

Sygn. akt I ACa 1204/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 grudnia 2020 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSA Jerzy Bess
Sędziowie:	SSA Marek Boniecki (spr.) SSA Józef Wąsik
Protokolant:	st. sekr. sądowy Marta Matys

po rozpoznaniu w dniu 8 grudnia 2020 r. w Krakowie na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa M. M.

przeciwko J. G.

o pozbawienie tytułu wykonawczego wykonalności

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 7 listopada 2018 r. sygn. akt I C 1081/16

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 4.050 zł (cztery tysiące pięćdziesiąt złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego;**

3. **przyznaje od Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Krakowie na rzecz adwokata P. K. kwotę 3.321 zł (trzy tysiące trzysta dwadzieścia jeden złotych), w tym 621 zł podatku od towarów i usług, tytułem kosztów pomocy prawnej udzielonej pozwanej z urzędu w postępowaniu apelacyjnym.**

SSA Marek Boniecki SSA Jerzy Bess SSA Józef Wąsik

Sygn. akt I ACa 1204/19

Uzasadnienie wyroku Sądu Apelacyjnego w Krakowie

z dnia 8 grudnia 2020 r.

Wyrokiem z dnia 7 listopada 2018 r. Sąd Okręgowy w Krakowie pozbawił w całości wykonalności tytuł wykonawczy w postaci aktu notarialnego z dnia 12 lutego 2013 r. sporządzonego w Kancelarii Notarialnej w K. przy (...) (...) przed notariuszem A. M., rep. (...), zaopatrzonego w klauzulę wykonalności postanowieniem Sądu Rejonowego dla K. w K. z

dnia 10 lutego 2016 r., sygn. akt(...)w zakresie punktu XI lit. C – co do zapłaty kwoty 130.700 zł na rzecz pozwanej J. G. przeciwko powodowi M. M. oraz orzekł o kosztach procesu i kosztach sądowych.

Sąd Okręgowy ustalił stan faktyczny szczegółowo zaprezentowany w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, z którego to uzasadnienia wynika, że 12 lutego 2013 r. przed notariuszem pozwana i powód zawarli umowę pożyczki, umowę przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie oraz pełnomocnictwa. Na mocy tej umowy powód (pożyczkodawca) przeniósł na rzecz pozwanej (pożyczkobiorcy), własność pieniędzy w kwocie 350.000 zł, a pozwana zobowiązała się do zwrotu kwoty pożyczki, powiększonej o odsetki w wysokości 13,2% w skali roku – jednorazowo w terminie do 12 sierpnia 2014 r. i w zakresie terminowego wykonania obowiązku zwrotu całej pożyczki wraz z odsetkami, czyli kwoty 419.300 zł, poddała się egzekucji wprost z tego aktu notarialnego, na podstawie art. 777 §1 pkt 4 k.p.c. Pożyczkobiorca potwierdził odbiór od pożyczkodawcy części kwoty pożyczki, tj. 234.877,31 zł; przy czym strony ustaliły, że pozostała część, tj. 115.122,69 zł zostanie przekazana w następujących ratach: 75.122,69 zł w gotówce w kasie komornika sądowego w dniu podpisania aktu, celem spłaty zadłużenia pozwanej, objętego szczegółowo opisanym postępowaniem egzekucyjnym; 40.000 zł w gotówce na ręce pozwanej, za pisemnym pokwitowaniem, w terminie do 31 marca 2013 r. W zakresie terminowego wykonania ww. obowiązku powód poddał się egzekucji w trybie art. 777 §1 pkt 4 k.p.c. Na zabezpieczenie roszczeń pożyczkobiorcy względem pożyczkodawcy o zwrot kwoty pożyczki wraz z kosztami dochodzenia roszczeń zawarta została umowa przewłaszczenia na zabezpieczenie nieruchomości. Pozwana – w tym celu - przeniosła, w stanie wolnym od innych obciążeń (poza opisanymi w akcie), na rzecz powoda prawo własności nieruchomości położonej w W., utworzonej z działki nr (...) o pow. 0,2025 ha, objętej księgą wieczystą nr (...). Powód zobowiązał się do powrotnego przeniesienia prawa własności tej nieruchomości, po zaspokojeniu przez pozwaną jego roszczeń wynikających z zawarcia umowy pożyczki, tj. po zwrocie przez nią całej kwoty pożyczki – 350.000 zł wraz z należnymi odsetkami, przy czym strony postanowiły, że przewłaszczenie to zabezpiecza również zapłatę należnych odsetek oraz koszty dochodzenia roszczeń. W ust. XI umowy strony oświadczyły, m.in. że: a) przedmiotowa nieruchomość pozostanie w posiadaniu pozwanej bezpłatnie do 12 sierpnia 2014 r. bądź do dnia powrotnego przeniesienia na nią nieruchomości, b) powód zobowiązuje się do korzystania z przedmiotowej nieruchomości w granicach niewykraczających poza uzasadnione zabezpieczenie oraz do niezbywania nieruchomości w terminie do 12 sierpnia 2014r., z zastrzeżeniem postanowień zawartych w tym ustępie, c) w wypadku niespłacenia w terminie całej pożyczki z należnymi odsetkami, powód był uprawniony do zachowania przewłaszczonej tym aktem nieruchomości i był wówczas zobowiązany do zapłaty na rzecz pozwanej kwoty 130.700 zł, w terminie do 12 września 2014r. i w tym zakresie terminowego wykonania tego obowiązku poddał się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c., d) zwrotne przeniesienie prawa własności nieruchomości miało nastąpić w terminie miesiąca od dnia spłaty całej kwoty pożyczki wraz z umówionymi odsetkami, e) wartość nieruchomości wynosi ok. 600.000 zł, f) strony będą, działając w porozumieniu, przez okres trwania pożyczki poszukiwać osoby, która zakupi przedmiotową nieruchomość, za cenę nie niższą niż 550.000 zł, a w przypadku znalezienia zaakceptowanej przez obie strony oferty, powód działając za zgodą i przy obecności pozwanej, dokonana zwrotnego przeniesienia własności przewłaszczonej nieruchomości na jej rzecz, przy jednoczesnej sprzedaży przez pozwaną tej nieruchomości kupującemu, ze wskazaniem przez nią kupującemu nr rachunku powoda, jako właściwego do dokonania spłaty części ceny sprzedaży (nie niższej niż 419.300 zł). Pozwana oświadczyła nadto, że: działka nr (...) jest niezabudowana i nie posiada dostępu do drogi publicznej, jest właścicielką nieruchomości utworzonej z działki nr (...) o pow. 0,1565 ha komornik sądowy prowadzi względem niej szczegółowo opisane sprawy egzekucyjne. Pozwana udzieliła powodowi pełnomocnictwa m.in. do obciążenia nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) bezpłatną i nieograniczoną czasem służebnością gruntową, polegającą na prawie przechodu, przejazdu, przeprowadzenia wszelkich mediów, na rzecz każdorazowych właścicieli nieruchomości utworzonej z działki nr (...). W dniu 30 kwietnia 2013 r. w kancelarii notarialnej przed zastępcą notariusza powód złożył oświadczenie o uchyleniu się od skutków oświadczenia woli, złożonego pod wpływem błędu w akcie notarialnym – umowie pożyczki, umowie przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie oraz pełnomocnictwach, sporządzonym w dniu 12 lutego 2013 r., w części dotyczącej jego oświadczenia złożonego w ust. XI lit. c aktu – odnośnie do jego zobowiązania do zapłaty na rzecz pozwanej 130.700 zł w terminie do 12 września 2014 r. i w zakresie poddania się egzekucji; w ust. XI lit e odnośnie do określenia wartości nieruchomości na kwotę około 600.000 zł. W uzasadnieniu oświadczenia powód zarzucił pozwanej, że ta świadomie wprowadziła go w błąd co do wartości nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia pożyczki, której faktyczna wartość

według powoda wynosiła 350.000 zł, a tyle, ile pozwana podawała jemu w trakcie negocjacji i w akcie notarialnym. Dodatkowo powód wskazał, że został wprowadzony w błąd także co do tego że dla przedmiotowej nieruchomości utworzonej z działki nr (...) możliwe będzie ustanowienie przez nieruchomość stanowiącą działkę nr (...) dostępu do drogi publicznej przez służebność gruntową, a nie jest to możliwe z uwagi na toczące się postępowania egzekucyjne. Powyższe oświadczenie zostało doręczone pozwanej 13 maja 2013r. W dniu 4 stycznia 2014 r. powód sprzedał nieruchomość stanowiącą przedmiot umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie spółce (...) z siedzibą w Szwajcarii – za cenę 430.500 zł. Postanowieniem z 10 lutego 2016 r., sygn. akt(...), Sąd Rejonowy dla K. w K. nadał ww. aktowi notarialnemu przeciwko powodowi klauzulę wykonalności w zakresie pkt XI c, co do zapłaty wierzycielowi kwoty 130.700 zł. Na podstawie tego tytułu wykonawczego pozwana wszczęła egzekucję przeciwko powodowi. W latach 2012 – 2015 r., pozwana zainteresowana była zbyciem należących do niej nieruchomości, w tym działki nr (...). W tym celu zawierała umowy pośrednictwa sprzedaży nieruchomości. W umowie z 15 listopada 2013 r. ceny ofertowe działek nr (...) ustalone zostały w ramach ofert sprzedaży na kwotę 1.500.000 zł, zaś w umowie z 7 lipca 2014 r. na kwotę 1.600.000 zł. Sama działka objęta KW nr (...) na dzień 11 lipca 2012 r. wyceniona została na kwotę 648.000 zł (32.000 zł za ar). Powód nie wywiązał się od razu z zawartej z pozwaną umowy pożyczki i zwlekał z przelaniem na rzecz pozwanej transzy pożyczki w kwocie 115.122,69 zł. W celu wyegzekwowania od powoda pieniędzy pozwana zmuszona była wynająć windykatorka, po którego interwencji powód zrealizował swoje zobowiązanie. Przedmiotowa umowa pożyczki zawarta została przez strony, m.in. w celu spłaty zobowiązań należących do syna pozwanej, który był też dłużnikiem powoda. To syn pozwanej zaproponował powodowi umowę, na mocy której powód udzielił jego matce pożyczki z przewłaszczeniem na zabezpieczenie nieruchomości. Powód podjął działania w trakcie trwania umowy z pozwaną w celu zbycia nieruchomości za cenę wskazaną w umowie. Działania okazały się bezskuteczne z uwagi na zbyt wysoką cenę za działkę, przy której upierała się pozwana. Oczekiwania pozwanej w tym względzie były zbyt wysokie i uzasadniane możliwością sprzedaży działki deweloperowi. W praktyce okazało się, że cena ok. 600.000 zł za działkę jest nieosiągalna. Powód prowadził działalność w zakresie prowadzenia stacji paliw. Nie zajmuje się budownictwem ani nieruchomościami. Kwota wpisana do umowy została podana notariuszowi przez pozwaną. Pozwana do chwili obecnej nie zwróciła powodowi jakiegokolwiek części pożyczki. Obecnie działka nr (...) ma zapewniony dostęp do drogi publicznej, poprzez ustanowienie służebności drogi koniecznej, do czego doszło na mocy aktu ustanowienia służebności i oświadczenia z dnia 2 września 2015 r. W trakcie podpisywania umowy z dnia 12 lutego 2013 r. pomiędzy stronami nie było żadnych odmiennych zdań co do wartości działki nr (...). Środki na spłatę pożyczki udzielonej pozwanej miały pochodzić ze sprzedaży nieruchomości objętej przewłaszczeniem. Wartość rynkowa działki ewidencyjnej nr (...), wg stanu i cen na dzień 12 lutego 2013 r., przy założeniu istnienia dostępu do drogi publicznej przez działkę nr (...), wynosiła 372.620 zł, a bez dostępu do drogi publicznej 292.511 zł.

W ustalonym przez siebie stanie faktycznym, po dokonaniu analizy zebranego w sprawie materiału dowodowego, Sąd Okręgowy przyjął, że:

- błąd co do wartości przedmiotu transakcji stanowi błąd co do treści czynności prawnej w rozumieniu art. 84 k.c.;
- zawierając umowę, powód pozostawał w mylnym przekonaniu, że nieruchomość nią objęta jest warta 600.000 zł;
- przekonanie powoda o wartości nabytej nieruchomości zostało zbudowane na zapewnieniach pozwanej;
- wskazania pozwanej co do wartości nieruchomości nie zostały przez nią w żaden obiektywny sposób zweryfikowane, a zatem błąd powoda co do wartości spornej nieruchomości został wywołany przez pozwaną;
- fakt, że powód sam nie ustalił tej wartości pozostawał bez wpływu na możliwość jego skutecznego uchylenia się od skutków oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu;
- kierując się zasadami doświadczenia życiowego, żaden rozsądny człowiek znający prawdziwy stan rzeczy, w tym wypadku rzeczywistą wartość przewłaszczanej na zabezpieczenie nieruchomości, nie zdecydowałby się na objęcie jej przedmiotem zabezpieczenia, co oznacza, że błąd powoda był błędem istotnym w rozumieniu art. 84 §2 k.c.;

- powód zachował termin i formę oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia zawartego w pkt XI c umowy;

- umowa przewłaszczenia zawarta z powodem bez jego zobowiązania do zapłaty na rzecz pozwanej kwoty 130.700 zł, a więc różnicy pomiędzy wartością nieruchomości a maksymalną wysokością zobowiązania, nie traci sensu, albowiem nie przenosiła ona własności za cenę niższą od wartości rynkowej nieruchomości.

Wyrok powyższy zaskarżyła w całości apelacją pozwana, wnosząc o jego zmianę poprzez oddalenie powództwa, ewentualnie uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji.

Apelująca zarzuciła: 1) sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego wskutek naruszenia przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy, a mianowicie art. 233 §1 k.p.c.: a) poprzez ustalenie że pozwana wprowadziła powoda w błąd co do rzeczywistej wartości przewłaszczonej nieruchomości, pomimo iż pozwana nie narzucała pozwanemu wartości nieruchomości, w szczególności nie przedstawiła wyceny, która miałaby ten błąd wywołać, ani nie podejmowała innych czynności, które mogłyby wywołać chociażby niezamierzony błąd po stronie powoda, a strony w akcie notarialnym wspólnie oświadczyły, że nieruchomość warta jest 600.000 zł; b) poprzez błędne ustalenie, że powód nie prowadził działalności gospodarczej związanej z nieruchomościami podczas gdy co innego wynika z: CEIDG powoda, gdzie wpisana jest działalność w zakresie wznoszenia budynków mieszkalnych, niemieszkalnych, przemysłowych (PKD 41.20.Z), sprzedaży budynków prefabrykowanych (PKD 46.73.Z) oraz burzeniem i rozbiórką budynków i pozostałych obiektów budowlanych (PKD 43.11.Z); Krajowego Rejestru Sądowego, gdzie pod numerem (...) wpisana jest (...) sp. z o.o., której prezesem oraz współnikiem od 1.07.2009 r. jest powód, a przedmiotem działalności jest między innymi wznoszenie i wykańczanie budynków oraz zarząd nieruchomościami; Krajowego Rejestru Sądowego, gdzie pod nr (...) wpisana jest (...) sp. z o.o., której prezesem oraz współnikiem, od 28.01.2015 r. do 19.05.2016 r. jest/był powód, a przedmiotem działalności jest między innymi wznoszenie i wykańczanie budynków; c) poprzez uznanie opinii oraz opinii uzupełniającej biegłej E. H. (1) za rzetelną spójną i logiczną, a zatem przydatną dla ustalenia wartości nieruchomości w niniejszym postępowaniu, podczas gdy z opinii nie można wywnioskować, dlaczego biegła wzięła do porównania nieruchomości o znacznie mniejszym areale (zatem niepodobne) oraz położone na terenie innej gminy, tj. Gminy (...), a ponadto biegła nie była w stanie wyjaśnić, dlaczego konkretnym cechom nieruchomości nadała konkretne wartości; biegła nie potrafiła wskazać, jakie kryteria ma spełniać dana nieruchomość, aby uzyskać ocenę bardzo dobrą, dobrą, przeciętną bądź poniżej przeciętnej, przez co opinia nie poddaje się weryfikacji; ponadto opinia jest oczywiście błędna, gdyż sam powód sprzedał nieruchomość za kwotę 430.500 zł, podczas gdy biegła wyliczyła wartość na 372.620 zł, a co więcej ustanowiono na niej zabezpieczenie hipoteczne na kwotę 450.000 zł; d) poprzez niewszelstronne rozważenie materiału dowodowego, co spowodowało brak ustaleń w zakresie naruszenia przez powoda warunków umowy pożyczki poprzez przedterminową sprzedaż nieruchomości w dniu 4 stycznia 2014 roku za cenę poniżej 550.000 zł, co naruszało warunki zawartej umowy pożyczki, co naruszało zasady współżycia społecznego, a w szczególności zasadę uczciwości oraz wzajemnego zaufania pomiędzy stronami umowy i wymagało rozważenia, na co zwracał już uwagę Sąd Apelacyjny w K. w uzasadnieniu postanowienia z dnia 07.03.2018 r., sygn. (...) 2) naruszenie przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na treść wyroku, a to: art. 207 §6 k.p.c. w zw. z art. 217 §1 i 2 k.p.c., poprzez bezpodstawne oddalenie wniosku dowodowego pozwanej o dopuszczenie dowodu z przesłuchania świadków wnioskowanych w piśmie z 13.06.2017 r., mimo iż konieczność powołania tychże dowodów powstała po wydaniu opinii biegłej E. H. (1), nie były więc spóźnione, a ponadto dowody te były wnioskowane nie tylko na okoliczność ustalenia wartości nieruchomości, ale również rynku nieruchomości w W. i potencjalnych kupców, którzy chcieli zakupić przewłaszczoną nieruchomość, a zatem i świadomości stron co do ceny, jaką można uzyskać za przewłaszczoną nieruchomość, co czyniło je przydatnymi dla wyjaśnienia okoliczności niniejszego postępowania; 3) naruszenie przepisów prawa materialnego, a to: a) art. 84 k.c., poprzez jego błędną wykładnię i przyjęcie, że wprowadzeniem w błąd powoda przez pozwaną jest zaproponowanie wartości nieruchomości w kwocie 600.000 zł, którą powód w pełni akceptował i podał w akcie notarialnym jako własną, co mieści się w zakresie swobody umów, mimo że pozwana nie podejmowała żadnych zamierzonych ani niezamierzonych czynności, które miałyby ów błąd wywołać, b) art. 5 k.c. - poprzez jego niezastosowanie w sytuacji, kiedy powód żądał pozwem pozbawienia wykonalności, a sam nie wywiązał się z warunków

zawartej umowy pożyczki, czyniąc ze swojego prawa użytek sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa oraz zasadami współzycia społecznego.

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy prawidłowo, z poszanowaniem reguł wyrażonych w przepisie art. 233 §1 k.p.c. ustalił stan faktyczny sprawy, co sprawiło, że Sąd Apelacyjny przyjął go za własny.

Ocenę zarzutu uchybienia art. 233 §1 k.p.c. rozpocząć należy od podzielanego przez Sąd Apelacyjny poglądu doktryny, zgodnie z którym naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów nie może polegać na przedstawieniu przez stronę alternatywnego stanu faktycznego, a tylko na podważeniu przesłanek tej oceny z wykazaniem, że jest ona rażąco wadliwa lub oczywiście błędna. Zarzut przekroczenia swobodnej oceny dowodów, skutkującej błędnymi ustaleniami faktycznymi może być skuteczny tylko wtedy, gdy skarżący wykażą przekroczenie swobody sędziowskiej w zakresie któregoś z powyżej wymienionych kryteriów. Sąd na podstawie art. 233 §1 k.p.c. przykładowo z dwóch przeciwstawnych źródeł wiedzy o zdarzeniach faktycznych ma prawo oprzeć swoje stanowisko, wybierając to, które uzna za bardziej wiarygodne. Jeżeli w danej sprawie istnieją dwie grupy przeciwstawnych dowodów, wiadomo, że ustalenia faktyczne z konieczności muszą pozostawać w sprzeczności z jedną z nich. Wówczas sąd orzekający według swobodnej oceny dowodów ma prawo eliminacji określonych dowodów, przyjmując, że według jego oceny pozbawione są one wiarygodności. W takiej sytuacji nie narusza art. 233 §1 k.p.c. (por. K. Piasecki (red.), Kodeks postępowania cywilnego. Tom I. Komentarz. Art. 1–366, Wyd. 7. Warszawa 2016). Stanowisko to jest powszechnie akceptowane także w orzecznictwie Sądu Najwyższego, który w jednym z orzeczeń stwierdził, że jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadził wnioski logicznie poprawne i zgodne z zasadami doświadczenia życiowego, to taka ocena dowodów nie narusza zasady swobodnej oceny dowodów przewidzianej w art. 233 §1 k.p.c., choćby dowiedzione zostało, że z tego samego materiału dałoby się wysnuć równie logiczne i zgodne z zasadami doświadczenia życiowego wnioski odmienne. Tylko w przypadku wykazania, że brak jest powiązania, w świetle kryteriów wyżej wzmiankowanych, przyjętych wniosków z zebrany materiał dowodowy, możliwe jest skuteczne podważenie oceny dowodów dokonanej przez sąd; nie jest tu wystarczająca sama polemika naprowadzająca wnioski odmienne, lecz wymagane jest wskazanie, w czym wyraża się brak logiki lub uchybienie regułom doświadczenia życiowego w przyjęciu wniosków kwestionowanych (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 września 2005 r., II PK 34/05).

Zarzuty pozwanej dotyczące naruszenia art. 233 §1 k.p.c. w części odnosiły się nie tyle do ustaleń faktycznych, ile wyciągniętych z nich przez Sąd pierwszej instancji wniosków, które podlegały badaniu poprzez pryzmat przepisów prawa materialnego, o czym niżej.

W ten sposób należało ocenić należało zarzut dotyczący braku wprowadzenia powoda w błąd przez pozwaną jej zachowaniem oraz znaczenia niedochowania umowy przez powoda poprzez sprzedaż przewłaszczonej nieruchomości.

W kwestii rzekomego błędnego ustalenia, że powód nie prowadził działalności gospodarczej związanej z nieruchomościami, zwrócić należy uwagę na trzy aspekty. Po pierwsze, jak słusznie zauważono w odpowiedzi na apelację, sam fakt wpisania do rejestru przedsiębiorców czy ewidencji działalności gospodarczej określonego kodu działalności, nie oznacza, że dany podmiot w rzeczywistości ją prowadzi, a jedynie, że może ją prowadzić. Po drugie, wskazane w apelacji zakresy działalności są tylko pośrednio związane z nieruchomościami i nie przesądzają o doświadczeniu w ustalaniu wartości nieruchomości. Po trzecie wreszcie, wskazywana okoliczność nie miała dla rozstrzygnięcia istotnego znaczenia, albowiem – jak słusznie zauważył Sąd Okręgowy – dla wywołania błędu irrelevantne jest, czy powołujący się nań przyczynił się do tego.

Bezzasadny okazał się również zarzut dotyczący wadliwej, zdaniem skarżącej, oceny opinii biegłej E. H.. Wbrew twierdzeniom apelującej biegła wyjaśniła dokładnie zagadnienie cech różnicujących wartości porównywanych

nieruchomości oraz kwestię różnic powierzchniowych (k. 427 i nast., protokół rozprawy z 15.11.2017r. od 00:04:31 – k. 467). Znamienne jest, że po przesłuchaniu biegłej strona pozwana nie wносиła o dopuszczenie dowodu z innego biegłego czy dalsze uzupełnienie opinii biegłej E. H.. Dodatkowo zauważyć można, że wskazane przez ww. biegłą wartości korespondują z wyceną dokonaną na zlecenie powoda przez innego rzeczoznawcę (k. 103 i nast.). Oczywiście dowód ten nie ma rangi opinii w rozumieniu art. 278 §1 k.p.c., niemniej wzmacnia stanowisko prezentowane przez powoda. Z kolei operat zaoferowany przez pozwaną (k. 321 i nast.) nie może być uznany za miarodajny, albowiem dotyczył innej nieruchomości. Nie świadczy o wadliwości wyceny biegłej także fakt sprzedaży nieruchomości przez powoda za 430.500 zł oraz jej zabezpieczenia hipotecznego na kwotę 450.000 zł. Po pierwsze, jak zeznał powód, spółka, która nabyła nieruchomość, jest z nim powiązana finansowo, co zakłóca przyjęcie swobodnych warunków rynkowych. Po drugie, od daty spornej transakcji upłynął prawie rok. Po trzecie, cena sprzedaży i tak istotnie odbiega od sumy 600.000 zł. Niemiarodajne jest także odnoszenia się do wysokości hipoteki, której wartość zależy w istocie wyłącznie od stron.

Nietrafnie skarżąca zarzuciła uchybienie przepisom art. 207 §6 k.p.c. w zw. z art. 217 §1 i 2 k.p.c. poprzez bezpodstawne oddalenie wniosku o dopuszczenie dowodu z przesłuchania świadków wskazanych w piśmie procesowym z 13 czerwca 2017 r. (k. 414). Oczywiście jest, że z uwagi na fakt, że wycena nieruchomości zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. jedn. Dz. U. z 2020 r., poz. 1990 ze zm.) zastrzeżona została do wyłącznej kompetencji rzeczoznawców majątkowych, świadkowie nie mogli zostać przesłuchani na wartości nieruchomości, wartości gruntów w W., cen transakcyjnych czy zasad rządzących rynkiem nieruchomości w W.. Z kolei kwestia, czy istniało zainteresowanie nabyciem przewłaszczonej nieruchomości za kwotę 600.000 zł, a nawet 1.000.000 zł nie miała istotnego znaczenia w sytuacji, gdy bezspornie do takowej nie doszło, a rzeczywista wartość rynkowa w dacie zawierania spornej umowy wynosiła niecałe 374.000 zł. Całkowicie niewiarygodnie brzmi przy tym twierdzenie co do istnienia potencjalnych nabywców gotowych zaoferować cenę zawartą w umowie. Gdyby tak bowiem było przed zawarciem umowy, pozwana nie miałaby żadnego interesu w pożyczaniu pieniędzy od powoda. Jeśli natomiast oferenci znaleźliby się już po podpisaniu umowy, obie strony byłyby zainteresowane taką transakcją, co której jednak bezspornie nie doszło.

Zaskarżony wyrok nie narusza także prawa materialnego, w szczególności w sposób wskazany w apelacji.

Sąd Apelacyjny w pełni podziela wywody Sądu pierwszej instancji odnośnie do zaistnienia błędu po stronie powoda, istotności tego błędu w rozumieniu art. 84 §1 i 2 k.c. oraz wywołania go przez pozwaną.

Błąd odnosi się do sfery wewnętrznej strony czynności prawnej, a więc ustalenie jego zaistnienia powinno być dokonane w wyniku analizy zewnętrznych okoliczności zarówno poprzedzających, jak i towarzyszących złożonemu oświadczeniu, z uwzględnieniem celu gospodarczego, jaki strona chciała osiągnąć, skonfrontowania tego celu z treścią czynności i oceny okoliczności subiektywnych dotyczących możliwości oceny rzeczywistych skutków prawnych oraz zachowania drugiej strony poprzedzającego dokonanie czynności. Chodzi bowiem o postawę adresata oświadczenia woli polegającą na pewnego rodzaju współdziałaniu w zaistnieniu wadliwości czynności prawnej; wywołanie błędu wyczerpuje się przez każde zachowanie adresata, które po stronie składającego oświadczenie skutkowało fałszywym wyobrażeniem co do treści czynności prawnej. W przypadku oświadczenia woli złożonego drugiej stronie możliwość uchylenia się od błędu uzależniona jest bowiem od tego, czy błąd został przez tę stronę wywołany, chociażby bez jej winy albo, gdy o błędzie wiedziała lub z łatwością błąd mogła zauważyć. „Każde zachowanie” adresata oświadczenia oznacza, że zachowanie wywołujące błąd nie musi być wyłączną jego przyczyną, a wystarczające jest zakwalifikowanie jako współprzyczyny. Obojętne jest również, czy miało ono charakter czynny lub bierny, bo decydujące znaczenie trzeba przypisać związkowi przyczynowemu między tym zachowaniem a powstaniem błędu. Jako zachowanie adresata oświadczenia wywołujące błąd jest także kwalifikowane nieudzielenie informacji wymaganych przez lojalność kontraktową, bo po pierwsze nakaz rozważli przy kontraktowaniu dotyczy zarówno dbałości o własne interesy, jak i unikania wszystkiego, co drugą stronę może wprowadzić w błąd, a po drugie podstawową zasadą w kontraktowaniu jest wzajemna lojalność i zaufanie kontrahentów. Pozbawione doniosłości prawnej jest to, czy błąd został spowodowany przez uprawnionego do uchylenia się od oświadczenia, czy przyczynił się on do powstania błędu albo czy można mu zarzucić nieostrożność, niedbalstwo lub brak dbałości o własne interesy,

nawet przy uwzględnieniu zawodowego charakteru działalności (por. wyrok Sądu Najwyższego z 20 stycznia 2017 r., I CSK 66/16).

W okolicznościach badanej sprawy, w świetle zasad doświadczenia życiowego, oczywistym wydaje się, że gdyby powód nie pozostawał w błędnym przekonaniu, że przewłaszczana nieruchomości nie ma co najmniej wartości 550.000 zł, nie zawarłby spornej umowy, albowiem nie zabezpieczałaby ona zwrotu przekazanych pozwanej pieniędzy. Nie zmienia tej oceny fakt, że obie strony wskazały zgodnie wartość nieruchomości na 600.000 zł, bo oznacza to, że było to wskazanie również pozwanej, a jak podniesiono wyżej, dla zastosowania art. 84 §1 k.c. wystarczające jest współdziałanie osoby wywołującej błąd. Powód nie miał też obowiązku sprawdzania wartości nieruchomości przed podpisaniem umowy. Bez znaczenia pozostaje okoliczność nieprzekazania całości pożyczonej kwoty pozwanej zgodnie z umową, albowiem istotny jest moment zawierania umowy, a naruszenie kontraktu rodziło po stronie pożyczkobiorcy roszczenie, które zresztą ostatecznie zostało zaspokojone.

Całkowicie chybione w świetle zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego jest powoływanie się przez skarżącą (k. 698) na relację profesjonalista – konsument, albowiem nie zostało wykazane, aby powód prowadził działalność gospodarczą w zakresie obrotu nieruchomościami. Nie niweczyłoby to zresztą możliwości powołania się na błąd. Trudno zresztą byłoby racjonalnie wytłumaczyć powody zawarcia tak niekorzystnej dla siebie umowy przez profesjonalistę.

Nietrafiony jest także zarzut opierający się na przedstawieniu dwóch odpisów aktów notarialnych zawierających odmienne określenie obowiązku podatkowego (k. 766-790), albowiem w obu przypadkach kwota pożyczki była taka sama. Nie zostało przy tym wykazane, aby powódce przekazano łącznie 300.000 zł, a nie 350.000 zł. Gdyby nawet jednak tak było, nie można było by mówić o bezzasadności powództwa, a jedynie o istnieniu po stronie skarżącej roszczenia o zapłatę 50.000 zł, które nie pozostaje w związku z kwestionowanym w pozwie tytułem wykonawczym.

Nieskuteczny okazał się również zarzut naruszenia art. 5 k.c. wobec niewywiązania się przez powoda z warunków zawartej umowy pożyczki. Zarzut nadużycia prawa podmiotowego ma charakter tymczasowy i wyjątkowy. Jednym z aspektów tej wyjątkowości jest subsydiarność art. 5 k.c., która oznacza, że co do zasady zastosowanie tego przepisu nie powinno mieć miejsca wówczas, gdy pozwanemu przysługują bądź przysługiwały inne instrumenty ochrony, z których mimo takiej możliwości nie skorzystał. Ujemne następstwa niestaranego działania strony, wobec której uprawniony wykonuje swoje prawo, nie mogą być usuwane przez zastosowanie art. 5 k.c. (por. wyrok Sądu Najwyższego z 8 kwietnia 2016 r., I CSK 285/15). O ile zatem nie budzi żadnych wątpliwości, że powód, sprzedając przewłaszczoną nieruchomość, naruszył umowę zarówno w zakresie terminu, jak i ceny sprzedaży, to powódka nie pozostawała w takiej sytuacji bez środków ochrony. Przede wszystkim wobec skutecznego uchylenia się przez powoda od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu, wątpliwość budzi ważność całej czynności prawnej. Rozstrzygnięcie tej kwestii jest dla obecnego procesu zbędne, albowiem zarówno przy nieważności częściowej, jak i całkowitej, wynik sporu byłby taki sam. Przyjęcie, że umowa przewłaszczenia była nieważna, mogłoby rodzić po stronie pozwanej roszczenia windykacyjne, przy uwzględnieniu oczywiście ochrony praw osób trzecich. Gdyby uznać, że umowa jest ważna, pozwana mogła skorzystać z uprawnienia przewidzianego w art. 59 k.c., czego jednak w ustawowym terminie nie uczyniła. Niezależnie od tego, o ile działanie powoda naraziło apelującą na szkodę, może ona na podst. art. 471 k.c. domagać się stosownego odszkodowania. W konkluzji dojść należało do przekonania, że w okolicznościach badanej sprawy art. 5 k.c. nie mógł mieć zastosowania, pomijając nawet szczególną wyjątkowość powoływania się na nadużycie prawa podmiotowego w sprawach przeciwegzekucyjnych.

Biorąc pod uwagę powyższe okoliczności, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację jako bezzasadną.

Za podstawę rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego, które po stronie powoda ograniczyły się do wynagrodzenia radcy prawnego przyjęto art. 98 §1 k.p.c. w zw. z art. 391 §1 k.p.c. oraz §2 pkt 6 w zw. z §10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015 r., poz. 1804 ze zm.).

O wynagrodzeniu ustanowionego dla pozwanej z urzędu pełnomocnika orzeczono na podst. art. 29 ust. 1 ustawy z dnia z dnia 26 maja 1982 r. - Prawo o adwokaturze (t. jedn. Dz. U. z 2020 r., poz. 1651) oraz §8 pkt 6 w zw. z §16 ust. 1 pkt 2 i §4 ust. 2 i 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu (Dz. U. z 2016 r., poz. 1714 ze zm.).

SSA Marek Boniecki SSA Jerzy Bess SSA Józef Wąsik