

Sygn. akt I A Ca 899/20,

I A Cz 517/20

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 października 2021 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSA Lucyna Morys-Magiera

Protokolant: Agnieszka Szymocha

po rozpoznaniu w dniu 23 września 2021 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa B. P.

przeciwko P. R. i M. W.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Okręgowego w Bielsku-Białej

z dnia 6 października 2020 r., sygn. akt I C 753/19

oraz zażalenia powódki

na rozstrzygnięcie o kosztach procesu zawarte w punkcie 3)

wyroku Sądu Okręgowego w Bielsku-Białej

z dnia 6 października 2020 r., sygn. akt I C 753/19

1. oddała obie apelacje;
2. zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powódki 4050 (cztery tysiące pięćdziesiąt) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego;
3. oddała zażalenie.

SSA Lucyna Morys-Magiera

Sygn. akt I ACa 899/20

I A Cz 517/20

UZASADNIENIE

Powódka B. P. domagała się zasądzenia od pozwanych P. R. i M. W. 124.261 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie odpowiednio za okres odpowiednio od 14 czerwca 2016 r. i 17 marca 2019 r. z tym zastrzeżeniem, iż spełnienie świadczenia przez jednego pozwanego zwalnia drugiego z tego obowiązku, jak również domagała się zasądzenia kosztów procesu.

W uzasadnieniu podniosła, iż w zawartej 14 czerwca 2016 r., w formie aktu notarialnego umowie sprzedaży lokalu mieszkalnego, sporządzonej przez pozwanego notariusza M. W., została zapewniona przez P. R., iż był on właścicielem zbywanego lokalu oraz że nie istniały prawa i roszczenia nieujawnione w treści księgi wieczystej, ani orzeczenia sądowe odnoszące się do lokalu. Na podstawie wyroku Sądu Rejonowego w Bielsku- Białej z 9 listopada 2017 r. (sygn. I C 36/17) jednak jako właścicielkę lokalu do księgi wieczystej wpisano O. L. (stronę umowy pożyczki zawartej w 2011 r. z P. R., od której, na podstawie umowy przewłaszczenia pozwany P. R. miał nabyć lokal będący przedmiotem umowy z 14 czerwca 2016 r.). Wskazała, iż w sprawie tej przesądzono, że umowa z 2011 r. była nieważna z uwagi na jej sprzeczność z prawem i zasadami współżycia społecznego (art. 58 § 1 i 2 kc), a pozwany P. R. nie nabył prawa własności. Przeciwno pozwanym toczyło się też postępowanie karne, a Sąd Dyscyplinarny ukarał pozwanego M. W. za to, iż uczestniczył jako strona w udzielaniu pożyczek zabezpieczonych także przewłaszczeniem. Pomimo wezwania pozwani odmówili zapłaty. Powódka wskazywała, że pozwany M. W., naruszając obowiązki zawodowe, odpowiadał za szkodę wyrządzoną czynem niedozwolonym. Powinien był bowiem odmówić sporządzenia aktu notarialnego, a niezależnie od tego udzielić niezbędnych pouczeń. Odpowiedzialność drugiego z pozwanych, będącego zbywcą nieruchomości, zapewniającego ją o przysługującym mu prawie do lokalu, była niezależna od deliktu popełnionego przez M. W..

Pozwany M. W. domagał się oddalenia powództwa i zasądzenia kosztów procesu. Podnosił, że sporządzając umowę z 14 czerwca 2016 r. zrealizował wszystkie, ciężące na nim obowiązki. Sprawdził księgę wieczystą, której treść nie wskazywała na istnienie przeszkód dla sprzedaży lokalu, a od zawarcia poprzedniej umowy upłynęło 5 lat. Wskazywał, że również ubezpieczyciel nie dopatrzył się jakichkolwiek uchybień z jego strony, a wyrok w sprawie I C 36/17 zapadł po zawarciu umowy sprzedaży, a postępowanie dyscyplinarne nie miało związku z tą sprawą.

Pozwany P. R. również domagał się oddalenia powództwa i zasądzenia kosztów procesu. W uzasadnieniu zaznaczył, że ufał działającym na jego rzecz prawnikom, w tym notariuszowi, a powódka spotkała się z jego pełnomocnikiem i miała dostęp do dokumentów, w tym orzeczeń sądowych, lecz ze względu na pośpiech nie zapoznała się z ich treścią. Pozwany, jak stwierdził, nie miał świadomości, że umowy zawarte z O. L. godzą w zasady współżycia społecznego, zwłaszcza że podczas negocjacji z nią uznała przysługujące mu roszczenie do kwoty 30.000 zł.

W odpowiedzi powódka wskazała, że pozwany M. W. zeznając przed sądem w sprawie o sygn. I C 918/13 przyznał, że znał P. R. od dzieciństwa, zaś stanowisko ubezpieczyciela nie miało znaczenia dla sprawy.

Zaskarżonym wyrokiem z 6 października 2020r. Sąd Okręgowy w Bielsku-Białej zasądził od pozwanych na rzecz powódki 124.261 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 26 marca 2019 r. z tym zastrzeżeniem, iż spełnienie świadczenia przez jednego pozwanego zwalnia drugiego od obowiązku świadczenia (punkt 1. wyroku), w pozostałym zakresie oddalił powództwo (punkt 2. wyroku), zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz powódki kwotę 5.400 zł z tytułu zwrotu kosztów postępowania (punkt 3. wyroku) oraz nakazał pobrać solidarnie od pozwanych na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Bielsku - Białej kwotę 6.214 zł z tytułu nieuiszczonej opłaty od pozwu.

W uzasadnieniu sąd pierwszej instancji stwierdził, że 1 lipca 2011 r. zawarta została, w formie aktu notarialnego, umowa pożyczki oraz przeniesienia własności nieruchomości na zabezpieczenie, zgodnie z którą P. R. udzielił O. L. pożyczki w kwocie 15.600 zł na okres do 3 stycznia 2012 r. W celu zabezpieczenia wierzytelności pożyczkobiorczyni przeniosła na rzecz pożyczkodawcy prawo do lokalu mieszkalnego położonego w J., dla którego Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej prowadzi księgę wieczystą KW nr (...). Strony zastrzegły, że o ile warunek terminowego zwrotu całej kwoty pożyczki nie zostanie spełniony, pożyczkobiorczyni opuści lokal, a pożyczkodawca będzie mógł swobodnie rozporządzać tą nieruchomością. Nadto O. L. wyraziła zgodę na wykreślenie z działu III księgi wieczystej roszczenia o powrotne przeniesienie własności lokalu, w przypadku gdyby w oznaczonym w umowie terminie nie zwróciła pożyczki. Strony określiły wartość rynkową nieruchomości na 120.000 zł.

Sąd Okręgowy ustalił, że kolejną umową z 3 stycznia 2012 r. strony przedłużyły termin zwrotu pożyczki do 27 stycznia 2012 r.

Jak stwierdzono, 14 czerwca 2016 r. pozwany P. R., w wykonaniu umowy przedwstępnej zawartej 2 marca 2015 r., sprzedał powódce powyższy lokal mieszkalny za cenę 123.200 zł brutto. W umowie zawarto jego zapewnienie, iż jest właścicielem mieszkania, osobom trzecim nie przysługują prawa i roszczenia nie ujawnione w treści księgi wieczystej, ani nie istnieją orzeczenia odnoszące się do tej nieruchomości. Taksa, podatek i opłata wynosiły łącznie 1.061 zł.

Nie było kwestionowane, iż wymienione wyżej umowy z : 1 lipca 2011 r., 3 stycznia 2012, 2 marca 2015 r., 14 czerwca 2016 r. sporządził pozwany notariusz M. W..

W dacie sporządzenia umowy sprzedaży z 14 czerwca 2016 r. objęty był on ubezpieczeniem od odpowiedzialności cywilnej na podstawie umowy zawartej z (...) S.A. w W..

Sąd pierwszej instancji ustalił, że Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej w uzasadnieniu wyroku z 15 września 2015 r., wydanego w sprawie o zapłatę o sygn. I C 918/13, stwierdził, że umowa z 2011 r. była nieważna w świetle przepisu art. 58 § 1 i 2 kc, a O. L. nadal była właścicielem lokalu. W postępowaniu tej sprawie zeznania złożył pozwany M. W. przyznając, że pamięta, iż O. L. zawarła umowę pożyczki w kwocie około 10.000-15.000 zł z przewłaszczeniem lokalu na zabezpieczenie, a pozwanego P. R. zna od dzieciństwa, a współpracuje z nim od 4-5 lat. Ustalił nadto, że również Sąd Okręgowy w Bielsku-Białej w sprawie o sygn. II Ca 852/15, rozpoznając apelację od powyższego wyroku z 15 września 2015 r., stwierdził, że umowa przewłaszczenia była nieważna i nie doszło do przeniesienia własności nieruchomości mieszkaniowej.

Sąd Okręgowy stwierdził, że przed zawarciem umowy sprzedaży powódka B. P. spotkała się z reprezentującym pozwanego P. R. prawnikiem - świadkiem J. O. i została poinformowana o stanowisku sądów o nieważności umowy przewłaszczenia i braku skutecznego przeniesienia własności oraz o możliwości wytoczenia przez O. L. powództwa.

Nie było sporne, iż Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej wyrokiem z 9 listopada 2017r. w sprawie o sygn. I C 36/17 uzgodnił treść powyższej księgi wieczystej wykreślając ujawnioną w dziale II jako właścicielkę lokalu powódkę i wpisując w to miejsce O. L., stwierdzając, iż w świetle przepisu art. 58 § 2 kc umowa przewłaszczenia była nieważna, a powódka w niniejszej sprawie nie nabyła własności nieruchomości w ramach rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że przeciwko pozwanym wszczęte zostało postępowanie karne przy czym pozwanemu P. R. zarzucano m.in. doprowadzenie O. L. i powódki do niekorzystnego rozporządzenia mieniem, a pozwanemu M. W. czyn z art. 231 § 2 kk, jednak do dnia wydania zaskarżonego wyroku, nie zostało ono zakończone.

Powyższy stan faktyczny ustalił Sąd Okręgowy w oparciu o dokumenty wyszczególnione w uzasadnieniu kwestionowanego orzeczenia oraz przesłuchanie stron. Sąd odmówił wiary twierdzeniom powódki, zgodnie z którymi pełnomocnik pozwanego P. R. zapewniał ją, że weźmie on na siebie odpowiedzialność w przypadku niekorzystnego orzeczenia Sądu w przedmiocie przewłaszczenia. Uznał Sąd Okręgowy, że gdyby powódka istotnie pytała o te okoliczności, to dążyłaby do doprecyzowania zakresu odpowiedzialności i zawarcia stosownego postanowienia w umowie sporządzonej w formie aktu notarialnego, co jednak nie nastąpiło. Sąd pierwszej instancji nie dał też wiary twierdzeniom powódki, zgodnie z którym na spotkaniu z prawnikiem nie uzyskała informacji, na okoliczność występowania problemów prawnych dotyczących zawarcia umowy sprzedaży.

Sąd Okręgowy oddalił wniosek pozwanego P. R. o zawieszenie postępowania do czasu zakończenia sprawy karnej prowadzonej przeciwko pozwanym, uznając że dla wydania wyroku w niniejszym postępowaniu rozstrzygnięcie w sprawie karnej nie było konieczne, zwłaszcza że odpowiedzialność cywilna pozwanych nie była warunkowana odpowiedzialnością karną.

Sąd pierwszej instancji uznał, że treść sporządzonej przez pozwanego notariusza w dniu 1 lipca 2011 r. umowy pożyczki oraz przeniesienia własności nieruchomości na zabezpieczenie, jednoznacznie wskazywała na rażącą dysproporcję

świadczeń i nieproporcjonalnie wysoką wartość zabezpieczenia. Jego zdaniem oceny tej nie zmieniają ustalenia, dokonane w sprawie o sygn. I C 918/13, z których wynikało, iż wartość nieruchomości wynosiła wówczas 85.300 zł. Wskazał, że choć wartość ta była niższa od umownej, nadal była rażąco niewspółmierna do kwoty pożyczki, poza tym, jak ustalił Sąd w tamtej sprawie, O. L. nie otrzymała kwoty 15.600 zł z tytułu pożyczki, a jedynie 10.000 zł, gdyż kwota 5.600 zł została zatrzymana na poczet wynagrodzenia pośrednika i pożyczkodawcy, a także opłat notarialnych. Podkreślił nadto, iż kontrakt ten zawierał nieakceptowalny w porządku prawnym sposób zaspokojenia wierzytelności w przypadku braku spłaty pożyczki, gdyż pożyczkodawca stał się wówczas właścicielem nieruchomości o wartości wielokrotnie wyższej, niż wierzytelność.

W konsekwencji uznał Sąd Okręgowy, że umowa, przyznająca pozwanemu pożyczkodawcy prawo do nieuprawnionego i rażąco niewspółmiernego wzbogacenia w przypadku braku terminowego zwrotu pożyczki, była bezwzględnie nieważna stosownie do art. 58 § 2 kc, jako naruszająca zasady współżycia społecznego. Stwierdził, że umowa ta była nieważna także z uwagi na jej sprzeczność z prawem, gdyż w ramach przewłaszczenia na zabezpieczenie zastrzeżono w istocie przepadek przedmiotu zabezpieczenia (o wielokrotnie większej wartości), co sprzeciwiało się generalnej zasadzie wyrażonej w art. 312 kc i art. 75 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, znajdującej zastosowanie także do przewłaszczenia na zabezpieczenie.

Sąd Okręgowy, mając na uwadze pozycję ustrojową notariusza i ciężące na nim obowiązki, za niedopuszczalne uznał sporządzenie aktu notarialnego tej treści. Umowa taka, jego zdaniem, nie odpowiadała wymogom z art. 80 § 2 ustawy - Prawo o notariacie, a notariusz - po myśli art. 81 Prawa o notariacie powinien odmówić dokonania takiej czynności notarialnej.

W ocenie sądu pierwszej instancji okoliczności sprawy wskazywały, że również umowa z 2016 r. nie odpowiadała wymogom wynikającym z Prawa o notariacie, a pozwany M. W. i w tym przypadku powinien był odmówić sporządzenia aktu notarialnego. Następstwem nieważności umowy z 1 lipca 2011 r. było to, że pozwany P. R. nie nabył własności lokalu, a stwierdzenie tej okoliczności nie nastęrczało trudności. Nie uszło uwagi Sądu Okręgowego także i to, że notariusz M. W. sporządził umowy z: 1 lipca 2011 r., 3 stycznia 2012, 2 marca 2015 r., 14 czerwca 2016 r., a ostatnia z wymienionych umów zawierała bezpośrednie odwołanie do umów pożyczki i przeniesienia własności nieruchomości na zabezpieczenie, zawartych w dniu 1 lipca 2011 r. Sąd rozważył nadto długoletnią znajomość obu pozwanych, ich trwającą od 4 - 5 lat współpracę oraz fakt dokonania przez M. W. czynności notarialnej, w wyniku której w celu zabezpieczenia zwrotu pożyczki w kwocie od 10.000 zł do 15.000 zł nastąpiło przewłaszczenie na zabezpieczenie lokalu mieszkalnego o wartości wielokrotnie przewyższającej udzieloną pożyczkę, jak również okoliczność zawarcia w akcie notarialnym zapewnienia pozwanego P. R. o przysługującym mu prawie własności. Uznał w związku z tym Sąd Okręgowy, że pozwany notariusz przy dokonywaniu czynności notarialnych nie czuwał nad należytych zabezpieczeniem praw

i słusznych interesów stron oraz innych osób, dla których czynność ta może powodować skutki prawne.

Jego zdaniem, zawarcie umowy w 2016 r. ponadto godziło w prawa oraz słuszne interesy zarówno powódki, jak i O. L.. Zaznaczył, że pozwany powoływał się na tajemnicę zawodową notariusza w kontekście umożliwienia powódce dostępu do umowy zawartej w 2011 r. między O. L., a pozwanym P. R.. W tej kwestii doszedł sąd pierwszej instancji do przekonania, że skoro umowa sprzedaży została zawarta w wykonaniu umowy przedwstępnej z 2 marca 2015 r., to powódka miała prawo zapoznać się z treścią umowy z 2011 r., a właśnie na jej podstawie pozwany P. R. został wpisany do księgi wieczystej jako właściciel lokalu mieszkalnego. W świetle powołanych okoliczności za bezzasadny uznał Sąd zarzut pozwanego co do upływu 5 lat od daty zawarcia umowy przewłaszczenia, zwłaszcza, że dostrzeżenie sprzeczności umowy z 2011 r. z zasadami współżycia społecznego oraz ustawą nie powinno profesjonalście, a zwłaszcza notariuszowi, nastęrczać jakichkolwiek trudności, a jeszcze w grudniu 2014 r. pozwany M. W. był w stanie przedstawić istotne szczegóły dotyczące jej zawarcia. Sąd Okręgowy przyjął, że pozwany winien był sporządzenia aktu notarialnego, a jego odpowiedzialności nie eliminowałyby nawet udzielenie wyczerpujących pouczeń, które w rozpoznawanej sprawie – jak wynika z treści aktu notarialnego - ograniczyły się do pouczenia o obowiązku podatkowym, czy charakterystyce energetycznej budynku. Uwzględniając opisaną treść umów, sporządzenie kolejnych aktów notarialnych przez pozwanego i wymaganą od notariusza szczególną staranność, uznał

sąd pierwszej instancji, iż spełnione zostały dalsze przesłanki roszczenia w postaci winy pozwanego M. W., jak też związku przyczynowego pomiędzy jego działaniem (sporządzeniem aktu notarialnego), a szkodą powódki.

Sąd Okręgowy, analizując kwestię odpowiedzialności pozwanego P. R., nie uwzględnił stanowiska powódki domagającej się zasądzenia odszkodowania od tego pozwanego jako strony umowy sprzedaży, równolegle wskazując, że jego działania stanowiły podstawę odpowiedzialności deliktowej, w związku z udzielonymi jej pouczeniami i przystąpieniem przez P. R. do umowy. Uznał bowiem, że skoro źródło praw i obowiązków w ramach stosunku prawnego łączącego te osoby stanowiła umowa, to bezprzedmiotowym było poszukiwanie odpowiedzialności pozwanego P. R. w ramach innego zdarzenia. Sąd pierwszej instancji przyjął, że pozwany ten jako dłużnik, który nie wykonał zobowiązania (art. 471 kc), powinien wykazać, że niewykonanie zobowiązania jest następstwem okoliczności, za które nie ponosi on odpowiedzialności. Pozwany był stroną nie tylko umowy zawartej z powódką w 2016 r., ale również umowy zawartej z O. L..

Sąd Okręgowy stwierdził, że wadliwość drugiej z wymienionych umów wynikała m.in. z jej sprzeczności z zasadami współżycia społecznego, wobec rażącej dysproporcji świadczeń i zastrzeżonego sposobu zaspokojenia z nieruchomości. Uznał Sąd, że odpowiedzialności P. R. nie wyłącza fakt korzystania z pomocy prawników, bowiem skoro sprawdzali oni, po zakończeniu sprawy o zapłatę, czy nie toczą się postępowania mające za przedmiot kwestię własności lokalu, to zdaniem tego Sądu dla pozwanego był to niewątpliwy sygnał, iż rozstrzygnięcie to nie było ostateczne. W ocenie Sądu Okręgowego również bierne oczekiwanie na ewentualne wytoczenie powództwa przez O. L. nie było wystarczające, a pozwany powinien był nawiązać z nią kontakt i ewentualnie wystąpić do Sądu o rozstrzygnięcia w przedmiocie ustalenia komu przysługuje prawo własności nieruchomości, zwłaszcza, że dysponował orzeczeniami z uzasadnieniami, wskazującymi na nieważność umowy przewłaszczenia i brak skutecznego nabycia nieruchomości.

Sąd Okręgowy przy wyrokowaniu zważył ponadto, że powódka przed zawarciem umowy sprzedaży nie zasięgnęła porady prawnej, mimo że została zapoznana z treścią wskazanych orzeczeń sądów, a pełnomocnicy pozwanego ustalili, że prawdopodobnym jest wszczęcie przez O. L. procesu w celu rozstrzygnięcia w przedmiocie ważności umowy oraz własności lokalu.

Uznał jednak, że okoliczności te nie miały wpływu na odpowiedzialność pozwanych, bowiem powódka nie posiadała kwalifikacji i doświadczenia w transakcjach handlowych, podczas gdy pozwany P. R. korzystał z pomocy profesjonalnego prawnika oraz dysponował doświadczeniem na rynku finansowym, bowiem w latach 2010, 2011 prowadził działalność gospodarczą, elementem której było m.in. udzielenie pożyczek z przewłaszczeniem na zabezpieczenie. Wskazał, że pozwany miał świadomość istnienia uzasadnień prawomocnych orzeczeń sądowych wskazujących na nieważność umowy z 2011 r. i brak skutecznego nabycia przez niego własności, a mimo to zdecydował się zawrzeć umowę sprzedaży biorąc na siebie obowiązek przeniesienia prawa własności na powódkę, a w konsekwencji odpowiedzialność za niewykonanie umowy.

Zdaniem sądu pierwszej instancji wątpliwości nie budziła wysokość dochodzonej kwoty odpowiadającej sumie „pokwitowanej w całości ceny” 123.200 zł oraz kwocie 1.061 zł pobranej przez notariusza z tytułu taksy, podatku i opłaty. Wskazał nadto, że odpowiedzialność pozwanych miała charakter odpowiedzialności in solidum, mimo że w stosunku do pierwszego z nich wynikała ona z reżimu deliktowego, zaś w odniesieniu do drugiego z umowy z kontraktowego.

Orzekając w przedmiocie odsetek uwzględniono, że termin spełnienia świadczenia nie był oznaczony ani nie wynikał z właściwości zobowiązania, a zatem jako podstawę jego obliczenia stał się przepis art. 455 kc. Uwzględniając, że wezwania do zapłaty zostały doręczone pozwanym 11 marca 2019 r., a także mając na uwadze treść odpowiedzi pozwanych na wezwanie i uprzednie rozstrzygnięcie w przedmiocie uzgodnienia treści księgi wieczystej, a zarazem wysokość dochodzonej kwoty i odpowiedzialność dwóch pozwanych za tę samą szkodę, za odpowiedni, stosownie do kryteriów z art. 455 kc, oznaczono termin na 14 dni.

O kosztach procesu rozstrzygnięto na podstawie art. 98 § 1 i 3 kpc, zaś o kosztach sądowych w oparciu o przepis art. 113 ust. 1 ustawy z 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w zw. z art. 105 § 2 kpc, obciążając nimi pozwanych.

Apelację od powyższego wyroku wnieśli obydwaj pozwani.

Pozwany P. R. w apelacji zarzucił:

a) naruszenie przepisu art. 177 § 1 pkt 4 kpc przez odmowę zawieszenia postępowania do czasu prawomocnego zakończenia postępowania karnego toczącego się przeciwko pozwanym mimo, że rozstrzygnięcie mogłoby wywrzeć wpływ na wynik sprawy,

b) naruszenie przepisu art. 233 § 1 kpc przez:

- brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego, to jest pominięcie dowodu z przesłuchania pozwanego P. R., który twierdził, że decyzję o zawarciu umowy z powódką podjął po zasięgnięciu opinii profesjonalnych pełnomocników, sam bowiem nie posiadał dostatecznej wiedzy by ocenić czy czynność ta jest prawnie dopuszczalna,

- brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego spowodowany pominięciem dowodu z zeznań świadka J. O., z których wynikają wnioski sprzeczne z ustaleniami Sądu, a to:

okoliczność, że świadek radziła powódce odroczyć zawarcie umowy z pozwanym, przed jej zawarciem informowała powódkę o treści uzasadnienia wyroku, z której wynikało, że umowa przewłaszczenia była nieważna, a powódka mając tego świadomość przyjęła bierną postawę, nie domagała się przedłożenia jej dokumentacji i dążyła do zawarcia umowy, pozwany przed zawarciem umowy z powódką kilkakrotnie usiłował nawiązać kontakt z O. L., jednak jego działania nie przyniosły pożądanego rezultatu,

- błędną ocenę materiału dowodowego i częściowe oparcie ustaleń na twierdzeniach powódki, które są niespójne i nielogiczne i nie znajdują potwierdzenia w pozostałym materiale dowodowym, zwłaszcza w zakresie, w jakim opisuje ona przebieg wydarzeń przed zawarciem umowy przyrzeczonej oraz stan swojej świadomości, co do sytuacji prawnej nabywanej przez nią nieruchomości,

c) błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę orzeczenia, polegający na przyjęciu, że:

- niewykonanie zobowiązania jest następstwem okoliczności, za które pozwany ponosi odpowiedzialność,

- pozwany był świadom przeszkód prawnych w zawarciu umowy z powódką, w sytuacji gdy pozwany nie jest profesjonalistą, korzystał z usług prawników, a sama umowa była sporządzana przez notariusza, a więc pozwany działał w przeświadczeniu o jej wykonaniu według najlepszej woli i wiedzy oraz z należytą starannością,

- pozwany wykazywał bierną postawę wobec O. L., w sytuacji gdy bezskutecznie podejmował on próby nawiązania z nią kontaktu,

- podjęcie decyzji o zawarciu umowy z powódką, - z uwagi na jej niedoświadczenie i brak kwalifikacji – uzależnione było wyłącznie od pozwanego, podczas gdy powódka miała świadomość wydania orzeczenia, toczących się postępowań oraz ryzyka wszczęcia postępowania przez O. L., o czym powódka została poinformowana przez profesjonalnego pełnomocnika i pozwanego, a mimo to podjęła decyzję o zawarciu umowy w najszybszym możliwym terminie.

Powołując się na powyższe zarzuty pozwany P. R. domagał się zmiany zaskarżonego wyroku przez oddalenie powództwa w całości i zasądzenia od powódki na jego rzecz kosztów postępowania za obie instancje.

Pozwany M. W. w swojej apelacji zarzucił:

a) naruszenie przepisu art. 49 ustawy-Prawo o notariacie w związku z przepisem art. 415 kc przez błędne ich zastosowanie w odniesieniu do czynności podjętych przez notariusza w aktach notarialnych z 1 lipca 2011 r. i 14 czerwca 2016 r., przez niedochowanie należytej staranności i nie zabezpieczenie praw i słuszych interesów stron tych umów,

b) błąd w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu, że treść umowy z 1 lipca 2011 r. wskazywała na rażącą dysproporcję świadczeń i nieproporcjonalnie wysoką wartość zabezpieczenia, gdy tymczasem należy, że umowa ta nie ma charakteru umowy wzajemnej, a jedynie służy do zabezpieczenia zwrotu długu, co nie może skutkować zarzutem dysproporcjonalności świadczeń objętych umową,

c) błąd w ustaleniach faktycznych polegający na uznaniu, że pozwany miał świadomość, że sporządzona przez niego umowa z 14 czerwca 2016 r. jest nieważna jeżeli uwzględni się, że wyrok Sądu Rejonowego uznający nieważność tej czynności wydano 9 listopada 2017 r.

Wskazując na powyższe zarzuty pozwany M. W. domagał się zmiany zaskarżonego wyroku i oddalenia powództwa, z równoczesną zmianą orzeczenia w punktach 3. i 4. wyroku, względnie uchylecia kontestowanego przezeń orzeczenia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu.

W odpowiedzi na apelację powódka żądała ich oddalenia oraz zasądzenia na jej rzecz od każdego z pozwanych kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty.

Powódka wniosła ponadto zażalenie na zawarte w punkcie 3. wyroku z października 2021 r. postanowienie w przedmiocie kosztów postępowania. Skarżąca zarzuciła naruszenie art. 98 § 1 i § 3 kpc w związku z art. 72 § 1 pkt 1 kpc w związku z § 2 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie przez błędne zasądzenie solidarnie od pozwanych na rzecz powódki 5.400 zł z tytułu zwrotu kosztów postępowania. Zarzucała, że strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony, a po stronie pozwanej znajdowały się dwie osoby, będące współuczestnikami formalnymi zaś odpowiedzialność każdego z pozwanych była niezależna od odpowiedzialności współpozwanego. Skarżąca wywodziła z tego, że koszty procesowe winny zostać zasądzone na jej rzecz od każdego z pozwanych z osobna, domagając się zmiany zaskarżonego wyroku w zakresie punktu 3. przez zasądzenie od każdego z pozwanych na jej rzecz kwoty po 4.050 zł z tytułu zwrotu kosztów postępowania, zasądzenia kosztów postępowania zażaleniowego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Na rozprawie apelacyjnej z 23 września 2021r. pozwany P. R. pozostawił rozstrzygnięcie zażalenia powódki do oceny Sądu Odwoławczego, zaś pozwany M. W. wnosił o oddalenie zażalenia powódki.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Zarówno apelacje pozwanych, jak i zażalenie powódki nie zasługują na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności sąd drugiej instancji stwierdził, iż brak było podstaw do zawieszenia postępowania w niniejszej sprawie do czasu zakończenia sprawy karnej, toczącej się przeciwko pozwanym. Postępowanie to nie miało bowiem charakteru prejudycjalnego dla niniejszej sprawy; sąd cywilny uprawniony jest bowiem do poczynienia we własnym zakresie wiążących ustaleń faktycznych, pozwalających na prawidłowe rozstrzygnięcie sporu między stronami. Przesądzenie zatem – lub też zaprzeczenie - określonej odpowiedzialności karnej pozwanych, nie jest koniecznym dla rozpoznania niniejszej sprawy. Stąd nie doszło do zarzucanego naruszenia przepisu art. 177 § 1 pkt 4 kpc.

Następnie należało odnieść się do zarzutów naruszenia przepisów prawa procesowego oraz kwestionowanych przez apelujących ustaleń faktycznych Sądu Okręgowego.

Sąd drugiej instancji uznał, iż ustalenia faktyczne sądu pierwszej instancji w zakresie istotnym dla rozpoznania niniejszej sprawy zostały dokonane prawidłowo, w oparciu o zaofiarowany przez obie strony materiał dowodowy, należycie oceniony, z respektowaniem zasady określonej w normie art. 233 § 1 kpc. Ustalenia te przyjął zatem za własne, bez konieczności ponownego przytaczania.

Zważyć wypada, iż naruszenie art. 233 § 1 kpc może mieć miejsce w sytuacji, gdyby skarżący wykazał, że oceniając materiał dowodowy, sąd pierwszej instancji popełnił uchybienie polegające na braku logiki w wiązaniu faktów z materiałem dowodowym albo też, że wnioskowanie Sądu wykracza poza schematy logiki formalnej lub wreszcie, że Sąd wbrew zasadom doświadczenia życiowego nie uwzględnił jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo-skutkowych (por. : wyrok Sądu Najwyższego z 7 stycznia 2005r., sygn. IV CK 387/04, LEX nr 177263; wyrok Sądu Najwyższego z 10 czerwca 1999r. sygn. II UKN 685/98, 98, OSNAPiUS 2000 Nr 17, poz. 655, za: wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z 18 stycznia 2019r., I ACa 391/18, LEX nr 2637820). Nie miało to miejsca w niniejszej sprawie, a wnioski wyprowadzone przez Sąd Okręgowy z materiału dowodowego zawartego w aktach sprawy były zgodne z informacjami niesionymi przez poszczególne środki dowodowe; przeciwne twierdzenia apelującego stanowiły jedynie polemikę ze stanowiskiem Sądu oraz przedstawienie własnej, alternatywnej koncepcji stosunków między stronami oraz przebiegu zdarzeń w związku z zawarciem przez nie powoływanych umów. W szczególności uznanie dowodu z przesłuchania powódki za wiarygodny środek dowodowy, w świetle całokształtu okoliczności faktycznych stwierdzonych na podstawie pozostałego materiału dowodowego, a także zasad doświadczenia życiowego i racjonalnego rozumowania, nie budzi wątpliwości sądu drugiej instancji co do trafności. Tym samym powołane w apelacji zeznania świadka J. O. i przesłuchanie pozwanego P. R., nie mogły zostać uznane za wiarygodne w zakresie, w jakim zawierały informacje sprzeczne z pozostałym materiałem dowodowym, zaprzeczone nadto przez powódkę i ocenione jako mało prawdopodobne. Słusznie nadto wskazano w pisemnych motywach zaskarżonego wyroku na okoliczności faktyczne, mające znaczenie drugorzędne w niniejszej sprawie, które zatem nie wymagają szerszego odniesienia się.

Nie doszło nadto do zarzucanego w apelacji pozwanego P. R. błędu w ustaleniach faktycznych przyjętych przez sąd pierwszej instancji za podstawę rozstrzygnięcia, albowiem zasadnie, w oparciu o środki dowodowe uznane za wiarygodne i miarodajne dla poczynienia poszczególnych ustaleń, ustalono motywy towarzyszące podjęciu przez tego pozwanego - oraz samą powódkę - decyzji o zawarciu umowy oraz stanu ich świadomości w związku z podjętą transakcją co do jej przedmiotu, potencjalnych konsekwencji.

Zarzut dotyczący nieprawidłowego, zdaniem apelującego pozwanego P. R., przyjęcia zaistnienia przesłanek jego odpowiedzialności za niewykonanie zobowiązania, w świetle niewątpliwie osadzonych w materiale dowodowym ustaleń faktycznych, także nie mógł odnieść skutku. Motywy zawarte w pisemnym uzasadnieniu zaskarżonego wyroku także w tej części wypadało uznać za jasne, konsekwentne i nie budzące wątpliwości, zaś ich zaprzeczenia przez apelującego pozostają w sferze twierdzeń skarżącego. Słusznie oceniono faktyczną treść umów i intencje stron, a także zamierzone ze strony pozwanych konsekwencje.

Zasadnie uznał nadto Sąd Okręgowy, opierając się na wskazanych w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku dowodach, iż w istocie doszło do rażącej dysproporcji świadczeń i nieproporcjonalnie wysokiego zabezpieczenia. Twierdzenia przeciwne, podnoszone w apelacji pozwanego M. W., są gołosłowne i pozbawione poparcia jakimkolwiek materiałem dowodowym. Sąd Apelacyjny zważył, iż przy umowie przewłaszczenia na zabezpieczenie, wymagane jest rozliczenie się stron, co staje się szczególnie istotne, gdy wartość przewłaszczenia przewyższa wysokość zobowiązania, gdyż wierzycielowi powinna przypaść jedynie wartość zaspokajająca jego interes. Nadmierne zaspokojenie wierzyciela, któremu dłużnik nie jest w stanie zapobiec, zaś wierzyciel nie ma prawnego obowiązku zwrotu nadpłaty, należy rozważyć na tle art. 353¹ kc w celu ustalenia, czy nie doszło do naruszenia ram tego przepisu, prowadzącego do nieważności umowy na zasadzie art. 58 § 1 i 2 kc (tak: wyrok Sądu Najwyższego z 12 października 2011r., II CSK 690/10). Sąd Odwoławczy zważył ponadto, iż zasady współzycia społecznego stanowią jeden z elementów ograniczających swobodę umów, służąc ochronie porządku moralnego i nie pozwalając na ułożenie przez strony stosunku prawnego w sposób sprzeczny z porządkiem prawnym i powszechnie akceptowanymi regułami.

Sprawiedliwość kontraktowa może być bowiem naruszona także wówczas, gdy dochodzi do istotnego naruszenia proporcji między obowiązkami dłużnika, a potrzebą ochrony interesu wierzyciela, co ma miejsce, gdy wysokość zabezpieczenia pozostaje w znaczącej dysproporcji do wartości zabezpieczenia (tak: wyrok Sądu Najwyższego z 31 marca 2016r., IV CSK 372/15, Legalis nr 1460324). Wbrew stanowisku skarżącego pozwanego M. W., głównym celem zabezpieczenia w formie umowy przewłaszczenia winno być uzyskanie ekwiwalentnego świadczenia, a nie nadmiernej i nieuzasadnionej korzyści przez wierzyciela, co prowadzić może do nieważności czynności prawnej. Konstrukcja praw zabezpieczających nie powinna bowiem prowadzić do przejmowania przez wierzyciela przedmiotu zabezpieczenia na własność, jeżeli wierzyciel zmierza do uzyskania nieusprawiedliwionych zysków kosztem dłużnika, który znajduje się w sytuacji ekonomicznej zmuszającej go do korzystania z pozabankowej pożyczki, przy wykorzystaniu zabezpieczenia rzeczowego (zob. wyrok Sądu Najwyższego z 31 marca 2016r., za: uzasadnienie wyroku Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z 26 czerwca 2019r., I A Ca 218/19).

Sąd Apelacyjny zważył, że zabezpieczenie (w formie przewłaszczenia) powinno służyć wyłącznie umożliwieniu wierzycielowi zaspokojenia w przypadku niewykonania przez dłużnika zobowiązania do wysokości przysługującej mu wierzytelności, a nie nieuzasadnionemu przysporzeniu na rzecz wierzyciela. Równocześnie jednak zgromadzony w niniejszej sprawie materiał dowodowy nie pozwala na uznanie – jak tego chce apelujący M. W. – że sporządzając umowę pożyczki oraz umowę przeniesienia własności nieruchomości 1 lipca 2011 r. pomiędzy O. L. a drugim pozwanym, zamieścił on wśród postanowień umownych wszelkie konieczne pouczenia, zaś na sposób rozliczenia między stronami umowy, nadwyżki stanowiącej różnicę między udzieloną pożyczką a wartością nieruchomości lokalowej stanowiącej zabezpieczenie spłaty zobowiązań pożyczkobiorcy, był pozbawiony jakiegokolwiek wpływu. Podkreślenia wymaga bowiem wyraźna asymetria w zakresie uregulowania obowiązków jej stron. W umowie zawarto postanowienia co do: przeniesienia własności lokalu na pożyczkodawcę, szczegółowe uregulowania dotyczące obowiązków pożyczkobiorcy w zakresie skutecznego zwrotu pożyczonej kwoty, terminu wydania przez pożyczkobiorcę lokalu pożyczkodawcy w razie gdy pożyczka nie zostanie zwrócona. Pomimo, że z § 1 i § 13 umów z 1 lipca 2011 r. wynika, że wartość przewłaszczonego na zabezpieczenie lokalu ponad siedmiokrotnie przewyższała kwotę udzielonej pożyczki, to wśród postanowień umownych brak było regulacji odnośnie rozliczenia nadwyżki odpowiadającej różnicy między ceną uzyskaną w wyniku sprzedaży nieruchomości przez wierzyciela nad zobowiązaniami dłużnika. Tymczasem zgodnie z poglądem wyrażonym przez Sąd Najwyższy w wyroku z 31 marca 2016 r., sygn. akt IV CSK 372/15 (LEX nr 2037908) - podzielanym przez Sąd Apelacyjny w obecnym składzie - umową nieważną z uwagi na naruszenie zasad współżycia społecznego (art. 58 § 2 kc) może być umowa, w której na rzecz wierzyciela ustanowiono nadmierne zabezpieczenie wierzytelności. Sytuacja taka ma miejsce zwłaszcza, w przypadku, gdy dłużnik nie jest w stanie zapobiec efektowi nadmiernego zaspokojenia wierzyciela, a wierzyciel nie ma prawnego obowiązku zwrotu nadpłaty (zob. także : wyrok Sądu Najwyższego z 12 października 2011 r., sygn. akt II CSK 690/10 (M.Pr.Bank. 2012/6/24-29).

Uznać zatem należało, że nadmierne zabezpieczenie roszczeń pożyczkodawcy wraz z brakiem postanowień umownych regulujących kwestię zwrotu sumy stanowiącej nadwyżkę wartości przedmiotu zabezpieczenia nad zobowiązaniem wynikającym z umowy pożyczki, powodują, że w przypadku umów objętych aktem notarialnym z 1 lipca 2011 r., rep. A nr 5002/2, przekroczone zostały granice zasady swobody umów, co doprowadziło do nieważności z uwagi na sprzeczność z zasadami współżycia społecznego.

Wskazać wypada, iż zagadnienie nadmiernego lub zbytecznego zabezpieczenia wierzytelności jako przyczyna nieważności umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie podejmowane było w orzecznictwie Sądu Najwyższego jeszcze przed sporządzeniem przez notariusza M. W. aktu notarialnego z 1 lipca 2011 r., obejmującego umowę pożyczki oraz umowę przeniesienia własności nieruchomości, zawarte między P. R. a O. L. (vide : wyroki z 16 lipca 2004 r. sygn. akt I CK 114/04, Lex 194087 i z 28 października 2010 r., sygn. akt II CSK 218/10, OSNC 2011/6/72). Z uwagi na wykonywaną profesję, wyrażone w nich poglądy winny być znane pozwanemu. To właśnie wadliwość umowy zawartej 1 lipca 2011 r., której przy zachowaniu staranności właściwej jego zawodowi, pozwany M. W. powinien być świadom w chwili jej sporządzenia, powodowała nieważność umowy z 14 czerwca 2016 r. łączącej powódkę z pozwanym P. R. od daty jej zawarcia; w uzasadnieniu wyroku Sądu Rejonowego w Bielsku-Białej z 15 września 2015 r., okoliczność tę wyłącznie stwierdzono. Istotne znaczenie dla stanu świadomości pozwanego

M. W. w zakresie ułomności umowy zawartej chronologicznie wcześniej i wpływu tej okoliczności na poprawność później zawieranego kontraktu, ma fakt, iż jako notariusz sporządził obydwie wymienione powyżej umowy. Zatem za nieskuteczną należy uznać próbę uwolnienia się od winy przez wskazanie, że zawarcie umowy między powódką i pozwanym w niniejszym procesie nastąpiło półtora roku przed jej unieważnieniem.

W powyższych okolicznościach uznać należało, że pozwany notariusz M. W., przy wykonywaniu czynności notarialnych nie dochował szczególnej staranności do jakiej był zobowiązany przy ich wykonywaniu. W szczególności ów brak staranności przejawiał się w tym, że mimo ciężącego na nim obowiązku nie czuwał nad zabezpieczeniem praw i słuszych interesów stron. Tymczasem funkcja sprawowana przez notariusza w powiązaniu z podstawą odpowiedzialności wynikającą z art. 415 kc w związku z art. 49 ustawy z 1991 r. Prawo o notariacie sprawia, że do przypisania notariuszowi odpowiedzialności wystarcza najłżejsza postać winy (*culpa levissima*), ustalonej przy wykorzystaniu wysokiego miernika staranności (tak: wyrok Sądu Najwyższego z 22 marca 2019 r., I CSK 89/18, LEX nr 2639466). Mając zatem na uwadze uchybienia, jakich dopuścił się drugi pozwany jako notariusz uznać należało, że Sąd Okręgowy prawidłowo przyjął, iż także on ponosi zawinioną odpowiedzialność za szkodę, której doznała powódka. Jak ustalono bowiem, nie dostosował się do wymogów określonych w art. 80 § 2 ustawy – Prawo o notariacie, z wszelkimi tego konsekwencjami (zob.: postanowienie Sądu Najwyższego z 23 września 2016r., SDI 45/16, Lex nr 2114503). Nie doszło zatem również do zarzucanego w apelacji tego pozwanego naruszenia norm prawa materialnego, które nadto sąd drugiej instancji bierze pod uwagę, działając z urzędu.

Zarzuty podnoszone w apelacjach pozwanych nie były więc w stanie wzruszyć trafności rozstrzygnięcia sądu pierwszej instancji.

Z tych wszystkich przyczyn oddalono obie apelacje pozwanych, na zasadzie art. 385 kpc.

O kosztach postępowania apelacyjnego wyrzeczono w oparciu o art. 98 § 1 i 3 kpc w zw. z art. 105 § 2 kpc w zw. z art. 108 § 1 kpc, obciążając nimi przegrywających pozwanych jako dłużników solidarnych.

Na koszty te składa się wynagrodzenie pełnomocnika powódki będącego adwokatem, obliczone zgodnie z § 2 pkt 6 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności adwokackie. Sąd drugiej instancji przyjął nadto brak podstaw do zasądzenia na rzecz wygrywającej powódki żądanych w odpowiedzi na apelację odsetek ustawowych za opóźnienie od zasądzonych kosztów procesu w trybie art. 98¹ § 1 kpc, mając na uwadze, iż postępowanie w niniejszej sprawie było wszczęte przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 4 lipca 2019 r. o zmianie ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2019r. Nr 1469).

Jeżeli natomiast chodzi o zażalenie powódki, nie zasługiwało ono na uwzględnienie.

Skoro bowiem orzeczenie Sądu Okręgowego co do meritum sprawy ostało się jako prawidłowe, należało przyjąć brak podstaw do wzruszenia także trafnego rozstrzygnięcia co do kosztów postępowania pierwszoinstancyjnego. Odpowiedzialność pozwanych obowiązanych w ramach reżimu deliktowego i kontraktowego została słuszenie oznaczona jako odpowiedzialność *in solidum*, co determinowało sposób zasądzenia od nich kosztów postępowania na rzecz wygrywającej powódki. Bezsprzecznie w konfiguracji solidarności nieprawidłowej pomiędzy przegrywającymi pozwanymi, winni oni zwrócić przeciwnicze koszty procesu jako dłużnicy solidarni na zasadzie art. 105 § 2 kpc, jak zasadnie orzekł to sąd pierwszej instancji. Zarzuty podnoszone w zażaleniu nie były w stanie słuszności tego orzeczenia wzruszyć, stąd zażalenie oddalono jako bezzasadne, po myśli art. 385 kpc w zw. z art. 397 § 3 kpc. Nie orzeczono o kosztach postępowania zażaleniowego, wobec braku wniosku w tym względzie w trybie art. 109 § 1 kpc ze strony pozwanych, reprezentowanych przez profesjonalnych pełnomocników.

SSA Lucyna Morys-Magiera