwca a 1 lipca 2014 r. mogło dojść do transakcji na rynku tego rodzaju nietypowych nieruchomości, które rzutować mogłyby na treść opinii, a przy tym pozostawałyby pod wpływem prac nad zmianą planu zagospodarowania przestrzennego.

Inną rzeczą jest, że, wbrew twierdzeniom apelującej, z dokumentów dołączonych do apelacji nie wynika, aby w dniu 25 czerwca 2014 r. upubliczniono jakiegokolwiek dokumenty mogące mieć znaczenie dla rozpoznania sprawy.

Już tylko na marginesie można wskazać, że stanowisko sądu I instancji, zgodnie z którym wartość nieruchomości powinna być ustalona na dzień wystawienia weksla, czyli na 1 lipca 2014 r., nie jest przekonujące.

W sprawie ostatecznie doszło do rozpoznania roszczeń powództwa na podstawie łączącego strony stosunku podstawowego, za czym przemawia m.in. okoliczność, że sąd w całości uchylił nakaz zapłaty wydany na podstawie weksla.

Prawidłowo zatem sąd przyjął, że wartość nieruchomości, która miała stanowić podstawę ustalenia należnego powodowi świadczenia, powinna być ustalona na dzień 23 czerwca 2014 r. (a ściślej – 24 czerwca 2014r.), kiedy to świadczenie z tego stosunku stało się wymagalne na podstawie art. 455 kc (czyli z dniem doręczenia pozwanej wezwania z dnia 20 czerwca 2014 r. do wykonania zobowiązania wynikającego z ugody).

W konsekwencji nie ma także podstaw do przyjęcia, że doszło do naruszenia przez sąd orzekający wskazywanych w apelacji przepisów prawa materialnego.

Przede wszystkim nie do przyjęcia jest taka, forsowana w apelacji, wykładnia zawartej między stronami ugody zgodnie z którą prawo powodów do otrzymania świadczenia pieniężnego wymienionego w tej umowie uzależnione było od sprzedaży nieruchomości zwróconych pozwanej po przeprowadzeniu postępowania restytucyjnego.

Niewątpliwie między stronami doszło do zawarcia umowy zlecenia (art. 734 kc) z elementami umowy o dzieło (art. 627 kc).

Na jej podstawie powodowie zobowiązali się do dokonania czynności faktycznych i prawnych, których efektem będzie odzyskanie przez pozwaną własności wywłaszczonych nieruchomości, a pozwana zobowiązała się zapłacić im wynagrodzenie w wysokości równej 15% rynkowej wartości tych nieruchomości.

Taka treść wzajemnych zobowiązań stron została też potwierdzona w ugodzie z dnia 23 czerwca 2020 r.

Jej poszczególne postanowienia dookreślały jedynie sposób ustalenia podstawy należnego powodom wynagrodzenia oraz terminy w jakim zostanie ono zapłacone, w różnych wariantowych okolicznościach.

Natomiast nie ma jakichkolwiek podstaw do przyjęcia, że prawo powodów do wynagrodzenia zostało uzależnione od spełnienia się warunku (art. 89 kc) w postaci sprzedaży odzyskanych nieruchomości.

Sprzeciwia się temu przede wszystkim treść § 6 ust. 2 c) ugody.

Nie ma także przesłanek do przyjęcia, co zdaje się sugerować apelująca, że obowiązek sprzedaży nieruchomości stał się istotnym przedmiotowo (essentialia negotii) zobowiązaniem którejkolwiek ze stron umowy, jakkolwiek niewątpliwie obie strony zakładały, co naturalne, że do tego z czasem dojdzie.

W związku z tym bez istotnego znaczenia są rozbudowane wywody apelacji dotyczące zachowania przez pozwaną należytej staranności w działaniach zmierzających do sprzedaży nieruchomości czy też wpływ okoliczności obiektywnych, niezależnych od niej, skutkujących niemożliwością wywiązania się z tego rodzaju zobowiązania.

Niezależnie od tego, podzielić należy w pełni argumentację sądu I instancji, który uznał podnoszone w tym zakresie twierdzenia i zarzuty za bezzasadne.

Wbrew pogładowi skarżącej, nie ma również podstaw do przyjęcia, że zobowiązanie wynikające z § 6 ust. 2 c) umowy ma charakter kary umownej czy też swoistego roszczenia odszkodowawczego, nazywanego w apelacji „gwarancyjnym” (z odwołaniem się do przepisu art. 473 kc).

Jak już powiedziano, to postanowienie umowne określało jedynie sposób zapłaty przez pozwaną wynagrodzenia w przypadku, gdyby nie doszło do sprzedaży nieruchomości w określonym terminie.

Odmierna wykładnia postanowień przedmiotowej ugody, forsowana w apelacji, prowadziłaby do skutków trudnych do zaakceptowania, zarówno z przyczyn aksjologicznych, jak i z punktu widzenia racjonalności postępowania stron przystępujących do tej czynności.

W jej wyniku okazałoby się bowiem, że pozwana, na skutek wykonania przez powodów swojego zobowiązania, stałaby się właścicielką nieruchomości o kilkumilionowej wartości, a powodowie pozbawieni zostaliby prawa do należnego im wynagrodzenia.

Nie do przyjęcia są również twierdzenia apelacji, jakoby, i to już w połowie 2014 r., przedmiotowe nieruchomości stały się „niezbywalne”, na skutek prowadzenia prac związanych ze zmianą planu zagospodarowania przestrzennego, przez co skarżąca zdaje się rozumieć utratę przez te składniki majątkowe jakiegokolwiek realnej wartości pieniężnej.

Takiej tezie przeczy nie tylko jednoznaczna i przekonująca treść opinii biegłego z dziedziny szacowania nieruchomości R. D., ale także zachowanie samej pozwanej.

Nie chciała ona bowiem skorzystać z możliwości przewidzianej w § 6 ust. 3 ugody, a w trakcie postępowania nie przyjęła propozycji powodów przekazania im własności jednej z działek na zaspokojenie roszczeń powodztwa.

Natomiast, jeżeli rzeczywiście pozwana, jako właścicielka nieruchomości, poniosła szkodę na skutek wprowadzenia nowego planu zagospodarowania przestrzennego, to służą jej w stosunku do Miasta P. stosowne roszczenia przewidziane w przepisach ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, które zresztą realizuje w odrębnym procesie.

Nie do końca czytelny jest podniesiony w apelacji zarzut naruszenia przez sąd orzekający przepisu art. 388 kc.

Wbrew stanowisku skarżącej ogoda w części określającej treść jej zobowiązania do zapłaty wynagrodzenia, nie różniła się w stosunku do umowy z dnia 28 marca 2000 r.

W treści obu tych czynności wynagrodzenie powodów za odzyskanie własności nieruchomości określono bowiem na 15% ich rynkowej wartości, co nie wydaje się świadczeniem rażąco wygórowanym.

Natomiast różnice w wysokości nominalnej tego świadczenia w różnych okresach były wynikiem jedynie zmiany cen na rynku nieruchomości.

Nie ma także podstaw do hipotetycznego nawet przyjęcia, że powodowie mogliby wykorzystać trudną sytuację lub brak rozeznania ze strony pozwanej, narzucając jej niekorzystną dla niej treść ugody.

Poza sporem jest bowiem, że przy jej zawieraniu pozwana korzystała z fachowej pomocy prawnej, szczegółowo negocjując każde z postanowień ugody.

Niezależnie od tego uprawnienia pozwanej do skorzystania z roszczeń, o jakich mowa w art. 388 § 1 kc wygasły z dniem 23 czerwca 2012 r., to znaczy z upływem dwóch lat od zawarcia ugody (art. 388 § 2 kc).

Należy przy tym uwzględnić, iż w judykaturze utrwalone jest stanowisko, zgodnie z którym artykuł 388 § 1 kc jest przepisem szczególnym w stosunku do art. 58 § 2 kc, co oznacza, że zawarcie umowy w warunkach wyzysku co do zasady wyklucza możliwość ustalenia bezwzględnej nieważności tej czynności na podstawie art. 58 § 2 kc (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 31 marca 2016 r. w sprawie IV CSK 372/15, LEX nr 2037908 oraz wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 9 maja 2013 r. w sprawie I ACa 292/13, LEX nr 1322025).

Z tych przyczyn na podstawie art. 385 kpc Sąd Apelacyjny orzekł jak w punkcie 1 sentencji wyroku.

O należnych powodom kosztach zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym orzeczono (punkt 2 wyroku) na podstawie art. 98 § 1 i 3 kpc oraz art. 99 kpc w zw. z art. 391 kpc, przy uwzględnieniu przepisów § 10 ust. 1 pkt 2) w zw. z § 2 pkt. 7) Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. 2015.1804 ze zm.).

Bogdan Wysocki Mikołaj Tomaszewski Bogusława Żuber

--	--	--