

Sygn. akt I ACa 545/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 września 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Zofia Kawińska-Szwed
Sędziowie :	SA Joanna Kurpierz SA Lucyna Świdorska-Pilis (spr.)
Protokolant :	Justyna Zych

po rozpoznaniu w dniu 18 września 2013 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa J. O. i A. O.

przeciwko A. B.

o ustalenie nieważności umowy

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Katowicach

z dnia 26 marca 2013 r., sygn. Akt I C 754/12

oddala apelację.

I ACa 545/13

## UZASADNIENIE

Powodowie A. O. i J. O. w pozwie skierowanym przeciwko A. B. domagali się stwierdzenia nieważności umowy pożyczki oraz umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie z dnia 06 grudnia 2011 roku, zawartej w formie aktu notarialnego (Rep. (...)) przed notariuszem B. S., w całości lub ewentualnie w części przewłaszczającej nieruchomości na zabezpieczenie.

Uzasadniając pozew powodowie wskazywali, iż będąc w trudnej sytuacji finansowej nawiązali kontakt z panem C. B. prowadzącym lombard w T., który reklamował szybkie pożyczki. Jako zabezpieczenie spłaty pożyczki zażądał on ustanowienia zabezpieczenia na nieruchomości będącej własnością powodów położonej w P. gmina P.. Ostatecznie umowę pożyczki oraz przewłaszczenia zawarł z powodami syn p. C. B. pozwany A. B.. Powodowie nie rozumieli jakie skutki niesie podpisanie umowy. Nie mieli świadomości, że zawarta umowa przewłaszczenia na zabezpieczenie

nieruchomości spowodowała, że z chwilą jej podpisania przestali być właścicielami nieruchomości. Pismem z dnia 23 lipca 2012 roku, powodowie powołując się na błąd, dokonali uchylenia się od skutków oświadczeń woli dotyczących zawarcia umowy z dnia 06 grudnia 2011 roku.

Pozwany wnosił o oddalenie powództwa i zasądzenie na jego rzecz kosztów procesu.

W uzasadnieniu swego stanowiska pozwany powoływał się na to, iż treść czynności prawnej winna być przez strony zrozumiała. Chybione jest twierdzenie, że w treści umowy nie wskazano sposobu spłaty pożyczki. W umowie wskazano, że spłata ma nastąpić do rąk pozwanego we wskazanym terminie, którym był dzień 6 czerwca 2012 r. Termin wydania nieruchomości określony na dzień 31 sierpnia 2012 roku był jedynie podyktowany faktem, że była to nieruchomość rolna i pozwalał powodowi na zebranie ewentualnych plonów.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Katowicach powództwo oddalił oraz nie obciążył powodów obowiązkiem zwrotu kosztów procesu.

Sąd pierwszej instancji ustalił, iż powodowie, będąc w trudnej sytuacji materialnej, zawarli w dniu 6 grudnia 2011 roku z pozwanym umowę pożyczki oraz przewłaszczenia na zabezpieczenie swojej nieruchomości. Umowa była zawarta w formie aktu notarialnego (Rep.(...)). Z umowy wynikało, iż powodowie pożyczyci od pozwanego kwotę 53 000 zł, spłata miała nastąpić do 6 czerwca 2012 roku bez odsetek, a od dnia 7 czerwca 2012 r. z odsetkami ustawowymi. Jako zabezpieczenie spłaty zostało ustanowione przewłaszczenie na zabezpieczenie nieruchomości własności powodów położonej w P. w Gminie P. na rzecz udzielającego pożyczki A. B.. W umowie zaznaczone zostało, iż w przypadku braku zwrotu pożyczki w podanym wyżej terminie, powodowie są zobowiązani wydać nieruchomość do 31 sierpnia 2012 roku.

W kwietniu 2012 roku powód pożyczyci od ojca pozwanego kolejne pieniądze, zabezpieczając pożyczkę wekslem wypisanym na kwotę 10 000 zł.

W dniu 6 czerwca 2012 roku powodowie nie dysponowali gotówką i w terminie tym pożyczki nie spłacili. Powód chciał się skontaktować z pozwanym i porozmawiać o spłacie. Pod koniec czerwca powód zadzwonił na numer telefonu, który odnalazł w Internecie, jednakże pozwany powiedział, że rozmowa nie ma sensu, bo nieruchomość jest jego.

W dniu 29 czerwca 2012 r. powodowie pisemnie zwrócili się do pozwanego o wskazanie sposobu spłaty pożyczki. 11 lipca 2012 roku otrzymali odpowiedź, w której poinformowano ich, iż byli zobowiązani do zwrotu pożyczki do 6 czerwca 2012 roku i że zabezpieczenie roszczenia nastąpi z przewłaszczonej nieruchomości.

W ocenie Sądu pierwszej instancji nie ma podstaw do ustalenia nieważności zawartej przez strony umowy. Kwota pożyczki była elementem istotnym umowy, która była odczytana i powodowie jej nie kwestionowali. Pokwitowali odbiór pożyczki w kwocie 53 000 zł. Termin spłaty pożyczki był w umowie wyraźnie oznaczony na dzień 6 czerwca 2012 roku. Trudno dopatrzeć się zatem błędu wywołanego przez pozwanego (art. 84 kc) co do terminu zwrotu pieniędzy. Akt notarialny był sporządzony w kancelarii notarialnej, był odczytany, wypis wydany powodowi. Z umowy też jasno wynika oświadczenie powodów o przeniesieniu własności nieruchomości i że pozwany własność nieruchomości nabywa. Powód czytał umowę także w domu i nie był zaniepokojony skoro poszedł do ojca pozwanego drugi raz po pieniądze. Z treści umowy wynika, że powodowie stając do aktu notarialnego musieli przygotować i przynieść wszystkie dane o swojej nieruchomości. Powód oznaczył jej wartość. Z niczego nie wynika, aby pozwany naciskał na oznaczenie określonej wartości nieruchomości.

Sąd pierwszej instancji ocenił również żądanie powodów pod kątem wyzysku określonego w art. 388 kc i przyjął, iż nie wystąpił wymóg rażącej dysproporcji pomiędzy wzajemnymi świadczeniami stron.

Od powyższego rozstrzygnięcia apelację złożyli powodowie wnosząc o jego zmianę przez uwzględnienie powództwa w całości i orzeczenie zgodnie z żądaniem pozwu. Jako wniosek ewentualny zgłoszone zostało żądanie uchylenia wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Skarżący zarzucali:

- 1) naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na wynik sprawy, tj. art. 233 kpc poprzez brak wszechstronnego rozważania zebranego materiału w celu ustalenia faktów mających znaczenie dla sprawy tj: zanegowania faktu istnienia, w chwili zawierania umowy pożyczki oraz umowy przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie umowy pożyczki zaawansowanych prac nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w postaci wyłożenia do publicznej wiadomości, na podstawie którego przewłaszczona nieruchomość, w nowym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zmieni swoje przeznaczenie z rolnej na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
- 2) przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów wyrażającej się w odmowie wiarygodności i mocy dowodowej załączonej do pozwu uchwały studium z dnia co skutkowało dokonaniem oceny materiału dowodowego z pominięciem jego istotnej części, tj. nie uwzględnienia załączonego do pozwu projektu studium, a następnie podjętej przez Radę Gminy P. uchwały dot. studium,
- 3) sprzeczne z zasadami logiki i doświadczenia życiowego pominięcie faktu, że pozwany jak również jego ojciec C. B. mieli świadomość zaawansowanych prac nad studium, przed dniem zawarcia umowy pożyczki i umowy przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie spłaty pożyczki, a tym samym mieli świadomość, że w chwili uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nastąpi zdecydowany wzrost wartości nieruchomości,
- 4) naruszenie przepisów postępowania tj. art. 328 § 2 kpc w zw. z art. 233 kpc poprzez nie odniesienie się w uzasadnieniu wyroku do faktu, że powodowie byli w błędzie co do istoty instytucji przewłaszczenia na zabezpieczenie, która w rozumieniu powodów była hipoteką na zabezpieczenie.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powodów nie może odnieść skutku.

Sąd pierwszej instancji dokonał ustaleń w oparciu o niekwestionowane w sprawie dokumenty. Ów częściowy stan faktyczny Sąd Apelacyjny podziela i przyjmuje za własny.

Dodatkowo Sąd Apelacyjny ustala:

Powodowie byli obciążeni obowiązkiem zwrotu zaciągniętych wcześniej pożyczek i kredytów. Z uwagi na wielość zaciągniętych zobowiązań pieniężnych nie byli już w stanie uzyskać kolejnego kredytu w banku. Będąc w ciężkiej sytuacji nawiązali kontakt z panem C. B., który prowadził lombard w T.. Pan C. B. zgodził się udzielić pożyczki, zażądał jednakże zabezpieczenia umowy na nieruchomości powodów położonej w P. (gmina P.). Powodowie chcąc za wszelką cenę uzyskać środki finansowe przystali na tą propozycję.

Celem zawarcia umowy pożyczki w dniu 6 grudnia 2011 r. w kancelarii notarialnej w T. stawili się powodowie oraz pan C. B., który poinformował powodów, iż pożyczki udzieli jego syn – obecny również w kancelarii pozwany A. B..

(dowód: zeznania stron)

Po zawarciu umowy, a następnie opisanej wyżej wymianie oświadczeń oraz pism powodowie złożyli pozwanemu w dniu 23 lipca pismo, w którym uchylili się od skutków prawnych swoich oświadczeń woli dotyczących zawarcia umowy z dnia 6 grudnia 2011 r. powołując się na błąd, co do rzeczywistej wartości udzielonej pożyczki, jak również co do rzeczywistej wartości nieruchomości.

(w aktach sprawy brak owego oświadczenia niemniej jednak okoliczność ta nie została zaprzeczona przez pozwanego)

Zważyć należy:

Powodowie powoływali się na to, iż:

- a. nie wiedzieli jakie skutki niesie umowa przewłaszczenia nieruchomości, w szczególności, iż przenosi ona własność nieruchomości, utożsamiali ją raczej z hipoteką;
- b. nie mieli świadomości, iż brak spłaty pożyczki do dnia 6 czerwca 2012 r. spowoduje utratę obowiązku zwrotnego przeniesienia własności, a przekonani byli, iż termin ten ustalony został na dzień 31 sierpnia 2012 r. lub później;
- c. działali pod wpływem błędu co do rzeczywistej wartości pożyczki oraz rzeczywistej wartości nieruchomości.

Powoływane okoliczności zakwalifikować należy jako powoływanie się na wadę oświadczenia woli w postaci błędu.

Zgodnie z treścią art. 84 kc w razie błędu co do treści czynności prawnej można uchylić się od skutków prawnych swego oświadczenia woli. Jeżeli jednak oświadczenie woli było złożone innej osobie, uchylenie się od jego skutków prawnych dopuszczalne jest tylko wtedy, gdy błąd został wywołany przez tę osobę, chociażby bez jej winy, albo gdy wiedziała ona o błędzie lub mogła z łatwością błąd zauważyć; ograniczenie to nie dotyczy czynności prawnej nieodpłatnej. Można powoływać się tylko na błąd uzasadniający przypuszczenie, że gdyby składający oświadczenie woli nie działał pod wpływem błędu i oceniał sprawę rozsądnie, niełożyłby oświadczenia tej treści (błąd istotny). Z kolei art. 88 kc stanowi, iż uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia woli, które zostało złożone innej osobie pod wpływem błędu następuje przez oświadczenie złożone tej osobie na piśmie, uprawnienie do uchylenia się wygasa z upływem roku od jego wykrycia.

W sprawie niniejszej powodowie powoływali się na pismo z dnia 23 lipca 2012 r. w którym uchylili się od skutków prawnych swego oświadczenia. Pozwany okoliczności tej nie zaprzeczył, przyjął zatem należało, iż pismo tej treści zostało wystosowane (art. 230 kpc). Ponadto pozew złożony został przed upływem rocznego terminu do uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli przewidzianego w art. 88 kc, a składający pozew pełnomocnik posiadał upoważnienie do składania „wszelkich oświadczeń właściwych wedle stanu sprawy”. Przyjął zatem należy, iż miał również upoważnienie do składania oświadczeń nie tylko procesowych, ale i również prawa materialnego. Termin z art. 88 kc został więc dochowany.

W piśmiennictwie i orzecznictwie uważa się, iż błędem jest niezgodne z rzeczywistością wyobrażenie o czynności, przy czym niezgodność może dotyczyć zarówno faktów, jak i prawa. Błąd w znaczeniu wady oświadczenia woli jest określany przez wielu autorów jako błąd postrzegania (błąd widzenia) - polega na fałszywym wyobrażeniu o właściwościach przedmiotu transakcji. W nauce postrzega się też dwa rodzaje błędu – błąd co do okoliczności objętych treścią oświadczenia woli (na takie błędy powoływali się powodowie) i błąd co do okoliczności wyraźnie treścią oświadczenia woli nie objętych, ale do treści tej należących w świetle wykładni uwzględniającej panujące zwyczaje i uczciwość w obrocie.

Przenosząc owe teoretyczne rozważania na kanwę rozpoznawanej sprawy stwierdzić należy, iż oceniając wskazywane przez powodów okoliczności, nie można przyjąć, iż działali oni pod wpływem wyżej zdefiniowanego błędu.

Ad. a) nie można uznać, iż powodowie nie wiedzieli jakie skutki niesie umowa przewłaszczenia nieruchomości, w szczególności, iż przenosi ona własność nieruchomości, a utożsamiali ją raczej z hipoteką. W akcie notarialnym nieruchomości powodów została szczegółowo opisana, a w § (...) umowy wyraźnie podane zostało, iż małżonkowie A. i J. O. przenoszą na rzecz A. B. własność całej nieruchomości. Stwierdzenie to jest wyraźne i w dzisiejszych czasach nawet dla osób o słabej orientacji prawnej winno być jednoznaczne z tym, iż nieruchomość przechodzi na własność innej osoby. Nie padło w ogóle powszechnie znane słowo „hipoteka”. Nie zostały przez powodów naprowadzone jakiegokolwiek okoliczności, iż w rozmowach wstępnych czy też rozmowie u samego notariusza była mowa o hipotece. Ponadto sami powodowie powołując się na okoliczność, iż działali w przeświadczeniu, że spłacając pożyczkę do dnia 31 sierpnia 2012 będą mieli prawo żądania przeniesienia zwrotnego, przeczą tezie, iż nie wiedzieli że przenoszą na rzecz pozwanego własność nieruchomości.

Ad. b) termin od którego wygasało żądanie przeniesienia zwrotnego nie został w umowie określony precyzyjnie bowiem tak:

- w § (...) ustalono, iż powodowie zobowiązują się zwrócić kwotę pożyczki do dnia 6 czerwca 2012 r. bez odsetek, a po tym terminie z odsetkami ustawowymi;

- § (...) stanowił, iż w przypadku braku zwrotu pożyczki w opisanym wyżej terminie powodowie zobowiązują się wydać pozwanemu nieruchomości w terminie do dnia 31 sierpnia 2012 r.;

- w § (...) podane zostało, iż zaspokojenie roszczeń A. B. w przypadku braku zwrotu pożyczki w „powyższym terminie” nastąpi poprzez zatrzymanie przewłaszczonej nieruchomości, bez dodatkowych spłat na rzecz powodów.

- z kolei § (...) umowy stanowił, iż A. B. zobowiązuje się zwrotnie przenieść na rzecz powodów własność nieruchomości w terminie 14 dni, licząc od dnia zwrotu pożyczki w kwocie 53 000 zł.

Zgodnie z treścią art. 65§2 kc w mowach należy raczej badać jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu.

- o ile zgodnym zamiarem stron było przyjęcie, iż termin ten wynosił 6 czerwca 2012 r. to powodowie nie mogą powoływać się na błąd skoro taki był ich zamiar. Termin ten jest o tyle kontrowersyjny, iż w tej sytuacji zbędne było ustalanie ustawowych odsetek od tej daty. Wszak w § (...) podane zostało, iż zaspokojenie roszczeń A. B. w przypadku braku zwrotu pożyczki w „powyższym terminie” nastąpi poprzez zatrzymanie przewłaszczonej nieruchomości;

- o ile zgodnym zamiarem stron było aby ów „powyższy termin” to była data 31 sierpnia 2012 r. (również jest to „powyższy termin”), to powodom mogło przysługiwać do tegoż dnia roszczenie o przeniesienie zwrotne nieruchomości, pod warunkiem oczywiście spłaty pożyczki. Interpretacja ta też jest o tyle kontrowersyjna, jako że w § (...) termin ów został określony jedynie jako termin faktycznego wydania nieruchomości w przypadku braku zwrotu pożyczki, brak jakichkolwiek ustaleń, iż właśnie do tego dnia naliczane mogą być ustalone odsetki ustawowe;

- można też i interpretować umowę i tak, że odsetki zwłoki naliczane są do daty spłaty pożyczki (wszak ustalone zostało, iż od 6 czerwca 2012 r. należą się pozwanemu odsetki ustawowe, bez daty końcowej) i dopiero od tej chwili pozwany miałby obowiązek w ciągu 14 dni dokonać zwrotnego przeniesienia własności. Interpretacja ta jest też jest o tyle kontrowersyjna, iż czyni bezprzedmiotowym uprawnienie pozwanego określone w § (...). W takim przypadku powodom może zawsze przysługiwać roszczenie o przeniesienie zwrotne, pod warunkiem oczywiście spłaty pożyczki, co nie nastąpiło do dnia dzisiejszego.

Interpretacja druga i trzecia zgodna jest z twierdzeniami powodów, dlatego też nie mogą powoływać się na błąd.

Ad. c)

- Nie można przyjąć, iż powodowie działali pod wpływem błędu co do rzeczywistej wartości pożyczki. Powodowie wiedzieli ile pieniędzy otrzymują w kopercie oraz jaka była kwota pożyczki wpisana w umowę. Marginalnie tylko stwierdzić należy, iż umowa pożyczki, której wartość przenosi pięćset złotych, powinna być stwierdzona pismem (art. 720§2 kc). Jest to forma przewidziana dla celów dowodowych, co oznacza, iż dowód przeciwko osnowie dokumentu może być dopuszczony tylko w wypadkach gdy nie doprowadzi to do obejścia przepisów o formie zastrzeżonej pod rygorem nieważności (co nie ma miejsca) i gdy ze względu na szczególne okoliczności sąd uzna to za konieczne. Powodowie prócz dowodu z przesłuchania stron (pozwany temu zaprzeczył), nie zaoferowali żadnych dowodów, które mogłyby uzasadnić przeprowadzenie przez Sąd przeprowadzenia postępowania dowodowego przeciwko osnowie dokumentu. Ponadto sami powodowie podając, iż w rzeczywistości otrzymali tylko kwotę 35 000 zł, a resztę stanowiły odsetki, czy też opłata za uzyskanie pożyczki, podawali, iż godzili się na to, gdyż za wszelką cenę chcieli uzyskać gotówkę. Nie można tu zatem mówić o jakimkolwiek błędzie.

Nie można przyjąć, iż powodowie działali pod wpływem błędu co do rzeczywistej wartości nieruchomości. Powodowie tak samo jak i pozwani mieli możliwość zapoznania się ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Powodowie jako właściciele nieruchomości winni posiadać rozeznanie co do wartości ich mienia, tym bardziej mienia które stanowi przedmiot czynności prawnej. Powoływanie się na taki błąd porównać można z sytuacją, gdy ktoś lekkomyślnie sprzedaje mienie za cenę zaniżoną, a następnie powołuje się na swój błąd, co do oceny wartości tegoż mienia.

Ponadto o ile istotnie powodowie byli błędnie (zdaniem apelacji) przekonani, iż nieruchomość ma wartość 77 660 zł, to błąd ów nie odpowiada definicji z art. 84§2 kc stanowiącej, iż można powoływać się tylko na błąd uzasadniający przypuszczenie, że gdyby składający oświadczenie woli nie działał pod wpływem błędu i ocenił sprawę rozsądnie, nie złożyłby oświadczenia tej treści (błąd istotny). Jak wynika ze zgromadzonego materiału dowodowego powodowie byli w przymusowej sytuacji i za wszelką cenę dążyli do uzyskania środków finansowych. Skoro jedyną możliwością uzyskania pieniędzy była pożyczka na warunkach zaproponowanych przez ojca pozwanego pozwani zawarliby ją bez względu na świadomość wartości nieruchomości. Ponadto powodowie subiektywnie przekonani byli o tym, iż nieruchomość zostanie im zwrócona, a przewłaszczenie stanowi tylko zabezpieczenie.

Sąd Okręgowy w Katowicach ocenił żądanie powodów również pod kątem wskazywanego przez pełnomocnika wyzysku.

Zgodnie z treścią art. 388§1 kc jeżeli jedna ze stron, wyzyskując przymusowe położenie, niedołośćwo lub niedoświadczenie drugiej strony, w zamian za swoje świadczenie przyjmuje albo zastrzega dla siebie lub dla osoby trzeciej świadczenie, którego wartość w chwili zawarcia umowy przewyższa w rażącym stopniu wartość jej własnego świadczenia, druga strona może żądać zmniejszenia swego świadczenia lub zwiększenia należnego jej świadczenia, a w wypadku gdy jedno i drugie byłoby nadmiernie utrudnione, może ona żądać unieważnienia umowy.

Nawet jeżeli przyjąć, iż powodowie chcą skorzystać z najdalej idącego uprawnienia przy wyzysku, to roszczenie to przybiera postać żądania unieważnienia umowy, a nie stwierdzenia nieważności, jak zostało sformułowane żądanie pozwu. Zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 13 czerwca 2012 r. (II CSK 608/11) umowa zawarta dla wyzysku nie jest bezwzględnie nieważna z mocy prawa. Artykuł 388 § 1 kc stosuje się do ukształtowania treści ważnej umowy z zachowaniem zasady ekwiwalentności wzajemnych świadczeń, a dopiero gdyby się okazało, że realizacja takiej korekty byłaby nadmiernie utrudniona otwiera się roszczenie do unieważnienia umowy. Przepis ten wyklucza skutek bezwzględnej nieważności na rzecz wzruszalności.

Powodowie działający przy pomocy fachowego pełnomocnika nie zgłosili żadnego z roszczeń wskazanych w art. 388§1 kc, w szczególności nie zgłosili żądania unieważnienia przez sąd umowy.

Zarzuty sformułowane w apelacji nie mogą odnieść skutku.

Zarzuty dotyczące pominięcia przez Sąd faktu istnienia, w chwili zawierania umowy zaawansowanych prac nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są o tyle nieistotne, gdyż jak wskazano wyżej, nie miało to wpływu na ocenę zachowania powodów pod kątem ewentualnego błędu. Jeszcze raz powtórzyć należy, iż powodowie jako właściciele nieruchomości winni posiadać rozeznanie co do wartości ich mienia, tym bardziej mienia które stanowi przedmiot czynności prawnej i również oni mieli możliwość zapoznania się ze studium. Ponadto bez względu na fakt istnienia studium powodowie byli w przymusowej sytuacji i za wszelką cenę dążyli do uzyskania środków finansowych. Skoro jedyną możliwością uzyskania pieniędzy była pożyczka na warunkach zaproponowanych przez ojca pozwanego, pozwani zawarliby ją bez względu na świadomość istnienia studium.

Zarzut naruszenia art. 328 § 2 kpc w zw. z art. 233 kpc poprzez nie odniesienie się w uzasadnieniu wyroku do faktu, że powodowie byli w błędzie co do istoty instytucji przewłaszczenia na zabezpieczenie, która w rozumieniu powodów była hipoteką na zabezpieczenie, jest również nieuprawniony, jako że (co zostało też podniesione wyżej) w akcie notarialnym nieruchomości powodów została szczegółowo opisana, a w § (...) umowy wyraźnie podane zostało,

iż małżonkowie A. i J. O. przenoszą na rzecz A. B. własność całej nieruchomości. Stwierdzenie to jest wyraźne i w dzisiejszych czasach nawet dla osób o słabej orientacji prawnej winno być jednoznaczne z tym, iż nieruchomość przechodzi na własność innej osoby.

Z powołanych względów na podstawie art. 385 kpc apelację oddalono.

Sąd Apelacyjny nie zawarł w wyroku rozstrzygnięcia w przedmiocie kosztów postępowania za instancję odwoławczą, bowiem pozwany nie złożył stosownego oświadczenia (nie był obecny na rozprawie apelacyjnej) ani też nie złożył pisma procesowego zawierającego wniosek w tej materii.