

Sygn. akt I ACa 909/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 marca 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

| | |
|-----------------|---|
| Przewodniczący: | SSA Artur Kowalewski |
| Sędziowie: | SSA Maria Iwankiewicz (spr.) SSA Tomasz Żelazowski |
| Protokolant: | st. sekr. sądowy Beata Waclawik |

po rozpoznaniu w dniu 19 marca 2015 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa D. K.

przeciwko W. B.

o ustalenie ewentualnie o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 4 września 2014 r., sygn. akt I C 1260/13

uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu w Szczecinie do ponownego rozpoznania pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

SSA Maria Iwankiewicz SSA Artur Kowalewski SSA Tomasz Żelazowski

Sygn. akt I ACa 909/14

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 28 października 2013 r., powód D. K. domagał się ustalenia nieważności umowy przeniesienia własności nieruchomości, z 17 grudnia 2012 r. zawartej przez niego z W. B., który wykorzystując przymusową sytuację powoda oraz brak doświadczenia, wynikający chociażby z jego młodego wieku, zażądał zawarcia tej umowy jako zabezpieczenia umowy pożyczki w kwocie 62.000 złotych zawartej w tym samym dniu. Według twierdzeń powoda otrzymał on od pozwanego jedynie 25.000 zł. Niezależnie jednak od tego, według powoda za oczywiście nieprawdziwe należy uznać zarówno postanowienia umowy pożyczki jak i umowy przeniesienia własności nieruchomości, wskazujące na to, że wartość przedmiotu zabezpieczenia odpowiada wysokości udzielonej pożyczki. Powód twierdził, że przyjęta przez strony wartość nieruchomości została w umowie rażąco zaniżona, na

potrzeby łączącego strony stosunku zobowiązaniowego. Wartość 4/6 udziału w prawie własności nieruchomości wynosiła bowiem faktycznie 232.000 złotych. Zdaniem powoda, zawarta przez strony umowa przeniesienia własności nieruchomości z 17 grudnia 2012 r. jako sprzeczna z zasadami współżycia społecznego jest nieważna w myśl art. 58 § 2 k.c. W razie uznania przez Sąd, że powyższa umowa jest ważna, powód wniósł o zasądzenie na jego rzecz od pozwanego kwoty 170.000 złotych, płatnej w ciągu 7 dni od dnia uprawomocnienia się orzeczenia wydanego w niniejszej sprawie wraz z odsetkami ustawowymi w przypadku opóźnienia, tytułem zwiększenia należnego świadczenia na rzecz powoda w celu przywrócenia równowagi świadczeń wzajemnych stron. W jego ocenie dysproporcja wzajemnych świadczeń stron jest rażąca, zatem umowę tę należy oceniać przez pryzmat art. 388 § 1 k.c. Ponadto powód wniósł o zasądzenie od pozwanego na jego rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Dodatkowo powód podniósł, że umowa ta jest sprzeczna z prawem, bowiem zawiera jedynie postanowienie co do przeniesienia prawa wieczystego użytkowania działki gruntu, a nie odnosi się do prawa własności domu posadowionego na tej działce.

W odpowiedzi na pozew, pozwany W. B. wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na jego rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych. Podał, że w chwili podpisania zarówno umowy pożyczki, jak i umowy przeniesienia własności nieruchomości z 17 grudnia 2012 r., strony były świadome tego, co podpisują. Zawarte umowy są zatem ważne, zwłaszcza umowa o przeniesienie własności nieruchomości, która została zawarta w formie przewidzianej prawem – w formie aktu notarialnego, który podlega ochronie jak dokument urzędowy, czego konsekwencją jest prawna niemożność kwestionowania jego treści, o czym przekonuje treść art. 224 § 1 k.p.c. i art. 247 k.p.c. Nadto treść umowy przeniesienia własności z 17 grudnia 2012 r., w żaden sposób nie godzi w interesy powoda, skoro kwota uzyskana przez pozwanego ze sprzedaży przedmiotowej nieruchomości będzie podlegała rozliczeniu. Pozwany zaprzeczył, aby powód w związku z zawarciem w dniu 17 grudnia 2012 r. umowy pożyczki otrzymał mniejszą kwotę, niż wskazana w umowie.

Wyrokiem z dnia 4 września 2014 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie oddalił powództwo i postanowił nie obciążać powoda kosztami procesu.

Rozstrzygnięcie tej treści Sąd Okręgowy wydał po dokonaniu ustaleń faktycznych, z których wynika, że powód na podstawie testamentu notarialnego nabył w całości z dobrodziejstwem inwentarza spadek po E. K., zmarłej w dniu (...) r. Powyższe orzeczenie uprawomocniło się z dniem 30 września 2010 r. W skład tego spadku wszedł m.in. udział w 4/6 części prawa wieczystego użytkowania nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) o obszarze 0,655 ha, położonej w S., przy ul. (...), zabudowanej budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej 110 m², dla której Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Sąd pierwszej instancji ustalił też, że w dniu 17 grudnia 2012 r., powód – D. K. zawarł z pozwanym – W. B. umowę pożyczki kwoty 62.000 zł. którą powód zobowiązał się oddać wraz z odsetkami 0,06 % kwoty pożyczki w stosunku dziennym - w terminie do dnia 17 grudnia 2013 r. Jednocześnie zobowiązał się do spłaty w ratach po 400 złotych do 25-ego dnia każdego miesiąca, zaś pozostała kwota miała zostać rozliczona na koniec trwania umowy. Zgodnie z § 3 tej umowy dla zabezpieczenia zwrotu tej pożyczki wraz z należnymi odsetkami, pożyczkobiorca miał przekazać pożyczkodawcy przysługujące mu prawo własności do 4/6 części nieruchomości położonej w S. przy ul. (...). Nadto w § 15 umowy, pożyczkobiorca oświadczył, że pożyczkę w wymienionej kwocie przyjął i potwierdził odbiór całej kwoty w gotówce wraz z wyliczeniem kwoty zwrotu pożyczki wraz z odsetkami w terminie określonym w umowie pożyczki.

Z ustaleń tego Sądu wynika, że w dniu 17 grudnia 2012 r. powód zawarł z pozwanym umowę, którą D. K. przeniósł na rzecz W. B. udział do 4/6 części we współużytkowaniu wieczystym nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr (...) o obszarze 0,0655 ha, położonej w S. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą nr (...). Zgodnie z § 6 ust. 1 i § 6 ust. 2 tej umowy, pozwany zobowiązał się do powrotnego przeniesienia na powoda przedmiotu przewłaszczenia, w terminie siedmiu dni od dnia zwrotu przez tego dłużnika przedmiotu pożyczki. Poza tym zobowiązał się nie zbywać i nie obciążać powyższej nieruchomości do dnia wymagalności wskazanego zobowiązania. W § 7 ust. 1 umowy, strony oświadczyły, że w przypadku zwłoki z wykonaniem powyższego zobowiązania, W. B. zobowiązuje się do wyznaczenia dodatkowego terminu do wykonania

zobowiązania, przy czym termin ten nie mógł być krótszy niż 5 dni, licząc od daty doręczenia wezwania, które miało zostać doręczone na adres wskazany w komparycji. Strony oświadczyły, że po bezskutecznym upływie terminu zapłaty zobowiązania oraz terminu określonego w wezwaniu, W. B. przysługuje prawo sprzedaży przedmiotu przewłaszczenia, za cenę według jego wyboru. Od kwoty uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości pozwanemu przysługuje prawo do potrącenia kwoty zobowiązania, odsetek od nieterminowej spłaty oraz kosztów związanych z dochodzeniem jej zwrotu. Pozostała po potrąceniu kwota miała zostać przekazana powodowi. W przypadku skorzystania z uprawnienia, o którym mowa w § 7 ust. 1 tiret drugie, W. B. zobowiązał się do sprzedaży przedmiotu przewłaszczenia na warunkach opisanych wyżej przy zachowaniu najwyższej staranności oraz po najwyższej zaoferowanej cenie.

W swoich ustaleniach Sąd Okręgowy wskazał, że powód nie zwrócił W. B. udzielonej mu pożyczki. W piśmie z 18 lipca 2013 r. pozwany wezwał powoda do niezwłocznego uregulowania zaległych wpłat (w terminie 7 dni od daty otrzymania wezwania). Natomiast powód w dniu 30 września 2013 r. złożył w Prokuraturze Rejonowej Szczecin-Prawobrzeże w S., zawiadomienie o popełnieniu przestępstwa, polegającego na oszukaniu go przez W. B. w ten sposób, że W. B. zawarł z nim umowę pożyczki na kwotę 62.000 złotych, zaś D. K. otrzymał jedynie kwotę 25.000 złotych, a pożyczkodawca żądał od niego zapłaty kwoty 62.000 złotych z odsetkami do dnia 17 grudnia 2013 r.

W oparciu o takie ustalenia Sąd Okręgowy ocenił, że powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie. Wskazał, że swoje ustalenia oparł na całokształcie materiału dowodowego znajdującego się w aktach sprawy, w szczególności zaś na dokumentach, które szczegółowo wymienił oraz zeznaniach stron niniejszego postępowania.

Sąd pierwszej instancji przytoczył treść art. 189 k.p.c. i jego wykładnię. Według tego Sądu powód nie zdołał wykazać, że umowa o przeniesienie własności z 17 grudnia 2012 r. nie istnieje (jest nieważna). Sąd ten zwrócił uwagę, że szczególne znaczenie dla rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie miał dowód z aktu notarialnego z 17 grudnia 2012 r., obejmującego umowę przeniesienia własności. Z tym dokumentem urzędowym łączy się umowa pożyczki z tego samego dnia. Sąd pierwszej instancji wskazał, że zarówno z treści umowy pożyczki, jak i umowy przeniesienia własności nieruchomości wynikało, że pozwany udzielił powodowi pożyczki w kwocie 62.000 złotych, co ten ostatni kwestionował. Sądu ten ocenił, że zarzuty stawiane powodowi w postaci aktu notarialnego, nie są w stanie podważyć wiarygodności jego treści, a ocenę tę wywodził z przepisu art. 2 § 2 prawa o notariacie, przytaczając także przepis i wykładnię art. 244 § 1 k.p.c. Sąd Okręgowy stwierdził, że powód nie podał ciężarowi dowodu niezgodności z prawdą treści aktu notarialnego, bowiem nie zdołał wykazać, że kwota udzielonej mu pożyczki faktycznie wyniosła 25.000 złotych, a nie 62.000 zł. Zaznaczył przy tym, że powód oświadczył w umowie stron, że pożyczkę przyjął i potwierdził odbiór całej kwoty (tj. 62.000 złotych) w gotówce wraz z wylczeniem kwoty zwrotu pożyczki wraz z odsetkami w terminie określonym w umowie pożyczki.

Sąd Okręgowy przytoczył także treść art. 58 § 2 k.c. oraz obszernie omówił jego wykładnię. W ocenie tego Sądu brak jest podstaw aby uznać, że pozwany zachował się w stosunku do powoda w sposób wyczerpujący znamiona naruszenia przez czynność prawną zasad współżycia społecznego. Pozwany dla zabezpieczenia swojego interesu gospodarczego zawarł umowę objętą aktem notarialnym przewłaszczenia nieruchomości powoda na zabezpieczenie udzielonej mu pożyczki. Na marginesie Sąd ten wskazał, że odsetki przewidziane dla tej pożyczki nie przekraczały odsetek maksymalnych, zwrócił też uwagę, że nie można dostrzec w zapisach umowy, aby pozwany zmierzał do przejęcia nieruchomości powoda za niewspółmiernie niską ceną, bowiem zapisy umowy nie pozwalały mu jej zatrzymać dla siebie. Przeciwnie - powód zobowiązał się do sprzedaży nieruchomości i to z najwyższą starannością, zatrzymania dla siebie tego, co wynikało z umowy pożyczki oraz poniesionych kosztów i zwrotu pozostałej kwoty powodowi. W ocenie tego Sądu jedynym celem umowy przewłaszczenia było faktycznie zabezpieczenie spłaty pożyczki. Natomiast powód mimo zobowiązania do jej spłaty, nie uiszczył na rzecz pozwanego całej kwoty objętej umową pożyczki z 17 grudnia 2012 r. Powód miał obowiązek uiszczać po 400 zł tytułem spłaty pożyczki każdego miesiąca, od dnia udzielenia mu pożyczki, do dnia jej zwrotu, ale obowiązku tego nie wykonał i poza kilkoma ratami, pozostałych rat nie spłacił.

Przy ocenie sprzeczności z zasadami współżycia społecznego Sąd ten wziął pod uwagę także fakt, że pożyczka udzielona powodowi przez pozwanego nie była pierwszą. Powód nie zwrócił pozwanemu innej, wcześniej udzielonej pożyczki i przyznał tę okoliczność, aczkolwiek zaprzeczył, by pożyczka została udzielona w kwocie wskazanej przez pozwanego.

Pozwany nie egzekwował w żaden sposób od powoda tej pierwszej pożyczki. Trudno uznać w tej sytuacji, że pozwany wykorzystał powoda, jako młody wiek i niedoświadczenie. Dodatkowo przy ocenie naruszenia zasad współżycia społecznego, Sąd pierwszej instancji wziął pod uwagę fakt, że strony umowy znają się od wielu lat. Pozwany znał zarówno babcię powoda, jak i jego matkę. Natomiast po zamieszkaniu przez powoda w spornej nieruchomości powód utrzymywał znajomość z córką pozwanego, która zamieszkuje po sąsiedzku i to za jej wstawiennictwem pozwany udzielił powodowi kolejnej pożyczki. Wskazał także, że w nieruchomości powoda zamieszkiwali nieodpłatnie jego znajomi, gdyż chciał on im pomóc w trudnościach życiowych, a co nieco inaczej przedstawił pozwany. Sąd Okręgowy nie wdając się w ustalenia, jaki był charakter zamieszkiwania w nieruchomości powoda osób postronnych wskazał, że w sytuacji, gdy powód sam nie miał z czego żyć, a nadto nie regulował swoich zobowiązań, winien nieruchomość wykorzystać odpłatnie. Sprzeczne z zasady współżycia społecznego jest to, że powód zezwalał na zamieszkiwanie w nieruchomości osobom trzecim nieodpłatnie, będąc zobowiązanym do ponoszenia kosztów utrzymania nieruchomości chociażby, podczas gdy mógł z najmu np. pokryć część zaległych należności. Postawa pozwanego zaprezentowana przed Sądem również nie pozwala uznać, że jego działania były sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Pozwany stwierdził, że gdyby powód zwrócił mu pożyczkę pozwany „odda” mu nieruchomość. Według tego Sądu okoliczności związane z pobytem powoda w Domu Dziecka i brakiem jakiegokolwiek wsparcia ze strony rodziny w tak młodym wieku również nie pozwoliły na przyjęcie, że mogły mieć miejsce działania sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Powód podjął bowiem decyzję o opuszczeniu Domu Dziecka pomimo, że Dyrektor Domu Dziecka, która działała jako jego opiekun, optowała za pozostaniem powoda w tym domu. Jako dorosły, wyposażony w pełnię praw powód, nie może zostać oceniony jako człowiek uprzywilejowany z tego powodu, że podjęte przez niego działania nie przyniosły oczekiwanego skutku.

Sąd Okręgowy wskazał także na treść art. 353¹ k.c. statuującego zasadę swobody umów. W ocenie tego Sądu brak jest podstaw do stwierdzenia, że doszło do naruszenia tej zasady. Mając to na uwadze Sąd ten uznał, że roszczenie powoda o ustalenie nieważności umowy przeniesienia własności nieruchomości z 17 grudnia 2012 r. nie zasługuje na uwzględnienie.

Odnosząc się do zgłoszonego roszczenia ewentualnego o zapłatę, tytułem zwiększenia należnego świadczenia na rzecz powoda w celu przywrócenia równowagi świadczeń wzajemnych stron Sąd Okręgowy zwrócił uwagę na rozbieżność pomiędzy kwotami wskazanymi w petitum pozwu i w jego uzasadnieniu, której powód nie wyjaśnił. Sąd ten uznał ostatecznie, że powód domaga się zasądzenia od pozwanego kwoty 170.000 złotych, a nie kwoty wymienionej w petitum pozwu, bowiem wypływa to z analizy uzasadnienia pozwu, w którym dokonano matematycznego rozliczenia wartości nieruchomości i zobowiązania powoda wobec pozwanego z tytułu umowy pożyczki.

Sąd pierwszej instancji wskazał, że powód oparł swoje wyliczenia na złożonej do akt sprawy opinii, wydanej prawdopodobnie na jego zlecenie. Jednakże innych dowodów na poparcie swoich twierdzeń, co do wartości nieruchomości nie zaoferował. Pozwany natomiast zaprzeczył podnoszonej przez powoda wartości nieruchomości i stwierdził, że wartość nieruchomości uwidoczniiona w akcie notarialnym przeniesienia jej własności jest prawidłowa. Sąd ten stwierdził, że powód nie wskazał podstawy prawnej swojego roszczenia o rozliczenie nadwyżki pomiędzy wartością rzeczy przewłaszczonej, a wartością wierzytelności pozwanego i dlatego Sąd ten uznał, że podstawę takiego roszczenia stanowi art. 405 k.c. Zaznaczył Sąd, że

bezpodstawne wzbogacenie pozwanego miało wyrażać się w różnicy pomiędzy wartością przewłaszczonej nieruchomości, a wartością zadłużenia powoda wobec pozwanego z tytułu umowy pożyczki oraz odsetek i ta wartość będzie stanowiła przysporzenie do majątku pozwanego dokonana bez podstawy prawnej. To powód zgodnie z art. 6 k.c. winien wykazać, że pomiędzy obu świadczeniami istnieje różnica powodująca uznanie, że świadczeń tych nie można uznać za ekwiwalentne. Sąd pierwszej instancji bardzo obszernie omówił przepisy i poglądy regulujące kontrydiktoryjny proces przed sądem cywilnym, który z urzędu prowadzi postępowanie dowodowe jedynie w wyjątkowych wypadkach. Stwierdził wreszcie, że wbrew tym zasadom powód poprzestał na swoich twierdzeniach zamiast udowodnić, że przewłaszczonej nieruchomości przedstawiała i przedstawia większą wartość od przyjętej i ujawnionej przez strony w akcie notarialnym. Jednocześnie powód twierdził, że nieruchomość jest zdewastowana,

a na skutek włamania dokonanego podczas remontu skradziono elementy stolarki, a nadto elementy centralnego ogrzewania – co powoduje, że jest ona w ruinie. Powód w związku z tymi zdarzeniami musiał nieruchomości opuścić i wynająć mieszkanie. Zdaniem sądu Okręgowego te twierdzenia powoda były sprzeczne z przedstawioną przez niego wyceną nieruchomości, z której wynikało, że wycenie podlega nieruchomość nadająca się do zamieszkania. Pozwany stanowczo zaprzeczył twierdzeniom powoda na temat wartości nieruchomości. Powód poza twierdzeniami zgłoszonymi w pozwie nie podjął w tym zakresie żadnej inicjatywy dowodowej. Według tego Sądu należało uznać rzeczywistą wartość nieruchomości wskazywaną przez powoda za wysoce wątpliwą, przede wszystkim z uwagi na sprzeczne informacje na temat stanu nieruchomości podawane przez powoda i wartość wynikającą z przedstawionej wyceny, zakwestionowanej stanowczo przez pozwanego. W związku z tym, ocena twierdzeń powoda na ten temat musiała okazać się dla powoda niekorzystna. Mając to na uwadze Sąd ten nie dokonał oceny, czy istnieje różnica pomiędzy wartością przewłuszczoną nieruchomości, a wysokością zobowiązania powoda, a co za tym idzie, czy pozwany został bezpodstawnie wzbogacony kosztem powoda, skoro powód tego nie wykazał. W związku z tym również w tej części powództwo podlegało oddaleniu.

O kosztach Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 102 k.p.c., uznając sytuację powoda za szczególnie uzasadnioną wypadek, zarówno jeśli chodzi o jego sytuację majątkową, jak i o stopień skomplikowania niniejszej sprawy, który w ocenie strony powodowej rokował szanse powodzenia. Poza tym Sąd wziął pod uwagę fakt, że pozwany w niniejszej sprawie nie poniósł żadnych kosztów.

Apelację od tego wyroku wywiódł powód, zaskarżając go w całości i zarzucając temu orzeczeniu:

1. naruszenie przepisów postępowania mające wpływ na treść wydanego w sprawie rozstrzygnięcia tj. art. 217 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. oraz w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. poprzez nierozpoznanie zgłoszonego już w pozwie wniosku powoda o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości na okoliczność wartości nieruchomości położonej przy ul. (...) w S., pomimo że okoliczność ta ma istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy zarówno w zakresie interpretacji treści umowy przeniesienia własności z dnia 17 grudnia 2012 r., wykazania rozmiarów pokrzywdzenia powoda treścią umowy i co za tym idzie jej sprzeczności z zasadami współzycia społecznego oraz udowodnienia zasadności roszczenia ewentualnego co do jego zasady i wysokości, a jej ustalenie wymaga wiadomości specjalnych,
2. naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 58 § 1 k.c. poprzez jego niezastosowanie pomimo sprzeczności z prawem umowy przeniesienia własności z dnia 17 grudnia 2012 r., polegającej na tym że umowa ta miała na celu przeniesienie jedynie udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu i nie zawierała postanowienia odnośnie przeniesienia prawa własności budynku stojącego na tym gruncie,
3. naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 58 § 2 k.c. poprzez jego błędną interpretację, polegającą na przyjęciu, że umowa przeniesienia własności z dnia 17 grudnia 2012 r. nie jest sprzeczna z zasadami współzycia społecznego, w sytuacji gdy prawidłowa interpretacja tego przepisu powinna prowadzić do ustalenia, że umowa ta jest sprzeczna z zasadami współzycia społecznego w związku z tym, że stawia w W. B. w znacznie uprzywilejowanej pozycji względem D. K., a do jej podpisania doszło z wykorzystaniem trudnej sytuacji finansowej i niedoświadczenia powoda,
4. naruszenia przepisu prawa materialnego tj. art. 388 k.c. poprzez jego niezastosowanie pomimo zaistnienia ku temu przesłanek, polegających na tym, że pozwany zastrzegł dla siebie roszczenie, którego wartość w chwili zawarcia umowy przewyższa w rażącym stopniu wartość jego własnego świadczenia, wykorzystując przy tym przymusowe położenie i niedoświadczenie powoda, co w konsekwencji doprowadziło do nie rozpoznania przez Sąd istoty sprawy w zakresie roszczenia ewentualnego o zasądzenie świadczenia pieniężnego dochodzonego na podstawie wyzysku.

W oparciu o podniesione powyżej zarzuty apelujący wniósł o uchylenie zaskarżonego orzeczenia w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji; a w przypadku nieuwzględnienia tego wniosku apelacji postulował zmianę zaskarżonego orzeczenia poprzez ustalenie, że umowa przeniesienia własności nieruchomości zawarta w dniu 17 grudnia 2012 r. pomiędzy D. K. a W. B. w formie aktu notarialnego sporządzonego przed notariuszem E. U. w siedzibie kancelarii notarialnej w S. przy al. (...) (repertorium A nr (...)) jest nieważna,

ewentualnie zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kwoty 170.000 zł płatnej w terminie 7 dni od dnia uprawomocnienia wyroku wraz z odsetkami w razie opóźnienia.

W odpowiedzi na apelację powoda pozwany wniósł o jej oddalenie i zasądzenie od D. K. na rzecz pozwanego kosztów postępowania odwoławczego, w tym kosztów zastępstwa prawnego o ile takowe będą w maksymalnej wysokości.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja powoda okazała się uzasadniona.

Na wstępie Sąd Apelacyjny wskazuje, że prawidłowe rozstrzygnięcie każdej sprawy uzależnione jest od spełnienia przez Sąd meriti dwóch naczelných obowiązków procesowych, tj. przeprowadzenia postępowania dowodowego w sposób określony przepisami procesowymi oraz dokonania wszechstronnej oceny całokształtu okoliczności ujawnionych w toku rozprawy głównej. Rozstrzygnięcie to winno również znajdować poparcie w przepisach prawa materialnego adekwatnych do poczynionych ustaleń faktycznych. Ustalenia faktyczne winny być wynikiem wnikliwej oceny przeprowadzonych dowodów zgodnie z regułami ich oceny, określonymi przepisem art. 233 §1 k.p.c. Poczynione ustalenia stanowią faktyczny stan sprawy, który sąd orzekający jest zobowiązany ocenić pod kątem obowiązujących przepisów prawa materialnego celem wszechstronnego zbadania zasadności roszczeń powoda i ustalenia czy powodowi przysługuje ochrona prawna, niezależnie od wskazania przez niego podstawy prawnej swojego roszczenia.

W ocenie Sądu Odwoławczego Sąd pierwszej instancji w tej sprawie nie wykonał żadnego z tych obowiązków w sposób właściwy. W obszernym uzasadnieniu pisemnym zawarł szerokie wywody, co do poszczególnych przepisów prawa materialnego i procesowego oraz ich wykładni. Te teoretyczne rozważania nie zostały jednak w sposób należyty przełożone na realia przedmiotowej sprawy, co powoduje, że orzeczenie uchyla się spod kontroli instancyjnej. Wadliwość uzasadnienia zaskarżonego wyroku, sprzeczność zawartych w nim twierdzeń z materiałem zebrany w sprawie, a zwłaszcza pominięcie całkowitym milczeniem kwestii istotnych dla rozstrzygnięcia, jakie pojawiły się w toku rozpoznania sprawy czyni niemożliwą prawidłową weryfikację tego orzeczenia przez Sąd Apelacyjny.

W zakresie pierwszego obowiązku procesowego sprowadzającego się do przeprowadzenia postępowania dowodowego w sposób określony przepisami procesowymi należy zaznaczyć, że Sąd Okręgowy postępowania takiego nie przeprowadził w całości w sposób należyty. Oczywiście zgłaszane przez strony wnioski dowodowe winny być przez Sąd analizowane pod kątem przydatności danego środka dla wykazania zgłaszanych twierdzeń. Co więcej - art. 227 k.p.c. stanowi, że przedmiotem dowodu są fakty mające dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie. Sąd przeprowadzając postępowanie musi więc najpierw ocenić czy dowód zgłoszony przez stronę ma potwierdzić okoliczności mające istotne znaczenie w sprawie czy też dany dowód jest zbędny (nieprzydatny) dla rozstrzygnięcia sprawy. Sąd meriti powinien swoją decyzję w tej kwestii wyrazić w toku procesu postanowieniem, w którym bądź dowód taki przeprowadza i określa tezę jakiej wykazaniu ma on służyć, bądź też oddala wniosek dowodowy. Ewentualna wadliwość postępowania dowodowego, jeżeli mogła mieć wpływ na wynik sprawy i została zakwestionowana przez stronę we właściwym trybie, a następnie zarzut taki zostanie podniesiony przed sądem odwoławczym – zgodnie z art. 380 k.p.c. stanowi przedmiot badania w postępowaniu apelacyjnym. Sąd drugiej instancji rozważa zasadność postanowienia także wówczas gdy sąd dowód dopuścił, ale zarzut taki nabiera szczególnego znaczenia i może okazać się kluczowy, w sytuacji gdy sąd odmówił przeprowadzenia dowodu na fakty mające istotne znaczenie w sprawie, wadliwie oceniając, że nie mają one takiego charakteru (por. wyrok SN z dnia 14 listopada 2008 r. w sprawie II PK 47/08 LEX nr 500202).

Na gruncie niniejszej sprawy Sąd pierwszej instancji nie wydał żadnego postanowienia co do zasadności wniosku dowodowego zgłoszonego przez powoda w pozwie w zakresie przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego sądowego dla oszacowania wartości nieruchomości przy ul. (...) w S.. Z pisemnego uzasadnienia zaskarżonego wyroku można jednak wnioskować, że dowód taki Sąd ten uznałby za przydatny do rozstrzygnięcia sprawy. Wniosek taki wynika ze stwierdzenia Sądu Okręgowego, że powód wbrew zasadom dowodzenia w procesie cywilnym, wynikającym z art. 6 k.c. art. 232 k.p.c. „poprzestał na swoich twierdzeniach zamiast udowodnić, że przewłaszczona nieruchomość przedstawiała i przedstawia większą wartość od przyjętej i ujawnionej przez strony w akcie notarialnym”. Zawarte w pisemnym uzasadnieniu zaskarżonego wyroku stwierdzenie Sądu pierwszej instancji, że „swoje wyliczenia powód

oparł na złożonej do akt sprawy opinii, wydanej prawdopodobnie na jego zlecenie. Innych dowodów na poparcie swoich twierdzeń, co do wartości nieruchomości powód nie zaoferował, nawet po zaprzeczeniu tej wartości przez pozwanego” musi budzić najwyższe zdziwienie i zaskoczenie, bowiem to ostatecznie zdanie pozostaje w całkowitej sprzeczności z treścią pozwu. Jak już wyżej wspomniano - powód w treści pozwu (na str. 4 – k.5 akt) zawarł wnioski dowodowe odnoszące się do wartości nieruchomości przy ul. (...) w S.. Pod tytułem „dowód” wskazał na: przesłuchanie powoda, zawiadomienie o popełnieniu przestępstwa, wycenę wartości nieruchomości sporządzoną przez rzeczoznawców majątkowych z dnia 17 października 2013 r., a w punkcie 4 zawarł wnioski: „w razie kwestionowania opinii wskazanej w pkt 3 wnoszę o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości, celem ustalenia wartości nieruchomości tak w chwili dokonywania skarżonej czynności, jak i aktualnej”. Zaskakującym jest także stwierdzenie Sądu Okręgowego, że „powód nie wskazał podstawy prawnej swojego roszczenia o rozliczenie nadwyżki pomiędzy wartością rzeczy przewłaszczonej, a wartością wierzytelności pozwanego. Sąd uznał, że podstawę takiego roszczenia stanowi art. 405 k.c.” Takie stwierdzenie jest również kontrfaktyczne albowiem, wbrew stanowisku tego Sądu strona powodowa wskazała w pozwie na podstawę prawa swojego roszczenia zgłoszonego jako ewentualne, a mianowicie wprost wskazała na przepis art. 388 § 1 k.c. Niezależnie od tego, w treści uzasadnienia pozwu znalazły się stwierdzenia powoda, że żądanie zapłaty wynika z konieczności przywrócenia równowagi świadczeń stron umowy, poprzez zwiększenie należnego mu świadczenia. Oczywiście Sąd orzekający jest związany wyłącznie wskazanymi przez powoda żądaniami i faktyczną podstawą powództwa, z urzędu i samodzielnie dokonując subsumpcji tychże do przepisu prawa materialnego, stanowiącego podstawę dochodzonego roszczenia. Tym niemniej zupełnie niezrozumiałym jest wskazanie w niniejszej sprawie jako podstawy prawnomaterialnej roszczenia powoda przepisu art. 405 k.c. traktującego o bezpodstawnym wzbogaceniu. Okoliczności faktyczne przywoływane przez powoda, jego argumentacja zawarta w pozwie i prezentowana w toku procesu (niezależnie od wskazania przez niego wprost art.388 k.c.) nie odnoszą się do instytucji bezpodstawnego wzbogacenia. Wyraźnie natomiast sugeruje rozważenie instytucji wyzysku, której ustawowy opis został zawarty w art. 388 § 1 k.c. Zgodnie z tym przepisem jeżeli jedna ze stron, wyzyskując przymusowe położenie, niedoświadczenie drugiej strony, w zamian za swoje świadczenie przyjmuje albo zastrzega dla siebie lub dla osoby trzeciej świadczenie, którego wartość w chwili zawarcia umowy przewyższa w rażąco stopniu wartość jej własnego świadczenia, druga strona może żądać zmniejszenia swego świadczenia lub zwiększenia należnego jej świadczenia, a w wypadku gdy jedno i drugie byłoby nadmiernie utrudnione, może ona żądać unieważnienia umowy. Art. 388 k.c. w § 2. zawiera ograniczenie czasowe możliwości dochodzenia tych roszczeń stanowiąc, że wygasają one z upływem dwóch lat od dnia zawarcia umowy. W tym przypadku więc roszczenie zostało zgłoszone przez powoda z zachowaniem terminu ustawowego skoro kwestionowana czynność prawna miała miejsce 17 grudnia 2012 roku, a pozew w niniejszej sprawie został wniesiony do Sądu Okręgowego w dniu 28 października 2013 roku.

Sąd Apelacyjny odnosząc się w tym miejscu do niewykonania przez Sąd pierwszej instancji także drugiego z ciążących na nim obowiązków dokonania wszechstronnej oceny całokształtu okoliczności ujawnionych w toku rozprawy głównej, dodatkowo wskazuje, że nie został w żaden sposób rozważony zarzut nieważności umowy przeniesienia własności z dnia 17 grudnia 2012 r. w związku ze sprzecznością tej umowy z ustawą. Okoliczność ta podniesiona w piśmie przygotowawczym z dnia 5 grudnia 2013 r. winna być przedmiotem uwagi tego Sądu, choćby z uwagi na fakt obowiązku stosowania prawa materialnego z urzędu. Niezależnie więc od argumentacji co do braku sprzeczności tej umowy z zasadami współżycia społecznego, Sąd Okręgowy winien był zbadać relację pomiędzy treścią jej § 3 i § 5, a poczynione ustalenia odnieść do przepisów prawa materialnego.

Już tylko na marginesie można poddać w wątpliwość zasadność ocen prezentowanych przez Sąd pierwszej instancji w części jego rozważań w sytuacji, wobec istotnych braków ustaleń faktycznych, zasugerowanych jedynie w formie argumentacji dla rozważań. Sąd ten w szczególności nie ustalił ile rat z pożyczki udzielonej 17 grudnia 2012 roku powód spłacił, jaka była łącznie kwota przekazanych pozwanemu rat, na jaką kwotę opiewała pierwsza pożyczka, wspomniana przez pozwanego w jego zeznaniach i czy istotnie nie pomniejszył on o tę kwotę świadczenia przekazanego powodowi zgodnie z umową z dnia 17 grudnia 2012 roku, z jakich przyczyn pozwany nie dochodził od powoda zwrotu pierwszej udzielonej mu pożyczki. Na tym tle rozważenia wymaga motywacja stron w zakresie zabezpieczenia wykonania tylko

tej drugiej umowy pożyczki poprzez zawarcie umowy przewłaszczenia udziału powoda w wieczystym użytkowaniu działki(?) czy całej nieruchomości (?).

Dopiero wnikliwa interpretacja wszystkich prawidłowo ustalonych okoliczności tej sprawy odniesiona do przepisu art. 58 § 1 i 2 k.c. pozwoli ocenić czy umowa przewłaszczenia zawarta przez strony w formie aktu notarialnego z dnia 17 grudnia 2012 r. jest zgodna z przepisami prawa, nie stanowi ich obejścia i nie narusza zasad współżycia społecznego. Pozytywne zweryfikowanie jej ważności da natomiast asumpt do rozważenia zasadności roszczenia ewentualnego powoda, opartego na przepisie art. 388 k.c.

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd pierwszej instancji winien wyjaśnić wszystkie te istotne wątpliwości, choćby poprzez należyte przeprowadzenie dowodu z przesłuchania stron. Stanowisko zajęte wobec tych wyjaśnień pozwoli na ocenę wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego zawartego w pozwie. Ponownie rozpoznając sprawę Sąd ten powinien odnieść się do wszystkich istotnych w tej sprawie kwestii, nie tylko tych całkowicie pominiętych przez Sąd Okręgowy przy wydawaniu zaskarżonego wyroku.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie przepisu art. 386 § 4 k.p.c. Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji.

Maria Iwankiewicz Artur Kowalewski Tomasz Żelazowski