

Niniejszy dokument nie stanowi doręczenia w trybie art. 15 zzs⁹ ust. 2 ustawy COVID-19 (Dz.U.2021, poz. 1842)

Sygn. akt I ACa 1152/20

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 lutego 2022 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Józef Wąsik
Protokolant:	st. sekretarz sądowy Grzegorz Polak

po rozpoznaniu w dniu 9 lutego 2022 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa Prokuratora Okręgowego w Kielcach

przeciwko S. M. i (...)spółce z o.o. w P.

o ustalenie nieważności czynności prawnej

na skutek apelacji Prokuratora Okręgowego w K. oraz pozwanego S. M.

od wyroku Sądu Okręgowego w Kielcach

z dnia 31 sierpnia 2020 r. sygn. akt I C 2848/19

- 1. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie II w ten sposób, że w punkcie I przed średnikiem dodaje słowa: „oraz ustanowienie hipoteki obciążającej tą nieruchomości składającą się z wymienionych działek objętych księgą wieczystą dla której Sąd Rejonowy w O. prowadzi księgę wieczystą (...).”;**
- 2. zasądza od strony pozwanej (...) spółki z o.o. w P. na rzecz pozwanego S. M. kwotę 4.050 zł (cztery tysiące pięćdziesiąt złotych) w tym podatek od towarów i usług, tytułem kosztów zastępstwa prawnego;**
- 3. nakazuje pobrać od strony pozwanej (...) spółki z o.o. w P. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Kielcach kwotę 7.500 zł (siedem tysięcy pięćset złotych) tytułem opłaty sądowej.**

SSA Józef Wąsik

Sygn. akt I A Ca 1152/20

UZASADNIENIE

W pozwie złożonym w dniu 28 listopada 2019 r. skierowanym przeciwko S. M.i (...) sp. z o.o. w P., Prokurator Okręgowy w K. wniósł o ustalenie, że nieważna jest warunkowa umowa sprzedaży oraz akt ustanowienia hipoteki

dotyczące nieruchomości położonej w M. gm. S. oraz w D. i T. gm. Ć. składającej się z działek numer (...), dla której Sąd Rejonowy w O. prowadzi księgę wieczystą (...), zawarta w dniu 12 marca 2013 r. pomiędzy S. M. jako sprzedającym, a (...) sp. z o.o. w P. jako kupującym, przed notariuszem K. M. w kancelarii notarialnej w P., zarejestrowana w rep (...) za numerem (...).

W uzasadnieniu pozwu Prokurator wskazał, iż J. i S. małżonkowie M. w latach 2008 – 2014 prowadzili działalność gospodarczą w zakresie usług transportowych oraz produkcji materiałów budowlanych; w 2012 r. zaczęli popadać w kłopoty finansowe i z uwagi na fakt, że nie posiadali już płynności finansowej, prowadzona działalność przynosiła straty, zaś banki odmawiały im udzielenia pożyczek, zaczęli poszukiwać instytucji parabankowych udzielających pożyczek. W dniu 23 sierpnia 2012 r. S. M. zawarł umowę pożyczki z (...) sp. z o.o. w P.; wysokość pożyczki wynosiła 98 000 zł, na którą to kwotę składała się kwota 70 000 zł do wypłaty pożyczkobiorcom oraz kwota 28 000 zł prowizji, całkowity koszt pożyczki wynosił 39 760 zł, a S. M. zobowiązany był do spłaty kwoty 109 760 zł w ciągu 6 miesięcy. Z uwagi na problemy ze spłatą oraz prolongowaniem terminu spłaty pożyczki, pracownik spółki (...) zaoferował pomoc z znalezieniu firmy udzielającej pożyczek, na skutek czego z małżonkami M. skontaktował się P. L. reprezentujący (...) sp. z o.o. S. M. zaoferowano pożyczkę w kwocie 110 000 zł z obowiązkiem zwrotu kwoty 180 000 zł. W dniu 12 marca 2013 r. S. M. zawarł z (...) sp. z o.o. umowę sprzedaży nieruchomości oraz akt ustanowienia hipoteki, na podstawie której S. M. sprzedał spółce nieruchomość za kwotę 150 000 zł, przy czym kwota 110 000 zł miała zostać przekazana na rachunek spółki (...) tytułem spłaty pożyczki, a kwota 40 000 zł na rachunek K. L. za świadczenie usług w zakresie doradztwa. Celem zabezpieczenia zwrotu otrzymanej ceny oraz ewentualnych odsetek i kosztów S. M. ustanowił na rzecz kupującej spółki hipotekę umowną do kwoty 300 000 zł. Prokurator wskazał, że S. M. w rzeczywistości nie miał zamiaru dokonywać sprzedaży nieruchomości, zwłaszcza że został zapewniony, że czynność ta stanowi jedynie zabezpieczenie umowy pożyczki, a po uregulowaniu zobowiązania odzyska on nieruchomość. Prokurator podniósł, że umowa zawarta w dniu 12 marca 2013 r. została dokonana z rażącym pogwałceniem granic swobody kontraktowej, równości podmiotów i dobrych obyczajów kupieckich i jako taka sprzeczna jest z zasadami współżycia społecznego, a zatem zgodnie z art. 58 § 2 k.c. jest ona nieważna.

Nadto celem stron zawierających warunkową umowę sprzedaży było w rzeczywistości zwanie umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie. W przedmiotowej umowie brak jest zaś elementów umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie w postaci zobowiązania (...) sp. z o.o. do powrotnego przeniesienia własności nieruchomości po dokonaniu przez pożyczkobiorcę spłaty pożyczki, brak jest przedstawienia sposobu rozliczenia, nie zawarto również postanowień dotyczących udzielenia S. M. pożyczki. Pozwany S. M. w odpowiedzi na pozew z dnia 30 grudnia 2019 r. uznał w całości powództwo.

Pozwany (...) sp. z o.o. w P. nie zajął żadnego stanowiska w sprawie.

Sąd Okręgowy w Kielcach wyrokiem z dnia 31 sierpnia 2020 r. ustalił, że nieważna jest warunkowa umowa sprzedaży zawarta w dniu 12 marca 2013 r. w Kancelarii Notarialnej w P. przed notariuszem K. M. rep. (...) pomiędzy S. M. a (...) sp. z o.o. w P., a dotycząca nieruchomości położonej w M. gm. S. oraz w D. i T. gm. Ć. składającej się z działek numer (...), dla której Sąd Rejonowy w O. prowadzi księgę wieczystą (...), natomiast w punkcie II oddalił powództwo w zakresie ustalenia nieważności ustanowienia w akcie notarialnym opisanym w punkcie I wyroku hipoteki obciążającej nieruchomości opisane w punkcie I wyroku.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 23 sierpnia 2012 r. S. M. zawarł z (...) sp. z o.o. w P. umowę pożyczki, na podstawie której spółka pożyczyla S. M. kwotę 98 000 zł.

Ponadto w dniu 23 sierpnia 2012 r. S. M. zawarł z (...) sp. z o.o. w P. w formie aktu notarialnego umowę przeniesienia prawa własności nieruchomości na zabezpieczenie oraz ustanowienia tytułu egzekucyjnego. Na podstawie tej umowy S. M. przeniósł na spółkę (...) prawo własności nieruchomości położonej w M. gm. S. oraz w D. i T. gm. Ć. składającej się z działek numer (...) w celu zabezpieczenia wierzytelności wynikających z umowy pożyczki zawartej przez S. M. z (...). Jednocześnie S. M. oświadczył, że co do obowiązku zwrotu całej kwoty pożyczki (98 000 zł) wraz z umówionymi

odsetkami w terminie do dnia 22 lutego 2013 r., poddaje się rygorowi egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt. 4 k.p.c. Zgodnie z treścią umowy, w przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania umowy pożyczki, spółka (...) mogła według własnego wyboru przedmiot przewłaszczony sprzedać, zaliczając cenę pomniejszoną o koszty sprzedaży na poczet zobowiązań S. M. wynikających z umowy pożyczki. Przedmiotowa nieruchomości stanowiła gospodarstwo rolne o powierzchni blisko 11 ha, zabudowane domem mieszkalnym oraz budynkami gospodarczymi. S. M. wraz z żoną J. M. prowadzili przedmiotowe gospodarstwo rolne, uprawiali głównie kukurydzę, osiągając dochód w wysokości ok 40 000 zł rocznie. S. M. jednocześnie prowadził jednoosobową działalność gospodarczą – świadczył usługi transportowe, a jego żona od 2010 r. prowadziła działalność gospodarczą w zakresie wyrobu kostki grantowej.

Działalność prowadzona małżonków M. zaczęła generować długi – S. M. nie zapłacono dwóch faktur, z kolei J. M. miała problem z pozyskaniem materiału do produkcji. Małżonkowie zaczęli mieć problemy ze spłatą kredytu bankowego oraz należności do ZUS. Banki odmawiały małżonkom udzielenia kredytu, w związku z czym zdecydowali się oni na zawarcie umowy ze spółką (...). Z kwoty 98 000 zł pożyczki zaciągniętej w spółce (...) faktycznie małżonkowie otrzymali kwotę 67 000 zł, która została przez nich przeznaczona na spłatę zaległości w ZUS i w banku. Ponieważ małżonkowie M. mieli problem również ze spłatą pożyczki zaciągniętej od spółki (...) z uwagi na niskie dochody z uprawy kukurydzy, zwrócili się do spółki (...) z wnioskiem o prolongowanie terminu spłaty pożyczki. Przedstawiciel spółki (...) poinformował małżonków, że termin spłaty pożyczki nie może zostać wydłużony, jednakże może on skontaktować ich z inną firmą, która może im udzielić pożyczki na spłatę pożyczki w spółce (...). Z małżonkami M. skontaktował się następnie prokurent spółki (...). W dniu 5 marca 2013 r.

S. M. zawarł z formą (...) w pozyskaniu reprezentowaną przez właściciela K. L. umowę o świadczenie usług doradczych w zakresie zawarcia przez S. M. z osobą trzecią należącego do niego gruntu rolnego, za wynagrodzeniem w kwocie 40 000 zł. K. L. (matka P. L.) faktycznie nie świadczyła żadnych usług doradczych na rzecz S. M..

W dniu 12 marca 2013 r. przed notariuszem K. M. w kancelarii notarialnej w P. spółka (...) oraz S. M. zawarli umowę przeniesienia własności nieruchomości, na podstawie której spółka przeniosła z powrotem na S. M. własność nieruchomości w związku ze spłatą przez S. M. należności z tytułu umowy pożyczki zawartej w dniu 23 sierpnia 2012 r., która to spłata miała nastąpić w dniu zawarcia aktu notarialnego.

Następnie w tym samym dniu przed notariuszem K. M. S. M. zawarł z (...) sp. z o.o. w P. warunkową umowę sprzedaży oraz akt ustanowienia hipoteki. W treści umowy S. M. oświadczył, iż sprzedaje spółce (...) należącą do siebie nieruchomości za kwotę 150 000 zł pod warunkiem, że Agencja Nieruchomości Rolnych nie skorzysta z przysługującego jej prawa pierwokupu. Zgodnie z § 5 umowy cena miała zostać zapłacona przez spółkę w ten sposób, że kwota 110 000 zł została przelana na rachunek bankowy spółki (...) tytułem spłaty pożyczki z dnia 23 sierpnia 2012 r., zaś kwota 40 000 zł na rachunek bankowy (...) K. L. z tytułu umowy o świadczenie usług.

Strony umowy postanowiły nadto, że w umowie przenoszącej prawo własności strona kupująca ustanowi na rzecz sprzedającego prawo odkupu nieruchomości, które wykonać będzie mogła w terminie 12 miesięcy licząc od dnia zawarcia umowy przenoszącej własność, przy czym cena odkupu wynosić będzie 150 000 zł, powiększoną o należny czynsz dzierżawny od miesiąca, w którym wykonane zostało prawo odkupu, przy czym cena nie może być niższa niż 160 000 zł ani wyższa niż 180 000 zł, nadto w dniu zawarcia umowy przenoszącej własność strony zawrą umowę dzierżawy nieruchomości na czas nieoznaczony z czynszem w kwocie 3 000 zł brutto miesięcznie. § 6 umowy stanowił, że w przypadku wykonania prawa pierwokupu sprzedający będzie zobowiązany zwrócić stronie kupującej całą otrzymaną cenę w kwocie 150 000 zł w terminie 7 dni licząc od dnia otrzymania zawiadomienia o skorzystaniu przez Agencję z prawa pierwokupu.

W § 7 umowy strony ustaliły, że w celu zabezpieczenia zwrotu stronie sprzedającej całej otrzymanej ceny, a także ewentualnych odsetek ustawowych za zwłokę i kosztów postępowania egzekucyjnego, S. M. ustanawia na prawie własności nieruchomości hipotekę umowną do kwoty 300 000 zł.

W § 12 umowy S. M. oświadczył, że w przypadku niewykonania przez Agencję Nieruchomości Rolnych prawa pierwokupu, udziela spółce (...) pełnomocnictwa do zawarcia umowy przenoszącej prawo własności przedmiotowej nieruchomości na jej rzecz.

W tym samym dniu doszło nadto do zawarcia pomiędzy (...) Funduszem (...) a S. M. umowy dzierżawy, na podstawie której spółka oddała S. M. nieruchomość do używania i pobierania pożytków z obowiązkiem zapłaty czynszu w wysokości 3.000 zł miesięcznie.

W piśmie z dnia 5 kwietnia 2013 r. Agencja Nieruchomości Rolnych oświadczyła, że nie skorzysta z prawa pierwokupu przedmiotowej nieruchomości. W dniu 25 września 2013 r. przed notariuszem K. M. pomiędzy S. M. a spółką (...) zawarta została umowa przeniesienia własności przedmiotowej nieruchomości, przy czym spółka oświadczenia woli składała w imieniu własnym oraz jako pełnomocnik S. M.. W § 4 umowy spółka oświadczyła, że ustanawia na rzecz S. M. prawo odkupu nieruchomości, które będzie mógł wykonać w terminie 12 miesięcy licząc od dnia zawarcia umowy, a cena odkupu wynosić będzie 150 000 zł i będzie powiększona o należny czynsz dzierżawny od miesiąca, w którym wykonane zostało prawo odkupu, przy czym nie może być niższa niż 160 000 zł ani wyższa niż 180 000 zł.

S. M. nigdy nie miał zamiaru trwałego wyzbycia się własności przedmiotowego gospodarstwa rolnego.

Wartość przedmiotowego gospodarstwa rolnego w operacie szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego w październiku 2013 r. określona została na kwotę 300 345 zł.

Małżonkowie M. płacili czynsz dzierżawny, choć nieregularnie. W dniu 6 marca 2014 r. S. M. przekazał spółce (...) kwotę 30 000 zł tytułem zaległego czynszu dzierżawnego. W tym samym dniu doszło pomiędzy spółką a S. M. do zawarcia kolejnej umowy dzierżawy. Nadto w dniu 6 marca 2014 r. przed notariuszem K. M. strony zawarły umowę, zgodnie z którą S. M. mógł wykonać prawo pierwokupu nieruchomości do dnia 30 września 2014 r. Łącznie małżonkowie M. uiszcili na rzecz (...) Funduszu (...) kwotę 59 000 zł. Zaprzestali uiszczania należności w momencie, kiedy spółka odmówiła potwierdzenia na piśmie terminu spłaty. Pismem z dnia 8 maja 2015 r. spółka (...) złożyła S. M. ofertę zakupu przedmiotowej nieruchomości za kwotę 300 000 zł.

Sąd poczynił następujące rozważania prawne dotyczące oddalenia żądania dotyczącego hipoteki.

Analiza zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, głównie w postaci dowodów z dokumentów, choć także na podstawie dowodu z przesłuchania stron (ograniczonego do przesłuchania pozwanego S. M., wobec nieusprawiedliwionego niestawiennictwa zarządu pozwanego (...) sp. z o.o.), zdaniem Sądu prowadzi do wniosku, że wolą stron przy zawieraniu umowy z dnia 12 marca 2013 r. rep.(...)wbrew jej literalnej treści („Umowa warunkowa sprzedaży oraz akt ustanowienia hipoteki”) nie była sprzedaż nieruchomości przez S. M. i jej nabycie przez (...) sp. z o.o. w P.. Powodem bowiem zawarcia przedmiotowej umowy był fakt, że małżonkowie M. posiadali wymagalne zobowiązanie w stosunku do spółki (...) i nie mieli środków na spłatę pożyczki wobec spółki (...), poszukiwali więc podmiotu, który takowej pożyczki im udzieli i w tym celu przedstawiciel spółki (...) skontaktował małżonków M. ze spółką (...). Celem zawarcia umowy nie było zatem zbycie przez pozwanego S. M. nieruchomości na rzecz (...) Funduszu (...), lecz uzyskanie środków pieniężnych niezbędnych do spłaty pożyczki wobec spółki (...) i o tym celu obie strony umowy z dnia 12 marca 2013 r. wiedziały, skoro w treści umowy znalazło się postanowienie o przelaniu na konto spółki (...) kwoty 110 000 zł tytułem spłaty pożyczki.

O tym, że przedmiotowa umowa w istocie była umową pożyczki zdaniem Sądu świadczy również fakt, że kwota 40 000 zł została z kolei przeznaczona na spłatę należności wobec K. L., która jakoby świadczyła usługi doradcze S. M. a jednocześnie była matką prokurenta w spółce (...). Uprawnione jest zatem stwierdzenie, że kwota ta stanowiła w istocie rodzaj ukrytej prowizji od udzielenia pożyczki. Skoro tak, to przedmiotową umowę traktować należy jako właśnie kolejną umowę pożyczki, a przeniesienie w niej przez S. M. na spółkę (...) własności nieruchomości jako formę zabezpieczenia jej spłaty (przewłaszczenie na zabezpieczenie). Konsekwentnie, formą zabezpieczenia spłaty pieniędzy pożyczonych S. M., było obciążenie nieruchomości hipoteką umowną.

Zgodnie z treścią przepisu art. 58 § 1 k.c., czynność prawna sprzeczna z ustawą albo mająca na celu obejście ustawy jest nieważna, chyba że właściwy przepis przewiduje inny skutek, w szczególności ten, iż na miejsce nieważnych postanowień czynności prawnej wchodzi odpowiednie przepisy ustawy. § 2 art. 58 k.c. stanowi nadto, że nieważna jest czynność prawna sprzeczna z zasadami współżycia społecznego.

Z art. 58 k.c. wynika wyraźnie, że stosunki cywilnoprawne, które czynność prawna ma kształtować, muszą pozostawać w zgodzie z prawem i zasadami współżycia społecznego. Przy czym pojęcie zasad współżycia społecznego należy odnosić do zrozumiałych obecnie takich pojęć jak „zasady słuszności”, „zasady uczciwego obrotu”, „lojalność” (zob. np. wyrok S.A. w Białymstoku z dnia 16 stycznia 2020 r., I ACa 415/19, Lex nr 2946527). Ustanowienie zatem w umowie na rzecz wierzyciela nadmiernego lub zbytecznego zabezpieczenia wierzytelności może być podstawą stwierdzenia nieważności tej umowy na podstawie art. 58 § 2 k.c. (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 28 października 2010 r., II CSK 218/00, OSNC 2011/6/72). Jak wskazał Sąd Najwyższy w uzasadnieniu powyższego wyroku, koncepcja tzw. nadzabezpieczenia i jej konsekwencji prawnych w stosunkach obligacyjnych między wierzycielem (beneficjentem zabezpieczenia) i dłużnikiem (ustanawiającym zabezpieczenie) pojawiła się w związku z poszukiwaniem ochrony prawnej kredytobiorców przed nadmiernymi i uciążliwymi ekonomicznie zabezpieczeniami, obejmującymi tę samą wierzytelność kredytową - sytuację, w której dochodzi do powstania „nadmiernego i zbędnego” zabezpieczenia prawnego, należy zawsze oceniać in concreto, z uwzględnieniem reguły adekwatności prawnej i ekonomicznej w zakresie ustanawiania zabezpieczeń, wyrażającej się w stwierdzeniu, że wysokość zabezpieczonej wierzytelności kredytowej powinna mniej więcej korespondować z uzyskanym przez wierzyciela poziomem jej zabezpieczenia prawnego. Zapobiegliwość wierzyciela w zakresie tworzenia odpowiednio skutecznych, intensywnych i ekonomicznie pewnych zabezpieczeń może podlegać kontroli sądowej, jednak nadmiernie obciążony dłużnik powinien wykazać stan nadzabezpieczenia (art. 6 k.c.).

Zgromadzony w niniejszej sprawie materiał dowodowy zdaniem Sądu nie daje podstaw do ustalenia, że ustanowienie przez S. M. hipoteki zabezpieczającej zwrot na rzecz spółki kwoty 150 000 zł za tzw. nadzabezpieczenie, w szczególności iż za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, a zatem nieważne zostało uznane zabezpieczenie polegające na przeniesieniu przez S. M. na spółkę własności nieruchomości (punkt I wyroku). Co do hipoteki wskazać bowiem należy, że w sprawie powołano się jedynie ogólnie na występowanie takiego stanu bez wskazania odpowiednich podstaw faktycznych takiego twierdzenia; brakuje zwłaszcza wskazania kryteriów ilościowych, np. wykazania dysproporcji zadłużenia, obejmującego także odsetki, w stosunku do wysokości hipoteki.

Apelację od tego wyroku wniósł powód oraz pozwany S. M..

Prokurator zaskarżył wyrok w zakresie punktu II, zarzucając:

- obrazę przepisów prawa procesowego tj. art. 233 § 1 k.p.c. w z art.58 § 2 k.c w z art. 189 k.p.c poprzez naruszenie przez Sąd I instancji zasady swobodnej oceny dowodów w wyniku błędnego uznania, iż w toku postępowania powód nie wykazał stanu nadzabezpieczenia ustanowionej na nieruchomości należącej do S. M. hipoteki umownej do kwoty 300.000 zł zabezpieczającej zwrot na rzecz (...) sp. z o.o. w P. kwoty 150.000 zł poprzez pominięcie ustaleń i szczegółowych wywodów powoda, który w treści pozwu opierając się na materiale dowodowym dopuszczonym przez Sąd dokonał porównania proporcji wartości korzyści pieniężnych uzyskanych przez S. M. na podstawie warunkowej umowy sprzedaży z dnia 12 marca 2013 r. oraz wartości wszystkich ustanowionych zabezpieczeń, w tym także hipoteki.

Wniósł o zmianę zaskarżonego w pkt. II wyroku poprzez ustalenie, że nieważne jest ustanowienie w akcie notarialnym opisanym w punkcie I wyroku, tj. zawartym w dniu 12 marca 2013 r. w Kancelarii Notarialnej w P. przed notariuszem K. M. rep. (...) pomiędzy S. M. a (...) sp. z o.o. w P. hipoteki obciążającej nieruchomość opisaną w punkcie I wyroku, t.j. położoną w M. gm. S. oraz w D. i T. gm. Ć. składającą się z działek numer (...) dla której Sąd Rejonowy w O. prowadzi księgę wieczystą (...).

Prokurator zaznaczył, że w realiach niniejszej sprawy działa jako rzecznik interesu publicznego, zgodnie z dyspozycją art. 7 k.p.c., kierując się koniecznością wyeliminowania z obrotu prawnego nieważnych czynności prawnych, które są zagrożeniem dla uczestników obrotu działających zgodnie z prawem.

W uzasadnieniu Prokurator podkreślił, że w umowie z dnia 12 marca 2013r strony dodatkowo postanowiły, iż w momencie zawarcia właściwej umowy przenoszącej własność nieruchomości na (...) Fundusz (...) zawrą umowę dzierżawy nieruchomości, a na jej podstawie S. M. będzie płacił czynsz dzierżawny w wysokości 3.000 zł. S. M. był też uprawniony do skorzystania z prawa odkupu w terminie 12 miesięcy od dnia podpisania właściwej umowy sprzedaży za zwrotem kwot 110.000 zł plus 40.000 zł plus kwota czynszu dzierżawnego. Łącznie S. M. mógł skorzystać z prawa odkupu po zwrocie kwoty 180.000 zł. Nie mogła to być kwota wyższa, nawet przy uwzględnieniu czynszu dzierżawnego, gdyż zgodnie z § 5 pkt 3 umowy warunkowej, kwota odkupu miała wynosić nie mniej niż 160.000 zł i nie więcej niż 180.000 zł. Kwota płaconego przez S. M. czynszu mogła co najwyżej obniżyć cenę odkupu poniżej 180.000 zł. Przy założeniu, iż przed zawarciem właściwej umowy sprzedaży nieruchomości Agencja Nieruchomości Rolnych będzie chciała skorzystać z prawa odkupu, w konsekwencji czego (...) Fundusz (...) nigdy nie nabyłby własności nieruchomości, zgodnie z § 6 umowy warunkowej, S. M. był zobowiązany do zwrotu spółce kwoty 150.000 zł. W takiej sytuacji stan nadzabezpieczenia nie budzi wątpliwości.

Pozwany S. M. również zaskarżył wyrok w punkcie II, zarzucając:

- obrazę prawa procesowego, a to art. 233 § 1 kpc i art. 189 kpc oraz

- prawa materialnego a to art. 58 § 2 kc, co miało wpływ na treść orzeczenia, poprzez dowolną, a nie swobodną ocenę dowodów i dokonanie sprzecznych z nimi ustaleń, iż hipoteka umowna ustanowiona na nieruchomości przez pozwanego nie stanowi tzw. nadzabezpieczenia, pomimo faktu, iż biorąc pod uwagę wysokość środków jakie otrzymał pozwany w proporcji do wysokości hipoteki jest to wnioskuje wadliwe.

W uzasadnieniu podniósł, że wadliwość wyroku przejawia się przede wszystkim w okoliczności, iż de facto dwa zabezpieczenia tego samego roszczenia w bardzo podobnej kwocie Sąd potraktował odmiennie, co czyni orzeczenie wewnętrznie sprzecznym. Świadczenie jakie otrzymał pozwany to kwota 110. 000 zł - które od razu przelano na poczet jego zadłużenia względem (...) sp. z o.o. Co do świadczeń na rzecz K. L. to materiał dowodowy, a pośrednio Sąd prawidłowo ustalają, iż było to roszczenie fikcyjne - K. L. nie nawiązała żadnego kontaktu z pozwanym, nie wykonywała żadnych usług.

Przy założeniu, że zgodnie z § 6 umowy że ARMiR wykona prawo pierwokupu - pozwany miał zwrócić 150 000 zł, a w przypadku odkupu przez niego samego - kwota odkupu wynosiła 180 000 zł. Wartość nieruchomości na podstawie sporządzonego operatu ustalono na kwotę ponad 300 000 zł. Wobec powyższego zachodzi rażąca dysproporcja między zabezpieczanym świadczeniem (nawet bez uwzględnienia faktu, iż pozwany znaczną część pożyczki tj. 59 000 zł zwrócił).

Wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku w pkt 2 poprzez ustalenie, iż nieważne jest ustanowienie w akcie notarialnym opisanym szczegółowo w pkt 1 wyroku na nieruchomości tam opisaną hipotekę umowną.

Pozwany (...) Fundusz (...) nie wniósł odpowiedzi na apelację ani nie uczestniczył w rozprawie mimo prawidłowego zawiadomienia na adres wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego.

Sąd Apelacyjny po rozpoznaniu obu apelacji uznał je za uzasadnione.

Sąd Okręgowy co do zasady poczynił trafne ustalenia faktyczne (poza okolicznością, którą Sąd Apelacyjny uzupełnił), jednak wyciągnął z nich częściowo błędne wnioski i w konsekwencji wadliwie zastosował prawo materialne.

Zgodnie z art. 382 k.p.c. sąd drugiej instancji orzeka na podstawie materiału zebranego w postępowaniu w pierwszej instancji oraz w postępowaniu apelacyjnym. Kognicją sądu apelacyjnego obejmuje zatem „rozpoznanie sprawy” i to

w taki sposób, w jaki mógł i powinien to uczynić sąd pierwszej instancji. Podstawowym założeniem postępowania apelacyjnego jest bowiem dążenie do wydania merytorycznego rozstrzygnięcia, opartego na materiale zebranym przez sąd I instancji i sąd odwoławczy, który musi samodzielnie ocenić całokształt zebranego w sprawie materiału dowodowego z uwzględnieniem faktów z zakresu notoryjności powszechnej i urzędowej, faktów przyznanych lub niezaprzeczonych a także domniemań prawnych.

W systemie dwuinstancyjnego rozpoznawania spraw cywilnych, w żywotnym interesie ustrojowym leży to, aby orzeczenia wydawane przez sąd drugiej instancji gwarantowały trafność i słuszność rozstrzygnięcia, czyli jego zgodność z prawem materialnym oraz poczuciem sprawiedliwości, temu służy m. in. szeroka swoboda jurysdykcyjna tego sądu odwoławczego (por. uzasadnienie uchwały 7 sędziów SN z 31.01.2008 III CZP 49/07 OSN 2008 nr.6 poz. 55 której nadano moc zasady prawnej).

Na wstępie należy też uczynić uwagę, że Sąd jest związany żądaniem pozwu. Żądanie pozwu dotyczyło ustalenia nieważności warunkowej umowy sprzedaży oraz aktu ustanowienia hipoteki, a w uzasadnieniu pozwu powód odwołał się do woli S. M. zawarcia umowy pożyczki.

Wobec uprawomocnienia się wyroku w zakresie ustalenia nieważności warunkowej umowy sprzedaży przedmiotem rozpoznania w postępowaniu apelacyjnym mogło być tylko żądanie stwierdzenia nieważności aktu ustanowienia hipoteki. Ocenę ważności umowy należy dokonywać na datę jej zawarcia, dlatego odwoływanie się przez apelujących do późniejszych czynności jak spłata pożyczki w kwocie 59.000 zł nie może odnieść skutku.

Wobec wykazanej w sprawie woli stron nie budzi zastrzeżeń wykładnia umowy z 12 marca 2013r, jako umowy pożyczki. Umowa spełnia wymóg pisemności. W umowie nie oznaczono terminu zwrotu pożyczki zatem dla powstania wymagalności roszczenia o jej zwrot potrzebne jest doręczenie oświadczenia pożyczkodawcy o wypowiedzeniu umowy.

Jednak Sąd Apelacyjny nie podziela stanowiska Sądu Okręgowego, że w okolicznościach faktycznych niniejszej sprawy ustanowienie hipoteki przez pozwanego było ważne. Z uwagi na rażąco wysokie nadzabezpieczenie w stosunku do zabezpieczonego hipoteką roszczenia czynność tę należy uznać za sprzeczną z zasadami współżycia społecznego, zatem nieważną z mocy art. 58 § 2 kc.

Już w oparciu o stan faktyczny przyjęty przez Sąd Okręgowy należy przyznać rację apelującym. W warunkowej umowie sprzedaży z dnia 12 marca 2013 roku Rep (...) zastrzeżono, iż w zamian za przeniesienie własności nieruchomości zostaną spłacone długi S. M.:

1. w wysokości 110.000 zł z tytułu niespłaconej umowy pożyczki z dnia 23 sierpnia 2013 roku zawartej pomiędzy S. M. a (...) sp. z o.o. z siedzibą w P.
2. w wysokości 40.000 zł z tytułu umowy o świadczenie usług z dnia 5 marca 2013 roku zawartej pomiędzy S. M. a K. L..

Strony postanowiły, iż w momencie zawarcia właściwej umowy przenoszącej własność nieruchomości na (...) Fundusz (...) zawrą umowę dzierżawy nieruchomości, a na jej podstawie S. M. będzie płacił czynsz dzierżawny w wysokości 3.000 zł. S. M. był też uprawniony do skorzystania z prawa odkupu w terminie 12 miesięcy od dnia podpisania właściwej umowy sprzedaży za zwrotem kwot 110.000 zł plus 40.000 zł plus kwota czynszu dzierżawnego. Łącznie S. M. mógł skorzystać z prawa odkupu po zwrocie kwoty 180.000 zł. Zatem nie mogła to być kwota wyższa, nawet przy uwzględnieniu czynszu dzierżawnego (który jednak nie wchodził w zakres zabezpieczenia hipoteką w przeciwieństwie do przewłaszczenia), gdyż zgodnie z § 5 pkt 3 umowy warunkowej, kwota odkupu miała wynosić nie mniej niż 160.000 zł i nie więcej niż 180.000 zł. Kwota płaconego przez S. M. czynszu mogła co najwyżej obniżyć cenę odkupu poniżej 180.000 zł.

Wskazane roszczenia zostały zabezpieczone hipoteką do wysokości 300.000zł. W związku z niewykonaniem prawa pierwokupu, w dniu 25 września 2013 roku została zawarta właściwa umowa przeniesienia własności nieruchomości.

Tym samym, w punkcie wyjścia hipoteka mogła zabezpieczać roszczenie o zwrot kwoty nie przekraczającej 150.000 zł, gdyż w sumie zabezpieczenia nie mieściły się dodatkowe świadczenia.

Mając na uwadze, że strony nie zastrzegły odsetek umownych od udzielonej pożyczki już samo porównanie kwoty 150.000 zł do 300.000 zł (100 %) daje podstawy do przyjęcia rażącego nadzabezpieczenia.

Sąd Apelacyjny uznał, że w sprawie występują dodatkowe okoliczności i argumenty prawne przemawiające za uwzględnieniem powództwa w całości.

Sąd uzupełnił stan faktyczny o następujące okoliczności:

S. M. ustanowił hipotekę umowną celem zabezpieczenia zwrotu stronie sprzedającej całej otrzymanej kwoty, a także ewentualnych odsetek ustawowych za zwłokę i kosztów postępowania egzekucyjnego do sumy 300.000 zł.

Dowód: oświadczenie o ustanowieniu hipoteki – k.75

Wynagrodzeniem pozwanej Spółki z tytułu zawartej w dniu 12 marca 2013r umowy pożyczki był spodziewany zysk, jaki transakcja ta miała przynieść Spółce w przypadku, w przypadku gdyby S. M. nie spłacił pożyczki.

Dowód: protokół przesłuchania świadka D. M. - prezesa zarządu (...) sp. z o.o. złożone w Prokuraturze Okręgowej w P. , sygn. akt (...) – k.199- 201).

Powód wnioskował dowody z tych dokumentów w pozwie. Wobec braku postanowień w przedmiocie dopuszczenia dowodów z dokumentów (brak takiego obowiązku w aktualnej procedurze cywilnej po noweli kpc), Sąd Apelacyjny dla większej przejrzystości dopuścił przedmiotowe dowody.

Sąd Apelacyjny nie podzielił stanowiska, że kwota 40.000 zł przekazana przez strony w dniu 12 marca 2013r K. L. prowadzącej działalność gospodarczą pod nazwą (...) z siedzibą w P. ma stanowić należną pożyczkodawcy prowizję od zawartej umowy pożyczki. Przede wszystkim sprzeciwia się temu konstrukcja całej transakcji, w której K. L. występuje jako osoba trzecia, która nie będąc stroną umowy pożyczki, zawarła odrębną umowę ze S. M. o świadczenie usług doradczych w zakresie finansów (k.58-60). Z umowy pożyczki wynika, że kwota 40.000 zł została jej przekazana, a nie zatrzymana przez pożyczkodawcę, co wyklucza przyjęcie, że było to świadczenie prowizyjne należne (...) spółce z o.o. w P. (dalej: Spółka). Prowizja wszak stanowi – obok umownych odsetek - formę zrekompensowania pożyczkodawcy kosztów zawarcia umowy ewentualnie części wynagrodzenia za przeniesienie na własność środków pieniężnych. Niewątpliwą przyczyną zawarcia umowy o usługi doradcze była chęć obdarowania matki ze strony jej syna P. L. w formie przekazania intratnego kontarktu.

Gdyby nie podzielić stanowiska, co do uznania, że wynagrodzenie przewidziane dla K. L. nie stanowi prowizji należnej Spółce to prowizję tę należałoby uznać za rażąco zawyżoną. Powszechnie wiadomo, że wysokość prowizji od zawieranych umów pożyczek komercyjnych nie przekracza 10-15 % (zob. zestawienia na (...)) Zasadniczą formą wynagrodzenia przy umowie pożyczki są odsetki umowne. Zważywszy, że kwota prowizji wynosiła 36% udzielonej pożyczki (110.000 zł) istnieją podstawy do uznania, że została ona w sposób rażąco zawyżona w stosunku do zasad obrotu gospodarczego i jako sprzeczna z zasadami doświadczenia życiowego jest nieważna w zakresie przekraczającym 15%.

Zgodnie z art. 720 kc ustalenie wynagrodzenia nie jest przedmiotowo istotnym elementem umowy. Wynagrodzeniem pozwanej Spółki z tytułu zawartej w dniu 12 marca 2013r umowy pożyczki był spodziewany zysk, jaki transakcja ta miała przynieść Spółce w przypadku, w przypadku gdyby S. M. nie spłacił pożyczki, zatem nie może dziwić brak zastrzeżenia odsetek umownych jako formy odpłatności udzielonej pożyczki. Treść oświadczenia o ustanowieniu hipoteki wskazuje też jednoznacznie, że jej sumą nie miał być objęty czynsz dzierżawny. Jest rzeczą oczywistą, że z uwagi na bezwzględną nieważność umowy sprzedaży, pozbawiona skutku prawnego jest również umowa dzierżawy jako opierająca się na założeniu nabycia własności przez pozwaną Spółkę.

Powyższe argumenty powiększają stan tzw. nadzabezpieczenia uzasadniający uwzględnienie apelacji.

Mając przedstawione argumenty na względzie i uznając podniesione w apelacji zarzuty za zasadne, na podstawie art. 386 § 1 kpc, Sąd Apelacyjny zmienił zaskarżony wyrok i orzekł jak w sentencji.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 29 ust. 1 ustawy z dnia z dnia 26 maja 1982 r. - Prawo o advokaturze (t. jedn. Dz. U. z 2019 r, poz. 1513) w zw. art. 98 § 1 kpc zgodnie z zasadą wyniku sporu mając na uwadze, że pozwany S. M. reprezentowany przez pełnomocnika z urzędu wygrał sprawę. Sąd zasądził minimalną stawkę wynagrodzenia przewidzianą dla pełnomocnika z wyboru uznając, że różnicowanie stawek za taką samą pracę jest nie do pogodzenia z konstytucyjną zasadą równości w tej samej sytuacji prawnej.

O ściągnięciu opłaty sądowej od apelacji, której nie miał obowiązku uiścić Prokurator ani zwolniony od kosztów sądowych pozwany S. M. Sąd obciążył stroną pozwaną na podstawie art. 113 § 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

SSA Józef Wąsik