

Sygn. akt I ACa 114/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 lipca 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Lucyna Świdarska-Pilis (spr.)
Sędziowie :	SA Anna Bohdziewicz SO del. Aneta Pieczyrak-Pisulińska
Protokolant :	Anna Wieczorek

po rozpoznaniu w dniu 30 czerwca 2015 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa G. R. (1), B. R. (1) i A. N.

przeciwko M. J.

przy udziale prokuratora

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Bielsku-Białej

z dnia 3 grudnia 2013r., sygn. akt I C 291/11,

oddala apelację.

SSO del. Aneta Pieczyrak-Pisulińska	SSA Lucyna Świdarska-Pilis	SSA Anna Bohdziewicz
-------------------------------------	----------------------------	----------------------

I ACa 114/15

UZASADNIENIE

Powodowie B. R. (2) i G. R. (1) początkowo w pozwie skierowanym przeciwko M. J. wnosili o unieważnienie aktów notarialnych.

W uzasadnieniu powodowie wskazywali, że na podstawie aktu notarialnego z dnia 13 października 2009 r. pozwany udzielił im pożyczki w kwocie 165 000 zł, jednakże otrzymali jedynie 100 000 zł. Zabezpieczeniem pożyczki miały być nieruchomości powodów. Wobec niesplacenia pożyczki, pozwany doprowadził do kolejnych dwóch aktów notarialnych, na mocy których przejął nieruchomości powodów o łącznej wartości 1 200 000 zł.

W odpowiedzi na pozew pozwany wnosił o oddalenie powództwa i zwrot kosztów procesu, wskazując w uzasadnieniu, że powodowie otrzymali całość pożyczki w łącznej kwocie 165 000 zł; zaprzeczył, by zmusił powodów do podpisania dwóch kolejnych aktów notarialnych, jak również by to on wyszukał powodów w celu i ich wyzyskania, bo to powodowie zgłosili się do niego z prośbą o pożyczkę. Pożyczka ta nie została spłacona w żadnej części.

Ustanowiony dla powodów pełnomocnik z urzędu zmodyfikował żądanie pozwu, domagając się (w miejsce unieważnienia umów) zasądzenia od pozwanego kwoty 800 000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu oraz zwrotu kosztów procesu. Przyczyną zmiany żądania był fakt, że przedmiotowe nieruchomości obciążone zostały hipoteką zwykłą na kwotę 500 000 zł. Pełnomocnik powodów konkludując swe stanowisko procesowe powołał się na wyzysk (art. 388 kc) oraz to, że zachowanie pozwanego wyczerpuje znamiona przestępstwa (K-74).

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Bielsku-Białej zasądził od pozwanego M. J. na rzecz powoda B. R. (2) kwotę 440 039 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 4 grudnia 2013 r.; w pozostałym zakresie powództwo B. R. (2) oddalił; powództwo G. R. (1) oddalił w całości; koszty procesu pomiędzy powodem B. R. (2) i pozwanym M. J. wzajemnie zniósł; nie obciążył powódki G. R. (1) kosztami procesu poniesionymi przez pozwanego M. J.; przyznał z sum Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Bielsku-Białej adw. Z. F. kwotę 7 200 zł plus należny podatek VAT - tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powodom z urzędu i nakazał pobrać od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Bielsku-Białej kwotę 22 002 zł tytułem części kosztów sądowych.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że w 2009 r. powodowie - 60-letni B. R. (2) i 46-letnia G. R. (1) mieszkali wraz z córką B. R. (1) oraz córką E. N. i jej mężem R. N. w (...). Wyłącznym właścicielem nieruchomości był B. R. (2). Powód był rencistą – jego świadczenie wynosiło ponad 700 zł; powódka nie pracowała. B. R. (1) pracowała i zarabiała ok. 1 400 zł netto. E. N. była organistką, zaś jej mąż zatrudniony był w tartaku. Małżonkowie N. nadbudowywali piętro budynku na swoje potrzeby mieszkaniowe. E. N. z mężem R. N. umówili się z sąsiadką E. P. i jej synem Ł. P., by ci wzięli kredyty w łącznej wysokości kilkudziesięciu tysięcy złotych w kilku bankach, które miały być przeznaczone na wykończenie piętra domu; oni sami nie mieli odpowiedniej zdolności kredytowej gdyż obciążeni byli poprzednimi kredytami. E. P. i jej syn mieli zaufanie i wzięli kredyty bankowe m. in. w Banku – przy ich załatwianiu pomagała im B. R. (1) i G. R. (1). Małżonkowie N. zobowiązali co miesiąc bezpośrednio spłacać raty kredytowe i tak z początku się działo, ale później oboje stracili pracę i pozostali bez pieniędzy. Powódka G. R. (1) również nie miała żadnych dochodów. Na skutek powyższego banki wysyłały do E. P. i Ł. P. upomnienia. W tych okolicznościach powodowie i ich córka B. R. (1), podjęli starania w celu załatwienia kredytu, by spłacić sąsiadów. Zależało im na kredycie hipotecznym, który przeznaczyliby na spłatę pozostałych kredytów. Nawiązali kontakt z D. M., prowadzącym pośrednictwo kredytowe w J.; stosowne dokumenty przekazała mu B. R. (1) i G. R. (1). Po kilku dniach uzyskali odpowiedź, że powodowie mają odmowę przyznania kredytu, jednakże pan D. M. zaproponował załatwienie pożyczki prywatnej, a później miał załatwić kredyt hipoteczny bankowy, którym byłby przeznaczony na spłatę pożyczki prywatnej. Ogółem doszło do kilku spotkań powodów i B. R. (1) z D. M. – u niego w biurze i w domu powodów. D. M. nawiązał kontakt z S. N., który zajmował się pośredniczeniem w załatwianiu prywatnych pożyczek. Powodowie nawiązali z nim kontakt; miał on też pomóc im w załatwieniu kredytu hipotecznego. To on skojarzył powodów z pozwanym. Pozwany obiecywał załatwienie kredytu hipotecznego na spłatę udzielonej wcześniej przezeń pożyczki. Pozwany kilkakrotnie odwiedził powodów, również w towarzystwie prawnika K. K. (1). Strony umówiły się na podpisanie umowy w W. na dzień 13 października 2009 r., z powodami pojechała tam B. R. (1). Tegoż dnia pozwany M. J. oraz małżonkowie B. i G. R. (2) zawarli w W. w formie aktu notarialnego, sporządzonego przez notariusza M. Ł., umowę pożyczki, umowę przeniesienia własności nieruchomości oraz umowę warunkową przeniesienia własności. Na mocy tychże pozwany udzielił powodom pożyczki w wysokości 165 000 zł z terminem zwrotu do dnia 13 stycznia 2010 r. – z 5% oprocentowaniem; w akcie wpisano, że kwotę 65 000 zł wypłacono w tym dniu powodom w gotówce, co w akcie pokwitowali, zaś reszta pożyczki w wys. 100 000 zł

miała zostać przelana na wymieniony rachunek bankowy prowadzony przez (...) Bank (...) S.A. W celu zabezpieczenia spłaty pożyczki B. R. (2), jako wyłączny właściciel, przeniósł bezwarunkowo na pozwanego własność nieruchomości obj. KW nr (...), składającej się z działek nr (...) o pow. 0,40 ha zabudowanych budynkiem mieszkalnym i budynkami gospodarczymi, których wartość podano na 450 000zł oraz warunkowo tj. pod warunkiem niewykonania przez Agencję Nieruchomości Rolnych prawa pierwokupu - przeniósł na pozwanego własność niezabudowanych działek o nr (...) o pow. 2,06 ha obj. KW jak wyżej, których wartość podano na kwotę 750 000zł.; strony zobowiązały się zawrzeć umowę definitywną przeniesienia własności w terminie 14 dni od dnia doręczenia notariuszowi zawiadomienia Agencji Nieruchomości Rolnych o niewykonaniu prawa pierwokupu. Powód poddał się egzekucji co do wydania pozwanemu nieruchomości składającej się z działek o nr (...) oraz zobowiązał się do zawarcia definitywnej umowy przeniesienia własności niezabudowanych działek o nr (...) - w razie niespłacenia pożyczki z odsetkami. Pozwany zobowiązał się do zwrotnego przeniesienia własności na rzecz powoda nieruchomości obejmującej działki o nr (...) po dokonaniu spłaty pożyczki z odsetkami w umówionym terminie. W akcie notarialnym zawarto wnioski: o założenie nowej księgi wieczystej dla nieruchomości obejmującej działki nr (...), o wpisanie w księdze wieczystej roszczenia przysługującego pozwanemu o zawarcie umowy przeniesienia własności nieruchomości obejmującej działki o nr (...) oraz roszczenia powoda o zwrotne przeniesienie własności nieruchomości obejmującej działki o nr (...). Tytułem podatków, opłat i taksy notariusz pobrał gotówką 20 051,90zł. Zanim umowa została podpisana, B. R. (1) udała się do (...) Bank (...) S.A. O/ w W., by założyć konto, na które miała zostać przelana pożyczka. W dniu zawarcia umów tj. 13 października 2009 r. pozwany przelał na rachunek podany w akcie notarialnym kwotę 100 000 zł. Kwoty 65 000zł powodowie nie otrzymali od pozwanego, już po zawarciu umowy, pozwany tłumaczył, że tak ma być, że kwota ta ma obejmować należne mu odsetki w wys. 40 000 zł oraz wynagrodzenie notariusza w wys. 25 000 zł. Po zawarciu kontraktu - w październiku 2009r. B. R. (1) z tego konta dokonała następujących przelewów tytułem spłaty zadłużenia: na rzecz E. P. w wys. 21 283 zł, na rzecz Ł. P. w wys. 500 zł oraz 17 156 zł, na rzecz (...) we W. w wys. 3 380,72 zł tytułem spłaty kredytu E. P., 2 500 zł na spłatę korytu E. P. w (...). Nadto B. R. (1) przekazała siostrze E. N. pewną sumę w gotówce na spłatę wcześniejszych kredytów zaciągniętych przez nią i jej męża. Zapłaciła też kwotę 7 000 zł S. N. tytułem wynagrodzenia za pomoc przy znalezieniu pożyczkodawcy. Po zawarciu umowy B. R. (1) naciskała na D. M., by jak najszybciej załatwił kredyt hipoteczny na spłatę pożyczki pobranej od pozwanego, ale bezskutecznie; skarżyła się też, że została przez pozwanego oszukana. W dniu 27 stycznia 2010 r. powodowie udzielili notarialnego pełnomocnictwa B. R. (1), która w dniu 2 lutego 2010 r. udała się do W., by podpisać kolejną umowę; towarzyszył jej D. M.. Do tego czasu powodowie nie spłacili ani pożyczki ani odsetek; termin spłaty pożyczki minął. W dniu 2 lutego 2010 r. M. J. oraz B. R. (1), działająca w imieniu B. R. (2) zawarli w W. w formie aktu notarialnego sporządzonego przez notariusza M. Ł. umowę definitywnego przeniesienia na pozwanego własności nieruchomości, składającej się z niezabudowanych działek o nr (...) o pow. 2,06 ha. W dniu 26 lutego 2010 r. B. R. (2) i G. R. (1) złożyli pisemne oświadczenie, potwierdzone przez notariusza M. P. w Ż., że do tego dnia nie spłacili pozwanemu pożyczki ani odsetek, że nie zachowują wobec pozwanego żadnych roszczeń z tytułu zawartych umów oraz że nie kwestionują i nie będą podejmować w przyszłości żadnych działań przeciwko pozwanemu kwestionujących jego prawo własności działek o nr (...) o łącznej pow. 2,29ha. Oświadczenie to zostało przygotowane i podpisane z inicjatywy pozwanego, który wówczas odwiedził powodów i namówił do jego podpisania – obiecywał, że załatwi kredyt hipoteczny, a podpisanie oświadczenia jest konieczne. W momencie zawierania umów powód B. R. (2) nie był w stanie wyłączającym swobodne i świadome podjęcie decyzji i wyrażenie woli, natomiast był osobą o łagodnie obniżonych możliwościach poznawczych; mógł być podatny na ewentualne naciski, wpływ, manipulacje. W następnych miesiącach powodowie mieli nadzieję na załatwienie kredytu hipotecznego, ale ostatecznie latem 2010 r. D. M. oznajmił im, że dostali odmowę udzielenia kredytu hipotecznego, polecił im biuro pośrednictwa kredytowe (...) w Ż.. Powodowie i B. R. (1) udali się tam, szukając możliwości uzyskania kredytu. W biurze tym pracowała K. M., której powiedziano, że powodowie zostali oszukani, bo otrzymali jedynie 80 000 zł, a nadto stracili dom, który spłacając tamtą pożyczkę nowym kredytem, chcieliby odzyskać. K. M. podała, że powodowie nie mają zdolności kredytowej i tym samym żadnych szans na uzyskanie kredytu. Od maja 2010 r. pozwany próbował sprzedać przedmiotowe nieruchomości, zamieszczając ogłoszenia na portalu internetowym (...). Latem pozwany nawiązał kontakt z M. S., działającym w imieniu swej partnerki K. K. (2). M. S. traktował pozwanego jako dewelopera. Był on wówczas dwukrotnie u powodów i oglądał nieruchomości. Spotkania przebiegały spokojnie, ustalono że powodowie będą tam mogli zamieszkiwać na zasadzie umowy najmu, płacąc czynsz w wysokości po 700 zł miesięcznie. Nabywająca, prowadząca biuro nieruchomości, zainteresowana

była kupnem nieruchomości z uwagi na to, iż mogła otrzymać kredyt bankowy na preferencyjnych warunkach; nie zamierzała zajmować budynku na własne potrzeby mieszkaniowe. W dniu 10 stycznia 2011 r. pozwany sprzedał K. K. (2) reprezentowanej przez M. S. niezabudowane działki o nr (...) o pow. 2,06 ha obj. kw nr (...) oraz zabudowane działki o nr (...) obj. kw nr (...) o pow. 0,40 ha za cenę 255 000 zł; obie nieruchomości zostały obciążone przez nowego właściciela hipotekami na rzecz (...) S.A. w łącznej wysokości 750 000zł. Przed nabyciem nieruchomości przez K. K. (2), M. S. latem 2010 r. dwukrotnie był z wizytą u powodów. Po sprzedaży okazało się, że dwie działki zostały wcześniej przez powoda zbyte i nie wykreślone z księgi wieczystej, gdyż w dniu 5 czerwca 2007 r. powód, w ramach częściowego działu spadku i zniesienia współwłasności, sprzedał bratankowi P. R. i jego żonie J. R. działki o nr (...) o łącznej pow. 0,17 ha . W sierpniu 2010 r. powód był hospitalizowany z rozpoznaniem m. in. niedrożności i zwężenia tętnic mózgowych oraz zespołu psychoorganicznego otepiennego. Prawomocnym postanowieniem z dnia 7 kwietnia 2011r. Sąd Okręgowy w Bielsku-Białej ubezwłasnowolnił powoda całkowicie z powodu zespołu otepiennego znacznego stopnia. W dniu 28 lutego 2011 r. powód i K. K. (2) podpisali umowę najmu domu mieszkalnego, zajmowanego przez powodów, ustalając czynsz w wysokości po 700 zł miesięcznie. Powodowie czynszu nie płacili, wobec czego pismem z dnia 12 grudnia 2011 r. wypowiedziano im umowę najmu. Obecnie w toku jest proces o eksmisję. Wartość rynkowa niezabudowanych działek o nr (...) na dzień 2 lutego 2010 r. wynosiła 153 851zł. Wartość rynkowa działek o nr (...) wraz z zabudowaniami w październiku 2009 r. wynosiła 386 188 zł. Łącznie wartość nieruchomości wynosiła 540 039 zł.

W ocenie Sądu pierwszej instancji spełnione zostały przesłanki wyzysku określonego w art. 388 kc. Mając to na uwadze w pkt. 1 wyroku zasądził od pozwanego M. J. na rzecz powoda B. R. (2) kwotę 440 039 zł. Kwota ta stanowi różnicę między wartością nieruchomości stanowiących własność tylko B. R. (2), a przejętych przez pozwanego tj. 540 039zł (która nie uwzględnia działek o nr (...)) a kwotą faktycznie udzielonej pożyczki tj. 100 000 zł. Jako że Sąd pierwszej instancji, przyjął, iż orzeczenie ma charakter konstytutywny i wywołuje skutek wsteczny, odsetki ustawowe zasądził od dnia następnego po ogłoszeniu wyroku.

Od powyższego rozstrzygnięcia apelację złożył pozwany, wnosząc o jego zmianę w punkcie 1 i oddalenie powództwa, względnie uchylenie wyroku w części zaskarżonej do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Bielsku-Białej.

Skarżący zarzucał błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę orzeczenia przez ustalenie, że pozwany wykorzystując niedołęstwo, niedoświadczenie a nadto znalezienie się w sytuacji przymusowej powodów, doprowadził ich do spełnienia świadczenia w postaci przepisania najpierw w drodze zabezpieczenia nieruchomości stanowiącej ich własność, a następnie przeniesienia tychże nieruchomości na rzecz pozwanego, czym naruszył art. 388 kc.

W toku postępowania apelacyjnego zmarł powód B. R. (2) a w jego miejsce wstąpili spadkobiercy: żona G. R. (1) oraz córki B. R. (1) i A. N..

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanego nie może odnieść skutku.

W pierwszej kolejności podnieść należy, że – wbrew zarzutom apelacji – Sąd pierwszej instancji ustalił prawidłowy stan faktyczny, który Sąd Apelacyjny podziela i przyjmuje za własny. Zarzuty apelacji, zatytułowane jako „błąd w ustaleniach faktycznych”, stanowią w istocie zarzut niewłaściwej subsumcji, czyli nieprawidłowego zastosowania prawa materialnego, którego właściwość zastosowania ma obowiązek sąd odwoławczy kontrolować z urzędu, co zostanie omówione niżej.

Dodatkowo Sąd Apelacyjny ustala, że wyrokiem z dnia 22 grudnia 2014 r. pozwany M. J. i D. M. uznani zostali winnych tego, że w okresie od 13 października 2009 r. do 2 lutego 2010 r., działając wspólnie i w porozumieniu, w celu osiągnięcia korzyści majątkowej, po uprzednim udzieleniu przez M. J. pożyczki prywatnej w kwocie 165 000 zł, z terminem płatności do 13 stycznia 2010 r., z której M. J. przekazał faktycznie jedynie 100 000 zł, z zabezpieczeniem jej spłaty w postaci przewłaszczenia na M. J. prawa własności działek o nr (...) objętych księgą wieczystą Nr (...), a nadto zobowiązaniem B. R. (2) do zawarcia umowy przeniesienia własności nieruchomości składającej się z działek o nr (...) w razie niespłacenia pożyczki wraz z odsetkami w ustalonym terminie, wiedząc, że G. i B. R. (2), a także

ich dzieci B. R. (1) i A. N. nie posiadają wystarczającej zdolności kredytowej oraz nie mając zamiaru podejmowania działań w zakresie udzielenia im pomocy w uzyskaniu bankowego kredytu hipotecznego, wprowadzając G. R. (1), B. R. (2) i B. R. (1), co do możliwości udzielenia im pomocy w uzyskaniu bankowego kredytu hipotecznego na spłatę tej pożyczki i zapewniając, że po jej spłacie M. J. zwróci im własność działek, nakłonili B. R. (2) do przeniesienia na M. J. aktem notarialnym z 2 lutego 2010 r. własności działek, czym doprowadzili B. R. (2) do niekorzystnego rozporządzenia mieniem w kwocie 170 848 zł. Tym samym wyrokiem S. N. uznany został winnym tego, że w okresie od października 2009 r., wiedząc, że G. i B. R. (2), a także ich dzieci B. R. (1) i A. N. nie posiadają wystarczającej zdolności kredytowej oraz nie mając zamiaru podejmowania działań w zakresie udzielenia im pomocy w uzyskaniu bankowego kredytu hipotecznego, wprowadzając B. R. (1) w błąd, co do możliwości udzielenia jej pomocy w uzyskaniu bankowego kredytu hipotecznego doprowadził B. R. (1) do niekorzystnego rozporządzenia mieniem w kwocie 7 000 zł, która stanowić miała jego wynagrodzenie za załatwienie bankowego kredytu hipotecznego. Sąd Apelacyjny w Katowicach wyrokiem z dnia 28 maja 2015 r. na skutek wniesienia apelacji obrońcy oskarżonego M. J., utrzymał w mocy powyższy wyrok, uznając apelację za oczywiście bezzasadną.

Zważyć należy:

Sąd pierwszej instancji poczynił prawidłowe czysto teoretyczne rozważania odnoszące się do przesłanek wyzysku (art. 388 kc), kolejności roszczeń badanych w ramach takowej sytuacji, a także konstytutywnego charakteru rozstrzygnięcia sądu na podstawie przywołanej normy; by następnie zasądzić wskazaną w wyroku kwotę bez uzasadnienia czy stanowi ona wynik zmiany umowy czy też jej rozwiązania, a przede wszystkim bez wydania konstytutywnego rozstrzygnięcia zmieniającego bądź rozwiązującego umowę. Trudno ocenić, czy zasądzona kwota 440 039 zł jest konsekwencją zmiany przez Sąd treści umowy, na co zdawałoby się wskazywać rozliczenie 100 000 zł pożyczki, czy też wynikiem rozwiązania umowy. W tym drugim przypadku nie wskazał Sąd podstawy prawnej zasądzenia danej kwoty, a w sytuacji gdyby miała ona stanowić surogat nieważnie sprzedanej nieruchomości, dokonał Sąd potrącenia, bez złożenia przez stronę przeciwną stosownego zarzutu. Nadto uzyskanie przez powodów korzyści w wysokości 100 000 zł nie jest oczywiste, bo pomniejszone było co najmniej o bezprawnie wpłaconą „prowizję” na rzecz działającego wspólnie i w porozumieniu S. N. (vide: wyrok karny).

Mimo powyższych uchybień apelacja pozwanego nie może odnieść skutku, bowiem w cenie Sądu Apelacyjnego zawierane przez powodów z pozwanym M. J. umowy z dnia 12 października 2009 r. i z 2 lutego 2010 r. były z mocy art. 58§2 kc nieważne.

Na temat rozróżnienia instytucji wyzysku (art. 388 kc) i nieważności czynności prawnej z uwagi na sprzeczność z zasadami współzycia społecznego (art. 58§2 kc) istnieje bogata linia orzecznicza, począwszy od stanowiska, że przesłanki obu instytucji nie mogą się krzyżować (wyrok Sądu Najwyższego 19 września 2013 r. I CSK 651/12) po tezę „wchłonięcia” art. 388 kc przez art. 58 kc (wyrok Sądu Najwyższego z 14 stycznia 2010 r. IV CSK 432/09).

Sąd Apelacyjny pozwala sobie zaprezentować następującą tezę: instytucja wyzysku ma miejsce w sytuacji, gdy jedna ze stron wykorzystuje niedołość (lub, oraz) przymusowe położenie, czy niedoświadczenie partnera przy zawarciu danego kontraktu, przy czym istnieje też nieekwiwalentność świadczeń. Kumulatywne występowanie obu elementów - podmiotowych i przedmiotowych jest obowiązkowe. Wobec zasady swobody umów (art. 353¹ kc) strony mają bowiem prawo zawrzeć umowę, w której wzajemne świadczenia są nierównoważne, istnieją też i ustawowo uregulowane tego typu umowy, czego najlepszym przykładem jest darowizna. Wyzysk ma miejsce w sytuacji, gdy dany kontrakt, w sytuacji gdyby nie był zawierany z uwagi na przymusową sytuację czy niedołość, byłby kontraktem ważnym. Jeżeli do tego dochodzi element w postaci sprzeczności z zasadami współzycia społecznego, umowa jest nieważna z mocy samego prawa i nie zachodzi konieczność konstytutywnego jej rozwiązywania czy modyfikowania, nawet w sytuacji zaistnienia wszystkich przesłanek wyzysku.

Umowy z dnia 13 października 2009 r. i z dnia 2 lutego 2010 r. ocenić należy jako sprzeczne z zasadami współzycia społecznego i nawet sytuacji gdyby nie istniało po stronie powodów niedołość i przymusowe położenie, ocenić należałoby je jako nieważne.

Po pierwsze celem stron było ewentualne zawarcie umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie. Przewłaszczenie na zabezpieczenie wierzytelności to umowa, polegająca na tym, że dłużnik lub osoba trzecia przenosi własność rzeczy na wierzyciela, który zobowiązuje się względem zbywcy do korzystania z nabytego prawa wyłącznie w zakresie, w jakim jest to potrzebne dla zabezpieczenia wierzytelności, pozostawiając możliwość korzystania z niej przez dotychczasowego właściciela – dłużnika lub osobę trzecią. Celem umowy przewłaszczenia jest zabezpieczenie wierzytelności. Przewłaszczenie na zabezpieczenie nie zostało uregulowane w polskim prawie, poza jednym przypadkiem określonym w prawie bankowym (art. 101 prawa bankowego). W obrocie prawnym ta forma zabezpieczenia funkcjonuje w oparciu o zasadę swobody umów, wykorzystując instytucje kodeksu cywilnego takie jak przeniesienie własności pod warunkiem zawieszającym lub rozwiązującym. W sytuacji, gdy przedmiotem takiej umowy jest nieruchomości instytucja przewłaszczenia na zabezpieczenie opiera się na wykorzystaniu dwóch umów o przeniesienie własności rzeczy. Pierwsza polega na bezwarunkowym przeniesieniu własności rzeczy, a druga umowa polega, na tym że nabywca zobowiązuje się, pod warunkiem zawieszającym, do powrotnego przeniesienia własności z chwilą zaspokojenia zabezpieczonej wierzytelności. W umowie tej konieczne jest też 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. W rozpoznawanej sytuacji wprawdzie w umowie z dnia 13 października 2009 r. zawarty został element, że M. J. zobowiązuje się do powrotnego przeniesienia własności nieruchomości po dokonaniu przez pożyczkobiorców spłaty pożyczki, jednakże brak jest przedstawienia sposobu rozliczenia. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 12 października 2011 r. (II CSK 690/10) w sytuacji gdy strony wykorzystały 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, zaś wierzyciel nie ma prawnego obowiązku zwrotu nadpłaty, należałoby rozważyć czy naruszenie ram określonych przepisem art. 353¹ kc nie prowadzi, w okolicznościach sprawy, do nieważności umowy.

Zawarcie umowy przy nieproporcjonalnie niskiej wartości zabezpieczonej wierzytelności do wartości nieruchomości może prowadzić do przyjęcia zaistnienia nadzabezpieczenia. W cytowanym przez sąd karny (III K 57/13) wyroku z dnia 28 października 2010 r. (II CSK 218/10) Sąd Najwyższy stwierdził, że ustanowienie w umowie na rzecz wierzyciela nadmiernego lub zbytecznego zabezpieczenia wierzytelności może być przyczyną stwierdzenia nieważności tej umowy (art. 58 § 2 kc i art. 353¹ kc), podając w motywach, że zapobiegliwość wierzyciela w zakresie tworzenia odpowiednio skutecznych, intensywnych i ekonomicznie pewnych zabezpieczeń może in concreto podlegać także kontroli sądowej, jednak nadmiernie obciążony dłużnik powinien wykazać stan nadzabezpieczenia (art. 6 kc). W ocenie Sądu Apelacyjnego w rozpoznawanej sprawie obowiązkowi temu powodowie sprościli, poprzez wykazanie wartości nieruchomości oraz wartości faktycznie uzyskanej pożyczki (100 000 zł). Niewątpliwie zatem mamy do czynienia z sytuacją nadzabezpieczenia, które doprowadziło do niewspółmiernego wzbogacenia się udzielającego pożyczkę.

Po wtóre umowa z dnia 13 października 2009 r. zawierała ukryty oszukańczy motyw jej zawarcia, którym było przekonanie powodów o tym, że umowa ta ma ułatwić załatwienie im kredytu hipotecznego. Osoby takie jak pozwany czy D. M. i S. N., co do których Sąd Apelacyjny nie uważa za stosowne użyć określenia, że zawodowo trudnią się udzielaniem pożyczek, tylko że czerpią nielegalne korzyści z pośredniczenia i udzielania pożyczek, doskonale zdawały sobie sprawę z tego, że właśnie wyzbycie się przez powoda własności nieruchomości przekreślało jakiegokolwiek jego szanse na uzyskanie kredytu. Tymczasem osoby też wręcz warunkowały możliwość „załatwienia” powodom kredytu hipotecznego od zawarcia umowy. Odnośnie tej okoliczności pozwany został skazany prawomocnym wyrokiem karnym, którym sąd cywilny jest z mocy prawa (art. 11 kpc) związany.

Z kolei umowa z dnia 2 lutego 2010 r. zawarta już została po terminie określonym w umowie z 13 października 2009 r. jako termin spłaty pożyczki (13 stycznia 2010 r.). Rodzi się zatem pytanie jaki był cel zawierania kolejnej umowy, gdy część nieruchomości, która już została przeniesiona na rzecz pozwanego zabezpieczała w nadmiarze wysokość udzielonej pożyczki. I tu jawi się wykazany oszukańczy motyw jej zawarcia. Otóż powodom i ich córkom pozwany oraz

jego partnerzy podali, że zawarcie tej umowy jest konieczne dla wypełnienia wszystkich obowiązków wcześniejszej umowy – a w konsekwencji „załatwienia” im kredytu hipotecznego.

Po trzecie umowa pożyczki zawierała ukryte nadmiernie wysokie odsetki kapitałowe. Wykazane zostało, że powodowie otrzymali jedynie kwotę 100 000 zł. Nawet przy przyjęciu, że 25 000 zł stanowiło koszty umowy, to i tak 40 000 zł świadczy o lichwiarskim charakterze pożyczki. Umowa została zawarta 12 października 2009 r. a zwrot miał nastąpić po trzech miesiącach. 40 000 zł ze 100 000 zł stanowi, że odsetki wynoszą w okresie 3 miesięcy aż 40%, co daje **miesięczne** odsetki w wysokości ponad 13%. Jednakże łączne koszty pobrane przez notariusza wynosiły 20 051,90 zł, z czego w akcie notarialnym podane zostało, że od B. R. (2) pobrano jedynie opłatę sądową w wysokości 560 zł. Nadto z mocy art. 4 pkt 1 i art. 7 ust 1 pkt. 1 ustawy z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (tekst jedn.: Dz. U. z 2010 r. Nr 101, poz. 649 ze zm.) obowiązek podatkowy przy umowie sprzedaży spoczywa na kupującym, a zatem z łącznej kwoty pobranej przez notariusza (20 051,90 zł) co najmniej 3 300 zł miał obowiązek uiszczyć pozwany. Ukryte odsetki były więc znacznie wyższe. Jeżeli wynosiły one 61 700 zł (65 000 – 3 300 = 61 700) to stanowiło to 20% w **stosunku miesięcznym**. Jeżeli wynosiły one 65 000 zł (co przyjął sąd karny) stanowiło to 21% w **stosunku miesięcznym**. W dacie zawarcia umowy (12 października 2009 r.) wysokość odsetek maksymalnych (art. 359§2¹ kc) wynosiła 20% w **stosunku rocznym**, bowiem określona przez Radę Polityki Pieniężnej w tym okresie stopa lombardowa wynosiła 5,00.

Kolejnym aspektem świadczącym o nieważności umowy, było podanie zawyżonej wysokości przedmiotu transakcji. W umowie z dnia 13 października 2009 r. strony podały wartość nieruchomości stanowiącej działki o nr (...) (co do których przysługiwało Agencji Nieruchomości Rolnych prawo pierwokupu) na kwotę 750 000 zł. Wartość ta znacznie odbiegała od rzeczywistej, ustalonej przez biegłego sądowego, a celem takiego podania (co wynika z materiału dowodowego) było uniknięcie niebezpieczeństwa skorzystania przez Agencję Nieruchomości Rolnych przysługującego jej z mocy art. 3 ust 4 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (tekst jedn.: Dz., U. z 2012, poz. 803) i art. 598§2 kc prawa pierwokupu.

Wszystkie przedstawione wyżej okoliczności świadczą, że umowy z dnia 12 października 2009 r. i z dnia 2 lutego 2010 r. były nieważne, jako sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, a to na podstawie art. 58§2 kc.

Ustalenie nieważności umowy pociąga za sobą konieczność zwrotu tego, co strony wzajemnie świadczyły. Powodowi służyłoby powództwo o ustalenie nieważności umowy, gdyż na podstawie pozytywnego wyroku mógłby się ubiegać o wpis prawa własności w księdze wieczystej. Sąd Apelacyjny bowiem przychylił się do stanowiska, znajdującego potwierdzenie w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 25 sierpnia 2011 r. (II CSK 665/10), stanowiącego, że wyrok sądu stwierdzający nieważność umowy, na podstawie której ujawniono w księdze wieczystej prawo własności nieruchomości jest orzeczeniem wykazującym niezgodność, o której mowa w art. 31 ust. 2 u.k.w.h. i może stanowić podstawę wpisu potrzebnego do usunięcia niezgodności między treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości, jeżeli w chwili rozpoznawania wniosku o wpis (wykreślenie dotychczasowego wpisu) rzeczywisty stan prawny nieruchomości jest zgodny ze stanem wynikającym z wpisu dokonanego przed zawarciem tej umowy.

Rzecz w tym, że przedmiot umowy został zbyty na rzecz pani K. K. (2), nadto powód B. R. (2) wcześniejszą umową z dnia 5 czerwca 2007 r., w ramach częściowego działu spadku i zniesienia współwłasności, sprzedał bratankowi P. R. i jego żonie J. R. działki o nr (...) o łącznej pow. 0,17 ha .

Rodzi się kolejne pytanie jakie roszczenie przysługuje powodowi i w oparciu o jaką podstawę prawną. Powodowie modyfikując żądanie pozwu powołali się na wyzysk oraz to, że zachowanie pozwanego wyczerpuje również znamiona przestępstwa (K-74). Fakt bezprawnego działania pozwanego dodatkowo podnoszony był przez prokuratora i poparty został dołączonymi przez prokuratora (działającego na rzecz powodów) dokumentami, a to odpisem aktu oskarżenia, złożonym przed Sadem pierwszej instancji (K-604) oraz wyrokami karnymi, złożonymi w postępowaniu apelacyjnym. Utrwalone jest już stanowisko, że sąd związany jest jedynie podstawą faktyczną wskazaną przez powoda. Dlatego też Sąd Apelacyjny władny był przesłankowo uznać umowy stron za nieważne na podstawie art. 58§2 kc, a roszczenie o

zapłatę ocenić pod kątem art. 415 kc w związku z art. 363§2 kc. W pokrewnej kwestii (aczkolwiek dotyczącej akuratu wyzysku, a nie nieważności na podstawie art. 58 kc) wypowiedział się Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 26 czerwca 2013 r. (II CSK 582/12), stanowiąc w motywach, że ograniczanie odpowiedzialności z tytułu szkody wyrządzonej czynem nagannym, nierzadko przestępczym byłoby niezrozumiałe aksjologicznie i naruszałoby jednocześnie generalną zasadę obowiązującą w prawie cywilnym, przyjmującą dopuszczalność zbiegu różnych podstaw odpowiedzialności. Ponieważ zakres odpowiedzialności deliktowej i możliwości korekty postanowień czynności prawnej realizują odmienne zadania - pierwszy ma naprawić szkodę spowodowaną nieprawidłowym zachowaniem sprawcy, drugi ma spowodować, że wadliwa treściowo czynność prawna zostanie przekształcona orzeczeniem sądu w czynność ekwiwalentną - nie ma podstaw do traktowania art. 388 § 1 kc (będącego w tej sprawie bazą rozstrzygnięcia, przyp. autora) jako przepisu szczególnego w stosunku do przepisów art. 415 kc i nast. wyznaczających zakres odpowiedzialności deliktowej. Założeniem ogólnym prawa cywilnego jest uwzględnianie interesu prawnego osoby poszukującej ochrony prawnej. Konkludując swe wywody Sąd Najwyższy wskazał, że uprawnione jest stanowisko o dopuszczalności, przy rozwiązaniu umowy, oparcia roszczeń na podstawie deliktowej i stosowania art. 415 kc oraz reguł ustalania odszkodowania wynikających z art. 361 § 2 kc i art. 363 kc.

Zgodnie z treścią art. 363§2 kc jeżeli naprawienie szkody ma nastąpić w pieniądzu, wysokość odszkodowania powinna być ustalona według cen z daty ustalenia odszkodowania, chyba że szczególne okoliczności wymagają przyjęcia za podstawę cen istniejących w innej chwili. Szkodą powoda B. R. (2) była utrata nieruchomości będącej przedmiotem nieważnych transakcji. Ustalając wysokość tej szkody Sąd pierwszej instancji dopuścił dowód z opinii biegłego na okoliczność ustalenia wartości nieruchomości, bez uwzględnienia działek sprzedanych wcześniej bratankowi P. R. i jego żonie J. R. – według stanu na dzień 2 lutego 2010 r. Wartość tą biegły ustalił na kwotę 540 039 zł. Opinię biegłego, który ustosunkował się do złożonych zarzutów (K-546, K- 580), prawidłowo Sąd pierwszej instancji przyjął jako bazę ustalenia należnej na rzecz powoda sumy pieniężnej. Zasądzona przez Sąd pierwszej instancji kwota 440 039 zł jest wynikiem uwzględnienia uzyskanej przez powodów kwoty 100 000 zł. Suma ta rekompensuje szkodę rzeczywistą powodów. Z braku apelacji powodów poza zasięgiem rozważań Sądu Apelacyjnego jest kwestia oddalenia żądania odsetek od daty modyfikacji powództwa i wysokość kwoty odjętej od wartości nieruchomości.

Z przedstawionych względów, przy przyjęciu, że mimo częściowo błędnego uzasadnienia zaskarżony wyrok odpowiada prawu, apelacja winna ulec oddaleniu na podstawie art. 385 kpc.

SSO Aneta Pieczyrak-Pisulińska SSA Lucyna Świdzka-Pilis SSA Anna Bohdziewicz