

Sygn. akt I ACa 582/20

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 maja 2021 r.

**Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny**

**w składzie następującym:**

<b>Przewodniczący:</b>	<b>SSA Tomasz Sobieraj (spr.)</b>
<b>Sędziowie:</b>	<b>SA Małgorzata Gawinek</b> <b>SA Artur Kowalewski</b>
<b>Protokolant:</b>	<b>St. sekr. sąd. Emilia Misztal</b>

po rozpoznaniu w dniu 26 maja 2021 r. na rozprawie w Szczecinie

**sprawy z powództwa Z. B.**

**przeciwko E. G.**

**o zapłatę**

**na skutek apelacji pozwanego**

**od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie**

**z dnia 7 października 2020 r. sygn. akt I C 1332/18**

**I. oddala apelację;**

**II. zasądza od pozwanego E. G. na rzecz powoda Z. B. kwotę 8.100 (osiem tysięcy sto) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym**

**Artur Kowalewski Tomasz Sobieraj Małgorzata Gawinek**

Sygn. akt I ACa 582/20

## UZASADNIENIE

Powód Z. B. wniósł o zasądzenie na jego rzecz solidarnie od pozwanych E. G. i A. C. kwoty 313307,83 złotych z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od kwot i terminów wskazanych w pozwie, a nadto o zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego oraz kosztów opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

W uzasadnieniu pozwu powód podniósł, że pozwani, nabywając nieruchomość zabudowaną położoną przy ul. (...) w S. zaciągnęli kredyt hipoteczny, obciążając przedmiotową nieruchomość hipoteką zwykłą w kwocie 2800.000 złotych

i hipoteką łączną kaucyjną do kwoty 812000 złotych. 15 grudnia 2010 roku powód wraz z żoną nabyli od A. C. udział 10000/100000 w rzeczony nieruchomości. W związku z tym, że pozwani zaprzestali wywiązywać się ze spłaty kredytu, powód wraz z A. B., jako dłużnicy rzeczowi zapłacili dług pozwanych na rzecz (...) S.A. w W.. Pozwem powód dochodzi zapłaty kwoty 313307,83 złotych na którą składają się: kwota 152850zł, która została przekazana bezpośrednio bankowi po zawarciu przez powoda i A. B. umowy sprzedaży udziału w nieruchomości w dniu 8 września 2014 roku, kwota 7.000 złotych wpłacona przez powoda i A. B. przed zawarciem ugody z bankiem, kwota 153457,83 złotych wynikająca z treści ugody zawartej z bankiem, a także odsetki. Powód wskazał, że spłacając solidarnie z A. B. dług pozwanych, stali się wierzycielami solidarnymi pozwanych. Zasadność powództwa, zdaniem Z. B., znajduje umocowanie w art. 518 § 1 pkt 1 k.c.

Pozwany A. C. wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym ewentualnych kosztów zastępstwa procesowego w przypadku ustanowienia przez pozwanego A. C. pełnomocnika procesowego. Pozwany nadto podniósł zarzut przedawnienia roszczenia, a także zarzucił brak legitymacji powoda do samodzielnego występowania w sprawie jako powód, bowiem po stronie powodowej winni występować również spadkobiercy jego zmarłej małżonki. Zarzucił, że powód nie udowodnił istnienia roszczenia. Podniósł, że podczas zawierania umowy powód działał w jej ramach zarówno jako pełnomocnik sprzedającego, jak i jako jeden z kupujących, a zatem miał pełną świadomość, iż nabycie udziału w nieruchomości wiąże się z koniecznością spłaty zobowiązań wobec banku, gdyż cena miała uwzględniać ewentualną konieczność zaspokojenia roszczeń banku.

Pozwany E. G. wniósł o oddalenie powództwa w stosunku do niego oraz zasądzenie na jego rzecz od powoda zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego. W uzasadnieniu pozwany podniósł, że cena sprzedaży udziału w nieruchomości była odpowiednio skalkulowana i uwzględniała obciążenie hipoteczne. Jego zdaniem należy wykluczyć stosowanie art. 376 k.c., ponieważ pomiędzy współdłużnikami in solidum nie istnieje żaden stosunek wewnętrzny. Dodał, że jako dłużnik dokonywał spłat rat kredytu w wysokości przypadającej na jego udział, a więc ewentualne roszczenia regresowe winien kierować przeciwko A. C., inaczej byłoby to sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. E. G. podniósł również zarzut przedawnienia.

### ***Wyrokiem z dnia 7 października 2020 roku Sąd Okręgowy w Szczecinie:***

1/ w punkcie pierwszym zasądził od pozwanych E. G. i A. C. solidarnie na rzecz powoda Z. B. kwotę 285483,11 złotych z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi:

- w przypadku E. G.:

- a. odnośnie kwoty 151.476,77 złotych poczynając od 20 października 2015 roku do dnia zapłaty,
- b. odnośnie kwoty 134.006,34 złotych poczynając od 6 grudnia 2018 roku do dnia zapłaty;

- w przypadku A. C.:

- c. odnośnie kwoty 151.476,77 złotych poczynając od 7 października 2015 roku do dnia zapłaty,
- d. odnośnie kwoty 134.006,34 złotych poczynając od 4 grudnia 2018 roku do dnia zapłaty.

2/ w punkcie drugim oddalił powództwo w pozostałym zakresie

3/ w punkcie trzecim ustalił, że koszty postępowania powód ponosi w 9 %, a pozwani w 91 %, przy czym szczegółowe ich rozliczenie pozostawił referendarzowi sądowemu.

Postanowieniem z dnia 3 listopada 2020 roku Sąd Okręgowy na podstawie art. 174 § 1 pkt 4 k.p.c. zawiesił postępowanie w stosunku do A. C. i na podstawie art. 174 § 2 k.p.c. uchylił postanowienie z dnia 7 października 2020 roku oraz wyrok z dnia 7 października 2020 roku w stosunku do A. C..

### **Sąd Okręgowy uzasadniając rozstrzygnięcie powołał się na następujące ustalenia faktyczne:**

W dniu 26 maja 2008 roku bank (...) S.A. w W. zawarł z E. G. i A. C. umowę kredytu mieszkaniowego (...) hipoteczny, nr (...), na mocy której otrzymali oni kredyt mieszkaniowy w kwocie 2.800.000 złotych na nabycie nieruchomości położonej w S. przy ul. (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...). Kredyt został udzielony na 178 miesięcy, płatnych do dnia 1 maja 2023 roku Spłata kredytu miała następować w miesięcznych ratach, płatnych do 1-go dnia każdego miesiąca. W umowie ustalono, że kredytobiorcy odpowiadają solidarnie za zadłużenie wynikające z umowy. Zabezpieczenie kredytu stanowiły: hipoteka zwykła na nabywanej nieruchomości w kwocie 2.800.000 złotych oraz hipoteka kaucyjna do kwoty 812000 złotych na tej samej nieruchomości.

Kwota kredytu została przeznaczona na zapłatę ceny za nieruchomość zabudowaną położoną przy ul. (...). Udziały w tej nieruchomości nabyli E. G., A. C. i A. O. na podstawie umowy sprzedaży z dnia 27 maja 2008 roku (rep. A nr (...)). Kredytobiorcy uzgodnili między sobą, że każdy z nich będzie spłacał część raty kredytu stosownie do posiadanego udziału w nieruchomości. W umowie sprzedaży ustanowiono hipoteki wskazane w umowie z bankiem, przy czym hipoteka zwykła zabezpieczała spłatę kapitału kredytu, a hipoteka kaucyjna spłatę odsetek, innych kosztów i należności ubocznych wynikających z tej umowy kredytu. Celem zakupu nieruchomości było przekształcenie jej w budynek mieszkaniowo-usługowy i następnie sprzedaż mieszkań i wynajem powierzchni usługowych. Inwestorzy przystąpili do remontu nieruchomości.

A. C. skończyły się środki finansowe na dokończenie remontu. W związku z tym dnia 13 października 2009 roku zawarł on z A. B. i Z. B. przedwstępną umowę sprzedaży, na mocy której zobowiązał się sprzedać małżonkom B. udział wynoszący 100/1000 części w nieruchomości przy ul. (...) w S.. Strony ustaliły cenę sprzedaży i na łączną kwotę 350.000 złotych, a termin zawarcia umowy przyrzeczonej do dnia 28 lutego 2010 roku. W akcie notarialnym K. C. oświadczył, że w dziale IV księgi wieczystej nieruchomości wpisane są hipoteki na rzecz (...) S.A., a A. B. i Z. B. oświadczyli, że znany jest im stan prawny i techniczny udziału w nieruchomości.

Na mocy umowy sprzedaży z dnia 15 grudnia 2010 roku (rep. A nr (...)) małżonkowie B. nabyli od A. C. na majątek objęty wspólnością ustawową małżeńską udział 10.000/100.000 w nieruchomości położonej w S. przy ul. (...). W ramach tej umowy Z. B. występował nie tylko jako jeden z dwóch nabywców, ale również jako pełnomocnik A. C., w imieniu którego oświadczył że w dziale IV księgi wieczystej wpisane są hipoteki na rzecz (...) S.A. Nabywcy oświadczyli że znany jest im stan prawny i techniczny udziału w nieruchomości. Tego samego dnia małżonkowie B. w imieniu własnym oświadczyli przed notariuszem że ponieśli koszty budowy i wykończenia budynku oraz inne koszty i opłaty wynikające w tym zakresie z przepisów prawa w kwocie netto 250000 złotych plus VAT, co łącznie stanowi kwotę 305.000 złotych brutto.

A. C. nie spłacał kapitału kredytu zgodnie z umową. E. G. wywiązywał się ze spłaty jego udziału w kredycie, tym niemniej zawarł w dniu 11 października 2012 z Bankiem ugodę co do dalszej spłaty tego zobowiązania. Pismami z dnia 6 lipca 2012 roku (...) Bank (...) Spółka Akcyjna w W. doręczył A. B. i Z. B., jako dłużnikom hipotecznym, oświadczenie o wypowiedzeniu umowy kredytu z 26 maja 2008 roku Termin wypowiedzenia wynosił 30 dni. Jednocześnie Bank wezwał Z. B. i A. B. do zapłaty w tym terminie wypowiedzenia kwoty kapitału kredytu 1.230.887,82 złotych.

Z. i A. B. nie zapłacili żądanej kwoty, w związku z czym bank wystąpił na drogę sądową. Wyrokiem z dnia 30 grudnia 2013 roku wydanym w sprawie I C 107/13 Sąd Okręgowy w Szczecinie zasądził solidarnie od Z. B. i A. B. na rzecz (...) S.A. w W. żadaną kwotę 550.000 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 27 września 2012 roku zastrzegając pozwanym prawo do powoływania się w toku postępowania egzekucyjnego na ograniczenie odpowiedzialności do nieruchomości położonej w S. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą (...). Ponadto zasądził solidarnie od Z. B. i A. B. na rzecz Banku kwotę 27.517 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu. Wyrok uprawomocnił się z dniem 8 sierpnia 2014 roku.

Z. B. ustalił, że istnieje możliwość uzyskania promesy ze strony banku i sprzedaży jednego z lokali w przedmiotowej nieruchomości J. K. i Z. K., na skutek czego zapłata ceny zaspokoiłaby roszczenie banku. Dnia 8 września 2014 roku

powód Z. B. i A. B., działając w oparciu o promesę (...) S.A. w W. z dnia 3 września 2014 roku, sprzedali J. K. i Z. K. część swoich udziałów w nieruchomości stanowiącej działki nr (...) usytuowanych przy ul. (...) w S. za łączną cenę 214.886,67 złotych. Zgodnie z § 4 pkt 1 umowy sprzedaży, kwota 152.850,00 złotych została zapłacona w dniu zawarcia tej umowy na rachunek bankowy przeznaczony do spłaty kredytu udzielonego w ramach umowy z dnia 26 maja 2008 roku – tytułem spłaty zadłużenia zasadniczego Z. B. i A. B., kwota 22.000 złotych została wpłacona do depozytu notariusza w dniu zawarcia przedmiotowej umowy, zaś kwota 40.036,67 złotych została wpłacona w dniu zawarcia umowy na rachunek bankowy Z. B.. Kwota 152.850,00 złotych przekazana bankowi na poczet spłaty zadłużenia stanowiła realizację obowiązku wynikającego z wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 30 grudnia 2013 roku w sprawie I C 107/13. Kwota ta została rozliczona na spłatę kosztów postępowania sądowego w wysokości 27.517 złotych oraz spłatę zadłużenia głównego w wysokości 125.333 złotych.

W toku postępowania egzekucyjnego przeciwko A. C. z wniosku (...) S.A. w W., Z. B. nabył za cenę 370154,04 złotych udziały A. C. w nieruchomości przy ul. (...) w S., co (...) S.A. w W. zaliczył powodowi i A. B. na poczet spłaty zadłużenia wynikającego z wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 30 grudnia 2013 roku w sprawie I C 107/13.

Według stanu na dzień 15 stycznia 2015 roku zadłużenie Z. B. i A. B. na rzecz (...) S.A. w S. wynosiło 148960,60 złotych, w tym 148.818,86 złotych zadłużenia głównego i 141,74 złotych odsetek.

Pismem z dnia 5 marca 2015 roku (...) S.A. w W. wezwał A. B. do spłaty zadłużenia, które na dzień 4 marca 2015 roku wynosiło 151.358,01 złotych, w tym 148.818,86 złotych tytułem niespłaconego kapitału i 2.539,15 złotych tytułem odsetek karnych.

Dnia 10 czerwca 2015 roku została zawarta (...) S.A. a Z. B. i A. B. ugoda, na podstawie której strony ustaliły nowe warunki spłaty zadłużenia z tytułu umowy kredytu mieszkaniowego. W § 1 umowy wskazano, że według stanu na dzień 3 czerwca 2015 roku zadłużenie na rzecz (...) S.A. w W. wynosiło 148.007,46 złotych, klienci je uznali, a zobowiązanie wynika z wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie wydanego w sprawie I C 107/13. W § 2 strony ugody ustaliły, że spłata zadłużenia nastąpi wraz z dalszymi odsetkami od 20 lipca 2015 roku do 20 czerwca 2017 roku w ratach kapitałowo-odsetkowych równych, płatnych do 20 dnia każdego miesiąca. Warunkiem zawarcia ugody było wpłacenie na rzecz banku kwoty 7.000 złotych oraz zapłacenie prowizji 150 złotych. Zobowiązani realizowali spłatę zgodnie z przyjętym harmonogramem. Kredyt mieszkaniowy (...) hipoteczny, nr (...) został spłacony całkowicie w dniu 20 czerwca 2017 roku.

(...) roku A. B. zmarła. Spadek po zmarłej nabyli Z. B. oraz M. B. z dobrodziejstwem inwentarza, w udziale po 1/2. We wrześniu 2018 roku w drodze ustnego działu spadku M. B. scedował na rzecz Z. B. swój odziedziczony udział w wierzytelności w łącznej wysokości 313.308,00 złotych wraz z odsetkami, przysługującej A. B. i Z. B. w stosunku do E. G. i A. C.. Czynność ta została potwierdzona pisemnym zgodnym oświadczeniem w dniu 4 kwietnia 2019 roku.

Wartość rynkowa udziału wynoszącego 10000/100000 w prawie własności przedmiotowej nieruchomości zabudowanej, wg stanu na dzień 08 sierpnia 2014 roku wynosiła: według cen na dzień 08 sierpnia 2014 roku – 859467 złotych; według cen na dzień 10 czerwca 2015 roku – 896091 złotych; według cen na dzień 15 czerwca 2019 roku – 1074704 złotych.

Sąd Okręgowy na podstawie tak ustalonego stanu faktycznego uznał, że powództwo w przeważającej mierze zasługiwało na uwzględnienie. Wskazał, że przedmiotem sporu było to, czy powodowi przysługuje roszczenie regresowe względem dłużników solidarnych banku, który wyegzekwował część niespłaconego zobowiązania kredytowego z zabezpieczenia rzeczowego w postaci wymienionych hipotek. Zaznaczył, że co do zasady, dłużnik osobisty odpowiada całym swoim majątkiem, a dłużnik rzeczowy tylko z nieruchomości. Odpowiedzialność obu dłużników ma charakter odpowiedzialności in solidum, co oznacza, że zaspokojenie wierzytelności hipotecznej przez jednego z nich zwalnia drugiego. Jeżeli wierzyciela hipotecznego spłacił dłużnik rzeczowy, to nabywa on spłaconą wierzytelność do wysokości dokonanej zapłaty z mocy art. 518 § 1 pkt 1 k.c. Tym samym, w zakresie, w jakim powód zaspokoił roszczenie banku (...) S.A. przysługujące tej instytucji przeciwko pozwanym, powództwo jawi się jako zasadne. Sąd Okręgowy powołał się na pogląd, zgodnie z którym co do zasady właściciel nieruchomości jest także

dłużnikiem rzeczowym wierzyciela hipotecznego, a jeżeli dług spłaci, z mocy ustawy nabywa spłaconą wierzytelność do wysokości dokonanej zapłaty. Warunkiem skuteczności powództwa było jedynie, ażeby kwota którą powód zaspokoił bank, nie przewyższała wartości przysługującego mu udziału w nieruchomości, a tym samym udziału w obciążeniu hipotecznym, a także, żeby kwota ta zaspokajała dług pozwanych z umowy kredytu, a nie zadłużenia z innych źródeł.

Sąd Okręgowy wskazał, że umowa sprzedaży z dnia 15 grudnia 2010 roku, zawarta przed notariuszem M. O. w Kancelarii Notarialnej w S., rep. A nr (...) w § 6 zawierała oświadczenie stron, iż wydanie przedmiotu umowy w posiadanie kupujących w stanie wolnym od osób trzecich i rzeczy nastąpiło z dniem 3 lutego 2010 roku i z tym dniem przeszły na kupujących wszelkie prawa, korzyści i ciężary. Z postanowienia tego pozwani wywodzili, iż powód razem z żoną A. B. przejęli razem z 1/10 udziału w nieruchomości, również w takim stosunku zobowiązania na rzecz banku. Choć na powoda i jego żonę istotnie przeszły ciężary związane z nieruchomością, w tym obciążenia hipoteczne, oświadczenie takie nie jest w ocenie Sądu Okręgowego tożsame ze zrzeczeniem się praw z art. 518 § 1 k.c. Zrzeczenia się nie przewidywały również ani umowa przedwstępna sprzedaży przedmiotowej nieruchomości, ani umowa przyrzeczona sprzedaży udziału w nieruchomości. Kredytobiorcami są E. G. i A. C., a umowa kredytu hipotecznego nie była aneksowana poprzez włączenie powoda do osób zobowiązanych solidarnie.

Twierdzenie pozwanego o braku podstaw do dochodzenia przez powoda kwoty obejmującej roszczenia także A. B. Sąd Okręgowy uznał za chybione. Wskazał, że żona powoda A. B. zmarła przed wytoczeniem powództwa w niniejszej sprawie. Umowa o dział spadku, o ile jej przedmiotem nie jest nieruchomość, może być zawarta w dowolnej formie, nawet ustnie lub w sposób dorozumiany. Powód w drodze dziedziczenia i działu spadku nabył w pełni wierzytelność, która przed (...) roku przysługiwała jemu i A. B., w październiku 2018 roku miał prawo do samodzielnego wytoczenia powództwa o zapłatę.

Zdaniem sądu pierwszej instancji fakt, że podczas zawierania umowy w dniu 15 grudnia 2010 roku powód działał w jej ramach zarówno jako pełnomocnik sprzedającego, jak i jako jeden z kupujących, faktycznie utwierdza w przekonaniu, iż miał on pełną świadomość treści umowy i konsekwencji jej zawarcia. Niemniej jednak nie oznacza to przejęcia na siebie całości długu i zrzeczenia się uprawnień z art. 518 § 1 k.c. Co się zaś tyczy rzekomego wkalkulowania zobowiązań kredytowych w cenę, za którą powód wraz z żoną zakupili udział w nieruchomości, to w ocenie Sądu Okręgowego umowa sprzedaży udziału w nieruchomości w warunkach niniejszej sprawy nie musiała z natury rzeczy być ekwiwalentna. Strony realizowały wspólne przedsięwzięcie. W całokształcie tej inwestycji istotne znaczenie ma nie tylko cena sprzedaży udziału w nieruchomości, ale również inne okoliczności takie jak umożliwienie A. C. zaspokojenia roszczenia banku czy wymiar nakładów na remont nieruchomości. Nadto, E. G., A. C. i A. O. zakupili przedmiotową nieruchomość dnia 26 maja 2008 roku za cenę 2800000 złotych. Z. B. i A. B. nabyli z kolei 16 grudnia 2010 roku udział w wymiarze 1000/10000 za cenę 350000 złotych, co mając na uwadze bessę na rynku nieruchomości w tamtym okresie oraz postępującą, lecz jeszcze nie skończoną modernizację budynku, jawi się jako cena nieodbiegająca znacząco od właściwej. Argumentacja, że w cenie za zakup udziału w nieruchomości wliczone było obciążenie hipoteczne jest nadto niekonsekwentna, ponieważ z góry zakłada że kredyt miał nie być spłacony przez pozwanych. W takim wypadku logiczną konsekwencją pełnej spłaty kredytu przez pozwanych, czyli prawidłowej realizacji umowy byłaby w istocie zarzucana nieekwiwalentność i niewkalkulowanie nabytych ciężarów do ceny za udział powoda i jego żony w nieruchomości.

Sąd Okręgowy ustalił, że A. C. i E. G. są dłużnikami solidarnymi. Sąd Okręgowy wskazał, że instytucja subrogacji legalnej, czyli wstąpienie w prawa zaspokojonego wierzyciela (art. 518 k.c.), nie może być utożsamiana z instytucją regresu, związaną przede wszystkim z zobowiązaniami solidarnymi (art. 376, 378 k.c.). Nabycie przez E. G. uprawnień regresowych z art. 376 k.c. nie może umniejszać możliwości zaspokojenia roszczenia powoda przez obu pozwanych, zobowiązanych solidarnie, w oparciu o art. 518 § 1 k.c. Fakt, że E. G. spłacił większą część długu na rzecz banku nie oznacza, że przestaje on być dłużnikiem solidarnym z umowy kredytu, a tym samym zobowiązanym do zaspokojenia roszczenia Z. B., które powód przejął od banku na zasadzie subrogacji w zakresie, w jakim (...) S.A. w W. została zaspokojona rzeczowo.

Sąd Okręgowy uznał za chyby także zarzut przedawnienia roszczenia powoda. Wskazał, że roszczenie nabyte na podstawie przepisu art. 518 § 1 pkt 1 k.c. przedawnia się w terminie przewidzianym dla przedawnienia roszczenia wierzyciela wobec dłużnika głównego. Fakt, iż powód spłacił ciężące na nim zobowiązanie względem banku w 26 ratach nie oznacza, że uaktualnia się sposób obliczania przedawnienia dla świadczeń okresowych. Sześćioletni (do dnia 9 lipca 2018 roku dziesięćioletni) jest osobno liczony od każdorazowo zapłaconej kwoty i stanowi solidarne zobowiązanie pozwanych względem powoda. Nadto A. B. i Z. B. spowodowali przerwanie biegu przedawnienia, albowiem dnia 25 sierpnia 2015 roku kierując do Sądu Rejonowego Szczecin – Centrum w Szczecinie wnioski o zawezwanie E. G. i A. C. do próby ugodowej.

Powyższe rozważania doprowadziły Sąd Okręgowy do uznania, że powództwo zasługiwało na uwzględnienie co do zasady, choć nie co do wysokości. Sąd Okręgowy wskazał, że należało bowiem ustalić, jaka była realna wysokość dokonanej zapłaty z majątku powoda za cudzy dług. Podkreślił, że zaspokojenie roszczenia banku dokonane zgodnie z egzemplifikacją 26 wpłat, nie wynika wyłącznie ze spłaty długu E. G. i A. C.. W skład zapłaconych na rzecz banku kwot wchodziło również zobowiązanie samego Z. B. na rzecz (...) S.A w W., a to chociażby w wysokości 27.517 złotych, co nie stanowi spłaconego długu pozwanych, lecz wyłączny dług powoda w postaci wygenerowanych przez niego kosztów sądowych w odrębnym postępowaniu. Podobnie rzecz się ma do kwoty 150 złotych tytułem prowizji od podpisanej umowy ugody z dnia 10 czerwca 2015 roku. Sąd Okręgowy przyjął, że w warunkach niniejszej sprawy wysokość dokonanej zapłaty w ramach wierzytelności (...) S.A. w W. wyraża się łączną kwotą 285.633,11 złotych, a składają się na nią sumy: 125333 złotych tytułem kapitału kredytu wpłacona w dniu 8 września 2014 roku (152.850 złotych pomniejszone o 27.517 złotych tytułem kosztów sądowych), kwota 7000 złotych wpłacona 2 czerwca 2015 roku na poczet kapitału kredytu jako warunek zawarcia ugody z dnia 10 czerwca 2015 roku, 6381,26 złotych dnia 14 lipca 2015 roku (6531,26 złotych pomniejszona o 150 złotych tytułem prowizji za podpisanie ugody); 6381,25 złotych dnia 14.08.2015 roku, 6381,26 złotych dnia 20.09.2015 roku, 6381,25 złotych dnia 20.10.2015 roku, 6381,26 złotych dnia 20.11.2015 roku, 6381,25 złotych dnia 20.12.2015 roku, 6381,26 złotych dnia 20.01.2016 roku, 6381,25 złotych dnia 20.02.2016 roku, 6381,26 złotych dnia 20.03.2016 roku, 6381,25 złotych dnia 20.04.2016 roku, 6381,27 złotych dnia 20.05.2016 roku, 6381,25 złotych dnia 20.06.2016 roku, 6381,27 złotych dnia 20.07.2016 roku, 6381,25 złotych dnia 20.08.2016 roku, 6381,27 złotych dnia 20.09.2016 roku, 6381,25 złotych dnia 17.10.2016 roku, 6381,25 złotych dnia 16.11.2016 roku, 6381,25 złotych dnia 19.12.2016 roku, 6381,25 złotych dnia 19.01.2017 roku, 6381,25 złotych dnia 17.02.2017 roku, 6381,25 złotych dnia 17.03.2017 roku, 6381,25 złotych dnia 18.04.2017 roku,

6381,25 złotych dnia 18.05.2017 roku, 6381,25 złotych dnia 20.06.2017 roku. Sąd Okręgowy wskazał, że z powyższego wynika, że kwota, którą należało zasądzić solidarnie od pozwanych E. G. i A. C. na rzecz powoda Z. B. to 285483,11 złotych, Co do pozostałej części roszczenia, to jest 27.824,72 złotych, powództwo Sąd Okręgowy oddalił.

Rozstrzygnięcie w przedmiocie odsetek ustawowych Sąd Okręgowy oparł na art. 481 § 1 k.c. i 455 k.c., przyjmując że pozwani pozostawali w zwłoce częściowo od doręczenia im odpisów wniosku o zawezwanie do próby ugodowej, a częściowo odpisów pozwu.

Ustalenia faktyczne Sąd Okręgowy poczynił na podstawie dokumentów złożonych do akt niniejszej sprawy, jak też dołączonych do akt VI Co 2610/13, I C 107/13, I C 1261/12 i KM 2775/12, a także kopii akt księgi wieczystej, osobowych źródeł dowodowych, opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości oraz nagrań w formie audio.

Orzeczenie o kosztach procesu Sąd Okręgowy wydał na podstawie art. 100 k.p.c. i 108 § 1 k.p.c. Wskazał, że Z. B. pozwem dochodził kwoty 313307,83 złotych, a Sąd zasądził na jego rzecz 285.483,11 złotych, zatem powód wygrał proces w 91 %, zaś pozwani wygrali w 9 %.

**Apelację od powyższego wyroku wniósł pozwany E. G., zaskarżając go w części**, tj. co do punktu I – w zakresie, w którym sąd pierwszej instancji orzekł o solidarnej odpowiedzialności pozwanych wobec powoda i zasądził od pozwanego E. G. na rzecz powoda kwotę 285.483,11 złotych wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie oraz co do punktu III.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzucił:

1. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 518 § 1 pkt 1 k.p.c. poprzez jego błędną wykładnię i uznanie, że dług powoda jest „cudzym” długiem w rozumieniu cytowanego przepisu;

2. błąd w ustaleniach faktycznych skutkujący przyjęciem, że pozwany E. G. jest dłużnikiem powoda na podstawie art. 518 § 1 pkt 1 k.p.c., podczas gdy powód zobowiązał się do spłaty zobowiązań hipotecznych, a co za tym idzie jego odpowiedzialność nie ogranicza się wyłącznie do odpowiedzialności rzeczowej;

3. błąd w ustaleniach faktycznych skutkujący przyjęciem, że dokonanie zapłaty przez powoda kwoty 152.850 złotych stanowiło realizację obowiązku wynikającego z wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 30 grudnia 2013 roku, sygn. I C 107/13, podczas gdy wpłata tej kwoty była częścią transakcji biznesowej przeprowadzonej przez powoda i jego małżonkę z małżonkami K., akt notarialny z dnia 8 września 2014 roku, rep. A nr (...);

4. błąd w ustaleniach faktycznych skutkujący przyjęciem, że pozwany E. G. odpowiedzialny jest w stosunku do powoda także w zakresie odsetek ukształtowanych przez powoda z (...) S.A.;

5. naruszenie prawa procesowego, tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i w konsekwencji nieprawidłowe przyjęcie, że:

- pozwany i świadek K. J. prezentują stanowisko wykreowane wyłącznie na potrzeby niniejszego postępowania,
- na gruncie niniejszej sprawy nie powinno się rozważać ekwiwalentności świadczeń w kontekście transakcji sprzedaży na rzecz powoda udziału w nieruchomości,
- kwota, którą powód zaspokoił bank nie przewyższała wartości przysługującego mu udziału w nieruchomości,
- obciążenia hipoteczne ujawnione w dziale IV księgi wieczystej nie wpływają na cenę nieruchomości,
- powód wraz z żoną wyłożyli na inwestycję kwotę 305.000 złotych netto na cele związane z modernizacją budynku,

a także krzywdzącą ocenę pozwanego E. G. pomimo jego rzetelnego udziału w postępowaniu, w odróżnieniu do powoda i pozwanego A. C.

6. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. w związku art. 316 k.p.c. poprzez pominięcie treści aktu notarialnego z dnia 13 października 2009 roku, rep. A nr (...), aktu notarialnego z dnia 15 grudnia 2010 roku, rep. A nr (...) oraz aktu notarialnego z dnia 8 września 2014 roku, rep. A nr (...);

7. naruszenie art. 5 k.c. poprzez jego niezastosowanie, podczas gdy materiał dowodowy wskazuje na:

- naganne zachowanie powoda wobec pozwanego E. G. poprzez działanie najpewniej w porozumieniu z pozwanym A. C. i próbę doprowadzenia do spłaty swojego zadłużenia w całości przez pozwanego E. G.,
- fikcyjne kreowanie przez powoda E. G. na osobę, która nie spłacając kredytu chciała powoda wykorzystać i doprowadzić do powstania uszczerbku w jego majątku,
- nieuwzględnienie zachowania powoda, który zdając sobie sprawę z podejmowanych przez siebie czynności, kreuje się na pokrzywdzonego, przedstawiając w toku procesu wyłącznie fakty dla siebie wygodne.

Apelujący na podstawie tak sformułowanych zarzutów wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku, oddalenie powództwa w stosunku do niego i zasądzenie od powoda na jego rzecz kosztów postępowania przed sądem pierwszej i drugiej instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu apelacji pozwany podniósł, że nie jest prawdą, by odpowiedzialność powoda była tylko odpowiedzialnością rzeczową. Powód zdawał sobie sprawę z istnienia obciążenia hipotecznego, a także konieczności przyjęcia zobowiązania z tytułu kredytu. Zdaniem apelującego cena nabycia uwzględniała obciążenie hipoteczne, a mimo tego zakup nieruchomości był dla powoda bardzo korzystną inwestycją. Należy wykluczyć stosowanie art. 376 k.c., ponieważ pomiędzy współdłużnikami in solidum nie istnieje żaden stosunek wewnętrzny. Pozwany zarzucił powodowi, że nie wykazał wysokości roszczenia, ponieważ co najmniej część wpłat do banku wynikała ze zobowiązań z pozwanym A. C. czy małżeństwem K., a nie ze zobowiązania kredytowego ciążącego na obu pozwanych. Podniósł też, że nie odpowiada za odsetki ukształtowane przez powoda i A. B. w ugodzie z (...) S.A., ponieważ nie miał wpływu na jej treść. Apelujący powołał się również na naruszenie zasad współżycia społecznego, argumentując że powód intencjonalnie kreuje się na pokrzywdzonego, mimo że na nabyciu udziału w nieruchomości zrobił korzystny interes, a pozwany E. G. lojalnie dokonywał spłat rat kredytu w wysokości przypadającej na jego udział.

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o oddalenie apelacji w całości i zasądzenie na jego rzecz od pozwanego zwrotu kosztów zastępstwa adwokackiego za postępowanie przed sądem drugiej instancji.

### **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.**

Apelacja pozwanego E. G. okazała się bezzasadna i jako taka podlegała oddaleniu.

Na wstępie wskazać należy, że sąd pierwszej instancji w granicach wniosków stron przeprowadził wszystkie dowody niezbędne do rozstrzygnięcia sprawy, a następnie poddał je ocenie, mieszczącej się w ramach wyznaczonych dyspozycją art. 233 § 1 k.p.c. i w oparciu o tak zgromadzony i oceniony materiał dowodowy poczynił w badanej sprawie trafne ustalenia faktyczne, które sąd odwoławczy w pełni aprobuje i przyjmuje za własne. Sąd Okręgowy dokonał także prawidłowej subsumcji ustalonego stanu faktycznego do obowiązujących norm prawa materialnego.

Przed szczegółową analizą zarzutów apelacji zaznaczyć trzeba, że obowiązek rozpoznania sprawy w granicach apelacji, określony w art. 378 § 1 k.p.c., obejmuje zakaz wykracania poza wyznaczone w tym przepisie granice oraz nakaz rozważenia wszystkich podniesionych w apelacji zarzutów i wniosków. Sąd drugiej instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji nie jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego, wiążą go natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego; w granicach zaskarżenia bierze jednak z urzędu pod uwagę nieważność postępowania (vide mająca moc zasady prawnej uchwała Sądu Najwyższego w składzie 7 sędziów z dnia 31 stycznia 2008 roku, sygn. akt III CZP 49/07, OSNC 2008/6/55), która jednak w badanej sprawie nie zaistniała.

W rozpoznawanej sprawie zarzuty apelacji koncentrowały się wadliwości ustaleń faktycznych poczynionych przez sąd pierwszej instancji mających ostatecznie prowadzić do błędnego zastosowania norm prawa materialnego, zwłaszcza art. 518 § 1 pkt. 1 k.p.c.

Na wstępie wskazać trzeba, że ustalenia faktyczne (tworzące podstawę faktyczną rozstrzygnięcia) stanowią efekt procesu rekonstrukcji faktów opartego o normatywie określone zasady ich przytaczania a następnie dowodzenia. Dowodzenie faktów także poddane jest regułom (normom) prawa procesowego. Fakty przyjęte za podstawę rozstrzygnięcia stanowią więc wynik procesowej weryfikacji twierdzeń stron co do okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia, ewentualnie uzupełnianych o fakty znane powszechnie i fakty znane sądowi z urzędu (art. 228 k.p.c.).

Weryfikacja twierdzeń stron następuje w oparciu o przepisy prawa procesowego. Fakty przytaczane przez strony zasadniczo wymagają dowodu i na stronach (zgodnie z art. 232 k.p.c.) spoczywa ciężar przytoczenia faktów oraz dowodów. Bez przeprowadzenia postępowania dowodowego sąd może czynić ustalenia faktyczne jedynie co do faktów przyznanych przez stronę przeciwną (w sposób wyraźny – art. 229 k.p.c. lub w sposób dorozumiany - art. 230 k.p.c.), faktów objętych domniemaniami faktycznymi (art. 231 k.p.c.) lub prawnymi (art. 234 k.p.c.).



Ocena przeprowadzonych w sprawie dowodów i uznanie ich wiarygodności oraz mocy dowodowej odbywa się zaś na podstawie kompetencji określonych w art. 233 k.p.c. W wyniku tej oceny sąd uznaje określone fakty za udowodnione (czyli je podstawą rozstrzygnięcia) lub uznając za niewykazane pomija przy rozstrzygnięciu.

Zatem formułując zarzut „błędu w ustaleniach faktycznych” strona skarżąca winna wykazać, które z przytoczonych reguł procesowoprawnych sąd pierwszej instancji naruszył, uznając za udowodnione (względnie bezsporne lub z innych przyczyn nie wymagające dowodu) fakty kwestionowane w apelacji. Jak wyjaśniono wyżej, sąd odwoławczy (co do zasady) związany jest bowiem zarzutami naruszenia prawa procesowego [vide np. mająca moc zasady prawnej uchwała składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 III CZP 49/07, OSNC 2008/6/55].

Twierdzenie o błędzie w ustaleniach faktycznych powinno być więc odnoszone (zwłaszcza w przypadku apelacji redagowanej przez zawodowego pełnomocnika) do konkretnej normy prawa procesowego, która miała być wadliwie przez sąd zastosowana. Brak odniesienia argumentacji do właściwych przepisów powoduje, że zarzuty apelacyjne pozostają polemiką z ustaleniami sądu pierwszej instancji polegającą (jak w niniejszej sprawie) na ponownej prezentacji własnego stanowiska strony co do przebiegu zdarzeń i mogą być traktowane jedynie jako swoisty apel o dokonanie przez sąd odwoławczy własnej oceny materiału procesowego stosownie do kompetencji określonej w art. 382 k.c.

W realiach niniejszej sprawy skarżący nie odnosi swoich twierdzeń o „błędnych ustaleniach” do norm, które sąd miałby naruszyć w procesie ustalania podstawy faktycznej.

Nie wskazano też w uzasadnieniu apelacji na takie mankamenty oceny dowodów dokonanej przez Sąd Okręgowy, które mogłyby świadczyć o naruszeniu wzorca oceny określonego w art. 233 §1 k.p.c.

Zgodnie z tym przepisem sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Taka ocena, dokonywana jest na podstawie przekonań sądu, jego wiedzy i posiadanego doświadczenia życiowego, a nadto winna uwzględniać wymagania prawa procesowego oraz reguły logicznego myślenia, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonuje wyboru określonych środków dowodowych i - wążąc ich moc oraz wiarygodność - odnosi je do pozostałego materiału dowodowego. Swobodna ocena dowodów rozumiana jak wyżej jest kompetencją sądu orzekającego - stąd kontrola prawidłowości tej oceny dokonywana przez sąd odwoławczy odnosi się do wzorca oceny wypracowanego w nauce i orzecznictwie w wyniku wykładni normy art. 233 k.p.c.

W tym miejscu dodatkowo wskazać należy, że wynikająca z art. 233 § 1 k.p.c. swoboda w ocenie wiarygodności i mocy dowodów polega na dokonywaniu tej oceny według własnego przekonania powziętego w wyniku bezpośredniego zetknięcia się z dowodami. Sąd porównuje wnioski wynikające z poszczególnych dowodów przy uwzględnieniu zasad logiki i doświadczenia życiowego i w efekcie ocena ich wiarygodność. Jeżeli więc z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z zasadami doświadczenia życiowego, to taka ocena dowodów musi być uznana za prawidłową, choćby nawet w równym stopniu, na podstawie tego samego materiału dowodowego (np. po uznaniu innych z wykluczających się dowodów za wiarygodne), dawały się wyprowadzić wnioski odmienne.

Podkreślić też trzeba, że w ramach swobody oceny dowodów, mieści się też wybór określonych dowodów spośród dowodów zgromadzonych, pozwalających na rekonstrukcję istotnych w sprawie faktów. Sytuacja, w której w sprawie pozostają zgromadzone dowody mogące prowadzić do wzajemnie wykluczających się wniosków, jest sytuacją immanentnie związaną z kontradyktoryjnym procesem sądowym. Weryfikacja zatem dowodów i wybór przez Sąd orzekający w pierwszej instancji określonej grupy dowodów, na podstawie których Sąd odtwarza okoliczności, które w świetle przepisów prawa materialnego stanowią o istotnych w sprawie faktach, stanowi realizację jednej z płaszczyzn swobodnej oceny dowodów. Powiązanie przy tym wynikających z dowodów tych wniosków w zgodzie z zasadami logiki i doświadczenia życiowego wyklucza możliwość skutecznego zdyskwalifikowania dokonanej przez sąd oceny, tylko z tej przyczyny, że w procesie zgromadzono też dowody, prowadzące do innych, niż wyprowadzone przez Sąd pierwszej instancji, wniosków.

Dla skuteczności zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie wystarcza więc stwierdzenie o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych, odwołujące się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżącego odpowiada rzeczywistości. Konieczne jest wskazanie przyczyn dyskwalifikujących postępowanie sądu w tym zakresie. W szczególności skarżący powinien wskazać, jakie kryteria oceny naruszył sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłusznie im je przyznając [vide np. wyroki Sądu Najwyższego z dnia: 23 stycznia 2001 roku, IV CKN 970/00; 12 kwietnia 2001 roku, II CKN 588/99; 10 stycznia 2002 roku, II CKN 572/99].

Skarżący nie przedstawia w uzasadnieniu apelacji argumentów, odnoszących się do opisanego wzorca oceny materiału procesowego. Nie zaprezentowano wyводу, o którym mowa wyżej, poprzestając na formułowaniu niepopartych argumentami wskazującymi na naruszenie art. 233 §1 k.p.c. krytycznych wniosków co do poszczególnych motywów rozstrzygnięcia sprawy przez Sąd. Zatem i z tej racji zarzuty dotyczące błędnych ustaleń nie mogą być uznane za uzasadnione.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego ocena dokonana przez sąd pierwszej instancji odpowiada przy tym wszystkim wskazanym wyżej kryteriom. W świetle materiału dowodowego, który został zaofiarowany na potrzeby tego postępowania, w kontekście przesłanek uzasadniających zasadność roszczenia powoda o zapłatę nie budziło żadnych wątpliwości Sądu Apelacyjnego, że Sąd Okręgowy w aspekcie istotnym dla rozstrzygnięcia sprawy dokonał wszechstronnej analizy zgromadzonego materiału dowodowego, a dalej z ustalonych faktów wysnuł prawidłowe wnioski. Starannie zebrał oraz szczegółowo rozważył zgłoszone dowody mające znaczenie dla jej rozstrzygnięcia, przy tym ocenił je w sposób nie naruszający swobodnej oceny dowodów, uwzględniając w ramach tej oceny zasady logiki oraz wskazania doświadczenia życiowego. Nie sposób podważyć adekwatności dokonanych przez sąd ustaleń do treści przeprowadzonych dowodów, a w każdym razie pozwana nie zdołała podważyć wiarygodności materiału dowodowego, który stał się podstawą ustaleń Sądu Okręgowego. Ten materiał dowodowy, tak ze źródeł osobowych, jak i dokumentów, koresponduje ze sobą tworząc przy tym logiczny stan rzeczy. Podkreślić trzeba, że subiektywne przeświadczenie pozwanego o doniosłości czy znaczeniu poszczególnych dowodów zostało dokonane w zasadzie w oderwaniu od całokształtu okoliczności sprawy wynikających z materiału dowodowego i w oderwaniu od argumentacji przedstawionej przez Sąd Okręgowy w uzasadnieniu wyroku.

Z tego względu brak podstaw do konstruowania na tej podstawie twierdzenia, że ocena dowodów dokonana przez sąd pierwszej instancji była wadliwa, jak również negowania prawidłowości wyprowadzonych z tak ocenionego materiału dowodowego ustaleń faktycznych.

Przed wszystkim apelujący nietrafnie wywodzi, że powód nabywając udział w nieruchomości przy ul. (...) przejął zobowiązania kredytowe jako dłużnik osobisty. Sąd Apelacyjny nie doszukał się w materiale dowodowym dokumentów, z których należałoby wyprowadzić takie wnioski. W szczególności, wbrew zarzutom skarżącego, powyższe ustalenia nie wynikają z osnowy dokumentów w postaci przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 13 października 2009 roku, rep. A nr (...) (k. 158 – 162), jej zmiany z dnia 15 października 2009 roku, rep. A nr (...) (k. 163 – 164) ani umowy sprzedaży z dnia 15 grudnia 2010 roku, rep. A nr (...) (k. 70 – 75). Sąd Okręgowy ocenił powyższe dokumenty i wyciągnął z nich prawidłowe wnioski. Wykładnia oświadczeń woli zawartych w treści oznaczonych wyżej czynności prawnych, dokonana zgodnie z dyrektywami wynikającymi z art. 65 k.c. wskazuje, że poprzez zawarcie powyższych umów nie doszło do przejścia przez powoda osobistej odpowiedzialności za zobowiązania kredytowe pozwanych.

Przypomnieć trzeba, że w świetle art. 519 § 2 k.c. przejście długu może nastąpić przez umowę między wierzycielem a osobą trzecią za zgodą dłużnika (pkt 1) lub przez umowę między dłużnikiem a osobą trzecią za zgodą wierzyciela (pkt 2). Bezsporne jest, że powód nie zawarł umowy z bankiem, będącym wierzycielem hipotecznym, na podstawie której przejąłby dług zabezpieczony hipoteką. Nie doszło także do wyrażenia zgody przez ten bank na ewentualne przejście długu przez powoda. Tym samym brak podstaw do przyjęcia, że doszło do zawarcia skutecznej umowy o przejście długu pomiędzy powodem a pozwanym A. C.. Analiza dokonanych przez powoda czynności prawnych nie

pozwala także przyjąć, że przystąpił on do długu zabezpieczonego hipoteką obciążającą nabyty przez niego udział jako współdłużnik osobisty.

Nie można przypisać takiego znaczenia prawnego postanowieniu zawartego w § 8 umowy przedwstępnej z dnia 13 października 2009 roku. Zgodnie z jego treścią nabywcy od dnia zawarcia umowy zobowiązali się jedynie do ponoszenia kosztów budowy i wykończenia budynku oraz innych kosztów i opłat wynikających w tym zakresie z przepisów prawa do kwoty netto 250000 złotych. Brak podstaw do przyjęcia, że strony zaliczały do tego rodzaju kosztów i opłat rat kredytu stanowiącego dług zabezpieczonego hipoteką. Nie można świadczeń z tego tytułu zaliczyć do kosztów i opłat wynikających z przepisów prawa, tym bardziej, że powód na podstawie umowy przedwstępnej nie stawał się współwłaścicielem nieruchomości, a tym samym dłużnikiem hipotecznym. Dodatkowo podkreślić trzeba, że strony umowy przedwstępnej zostali pouczeni przez notariusza odpowiednio: A. B. i Z. B. o odpowiedzialności rzeczowej związanej z nabyciem udziału w nieruchomości obciążonego hipoteką, zaś A. C. o odpowiedzialności osobistej za dług. Udzielenie takiego pouczenia wskazuje, że notariusz sporządzający akt notarialny w świetle postanowień umowy przedwstępnej traktował nabywców udziału w nieruchomości obciążonego hipoteką wyłącznie jako dłużników rzeczowych.

Skarżący bezzasadnie powołał się także na treść § 7 in fine umowy sprzedaży, zgodnie z którym „Z. B. działający w imieniu i na rzecz A. C. oświadczył, że jego mocodawca uzyska zgodę Banku na wykreślenie hipoteki z księgi wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości”. Uszło uwadze apelującego, że w składając powyższe oświadczenie powód nie działał w imieniu własnym, lecz jako pełnomocnik A. C.. Tym samym nie można na tej podstawie wnioskować o zobowiązaniu powoda do spłaty długu zabezpieczonego hipoteką – wręcz przeciwnie treść tego oświadczenia wskazuje, że to sprzedający zobowiązał się do doprowadzenia do sytuacji, w której zostanie wykreślona hipoteka zabezpieczająca jego dług, za który rzeczowo odpowiadali nabywcy udziału.

Za całkowicie dowolne uznać trzeba także stanowisko pozwanego, iż nabywca nieruchomości obciążonej hipoteką uwzględnia powyższe obciążenie w cenie sprzedaży nieruchomości, godząc się w istocie na przejęcie na siebie długu. Po pierwsze, nie można domniemywać przejęcia długu lub przystąpienia do długu. Jedynie w przypadku, gdy nabywca nieruchomości zobowiązuje się zwolnić zbywcę od związanych z własnością długów, art. 523 k.c. ustanawia regułę interpretacyjną, zgodnie z którą w razie wątpliwości przyjmuje się, że strony zawarły umowę o przejęciu tych długów przez nabywcę. W badanej sprawie – jak wyjaśniono wyżej – nie doszło jednak do zobowiązania się przez powoda i jego małżonką do zwolnienia pozwanego A. C. od długów zabezpieczonych hipoteką obciążającą nabywany udział w nieruchomości. Tym samym art. 523 k.c. nie ma zastosowania. Po drugie, strony umowy sprzedaży w ramach swobody umów mogą w sposób dowolny, z ograniczeniami wynikającymi z art. 353<sup>1</sup> k.c. kształtować treść łączącego ich stosunku prawnego, w tym także cenę sprzedaży. Polskie prawo w szczególności nie zakazuje zawierania umów niekorzystnych, dlatego sama dysproporcja między wartością określonych w umowie wzajemnych świadczeń stron nie jest wystarczającym powodem dla zakwestionowania skuteczności umowy [vide uzasadnienie wyroku Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 29 lipca 2014 roku, I ACa 309/14, Legalis; uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 17 grudnia 1998 roku, II CKN 849/98, OSNC 1999/7-8/128].

Oczywiście, doświadczenie życiowe wskazuje, że fakt obciążenia hipotecznego wpływa na wysokość ceny sprzedaży, jednak nie musi być to relacja sztywna, gdyż cena sprzedaży jest pochodną wielu czynników. W badanej sprawie istotne znaczenie mógł mieć fakt, że zawierając umowę przedwstępną pozwany A. C. znajdował się w anormalnej sytuacji motywacyjnej wywołanej problemami finansowymi. Ponadto nieruchomość, w której udział stanowił przedmiot sprzedaży, wymagała kosztownych inwestycji. Notabene bez znaczenia w niniejszej sprawie jest okoliczność, czy powód wraz z żoną zainwestowali w nieruchomość przy ul. (...) kwotę 250000 złotych netto (305.000 złotych brutto), gdyż kwestia ta dotyczy rozliczeń pomiędzy stronami nie stanowiących przedmiot sporu w badanej sprawie. Sam fakt, że strony zakładały jednak konieczność czynienia takich inwestycji, mógł jednak wpływać na ustalenie ceny sprzedaży.

Niezależnie od tego podkreślić trzeba, że w badanej sprawie zarzuty skarżącego opierają się na założeniu, że wartość rynkowa udziału w nieruchomości nabytego przez powoda [nieuwzględniająca obciążenia hipotecznego] była znacznie

wyższa niż umówiona przez strony cena sprzedaży wynosząca 350000 złotych, a tym samym strony musiały zakładać, że elementem transakcji będzie zobowiązanie nabywcy do spłaty związanego z tym udziałem długu hipotecznego.

Pozwany formułując powyższy zarzut pomija fakt, że powód zaprzeczył powyższym twierdzeniom strony pozwanej, zaś pozwany zaniechał zawnioskowania jakiegokolwiek dowodu wskazującego wartość rynkową nabywanego prawa majątkowego w dacie zawarcia umowy przedwstępnej z dnia 17 maja 2008 roku, kiedy doszło do ustalenia ceny sprzedaży. Wprawdzie została przeprowadzony dowód z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości, jednak wynika z niego wartość rynkowa przedmiotowego według stanu na dzień 08 sierpnia 2014 roku i według cen na dzień 08 sierpnia 2014 roku, na dzień 10 czerwca 2015 roku i na dzień 15 czerwca 2019 roku. Powód trafnie wskazał, że na podstawie powyższej opinii nie można czynić ustaleń o wartości powyższego prawa majątkowego w dacie jego nabycia, skoro zarówno stan wycenianej nieruchomości, jak i istniejące wówczas ceny rynkowe były odmienne niż stanowiące podstawę wyceny biegłego. Z jednej strony w międzyczasie doszło do modernizacji przedmiotowej nieruchomości, zaś z drugiej do istotnego wzrostu cen na rynku nieruchomości. Tym samym twierdzenia pozwanego o rzekomej nieekwiwalentności świadczeń umowy sprzedaży uznać trzeba za niewykazane.

Jako dowolne należało też ocenić twierdzenie skarżącego, że dla przeciętnego uczestnika obrotu gospodarczego oczywiste jest, że osoba mająca problemy finansowe nie będzie spłacać swojej części kredytu. Powód również dobrze mógł założyć, że A. C. zachowa się tak, jak powinien się zachować rozsądny kredytobiorca w obliczu takich problemów – tj. że wyzbywa się składników swojego majątku po to, żeby pomimo niekorzystnego położenia zachować płynność finansową i nie narazić się na wypowiedzenie umowy kredytowej.

Reasumując, sąd pierwszej instancji prawidłowo ustalił, że powód i jego małżonka nabywając udział w nieruchomości zabudowanej położonej przy ul. (...) w S. nie przejęli długu zabezpieczonego hipoteką obciążającą powyższe prawa majątkowe ani nie przystąpili do tego długu jako dłużnicy osobiście. Tym samym ich odpowiedzialność wobec wierzyciela hipotecznego miała charakter rzeczowy i ograniczała się wyłącznie do przedmiotu majątkowego obciążonego hipoteką. Tego rodzaju dług jest długiem cudzym w rozumieniu art. 518 § 1 pkt 1 k.c.

W konsekwencji powód i jego żona spłacając powyższy dług w granicach swojej odpowiedzialności [wyznaczonej wartością obciążonego prawa majątkowego] nabyli spłaconą wierzytelność do wysokości dokonanej zapłaty.

W badanej sprawie zgodnie z opinią biegłego z zakresu wyceny nieruchomości wartość rynkowa udziału wynoszącego 10000/100000 w prawie własności nieruchomości przy ul. (...) w S. była wyższa niż wysokość spłaconej przez powoda wierzytelności hipotecznej. Tym samym powód spłacając powyższą wierzytelność nie przekroczyli granic swojej odpowiedzialności rzeczowej.

Za chybione uznać trzeba zarzuty skarżącego dotyczące wysokości spłaconej przez powoda wierzytelności.

Sąd Okręgowy w szczególności prawidłowo uznał, że w ramach spłaty długu hipotecznego mieściła się także kwota 152850 złotych uiszczona w wykonaniu umowy sprzedaży z dnia 8 września 2014 roku, rep. A nr (...) zawartej przez powoda i jego żonę ze Z. K. i J. K.. Sąd pierwszej instancji dokonał prawidłowej interpretacji tejże umowy, wyciągając z niej wnioski zgodne z zasadami logicznego rozumowania. W umowie tej wskazano wprost, że kwota 152850 złotych stanowiąca część ceny sprzedaży zostanie zapłacona na rachunek bankowy przeznaczony do spłaty kredytu tytułem spłaty zadłużenia zasadniczego Z. B. i A. B.. Numer powyższego rachunku bankowego pokrywa się z numerem wskazanym w art. 1 aneksu nr (...) z dnia 21 stycznia 2011 roku do umowy kredytu (k. 23) oraz w treści promesy z dnia 3 września 2014 roku (k. 27). Wpłatę tę potwierdza również zaświadczenie z dnia 15 stycznia 2015 roku (k. 34). Fakt, że wpłaty dokonali nie powód i A. B. osobiście, lecz inny podmiot, w świetle art. 356 k.c. nie ma dla jej skuteczności żadnego znaczenia. Kwota 152850 złotych stanowiła część ceny sprzedaży należnej powodowi i A. B.. Jedynie z woli stron umowy powyższe świadczenie zostało przekazane nie bezpośrednio sprzedającym, lecz ich wierzycielowi celem pokrycia ich długu. Pozwany nie naprowadził żadnego kontrdowodu, z którego wynikałoby że Z. i J. K. uiszczając część ceny sprzedaży bezpośrednio na rachunek (...) S.A. spłacili inne zobowiązanie niż będące przedmiotem niniejszego postępowania.

Nie można było podzielić zarzutu apelującego, zgodnie z którym nie jest on w stosunku do powoda odpowiedzialny w zakresie odsetek ukształtowanych w ugodzie z (...) S.A., ponieważ nie był stroną tej ugody i nie miał wpływu na jej treść. Nie znajduje żadnego uzasadnienia jurydycznego ograniczenie odpowiedzialności pozwanego wyłącznie do samej należności głównej. Słusznie podnosił powód, że gdyby pozwani prawidłowo wykonali zawartą przez siebie umowę z bankiem, powód nie byłby zmuszony do spłacania zaciągniętego przez nich kredytu (w tym odsetek), oraz do negocjowania i zawierania ugód. Innymi słowy, choć na treść samej ugody pozwany E. G. faktycznie nie miał już wpływu, to jego zaniechanie w postaci braku terminowej spłaty kredytu doprowadziło do tego, że po stronie banku powstało roszczenie o odsetki. Skoro zaś za zobowiązanie to z uwagi na zabezpieczenie hipoteczne odpowiedzialny rzeczowo stał się powód, brak jest podstaw do ograniczenia jego prawa do ukształtowania warunków polubownej spłaty poprzez zawarcie ugody. Z istoty ugody wynika, że przystępujący do niej dłużnik, choć przyjmuje na siebie pewne obowiązki, to unika dodatkowych kosztów przymusowego odzyskiwania należności, które w razie skierowania sprawy przez bank do egzekucji z pewnością mogłyby okazać się wyższe. Wreszcie, doświadczenie życiowe wskazuje, że powód ustalając warunki spłaty z tak dużym i hierarchicznie zorganizowanym podmiotem jak bank (...) S.A. miał ograniczone możliwości negocjacji.

Dla zasadności roszczenia powoda bez znaczenia pozostaje podnoszona przez skarżącego kwestia związana ze spłatą przypadającej na niego części kredytu. Wywody apelującego w tym zakresie są nie do pogodzenia z istotą odpowiedzialności solidarnej. Zgodnie z art. 366 § 1 k.c. kilku dłużników może być zobowiązanych w ten sposób, że wierzyciel może żądać całości lub części świadczenia od wszystkich dłużników łącznie, od kilku z nich lub od każdego z osobna, a zaspokojenie wierzyciela przez któregokolwiek z dłużników zwalnia pozostałych (solidarność dłużników). Art. 366 § 2 k.c. precyzuje, że aż do zupełnego zaspokojenia wierzyciela wszyscy dłużnicy solidarni pozostają zobowiązani. Z § 50 umowy kredytu wprost wynika, że kredytobiorcy za zadłużenie wynikające z umowy odpowiadają solidarnie. Wewnętrzne uzgodnienia kredytobiorców, że każdy z nich będzie spłacał część raty kredytu stosownie do posiadanego udziału w nieruchomości, nie są wiążące ani dla banku, ani dla powoda. Rozliczenia między E. G. a A. C. reguluje art. 376 k.c., co jednak pozostaje bez znaczenia dla wynikającej z art. 518 k.c. odpowiedzialności obu pozwanych wobec powoda. Pozwany E. G. nie może przerzucać na powoda ryzyka tego, że współdłużnik solidarny nie jest w stanie dokonać spłaty świadczenia w wysokości odpowiadającej jego udziałowi w nieruchomości. Sąd Apelacyjny podziela przytoczony przez Sąd Okręgowy pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w uzasadnieniu uchwały z dnia 17 lipca 2003 roku, sygn. akt III CZP 43/03 (opubl. OSNC 2004/10/151, M.Prawn. 2004/14/656, Pr. Bankowe 2005/1/43, Prok.i Pr.-wkł. 2004/2/35), a także uzasadnieniu wyroku z dnia 20 lutego 2014 roku, sygn. akt I CSK 239/13 (opubl. OSNC-ZD 2015/2/29).

Za chybiony uznać trzeba zarzut naruszenia art. 5 k.c. Zgodnie z dyspozycją tego przepisu nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współzycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony.

Podkreślić trzeba, że art. 5 k.c. może zostać zastosowany tylko w wyjątkowych okolicznościach, gdy w inny sposób nie można zabezpieczyć interesu osoby zagrożonej wykonaniem prawa podmiotowego przez inną osobę oraz w tych szczególnych przypadkach, w których wykorzystywanie uprawnień wynikających z przepisów prawa prowadziłoby do skutku nie aprobowanego w społeczeństwie ze względu na przyjętą w tym społeczeństwie zasadę współzycia społecznego [vide uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 27 lutego 2019 roku, sygn. akt II CSK 29/18]. Klauzula generalna z art. 5 k.c. ma zapobiegać stosowaniu prawa w sposób schematyczny, prowadzący do skutków niemoralnych lub rozmiągających się z celem, dla którego dane prawo zostało ustanowione. Przewidziana w tym przepisie możliwość odmowy udzielenia ochrony prawnej musi być uzasadniona istnieniem okoliczności rażących i nieakceptowanych w świetle powszechnie uznawanych w społeczeństwie wartości [vide uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 28 października 2015 roku, II CSK 831/14, OSNC-ZD 2017/2/27]. W niniejszej sprawie nie sposób doszukać się niemoralnych, społecznie nieakceptowalnych skutków do których miałyby doprowadzić uwzględnienie roszczenia powoda. Nie sposób podzielić zarzutu, że powód wykorzystując pełnomocnictwo udzielone mu przez A. C. zawarł umowę na bardzo korzystnych dla siebie warunkach, skoro zostały one uwzględnione w

umowie przedwstępnej, którą A. C. podpisywał osobiście. Zgłoszone w przedmiotowym postępowaniu żądanie stanowi przykład modelowego zastosowania art. 518 § 1 pkt 1 k.c. Nie można, z powołaniem się na zasady współzycia społecznego modyfikować in abstracto przyznanych stronom przepisami prawa uprawnień i obowiązków, a do tego sprowadzałoby się uwzględnienie zarzutu pozwanego. W ocenie Sądu Apelacyjnego to oddalenie powództwa doprowadziłoby wręcz do skutków niezgodnych z zasadami współzycia społecznego, bowiem na powoda zostałby przerzucony ciężar spłaty kredytu, którego ten nie zaciągnął ani do niego nie przystąpił. Sąd odwoławczy nie miał wątpliwości, że to pozwany E. G. przyjął na siebie ryzyko niewypłacalności A. C., decydując się wspólnie z nim zaciągnąć kredyt z solidarną odpowiedzialnością za całość zobowiązania. Nie znajduje racjonalnego uzasadnienia przerzucenie tego ryzyka na powoda, który od A. C. jedynie kupił udział w nieruchomości.

W tym kontekście za niezasadny uznać trzeba również zarzut nagannego zachowania powoda wobec pozwanego E. G.. Według skarżącego – powód działał w porozumieniu z pozwanym A. C. celem doprowadzenia do spłaty swojego zadłużenia w całości przez pozwanego E. G.. Abstrahując od faktu, że pozwany E. G. w żaden sposób istnienia takiego porozumienia między Z. B. a A. C. nie wykazał (jest ono nieprawdopodobne choćby z uwagi na fakt, że A. C. również występował w niniejszym postępowaniu w roli pozwanego), to powód nie mógł doprowadzić do spłaty „swojego” zadłużenia przez E. G., ponieważ zobowiązanie kredytowe – z przyczyn wskazanych w powyższej części uzasadnienia – nie jest dla powoda zadłużeniem „swoim”. Nadto spłata całości zobowiązania przez jednego dłużnika solidarnego jest sytuacją przewidzianą przez przepisy prawa. W takiej sytuacji E. G. przysługiwałoby wobec A. C. roszczenie regresowe z art. 376 § 1 k.c.

Sąd Apelacyjny nie podzielił narracji o kontrfaktycznym kreowaniu się przez powoda na pokrzywdzonego. Trudno się dziwić, że strona postępowania cywilnego eksponuje przede wszystkim fakty dla siebie korzystne, choć oczywiście nie wolno zapominać tu o wynikającym z art. 3 k.p.c. obowiązku dokonywania czynności procesowych zgodnie z dobrymi obyczajami oraz udzielania wyjaśnień zgodnie z prawdą i bez zatajania czegokolwiek. Nie inaczej należy ocenić działanie apelującego.

W świetle powyższego, apelacja wywiedziona przez pozwanego E. G. okazała się w całości nieuzasadniona i na podstawie art. 385 k.p.c. została oddalona, o czym rozstrzygnięto w punkcie pierwszym sentencji.

Konsekwencją oddalenia apelacji pozwanego było obciążenie go w całości kosztami postępowania apelacyjnego, zgodnie z art. 98 k.p.c. w związku z art. 391 § 1 k.p.c.. Koszty te wyniosły 8100 złotych i obejmowały wyłącznie koszty zastępstwa adwokackiego, ustalone na podstawie § 2 pkt 7 w związku z § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie.

Z tego względu orzeczono jak w punkcie drugim sentencji.

Artur Kowalewski Tomasz Sobieraj Małgorzata Gawinek