

Sygn. akt IACa 922/15 Sygn. akt IACz 893/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 stycznia 2016 roku

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Maria Iwankiewicz (spr.)

Sędziowie: SSA Dariusz Rystał

SSA Wiesława Kaźmierska Protokolant: st.sekr.sądowy Wioletta Simińska

po rozpoznaniu w dniu 14 stycznia 2016 roku na rozprawie w S.

sprawy z powództwa D. K.

przeciwko W. B.

o uznanie umowy za nieważną ewentualnie o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 27 lipca 2015 roku, sygn. akt I C 502/15

oraz zażalenia powoda na postanowienie w przedmiocie kosztów procesu

I. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie drugim tylko o tyle, że w miejsce kwoty 7.217 zł zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 12.617 (dwanaście tysięcy sześćset siedemnaście) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego,

II. oddala apelację pozwanego,

III. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 9.000 (dziewięć tysięcy)

złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym i zażaleniowym.

Dariusz Rystał Maria Iwankiewicz Wiesława Kaźmierska

Sygn. akt I ACa 922/15

UZASADNIENIE

Powód D. K. złożył w dniu 28 października 2013 r. z pozwem przeciwko W. B., domagając się w nim ustalenia nieważności umowy z dnia 17 grudnia 2012 r., na mocy której przeniósł na pozwanego W. B. udział 4/6 w prawie użytkownika wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr (...) o obszarze 0,655 h, przy ul. (...) w S. zabudowanej budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej 110 m⁽²⁾, dla której Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą nr (...). Na wypadek uznania przez Sąd, że powyższa umowa jest ważna, powód wniósł o zasądzenie na jego rzecz od pozwanego kwoty 286.000 zł, 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. Ponadto powód wniósł o zasądzenie od pozwanego na jego rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz o zwolnienie od kosztów sądowych.

W uzasadnieniu powód opisał sytuację życiową w jakiej się znalazł po opuszczeniu Domu Dziecka. Wskazał, że pozwany zawierając tę umowę wykorzystał jego brak doświadczenia i młody wiek, a nadto podniósł nieadekwatność wzajemnych świadczeń.

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.

Argumentując swoje stanowisko pozwany podał, że w chwili podpisania zarówno umowy pożyczki, jak i umowy przeniesienia własności nieruchomości z dnia 17 grudnia 2012 r. strony były świadome tego, co podpisują.

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

Sąd Apelacyjny w Szczecinie na skutek apelacji powoda orzeczeniem z dnia 19 marca 2015 r. w sprawie I ACa 909/14 uchylił ten wyrok i przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu w Szczecinie do ponownego rozpoznania pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

Ponownie orzekając - Sąd Okręgowy w Szczecinie wyrokiem z dnia 27 lipca 2015 roku ustalił, że umowa przeniesienia własności w udziale do $\frac{4}{6}$ części w wieczystym użytkowaniu nieruchomości stanowiącej działkę gruntu numer (...) o obszarze 0,0655ha, położonej w S. przy ulicy (...) dla której Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) jest nieważna w całości (pkt.I), zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 7217 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego (pkt.II) a nadto nakazał ściągnąć od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Szczecinie kwotę 11 600 zł tytułem zwrotu nie uiszczonych kosztów sądowych (pkt.III).

Rozstrzygnięcie tej treści Sąd Okręgowy wydał po dokonaniu ustaleń faktycznych z których wynika, że powód D. K. na podstawie testamentu notarialnego nabył w całości z dobrodziejstwem inwentarza spadek po zmarłej w dniu (...) r. E. K. a postanowienie w tym przedmiocie z 30 sierpnia 2010 r. (sygn. akt II Ns 280/09) jest prawomocne, co stwierdzono w dniu 30 września 2010 r. W skład tego spadku wchodzi m.in. udział w wysokości $\frac{4}{6}$ prawa wieczystego użytkowania nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) o obszarze 0,655 ha, położonej w S. przy ul. (...), zabudowanej budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej 110 m⁽²⁾, dla której Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, X Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr (...). Pozostały udział w tej nieruchomości w wysokości $\frac{2}{6}$ przysługiwał matce powoda S. K. oraz wujowi powoda M. K., każdemu w części po $\frac{1}{6}$. Matka powoda cierpi na schizofrenię, jest osobą całkowicie ubezwłasnowolnioną i z tego względu przebywa stale w odpowiedniej placówce.

Sąd Okręgowy ustalił, że do maja 2012 r. powód zamieszkiwał w domu dziecka w S., pozostając wówczas w konflikcie z pracownikami domu dziecka, w którym przebywał. W maju 2012 r. powód wyprowadził się z domu dziecka i zamieszkał w odziedziczonej nieruchomości przy ul. (...) w S.. Powód nie miał kontaktu ze swoją rodziną, w tym również z pozostałymi osobami posiadającymi tytuł prawny do tej nieruchomości. W okresie do sierpnia 2012 r., powód był tymczasowo, dorywczo zatrudniony w agencji reklamowej przy wykonaniu stron internetowych i zarabiał ok. 700-800 zł miesięcznie. Do końca sierpnia powód, jako wychowanek domu dziecka, otrzymywał również kwotę ok. 500 zł z Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie w S. z tytułu kontynuacji nauki. Powód był uczniem szkoły średniej, w której naukę przerwał w grudniu 2012 r. aby poszukiwać pracy zarobkowej. Do stycznia 2013 r. powód zamieszkiwał w odziedziczonej nieruchomości z konkubentem swojej babci, który wyprowadził się w styczniu 2013 r. We wrześniu 2013 r. powód wrócił do szkoły i kontynuował naukę, dzięki czemu ponownie otrzymywał kwotę 500 zł z MOPR. Z

pomocą dyrektora swojej szkoły powód otrzymał w listopadzie 2013 r. miejsce w internacie, w którym zamieszkał do ukończenia szkoły w maju 2014 r. Powód podejmował dorywcze zatrudnienie, np. na budowach.

W swoich ustaleniach Sąd pierwszej instancji wskazał, że w dniu 13 grudnia 2012 r. powód oraz pozwany W. B. zawarli umowę pożyczki, na podstawie której powód otrzymał kwotę 5.000 zł. Przed zawarciem umowy powód i pozwani znali się, ponieważ córka pozwanego jest sąsiadką powoda (zamieszkuje w budynku sąsiadującym z nieruchomością przy ul. (...) w S.). Pozwany znał również rodzinę powoda, tj. matkę, babkę. Pożyczka została zawarta w domu, w którym zamieszkuje córka pozwanego. Powód nie spłacił otrzymanej pożyczki, w związku z czym pozwany pismem z dnia 18 lipca 2013 r. wezwał powoda do zapłaty. Następnie powód oraz pozwany, dzięki pośrednictwu córki pozwanego spotkali się, aby porozmawiać o kolejnej pożyczce na remont nieruchomości powoda. Strony spotkały się w jednej z kawiarni w Centrum Handlowym (...) w S.. Powód wspominał, że potrzebuje pożyczki na przeprowadzenie w swojej nieruchomości różnych prac remontowych. W wyniku tych rozmów powód w dniu 17 grudnia 2012 r. zawarł z pozwanym umowę pożyczki. Do zawarcia umowy doszło w lokalu pozwanego, tj. w prowadzonym przez pozwanego lombardzie. Przy zawieraniu umowy obecni byli córka i syn pozwanego, który spisywał te umowę.

Sąd Okręgowy wskazał na treść tej umowy; w szczególności przytoczył jej § 1 z którego wynikało, że pozwany udzielił powodowi pożyczki w kwocie 62.000 zł, a powód zobowiązał się oddać taką samą sumę pieniędzy wraz z odsetkami określonymi w § 2 umowy w terminie do dnia 17 grudnia 2013 r. w ratach w kwocie po 400 zł do 25. dnia każdego miesiąca, zaś pozostała na koniec trwania umowy kwota miała zostać rozliczona na koniec umowy (§ 10 umowy). Zgodnie z § 2 umowy, wysokość odsetek (provizji) należnych z tytułu zawartej umowy wynosiła 0,06 % kwoty pożyczki w stosunku dziennym. W § 3 wskazano, że dla zabezpieczenia wiarygodności pożyczkodawcy o zwrot pożyczki wraz z należnymi odsetkami, pożyczkobiorca przekazuje przysługujące mu prawo własności do 4/6 części nieruchomości przy ul. (...) w S., oświadczając „że jest właścicielem rzeczy wymienionej w ust. 1.” Powód wyraził zgodę na umowę przewłaszczenia w formie aktu notarialnego (§ 6 umowy), a w § 15 umowy nadto 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. W umowie zawarto zapisy, zgodnie z którymi wartość „prawa własności” do 4/6 ww. nieruchomości wynosi 62.000 zł (§ 3 ust. 3 w zw. z § 1 ust. 1 umowy). Umowa stanowi wydruk komputerowy z wykropkowanymi miejscami na uzupełnienie niektórych danych. Pola te zostały uzupełnione odręcznie bez zaparafowania poszczególnych dopisków. Umowa została podpisana na 1 stronie na dole, a także na 2 stronie pod końcem tekstu umowy.

Sąd Okręgowy ustalił, że po podpisaniu tej umowy pożyczki, tego samego dnia, tj. w dniu 17 grudnia 2012 r., powód i pozwany udali się do kancelarii notarialnej notariusza E. U., w której powód zawarł z pozwanym w formie aktu notarialnego umowę zatytułowaną „umowa przeniesienia własności”. Na podstawie tej umowy powód, w celu zabezpieczenia zwrotu należności wynikającej z umowy pożyczki z 17 grudnia 2012 r., przeniósł na rzecz pozwanego 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, X Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr (...) (§ 1, § 2, § 5) umowy. W § 3 tiret drugie powód oświadczył, że „nieruchomość opisana powyżej zabudowana jest budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej 110,00 m⁽²⁾ (sto dziesięć metrów kwadratowych), id. bud. (...), co nie zostało do tej pory ujawnione w księdze wieczystej,” (k. 45). Zgodnie z § 6 ust. 1 i § 6 ust. 2 umowy, pozwany zobowiązał się do powrotnego przeniesienia na powoda przedmiotu przewłaszczenia w terminie siedmiu dni od dnia zwrotu przez powoda 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, pozwany 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, pozwanemu 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, pozwany zobowiązał się do sprzedaży przedmiotu przewłaszczenia na warunkach opisanych wcześniej przy zachowaniu najwyższej staranności oraz po najwyższej zaoferowanej cenie (§ 7 ust. 2 umowy). Ponadto w § 8 ust. 2 umowy powód oświadczył, że w przypadku nieterminowej spłaty pożyczki zobowiązuje się do wydania pozwanemu nieruchomości będącej przedmiotem umowy wolnej od osób, rzeczy i praw osób trzecich. Zgodnie zaś z § 9 umowy w celu pobrania opłaty od umowy strony podały wartość nieruchomości na kwotę 62.000 zł.

Z ustaleń Sądu pierwszej instancji wynika, że powód początkowo spłacał pozwanemu udzieloną pożyczkę, przekazując mu przez cztery miesiące kwoty po 800 zł co miesiąc. Następnie powód zaprzestał spłacania należności wynikającej z umowy pożyczki z dnia 17 grudnia 2012 r. Powód nie przeprowadził całego remontu nieruchomości, na który została przez niego wzięta pożyczka. W dniu 30 września 2013 r. powód złożył w Prokuraturze Rejonowej Szczecin-Prawobrzeże w Szczecinie, zawiadomienie o popełnieniu przestępstwa, polegającego na oszukaniu go przez pozwanego w ten sposób, że zawarł z nim umowę pożyczki na kwotę 62.000 zł, przy czym powód otrzymał jedynie kwotę 25.000 zł, a pożyczkodawca żądał od niego zapłaty kwoty 62.000 zł z odsetkami do dnia 17 grudnia 2013 r. W treści zawiadomienia powód wyjaśnił, że pozwany przy zawarciu umowy wręczył mu jedynie kwotę niespełna 25.000 zł, a resztę kwoty pożyczki powód miał otrzymać po upływie 3 miesięcy, gdy pozwany zobaczy, że powód regularnie spłaca pożyczkę. Pozwany nie przekazał jednak powodowi pozostałej części pożyczki. W treści zawiadomienia powód napisał również: „Umowa została zawarta w obecności notariusza pod zastaw moich 4/6 praw własności do domu jednorodzinnego.”

W ustaleniach tych Sąd Okręgowy podał, że rzeczoznawca majątkowy A. C. (nr uprawnień (...)) dokonał w dniu 16 października 2013 r. oględzin i 17 października 2013 r. sporządził operat szacunkowy prawa użytkowania wieczystego gruntu działki nr (...) oraz budynku mieszkalnego jednorodzinnego stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności zlokalizowanego w S. przy ul. (...), ustalając w tym operacie, że wartość rynkowa całości nieruchomości (6/6 prawa użytkowania wieczystego wraz z jednorodzinnym budynkiem mieszkalnym) wynosi 348.000 zł. W konsekwencji udział powoda w tej nieruchomości, który wynosił 4/6, miałby wartość 232.000,- zł.

W oparciu o takie ustalenia Sąd Okręgowy uznał, że powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Sąd ten wskazał, że pozew opierał się co do zasady na dwóch niezależnych od siebie podstawach prawnych - na przepisie art. 58 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 189 k.p.c. oraz art. 388 § 1 k.c. przytoczywszy treść i wykładnię art. 189 k.p.c. Sąd pierwszej instancji uznał, że powód posiada interes prawny w ustaleniu, iż umowa zawarta z pozwanym W. B. w dniu 17 grudnia 2012 r. w formie aktu notarialnego, a dotycząca przeniesienia prawa użytkowania wieczystego w udziale 4/6 nieruchomości zlokalizowanej przy ul. (...) w S. oraz znajdującego się tam budynku mieszkalnego jednorodzinnego, jest nieważna. Według tego Sądu interes powoda wyrażał się w tym, że ustalenie nieważności tej umowy skutkowałby powstaniem roszczenia powoda wobec pozwanego o zwrotne przeniesienie prawa użytkowania wieczystego oraz prawa własności budynku. Powstanie takiego roszczenia niewątpliwie dotyczy materialnoprawnej sfery praw powoda, co implikuje posiadanie przez powoda interesu prawnego. Odnośnie drugiej z przesłanek - wykazania okoliczności powodujących nieistnienie stosunku prawnego (umowy) – Sąd ten zauważył, że powód wywodził jej wystąpienie z przepisów art. 58 § 1 i 2 k.c. oraz przepisu art. 388 § 1 k.c. chociaż roszczenie z art. 388 § 1 k.c. czyli żądanie unieważnienia umowy zawartej w sytuacji wyzysku, jest samoistną podstawą prawną, na mocy której przysługuje nie roszczenie o ustalenie istnienia albo nieistnienia stosunku prawnego lub prawa (art. 189 k.p.c.), lecz roszczenie o unieważnienie umowy. Sąd okręgowy wskazał przy tym na różnicę pomiędzy wskazanymi roszczeniami polegającą na tym, że w przypadku tzw. powództwa o ustalenie (art. 189 k.c.) roszczenie dotyczy jedynie ustalenia, że stosunek prawny lub prawo albo istnieje, albo nie istnieje i ma charakter deklaratoryjny potwierdzając jedynie stan, który już występuje. Z kolei roszczenie o unieważnienie umowy (art. 388 § 1 k.c.) wiąże się z ingerencją w byt prawny umowy, bowiem umowa zawarta w sytuacji wyzysku jest ważna, lecz strona, która ucierpiała na skutek wyzysku, może zniweczyć jej skutki prawne, dochodząc unieważnienia takiej umowy. Orzeczenie zapadłe w takiej sprawie ma charakter konstytutywny i tworzy stan, że umowa która była ważna, staje się nieważna.

Sąd pierwszej instancji wskazał także na przepis art. 58 § 1 k.c. i stwierdził, że w jego ocenie umowa z 17 grudnia 2012 r. była sprzeczna z przepisem 235 § 2 k.c. według którego przysługująca wieczystemu użytkownikowi własność budynków i urządzeń na użytkowanym gruncie jest prawem związanym z użytkowaniem wieczystym, w zw. z art. 158 k.c. według którego umowa zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości powinna być zawarta w formie aktu notarialnego; to samo dotyczy umowy przenoszącej własność, która zostaje zawarta w celu wykonania istniejącego uprzednio zobowiązania do przeniesienia własności nieruchomości; zobowiązanie powinno być w akcie wymienione. Sąd ten zaznaczył, że ze zgromadzonego materiału dowodowego wynika, że nieruchomość położona w S. przy ul. (...), w chwili zawarcia przedmiotowej umowy była zabudowana budynkiem mieszkalnym, stanowiącym odrębną własność, który nie był ujawniony jednak w księdze wieczystej gruntu. W umowie z 17 grudnia 2012 r. strony oświadczyły, że grunt jest zabudowany budynkiem. W § 5 umowy strony zaznaczyły, iż powód D. K. przenosi na pozwanego W. B. jedynie udział do 4/6 we współużytkowaniu wieczystym nieruchomości gruntowej bez wskazania, że powód przenosi na pozwanego również prawo własności nieruchomości w postaci udziału w zlokalizowanym na gruncie budynku. Sąd ten jednocześnie zauważył, że w treści umowy w § 10 strony wniosły o sprostowanie księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości gruntowej poprzez ujawnienie budynku mieszkalnego oraz wpisanie pozwanego W. B. jako współużytkownika wieczystego. Strony nie postanowiły zatem o wskazaniu pozwanego jako współwłaściciela nieruchomości budynkowej. Według Sądu Okręgowego z treści zawartej przez strony umowy wynika, że ich wolą było przeniesienie wyłącznie udziału w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, zaś marginalne wskazanie, że nieruchomość ta jest zabudowana, miało charakter informacyjny o stanie tejże nieruchomości. Sąd ten zaznaczył, że pomimo iż przedmiotowa umowa zgodnie z przepisem art. 158 k.c. została zawarta w formie aktu notarialnego, to z jej treści nie wynika jednakże, aby strony zawarły umowę przeniesienia własności budynku posadowionego na nieruchomości gruntowej. Zgodnie z § 5 umowy umowa ta dotyczyła wyłącznie przeniesienia użytkowania wieczystego, a w pozostałej części aktu notarialnego brak jest jakiegokolwiek postanowienia dotyczącego przeniesienia własności udziału w prawie własności budynku. W tym kontekście Sąd Okręgowy odwołał się także do przepisu art. 80, art 81 i art. 92 § 3 i 4 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie (Dz. U. z 2008 r. Nr 189, poz. 1158 z późn. zm.; dalej: Pr. not.) art. 81 Pr. not. notariusz odmówił dokonania czynności notarialnej sprzecznej z prawem. Wskazał, że przepisy ustawy prawo o notariacie świadczą o tym, że wbrew stanowisku części orzecznictwa i doktryny, możliwość dokonywania wykładni woli stron zgodnie z przepisami art. 65 k.c. jest ograniczona. Należy bowiem mieć na względzie, że na notariuszu, który jest osobą zaufania publicznego, spoczywają szczególne obowiązki w zakresie sformułowania umowy w formie aktu notarialnego. Obowiązkiem notariusza jest dbałość o to, aby umowa zawierana przed nim nie była sprzeczna z prawem, była zrozumiała, przejrzysta, jak również zawierała wszelkie niezbędne elementy określonej umowy. Notariusz, który posiada wiedzę prawniczą oraz przygotowanie metodyczne w zakresie sporządzania aktów notarialnych, znający zasady techniki prawodawczej, powinien zatem wolę stron wyrażać w taki sposób, aby była ona adekwatnie odzwierciedlona w tekście aktu notarialnego sporządzanego przez notariusza. Bezsporne jest wszak, iż tekst prawny (a takim tekstem jest również umowa) winien być precyzyjny, komunikatywny i adekwatny, czyli wyrażający wolę twórcy tekstu. W konsekwencji nie można swobodnie przyjmując, że umowa zawarta w formie aktu notarialnego podlega każdorazowo swobodnej wykładni zgodnie z przepisem art. 65 k.c. bowiem pogląd taki przeczy uregulowaniom zawartym w przepisach prawa o notariacie i podważa rolę notariusza, a także jest niezgodne z obowiązkami, jakie ustawa nań nakłada. Powyższe należy rozpatrywać nadto przez pryzmat przepisu art. 158 k.c., zgodnie z którym postanowienie w zakresie przeniesienia udziału w własności nieruchomości budynkowej posadowionej na nieruchomości gruntowej wymagało dla swojej ważności zachowania formy aktu notarialnego, czyli winno zostać w akcie notarialnym sformułowane wprost. Brak sformułowania postanowienia w akcie notarialnym woli stron co do przeniesienia udziału w prawie własności nieruchomości skutkuje bowiem ustaleniem, że zgodnie z przepisem art. 73 § 2 k.c. strony nie dochowały wymaganej formy czynności prawnej i w konsekwencji taki brak skutkuje nieważnością tej umowy. W konsekwencji, z uwagi na fakt, że w zawartej umowie strony dokonały przeniesienia udziału w prawie użytkowania wieczystego z pominięciem przeniesienia udziału w prawie własności nieruchomości budynkowej, Sąd ten uznał, że zawarta przez strony umowa jest nieważna. O jej nieważności według tego Sądu świadczy również fakt, że w § 8 ust. 2 tej umowy powód zobowiązał się wydać nieruchomość gruntową wolną od osób, rzeczy i praw osób trzecich. Świadczenie to było jednak niemożliwe już w chwili zawarcia tej umowy. Trzeba bowiem zaznaczyć, że powodowi przysługiwał jedynie

udział w prawie użytkowania wieczystego zaledwie w części 4/6 i analogicznie w prawie własności nieruchomości budynkowej. Pozostała część 2/6 przysługiwała odpowiednio w częściach po 1/6 innym niż powód osobom. W konsekwencji osoby te miały prawo jako współużytkownicy wieczystości i współwłaściciele budynku do przebywania w nieruchomości i gromadzenia tam swoich rzeczy. O tym, że innym osobom przysługuje prawo do tej nieruchomości pozwany wiedział w chwili zawierania z powodem umowy, bowiem wynikało to chociażby z treści księgi wieczystej i z zasad logiki. Skoro powodowi przysługiwał jedynie udział w części, to pozostała część musiała przysługiwać innej osobie albo osobom. W związku z tym zobowiązanie się powoda do wydania pozwanemu nieruchomości wolnej od osób, rzeczy i praw należało ocenić jako niemożliwe w rozumieniu przepisu 387 § 1 k.c., co również skutkuje nieważnością przedmiotowej umowy. Na marginesie Sąd Okręgowy nadmienił, że z treści umowy nie wynikało, aby powód zobowiązywał się do nabycia pozostałej części udziału w prawach związanych z tą nieruchomością, zatem brak było podstaw do ustalenia, że zobowiązanie w § 8 ust. 2 umowy miało charakter przyszły i możliwy do spełnienia.

Sąd Okręgowy wskazał, że zgodnie z art. 58 § 2 k.c. nieważna jest czynność prawna sprzeczna z zasadami współżycia społecznego. Zaznaczając, że umowa z 17 grudnia 2012 r. była umową o przewłaszczenie na zabezpieczenie, czyli jedną z umów nienazwanych dopuszczaną na gruncie zasady swobody kontraktowania wyrażonej w przepisie art. 353¹ k.c. zatem jej celem jest przede wszystkim zabezpieczenie określonej należności, a nie jest ona „ukrytą” umową sprzedaży. W niniejszej sprawie, o czym świadczy § 5 umowy, przewłaszczenie na zabezpieczenie miało na celu zabezpieczenie wierzytelności powoda z tytułu umowy pożyczki co do kwoty 65.000 zł. Zgodnie z § 7 ust. 1 umowy stron w przypadku braku spłaty przez powoda tej należności w terminie, pozwanemu miało przysługiwać prawo sprzedaży przedmiotu przewłaszczenia osobom, za cenę według jego wyboru. Dalej strony ustaliły, że od ceny sprzedaży pozwany będzie miał prawo potrącić należność wraz z odsetkami oraz koszty związane z dochodzeniem zwrot należności z tytułu pożyczki, a pozostałą kwotę otrzyma powód. W § 7 ust. 2 pozwany zobowiązał się natomiast do sprzedaży przedmiotu przewłaszczenia „na warunkach opisanych powyżej przy zachowaniu najwyższej staranności oraz po najwyższej zaoferowanej cenie”. W ocenie Sądu Okręgowego powyższe postanowienia umowy nie dają się ze sobą pogodzić, a zatem są ze sobą niezgodne. Jak wynika bowiem z tych postanowień pozwanemu przysługiwało prawo sprzedaży przedmiotu przewłaszczenia za cenę według jego wyboru. Dalsze postanowienia dotyczące sprzedaży z zachowaniem należytej staranności oraz po najwyższej zaoferowanej cenie musiały zostać uznane jako bezprzedmiotowe, ponieważ w umowie strony nie postanowiły, aby pozwany musiał dokonać sprzedaży w drodze licytacji, otwartej oferty itd. Umowa ta pozwalała pozwanemu na sprzedaż udziału powoda w nieruchomości, który to udział był przedmiotem przewłaszczenia, właściwie bez żadnych ograniczeń. Pozwany mógł sprzedać bowiem ten udział osobie według swego wyboru oraz po cenie według swojego wyboru. Nie miał nawet obowiązku uzyskania przynajmniej dwóch ofert. Nie zostało również ograniczone, za jaką minimalną cenę powód musi sprzedać przedmiot przewłaszczenia. W konsekwencji pozwany mógł za przewłaszczony udział w nieruchomości otrzymać jedynie kwotę zdatną do pokrycia jego należności, a nawet kwotę niższą i sprzedaż taka byłaby zgodna z postanowieniami umowy i istotą umowy przewłaszczenia. Okoliczności te świadczyły w ocenie Sądu Okręgowego o sprzeczności umowy z zasadami współżycia społecznego, bowiem dopuszczały, aby pozwany w sposób całkowicie dowolny sprzedał przedmiot przewłaszczenia bez jakiegokolwiek możliwości kontroli tej transakcji przez powoda, po dowolnej cenie, bez jakiegokolwiek obowiązku ogłoszenia o sprzedaży, zebrania kilku ofert, zabezpieczenia otrzymania ceny sprzedaży itd., co ewidentnie godzi w interesy powoda, a jednocześnie sprzeciwia się zasadom współżycia społecznego, w szczególności zasadzie lojalności, uczciwości, oraz rzetelności. Sąd ten zauważył, że co prawda umowa przewłaszczenia na zabezpieczenie ma na celu ochronę wierzyciela i zapłaty pewnej wierzytelności, lecz umowa taka nie może nie uwzględniać interesów dłużnika. Według tego Sądu taka sprzeczność umowy z zasadami współżycia społecznego musiała skutkować uznaniem umowy za nieważną.

Analizując instytucję wyzysku podnoszoną alternatywnie przez powoda Sąd Okręgowy przytoczył przepis art. 388 § 1 k.c.

Wskazał, że świadczeniem pozwanego było w tym przypadku udzielenie powodowi oprocentowanej pożyczki na kwotę 65.000 zł, zaś świadczeniem powoda było przeniesienie prawa udziału 4/6 użytkowania wieczystego nieruchomości o powierzchni 0,0655 ha zabudowanej budynkiem mieszkalnym o powierzchni ok. 110 m². W ocenie Sądu pierwszej

instancji dysproporcja pomiędzy zabezpieczoną wierzytelnością pozwanego a przedmiotem przewłaszczenia jest wyraźna. Abstrahując od precyzyjnej wartości tej nieruchomości, a odwołując się do zasad doświadczenia życiowego i powszechnie znanych orientacyjnych cen nieruchomości na (...) rynku nieruchomości a jedynie poglądowo przyjmując cenę w kwocie 232.000 zł (4/6 x 348.000,- zł) wskazaną w operacie szacunkowym wykonanym na zlecenie powoda, Sąd ten uznał, że wartość przedmiotu przewłaszczenia przewyższała wartość zabezpieczonej wierzytelności ok. 2-3 razy. Dodatkowo Sąd ten uwzględnił fakt, że pozwanemu zgodnie z umową przysługiwało prawo do sprzedaży przedmiotu przewłaszczenia po cenie według uznania pozwanego, a więc nieruchomość mogła zostać sprzedana zgodnie z umową nawet po cenie znacznie niższej niż zabezpieczona wierzytelność. W konsekwencji za pożyczoną kwotę 65.000,- zł powód mógł bezpowrotnie utracić przysługujące mu prawo do nieruchomości i to bez jakiegokolwiek rozliczenia z ceny sprzedaży. Powyższe okoliczności dają w ocenie Sądu Okręgowego podstawę do przyjęcia, iż w niniejszej sprawie świadczenie powoda w chwili zawarcia przedmiotowej umowy zdecydowanie przewyższało świadczenie pozwanego.

Zdaniem tego Sądu okoliczności tej sprawy nie pozostawiają również wątpliwości, że pozwany wykorzystał położenie, w jakim znajdował się powód, który wychowywał się w domu dziecka i a opuścił go w maju 2012 r., czyli zaledwie kilka miesięcy przed zawarciem przedmiotowej umowy. Powód zamieszkał w domu, do którego prawo odziedziczył po zmarłej babce. Jak wynika z materiału dowodowego po opuszczeniu domu dziecka powód był zdany wyłącznie na siebie i nie miał wsparcia żadnych osób trzecich, bowiem jego matka cierpi na chorobę psychiczną i przebywa stale w odpowiedniej placówce, a o reszcie swojej rodziny powód nie ma wiedzy lub z nią kontaktu. Dodatkowo, co zeznał powód, dom dziecka opuścił skonfliktowany z jego personelem, wobec czego nie mógł się zwrócić o jakąkolwiek pomoc czy radę nawet do ówczesnych opiekunów. Nie może również umknąć uwadze, że powodowi było brak doświadczenia życiowego, bowiem dotychczas pozostawał pod opieką personelu domu dziecka i w zasadzie nie zajmował się samodzielnie własnymi sprawami. Nadto w chwili zawierania umowy nie posiadał nawet średniego wykształcenia. W związku z tym za nie mający znaczenia Sąd ten uznał fakt, że powód zeznał, iż rozumiał treść zawartej umowy. Fakt, że rozumiał on tę umowę pod względem językowym nie jest wszak równoznaczne z tym, że powód miał świadomość, jakie ta treść wywołuje dla niego skutki prawne. Rozsądne rozważenie sytuacji osobistej powoda utwierdza w przekonaniu, że powód świadomości tej nie mógł mieć, co wynika z przedstawionych powyżej okoliczności. Sąd ten nadmieniał również, że pozwany znał zarówno powoda, jak i jego rodzinę (matkę oraz zmarłą babkę), a córka pozwanego zamieszkiwała w sąsiedztwie powoda i to ona właśnie niejako pośredniczyła w zawarciu przedmiotowej umowy. W ocenie tego Sądu w niniejszej sprawie powód pozostawał w przeświadczeniu, że może zaufać pozwanemu jako osobie, która znała jego rodzinę, jako ojcu sąsiadki. Zaufanie to wynikało właśnie z braku doświadczenia życiowego powoda oraz trudnej sytuacji osobistej, polegającej na tym, że powód nie miał żadnej bliskiej, dorosłej i doświadczonej osoby, której rady mógłby zasięgnąć. Propozycja pozwanego udzielenia pożyczki na remont domu musiała zatem być przez powoda postrzegana jako gest pomocy i wsparcia w ciężkiej sytuacji, co jednak – biorąc pod uwagę treść zawartej umowy – takim gestem nie było. W konsekwencji Sąd Okręgowy ustalił, że pozwany, zawierając z powodem przedmiotową umowę przewłaszczenia na zabezpieczenie, wykorzystał przymusowe położenie i brak doświadczenia powoda. Wobec powyższego według tego Sądu przedmiotową umowę należało unieważnić również na podstawie przepisu art. 388 § 1 k.c., bowiem pozew został wniesiony z zachowaniem 2-letniego terminu, o którym stanowi przepis art. 388 § 2 k.c., a w niniejszej sytuacji zwiększenie świadczenia należnego powodowi czy zmniejszenie jego świadczenia byłoby utrudnione, a nadto zachodzą w niniejszej sprawie inne podstawy do stwierdzenia nieważności tej umowy.

O kosztach postępowania Sąd Okręgowy rozstrzygnął w punkcie II na podstawie przepisów art. 98 § 1 i § 3 k.p.c., uznając, że powód w całości sprawę wygrał, a tym samym pozwany w całości przegrał, wskazując przy tym uzasadnione koszty poniesione przez powoda. Sąd ten przyznał, że omyłkowo nie uwzględnił jednak w pkt II wyroku kwoty 5.400 zł stanowiącej koszty zastępstwa procesowego i zasądził jedynie kwotę 7.217,- zł tytułem kosztów procesu w I instancji. Podał, że kwota 5.400 zł tytułem kosztów procesu w II instancji może być w związku z tym dochodzona przez powoda poprzez odwołanie się od postanowienia rozstrzygającego o kosztach w drodze zażalenia (art. 394 § 1 pkt 9 k.p.c.).

Zasądzając w pkt III od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Szczecinie kwotę 11.600 zł tytułem zwrotu nie uiszczonych kosztów Sąd ten powołał się na przepis art. 113 ust. 1 u.k.s.c. Zaznaczając, że należało od pozwanego zasądzić z tego tytułu kwotę 23.200 zł (11.600 zł opłaty od pozwu oraz 11.600 zł opłaty od apelacji) Sąd ten stwierdził, że omyłkowo zasądził jednak jedynie kwotę 11.600,- zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych w postępowaniu w I instancji (opłata od pozwu), z pominięciem orzeczenia w zakresie kosztów postępowania apelacyjnego, zaś zasądzenie kwoty 11.600 zł tytułem kosztów sądowych w II instancji (opłata od apelacji) zostanie zasądzona postanowieniem na podstawie przepisu art. 108¹ k.p.c.

Apelację od tego wyroku wywiódł pozwany zaskarżając go w całości i zarzucając:

a) naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na treść rozstrzygnięcia, a to:

- art. 386 §6 k.p.c. w zw. z art. 232 k.p.c. polegające na zignorowaniu przez Sąd Okręgowy oceny i wskazań Sądu Apelacyjnego w Szczecinie zawartych w uzasadnieniu wyroku z 19 marca 2015 r. (I ACa 909/14) i nieprzeprowadzeniu dowodów z przesłuchania stron, ani z opinii biegłego w celu dokonania wyceny udziału 4/6 w nieruchomości wnioskowanej przez stronę powodową, co doprowadziło do nierozpoznania przez Sąd I instancji istoty sprawy, z uwagi na poczynienie ustaleń faktycznych w oparciu o zdekompletowany materiał dowodowy,

- art. 232 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. polegające na oddaleniu wniosku dowodowego pozwanego o przesłuchanie w charakterze świadka K. B., pomimo że Sąd mógł go przesłuchać na rozprawie 23 lipca 2015r. Wniosek dowodowy wpłynął do Sądu I instancji 05 lipca 2015 r. Przesłuchanie świadka nie przedłużyłoby postępowania, tym bardziej, że okoliczności na które świadek miał zeznawać pokrywały się z okolicznościami, które nakazał wyjaśnić Sąd Apelacyjny w Szczecinie uchylając wyrok i przekazując sprawę do ponownego rozpoznania,

b) naruszenie przepisów prawa materialnego, a to:

- art. 235 § 2 k.p.c. w zw. z art. 65 § 2 k.c. polegające na ich niezastosowaniu i pominięciu zgodnego zamiaru stron przeniesienia również 4/6 własności budynku związanej z prawem wieczystego użytkowania. Dla obu stron w momencie zawierania umowy w formie aktu notarialnego, oczywiste było, że przewłaszczenie na zabezpieczenie dotyczy nieruchomości gruntowej wraz z położonym na niej budynkiem. W przeciwnym wypadku pozwany nie udzieliłby pożyczki powodowi, nie mając odpowiedniego zabezpieczenia,

- art. 387 § 1 k.c. polegające na jego błędnej wykładni, że zobowiązanie współwłaściciela do wydania nieruchomości w stanie wolnym od osób i rzeczy, należy ocenić jako świadczenie niemożliwe, skutkujące nieważnością całej umowy, podczas gdy strony mogły układać treść stosunku prawnego w sposób swobodny. Powód miał prawo zobowiązać się w taki sposób, mając wiedzę, że jego chora na schizofrenię matka współwłaścicielka nieruchomości (1/6) stale przebywa w Domu Pomocy Społecznej, a wujek M. K. nie interesuje się nieruchomością, nie mieszka w niej, ani do niej nie zagląda. Nadto świadczenie to nie determinowało bytu całego stosunku prawnego. Nie miało ono większego znaczenia dla pozwanego. Nawet gdyby przyjąć, że oświadczenie to było nieważne, to nie mogło pociągać za sobą nieważności reszty postanowień umowy,

- art. 58 § 2 k.c. polegające na jego zastosowaniu i uznaniu, że z umowa z 17 grudnia 2012 r. stanowiąca przewłaszczenie na zabezpieczenie jest umową nieważną, bo sprzeczną z zasadami współżycia społecznego, pomimo że w umowie znalazły się postanowienia chroniące interesy powoda, tj. zobowiązujące pozwanego do zachowania najwyższej staranności przy poszukiwaniu kontrahenta na kupno nieruchomości, za najwyższą możliwą cenę. Zauważyć należy, że pozwany do tej pory w ogóle nie skorzystał z uprawnienia do sprzedaży nieruchomości. W umowie znalazł się zapis, że prawo sprzedaży przysługuje pozwanemu, że to on może dokonać wyboru oferty. Trudno bowiem, by to powód - zamieszkujący nieruchomość

- był zainteresowany szybką sprzedażą nieruchomości, utratą dachu nad głową, w celu spłaty wierzyciela,

- art. 388 § 1 k.c. polegające na jego zastosowaniu, z uwagi na uznanie, że w sprawie miał miejsce wyzysk ze strony pozwanego:

- Sąd uznał, że świadczenia stron nie były ekwiwalentne, z uwagi na dysproporcję wzajemnych świadczeń stron. Pomimo zakwestionowania przez pozwanego wskazanej w pozwie wartości nieruchomości, Sąd oddalił wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego, co do wyceny udziału 4/6 w nieruchomości, przyjmując wartość wskazaną przez powoda w załączonej prywatnej opinii, w której nie wyceniano wartości zwykłej udziału, lecz całej nieruchomości. Nie sposób przyjąć, że wartość, atrakcyjność i zainteresowanie na rynku nieruchomości udziałem 4/6 w nieruchomości objętej współwłasnością jest taka sama, jak w przypadku całej nieruchomości. Nadto konstrukcja umowy zabezpieczała interesy powoda, gdyż przewidywała zwrot nadwyżki ceny uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości po potrąceniu zadłużenia,

- Sąd bezpodstawnie uznał, że pozwany wykorzystał brak doświadczenia i przymusową sytuację powoda zawierając z Nim tak skonstruowaną umowę przenoszącą własność. Treść umowy nie naruszała interesów powoda, który zaciągnął zobowiązanie i się z niego nie wywiązał. Przewłaszczenie na zabezpieczenie miało na celu zabezpieczenie interesów pozwanego, jeśli powód nie dokonałby spłaty. Powód był dorosły, zdrowy, w pełni sił fizycznych i umysłowych. Działał z pełnym rozeznaniem. Miał już wcześniej do czynienia z Sądem i notariuszem. Załatwiał sprawy związane ze spadkiem. Był u notariusza na poświadczeniu podpisu. Miał możliwość skorzystania z pomocy wielu instytucji, w których świadczona jest bezpłatna pomoc prawna. Wystarczy w wyszukiwarce komputera wpisać „bezpłatne porady prawne S.”, by uzyskać listę kilkunastu miejsc, w których może uzyskać pomoc prawnika. Powód mógł wziąć pożyczkę w banku, lub kredyt pod hipotekę. Powód nie znajdował się w gorszej sytuacji od 90% osób zaciągających zobowiązania w bankach, czy innych instytucjach finansowych. Miał rozeznanie na tyle, by zrozumieć treść umowy i Jej konsekwencje. Brak jest podstaw, by stawiać powoda w pozycji uprzywilejowanej tylko dlatego, że spłata pożyczki nie przebiegła po Jego myśli. Sytuacja powoda nie różniła się niczym od sytuacji innych osób zaciągających zobowiązania. Nikt się nie zadłuża bez potrzeby. Każda z osób zaciągająca kredyt, czy pożyczkę po raz pierwszy czyni to bez doświadczenia, często bez konsultacji z prawnikiem, lecz to jeszcze nie przesądza o nieważności tych umów.

Podnosząc te zarzuty apelujący wniósł o:

- 1) dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z zeznań świadka (notariusza) E. U., Al. (...) w S. - na okoliczność czy zgodnie z zamiarem stron przedmiotem umowy przewłaszczenia z 17 grudnia 2015 r. był udział 4/6 w prawie wieczystego użytkowania gruntu i związany z nim udział 4/6 w prawie własności budynku, czy powód miał świadomość znaczenia i konsekwencji, jakie niesie za sobą przewłaszczenie na zabezpieczenie, czy miał rozeznanie w zakresie znaczenia i skutków dokonywanej czynności,

- 2) dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z zeznań świadka K. B., zam. ul. (...) w S. (...) - (...) na okoliczności związane z zawarciem umów pożyczki i umowy przeniesienia własności z 17.12.2012 r. Wniosek dowodowy został złożony już w dniu 05 lipca 2015 r.

- 3) zmianę zaskarżonego orzeczenia poprzez oddalenie powództwa w całości, ewentualnie

- 4) uchylenie zaskarżonego orzeczenia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

- 5) zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania odwoławczego, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego, według norm przepisanych.

W odpowiedzi na tę apelację powód wniósł o jej oddalenie w całości i zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Jednocześnie powód wniósł o pominięcie spóźnionych wniosków dowodowych strony pozwanej.

Nadto powód wniósł zażalenie na orzeczenie o kosztach zawarte w pkt. II wyżej opisanego wyroku. Uzasadnienie dotyczące rozstrzygnięcia w tej części zostało sporządzone odrębnie.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja choć w części jej zarzuty należało podzielić – ostatecznie okazała się bezzasadna.

Tytułem wstępu należy wskazać, że prawidłowe rozstrzygnięcie każdej sprawy uzależnione jest od spełnienia przez Sąd meriti dwóch naczelných obowiązków procesowych, tj. przeprowadzenia postępowania dowodowego w sposób określony przepisami oraz dokonania wszechstronnej oceny całokształtu ujawnionych okoliczności. Rozstrzygnięcie to winno również znajdować oparcie w przepisach prawa materialnego adekwatnych do poczynionych ustaleń faktycznych. Z kolei istotą postępowania apelacyjnego jest zbadanie zasadności podstaw zarzutów skierowanych przeciwko orzeczeniu Sądu pierwszej instancji, bowiem mimo że postępowanie drugoinstancyjne jest postępowaniem merytorycznym, to jednak ma ono charakter kontrolny. Sąd Odwoławczy orzeka przy tym w oparciu o całokształt zgromadzonego materiału dowodowego, dokonując na nowo jego własnej, samodzielnej i swobodnej oceny.

Sąd Apelacyjny rozpoznając apelację pozwanego stwierdził, że Sąd Okręgowy co do zasady poczynił w tej sprawie prawidłowe ustalenia faktyczne, znajdujące oparcie w materiale dowodowym zebrany w sprawie, który został zgromadzony w zakresie pozwalającym na jej merytoryczne rozstrzygnięcie. Zatem ustalenia te Sąd Apelacyjny w pełni podziela i przyjmuje za własne. Wobec powyższego nie ma konieczności ponownego szczegółowego ich przytaczania (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 sierpnia 2001 roku, V CKN 348/00, LEX nr 52761, Prok.i Pr. 2002/6/40).

Zasadnym był jednak zarzut naruszenia przez ten Sąd przepisów postępowania, w postaci art. 386 § 6 k.p.c. w zw. z art. 232 k.p.c. polegające na zignorowaniu przez Sąd Okręgowy oceny i wskazań Sądu Apelacyjnego w Szczecinie zawartych w uzasadnieniu wyroku z dnia 19 marca 2015 r. w sprawie I ACa 909/14 poprzednio rozpoznającego tę sprawę na skutek apelacji powoda. Zgodnie z przepisem art. 396 § 6 k.p.c. ocena prawna i wskazania co do dalszego postępowania wyrażone w uzasadnieniu wyroku sądu drugiej instancji wiążą zarówno sąd, któremu sprawa została przekazana, jak i sąd drugiej instancji, przy ponownym rozpoznaniu sprawy. Nie dotyczy to jednak wypadku, gdy nastąpiła zmiana stanu prawnego. Ponieważ nie nastąpiła taka zmiana, tak Sąd pierwszej instancji ponownie rozpoznający sprawę jak i obecnie Sąd Apelacyjny były związane zawartym w uzasadnieniu wyżej wskazanego wyroku stanowiskiem, zgodnie z którym przy ponownym rozpoznaniu sprawy należało wyjaśnić wszystkie istotne wątpliwości wskazane w tym uzasadnieniu „choćby poprzez należyte przeprowadzenie dowodu z przesłuchania stron”. Natomiast dopiero stanowisko zajęte wobec tych wyjaśnień miało pozwolić sądowi na ocenę wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego zawartego w pozwie.

Ponieważ Sąd Okręgowy nie wypełnił tego obowiązku, Sąd Apelacyjny w obecnym składzie będąc także związany tymi wskazaniami uzupełnił postępowanie o przesłuchanie stron, które wyjaśniały okoliczności w jakich doszło do zawarcia pomiędzy nimi umowy w formie aktu notarialnego z dnia 17 grudnia 2011 r. Zdaniem Sądu Apelacyjnego dowody ten pozwoliły na ocenę, że zbędnym jest prowadzenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność wartości nieruchomości zgodnie z wnioskiem złożonym w pozwie. Przesłuchany w tej sprawie pozwany przyznał bowiem że w jego ocenie wartość prawa powoda do tej nieruchomości może wynosić około 200.000 złotych.

Sąd Odwoławczy podziela także i czyni integralną częścią swojego stanowiska również rozważania prawne, zaprezentowane w pisemnym uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, bowiem ponownie rozpoznający tę sprawę Sąd Okręgowy odniósł się szczegółowo do wszystkich istotnych w tej sprawie kwestii, także tych które uprzednio zostały całkowicie pominięte - a tym samym obecnie rozpoznał jej istotę.

tym miejscu Sąd Apelacyjny zwraca uwagę, że nie jest związany zarzutami dotyczącymi prawa materialnego, gdyż zastosowanie przepisów tego prawa musi badać z urzędu, natomiast w zakresie prawidłowości procedowania przez Sąd pierwszej instancji wiążą go tylko te zarzuty, które zostały wyartykułowane w apelacji poza nieważnością

postępowania, którą także musi wziąć pod uwagę z urzędu. W tym przypadku jednak nie zachodzą przesłanki z art. 379 k.p.c. które prowadziłyby do stwierdzenia nieważności postępowania.

W pierwszym rzędzie, przed analizą zarzutów zgłoszonych w apelacji pozwanego należy jednak odnieść się do jego wniosków zawartych w apelacji w zakresie uzupełnienia postępowania dowodowego przed Sądem pierwszej instancji o dowody z zeznań świadka (notariusza) E. U. - na okoliczność czy zgodnie z zamiarem stron przedmiotem umowy przewłaszczenia z 17 grudnia 2015 r. był udział 4/6 w prawie wieczystego użytkowania gruntu i związany z nim udział 4/6 w prawie własności budynku, czy powód miał świadomość znaczenia i konsekwencji, jakie niesie za sobą przewłaszczenie na zabezpieczenie, czy miał rozeznanie w zakresie znaczenia i skutków dokonywanej czynności, a także z zeznań świadka K. B. na okoliczności związane z zawarciem umów pożyczki i umowy przeniesienia własności z 17 grudnia 2012 r. Sąd Apelacyjny pominął te wnioski jako spóźnione, a w części niedopuszczalne.

Zaznaczenia wymaga, że strona procesu cywilnego jest obowiązana zgodnie z przepisem art. 6 k.c. w zw. z art. 232 zdanie pierwsze k.p.c. wskazać sądowi dowody na poparcie swoich twierdzeń, z których wywodzi dochodzone roszczenia. Obowiązki te winny być realizowane przez stronę w postępowaniu pierwszoinstancyjnym, a przed sądem odwoławczym tylko w drodze wyjątku określonego w art. 381 k.p.c. Brak jest uzasadnionych podstaw do przenoszenia postępowania dowodowego na etap postępowania odwoławczego, a to z uwagi na unormowanie art. 381 k.p.c. zgodnie z którym sąd drugiej instancji może pominąć nowe fakty i dowody, jeżeli strona mogła je powołać w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji, chyba że potrzeba powołania się na nie wynika później. W orzecnictwie sądów w tym Sądu Najwyższego i doktrynie powszechnie panuje stanowisko, że potrzeba powołania nowych faktów i dowodów powinna być następstwem zmienionych okoliczności sprawy, które są niezależne od zapadłego rozstrzygnięcia pochodzącego od sądu pierwszej instancji albo otwarcia się możliwości dowodzenia okoliczności faktycznych wcześniej niemożliwych do wykazania z przyczyn obiektywnych. Strona, która dopuszcza się zaniedbania w zakresie przysługującej jej inicjatywy dowodowej w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji, musi się liczyć z tym, że sąd drugiej instancji jej wniosku dowodowego nie uwzględni. W szczególności wydanie niekorzystnego dla strony wyroku nie może stanowić samoistnej podstawy powołania się w postępowaniu apelacyjnym na nowe fakty i dowody, z uzasadnieniem że zaistniała w ten sposób potrzeba ich powołania. Także strona, która z przyczyn zawinionych uniemożliwiła przeprowadzenie dowodu w postępowaniu pierwszoinstancyjnym (np. poprzez złożenie wniosków spóźnionych), nie może skutecznie w postępowaniu apelacyjnym podnosić zarzutu nieprzeprowadzenia tego dowodu, co w szczególności oznacza, że sąd drugiej instancji może pominąć wniosek dowodowy w tym zakresie (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 kwietnia 2002 r., IV CKN 980/00, LEX nr 53922; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 27 kwietnia 2007 r., I CSK 29/07, LEX nr 611394; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 marca 2006 r., II PK 165/05, OSNP 2007, nr 5-6, poz. 69, LEX nr 232583; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 lutego 2006 r., III CSK 128/05, OSNC 2006, nr 11, poz. 191, LEX nr 181275; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 marca 2014 r. III CSK 150/13, LEX nr 1489245).

W ocenie Sądu Odwoławczego wnioski dowodowe zgłoszone przez pozwanego są spóźnione ponieważ mogły być przedstawione już Sądowi pierwszej instancji, który sprawę tę rozpoznawał pod sygn. akt. I C 1260/13 i wyrokował w tej sprawie w dniu 4 września 2014 roku. Pozwany wówczas, przy doręczeniu mu pozwu, został zobowiązany do pisemnego ustosunkowania się do jego treści oraz zgłoszenia wszelkich dowodów w terminie 21 dni, pod rygorem zwrotu odpowiedzi na pozew złożonej z uchybieniem temu terminowi i pominięcia spóźnionych dowodów (k.154) . W piśmie tym znalazło się także obszernie pouczenie o prawach i obowiązkach strony, w tym w zakresie dowodzenia własnych twierdzeń. Pozwany pomimo tego nie zastosował się ani do tego wezwania ani pouczenia i żadnych wniosków Sądowi Okręgowemu wówczas nie zaoferował. Zdaniem tutejszego Sądu nie mógł on składać kolejnych wniosków dowodowych jedynie z tej przyczyny, że apelacja powoda została uwzględniona, a wyrok z 4 września 2014 roku – uchylony. Niekorzystne bowiem dla pozwanego rozstrzygnięcie w przedmiocie tej apelacji, zgodnie ze wskazanym wyżej orzecnictwem sądów i poglądami doktryny, co do zasady nie otwiera mu na nowo terminów do złożenia kolejnych wniosków dowodowych w tej sprawie. W tej sytuacji podnoszony w apelacji pozwanego fakt, że wniosek o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z zeznań świadka K. B. „został złożony już w dniu 05 lipca 2015 r.” nie ma żadnego znaczenia, bowiem orzeczenie Sądu Apelacyjnego w przedmiocie uchylenia wyroku z dnia 4 września 2014

roku i przekazania sprawy Sądowi Okręgowemu w Szczecinie do ponownego rozpoznania zapadło w dniu 19 marca 2015 roku. Tym samym nie doszło także do zarzucanego przez pozwanego w jego apelacji naruszenia art. 232 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. polegającego na oddaleniu wniosku dowodowego o przesłuchanie w charakterze świadka K. B., zwłaszcza że w swoich wskazówkach Sąd Odwoławczy nakazał wyjaśnić wskazane w uzasadnieniu istotne wątpliwości poprzez należyte przeprowadzenie dowodu z przesłuchania stron.

Nadto za konieczne Sąd Apelacyjny uważa wyjaśnienie apelującemu, że wnioskowany przez niego dowód z przesłuchania notariusza E. U. - na okoliczność czy zgodnie z zamiarem stron przedmiotem umowy przewłaszczenia z 17 grudnia 2012 r. był udział 4/6 w prawie wieczystego użytkowania gruntu i związany z nim udział 4/6 w prawie własności budynku – zmierzałoby do wykazania, że zapisy umowy zawartej przez strony w formie aktu notarialnego w dniu 17 grudnia 2012 roku nie odzwierciedlają ich zamiarów, ergo - powinny być odczytywane inaczej niż wskazuje na to treść tego dokumentu. Taki dowód jest niedopuszczalny w świetle normy z art. 247 k.p.c. zgodnie z którą dowód ze świadków lub z przesłuchania stron przeciwko osnowie lub ponad osnowę dokumentu obejmującego czynność prawną może być dopuszczony między uczestnikami tej czynności tylko w wypadkach, gdy nie doprowadzi to do obejścia przepisów o formie zastrzeżonej pod rygorem nieważności i gdy ze względu na szczególne okoliczności sprawy sąd uzna to za konieczne. Nie ulega wątpliwości, że sens oświadczeń woli ujętych w formie pisemnej, ustala się przyjmując za podstawę wykładni przede wszystkim tekst dokumentu, mając na uwadze, że w procesie jego interpretacji podstawowa rola przypada językowym regułom znaczeniowym. W świetle stanowiska przyjętego w orzecznictwie dowodem przeciwko osnowie dokumentu jest ten, który zmierza do wykazania oświadczeń woli sprzecznych z treścią dokumentu (por. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 18 lipca 1997 r., II CKN 215/97 LEX nr 1467231). Natomiast dowód ponad osnowę dokumentu służy wykazaniu niekompletności dokumentu, np. co do złożonego, aczkolwiek nieujętego w dokumencie innego oświadczenia (por. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 29 stycznia 2002 r., V CKN 679/00, LEX nr 54342; zob. również m.in. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 9 czerwca 1962 r., IV CR 758/61, OSNC 1963, nr 6, poz. 136). Na podkreślenie zasługuje przy tym stanowisko, zgodnie z którym oświadczenie woli zawarte w akcie notarialnym co do tego, że przedmiotem zbycia była cała nieruchomości, a nie jej część, jak też oświadczenie dotyczące wysokości ceny i jej uiszczenia, jako składowe elementy treści dokonanej przez strony czynności prawnej - której ważność ustawa uzależnia od zachowania formy aktu notarialnego - nie mogą być podważane w drodze prowadzenia dowodów z przesłuchania świadków czy stron, gdyż prowadziłyby to do obejścia przepisów o formie zastrzeżonej pod rygorem nieważności w rozumieniu art. 247 (zob. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 19 listopada 2002 r., IV CKN 1464/00, LEX nr 78356).

W niniejszej sprawie kwestia ta ma istotne znaczenie albowiem w treści aktu notarialnego znalazły się oświadczenia stron, które budzą wątpliwość czy zostało nim objęte oświadczenie powoda o przeniesieniu na pozwanego także udziału we współwłasności budynku posadowionego na działce gruntu w użytkowaniu wieczystym, w którym to prawie powodowi także przysługiwał udział 4/6. W § 3 bowiem powód oświadczał, że w udziale 4/6 części jest wieczystym współużytkownikiem nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr (...) o obszarze 0,655 ha, położonej przy ul. (...) w S.. Natomiast w dalszej części tego paragrafu zawarto oświadczenie, że nieruchomości ta jest zabudowana budynkiem mieszkalnym co nie zostało ujawnione w jej księdze wieczystej. Brak jakiegokolwiek oświadczenia powoda czy i w jakiej części jest on także współwłaścicielem tego budynku, stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności. Jednak w § 5 tego aktu powód przeniósł na powoda udział do 4/6 we współużytkowaniu wieczystym nieruchomości opisanej w § 3 nie wskazując czy i jaki udział w prawie własności budynku jest także przedmiotem tego przeniesienia. Tymczasem w orzeczeniu Sądu Najwyższego z dnia 23.01.2003 r., II CKN 1155/00 zawarte zostało stanowisko powtórzone w postanowieniu z dnia 13 czerwca 2013 r., V CSK 376/12 zgodnie z którym umowa przeniesienia prawa użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego, nie zawierająca postanowień o przeniesieniu także prawa własności budynków, jest nieważna.

Jednak niezależnie od tego, że w orzecznictwie wyrażane są także poglądy, według których skoro budynek jest trwale związany w z gruntem to automatycznie dzieli jego los prawny, trafnie Sąd Okręgowy podkreślił przy tym nasuwające się wątpliwości w zakresie przedmiotu rozporządzenia objętego przedmiotową umową, zwłaszcza w świetle zapisów odnoszących się do wniosków o wpisy w księdze wieczystej tej nieruchomości, zgłoszonych w § 10 aktu

notarialnego z dnia 17 grudnia 2012 r. Z jednej strony wnioski te dotyczą sprostowania opisu nieruchomości poprzez ujawnienie budynku mieszkalnego posadowionego na działce, a z drugiej - strony wnioskuje o wpisanie pozwanego jedynie jako współużytkownika wieczystego tej nieruchomości, nie odnosząc się do prawa własności budynku, który ma zostać ujawniony, a który znajduje się na działce. Wątpliwości te są o tyle istotne, że o ile wartość udziału w prawie wieczystego użytkowania działki gruntu, które to prawo miało zabezpieczać zwrot pożyczki udzielonej przez pozwanego według umowy z tego samego dnia w kwocie 65.000 złotych, koreluje z wartością przenieszonego na zabezpieczenie prawa wskazaną w § 9 tego aktu notarialnego, to z pewnością wskazana w tym paragrafie wartość przedmiotowej nieruchomości wraz z budynkiem mieszkalnym o powierzchni około 120 m² rażąco odbiega od realiów rynkowych. Jak wyżej wskazano sam pozwany w swoim przesłuchaniu przyznawał, że prawa powoda do tej nieruchomości w postaci działki i budynku mieszkalnego jako całości mogły mieć wartość około 200.000 złotych.

Sąd Apelacyjny uznał zatem, że nie doszło do zarzucanego apelacją naruszenia art. 235 § 2 k.p.c. w zw. z art. 65 § 2 k.c. polegające na ich niezastosowaniu i pominięciu zgodnego zamiaru stron przeniesienia również 4/6 własności budynku związanej z prawem wieczystego użytkowania, skoro zamiar ten nie wynika z treści umowy stron, a przeciwnie – treść poszczególnych postanowień aktu notarialnego zawiera szereg niejasności zwłaszcza gdy się je ze sobą zestawia.

Sąd Odwoławczy zwraca jednak uwagę, że gdyby nawet uznać, że strony istotnie umową zawartą w formie aktu notarialnego w dniu 17 grudnia 2012 roku dokonały przeniesienia na pozwanego udziału powoda 4/6 we współużytkowaniu wieczystym działki gruntu i udziału 4/6 we współwłasności posadowionego na niej budynku, to w pełni aktualizują się te wszystkie zastrzeżenia, które Sąd Okręgowy odniósł do rażącego zawyżenia świadczenia powoda wobec kilkakrotnie niższej wartości wzajemnego świadczenia pozwanego, a nadto uwagi co do całkowitego pominięcia zabezpieczenia interesów powoda poprzez przyjęte regulacje sposobu zaspokojenia się przez pozwanego z przewłaszczonej na zabezpieczenie nieruchomości. Niecelowym jest ponowne przytaczanie tych zastrzeżeń Sądu pierwszej instancji, bowiem trzeba zgodzić się z wnioskiem, że w istocie pozwany mógł pozbawić powoda w całości przewłaszczonych praw, zrywając nieruchomość na warunkach wybranych przez siebie, tym bardziej wobec wysokości odsetek dziennych przewidzianych w umowie pożyczki zawartej przez strony. Bez znaczenia w tym kontekście dla uwzględnienia wniosków apelacji jest argumentacja pozwanego, że gdyby nie chodziło o zabezpieczenie w postaci przewłaszczenia całości praw powoda do nieruchomości przy ul. (...) w S. to nie udzieliliby pożyczki powodowi, nie mając odpowiedniego zabezpieczenia, bowiem oznacza to, że pozwany dążył do uzyskania w ten sposób zabezpieczenia majątkowego na majątku powoda, którego wartość 3-4 krotnie przewyższała jego własne świadczenie, co już wpisuje się w zaistnienie w tym przypadku wyzysku i uznanie wyroku za odpowiadający prawu. Nie stanowi również znaczącego argumentu twierdzenie, że pozwany nie podjął dotychczas żadnych kroków zmierzających do uruchomienia mechanizmu zaspokojenia się z przewłaszczonego prawa, skoro upływ czasu pozwoliłby mu choćby na naliczenie jeszcze wyższych kwot z tytułu odsetek zastrzeżonych w umowie pożyczki.

W kontekście zgłaszanych w apelacji zarzutów naruszenia prawa materialnego zwłaszcza w zakresie naruszenia art. 388 § 1 k.c. polegającego na jego zastosowaniu, z uwagi na uznanie, że w sprawie miał miejsce wyzysk ze strony pozwanego czy też art. 58 § 2 k.c. polegającego na uznaniu, że z umowa z 17 grudnia 2012 r. stanowiąca przewłaszczenie na zabezpieczenie jest umową nieważną, bo sprzeczną z zasadami współżycia społecznego, Sąd Apelacyjny zwraca uwagę także na treść samej umowy pożyczki, której zabezpieczeniu miała służyć przedmiotowa umowa przeniesienia własności. Otóż pozwany, który jak podał, był doskonale zorientowany w sytuacji życiowej powoda, osiemnastoletniego wówczas wychowanka domu dziecka, pozbawionego wsparcia osób dorosłych i doświadczonych, rodziny i przyjaciół, który za przyjaciółkę uznał córkę pozwanego i który nie posiadał w tamtym czasie żadnego źródła utrzymania, decyduje się udzielić D. K. pożyczki w kwocie 65.000 złotych, pomimo, że wcześniej znacznie mniejsza kwota nie została mu zwrócona. Pomimo takiej sytuacji, która ewidentnie wskazuje na brak środków finansowych po stronie powoda i perspektyw na ich uzyskanie a tym samym spłatę podjętych zobowiązań, warunki kolejnej umowy pożyczki opiewającej na 65.000 złotych przewidują, że będzie ona zwrócona w ciągu jednego roku. O ile powód z braku doświadczenia życiowego mógł wierzyć, że jest to możliwe, o tyle pozwany trudniący się zawodowo działalnością lombardową musiał sobie zdawać sprawę już wówczas, że jest to nierealne. Ustanowione zabezpieczenie dawało mu za to możliwość przejęcia nieruchomości, zwłaszcza wobec sytuacji pozostałych jej współwłaścicieli

- matki powoda chorej na schizofrenię i przebywającej stale w Domu Pomocy Społecznej i jej brata, który nie interesuje się nieruchomością i w niej nie przebywa. Gdyby powód spłacał systematycznie zgodnie z umową ustalone w niej raty po 400 złotych to w ciągu roku zwróciłby pozwanemu zaledwie 4.800 złotych. Tymczasem ustalone dzienne odsetki w wysokości 0,06% od kwoty pożyczki 65.000 zł dają w przeciągu 364 dni łączną kwotę 14.196 zł. Dodatkowo powód miał zwracać równoległe z tymi ratami wcześniejszą pożyczką zaciągniętą u pozwanego, co zresztą miało miejsce i powód przekazał pozwanemu pierwsze raty. W tych okolicznościach rażąca dysproporcja świadczeń nakazywała uwzględnienie powództwa, opartego także na wyzysku, który uzasadnia także całkowity brak doświadczenia prezentowany przez powoda, a uzasadniony jego młodym wiekiem i faktem, że nie miał okazji stykać się z tego rodzaju czynnościami przebywając w Domu Dziecka, który z jednej strony ma zapewniać spokojne warunki rozwoju, ale z drugiej - w istocie także izoluje choćby od obserwacji tego rodzaju problemów, z jakim wiąże się uzyskiwanie środków na pokrycie kosztów utrzymania, spłatę długów czy koniecznego remontu nieruchomości.

Materiał dowodowy zebrany w niniejszej sprawie wskazuje, że z pewnością obok braku doświadczenia została wykorzystana także łatwowierność powoda, który pozostawał w przekonaniu o przyjaznych relacjach łączących go z córką pozwanego, o czym najlepiej świadczy fakt, że to ona towarzyszyła mu podczas podpisywania obu umów – pożyczki i przeniesienia własności - a co jest wynikiem ogromnego zaufania do tej osoby z jego strony. Wskazuje także, że ta relacja spowodowała u powoda, jako osoby bez jakiegokolwiek doświadczenia w podejmowaniu istotnych decyzji, brak poczucia potrzeby weryfikacji sytuacji prawej, w jakiej się znajdzie po zawarciu umów z pozwanym. Powód w wyniku tego nie skontaktował się z nikim, choćby na tyle niezależnym od pozwanego, aby pomógł mu ocenić skutki podejmowanych czynności. Takie okoliczności wskazują zarówno na naruszenie przez pozwanego zasad współżycia społecznego, które nakazują rzetelność wobec osób młodych i niedoświadczonych, kierujących się zaufaniem i przyjaźnią w stosunku do osób bliskich pozwanego, co na podstawie art. 58 § 2 k.c. skutkuje nieważnością czynności zdziałanych z wykorzystaniem tych uwarunkowań. Nadto wszystkie okoliczności ustalone w tej sprawie na podstawie przeprowadzonych dowodów, także w postaci przesłuchania pozwanego, wpisują się w przesłanki o jakich mowa w art. 388 k.p.c.

W ocenie sądu Apelacyjnego za nie mający znaczenia dla ostatecznego rozstrzygnięcia sprawy należało także uznać zarzut apelującego co do naruszenia przez Sąd pierwszej instancji art. 387 § 1 k.c. polegającego na jego błędnej wykładni i przyjęciu, że zobowiązanie współwłaściciela do wydania nieruchomości w stanie wolnym od osób i rzeczy, należy ocenić jako świadczenie niemożliwe, skutkujące nieważnością całej umowy, podczas gdy strony mogą układać treść stosunku prawnego w sposób swobodny. Sam apelujący wskazuje przy tym, że świadczenie to nie determinowało bytu całego stosunku prawnego, deklaruje, że nie miało ono dla niego większego znaczenia, a nawet gdyby przyjąć, że oświadczenie to było nieważne, to nie mogło pociągać za sobą nieważności reszty postanowień umowy. Tak też zostało ono potraktowane przez Sąd Okręgowy i z uzasadnienia zaskrzonego wyroku nie sposób przyjąć, że przesądziło o wyniku postępowania, a raczej stanowiło w rozumowaniu tego sądu element wskazujący na kolejną z licznych wadliwości postanowień, zawartych w umowie zawartej przez strony w formie aktu notarialnego w dniu 17 grudnia 2012 roku.

Należy zwrócić dodatkowo uwagę, że pozwany mógł swoją wierzytelność wynikającą z umowy pożyczki wobec powoda zabezpieczyć choćby poprzez hipotekę na nieruchomości. Wówczas jednak mógłby uzyskać zaspokojenie dopiero wskutek wdrożenia całej procedury związanej z uzyskaniem tytułu wykonawczego i jego wyegzekwowaniem. Trudno zatem przyjąć, że wyłącznie przewłaszczenie stanowiło dla niego właściwe zabezpieczenie, skoro jest oczywistym, że powód zamieszkujący nieruchomość nie byłby zainteresowany jej szybką sprzedażą w celu spłaty wierzyciela. W przypadku postępowania egzekucyjnego jednak prawa powoda byłyby chronione stosownymi przepisami, a nie uzależnione wyłącznie od woli pozwanego.

W kontekście przyjętego przez Sąd Okręgowy wyzysku nie zasługuje na akceptację argumentacja pozwanego, że powód był dorosły, zdrowy, w pełni sił fizycznych i umysłowych, skoro przepis art. 388 k.c. wskazuje nie na ograniczenia w zakresie zdolności do czynności prawnych, ale na niedoświadczenie i przymusowe położenie drugiej strony, a te miały niewątpliwie miejsce w tej sprawie. Nie można uznać, że powód działał z pełnym rozeznaniem, mając już wcześniej do czynienia z Sądem i notariuszem przy okazji spraw związanych ze spadkiem, np. poświadczając podpis u notariusza.

Przeciwnie – po opuszczeniu Domu Dziecka znalazł się bez środków do życia, za to z długami i wezwaniami do ich zapłaty spływającymi na adres odziedziczonego domu, w którym zamieszkał, a który także wymagał pilnego remontu. Powód nie zwrócił się o pomoc do instytucji, w których świadczona jest bezpłatna pomoc prawna, jak to sugeruje apelujący, gdyż to sąsiadka - córka pozwanego potwierdziła, że właśnie możliwość udzielenia takiej pomocy ma jej ojciec. Oczywiście jest także, że z uwagi na brak dochodów powód nie mógł wziąć pożyczki w banku, lub kredytu pod hipotekę nieruchomości jak to wskazuje obecnie pozwany. Brak jest także podstaw by podzielić opinie apelującego, że wyrok wydany w tej sprawie stawia powoda w pozycji uprzywilejowanej i to tylko dlatego, że spłata pożyczki nie przebiegła po jego myśli. Wyrok ten przywraca jedynie równowagę pomiędzy stronami eliminując umowę skrajnie niekorzystną dla powoda i pozbawiającą go jedynego majątku, a premiującą pozwanego możliwością zaspokojenia swojej wierzytelności za całą cenę uzyskaną ze sprzedaży nieruchomości, szczegółowo omówiona już przez Sąd Okręgowy. Dodatkowo tylko można zauważyć w tym miejscu, że pozwany mógłby dowolnie wydłużyć okresu, w jakim naliczałyby odsetki i przystąpić do sprzedaży dopiero wówczas, gdy niszcząca nieruchomość przedstawiałaby wartość niższą niż łączna suma jego wierzytelności.

Mając na uwadze wszystkie powyżej wskazane okoliczności należało uznać, że zaskarżony wyrok odpowiada prawu i dlatego na podstawie art. 385 k.p.c. oddalić apelację pozwanego o czym orzeczono w punkcie drugim sentencji.

Orzeczenie w zakresie zażalenia na koszty zawarte w punkcie pierwszym sentencji zostało uzasadnione w osobno.

Natomiast w zakresie kosztów postępowania apelacyjnego i zażaleniowego Sąd Apelacyjny orzekł jak w punkcie trzecim mając na uwadze przepis art. 98 k.p.c. statuujący zasadę odpowiedzialności za wynik procesu. Ponieważ pozwany przegrał jest zobowiązany zgodnie z wnioskiem powoda zwrócić mu koszty zastępstwa zarówno co do przegranej apelacji jak i przegranego stanowiska w odniesieniu do zażalenia na koszty. Stawki wynagrodzenia pełnomocnika powoda zostały ustalone na podstawie § 6 pkt. 6) w zw. z § 13 ust 1 pkt.2) i ust 2 pkt 2) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (t.j. Dz.U. z 2013 r. poz. 461) - za postępowanie apelacyjne 5.400 zł + za postępowanie zażaleniowe 3.600 zł co razem stanowi kwotę 9.000 złotych.

Dariusz Ryszał Maria Iwankiewicz Wiesława Kaźmierska