

Sygn. akt VI ACa 1570/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 stycznia 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA Grażyna Kramarska (spr.)

Sędziowie: SA Agata Wolkenberg

SO (del.) Paulina Wawrzynkiewicz

Protokolant: starszy sekretarz sądowy Magdalena Męczkowska

po rozpoznaniu w dniu 17 stycznia 2017 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa H. B. i Z. B.

przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością spółce komandytowej w M.

o ustalenie ewentualnie o zapłatę

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie

z dnia 29 maja 2015 r.

sygn. akt III C 343/13

1. oddala apelację;

2. zasądza solidarnie od H. B. i Z. B. na rzecz (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej w M. kwotę 5.400 zł (pięć tysięcy czterysta złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt VI ACa 1570/15

UZASADNIENIE

Powodowie H. B. i Z. B. w pozwie z dnia 1 marca 2013 r. skierowanym przeciwko pozwanej (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością spółce komandytowej z siedzibą w M. domagali się, na podstawie art. 189 k.p.c. w związku z art. 388 k.c. i art. 58 § 2 k.c., ustalenia nieważności:

- umowy z dnia 3 stycznia 2011 r. sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu niemieszkalnego położonego w W. przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy (...) prowadzi księgę wieczystą o nr (...), zawartej przed notariuszem A. S. za Rep (...) oraz

- poprzedzającej ją przedwstępnej umowy z dnia 8 lipca 2010 r. sprzedaży w/w prawa, zawartej przed notariuszem A. S. za Rep (...).

W piśmie procesowym z dnia 25 sierpnia 2014 r. powodowie nadto zgłosili żądanie ewentualne o zapłatę kwoty 3.000.000 zł (k. 321).

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa, także zgłoszonego jako żądanie ewentualne, podnosząc m.in. zarzut przedawnienia roszczenia.

Wyrokiem z dnia 29 maja 2015r. Sąd Okręgowy Warszawa- Praga w Warszawie oddalił powództwo oraz zasądził od powodów na rzecz pozwanej spółki koszty procesu.

Sąd Okręgowy ustalił, że powód Z. B. jest prezesem zarządu (...) sp. z o.o. w O., której celem działalności była budowa Centrum (...) w O.. Pozwana spółka jako podwykonawca spółki (...) była jej wierzycielem w oparciu o nakaz zapłaty Sądu Okręgowego (...) w W. z dnia 28 stycznia 2010r. w sprawie III Nc 3/10. Należność wynikająca z tego nakazu zapłaty nie została zapłacona, zostało wszczęte postępowanie egzekucyjne, o czym został dokonany wpis do Kw oraz został skierowany wniosek o ogłoszenie upadłości spółki (...) sp. z o.o., która była od długiego okresu dłużnikiem wobec wielu podmiotów (w tym m.in. wobec T. K.). Pozwana spółka złożyła także wniosek do sądu o orzeczenie zakazu prowadzenia działalności gospodarczej przez powoda Z. B.. W związku z działaniami pozwanej spółki mającymi na celu odzyskanie wierzytelności, powodowi zależało na tym, aby spółka cofnęła powyższe wnioski najpóźniej do dnia 9 lipca 2010 r., co zostało ujęte w sporządzonej w dniu 8 lipca 2010 r. przedwstępnej umowie sprzedaży zawartej przed notariuszem A. S. (Rep. (...)). W § 1 tej umowy powodowie oświadczyli, że na zasadach wspólności ustawowej przysługuje im spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu niemieszkalnego położonego w W. przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy (...) prowadzi Księgę wieczystą o nr (...). Oświadczyli także, że w powyższej Kw są wpisane dwie hipoteki umowne (zwykła i kaucyjna) na rzecz (...) S.A. w W. w związku z umową kredytu. Przyznali również, że pozwanej spółce przysługuje względem Z. B. wymagalna wierzytelność pieniężna stwierdzona nakazem zapłaty w sprawie III Nc 3/10 wydanym w dniu 28 stycznia 2010 r. przez Sąd Okręgowy (...) w W. w wysokości wraz z odsetkami i kosztami w kwocie 900.000 zł. W § 2 tej umowy powodowie zobowiązali się zawrzeć z pozwaną nie wcześniej niż 3 stycznia 2011 r. i nie później niż 31 stycznia 2011 r. umowę sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu opisanego w § 1 umowy za cenę 900.000 zł., która miała zostać zapłacona poprzez potrącenie wierzytelności pieniężnej, która przysługiwać będzie sprzedawcom względem nabywcy o zapłatę ceny z wierzytelnością pieniężną nabywcy względem sprzedawców, wskutek czego obie wierzytelności umorzają się w całości, albowiem w części przenoszącej wysokość wierzytelności niższej wierzyciel zwolni drugą stronę z długu. W § 6 umowy powodowie udzielili pozwanej pełnomocnictwa do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu opisanego w § 1 umowy za cenę i na warunkach określonych w umowie przedwstępnej, zastrzegając, że pełnomocnik może być drugą stroną czynności prawnej w oparciu o umocowanie wynikające z tego pełnomocnictwa, a ponadto może reprezentować obie strony czynności prawnej (k.11-20). W dniu 3 stycznia 2011 r. pełnomocnik na podstawie powyższego pełnomocnictwa złożył w imieniu powodów oświadczenie woli o sprzedaży na rzecz pozwanej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu niemieszkalnego w W. przy ul. (...) za cenę 900.000 zł (k. 23-29). Powód dowiedział się o zawarciu umowy sprzedaży w dniu 3 stycznia 2011 r., gdyż zatelefonował do niego J. T., informując, że taka umowa została zawarta i że strony są rozliczone. W styczniu 2011 r. powód przekazał tę informację swojej żonie – powódce. Powodowie nie złożyli w terminie ustawowym oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli w umowie z dnia 8 lipca 2010 r.

Sąd Okręgowy powyższych ustaleń dokonał przede wszystkim na podstawie dowodu z dokumentów i uznanych za wiarygodne zeznań świadków A. S., T. K., M. T. oraz także na podstawie zeznań stron za wyjątkiem tej części, w której powodowie wskazywali na ustalenia dotyczące umowy przewłaszczenia, wykazywali swoje trudne położenie i niewiedzę co do tego, jaką umowę podpisują. Sąd Okręgowy oddalił wnioski powodów o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego i o dopuszczenie dowodu w postaci operatu szacunkowego z dnia 7.10.2010 r. wskazując na to, że nie miałyby znaczenia ustalenie wysokości szkody wobec braku wykazania innych przesłanek odpowiedzialności.

Sąd Okręgowy na wstępie zważył, że wskazaną przez powodów podstawę prawną żądania ustalenia nieważności obu umów stanowi przepis art. 189 k.p.c. w związku z art. 388 k.c., art. 58 § 2 k.c. albo art. 84 k.c., a podstawy żądania ewentualnego o zapłatę powodowie upatrują w różnych przepisach: w art. 415 k.c. twierdząc, że szkodą jest różnica

pomiędzy wartością lokalu a kwotami wpłaconymi przez pozwanego tytułem spłaty kredytu (k. 323v.), w art. 58 § 2 k.c. i art. 353¹ k.c. oraz art. 410 k.c. - w przypadku ustalenia nieważności umów, w art. 471 k.c. wskazując, że szkodą jest pozostała część kredytu zaciągniętego przez powodów (k. 428-432), a także w art. 405 k.c. Wskazał także na to, że powodowie, powołując się na art. 388 k.c., twierdzą, iż roszczenie ewentualne o zapłatę jest roszczeniem wyrównawczym. W ocenie Sądu Okręgowego przy powoływaniu się na podstawę prawną w postaci art. 388 k.c. powodowie powinni inaczej sprecyzować żądanie, a mianowicie powinni domagać się unieważnienia umowy, a nie ustalenia jej nieważności, gdyż są to dwa różne roszczenia. Sąd Okręgowy w tym zakresie podzielił pogląd wyrażony w wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 4 grudnia 2013r. w sprawie I ACa 1088/13, zgodnie z którym art. 388 § 1 k.c. stosuje się do ukształtowania treści ważnej umowy z zachowaniem zasady ekwiwalentności wzajemnych świadczeń przez stosowne zmniejszenie, bądź zwiększenie któregoś z nich albo częściowe skorygowanie obydwu (roszczenie wyrównawcze), a dopiero, gdyby się okazało, że realizacja takiej korekty byłaby nadmiernie utrudniona, otwiera się roszczenie o unieważnienie umowy. Norma tego przepisu wyklucza skutek bezwzględnej nieważności na rzecz wzruszalności. Tymczasem umowa sprzeczna z ustawą, mająca na celu obejście prawa albo niezgodna z zasadami współżycia społecznego jest nieważna z mocy prawa, w związku z czym z art. 58 § 2 k.c. można wywieść roszczenie o ustalenie nieważności umowy ze skutkiem *ex tunc*, podczas gdy na podstawie art. 388 § 1 k.c. można dochodzić unieważnienia umowy ze skutkiem *ex nunc*. Sąd Okręgowy uznał też, że nie bacząc na te różnice, powodowie dostosowują okoliczności faktyczne w niniejszej sprawie do jednego lub drugiego roszczenia, nie zmieniając żądania wskazanego w pozwie, którym Sąd jest związany (art. 321 k.p.c.).

W ocenie tego Sądu żadna ze wskazanych przez stronę powodową podstaw prawnych nie uzasadniała żądania o ustalenie nieważności umów. W odniesieniu do żądania opartego na przepisie art. 388 § 1 k.c. Sąd Okręgowy uznał za zasadny postawiony przez pozwaną zarzut przedawnienia roszczenia, wskazując, że skoro pozew dotyczy umów z dnia 8 lipca 2010 r. i z dnia 3 stycznia 2011 r., to roszczenie powodów wygasło w dwuletnim terminie zawitym liczonym od dnia zawarcia umowy, określonym w art. 388 § 2 k.c., a zatem odpowiednio z dniem 8 lipca 2012 r. i z dniem 3 stycznia 2013 r. Pozew zaś został wniesiony w dniu 8 marca 2013 r. Niezależnie od powyższego Sąd Okręgowy ocenił, że treść zeznań powodów nie wskazywała także, aby zostały spełnione przesłanki z art. 388 § 1 k.c., bowiem przeczyła ich stanowisku, zgodnie z którym przymusowe położenie powodów wynikało z tego, że pozwana spółka posiadała tytuł egzekucyjny wobec (...) Sp. z o.o., a jednocześnie, że spółka ta wykorzystwała niedoświadczenie powodów przy konstruowaniu umów sprzedaży lokali i uzyskała rażąco wyższe świadczenie niż zastrzeżone dla powodów. Zdaniem Sądu z zeznań powodów wynikało, że oboje od wielu lat prowadzą działalność gospodarczą, mają wieloletnie doświadczenie w zawieraniu różnego typu umów opiekujących na bardzo wysokie kwoty, z różnego typu zabezpieczeniami prawnymi. Powód zawierał umowę z (...) funduszem inwestycyjnym na finansowanie budowy Galerii (...) w O., zawierał także wiele umów w imieniu (...) sp. z o.o. z podwykonawcami prac przy budowie galerii. Powód jest przedsiębiorcą od 1983 r. i prowadził działalność w takich dziedzinach jak handel, usługi, produkcja. Był lub nadal jest właścicielem wielu nieruchomości położonych: w S., w R., w M., w J.. W O. posiada dom oraz jest współwłaścicielem nieruchomości, na której spółka (...) buduje Galerię (...). W W. posiada lokal użytkowy przy ul. (...), który wynajmuje instytucji bankowej. Powód w latach 2008- 2010 wynajmował lokale użytkowe instytucjom finansowym. W ocenie Sądu Okręgowego nie zachodziła zatem sytuacja, by powód był niedoświadczoną osobą, która w istocie nie rozumiała znaczenia umowy z dnia 8 lipca 2010 r. Sąd zwrócił nadto uwagę, że powód z jednej strony powoływał się na to, że nie miał doświadczenia w zawieraniu tego typu umów, a jednocześnie wskazywał, że była to umowa przewłaszczenia na zabezpieczenie, co świadczyło o tym, że powód zna instytucje innych, dość skomplikowanych rozwiązań prawnych, do jakich należy przewłaszczenie na zabezpieczenie, jest osobą o wysokiej świadomości prawnej, a zatem nie jest osobą nieporadną. W ocenie Sądu Okręgowego nie miały potwierdzenia w materiale dowodowym także twierdzenia powodów, że podpisana przez nich umowa była umową przewłaszczenia na zabezpieczenie jak i że powodowie znajdowali się w przymusowym położeniu. Umowa z dnia 8 lipca 2010 r., zdaniem tego Sądu, została przez powodów odpowiednio skalkulowana i miała dla nich określoną wartość handlową, przewyższającą niewątpliwie kwotę zadłużenia wobec pozwanej spółki. Z zeznań powoda wynikało, że nabył lokal za kwotę 3.200.000 zł (k. 512), skoro zaś uznał dług w kwocie 900.000 zł, to jako doświadczony przedsiębiorca musiał dokonać odpowiedniej kalkulacji, uznając, że taka umowa jest dla niego opłacalna. Tym bardziej, że - jak wynika z zeznań świadka A. S. - samo przygotowanie umowy z 8 lipca 2010 r. nie było czynnością nagłą, rozmowy trwały

pomiędzy majem a lipcem, a powodom był przesłany projekt aktu notarialnego. Sąd Okręgowy zwrócił również uwagę na to, że po zawarciu umowy przedwstępnej pozwana miała złożyć wniosek o wykreślenie wpisów dotychczasowych zajęć wierzycielności, a na skutek umowy z dnia 3 stycznia 2011 r. stała się właścicielem nieruchomości przy ul. (...), ale jednocześnie dłużnikiem hipotecznym wobec banku, w którym powodowie zaciągnęli kredyt. Zdaniem tego Sądu, to strona pozwana, zawierając umowę z dnia 8 lipca 2010 r., w zasadzie była w niekorzystnym położeniu, gdyż stała się dłużnikiem (w uzasadnieniu błędnie: wierzycielem) hipotecznym, nie znając treści umowy kredytu. Sąd Okręgowy zauważył nadto, że powodowie zawarli umowę, wiedząc, jakie są dochody z najmu lokalu przy ul. (...) - w kwocie 54.000 zł netto, a łącznie z innych lokali 80.000 zł – 90.000 zł miesięcznie (k. 513), mieli też pół roku na spłatę zadłużenia wobec pozwanego i gdyby tak się stało, wówczas zgodnie z § 5.1 umowy z dnia 8 lipca 2010 r. umowa ta uległaby rozwiązaniu bez potrzeby składania dodatkowych oświadczeń. Skoro pozwana spółka spełniła warunki opisane w § 7.1 umowy z dnia 8 lipca 2010 r., to powodowie mogli nadto uzyskać kredyt na spłatę zadłużenia wobec wierzycieli, w tym wobec pozwanej spółki. Tymczasem powodowie nie uiścili jakiegokolwiek kwoty na rzecz pozwanej z tytułu zadłużenia z nakazu zapłaty III Nc 3/10. Sąd Okręgowy wskazał także na to, że pozwana spółka po zawarciu umowy z dnia 3 stycznia 2011 r. spłaciła część zadłużenia powodów wobec ich wierzyciela hipotecznego - Banku (...) - w kwocie 3.900.000 zł, przy czym z treści decyzji z dnia 19.02.2013 r. wydanej przez Urząd Skarbowy W., któremu trudno zarzucać celowe zaniżenie wartości lub działanie na korzyść podatnika, wynikało, że wartość nieruchomości przy ul. (...) została ustalona na kwotę 3.488.450 zł. Powodowie nie kwestionowali tej decyzji, nadto z zeznań powoda wynikało, że nabył lokal za kwotę 3.200.000 zł (k.512). W takiej zaś sytuacji w ocenie Sądu Okręgowego brak było podstaw do twierdzenia, że zachodziła rażąca dysproporcja dóbr, bowiem pozwana spółka spłaciła część zadłużenia powodów wobec banku większą niż ustalona przez Urząd Skarbowy wartość nieruchomości o kwotę 411.550 zł, a więc niemal o połowę wierzycielności spółki, na jaką opiewał tytuł wykonawczy w sprawie III Nc 3/10.

Sąd Okręgowy ocenił także, że nie są uzasadnione twierdzenia powodów o tym, by umowa z dnia 8 lipca 2010 r. była czynnością sprzeczną z zasadami współżycia społecznego, by pozwana spółka naruszyła zasady rzetelności i lojalności w stosunku do partnera umowy. Wskazał na to, że przy ocenie zgodności czynności prawnej z zasadami współżycia społecznego nie można odrywać treści tej czynności od przyczyn, które do niej doprowadziły (zob. wyrok Sądy Najwyższego z dnia 13.09.2001 r., IV CKN 475/00) jak i że w orzecznictwie podkreśla się, iż przepis art. 58 § 2 k.c. powinien być stosowany powściągliwie, w żadnym razie nie swobodniej niż art. 5 k.c. W ocenie Sądu powodowie w toku procesu nie wykazali, by zachodziły przesłanki z art. 58 § 2 k.c. i art. 353¹ k.c., a przedstawiona powyżej ocena działań powoda i pozwanej nie pozostawia wątpliwości, że brak jest podstaw do oceny, iż działanie pozwanej (w uzasadnieniu błędnie: powoda), która de facto od długiego okresu domagała się przymusowej zapłaty należnej jej kwoty, stanowiło nadużycie prawa.

Rozważając przepis art. 84 k.c. jako podstawę prawną nieważności obu umów, Sąd Okręgowy uznał, że roczny termin do złożenia przez powodów oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli upłynął w styczniu 2012r. i do tego czasu powodowie nie złożyli takiego oświadczenia. Powódka złożyła je bowiem - jak sama wskazywała - podczas składania zeznań w sprawie III C 646/12, co miało miejsce na rozprawie w dniu 10 października 2013r. (k. 211 akt III C 646/12), powód zaś wywodził, że uchylił się od skutków prawnych złożonego oświadczenia woli, składając sprzeciw w sprawie III C 646/12 (w dniu 27 kwietnia 2012r. k. 56 akt III C 646/12), względnie w piśmie z dnia 30.08.2012 r. (k. 322 tych akt).

Sąd Okręgowy uznał za niezasadne także powództwo ewentualne o zasądzenie, wskazując na to, że u jego podstaw legło twierdzenie powodów, że pozwana spółka powinna spłacić w całości kredyt za powodów, skoro jest właścicielem nieruchomości, a podawane przez pełnomocnika powodów przepisy (art. 405 k.c., art. 415 k.c., art. 471 k.c.) mają jedynie stanowić uzasadnienie prawne stanowiska powodów. Zdaniem Sądu Okręgowego powodowie nie wykazali, że domaganie się od pozwanej spłaty ich zadłużenia wobec banku znajduje jakąkolwiek podstawę prawną jak i że szkoda powodów stanowi ich zadłużenie wobec banku. Umowa kredytu zawarta przez powodów stanowi wyłącznie źródło zobowiązania powodów, a pozwana spółka nie przystąpiła do długu, nie przejęła długu, nie miała miejsce cesja lub innego rodzaju zdarzenie, które stanowiłoby podstawę do formułowania tego typu twierdzeń. W ocenie tego Sądu brak było też podstaw do uznania, że pozwana spółka uzyskała korzyść bez podstawy prawnej w sytuacji, gdy umowa

z dnia 8 lipca 2010 r. jest ważna i nie zachodzi podstawa do zwrotu świadczenia w oparciu o treści art. 410 k.c. Sąd Okręgowy uznał także, że powodowie nie wykazali przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej deliktowej opartej na przepisie art. 415 k.c. ani przesłanek odpowiedzialności kontraktowej z art. 471 k.c. W szczególności powodowie nie udowodnili, że istniało pomiędzy nimi a pozwaną ważne zobowiązanie o określonej treści skutkujące powstaniem w stosunku do nich obowiązku spłaty przez pozwaną ich długu wobec banku, bowiem takie zobowiązanie nie wynikało z treści kwestionowanych umów z dnia 8 lipca 2010r. i z dnia 3 stycznia 2011 r.

W apelacji od tego wyroku powodowie zaskarżyli wyrok w całości, wnosząc o jego zmianę poprzez uwzględnienie powództwa w całości, z zasądzeniem na ich rzecz kosztów procesu za obie instancje, ewentualnie o uchylenie wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji, z pozostawieniem mu rozstrzygnięcia o kosztach instancji odwoławczej.

Powodowie powołali się na zarzuty naruszenia przepisów postępowania:

1) art. 233 § 1 k.p.c. polegającego na błędnym przyjęciu, że:

- sporne umowy nie zostały zawarte przez powodów pod wpływem przymusu ekonomicznego, w którym powód znalazł się po wycofaniu się inwestora w zakresie inwestycji w O., przejawiającego się m. in. w prowadzeniu w stosunku do niego postępowań karnych oraz spraw o zapłatę;

- cena ustalona w umowie przedwstępnej oraz umowie sprzedaży za sporny lokal była ekwiwalentnym świadczeniem uiszczonym przez pozwaną, bowiem skoro powód podpisał taką umowę jako doświadczony przedsiębiorca, to transakcję uznał za opłacalną,

- kwotę 10.000.000 zł otrzymaną przez Spółkę (...) sp. z o.o. jako pierwszą transzę na budowę centrum (...)powód przelał na swoje konto,

- wartość lokalu ustalona przez Urząd Skarbowy w kwocie 3.488.450 zł stanowiła wartość przedmiotowego lokalu w dniu zawarcia spornych umów;

2) art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 217 § 2 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. w zw. z art. 231 k.p.c. w zw. z art. 162 k.p.c. poprzez błędne uznanie, że wniosek dowodowy strony powodowej o sporządzenie opinii biegłego nie dotyczy okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, mimo, iż zmierzał on do wykazania wartości spornego lokalu po zawarciu przez powodów umowy najmu z (...) S.A. na czas oznaczony.

Sformułowali także zarzuty naruszenia prawa materialnego:

1) art 189 k.p.c. w zw. z art 388 k.c. w zw. z art 58 § 2 k.c. poprzez błędne uznanie, że powództwo o stwierdzenie nieważności umowy nie zawiera się w treści żądania zgłoszonego na pierwszym miejscu przez powoda, który dochodził ustalenia nieważności spornych umów;

2) art. 65 § 1 i § 2 k.c. w zw. z art. 353¹ k.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie błędnej wykładni oświadczeń woli złożonych przez strony w spornych umowach, w szczególności w kontekście oświadczenia złożonego w sprawie o sygn. akt III C 646/12 przez pozwaną Spółkę, która zrzekła się roszczenia w stosunku do H. B., a wcześniej cofnęła pozew przeciwko Z. B. o zapłatę kwoty stanowiącej równowartość części spłaconego przez nią kredytu;

3) art 471 k.c. poprzez przyjęcie, że powodowie nie doznali szkody wskutek nienależytego wykonania umowy przez pozwaną Spółkę, która zapłaciła Bankowi (...) S.A. tylko część kredytu zaciągniętego na zakup spornego lokalu, względnie

4) art. 405 k.c. w zw. z art. 65 k.c. w zw. z art. 278 § 1 k.c. poprzez brak jego zastosowania i oceny prawnej dochodzonego przez powodów roszczenia ewentualnego w aspekcie zdarzenia prowadzącego do zaspokojenia się wierzyciela - powodowej Spółki - z przewłaszczonej rzeczy, a tym samym określenia wartości ponad nadwyżkę wartości

(korzyści), którą zaspokojony wierzyciel jest obowiązany wydać dłużnikowi między wysokością swej wierzytelności a wartością uzyskaną z przewłaszczonej rzeczy, z uwzględnieniem pożytków, jakie przynosi przedmiotowy lokal;

5) art. 5 k.c. w zw. z art. 123 § 1 pkt 1 k.c. w zw. z art. 88 § 2 k.c. w zw. z art. 388 k.c. poprzez uznanie, że przed wytoczeniem powództwa wygasło zarówno roszczenie z art. 388 § 1 k.c. jak i uprawnienie do uchylenia się od skutków oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu, ewentualnie w przypadku uznania, że doszło do wygaśnięcia roszczeń jeszcze przed wytoczeniem przedmiotowego powództwa, zaniechanie uznania, że skorzystanie z zarzutu przedawnienia/wygaśnięcia roszczeń przez pozwaną Spółkę stanowi nadużycie prawa podmiotowego z uwagi na naruszenie zasady lojalności kontraktowej, słuszności, uczciwego obrotu.

Powodowie zgłosili także na podstawie art. 380 k.p.c. wnioski o rozpoznanie postanowienia Sądu I instancji oddalającego ich wnioski o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego oraz na podstawie art. 382 k.p.c. wnieśli o przeprowadzenie powyższego dowodu przez Sąd II instancji.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja strony pozwanej nie zasługiwała na uwzględnienie, bowiem rozstrzygnięcie Sądu pierwszej instancji oddalające oba powództwa było prawidłowe i nie naruszało wskazanych w apelacji przepisów.

Na wstępie należy zauważyć, że stanowisko powodów w niniejszej sprawie zarówno na etapie postępowania przed Sądem Okręgowym jak i obecnie wyrażone w apelacji opiera się na wzajemnie sprzecznych ze sobą i wykluczających się twierdzeniach co do okoliczności mających być podstawą faktyczną obu powództw, przywoływanych w zależności od tego, jakie żądanie i jaka podstawa prawna tego żądania jest aktualnie zgłaszana przez powodów. Z jednej bowiem strony powodowie powołują się na to, że pozwana wyzyskując ich przymusowe położenie, doprowadziła do zawarcia przez nich niekorzystnej umowy sprzedaży spółdzielczego prawa do lokalu za cenę 900.000 zł, rażąco zaniżoną, nieodpowiadającą rynkowej wartości tego prawa, z drugiej zaś sami podnoszą, że cena została tak skalkulowana, gdyż pozwana była zobowiązana do spłaty zadłużenia hipotecznego ciężącego na nabywanym lokalu, czego nie uczyniła. Wywodząc też roszczenia z niekorzystnej - jak twierdzą - dla nich umowy kupna- sprzedaży prawa do lokalu, względnie z niewykonania przez pozwaną towarzyszącego tej umowie zobowiązania do spłaty zadłużenia wobec banku, powodowie jednocześnie podnoszą, że umowy, jakie zawarli z pozwaną, nie miały na celu sprzedaży a tylko przewłaszczenie na zabezpieczenie. O ile oczywiście powód, wnosząc pozew do Sądu, nie musi wskazywać podstawy prawnej swoich żądań, gdyż do Sądu należy zastosowanie („dopasowanie”) właściwego przepisu prawa materialnego do stanu faktycznego opisanego przez powoda w pozwie, zwłaszcza w sytuacji, gdy określony stan faktyczny może być źródłem różnych roszczeń, opartych na różnych przepisach, to jednak należałoby wymagać od strony powodowej, by swoje twierdzenia co do faktów mających uzasadniać żądanie pozwu przedstawiła w sposób jednoznaczny, którego to wymogu nie spełniało „dopasowywanie” każdorazowo przez powodów okoliczności faktycznych do aktualnej treści i podstawy prawnej żądania.

Powodowie w pierwszej kolejności domagali się **ustalenia nieważności** obu umów na podstawie art. 189 k.p.c. w związku z art. 388 k.c. względnie w związku z art. 58 § 2 k.c. albo 84 k.c. O ile zachodzi możliwość ustalenia przez Sąd, że umowa jest nieważna na podstawie dwóch ostatnich przepisów, to zastosowanie sankcji z art. 388 k.c. wymaga - jak zasadnie wskazał Sąd Okręgowy - sformułowania innego żądania. Po spełnieniu przesłanek wymienionych w tym przepisie osoba dotknięta wyzyskiem może żądać **unieważnienia umowy** (a nie ustalenia jej nieważności) czyli wydania orzeczenia o charakterze prawokształtującym, mocą którego zostaną zniweczone skutki zawarcia umowy. Z kolei żądanie ustalenia nieważności umowy dotyczy sytuacji, gdy Sąd orzeczeniem o charakterze deklaratoryjnym potwierdza istniejący już z mocy prawa stan nieważności umowy czy to z uwagi na jej sprzeczność z przepisami prawa, zasadami współżycia społecznego, czy z uwagi na wady oświadczenia woli. Strona powodowa w niniejszej sprawie nie żądała unieważnienia umów na podstawie art. 388 k.c. także wówczas, gdy była już reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika. Ustalenie zaś na podstawie art. 189 k.p.c. w związku z art. 388 k.c. nieważności obu umów nie było możliwe, gdyż nie doszło do ich unieważnienia mocą wyroku Sądu. Niezależnie od powyższego należy zwrócić uwagę na to, że najdalej idąca sankcja wyzysku w postaci unieważnienia umów mogłaby być zastosowana

tylko wówczas, gdyby zwiększenie należnego powodom świadczenia pieniężnego (podstawą twierdzenia o wyzysku było bowiem wskazanie na to, że cena za zbycie prawa do lokalu, jaką uścić miała pozwana na rzecz powodów, była rażąco zaniżona) okazało się nadmiernie utrudnione. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 20 maja 2010 r. V CSK 387/09: zgodnie z art. 388 § 1 KC roszczenie o unieważnienie umowy może wchodzić w rachubę dopiero wtedy, kiedy żądanie zwiększenia świadczenia wzajemnego lub zmniejszenia świadczenia własnego (tzw. świadczenie wyrównawcze) byłoby nadmiernie utrudnione. Tymczasem strona powodowa nie tylko nie wykazała, ale nawet nie powołała się na okoliczności, które świadczyłyby o wystąpieniu jakichkolwiek trudności w uzyskaniu przez nią ekwiwalentnego świadczenia pieniężnego od strony pozwanej celem usunięcia stanu wyzysku. Żądała od razu ustalenia nieważności obu umów (jedną z podstaw żądania ewentualnego zapłaty kwoty 3 mln zł było wskazanie na to, że stanowi ono roszczenie wyrównawcze, jednak uzasadnione one zostało okolicznościami faktycznymi związanymi z twierdzeniem o zawarciu umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie, a także zgłoszeniu tego żądania nie towarzyszyło wskazanie na okoliczności mogące stanowić trudności, o jakich mowa w art. 388 k.c.). Wobec braku powyższej przesłanki unieważnienia umowy powództwo o unieważnienie obu umów wskazanych w pozwie nie mogłoby być uwzględnione nawet wówczas, gdyby Sąd uznał, że żądanie ustalenia ich nieważności jest synonimem żądania unieważnienia umów lub mieści w sobie żądanie unieważnienia (jak twierdzą powodowie w apelacji).

Sąd Okręgowy zasadnie także ocenił, że żądanie unieważnienia umów (gdyby uznać za takowe żądanie ustalenia nieważności z powołaniem się na przepis art. 388 k.c.) podlegało oddaleniu również z uwagi na wygaśnięcie roszczenia zgłoszonego po upływie zawitego terminu do jego dochodzenia. Termin dwuletni, o jakim mowa w art. 388 § 2 k.c., liczony winien bowiem być od dnia zawarcia umów a nie od dnia dowiedzenia się przez powodów o naruszeniu przez pozwaną tych umów (na którą to datę powołują się powodowie), czy też o jakimkolwiek innym fakcie. W przypadku obu umów upłynął on przed datą wytoczenia powództwa w niniejszej sprawie, a jego upływ sąd winien uwzględniać z urzędu, niezależnie od stanowiska pozwanej, która jednak też wskazała na wygaśnięcie roszczenia. Należy przy tym zwrócić uwagę na to, że dwuletni termin z art. 388 § 2 k.c. liczony od dnia zawarcia umów jest terminem na realizację roszczenia zarówno o unieważnienie umowy jak i o zasądzenie dopłaty celem wyrównania wartości świadczeń (roszczenia uzupełniającego). Jego upływ skutkować winien zatem także oddaleniem powództwa o zasądzenie kwoty 3 mln zł uzasadnione powołaniem się na przepis art. 388 k.c.

Prawidłowa była również ocena Sądu Okręgowego co do braku przesłanek wyzysku zarówno jako podstawy uzyskania przez powodów realizacji roszczenia uzupełniającego jak i tym bardziej - unieważnienia obu umów. W pierwszym rzędzie należy zwrócić uwagę na to, że regulacja z art. 388 k.c. nie mogłaby znaleźć w ogóle zastosowania w przypadku pierwszej z tych umów t.j. umowy przedwstępnej z dnia 8 lipca 2010r. Sąd Apelacyjny podziela w tym względzie pogląd wyrażony przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 12 czerwca 2013 r. sygn. II CSK 655/12, a mówiący o tym, że konstrukcję wyzysku uregulowaną w art. 388 k.c. trudno zastosować do umowy przedwstępnej, która z istoty swej nie jest umową wzajemną, a świadczeniami stron zastrzeżonymi w tej umowie nie są wprost - obowiązek zapłaty określonej ceny i obowiązek przeniesienia własności, ale zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli o określonej treści. W ocenie Sądu Apelacyjnego brak byłoby podstaw do ingerencji w treść umowy przyrzeczonej z dnia 3 stycznia 2011r. czy też do jej unieważnienia z uwagi na to, że nie ziściły się przesłanki wyzysku. Powodowie początkowo uzasadniali twierdzenia o wyzysku wykorzystaniem przez pozwaną nie tylko ich przymusowej sytuacji, ale także niedoświadczenia. Obecnie powołują się tylko na okoliczności wskazujące na istnienie pierwszej z w/w przesłanek wyzysku. W orzecnictwie wskazuje się na to, że przymusowe położenie oznacza znajdowanie się strony w takich warunkach materialnych, osobistych lub rodzinnych, które zmuszają ją do zawarcia danej umowy za wszelką cenę lub nie pozwalają na swobodne uzgodnienie poszczególnych postanowień umownych (vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 stycznia 1974r. sygn. I CR 819/73). Niewątpliwie sytuacja finansowa spółki (...), zarządzanej przez powoda, w okresie zawarcia umowy przyrzeczonej była trudna z uwagi na nieuregulowanie szeregu zobowiązań podwykonawców związanych z budową centrum (...)co po części przekładało się na sytuację osobistą samego powoda (zgłoszenie w stosunku do niego wniosków o zakaz prowadzenia działalności gospodarczej) oraz obojga powodów (obciążenie niektórymi z zobowiązań spółki z uwagi na wystawienie weksli dla zabezpieczenia tych zobowiązań). Nie można jednak przyjąć, by sytuacja ta wymuszała na powodach zawarcie przedmiotowej umowy, że powodowie „nie mieli innego wyjścia” niż zawrzeć ją – jak podają – na niekorzystnych dla siebie warunkach

z uwagi na zagrożenie bytu rodziny. Sąd Okręgowy zasadnie wskazał na to, że w sytuacji wykreślenia wpisów o wszczęciu egzekucji z nieruchomości (po cofnięciu przez pozwaną wniosku egzekucyjnego zgodnie z treścią umowy przedwstępnej) oraz wykreślenia hipotek ustanowionych na rzecz pozwanej (zgodnie z treścią umowy przedwstępnej) powodowie nie musieli lokalu użytkowego w W. sprzedawać pozwanej spółce za 900.000 zł, gdyż mogli go zbyć na tzw. wolnym rynku i z kwoty uzyskanej ze sprzedaży zaspokoić roszczenie tej spółki oraz pozostałych wierzycieli spółki (...), za której zobowiązania ponosili osobistą odpowiedzialność (o takich planach przedstawianych przez powodów stronie pozwanej zeznaje przedstawiciel pozwanej). Sami powodowie powołują się także na to, jak duże dochody z tytułu czynszu najmu przynosił lokal, że w skali sześciu miesięcy, jakie minęły między zawarciem umowy przedwstępnej a zawarciem umowy przyrzeczonej, dochód z najmu przekroczył 1/3 kwoty zobowiązania wobec pozwanej spółki. Nie były kwestionowane przez powodów także ustalenia Sądu Okręgowego co do stanu majątkowego powodów w dacie zawarcia umowy w styczniu 2011r. Powodowie poza lokalem w W., będącym przedmiotem tej umowy, byli właścicielami szeregu innych nieruchomości przynoszących dochody, mających zapewne wielomilionową wartość zważywszy na powierzchnię lokali użytkowych będących przedmiotem umów najmu zawartych z instytucjami finansowymi, powierzchnię budynku użytkowego czy garażu. Powodowie uzyskiwali także dochody nie tylko z działalności gospodarczej prowadzonej przez powoda oraz ze spółki (...), gdyż również powódka z sukcesem od lat prowadziła własną działalność handlowo- usługową (drogerie, biuro rachunkowe). Zeznania przedstawiciela pozwanej spółki na temat wysokiego statusu majątkowego strony powodowej, wyrażającego się w luksusowym charakterze pojazdów, z których korzystał powód lub które zamierzał nabyć (plany nabycia samochodu marki B.), także wskazywały na to, że zawarcie przyrzeczonej umowy nie było jedynym rozwiązaniem pozwalającym powodom na uniknięcie, bliżej niesprecyzowanych zresztą przez nich, negatywnych konsekwencji nieuregulowania zobowiązań spółki (...) w kwocie 900.000 zł. O tym, że nie doszło do wykorzystania przez pozwaną przymusowej sytuacji powodów świadczy także fakt wystąpienia przez samych powodów z inicjatywą zawarcia umowy sprzedaży lokalu użytkowego w W. i zaspokojenia wierzytelności pozwanej poprzez potrącenie tej wierzytelności z wierzytelnością powodów z tytułu ceny sprzedaży. Zarówno zeznania reprezentanta pozwanej spółki jak i zgodne z nimi zeznania świadka T. K. wskazują na to, że taki sposób spłaty zadłużenia był proponowany przez samych powodów, którzy mieli już wcześniej podobny do przedmiotowego akt notarialny zawrzeć, przy czym kopia wypisu tego aktu posłużyła za wzór dla opracowania aktu z dnia 8 lipca 2010r., który z kolei określał elementy składowe umowy z dnia 3 stycznia 2011r. Sąd Okręgowy zasadnie wskazywał również na długotrwałość procesu negocjacji przed zawarciem najpierw umowy przedwstępnej a następnie przyrzeczonej, świadczący o tym, że nie przymuszała powodów do zawarcia tych umów presja czasu. Dodatkowy termin pozostawiony powodom na zaspokojenie wierzytelności pozwanej jak i możliwość „automatycznego” rozwiązania umowy przedwstępnej w przypadku spłaty zadłużenia, rozwiązania niewątpliwie korzystne dla powodów, także nie pozwalały na uznanie, że intencją pozwanej przy zawieraniu umów było wykorzystanie przymusowej sytuacji powodów. Nie można też podzielić poglądu powodów o rażącej niewspółmierności świadczeń obu stron umowy sprzedaży. Powodowie, formułując ten zarzut, posługują się argumentacją wewnętrznie sprzeczną. Z jednej strony bowiem twierdzą, że o zaniżeniu ceny sprzedaży lokalu t.j. spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu niemieszkalnego świadczy ustalenie jej na poziomie 900.000 zł, przy wartości rynkowej tego prawa kilkakrotnie wyższej, z drugiej twierdzą, że pozwana zgodnie z umową kupna- sprzedaży za cenę uwzględniającą obciążenie hipoteczne lokalu była zobowiązana do spłaty obciążającego ten lokal kredytu zabezpieczonego hipoteką i z faktu niespłacenia całego kredytu wywodzą roszczenia odszkodowawcze. Niewątpliwie lokal powodów (spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu) w dacie zawarcia umowy sprzedaży był obciążony dwiema hipotekami na znaczne kwoty. Obciążenie to - wobec nieuzyskania przez powodów przed sprzedażą oświadczenia wierzyciela hipotecznego o zgodzie na wykreślenie hipotek - miało nadal po nabyciu nieruchomości przez pozwaną obciążać lokal, sprawiając, że pozwana zmuszona byłaby znosić prowadzenie egzekucji z tego lokalu przez bank jako wierzyciela hipotecznego, ewentualnie spłacić zadłużenie ciężące na lokalu, nie chcąc doprowadzić do takiej egzekucji i do ewentualnej utraty prawa do lokalu. Taka sytuacja prawna lokalu nie mogła pozostawać bez wpływu na jego wartość, która tym samym nie mogła wynosić wskazanej przez powodów kwoty 6.800.000 zł, wynikającej ze złożonego przez nich operatu szacunkowego, a nieuwzględniającej obciążenia hipoteką. Skoro, jak wynika z zeznań przedstawiciela pozwanej spółki, negocjując warunki umowy strony brały pod uwagę obciążenie hipoteczne, to skalkulowana przez nie cena nabycia musiała być niższa niż wartość prawa do lokalu w stanie bez obciążeń. Porównanie zatem przez powodów ceny w kwocie 900.000 zł z jakąkolwiek kwotą mającą odpowiadać

wartości rynkowej nieruchomości nieobciążonej (niezależnie od metody jej ustalenia) nie może świadczyć o tym, że strona pozwana uzyskała od powodów świadczenie o wartości rażąco przewyższającej jej własne świadczenie. Powodowie zaś nie sformułowali żadnych twierdzeń, zgodnie z którymi wartość lokalu - przy uwzględnieniu jego obciążenia hipotekami - była w 2011r. wyższa niż kwota 900.000 zł wskazana jako cena w umowie z dnia 3 stycznia 2011r.

Powyższe rozważania, z których wynika, że pozwana nie dopuściła się działania o cechach wyzysku, nie pozwalają także na podzielenie zarzutów powodów dotyczących naruszenia przez Sąd Okręgowy przepisu art. 58 § 2 k.c. Wskazana przez skarżących w apelacji możliwość stwierdzenia nieważności umowy na podstawie art. 58 § 2 k.c. w przypadku braku wystąpienia przesłanek wyzysku została potwierdzona w orzecznictwie Sądu Najwyższego (vide np. wyrok z dnia 31 marca 2016 r. IV CSK 372/15), który wskazał na to, że umowa naruszająca zasady uczciwego obrotu oraz lojalności wobec kontrahenta może być uznana za sprzeczną z zasadami współżycia społecznego w razie braku wystąpienia wyzysku lub niepowstania wszystkich jego przesłanek przewidzianych w art. 388 § 1 k.c. i że dotyczy to zwłaszcza sytuacji, gdy do ukształtowania stosunków umownych w sposób wyraźnie krzywdzący dla jednej ze stron doszło przy świadomym lub tylko spowodowanym niedbalstwem wykorzystaniu przez drugą stronę swojej silniejszej pozycji, przy znacznej intensywności pokrzywdzenia drugiej strony. Opisane powyżej okoliczności towarzyszące zawarciu obu umów nie pozwalają jednak na uznanie, że strona pozwana świadomie ukształtowała treść tych umów w sposób rażąco niekorzystny dla powodów, czym naruszyła zasady uczciwego obrotu oraz lojalności wobec kontrahenta. Brak podstaw do przypisania stronie pozwanej takiego zachowania, jakie zarzuca jej strona powodowa, uniemożliwia także uznanie, że uwzględnienie przez Sąd w niniejszej sprawie czy to z urzędu czy też na zarzut pozwanej upływu terminu zawitego z art. 388 § 2 k.c. byłoby sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

Podobnie należy ocenić argumenty powodów dotyczące uwzględnienia przez Sąd niezachowania przez powodów terminu rocznego do złożenia oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczeń woli zawartych w obu umowach jako złożonych pod wpływem błędu. Oboje powodowie dwukrotnie (w trakcie składania wyjaśnień informacyjnych i w trakcie przesłuchania w charakterze strony) wskazali na to, że o pozostawaniu w błędzie dowiedzieli się w styczniu 2011r. po otrzymaniu wiadomości od pana T. o tym, że „przepisał” lokal na spółkę i że w związku z tym powodowie nie są zobowiązani zwracać tej spółce długu, gdyż spółka i oni są rozliczeni (vide zeznanie powoda: „o błędzie dowiedziałem się, kiedy p. T. zadzwonił do mnie i powiedział, że ja już nic nie jestem mu winien, bo nieruchomość jest jego własnością, było to 2-3 stycznia 2011r. Po tygodniu powiedziałem o tym żonie”). Jeśli – jak m.in. twierdzą powodowie – błędem co do treści czynności prawnej (a nie błędem w zakresie oczekiwań co do zachowania się drugiej strony umowy – strona powodowa bowiem liczy termin od dnia doręczenia pozwu oraz nakazu zapłaty w sprawie o sygn. akt III C 646/12 jako dnia dowiedzenia się o naruszeniu przez pozwaną spółkę postanowień umów) miało być przekonanie, że zawarli z pozwaną umowę przewłaszczenia na zabezpieczenie a nie umowę sprzedaży, to niewątpliwie uzyskanie wiedzy o tym, że na skutek zawarcia umowy z dnia 3 stycznia 2011r. nie są już dłużnikami spółki, winno zniweczyć to ich przekonanie. Liczenie zatem terminu rocznego z art. 88 § 2 k.c. od daty dowiedzenia się o umowie z dnia 3 stycznia 2011r. było jak najbardziej uzasadnione. Jednoznaczna treść umowy przedwstępnej wskazująca na zobowiązanie się stron do zawarcia w przyszłości umowy sprzedaży, na dokonanie potrącenia wzajemnych zobowiązań, bez jakichkolwiek wzmianek o ewentualnym zwrotnym przeniesieniu na powodów prawa do lokalu, nie pozwalała także na uznanie za wiarygodne twierdzeń powodów co do możliwości pozostawania w błędzie co do treści czynności, jakiej zamierzali dokonać z pozwaną, w szczególności na uznanie, że zamiarem stron było zawarcie umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie. Upływ terminu na złożenie oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych działania pod wpływem błędu skutkuje bezskutecznością takiego oświadczenia, które nie jest w stanie spowodować, że czynność prawna, której elementem było oświadczenie złożone pod wpływem błędu, stanie się nieważna. Tym samym brak było podstaw do ustalenia w niniejszej sprawie, że obie umowy są nieważne na podstawie art. 84 k.c., a oddalając tak sformułowane powództwo, Sąd Okręgowy nie naruszył w/w przepisu.

Zasadnie Sąd Okręgowy także stwierdził, że nie zasługiwało na uwzględnienie żądanie zgłoszone jako ewentualne. Wobec braku podstaw do zastosowania przepisu art. 388 k.c. oraz upływu terminu zawitego na zgłoszenie roszczeń

wskazanych w tym przepisie (o czym była mowa powyżej), powodowie żądania tego - określanego m.in. jako roszczenie wyrównawcze - nie mogą wywodzić na podstawie tego przepisu.

Skoro brak było podstaw do przyjęcia, że intencją stron było zawarcie umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie, to tym samym brak też podstaw do żądania przez powodów na podstawie art. 405 k.c. zasądzenia nadwyżki nad kwotą zaspokajającą wierzytelność pozwanej spółki t.j. różnicy między kwotą wierzytelności pozwanej a korzyścią uzyskaną z przewłaszczonego prawa do lokalu z uwzględnieniem jego pożytków.

Sąd Okręgowy prawidłowo także ocenił, że przedmiotem obu umów nie było zobowiązanie się pozwanej wobec powodów do spłaty zadłużenia obciążającego lokal, a tym samym, że nie spłacając tego zadłużenia w całości, pozwana wyrządziła szkodę powodom, która winna być naprawiona na podstawie art. 471 k.c. poprzez zasądzenie od pozwanej na ich rzecz kwoty 3 mln zł. W treści obu aktów zawarta została co prawda informacja o tym, że w dziale IV księgi wieczystej urządzonej dla lokalu wpisane są hipoteki o określonych kwotach, jednak zobowiązania, jakie miały te hipoteki zabezpieczać, nie były w ogóle przedmiotem uzgodnień stron zawartych w tych aktach. W szczególności nie można z ich treści wywieść, że doszło do przejścia długu powodów przez pozwaną, choćby z tego względu, że czynność taka wymagałaby złożenia oświadczenia przez wierzyciela czyli Bank (...). Nawet, jeśli można byłoby uznać, że doszło do zawarcia między stronami umowy o zwolnienie z długu, o której mowa w art. 392 k.c. (choć ani treść obu umów, ani okoliczności ich zawarcia na to nie wskazują, bowiem ustalenie ceny sprzedaży na poziomie 900.000 zł - jak wcześniej uznano - było skutkiem obciążenia prawa do lokalu hipotekami na rzecz banku, wpływającego na obniżenie jego wartości rynkowej z uwagi na ryzyko skierowania w przyszłości ewentualnej egzekucji do tego prawa w sytuacji, gdyby dłużnicy - kredytobiorcy nie spłacali swojego zobowiązania), to ewentualna kontraktowa odpowiedzialność odszkodowawcza pozwanej za niewywiązanie się z tej umowy wchodziłaby w grę wówczas, gdyby powodowie ponieśli szkodę na skutek niespłacenia przez pozwaną za powodów ich zadłużenia wobec banku t.j. gdyby bank wyegzekwował od powodów swoją wierzytelność lub gdyby powodowie dobrowolnie uregulowali pozostałe zobowiązanie kredytowe. Z twierdzeń powodów w niniejszej sprawie wynika jednak, że nie doszło do zapłaty przez nich po zawarciu obu umów jakichkolwiek kwot na rzecz kredytodawcy. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 17 czerwca 1993 r. sygn. I CR 8/93, odszkodowanie za niewykonanie zobowiązania z umowy o zwolnienie z długu obejmuje w zasadzie wartość spełnionego przez dłużnika świadczenia oraz wszelkie inne straty wynikłe skutkiem niewykonania umowy. Skoro powodowie nie spełnili świadczenia wobec banku, które - jak twierdzą - zobowiązała się spełnić za nich pozwana, to nie ponieśli szkody, a tym samym nie mogą dochodzić w niniejszej sprawie jej naprawienia.

Nie miały zatem znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy zarzuty powodów przypisujące cofnięciu przez pozwaną powództwa i zrzeczeniu się roszczenia w sprawie III C 646/12 walor uznania długu t.j. uznania przez pozwaną, że cena sprzedaży określona w umowach obejmowała również spłatę całego kredytu zabezpieczonego hipoteką czy też uznania, że pozwana zobowiązana była do spłaty całego zobowiązania kredytowego zabezpieczonego na nieruchomości. Nie mogły również odnieść skutku twierdzenia powodów co do wartości prawa do przedmiotowego lokalu oraz zarzuty dotyczące błędnego ustalenia przez Sąd Okręgowy tej wartości na podstawie decyzji Naczelnika Urzędu Skarbowego. Wniosek powodów o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność ustalenia wysokości szkody zasadnie został oddalony przez Sąd Okręgowy jako bezprzedmiotowy wobec braku przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanej, w tym braku szkody. Niezależnie od tego należy zwrócić uwagę na to, że przeszkodą w uwzględnieniu przez Sąd Apelacyjny zarzutu naruszenia przez Sąd Okręgowy przepisu art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 217 § 2 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. w zw. z art. 231 k.p.c. w zw. z art. 162 k.p.c. było niezgłoszenie przez powodów w sposób skuteczny - w odpowiedzi na postanowienie oddalające ich wniosek dowodowy - zastrzeżenia w trybie art. 162 k.p.c. Trudno bowiem uznać za uczynienie zadość wymogowi zwrócenia uwagi Sądu na uchybienie przepisom postępowania złożenia przez pełnomocnika powodów oświadczenia o treści „mając na uwadze zasady ekonomiki procesowej”.

Mając powyższe na względzie, Sąd Apelacyjny oddalił apelację powodów na podstawie art. 385 k.p.c. O kosztach postępowania apelacyjnego (kosztach zastępstwa procesowego strony pozwanej) Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. w związku z § 6 pkt 7 i § 13 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej

udzielonej z urzędu w związku z § 21 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności adwokackie.