

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

Sygn. akt I ACa 141/20

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 lipca 2021 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Paweł Rygiel
Sędziowie:	SSA Sławomir Jamróg (spr.) SSA Izabella Dyka
Protokolant:	starszy sekretarz sądowy Marta Sekuła

po rozpoznaniu w dniu 14 lipca 2021 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa J. P.

przeciwko (...) spółka z o.o. spółce komandytowej w Z.

o ustalenie nieważności czynności prawnej

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Kielcach

z dnia 8 października 2019 r. sygn. akt I C 951/18

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od strony pozwanej na rzecz powódki kwotę 8.100 zł (osiem tysięcy sto złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

SSA Sławomir Jamróg SSA Paweł Rygiel SSA Izabella Dyka

Sygn. akt I ACa 141/20

UZASADNIENIE

Powódka J. P. pozwem z dnia 18 kwietnia 2018 roku skierowanym przeciwko pozwanemu (...)Sp. z o.o. Spółka komandytowa w Z. domagała się ustalenia nieważności umowy przeniesienia prawa własności nieruchomości zawartej w dniu z dniu 8 kwietnia 2013 roku (...). Powódka powołała się na art. 58k.c., zarzucając, że czynność przenosząca własność nieruchomości jest sprzeczna z prawem, gdyż została uzyskana za pomocą przestępstwa oszustwa /art.286 k.k./. Ponadto powoływała się także na przepis art.83§1k.c., art.82k.c., podając, że zakwestionowana umowa miała być

jedynie zabezpieczeniem do czasu zawarcia umowy kredytu bankowego a nie wyzbyciem się praw do nieruchomości. / k. 1-3, k.106-108/.

W odpowiedzi na pozew z dnia 20 września 2018 roku pozwany (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Z. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda na rzecz strony pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu strona pozwana zaprzeczyła twierdzeniom, że zabezpieczenie miało trwać do czasu załatwienia kredytu. Poniosła, że znając trudną sytuację finansową powódki i fakt prowadzonej przeciwko niej egzekucji, wyrażając zgodę na udzielenie jej pożyczki, postawiła w sposób jasny i zrozumiały warunek odpowiedniego zabezpieczenia. Zdaniem pozwanej brak jest więc podstaw do przyjęcia, że umowa jest nieważna, a tym bardziej że została zawarta w wyniku przestępstwa oszustwa z art. 286k.k.. Zapisy aktu notarialnego są wyraźne i zapisane zrozumiałym dla każdego językiem. Zgodnie z treścią §6 aktu notarialnego strona pozwana zobowiązała się do powrotnego przeniesienia własności nieruchomości w terminie 14 dni od dnia dokonania spłaty pożyczki. Pozwany podkreślił, iż w treści aktu nie ma mowy o żadnym kredycie, który rzekomo powódka chciała uzyskać celem spłacenia pozwanej. Strony aktu były informowane przez notariusza o skutkach przewłaszczenia na zabezpieczenie, Podniosła także, że powódka do dziś bezumownie zajmuje nieruchomość, co również wpływa na wysokość jej zadłużenia. Zdaniem pozwanej powódka zawierając z pozwanym umowę działała w pełni świadomie, nie znajdowała się w stanie wyłączającym świadome oraz swobodne wyrażenie woli. / k.59-60, k.180/

Wyrokiem z dnia 8 października 2019r. sygn.. akt I C 951/18 Sąd Okręgowy w Kielcach ustalił nieważność umowy przeniesienia prawa własności nieruchomości obejmującej działki ewidencyjne numer (...) o łącznej powierzchni 1,05 ha położonej w miejscowości T., gmina (...), dla której w Sądzie Rejonowym w S. prowadzona jest księga wieczysta (...), zawartej w dniu 8 kwietnia 2013 roku przed notariuszem A. H. w siedzibie Kancelarii Notarialnej w Z. przy ul. (...) (Rep (...), pomiędzy J. P. a (...) spółka z o.o. spółką komandytową w Z. (pkt I), zasądził od strony pozwanej na rzecz powódki kwotę 8856 zł tytułem kosztów procesu (kosztów zastępstwa procesowego udzielonego powódce J. P. przez adwokat M. K. ustanowioną z urzędu) (pkt II(i nakazał pobrać od (...) spółka z o.o. spółki komandytowej w Z. na rzecz Skarbu Państwa (Sąd Okręgowy w Kielcach) kwotę 18.848, 50 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Podstawę tego rozstrzygnięcia stanowił następujący stan faktyczny:

Powódka J. P. posiadała wymagalne i przeterminowane zadłużenie wobec banków, instytucji pożyczkowych. Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w S. A. K. prowadziła egzekucję przeciwko J. P., w sprawach (...), która została skierowana także do nieruchomości obejmującej działki numer (...) położone w obrębie T. gmina (...), powiat (...), dla której Sąd Rejonowy w S. Wydział V Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą (...).

J. P. nie pracowała zawodowo, utrzymywała się z renty w kwocie 840zł. Jej mąż nie pracował zawodowo, miał świadczenie emerytalne w kwocie około 1200zł. Na terenie nieruchomości mieszkała w jednym domu jednorodzinnym powódka z mężem M. P. na parterze, ich syn z rodziną na piętrze. Była ona właścicielem nieruchomości zabudowanej, składającej się z działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi (...) o łącznym obszarze 1,05 ha, położonej w obrębie T., gmina (...), powiat (...), województwo (...), dla której Sąd Rejonowy w S. V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadził księgę wieczystą (...). Działka numer (...) zabudowana jest budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej ok. 160m.kw. i posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej, działki numer (...) znajdowały się na terenie przeznaczonym na cele upraw polowych. W dziale III księgi wieczystej na datę zawarcia umowy widniały wpisy o wszczęciu egzekucji z nieruchomości przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w S.w sprawie egzekucyjnej (...) celem wyegzekwowania należności głównej w kwocie 21.272,00 złotych wraz z odsetkami i kosztami postępowania, do której przyłączył się w sprawie egzekucyjnej (...) wierzyciel Bank (...) S.A. na podstawie tytułu wykonawczego - bankowego tytułu egzekucyjnego nr (...) wystawionego przez wierzyciela w dniu 22 sierpnia 2011 roku zaopatrzonego w klauzulę wykonalności; 2. w sprawie egzekucyjnej (...) przyłączył się wierzyciel (...) sp. z o.o. na podstawie tytułu wykonawczego - nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym Sądu Rejonowego w B.Wydział X Cywilny z dnia 04 sierpnia 2010 roku sygn. akt (...) zaopatrzonego w klauzulę wykonalności; 3. przyłączył się wierzyciel (...) Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą w G. na podstawie

tytułu wykonawczego - nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym Sądu Rejonowego L.w L. z dnia 2012 marca 05 sygn. akt(...) W dziale IV tejsze księgi wieczystej wpisana była hipoteka umowna zwykła w sumie 25.000 zł z tytułu kredytu, ustanowiona na rzecz Banku (...) S.A. I Oddział w S. oraz hipoteka umowna kaucyjna do kwoty 25.000zł z tytułu zabezpieczenia odsetek kredytu, ustanowiona jednocześnie z hipoteką umowną zwykłą, na rzecz Banku (...) S.A. I Oddział w S.

Wartość nieruchomości obejmującej działki numer (...) położone w miejscowości N.według stanu i cen aktualnych na dzień 8 kwietnia 2013 roku wynosiła 320.395zł. Nieruchomość ta stanowiła jedyny majątek powódki.

Powódka nie mogła uzyskać kredytów bankowych na spłatę istniejącego już zadłużenia. W celu uniknięcia kolejnego etapu egzekucji z nieruchomości poszukiwała w internecie instytucji finansowych udzielających pożyczek osobom w podobnej sytuacji finansowej. J. P. skorzystała z usług biura pośrednictwa usług finansowych K. W. -(...)z siedzibą w L., pozostając w kontakcie telefonicznym z kobietą reprezentującą biuro. Pośrednik przedstawił (...) Sp. z o.o. spółka komandytowa w Z. wniosek powódki o udzielenie pożyczki. J. P. udostępniła pośrednikowi dokumenty identyfikujące nieruchomości, których była właścicielem, które drogą mailową zostały przekazane przedstawicielowi(...) Sp. z o.o. spółka komandytowa -A. S. (1) A. S. (1) wyraził zgodę na udzielenie pożyczki, oznaczając jej warunki, w tym wymóg co do zabezpieczenia w postaci umowy przewłaszczenia własności nieruchomości, co przekazał pośrednikowi finansowemu. A. S. (1) następnie umówił termin i miejsce zawarcia umowy pożyczki i umowy przewłaszczenia własności nieruchomości na zabezpieczenie w kancelarii notarialnej. Powódka oczekiwała pomocy pośrednika finansowego i pożyczkodawcy w uzyskaniu kredytu bankowego w celu spłaty pożyczki udzielonej przez(...)Sp. z o.o. spółka komandytowa w Z..

W dniu 8 kwietnia 2013 roku (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Z. zawarła z J. P. umowę pożyczki w kwocie 89.500 zł. Strony ustaliły, iż pożyczka będzie oprocentowana w wysokości równej stopie WIBOR 3M obowiązującej w dniu 08 kwietnia 2013 roku, tj. 3,79% powiększonej o marżę Pożyczkodawcy tj. 15,21% - łącznie 19%. Ostateczny termin spłaty pożyczki strony ustalony został na dzień 15 kwietnia 2014 roku. Strony oświadczyły, iż spłata pożyczki następować będzie w ratach ustalonych na dzień 08 kwietnia 2013 roku w następujący sposób: - do dnia 15 maja 2013 roku kwota 1.417,08 zł, -do dnia 15 czerwca 2013 roku kwota 1.417,08 zł, -do dnia 15 lipca 2013 roku kwota 1.417,08 zł,- do dnia 15 sierpnia 2013 roku kwota 1.417,08 zł, - do dnia 15 września 2013 roku kwota 1.417,08 zł, - do dnia 15 października 2013 roku kwota 1.417,08 zł, - do dnia 15 listopada 2013 roku kwota 1.417,08 zł, - do dnia 15 grudnia 2013 roku kwota 1.417,08 zł, - do dnia 15 stycznia 2014 roku kwota 1.417,08 zł, - do dnia 15 lutego 2014 roku kwota 1.417,08 zł, - do dnia 15 marca 2014 roku kwota 1.417,08 zł, - do dnia 15 kwietnia 2014 roku kwota 90.917,08 zł, tj. kwota 1.417,08 zł. stanowiąca odsetki oraz kwota 89.500,00 zł. stanowiąca należność główną.

Zgodnie z paragrafem 1 ust.6 strony umowy oświadczyły, iż zabezpieczeniem spłaty przedmiotowej pożyczki będzie przeniesienie przez J. P. prawa własności nieruchomości stanowiącej zabudowaną nieruchomość, bliżej opisanej w paragrafie 2 tego aktu na rzecz Spółki (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Z..

Zgodnie z paragrafem 5 umowy J. P. w celu zabezpieczenia długu wynikającego z umowy pożyczki bliżej opisanej w 1 aktu notarialnego, oświadczyła, że przenosi na rzecz Spółki (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa w Z. prawo własności zabudowanej nieruchomości, objętej księgą wieczystą KW (...), bliżej opisanej w 2 tego aktu, a A. S. (1) działający w imieniu i na rzecz Spółki (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Z. na przeniesienie tego prawa na reprezentowaną przez niego Spółkę wyraził zgodę. A. S. (1) działający w imieniu i na rzecz Spółki (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Z. oświadczył, iż zobowiązuje się do powrotnego przeniesienia na rzecz J. P. nieruchomości bliżej opisanej w 2 tego aktu, w terminie 14 dni licząc od dnia dokonania przez J. P. spłaty pożyczki opisanej w 1 tego aktu. Strony uzgodniły, że w przypadku nie zwrócenia przez J. P. całej kwoty pożyczki lub w przypadku braku terminowej spłaty jednej z rat, zobowiązanie Spółki (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Z. do powrotnego przeniesienia prawa własności nieruchomości bliżej opisanej w 2 tego aktu bezpowrotnie wygasa.

Strony postanowiły, że nieruchomość bliżej opisana w 2 tego aktu pozostaje w posiadaniu J. P. do dnia zapłaty przez pożyczkobiorcę kwoty pożyczki bliżej opisanej w paragrafie 1 tego aktu z obowiązkiem ponoszenia wszelkich kosztów związanych z jej utrzymaniem i eksploatacją.

J. P. w dacie zawarcia umowy pożyczki miała zachowaną zdolność do świadomego i swobodnego podjęcia decyzji i wyrażenia woli.

Strony umowy nie ustalały zasad rozliczeń różnicy pomiędzy wartością nieruchomości a wysokością zadłużenia z tytułu umowy pożyczki w przypadku jej nie wykonania. J. P. liczyła, iż korzystając nadal z pomocy pośrednika finansowego i pożyczkodawcy po spłacie zadłużeń z uzyskanej pożyczki od (...)Sp. z o.o. spółka komandytowa, w okresie roku czasu dokonując spłat ratalnych uzyska kredyt bankowy umożliwiający spłatę zadłużenia wobec strony pozwanej. Po krótkim czasie nie była dostępna telefonicznie osoba, która dotychczas kontaktowała się z powódką w sprawie udzielenia kredytu.

Powódka przy pomocy finansowej dzieci dokonała wpłat rat pożyczki: - 15.11.2013r. o 1417,08zł, - 13.05.2013r. 1417,08zł, - 14.10.2014r. 1417,08zł, - 16.12.2013r. 1417,08zł, - 20.09.2013r. 1417,08zł, - 17.06.2013r.1417,08zł, -17.06.2014r. 1417,08zł, -15.01.2014r. 1417,08zł, -01.07.2015r. 1000zł, -19.09.2014r. 210zł, -26.04.2015r.1000zł, -1.06.2015r.700zł, -5.06.2015r.400zł, -24.02.2016r. 900zł, -21.08.2015r. 700zł, -18.04.2014r. 1000zł, -09.07.2015r. 400zł, -21.11.2014r.1000zł, -29.07.2016r. 1000zł, -12.12.2014r. 900zł, -10.04.2014r. 800zł, -16.09.2014r.1217,08zł, -17.02.2014r. 1217,08zł, -19.08.2014r. 1217,08zł, -17.03.2014r. 1617,08zł, -15.05.2014r. 1728zł.. Łącznie dokonała spłaty na kwotę 49.961,28zł. Z uwagi na brak dostatecznych środków finansowych powódka nieregularnie i nie w pełnej wysokości dokonywała spłaty rat odsetkowych.

Z uwagi na zaległość w spłacie pożyczki, pismem z dnia 7 listopada 2014 roku J. P. została wezwana do zapłaty kwoty 90.500zł w terminie 14 dni od doręczenia pisma z zastrzeżeniem, iż niedotrzymanie wyznaczonego terminu umowa pożyczki zostanie wypowiedziana a sprawa skierowana na drogę sądową.

Pismem z dnia 24 listopada 2014 roku umowa pożyczki z dnia 8 kwietnia 2013 roku została wypowiedziana w terminie 14 dni od doręczenia pisma. Wysokość zadłużenia obejmowała kwotę 90.917,08zł.

J. P. nie dokonała spłaty pożyczki. Nadal wraz z rodziną zamieszkuje na terenie tej nieruchomości, które stanowi jej centrum życiowe i jedyny majątek.

Przy tym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał zasadność powództwa. Sąd przyjął, że powódka J. P. dysponowała interesem prawnym w rozumieniu art.189k.p.c.. Zaistniała bowiem obiektywna potrzeba ochrony jej sfery prawnej. Na skutek przewłaszczenia na zabezpieczenie, powódka utraciła własność nieruchomości, nie doszło do rozliczenia pomiędzy stronami pomimo nadzabezpieczenia, a pozwana spółka podejmuje działania zmierzające do usunięcia powódki wraz z rodziną z nieruchomości (proces eksmisyjny, wszczęcie egzekucji), dokonując ogłoszeń ofert jej sprzedaży. Proces rozstrzygnie spór pomiędzy stronami, usunie stan niepewności co do sfery majątkowej powódki, wywrze wpływ na prowadzone z wniosku pozwanej postępowanie egzekucyjne.

Sąd Okręgowy ponadto podkreślił, że wyrok nakazujący powódce wydanie nieruchomości nie przesądził negatywnie i jednoznacznie o prawie własności nieruchomości. Prawomocny wyrok nakazujący powódce wydanie nieruchomości, w którym przyjęto, na potrzeby rozstrzygnięcia sprawy o eksmisję, że doszło do skutecznego przeniesienia własności nieruchomości, nie przesądził z mocą wiążącą dla kolejnych procesów o utracie własności przez powódkę. Zdaniem Sądu wyrok ten nie przesądza bowiem ze skutkiem dla innych sądów i organów, że powódka utraciła własność przedmiotowej nieruchomości (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 grudnia 2016 r. III CNP 29/15).

Sąd Okręgowy nie podzielił jednak stanowiska, że powódka złożyła oświadczenie woli w stanie wyłączającym świadome albo swobodne podjęcie decyzji i wyrażenie woli. Sąd odwołał się do stanowczych opinii biegłych psychiatry M. Ć. i neurologa H. P. wskazał też, że powódka nie jest osobą chorą psychicznie ani upośledzoną umysłowo, nigdy nie leczyła się psychiatrycznie, odwykowo, nie korzystała z pomocy psychologa. Schorzenia neurologiczne nie wpływają

na jej zdolność do czynności prawnych. Sąd nie podzielił także zarzutu pozorności umowy (art. 83k.c.) . Wskazał, że zamiarem obu stron było przeniesienie własności nieruchomości należącej do powódki na rzecz pozwanej spółki. Takiej treści oświadczenia zostały przede wszystkim złożone przez obie strony sporu w umowie, która została zawarta z zachowaniem wymaganej formy. Powódka nie twierdziła nawet, aby pod umową z dnia 8 kwietnia 2013 roku strony zamierzały ukryć dokonanie innego rodzaju czynności prawnej. Zdaniem Sądu pierwszej instancji dokonana czynność prawna nie stanowiła też czynności sprzecznej z prawem. Powódka nie zaferowała dowodów dla wykazania zaistnienia znamion powoływanego w podstawach powództwa przestępstwa z art.286k.c... Pomimo wskazania przez stronę pozwaną danych pośrednika finansowego, z którego usług korzystała powódka, przy fachowej reprezentacji prawnej żadne wnioski dowodowe nie zostały zgłoszone przez powódkę (art.6k.c. w zw. z art.232k.p.c.). Racjonalnie oceniając sytuację, powódka musiała mieć świadomość trudności w uzyskaniu kredytu bankowego wobec negatywnej historii kredytowej, sama kolejnego kredytu na zaspokojenie zaległości nie mogła uzyskać przed 8 kwietnia 2013 roku, stąd poszukiwała ofert pożyczek pochodzących od instytucji pozabankowych.

Sąd Okręgowy omówił charakter umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie wierzytelności i wskazał, że jego zdaniem w umowie takiej konieczne jest jednak przedstawienie sposobu rozliczenia, na wypadek zaspokojenia się wierzyciela z przedmiotu zabezpieczenia, co staje się szczególnie istotne gdy wartość przedmiotu przewłaszczonego przewyższa wysokość długu. Wierzycielowi powinna przypaść jedynie wartość zaspokajająca jego interes, to jest wartość odpowiadająca wysokości wierzytelności, związanych z nią roszczeń dodatkowych i wartość pokrywająca koszty zaspokojenia, zatrzymanie przez niego wartości większej może uzasadniać wniosek o braku ku temu podstawy prawnej. Taka postawa wierzyciela jest naganna z punktu widzenia zasad uczciwego obrotu, skoro zmierza do uzyskania nieusprawiedliwionych zysków kosztem dłużnika, który znajduje się w sytuacji ekonomicznej zmuszającej go do korzystania z pozabankowej pożyczki, przy wykorzystaniu zabezpieczenia rzeczowego w postaci zamieszkiwanej przez niego nieruchomości. Nie ma wprawdzie przeszkód, by podmioty prawa cywilnego w obrocie kredytowym zawierały umowy, będące odpowiedzią na pilne potrzeby jednej z nich, granicą ich akceptacji jest jednak sprzeczność czynności kreującej zabezpieczenie z zasadami współżycia społecznego. W przedmiotowej sprawie, wierzyciel natychmiast stał się właścicielem nieruchomości, uprawnionym do jej rozporządzania, a jednocześnie niezobowiązany do rozliczenia się z powódką z jej wartości. Ponadto w tym przypadku powódka J. P. udowodniła, że doszło do oczywistej dysproporcji świadczeń. W tej sytuacji, zapobiegliwość pozwanego – wierzyciela w zakresie tworzenia odpowiednio skutecznych, intensywnych i ekonomicznie pewnych zabezpieczeń przekroczyła dopuszczalne granice, nie dając dłużnikowi żadnej możliwości ochrony przed możliwością nadmiernego zaspokojenia się przez wierzyciela (brak umownie zagwarantowanego prawa do rozliczenia nadwyżki). W przedmiotowej sprawie doszło zatem do tzw. nadzabezpieczenia, czyniąc dopuszczalnym możliwość oceny takiej umowy w płaszczyźnie art. 58 § 2 k.c. Sąd Okręgowy, odwołując się do poglądów wyrażonych w wyrokach Sądu Najwyższego z dnia 28 października 2010 r. II CSK 218/10, oraz z dnia 31 marca 2016r., IV CSK 372/15 wskazał, że jego zdaniem pozwana wykorzystwała charakterystyczne dla danego typu umowy instrumenty dążąc do celu odmiennego od tego, dla którego dana umowa została ukształtowana co doprowadziło do wystąpienia nadmiernego zabezpieczenia i w efekcie nadmiernego zaspokojenia wierzyciela, któremu dłużnik nie jest w stanie zapobiec. Jeżeli wierzyciel nie ma prawnego obowiązku zwrotu nadpłaty, dochodzi do naruszenia granic zakreślonych przepisem art. 353¹ k.c. i prowadzi, w okolicznościach sprawy, do nieważności umowy zgodnie art. 58 § 2 k.c.. wobec sprzeczności z zasadami współżycia społecznego. Zdaniem Sądu, stronie pozwanej będącej profesjonalistą znany był stan zadłużenia powódki, niskie dochody oraz niskie prawdopodobieństwo uzyskania kredytu bankowego z uwagi na dotychczasową negatywną historię kredytową oraz źródło i wysokość dochodów. Przyjęta konstrukcja umowy wskazywała na brak realnej zdolności powódki spłaty pożyczki, a przy przyjętej formie zabezpieczenia – powodowała przejęcie przez wierzyciela przedmiotu zabezpieczenia na własność, w celu uzyskania zysku na jego sprzedaży, względnie zachowaniu jego własności za znacznie niższą od rynkowej wartość przejęcia. Powódka J. P. stanowczo i jednoznacznie wskazywała, że jej zamiarem nie było zbycie nieruchomości, która stanowiła i nadal stanowi jedyny majątek i centrum życiowe, nie spodziewała się takiego posunięcia ze strony pozwanego, a zawarta umowa faktycznie mogła wywoływać u niej przekonanie, że nic takiego nie będzie miało miejsca. Sposób konstrukcji spłaty pożyczki w zakresie wysokości rat odsetkowych i terminu zapłaty raty kapitałowej, dla powódki mógł być jednoznacznym wskazaniem, iż ma służyć uzyskaniu przez nią w odpowiednim terminie kredytu bankowego w celu całkowitej spłaty zadłużenia z tytułu pożyczki. Te okoliczności

świadczą, że umowa z dnia 8 kwietnia 2013 roku zawarta została bez należytej uczciwości kontraktowej, z rażąco nieekwiwalentnością świadczeń i z nieproporcjonalnie rozłożonym ryzykiem kontraktowym i w związku z tym jest nieważna jako sprzeczna z zasadami współzycia społecznego na podstawie art.58§2k.c. Stan nadzabezpieczenia, który w powiązaniu z okolicznościami udzielenia pożyczki a także w powiązaniu z brakiem uregulowania umownego rozliczenia, prowadzi do uznania sprzeczności umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie z zasadami współzycia społecznego i w konsekwencji nieważną (art.58§2k.c.).

Jako podstawę rozstrzygnięcia o kosztach procesu Sąd powołał art.98 k.p.c. a o kosztach sądowych art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

Apelację od tego wyroku wniosła strona pozwana zaskarżając wyrok w całości, zarzucając:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego tj. przepisu art. 353¹ Kodeksu cywilnego poprzez jego błędną wykładnię I uznanie, że przedstawienie sposobu zaspokojenia wierzyciela z przedmiotu zabezpieczenia stanowi essentialia negotii umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie, podczas gdy w rzeczywistości stanowi on naturalia negotii takiej umowy,
2. naruszenie przepisów prawa materialnego tj. przepisu art. 353¹ Kodeksu cywilnego poprzez jego błędną wykładnię i uznanie, że konsekwencją braku przedstawienia sposobu zaspokojenia przedmiotu zabezpieczenia w umowie przewłaszczenia na zabezpieczenie, jest możliwość swobodnego dysponowania przez wierzyciela przedmiotem zabezpieczenia bez obowiązku rozliczenia się z dłużnikiem z jego wartości,
3. naruszenie przepisów prawa materialnego tj. przepisów art. 353¹ KC w zw. z art. 58 §2 KC poprzez błędne ich zastosowanie w sytuacji, w której zawarta przez strony umowa nie narusza zasad współzycia społecznego,
4. błąd w ustaleniach faktycznych poprzez ustalenie, że w sprawie doszło do nadmiernego zabezpieczenia i w efekcie nadmiernego zaspokojenia wierzyciela, podczas gdy z istoty samego przewłaszczenia na zabezpieczenie wynika obowiązek rozliczenia się wierzyciela z dłużnikiem.

Strona pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości, oraz o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów postępowania za obie instancję w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Powódka wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego wskazując, że wykładnia art. 353¹k.c. stanowiła jedynie element rozważań prowadzący do oceny nieważności umowy w oparciu o art. 58§2 k.c. Zwrócono też w odpowiedzi na apelację jak i zarzucono, że pozwana kwestionując ustalenia, tylko ogólnikowo podważa ocenę Sądu pierwszej instancji, bez powołania konkretnych faktów, które zostały zakwestionowane. Powódka podkreśliła, że nadzabezpieczenie wynika wprost z opinii biegłego rzeczoznawcy określającego wartość nieruchomości na kwotę 320395 zł przy kwocie pożyczki 89500zł.

Rozpoznając apelację Sąd drugiej instancji uznał za własne ustalenia Sądu Okręgowego z tym zastrzeżeniem, że uznaje iż subiektywne przekonanie powódki, dotyczące możliwości spłaty pożyczki dzięki uzyskaniu przez nią w odpowiednim terminie kredytu bankowego nie miało racjonalnego uzasadnienia. Nie zmienia to jednak prawidłowości oceny dokonanej przez Sąd pierwszej instancji, że właśnie trudności w znalezieniu kredytu spowodowały, że powódka poszukiwała możliwości zaciągnięcia pożyczki w instytucjach parabankowych. Nie jest też zupełnie nielogiczne przekonanie sądu, że sama konstrukcja umowy mogła utwierdzać powódkę w błędnym przekonaniu, że będzie ona mogła spłacić pożyczkę z kredytu. Dotyczy to określenia rat bez uwzględnienia kapitału. Nie były też zupełnie niewiarygodne zeznania powódki, że przedstawiciel pozwanej oferował załatwienie kredytu, szczególnie, że według świadka A. S. (1) cała korespondencja miała być dokonywana mailowo a pozwana maili tych nie zaoferowała podając, że uległy one usunięciu.

Apelacja nie zawiera też adekwatnych zarzutów podważających ustalenia dokonane na podstawie zeznań świadków, że na etapie poprzedzającym zawarcie kwestionowanej umowy, ani w trakcie jej realizacji czy po wypowiedzeniu strony

nie czyniły żadnych ustaleń co do wzajemnych rozliczeń. Sąd Apelacyjny nie wyciąga tak daleko idących wniosków, że okoliczność ta sama w sobie, prowadzi do nieważności umowy. Określenie sposobu zaspokojenia się wierzyciela z przewłaszczonej rzeczy oraz warunków dokonania tej czynności nie należy do przedmiotowo istotnych elementów umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie. Brak takiego sposobu nie sprzeciwia się właściwości (naturze) stosunku (art. 353¹ k.c.). Gdy jednak umowa nie określa warunków zaspokojenia, wierzyciel powinien zaspokoić się - według swego wyboru - w każdy sposób, który nie jest sprzeczny z treścią stosunku prawnego łączącego strony, umową lub zasadami współżycia społecznego (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 5 maja 1993 r., III CZP 54/93, OSNC 1993, Nr 12, poz. 219 i wyroki Sądu Najwyższego z dnia 27 czerwca 1995 r. I CR 7/95 z dnia 27 czerwca 1995 r. I CR 7/95 i z dnia 28 października 2011 r., II CSK 218/10, Lex nr 672682).

Apelująca podnosząc zarzut naruszenia zasady swobody umów jednak pomija, że celem przewłaszczenia na zabezpieczenia nie jest nabycie przez wierzyciela własności przedmiotu przewłaszczenia. Przyczyną przysporzenia jest w tym wypadku zabezpieczenie wierzytelności przysługującej wierzycielowi (causa cavendi). Nie jest to więc przewłaszczenie na zaspokojenie, choć taki może sugerować treść §6 wskazującego, że brak zapłaty choćby jednej z rat powoduje wygaśnięcie prawa do powrotnego przeniesienia własności. W ustalonych okolicznościach sprawy strona pozwana od początku była w pełni świadoma ograniczonych możliwości powódki spłaty pożyczki. Tylko ewentualnie pomoc innych dorosłych członków rodziny powódki o jakich mowa w zeznaniach A. S. (2) mogła pozwolić powódce na spłatę, żadnych jednak poręczeń od tych osób nie żądano. Dla strony pozwanej musiało być więc jasne, że powódka i jej mąż nie mieli praktyczni szans na spłatę pożyczki. Sam fakt zabezpieczenia mógł niwelować wysokie ryzyko braku spłaty. Udzielenie pożyczki miało w założeniu przeciwdziałać egzekucji z nieruchomości, jednak w istocie stanowiło tylko odroczenie utraty przez powódkę własności nieruchomości. Z uwagi na wielkość oprocentowania w granicach odsetek maksymalnych, sposób spłaty pożyczki przy stosunkowo niskich ratach miesięcznych, względem całej sumy zadłużenia, de facto miał na celu wprowadzenie powódki w spiralę zadłużenia. Raty stanowiły bowiem tylko element spłaty odsetek. Wysokość tych rat stanowiła uludę, że pożyczkobiorca będzie w stanie spłacić pożyczkę. Brak zaś precyzyjnych danych w umowie co do sposobu zaspokojenia w wypadku braku zapłaty zobowiązania powódki w terminie, pozwalał stronie powodowej na narastanie zadłużenia z tytułu odsetek i oczekiwanie aż należności z tytułu pożyczki będą tak duże, że pozwana uniknie jakiegokolwiek rozliczenia. Nie było też wykluczone, że w dalszej przyszłości pozwana dodatkowo obciąży powódkę opłatami za korzystanie z nieruchomości skoro doszło do wykreślenia roszczenia o zwrotne przeniesienie własności i pozwana traktowała już nieruchomość jak swoją. Świadczą zresztą o tym twierdzenia pozwanej składane w toku procesu. Przedstawiciele pozwanej musieli być też świadomi, że niewykształcona i schorowana powódka (wywiad zawarty w opinii k.308) będzie miała trudności w ewentualnym dochodzeniu roszczeń z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia lub nienależytego wykonania umowy. Trzeba podkreślić, że powódka płacąc raty spłacała jedynie zadłużanie z tytułu odsetek, nie spłaciła natomiast kwoty pożyczki. Wypowiadając powódce umowę pożyczki (która nb. i tak była umową terminową), pozwana wskazywała, że brak spłaty zadłużenia spowoduje, że kwotę ówczesnego zadłużenia 90.917,08zł pozwana będzie egzekwować ze sprzedaży nieruchomości (k80). Takie czynności jednak nie zostały podjęte mimo, że ewentualne podjęcie takich działań, pozwalało powódce na otrzymanie w ramach różnicy około 200.000 zł . Mogła ona wówczas przynajmniej podjąć próbę zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych poza przedmiotową nieruchomością. Tu trzeba jednak podkreślić, że niezależnie od pożyczki istniało wysokie prawdopodobieństwo utraty nieruchomości na skutek egzekucji. Pożyczka tylko stanowiła odroczenie tego skutku. Występując jednak w marcu 2015r. o wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia o zwrot nieruchomości strona pozwana nie dokonała żadnego rozliczenia i nie uczyniła tego przez dalsze lata. W stosunkowo zaś krótkim okresie czasu wskazała powódce, że ta ma zapłacić 160.000zł. Sąd drugiej instancji podziela więc stanowisko Sądu pierwszej instancji, że pozwana wykorzystwała charakterystyczne dla danego typu umowy instrumenty prawne, dążąc do celu odmiennego od tego, dla którego dana umowa została ukształtowana. Przewłaszczenie miało wszak tylko zabezpieczać spłatę. Uzyskując nadzabezpieczenie i to bez jakichkolwiek gwarancji ochrony praw dłużnika, wierzyciel tj pozwana, tak ukształtował umowę, by mógł nabyć własność nieruchomości o wartości zdecydowanie przekraczającej wartość zadłużenia, bez stosownego rozliczenia uwzględniającego słuszny interes dłużnika. Konstrukcja zaś praw zabezpieczających nie może służyć zatrzymaniu na własność nieruchomości za kwotę pożyczki znacznie niższą od rynkowej wartości przejęcia. Taka postawa wierzyciela jest oceniana w społeczeństwie jako naganna z punktu widzenia zasad uczciwego obrotu, skoro

zmierza do uzyskania nieusprawiedliwionych zysków kosztem dłużnika, który znajduje się w sytuacji ekonomicznej zmuszającej go do korzystania z pozabankowej pożyczki, przy wykorzystaniu zabezpieczenia rzeczowego w postaci zamieszkiwanej nieruchomości.

Nie ma wprawdzie przeszkód, by podmioty prawa cywilnego w obrocie kredytowym zawierały umowy, będące odpowiedzią na pilne potrzeby jednej z nich, granicą ich akceptacji jest jednak sprzeczność czynności kreującej zabezpieczenie z zasadami współżycia społecznego. Sąd Apelacyjny podziela stanowisko, że system prawny nie powinien tolerować nadużycia konstrukcji prawa zabezpieczającego (por. także wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 23 lipca 2019 r. I ACa 64/19 LEX nr 2721244 oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 kwietnia 2018 r. SDI 130/17 LEX nr 2471251). Całokształt zaś okoliczności udzielenia pożyczki wskazuje, że w tym przypadku strona pozwana wykorzystując trudną sytuację powódki jej niedoświadczenie i ograniczenia tak skonstruowała umowę by doszło do przejęcia własności nieruchomości bez odpowiedniego rozliczenia. Nawet więc jeżeli powódka nie mogła w racjonalnej ocenie uznać, że do utraty własności ostatecznie nie dojdzie, to jednak nie zmienia to oceny kierunkowego działania strony pozwanej dla przejęcia nieruchomości stanowiącej centrum życiowe powódki i jej jedyny majątek poniżej jej wartość, z rażącym naruszeniem interesu kontrahenta, a więc w sposób sprzeczny z celem zabezpieczenia i sprzecznie zasadami współżycia społecznego. Z tych względów nie można podzielić zarzutu naruszenia art. 58§2 k.c.

Sąd Apelacyjny uznaje, że fakt wydania wyroku eksmisyjnego nie jest przeszkodą do przedmiotowego ustalenia. Powagą rzeczy osądzonej objęte jest to, co w związku z podstawą sporu stanowiło przedmiot rozstrzygnięcia między tymi samymi stronami. Jakkolwiek strony występujące po przeciwnych rolach procesowych są te same, to przedmiot rozstrzygnięcia nie był ten sam. Ponadto w sprawie eksmisyjnej Sąd nie orzekał na podstawie analogicznej podstawie faktycznej. Wydanie więc wyroku eksmisyjnego mogło mieć tylko znaczenie dla oceny istnienia interesu prawnego w ustaleniu. Poprzedni proces nie doprowadził jednak do likwidacji sporu między stronami i nie usunął niepewności prawnej co do ważności umowy przewłaszczenia, a więc nie usunął wątpliwości istotnych także dla kwestii rozliczenia stron. Sąd Apelacyjny w pełni podziela więc dokonaną przez Sąd pierwszej instancji ocenę w tym zakresie.

Wobec powyższego apelację jako niezasadną oddalono na podstawie art. 385 k.p.c., w zw. z art. 15zsz¹ust.1 pkt 4 ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz.U.2020.1842 t.j.) w zw. z art. 6 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 28 maja 2021 r. o zmianie ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U.2021.109) oraz przy uwzględnieniu treści zarządzenia o rozpoznaniu sprawy w składzie trzyosobowym.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono przy zastosowaniu art. 98§1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 391§1 i §2 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. 2015r. poz. 1800 ze zm.) .

SSA Sławomir Jamróg SSA Paweł Rygiel SSA Izabella Dyka