

Sygn. akt I ACa 425/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 lipca 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Anna Kowacz-Braun
Sędziowie:	SSA Teresa Rak (spr.) SSA Zbigniew Ducki
Protokolant:	st.sekr.sądowy Beata Lech

po rozpoznaniu w dniu 5 lipca 2016 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa W. K. (1)

przeciwko Funduszowi (...) Sp. z o.o. w P.

o stwierdzenie nieważności umowy

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Tarnowie

z dnia 20 stycznia 2016 r. sygn. akt I C 721/15

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od strony pozwanej na rzecz powoda kwotę 13.284 zł (trzynaście tysięcy dwieście osiemdziesiąt cztery złote) w tym 2.484 zł podatku od towarów i usług, tytułem kosztów zastępstwa procesowego.**

SSA Zbigniew Ducki SSA Anna Kowacz – Braun SSA Teresa Rak

Sygn. akt I ACa 425/16

UZASADNIENIE

Powód W. K. (1) w pozwie skierowanym przeciwko Funduszowi (...) Sp. z o.o. w P. domagał się ustalenia nieważności umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie zawartej pomiędzy stronami w dniu 1 sierpnia 2013 r., której przedmiotem było przeniesienie własności nieruchomości położonej w J. o pow. 0,89 ha zabudowanej budynkiem mieszkalnym oraz budynkami gospodarczymi.

Uzasadniając żądanie wskazywał, że zawarł ze stroną pozwaną umowę pożyczki kwoty 60.051,72 zł na okres 12 miesięcy, z tym że faktycznie na jego rachunek wpłynęła jedynie kwota 34.048 zł. Podnosił, że zwrot pożyczki został zabezpieczony przewłaszczeniem na zabezpieczenie nieruchomości. W ocenie powoda zarówno umowa pożyczki jak i przewłaszczenia na zabezpieczenie jest nieważna. Pożyczkobiorca nie uzyskał bowiem od pośrednika kredytowego ani strony pozwanej istotnych informacji dotyczących zawieranych umów. Dopiero w dniu zawarcia umowy dowiedział się, że zabezpieczeniem pożyczki będzie przeniesienie własności nieruchomości. Przy zawarciu umowy doszło do naruszenia zasady równości stron. Pożyczkodawca nie zbadał zdolności kredytowej pożyczkobiorcy, nie przekazał mu projektu umowy, a w umowie zamieścił szereg klauzul niedozwolonych. Powód wskazywał też, że pożyczkodawca doskonale zdawał sobie sprawę z braku możliwości spłaty pożyczki, gdyż powód w chwili zawarcia umowy był już zadłużony u kilku wierzycieli, utrzymywał czteroosobową rodzinę z wynagrodzenia za pracę w wysokości 1350 zł miesięcznie. Wystąpiła ponadto rażąca dysproporcja pomiędzy kwotą udzielonej pożyczki a wartością nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie. W tej sytuacji zawarta umowa przewłaszczenia na zabezpieczenie jest sprzeczna zarówno z przepisami prawa jak i zasadami współżycia społecznego.

Strona pozwana w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania. W pierwszej kolejności wskazywała, że nie jest już właścicielem nieruchomości, którą przeniosła na inny podmiot umową sprzedaży z dnia 12 sierpnia 2015r. po około rocznych poszukiwaniach nabywcy. W ocenie strony pozwanej nawet uwzględnienie powództwa nie doprowadzi do powrotu nieruchomości do majątku powoda. Kwestionował też istnienie interesu prawnego w domaganiu się ustalenia nieważności umowy podnosząc, że powód może wystąpić z roszczeniem o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Wskazywała też, że powód został dokładnie poinformowany o warunkach spłaty, a pozwany nie miał obowiązku badania jego zdolności kredytowej, zaś przed uzyskaniem umowy wskazał na dochody rzędu 2700 zł miesięcznie oraz średnie koszty utrzymania na poziomie 700 zł miesięcznie oraz inne wydatki na 300 zł miesięcznie. Zapewniał też, że umowę zawiera jedynie w celu uniknięcia długotrwałych i skomplikowanych procedur bankowych. Zadeklarował również brak okoliczności świadczących o niewypłacalności lub o przymusowej sytuacji. Pozwany dokonał sprawdzenia przedmiotu zabezpieczenia.

Strona pozwana wskazała dalej, że pobrana prowizja w kwocie 24.051,72 zł nie jest wygórowana, a odzwierciedla zwiększone ryzyko łączące się z zawieraniem tego rodzaju umów. W ocenie strony pozwanej nie ma również możliwości przyjęcia, że umowa narusza dobre obyczaje. Umowa odzwierciedla wolę obu stron, powód nie znajdował się w sytuacji przymusowej i wszystkie elementy umowy zostały z nim uzgodnione indywidualnie. Umowa mieści się więc w granicach zasady swobody umów. Powód w przeszłości zawierał umowy kredytowe, stąd nie znajdował się w sytuacji dla niego nowej. Co istotne do chwili obecnej nie zwrócił pożyczki. W ocenie strony pozwanej zabezpieczenie pożyczki nie było nadmierne, zbyteczne ani sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Było jedynym możliwym zabezpieczeniem, gdyż powód nie dysponował innym majątkiem. W tej sytuacji w ocenie strony pozwanej brak było podstaw do uwzględnienia powództwa.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy ustalił, że umowa przewłaszczenia na zabezpieczenie zawarta pomiędzy W. K. (1) i Funduszem (...) Sp. z o.o. w P. w dniu 1 sierpnia 2013r. przed notariuszem M. M. (Repertorium A Nr(...)) jest nieważna; zasądził od strony pozwanej na rzecz powoda kwotę 8.856 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego; nakazał pobrać od strony pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Tarnowie kwotę 15.000 zł tytułem opłaty sądowej od pozwu.

Rozstrzygnięcie wydał w oparciu o następująco ustalony stan faktyczny:

Powód W. K. (1) i jego żona W. K. (2) przez dłuższy okres czasu poszukiwali możliwości zaciągnięcia kredytu hipotecznego celem spłaty ciężących na nich zobowiązań. Kilka lat temu żona powoda zakupiła lokal mieszkalny w N. za kwotę 90.000 zł, przy czym część ceny nabycia w kwocie 60.000 zł zapłaciła przy zawarciu umowy, a pozostałą kwotę miała uiścić w ciągu roku. Z uwagi na niskie dochody rodziny nie wywiązała się z tego zobowiązania. Powód po okresie, w którym pobierał rentę, pozostawał bez stałych dochodów, co dodatkowo pogorszyło sytuację materialną rodziny. Z tego względu małżonkowie zaciągali kolejne zobowiązania, w tym w sklepie spożywczym i firmie pożyczkowej P.. W roku 2013 ich zadłużenie sięgnęło kwoty ok. 70.000 zł. Planowali zaciągnięcie kredytu hipotecznego

na kwotę 70.000 zł na okres 20 lat. W celu zawarcia umowy kredytowej zwrócili się do pośrednika finansowego B. N.. Pośrednik złożył wniosek o kredyt w (...), jednak wniosek ten nie został zaakceptowany. W tej sytuacji pozostała jedynie możliwość zawarcia umowy pożyczki ze stroną pozwaną. Strona pozwana zgodziła się na udzielenie pożyczki, której zabezpieczeniem miało być przewłaszczenie nieruchomości należącej do powoda. Powód otrzymał informacje o parametrach pożyczki, a także o rodzaju wymaganego zabezpieczenia. Pośrednik finansowy B. N. zawiozła powoda i jego żonę do P., gdzie miało dojść do zawarcia umowy. W drodze odpowiadała na pytania powoda i jego żony dotyczące pożyczki. W dniu 1 sierpnia 2013 r. powód zawarł ze stroną pozwaną umowę pożyczki kwoty 60.051,72 zł na okres 12 miesięcy z oprocentowaniem 16 % w skali roku. Z kwoty pożyczki potrącono prowizję w wysokości 24.051,72 zł oraz wynagrodzenie notariusza w kwocie 1952 zł. Powodowi przekazano kwotę 34.048 zł. Powód zobowiązał się do jednorazowej spłaty pożyczki wraz z oprocentowaniem do dnia 1 sierpnia 2014 r. w łącznej kwocie 69.660 zł. W chwili zawarcia umowy powód utrzymywał się z pracy w firmie budowlanej, w której zarabiał 1350 zł miesięcznie. Zadeklarował jednak stronie pozwanej dochody rzędu 2.700 zł miesięcznie. Podał, iż na utrzymanie rodziny potrzebuje ok. 1.000 zł miesięcznie. Jego żona nie uzyskiwała żadnych dochodów, a małżonkowie mieli na utrzymaniu dwoje dzieci, z których jedno było pełnoletnie, ale nie uzyskiwało dochodu, a drugie miało 9 lat. Powód był właścicielem nieruchomości, która miała być zabezpieczeniem wykonania umowy oraz działki rolnej o pow. ok. 1 ha. Żona powoda była właścicielką lokalu mieszkalnego położonego w N.. Małżonkowie nie posiadali innego majątku.

W dniu 1 sierpnia 2013 r. strony przed notariuszem M. M. zawarły umowę przewłaszczenia na zabezpieczenie, na mocy której powód przeniósł na stronę pozwaną prawo własności nieruchomości położonej w J. składającej się z działki nr (...) o pow. 0,89 ha zabudowanej trzykondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym o pow. 139,11 m² wybudowanym w 1971 r. oraz budynkami gospodarczymi, tj. stajnią, stodołą, garażami. Strona pozwana zobowiązała się do powrotnego przeniesienia własności nieruchomości na powoda w razie spłaty w terminie wszystkich zobowiązań wynikających z umowy pożyczki z 1 sierpnia 2013 r., przy czym do przeniesienia tego miało dojść w terminie 14 dni od spłaty zobowiązań. W razie nie wywiązania się z zobowiązania powód zobowiązał się do wydania stronie pozwanej nieruchomości w terminie do 1 września 2014 r. Strona pozwana zobowiązała się, że nie dokona zbycia ani obciążenia nieruchomości do dnia 1 sierpnia 2014r. W akcie notarialnym powód określił wartość nieruchomości na 300.000 zł.

Strona pozwana wypłaciła prowizję pośrednikom – B. N. kwotę 1.500 zł, a M. A. kwotę 3.000 zł. Nieruchomość będąca przedmiotem zabezpieczenia stanowiła centrum spraw życiowych rodziny powoda. Została nabyta przez niego na mocy umowy przekazania gospodarstwa rolnego zawartej z jego rodzicami. W 2012 r. nieruchomość była szacowana przez rzeczoznawcę majątkowego, który określił jej wartość na 245.000 zł. Powód do chwili obecnej nie spłacił pożyczki. Nadal zamieszkuje w J.. Jego żona wraz z dziećmi mieszka w lokalu mieszkalnym w N.. Powód nadal pracuje w K. w firmie budowlanej, zarabia 1350 zł miesięcznie. Jego żona i dorosłe dziecko nie uzyskują dochodów. Około rok temu powód podarował córce działkę rolną o pow. 1 ha położoną w J. Wcześniej chciał ją sprzedać celem uzyskania środków na spłatę pożyczki, jednak nie znalazł nabywcy. Strona pozwana w piśmie z 19 sierpnia 2014 r. wezwała powoda do spłaty pożyczki wskazując, iż w razie braku wpłaty w ciągu 5 dni wystawi nieruchomość do sprzedaży, przy czym przez okres 2 tygodni nieruchomość będzie oferowana za cenę wskazaną w akcie notarialnym, przez następne 2 tygodnie za cenę wynoszącą 85 % powyższej kwoty, potem 70% kwoty, 50 % kwoty, a następnie spółka będzie uprawniona do dokonania sprzedaży w dowolny sposób na rzecz wybranej przez siebie osoby trzeciej. W dniu 12 sierpnia 2015 r. strona pozwana sprzedała (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością (...) z siedzibą w P.. Zarząd strony pozwanej oraz zarząd spółki (...) tworzą te same osoby. Obie spółki funkcjonują pod tym samym adresem.

Dokonując oceny prawnej uznał, że powództwo jest uzasadnione, wskazując, że umowa przewłaszczenia na zabezpieczenie sprzeczna była z zasadami współżycia społecznego, a tym samym w świetle art. 58 §2 k.c. jest nieważna. W ocenie Sądu analiza umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie od samego początku zakładała rażące pokrzywdzenie powoda przy nadmiernym i nieproporcjonalnym uprzywilejowaniu strony pozwanej. Zwrócił Sąd również uwagę, że zawarta umowa pożyczki opiewała na kwotę 60.051,72 zł przy czym realnie umożliwia powodowi skorzystanie jedynie z kwoty 34.048 zł z uwagi na wysoką prowizję i inne koszty. Zaznaczył również, że pozwana spółka poniosła ponadto koszty prowizji pośredników 3000 zł i 1500 zł, jednak nawet uwzględniając ten koszt zaangażowała ze swojej strony kwotę niższą niż 40.000 zł, w zamian za to uzyskała nieruchomość o wartości daleko większej.

Wskazał przy tym Sąd, że z uwagi na brak inicjatywy dowodowej stron w toku postępowania nie ustalono dokładnej wartości przewłaszczonej nieruchomości, jednak biorąc pod uwagę wartość określoną w umowie można przyjąć, że wynosiła ona co najmniej 200.000 zł, w sytuacji gdy w akcie notarialnym została wskazana kwota 300.000 zł, zaś przedstawiciel strony pozwanej, który posiadał informacje co do stanu nieruchomości wartości tej nie kwestionował. Wskazał też, że w roku 2012 nieruchomość ta została oszacowana przez rzeczoznawcę na kwotę 245.000 zł. W tej sytuacji zdaniem Sądu okoliczność, że nieruchomość ta nie znalazła nabywcy za kwotę 150.000 zł nie stoi na przeszkodzie przyjęciu poglądu o jej wyższej wartości, gdy oferta ta prezentowana była tylko na jednym portalu internetowym. Dalej podkreślił, że przyjmując nawet stanowisko pozwanej, że znalazła ona nabywcę dopiero za kwotę 120.000 zł, to i tak wartość zabezpieczonej sumy przekraczałaby dwukrotnie wartość zabezpieczonej wierzytelności. W ocenie Sądu I instancji tego rodzaju dysproporcja musi być uznana za wyraźną, a tym samym prowadzącą do stanu nadzabezpieczenia, które w powiązaniu z innymi okolicznościami prowadzi do nieważności umowy. Wskazał przy tym, że w świetle ustalonych okoliczności, powód w chwili zawierania umowy, był jedyną osobą utrzymującą rodzinę, w dodatku uzyskująca niskie dochody. Powód nie posiadał też majątku przynoszącego dochód, a jego majątek nieruchomy zabezpieczał potrzeby rodziny. Dalej wskazał Sąd, że rodzina powoda była poważnie zadłużona i to nie tylko z tytułu nabycia przez żonę powoda lokalu mieszkalnego kilka lat wcześniej ale również z powodu niedostatków w możliwości zaspokojenia podstawowych potrzeb życiowych, nie miał też możliwości uzyskania kredytu w instytucjach bankowych. Zwrócił również uwagę, na niezgodność oświadczenia powoda, co do jego dobrej sytuacji, jak również nieudaną próbę uzyskania kredytu w (...). Za najistotniejszy element, który powoduje, iż umowa narusza zasady współżycia uznał Sąd to, że od samego początku nakierowana ona była na przejęcie nieruchomości za niską cenę. Podkreślił przy tym, że powód nie miał realnej możliwości spłaty kwoty 69.660 zł w terminie 12 miesięcy od zawarcia umowy. Zwrócił uwagę, na realną sytuację powoda, którego dochody nie pozwalały na przeznaczenia kwoty 5805 zł miesięcznie, która to kwota przekraczała jego dochody. Wskazał Sąd, że w roku 2013 kiedy doszło do zawarcia umowy minimum socjalne dla rodziny powoda wynosiło 1319,04 zł miesięcznie. Tym samym powód przy deklarowanych dochodach nie miał możliwości spłaty pożyczki. Uznał również, że bliżej nieskonkretyzowane plany podjęcia pracy za granicą, czy też sprzedaży nieokreślonej nieruchomości nie mogły być traktowane jako wiarygodne sposoby spłaty zadłużenia w dość krótkim terminie. Zwrócił również uwagę, że w samej umowie brak było postanowień dotyczących wzajemnych rozliczeń między stronami. Nie nałożono też na spółkę jakiegokolwiek obowiązku rozliczenia z powodem kwoty uzyskanej z sprzedaży nieruchomości lub zatrzymania w majątku spółki nieruchomości o wartości określonej w umowie na 300.000 zł przy znacznie niższym zadłużeniu. Odwołując się do poglądu Sądu Najwyższego wyrażonego w uzasadnieniu wyroku z dnia 12 października 2011r. II CSK 690/10 wskazał, że przy umowie przewłaszczenia na zabezpieczenie wymagane jest rozliczenie się stron, co staje się szczególnie istotne, gdy wartość przedmiotu przewłaszczenia przewyższa wysokość długu, gdyż wierzycielowi powinna przypaść jedynie wartość zaspokajająca jego interes. Nadmierne zaspokojenie wierzyciela, któremu dłużnik nie jest w stanie zapobiec, zaś wierzyciel nie ma prawnego obowiązku zwrotu nadpłaty należałoby rozważyć na tle art. 353¹ k.c w celu ustalenia, czy nie doszło do naruszenia ram tego przepisu prowadzącego do nieważności umowy (art. 58 § 1 i 2 k.c.). Dodatkowo zwrócił uwagę Sąd, że nieruchomość, która była przedmiotem zabezpieczenia to jedyny wartościowy składnik majątku powoda służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych. Podsumowując wskazał, że łączne wystąpienie stanu znaczącego nadzabezpieczenia, znaczącej nierównowagi ekonomicznej stron, istniejącego już przy zawarciu umowy stanu, który oceniając bieg rzeczy racjonalnie nie mógł doprowadzić do spełnienia świadczenia przez dłużnika w terminie, brak jakiegokolwiek zabezpieczenia interesów powoda na wypadek braku spłaty w terminie (obowiązku rozliczenia), a wreszcie charakter majątku będącego przedmiotem przewłaszczenia prowadzi do wniosku, że zawarta umowa w sposób rażący naruszała interesy powoda znajdującego się w trudnym położeniu, a tym samym konieczne jest uznanie jej za sprzeczną z zasadami współżycia społecznego, co pociąga za sobą nieważność umowy w świetle art. 58 § 2 k.c. Pełna świadomość po stronie powoda skutków zawartych umów nie zmienia tego obrazu, gdyż nie niweluje stanu rażącego i nieuzasadnionego pokrzywdzenia jednej ze stron umowy. Sąd Okręgowy uznał też, że powód miał interes prawny w domaganiu się ustalenia nieważności umowy pomimo późniejszego zbycia nieruchomości. Prawomocne ustalenie nieważności umowy pozwala powodowi na wykazanie, że nieruchomość nigdy nie wyszła z jego majątku i rozstrzyga spór w tej kwestii, jaki wystąpił pomiędzy stronami umowy. Zaznaczył też Sąd, że powód nieważności umowy przewłaszczenia nie mógł wykazywać w procesie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem

prawnym, gdyż w takim procesie stroną pozwaną musiałyby być spółka z o.o. (...), a więc podmiot nie będący stroną zaskarżonej umowy. Czy ta ostatnia spółka – pomimo nieważności umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie – nabyła własność nieruchomości w warunkach rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych – może być przedmiotem odrębnego procesu. Jednakże do prowadzenia sporu z podmiotem aktualnie wpisanym w księdze wieczystej jako właściciel nieruchomości powód potrzebuje stwierdzenia nieważności umowy, która spowodowała utratę przez niego prawa własności. Posiada więc interes prawny w uzyskaniu takiego orzeczenia sądowego. Zaznaczył też Sąd, że nie rozważał kwestii ważności umowy pożyczki, choć jej nieważność pociągałaby za sobą odpadnięcie podstawy prawnej umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie (causa), podkreślając, że kwestia ta jest jednak przedmiotem odrębnego procesu prowadzonego pomiędzy stronami.

Jako podstawę rozstrzygnięcia o kosztach postępowania wskazał art. 98 § 1 k.p.c. zasądzając od strony pozwanej na rzecz powoda wynagrodzenie pełnomocnika z urzędu w stawce minimalnej powiększonej o podatek od towarów i usług. Jednocześnie nakazał pobrać od strony pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Tarnowie kwotę 15.000 zł tytułem opłaty, od uiszczenia której powód był zwolniony (art. 113 ust. 1 ustawy z 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych).

Apelację od wyroku złożyła strona pozwana i zaskarżając go w całości wniosła o jego zmianę poprzez oddalenie powództwa w całości ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego za postępowanie przed Sądem I instancji wg. norm. przepisanych.

Zarzucił mu:

I. Naruszenie prawa materialnego, tj.:

1. art. 189 k.p.c. poprzez jego niewłaściwą wykładnię i zastosowanie, polegające na przyjęciu, iż powód ma interes prawny w domaganiu się ustalenia nieważności umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie pomimo późniejszego (dalszego) zbycia przez pozwanego nieruchomości i wpisania prawa własności na rzecz podmiotu trzeciego, gdyż nie może wykazywać nieważności umowy przewłaszczenia w procesie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, z uwagi na fakt, iż w takim procesie stroną pozwaną musiałyby być podmiot niebędący stroną zaskarżonej umowy, a dla prowadzenia tego procesu z podmiotem aktualnie wpisanym w księdze wieczystej jako właściciel nieruchomości powód potrzebuje stwierdzenia nieważności umowy - podczas gdy - powód nieważność umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie może wykazywać w procesie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, w procesie tym może być stroną podmiot trzeci i do wystąpienia z takim powództwem nie jest wymagane uzyskanie w odrębnym procesie stwierdzenia nieważności umowy, a wręcz przeciwnie, powód nie posiada interesu prawnego w stwierdzeniu nieważności umowy w odrębnym procesie, bowiem takie ustalenie może być dokonane w procesie mającym na celu rzeczywistą ochronę jego prawa, a więc w procesie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym;

2. art. 58 § 2 kc w zw. z art. 353¹ poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i uznanie, iż umowa przewłaszczenia na zabezpieczenie jest sprzeczna z zasadami współżycia społecznego, bowiem:

- wartość przedmiotu zabezpieczenia ponad trzykrotnie przekraczała wysokość środków zaangażowanych przez stronę pozwaną, a dwukrotnie wartość zabezpieczanej wierzytelności;

- dochody powoda nie wystarczały na spłatę pożyczki, pomimo, iż poza stałym dochodem posiadał działkę rolną oraz nieruchomość w N. o wartości co najmniej 90.000 zł, a nadto władał nieruchomością położoną w J. - będącą przedmiotem zabezpieczenia i ewentualnie tą nieruchomością również mógł starać się wynająć;

- w umowie nie został zawarty tryb zaspokojenia wierzyciela, podczas, gdy okoliczności te nie pozwalają na przyjęcie nadzabezpieczenia, a w konsekwencji uznania umowy za nieważną, gdyż nie stanowią o sprzeczności umowy z zasadami współżycia społecznego;

3. naruszenie przepisu art. 5 k.c., poprzez jego niezastosowanie i stwierdzenie nieważności umowy przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie, podczas gdy ewentualne uznanie przez Sąd, iż umowa naruszała zasady współżycia społecznego, powinno prowadzić do oddalenia powództwa, ze względu na fakt, iż przeprowadzone w sprawie postępowanie dowodowe wykazało, iż powód postępował sprzecznie z zasadami współżycia społecznego, a zatem jako osoba, która działa w taki sposób nie zasługuje na ochronę z powołaniem na naruszenie zasad współżycia społecznego.

II. Sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego polegającą na przyjęciu przez Sąd, iż:

1. jedyny majątek nieruchomy powoda zabezpieczał jego potrzeby mieszkaniowe, podczas gdy poza nieruchomością stanowiącą przedmiot zabezpieczenia, powód posiadał działkę rolną o pow. ok. 1 ha oraz nieruchomość położoną w N. o wartości co najmniej 90.000 zł;

2. powód nie posiadał majątku przynoszącego dochód, podczas gdy powód jest współwłaścicielem mieszkania w N., które mógł wynająć i z tego tytułu uzyskiwać dochody;

3. umowa przewłaszczenia na zabezpieczenie od początku była nakierowana na przejęcie nieruchomości za niską cenę, bowiem powód uzyskiwał zbyt niskie dochody, aby pożyczkę spłacić, a nadto, w umowie nie ustalono trybu zaspokojenia wierzyciela, a wartość nieruchomości znacznie przekraczała wartość wierzytelności; podczas gdy zebrany w sprawie materiał dowodowy przemawiał za tym, iż powód posiadał dochody, aby na bieżąco spłacać na rzecz pozwanego pożyczkę, posiadał majątek, który mógł spieniężyć w postaci działki rolnej oraz nieruchomości położonej w N. o wartości co najmniej 90.000 zł i tylko i wyłącznie z własnej winy nie spłacił jakiegokolwiek kwoty wynikającej z umowy pożyczki, a nadto, powód nie przedstawił dowodów potwierdzających nadmierną wartość nieruchomości w stosunku do przedmiotu zabezpieczenia;

III. naruszenie art. 233 k.p.c., poprzez dokonanie dowolnej, a nie swobodnej oceny dowodów i przyjęcie, iż powód zawierając umowę znajdował się w sytuacji przymusowej i nie miał możliwości spłaty pożyczki w terminie, gdyż nie posiadał wystarczających środków pieniężnych, pomimo, iż powód posiadał stały dochód, a nadto, majątek w postaci dwóch nieruchomości, które mógł sprzedać, a co najmniej jedną z nich wynająć i wykonać zobowiązania względem pozwanego.

Odpowiedź na apelację strony pozwanej złożył powód wnosząc o jej oddalenie i zasądzenie od strony pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg. norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Na wstępie należy wskazać, że pomimo podniesienia przez stronę pozwaną zarzutów skierowanych przeciw ustaleniom faktycznym Sąd Apelacyjny w obecnym składzie w pełni podziela ustalenia Sądu I instancji i przyjmuje je za własne.

Odnosząc się na wstępie do zarzutów skierowanych przeciwko ustaleniom faktycznym wskazać należy, że w świetle analizy art. 233 k.p.c. i bogatego orzecznictwa, sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału zachodzi jedynie wtedy, gdy powstaje dysharmonia pomiędzy materiałem zgromadzonym w sprawie, a konkluzją, do jakiej dochodzi sąd na jego podstawie. Jeżeli natomiast sąd z określonego materiału dowodowego wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać. W okolicznościach przedmiotowej sprawy materiał dowodowy pozwalał na poczynienie wskazanych wyżej ustaleń, które nie są sprzeczne z zasadami logiki i doświadczenia życiowego. W szczególności brak było podstaw do odmiennej oceny sytuacji majątkowej powoda, bowiem potwierdzeniem tego stanu jest okoliczność, że nie mógł on uzyskać kredytu w innych instytucjach finansowych, a do zaciągnięcia dalszych zobowiązań zmusiło go narastające zadłużenie. Fakt korzystania z pożyczek na potrzeby sfinansowania podstawowych

życiowych wydatków został ustalony w oparciu o dowody z zeznań świadków, w tym B. N., która pośredniczyła w udzielaniu pożyczki. Sytuacja finansowa powoda była znana stronie pozwanej, która dysponowała oświadczeniem o wysokości dochodów rodziny i jej wydatkach i oświadczenia tego nie kwestionowała, na etapie udzielania pożyczki. Nie sposób zatem przyjąć, jak tego chce apelująca i wbrew dowodom przeprowadzonym w sprawie, że sytuacja powoda była lepsza od tej jaką ustalił Sąd i hipotetycznie umożliwiała spłatę zobowiązań zaciągniętych w ramach umowy pożyczki, której zabezpieczeniem była kwestionowana umowa. Nie ma również podstaw do tego by przyjąć, że powód posiadał jakikolwiek inny majątek, bowiem wszystkie składniki majątku jakim dysponowała rodzina zostały wymienione w ramach ustaleń, a okoliczności dotyczące własności nie zostały podważone stosownym materiałem dowodowym. Nie sposób przyjąć też, że powód dysponował jakimś dodatkowym dochodem, którego nie ujawnił w treści oświadczenia, skoro już sam wskazywany przez niego dochód miesięczny przekraczał wysokość faktycznie uzyskiwanych przez niego środków.

Przenosząc dalsze rozważania na grunt oceny prawnej w pierwszej kolejności odnieść należy się do najdalej idącego zarzutu kwestionującego interes prawny powoda w ustaleniu nieważności umowy. Strona pozwana w ocenie Sądu błędnie wiąże brak tego interesu z możliwością wystąpienia z roszczeniem o uzgodnienie treści księgi wieczystej przeciwko właścicielowi. Argumentów apelacji w tym zakresie nie podziela Sąd Apelacyjny w obecnym składzie. Podkreślić należy, że pozwany nie jest już właścicielem przedmiotowej nieruchomości, którą sprzedał innemu podmiotowi, zatem skierowanie przeciwko niemu bezpośrednio roszczenia o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nie było w okolicznościach przedmiotowej sprawy możliwe. Podkreślenia wymaga, że nie istnieje legalna definicja pojęcia interesu prawnego, jego funkcja wynika z przepisów zaś treść znaczeniową kształtuje praktyka. W akceptowanym przez obecny skład Sądu Apelacyjnego orzecznictwie Sądu Najwyższego wielokrotnie wskazywano, że o prawnym charakterze interesu, czyli o potrzebie wszczęcia oznaczonego postępowania i uzyskania oznaczonej treści orzeczenia decyduje, istniejąca obiektywnie, potrzeba ochrony sfery prawnej powoda. Tak pojmowany interes prawny może wynikać zarówno z bezpośredniego zagrożenia prawa powoda, jak i też może zmierzać do zapobieżenia temu zagrożeniu. Interes prawny występuje także wtedy, gdy istnieje niepewność stanu prawnego lub prawa, gdy określona sytuacja zagraża naruszeniem uprawnień przysługujących powodowi bądź też stwarza wątpliwość co do ich istnienia czy realnej możliwości realizacji. Sąd Najwyższy podkreślał także, że uzależnienie powództwa o ustalenie od interesu prawnego trzeba oceniać elastycznie, z uwzględnieniem konkretnych okoliczności danej sprawy i celowościowej jego wykładni, i wreszcie tego, czy w drodze innego powództwa strona może uzyskać ochronę swoich praw. Pojęcie interesu prawnego powinno być zatem interpretowane z uwzględnieniem oceny, czy wynik postępowania doprowadzi do usunięcia niejasności i wątpliwości w tym zakresie i zapewni powodowi ochronę jego prawnie chronionych interesów, a więc czy definitywnie zakończy istniejący spór ewentualnie, czy zapobiegnie takiemu sporowi w przyszłości (por. wyroki: z dnia 2 lutego 2006 r. II CK 395/05 niepubl., z dnia 15 października 2002 r. II CKN 833/00 niepubl., z dnia 30 listopada 2005 r. III CK 277/05 niepubl., z dnia 2 sierpnia 2007 r. V CSK 163/07 niepubl., z dnia 19 lutego 2002 r. IV CKN 769/00, OSNC 2003, Nr 1, poz. 13). W ocenie Sądu Apelacyjnego brak możliwości wystąpienia z bezpośrednim roszczeniem o uzgodnienie treści księgi wieczystej przeciwko stronie pozwanej daje podstawę do wyrażenia oceny, że powód ma interes prawny, który identyfikować należy, nie tylko z potrzebą uzgodnienia treści księgi wieczystej ale przede wszystkim usunięcia stanu niepewności, w relacji między pozwanym, a powodem. Porównanie celów powództwa opartego na podstawie z art. 189 k.p.c. i ewentualnego powództwa skierowanego przeciwko aktualnemu właścicielowi nieruchomości opartego na art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, dokonane na tle poczynionych w sprawie ustaleń, prowadzi do wniosku, że żądanie powoda oparte na art. 189 k.p.c. jest dopuszczalne i zostało uzasadnione interesem prawnym, służącym usunięciu niepewności stosunku prawnego, który wywiera szersze niż tylko określone przeniesieniem własności konsekwencje. Dalsze rozważania należy poświęcić analizie charakteru samej umowy przewłaszczenia, której intencją (art. 65 § 2 k.c.) nie jest samo przeniesienie własność rzeczy celem zaspokojenia zobowiązania z umowy np. pożyczki i przyjęcie przez wierzyciela świadczenia w postaci rzeczy na poczet długu z tytułu spłaty pożyczki. Przy przewłaszczeniu na zabezpieczenie realizacja zamierzonego przez strony celu następuje w ten sposób, że w razie niespłacenia długu wierzyciel może, jako właściciel rzeczy, zaspokoić z niej swoją wierzytelność bez potrzeby zachowywania niektórych procedur dyktowanych interesem dłużnika, ale nie oznacza to jednak, że zupełnie dowolnie. W każdym wypadku zaspokojenie się wierzyciela z przewłaszczonej rzeczy następuje nie z chwilą nabycia

przez wierzyciela własności rzeczy, ale z chwilą dokonania czynności powodującej zaspokojenie się wierzyciela z tej rzeczy i prowadzącej do umorzenia w całości lub w części zabezpieczonej wierzytelności. Co do zasady, strony umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie mogą określić sposób, w jaki właściciel przewłaszczonej rzeczy zaspokoi z niej swoją wierzytelność, a postanowienia te poddają się kontroli poprzez klauzule generalne zamieszone w art. 58 k.c. oraz art. 385¹ k.c. W literaturze wyrażone zostały poglądy, że postanowienia tego rodzaju są przedmiotowo istotnymi elementami umowy przewłaszczenia, gdyż sposobu zaspokojenia zabezpieczonej przez przewłaszczenie wierzytelności nie można pozostawić swobodnemu wyborowi wierzyciela. Już sam brak uzgodnień pomiędzy stronami co do tego, w jaki sposób wierzyciel zaspokoi przysługującą mu wierzytelność powoduje niedojsięcie umowy do skutku, a tym samym - wobec braku uzupełnienia akcesoryjności przez czynność prawną - także niedojsięcie do skutku przysporzenia, dokonywanego celem ustanowienia zabezpieczenia. Również w przypadku, gdy umowa nie określa sposobu zaspokojenia wierzyciela z przedmiotu przewłaszczenia, wierzyciel nie ma zupełnej dowolności w zaspokojeniu swojego roszczenia, bowiem sposób ten nie może być sprzeczny z treścią stosunku prawnego łączącego strony, umową lub zasadami współżycia społecznego (zob. wyrok SN z 27 czerwca 1995 r., I CR 7/95, OSNC 1995, nr 12, poz. 183). Samo zaspokojenie wierzyciela z przewłaszczonej rzeczy następuje nie z chwilą, gdy nabywa on rzecz na własność, bo to ma miejsce w momencie zawarcia umowy przewłaszczenia (art. 155 § 1 k.c.), ale z chwilą, gdy podejmie czynności prowadzące do zaspokojenia się z tej rzeczy w celu umorzenia w całości lub w części zabezpieczonej wierzytelności. W okolicznościach przedmiotowej sprawy nie ulega wątpliwości, że sama umowa przewłaszczenia przy znaczącej dysproporcji pomiędzy wysokością udzielonej pożyczki oraz wartością nieruchomości, nie regulowała kwestii rozliczenia z nadwyżki stanowiącej różnicę. Pozwany zdecydował się na radykalny krok polegający na sprzedaży nieruchomości, przy czym również w zakresie uzyskania najkorzystniejszych warunków nie dokonał aktów należytej staranności, a ostatecznie nieruchomość zbył na rzecz podmiotu powiązanego ze sobą za cenę, która w sposób znaczący odbiega zarówno od wartości zadeklarowanej umowie jak również wartości ustalonej przez Sąd na kwotę 200.000 zł. Biorąc pod uwagę to, że stronie pozwanej znana była sytuacja finansowa powoda, która czyniła co najmniej wątpliwą możliwość wywiązania się z umowy pożyczki, można przyjąć, że działanie strony pozwanej było od samego początku ukierunkowane tylko i wyłącznie na przejęcie na własność nieruchomości. Nie sposób natomiast takiej intencji upatrywać w działaniu powoda, który zmuszony sytuacją finansową poszukiwał źródeł finansowania swoich podstawowych potrzeb. Uwzględniając przedmiotowe powództwo nie dopuścił się Sąd również naruszenia art. 5 k.c. Zasady współżycia społecznego w rozumieniu art. 5 k.c. pozostają w nierozłącznym związku z całokształtem okoliczności danej sprawy i w takim całościowym ujęciu wyznaczają podstawy, granice i kierunki jej rozstrzygnięcia w wyjątkowych sytuacjach jakie przepis ten ma na względzie. Dlatego dla zastosowania art. 5 k.c. konieczna jest ocena całokształtu szczególnych okoliczności danego wypadku w ścisłym powiązaniu nadużycia prawa z konkretnym stanem faktycznym (por. wyroki Sądu Najwyższego z 22 listopada 1994 r., II CRN 127/94, Lex nr 82293 i z dnia 9 grudnia 2009 r., IV CSK 290/09, Lex nr 560607). Nie sposób biorąc pod uwagę ustalania poczynione w przedmiotowej sprawie przyjąć stanowiska pozwanego, że przedmiotowe roszczenie stanowi przykład naruszenia zasad współżycia społecznego.

W tym stanie rzeczy należy w pełni podzielić ocenę prawną wyrażoną w treści zaskarżonego wyroku jak argumenty, które legły u podstaw tego rozstrzygnięcia.

Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny oddalił apelację strony pozwanej działając na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzekł Sąd przyjmując za podstawę art. 98 k.p.c. i obciążając całością kosztów tego postępowania stronę pozwaną. Na koszty poniesione przez powoda składa się wynagrodzenie pełnomocnika z urzędu ustanowionego dla powoda, którego wysokość w postępowaniu apelacyjnym ustalił Sąd w oparciu o przepisy rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu (Dz. U. z dnia 5 listopada 2015 r.), w tym §8 pkt. 7 w zw. z §16 ust. 1 pkt 2.