

Sygn. akt I ACa 541/18

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 lutego 2019 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Marzena Konsek- Bitkowska

Sędziowie: SA Roman Dziczek

SO del. Dagmara Olczak - Dąbrowska (spr.)

Protokolant: Ignacy Osiński

po rozpoznaniu w dniu 19 lutego 2019 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa B. O.

przeciwko J. K. i T. K.

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 21 czerwca 2018 r., sygn. akt XXIV C 1110/17

I. oddala apelację;

II. zasądza od B. O. na rzecz J. K. i T. K. kwotę 4.050 zł (cztery tysiące pięćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Dagmara Olczak – Dąbrowska Marzena Konsek- Bitkowska Roman Dziczek

Sygn. akt ACa 541/18

UZASADNIENIE

Pozwem z 23 października 2017 r. B. O. wniosła o zasądzenie na jej rzecz solidarnie od J. K. i T. K. kwoty w łącznej wysokości 92.135 zł tytułem naprawienia szkody wyrządzonej sprzedażą nieruchomości lokalowej po cenie niższej od cen rynkowych.

Sąd Okręgowy w Warszawie wyrokiem z 21 czerwca 2018 r. oddalił powództwo i zasądził od B. O. solidarnie na rzecz J. K. i T. K. kwotę 5.417 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Podstawę tego rozstrzygnięcia stanowiły następujące ustalenia faktyczne i ich ocena prawna.

Na podstawie umowy darowizny z dnia 30 października 2012 r., dokonanej przez syna M. O., powódka stała się właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w budynku nr (...) przy ul. (...) w W. o powierzchni 48,57 m², dla

którego Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą o nr (...). Lokal obciążony był hipoteką przymusową kaucyjną na zabezpieczenie niespłaconych zobowiązań finansowych M. O. z tytułu składek na ubezpieczenie społeczne, ubezpieczenie zdrowotne i Fundusz Pracy wynikające z decyzji ZUS.

Z uwagi na problemy finansowe i zadłużenie syna, nie mogąc uzyskać kredytu bankowego, 5 kwietnia 2013 r. powódka zawarła z A. K. (1) przedwstępną umowę sprzedaży tego lokalu. Przy zawarciu umowy otrzymała od kupującego kwotę 100.000 zł na poczet ceny sprzedaży z umowy przyrzeczonej. Umowa ta była de facto umową pożyczki, a interesy pożyczkodawcy zabezpieczone zostały ewentualnym przejściem na własność mieszkania, w przypadku gdyby powódka pożyczonej kwoty nie zwróciła. Przedmiotowy lokal obciążony został ponadto hipoteką umowną do kwoty 230.000 zł na zabezpieczenie roszczeń A. K. (1) o zwrot ceny, gdyby umowa przyrzeczona nie doszła do skutku.

Syn powódki, działając za pośrednictwem swojego znajomego – T. Ł., pożyczył od T. K. kwotę 10.000 zł na spłatę długu wobec A. K. (1). Niedługo później ponownie zwrócił się do niego, również za pośrednictwem T. Ł., o pożyczanie kolejnych 10.000 zł na ten sam cel. Pozwany odmówił udzielenia kolejnej pożyczki. Wówczas T. Ł. poinformował go o możliwości utraty mieszkania przez M. O. i poprosił go o pożyczanie kwoty 100.000 zł, którą M. O. chciał przeznaczyć na spłatę długu wobec A. K. (1). Pozwany ostatecznie zgodził się na udostępnienie pieniędzy, a jako zabezpieczenie jego interesów miała zostać zawarta, podobnie jak w przypadku rozliczeń z A. K. (1), przedwstępna umowa sprzedaży tego samego lokalu mieszkalnego w budynku nr (...) przy ul. (...) w W.. Strony ustaliły, że cena lokalu wyniesie 175.000 zł, z czego powódka otrzyma 140.000 zł, natomiast pozostałe 35.000 zł zostanie przeznaczone na spłatę długu zaciągniętego u pozwanego przez syna powódki oraz opłaty związane z likwidacją przez pozwanych lokaty, na której ich środki finansowe były wówczas zgromadzone (20.000 zł). Strony ustaliły, że mieszkanie na okres półtora roku pozostanie nadal do dyspozycji powódki, z możliwością odstąpienia od umowy przedwstępnej gdyby zwróciła pieniądze przed upływem półtorarocznego terminu.

W dniu 14 kwietnia 2014 r. doszło do zawarcia pomiędzy stronami przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości, której stronami była powódka – jako sprzedająca oraz pozwani - jako kupujący. Przedmiotem sprzedaży był lokal mieszkalny nr (...), położony w budynku nr (...) przy ul. (...) w W. o powierzchni 48,57 m², stanowiący odrębną nieruchomość, dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa prowadzi księgę wieczystą o nr (...). B. O. zobowiązała się sprzedać kupującym ten lokal za cenę w kwocie 175.000 zł, a pozwani, za wymienioną cenę ten lokal, wraz z prawami z nim związanymi, zobowiązali się kupić do majątku wspólnego na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej, za środki pochodzące z ich majątku wspólnego. Cena sprzedaży lokalu mieszkalnego w kwocie 175.000 zł została zapłacona w całości przez kupujących gotówką, przy podpisaniu umowy przedwstępnej, a odbiór całej ceny sprzedaży został przez sprzedającą pokwitowany w akcie notarialnym. Strony zobowiązały się zawrzeć do dnia 14 października 2015 r. przyrzeczoną umowę sprzedaży tego lokalu. Powódka zobowiązała się przy tym w terminie do dnia zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży do wymeldowania z przedmiotowego lokalu wszelkich zameldowanych w tym lokalu osób oraz do 31 maja 2014 r. ustanowić na przedmiotowej nieruchomości hipotekę umowną do kwoty 230.000 zł na zabezpieczenie roszczeń pozwanych z tytułu zawarcia umowy przedwstępnej. Ponadto, zgodnie z ustaleniami poczynionymi przez strony co do ewentualnego zwrotu przekazanych środków, w zawartej umowie zapisano, iż kupujący uprawnieni są do złożenia do dnia 14 października 2015 r. oświadczenia o odstąpieniu od umowy, a powódka zobowiązana do zwrotu otrzymanej kwoty w terminie 7 dni od powiadomienia o odstąpieniu i zapłaty odsetek w wysokości maksymalnych odsetek ustawowych w przypadku niedochowania tego terminu. Równocześnie B. O. udzieliła pozwany nieodwołalnego pełnomocnictwa do zawarcia w jej imieniu przyrzeczonej umowy sprzedaży na warunkach wynikających z umowy przedwstępnej.

Ze środków finansowych uzyskanych od pozwanych powódka i jej syn spłacili dług wobec A. K. (1) i 10 kwietnia 2014 r., przed tym samym notariuszem zawarta została pomiędzy powódką i A. K. (1) umowa rozwiązująca zawartą uprzednio umowę przedwstępną sprzedaży lokalu. A. K. (2) wyraził zgodę na wykreślenie hipoteki wpisanej na jego rzecz.

Przez półtora roku od daty zawarcia umowy przedwstępnej ani syn powódki ani też powódka nie skontaktowali się z pozwanymi w sprawie zwrotu pieniędzy. Kwota przekazana powódce przez pozwanych przy zawarciu umowy nie została spłacona w jakiegokolwiek części.

W dniu 14 października 2015 r. strony (pозwani działając na podstawie pełnomocnictwa udzielonego im przez powódkę) zawarły w formie notarialnej umowę sprzedaży, w wykonaniu umowy przedwstępnej z dnia 14 kwietnia 2014 r., mocą której B. O. sprzedała J. K. i T. K. lokal mieszkalny nr (...) położony w budynku nr (...) przy ul. (...) w W. o powierzchni 48,57 m², za cenę 175.000 zł i zaznaczono, iż kwota ta została już zapłacona gotówką przy podpisywaniu przedwstępnej umowy sprzedaży.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał, że powództwo nie zasługuje na uwzględnienie, ponieważ powódka nie wykazała przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanych, o których stanowi art. 415 k.c. Nie przedstawiła żadnych dowodów potwierdzających bezprawność ich działania oraz związku przyczynowego pomiędzy szkodą a tym działaniem bądź zaniechaniem. Powódka od początku miała świadomość na jakie warunki transakcji godzi się, zawierając przedwstępną umowę sprzedaży. Nie była to pierwsza umowa tego typu przez nią zawierana. W sposób oczywisty świadoma była też skutków braku zwrotu otrzymanej kwoty, bowiem umowę z pozwanymi zawierała właśnie po to, aby uniknąć zbycia lokalu na rzecz A. K. (1). Z tych też przyczyn jej twierdzenia, że nie wiedziała, jaką umowę podpisuje i nie godziła się na sprzedaż mieszkania są niewiarygodne. Ponadto szkodę powódka określała jako różnicę pomiędzy kwotą wynikającą z aktu notarialnego a kwotą którą mogłaby uzyskać, sprzedając lokal w warunkach rynkowych. Nie można w tym względzie pominąć, iż powódka potrzebowała środków finansowych pilnie, a nie uzyskała ich w banku wobec braku zdolności kredytowej. Z potrzebą pilnej transakcji wiąże się niewątpliwie możliwość negocjowania obniżonej ceny sprzedaży. Dodatkowo mieszkanie obciążone było dwiema hipotekami, co również miało wpływ na cenę jego zbycia. Ponadto gdyby nie środki od pozwanych B. O. straciłaby prawo własności tego lokalu za kwotę 100.000 zł wynikającą z umowy z A. K. (1). Należy też wskazać, że syn powódki zeznający w charakterze świadka podkreślał, iż mieszkanie wystawione zostało na sprzedaż, ukazało się stosowne ogłoszenie z ofertą sprzedaży, ale lokalu nie udało się zbyć. Nie bez znaczenia jest też fakt, że z reguły umowy pożyczki są stosownie oprocentowane, a powódka dysponowała kwotą 175.000 zł przez okres 1,5 roku.

Sąd Okręgowy nie znalazł podstaw do uwzględnienia powództwa w oparciu o przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu (art. 405 k.c.), uznając, że powódka nie udowodniła uzyskania przez pozwanych korzyści bez podstawy prawnej. Ocenił, że zawarta przez strony umowa przedwstępna realizowała podobne cele, co nienazwana umowa przewłaszczenia na zabezpieczenie i mieściła się w granicach autonomii woli stron w świetle art. 353¹ k.c.

W apelacji od tego wyroku powódka zarzuciła naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dowolną i wybiórczą ocenę dowodów, w wyniku której Sąd Okręgowy błędnie ustalił, że strony zawarły umowę przedwstępną sprzedaży, a nie umowę pożyczki, nie odniósł się do zeznań pozwanych, a za niewiarygodne uznał zeznania powódki i świadka M. O. co do motywów, jakimi kierowała się B. O., zawierając umowę przedwstępną oraz co do podejmowanych prób rozmów z pozwanymi na temat zwrotu pieniędzy. Ustalenia faktyczne nie odzwierciedlają rzeczywistej woli stron zawarcia umowy pożyczki. Ponadto Sąd pierwszej instancji nie ustalił rzeczywistej kwoty uzyskanej przez powódkę z tytułu zawartej umowy, z czym skarżąca wiąże naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 328 § 2 k.p.c. Zarzut naruszenia art. 278 § 1 k.p.c. został uzasadniony oddaleniem wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego, który pozwoliłby na ustalenie rzeczywistej wartości sprzedanej nieruchomości. W odniesieniu do prawa materialnego skarżąca zarzuciła naruszenie art. 6 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i w konsekwencji wadliwe uznanie, że powódka nie wykazała przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanych (art. 415 k.c.). Zarzut naruszenia art. 65 § 2 k.c. poprzez jego niezastosowanie został uzasadniony pominięciem zgodnego zamiaru stron i celu umowy, a zamiast tego oparcie się na dosłownym brzmieniu jej postanowień. W konkluzji skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez zasądzenie na jej rzecz solidarnie od pozwanych kwoty 92135 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

W związku z uprzedzeniem stron o możliwości oceny prawnej umowy przedwstępnej na podstawie art. 58 § 2 k.c. pod kątem tzw. nadzabezpieczenia, Sąd Apelacyjny dokonał dodatkowych ustaleń faktycznych w oparciu o materiał dowodowy zebrany w postępowaniu przed Sądem pierwszej instancji oraz na podstawie dowodu złożonego przez pozwanych w postępowaniu apelacyjnym w postaci decyzji Naczelnika Urzędu Skarbowego W. B. z 30 grudnia 2015 r. (k. 162-163). Ustalił, że pozwani zapłacili dodatkowo kwotę 4941 zł tytułem podatku od czynności cywilnoprawnych, ponad kwotę 3500 zł pobraną przez notariusza przy zawarciu umowy przyrzeczonej sprzedaży (§11 umowy przyrzeczonej k. 40 oraz decyzja z 30 grudnia 2015 r., k. 162). Koszty notarialne umowy przedwstępnej i umowy przyrzeczonej pokryte przez pozwanych wyniosły 2214 zł (taksa notarialna wraz z podatkiem VAT, § 14 i 16 umowy przedwstępnej k. 25-26 oraz § 9 i 11 umowy przyrzeczonej, k. 39-40). Wartość nieruchomości lokalowej, którą nabyli pozwani w dacie zawarcia umowy sprzedaży wynosiła 247 046 zł (uzasadnienie decyzji Naczelnika Urzędu Skarbowego W.-B. z 30 grudnia 2015 r. k. 162v).

Odnosząc się do zarzutów apelacji kwestionujących podstawę faktyczną zaskarżonego wyroku, należy stwierdzić, że Sąd Okręgowy co do zasady dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych, a korekty wymaga jedynie ich ocena prawna przedstawiona w motywach zaskarżonego wyroku, co jednak nie podważa trafności rozstrzygnięcia, które ostatecznie odpowiada prawu. Jako oczywistą omyłkę pisarską należy natomiast traktować błędne wskazanie w uzasadnieniu wyroku imienia A. K. (1) A.. Nie budzi wątpliwości, że chodzi o jedną i tę samą osobę, tj. A. K. (1).

Zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. okazał się nietrafny. Zgodnie z tym przepisem ocena wiarygodności i mocy dowodów dokonywana jest na podstawie przekonania 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 - wając ich moc oraz wiarygodność - odnosi je do pozostałego materiału dowodowego. Kwestionowana przez skarżącą ocena dowodów wymagania te spełnia. Zarzut błędnych ustaleń apelująca odnosi w istocie do oceny prawnej Sąd Okręgowego czynności prawnych, jakich strony dokonały, twierdząc, że doszło między nimi do zawarcia umowy pożyczki, a nie umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości. Z ustaleń Sądu pierwszej instancji wynika natomiast, że przyczyną prawną zawarcia umowy przedwstępnej było zabezpieczenie roszczenia pozwanych o zwrot pożyczki udzielonej B. O.. Wskazuje na to następujący fragment opisu ustaleń faktycznych: (...) Pozwany ostatecznie zgodził się na udostępnienie pieniędzy, a jako zabezpieczenie jego interesów miała zostać zawarta, podobnie jak w przypadku rozliczeń z A. K. (1), przedwstępna umowa sprzedaży tego samego lokalu. Należy zatem stwierdzić, że ustalenia faktyczne Sąd Okręgowego są prawidłowe, natomiast błędna jest ich ocena prawna w zakresie, w jakim Sąd ten neguje zawarcie przez strony umowy pożyczki. W swoich zeznaniach T. K. i B. O. byli zgodni co do tego, że pozwany pożyczył powódce pieniądze. Zabezpieczeniem jego interesów czyli wiarygodności o zwrot pożyczki miała być natomiast umowa przedwstępna. Nie były natomiast wiarygodne zeznania powódki co do braku po jej stronie świadomości skutków prawnych niespłacenia pożyczki w uzgodnionym terminie, a więc utraty nieruchomości lokalowej w wyniku zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży. W tym zakresie ocena materiału dowodowego przez Sąd Okręgowy jest trafna. Tego typu umowa przedwstępna była drugą z kolei zawieraną przez B. O.. Taka sama konstrukcja została zastosowana w relacjach z A. K. (1). Poszukiwanie przez syna powódki środków na spłatę pożyczki zaciągniętej u tego ostatniego przekonuje, że zarówno B. O. ja i jej syn musieli zdawać sobie sprawę, że niespłacenie pożyczki spowoduje utratę własności lokalu. Tak też zeznawał pozwany T. K., wyjaśniając przyczyny, dla których M. O. zwrócił się do niego o pożyczkę. Nie były również wiarygodne zeznania powódki, że pieniądze udostępnione przez T. K. nie zostały przeznaczone na spłatę pożyczki zaciągniętej u A. K. (1). B. O. twierdziła, że w inny sposób pozyskała środki na spłatę tej pożyczki, natomiast pieniądze od T. K. przeznaczyła na pokrycie kosztów leczenia męża. Nie wyjaśniła przy tym, z jakich źródeł uzyskała 100 tys. zł, w sytuacji, w której jej syn wcześniej pożyczał od T. K. pieniądze na spłatę pożyczki od K.. Jak wynika ze złożonego do akt sprawy oświadczenia o stanie rodzinnym, majątku i dochodach powódka utrzymuje się z niewielkiej emerytury męża (1733, 54 zł, k.11),

zajętej w części przez komornika, a więc i z bieżących dochodów nie byłaby w stanie zgromadzić tak dużej kwoty. W konsekwencji za wiarygodne należało uznać zeznania pozwanego T. K., który wyjaśnił, że pieniądze w kwocie 140 tys. zł przekazał bezpośrednio A. K. (1) obecnemu wówczas w kancelarii notarialnej. Spłata pożyczki umożliwiła powódce rozwiązanie umowy przedwstępnej z A. K. (1) i zawarcie umowy o niemal tej samej treści z pozwanymi. W tym kontekście całkowicie niewiarygodne stają się zeznania powódki o tym, że nie miała świadomości, że zawarła z pozwanymi umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości. Nieistotne dla rozstrzygnięcia sprawy są natomiast okoliczności dotyczącego tego, czy powódka podejmowała działania zmierzające do spłaty pożyczki czy prolongaty terminu jej spłaty w okresie od zawarcia umowy przedwstępnej do uzgodnionego w niej terminu zawarcia umowy przyrzeczonej. Bezsporne jest bowiem to, że pożyczka nie została spłacona przed upływem terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej. Nie sposób natomiast oczekiwać, aby to pozwany upominał się o zwrot pożyczki czy też przypominał powódce o nadejściu terminu jej spłaty. Uzgodniona data zawarcia umowy przyrzeczonej była bowiem ostatecznym terminem spłaty pożyczki, znanym powódce.

Strony sprzecznie zeznawały co do wysokości kwoty, jaką uzyskała powódka tytułem pożyczki i jednocześnie ceny sprzedaży nieruchomości lokalowej. W pozwie powódka twierdziła, że lokal sprzedała za 175 tys. zł. Pozwany zeznał, że przekazał A. K. (1) 140 tys. zł, natomiast powódka, zeznając w charakterze strony, utrzymywała, że otrzymała od T. K. 100 tys. zł, przy czym w akcie notarialnym pokwitowała odbiór sumy 175 tys. zł. W tej sytuacji Sąd Apelacyjny przyjął, że na poczet ceny sprzedaży pozwani przekazali powódce 175 tys. zł, opierając się na pokwitowaniu przyjęcia tej sumy przez sprzedającą w akcie notarialnym. Należy wyjaśnić, że pokwitowanie stanowi potwierdzenie spełnienia świadczenia przez dłużnika i z jego udzieleniem wiąże się domniemanie, że świadczenie zostało spełnione (art. 462 k.c.). Okazanie przez dłużnika pokwitowania wystawionego przez wierzyciela skutkuje przeruceniem na tego ostatniego ciężaru obalenia domniemania związanego z posiadaniem pokwitowania poprzez udowodnienie, że dłużnik zobowiązania nie wykonał. Wierzyciel może próbować obalić domniemanie za pomocą wszelkich możliwych środków dowodowych, ponieważ pokwitowanie jako dokument prywatny stanowi jedynie dowód tego, że zawarte w nim oświadczenie pochodzi od osoby, która podpisała się na dokumencie (art. 245 k.p.c.). W ocenie Sądu Apelacyjnego powódka nie obaliła domniemania wynikającego z pokwitowania przyjęcia sumy 175 tys. zł tytułem pożyczki, a jej zeznania co do tego faktu Sąd Apelacyjny uznał za niewiarygodne.

Nie zasługiwał na uwzględnienie zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c., który może być usprawiedliwiony tylko wówczas, gdy treść uzasadnienia orzeczenia sądu całkowicie uniemożliwia dokonanie oceny toku wyводу, który doprowadził do wydania orzeczenia lub w przypadku zastosowania prawa materialnego do niedostatecznie jasno ustalonego stanu faktycznego. Z taką sytuacją nie mamy do czynienia w przypadku zaskarżonego orzeczenia, którego uzasadnienie spełnia wymagania wynikające z art. 328 § 2 k.p.c. W konsekwencji zarzuty w odniesieniu do prawa procesowego okazały się nietrafne, a poczynione przez Sąd Okręgowy ustalenia faktyczne są prawidłowe i Sąd Apelacyjny przyjmuje je za własne.

Skorygowania i uzupełnienia wymaga natomiast ocena prawna poprawnie ustalonego stanu faktycznego. Funkcją umowy przedwstępnej może być również zabezpieczenie wierzytelności z innego stosunku prawnego. Katalog zabezpieczeń osobistych w obrocie prawnym jest bowiem otwarty, dlatego w ramach swobody umów nie jest wykluczone nadanie umowie przedwstępnej funkcji zabezpieczenia o charakterze osobistym (art. 353¹ k.c.). Takiemu stanowisku dał wyraz Sąd Najwyższy m.in. w wyrokach: z 14 stycznia 2010 r., IV CSK 432/09, 16 lipca 2004 r., I CK 114/04, 12 października 2011 r., II CSK 690/10, 3 lutego 2016 r., V CSK 312/15, Legalis). Zawarcie umowy przedwstępnej jako zabezpieczenia wierzytelności z umowy pożyczki powoduje, że roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej podlega realizacji w razie niewykonania przez dłużnika zobowiązania z umowy pożyczki i w ten sposób dochodzi do zaspokojenia wierzyciela. W takim sposobie zaspokojenia wierzyciela można dostrzec podobieństwo do przewłaszczenia na zabezpieczenie, tu niejako rozłożone na dwa etapy, czy też odroczone w czasie. W przypadku przewłaszczenia na zabezpieczenia, gdy wartość przewłaszczonego przedmiotu przewyższa wartość długu, w orzecznictwie wskazuje się na obowiązek wierzyciela rozliczenia się z dłużnikiem z nadwyżki. Wierzycielowi powinna przyspaść jedynie wartość zaspokajająca jego interes, a więc odpowiadająca wysokości wierzytelności i związanych z nią roszczeń dodatkowych oraz kosztów zaspokojenia. W konsekwencji przyjmuje się, że czynność prawna kreująca

nadzabezpieczenie, skonstruowana w sposób przynoszący wierzycielowi w wyniku realizacji zabezpieczenia, rażąco nadmierne i nieusprawiedliwione zyski może być uznana za nieważną (art. 58 § 2 k.c.) (tak też Sąd Najwyższy w wyrokach z: 28 października 2010 r., II CSK 218/10, 31 marca 2016 r., IV CSK 372/15, Legalis). Podobne stanowisko w judykaturze wyrażane jest odnośnie do umowy przedwstępnej wykorzystanej w funkcji osobistego zabezpieczenia wierzytelności. W wyroku z 16 lipca 2004 r. (I CK 114/04, Legalis) Sąd Najwyższy wyjaśnił, że zawarcie umowy przedwstępnej, mającej w intencji stron służyć jako zabezpieczenie wierzytelności wynikającej z umowy pożyczki, tworzy stan tzw. nadzabezpieczenia, w sytuacji gdy istnieje stan wyraźnej dysproporcji między rozmiarem zadłużenia pożyczkowego pozwanych pożyczkobiorców, a stanem stworzonego zabezpieczenia w postaci kreowania po stronie pozwanych obowiązku dokonania sprzedaży własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu. Jeżeli taki stan tzw. nadzabezpieczenia często pojawia się w obrocie z udziałem profesjonalistów (np. banków) i zasadniczo nie budzi zastrzeżeń, to w stosunkach między osobami fizycznymi, a zwłaszcza w okolicznościach danej sprawy musi być brany pod uwagę z punktu widzenia przepisów art. 58 § 2 k.c. Kontynuacją tej linii orzeczniczej są m.in. wyroki Sądu Najwyższego z: 14 stycznia 2010 r., IV CSK 432/09, 12 października 2011 r., II CSK 690/10, 3 lutego 2016 r., V CSK 312/15, Legalis.

Przytoczone stanowisko Sąd Apelacyjny podziela, a konieczność oceny dokonanych przez strony czynności prawnych – umowy pożyczki i umowy przedwstępnej, pod kątem istnienia tzw. nadzabezpieczenia i wynikającej z tego sprzeczności z zasadami współżycia społecznego (art. 58 § 2 k.c.) została stronom zasygnalizowana na rozprawie apelacyjnej 4 stycznia 2019 r. W oparciu o uzupełnione ustalenia faktyczne Sąd Apelacyjny rozważał, czy wartość zabezpieczenia i następnie zaspokojenia pozwanych, rażąco i trwale przekraczała wysokość zabezpieczonej umową przedwstępną wierzytelności o zwrot pożyczki wraz z roszczeniami ubocznymi i kosztami zaspokojenia (tak też Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z 12 października 2011 r., II CSK 690/10, Legalis). Oprócz tak rozumianej ekwiwalentności świadczeń należało również uwzględnić okoliczności i przyczyny, które spowodowały, że nieruchomość lokalowa powódki stała się przedmiotem zabezpieczenia. Sąd Apelacyjny przyjął jako wartość przedmiotu zabezpieczenia kwotę 247 000 zł, która odzwierciedla wartość rynkową nieruchomości lokalowej w dacie zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży, uznając za zbędne w tej sytuacji przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego. Oszacowanie dokonane przez organy skarbowe na potrzeby wymiaru zobowiązania podatkowego należy uznać za wiarygodny dowód, albowiem organy te nie są zainteresowane zaniżaniem wartości praw majątkowych będących przedmiotem obrotu i jednocześnie podstawą opodatkowania. Na poczet tej ceny powódka uzyskała kwotę 175 tys. zł, z której mogą korzystać przez półtora roku, tj. od 14 kwietnia 2014 r. do 14 października 2015 r. Ponadto mogła w tym czasie korzystać z nieruchomości lokalowej, która nie została wydana w posiadanie pozwanych, nie wyłączając również czerpania pożytków np. z najmu. Gdyby pożyczka była oprocentowana stopa odsetek umownych nie mogłaby przekroczyć czterokrotności stopy kredytu lombardowego NBP (art. 359 §2¹ k.c. w brzmieniu obowiązującym przed 1 stycznia 2016 r.), która w latach 2014- 2015 kształtowała się na poziomie 3-4 %, a więc pożyczka mogłaby zostać oprocentowana na poziomie 12-16 %. Przyjmując zatem średnią stopę procentową na poziomie 14 %, kwota odsetek umownych za 18 miesięcy wyniosłaby 36750 zł. Poniesione przez pozwanych koszty zaspokojenia, do których zaliczyć należy: koszty czynności notarialnych oraz podatek od czynności cywilnoprawnych wyniosły 10 655 zł (3500 zł i 4941 zł – podatek od czynności cywilnoprawnych, 2214 zł – koszty notarialne). Łącznie zatem koszty pozwanych wyniosły 222405 zł, co w zestawieniu z wartością nieruchomości lokalowej, tj. kwotą 247 000 zł nie pozwala na przyjęcie, że mamy do czynienia z rażąco dysproporcją pomiędzy wartością przedmiotu zabezpieczenia a wysokością zabezpieczonej umową przedwstępną wierzytelności o zwrot pożyczki wraz z roszczeniami ubocznymi i kosztami zaspokojenia. Z tych przyczyn ocena umowy przedwstępnej pod kątem nadzabezpieczenia prowadzi do wniosku, że nie wystąpiła rażąca nieekwiwalentność świadczeń stron i z tego względu umowa ta nie jest sprzeczna z zasadami współżycia społecznego (art. 58 § 2 k.c.).

Nie były trafne podniesione w apelacji zarzuty w odniesieniu do prawa materialnego. Trafnie Sąd Okręgowy przyjął, że nie została wykazana przez powódkę bezprawność i wina pozwanych w rozumieniu art. 415 k.c., co nie pozwala na przypisanie im odpowiedzialności deliktowej. Zarzut błędnej wykładni umowy przedwstępnej (art. 65 § 2 k.c.) został częściowo uwzględniony w ramach zmienionej oceny prawnej. O ile można zgodzić się ze skarżącą, że strony

zawarły umowę pożyczki, to nie do przyjęcia w świetle zebranego materiału dowodowego jest twierdzenie, że nie została zawarta umowa przedwstępna, lecz tylko i wyłącznie umowa pożyczki.

Z tych przyczyn apelację należało oddalić (art. 385 k.p.c.), obciążając stronę powodową jako przegrywającą spór w instancji odwoławczej kosztami zastępstwa procesowego należnymi stronie pozwanej (art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z § 2 pkt 6 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. o opłatach za czynności radców prawnych, Dz.U. 2018, poz. 265).

Dagmara Olczak-Dąbrowska Marzena Konsek-Bitkowska Roman Dzięczek