

*Sygn. akt II Ca 957/16*

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 9 lutego 2017r.**

Sąd Okręgowy w Świdnicy, II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący SSO Barbara Nowicka

Sędziowie SO Jerzy Dydo

SO Maciej Ejsmont

Protokolant Violetta Drohomirecka

po rozpoznaniu w dniu 26 stycznia 2017r. w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z powództwa **E. G.**

przeciwko **R. C.**

o stwierdzenie nieważności umowy

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego w Świdnicy

z dnia 25 sierpnia 2016 r. sygn. akt I C 1621/13

uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi Rejonowemu w Świdnicy do ponownego rozpoznania.

(...)

Sygn.akt II Ca 957/16

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 25 sierpnia 2016r Sąd Rejonowy w Świdnicy I Wydział Cywilny oddalił powództwo E. G. przeciwko R. C. o stwierdzenie nieważności umowy oraz obciążył powódkę kosztami procesu.

Sąd Rejonowy ustalił między innymi, że w dniu 30 maja 2006r strony zawarły notarialną umowę pożyczki z przewłaszczeniem nieruchomości powódki na zabezpieczenie. Pozwany udzielił powódce pożyczki w kwocie 60 000 zł z terminem spłaty do 30 listopada 2006r z oprocentowaniem wynoszącym 1,5% w stosunku miesięcznym plus podatek Vat według stawki 22%. W § 1 pkt 7 umowy strony ustaliły, że z tytułu użytkowania na cele mieszkalne budynku o którym mowa w § 2 umowy, powódka zobowiązuje się płacić pozwanemu 4 900 zł brutto za każdy miesiąc korzystania z budynku, a kwota ta płatna będzie do 30 poczynając od czerwca 2006r. W § 4 umowy strony ustaliły, że w celu zabezpieczenia terminowego zwrotu pożyczki wraz z odsetkami oraz opłat z tytułu korzystania z budynku mieszkalnego powódka przenosi na pozwanego własność zabudowanej działki gruntu nr (...) obręb (...) - F., położonej w Ś., przy ul. (...), a pozwany wyraża na to zgodę i jednocześnie zobowiązuje się przenieść powrotnie własność tej

nieruchomości na powódkę w terminie do siedmiu dni roboczych od dnia zwrotu pożyczki wraz z odsetkami oraz opłat z tytułu korzystania z budynku mieszkalnego, o ile nastąpi to w terminie spłaty pożyczki ustalonym w § 1 i uregulowane zostaną zobowiązania z tytułu odsetek i opłat za użytkowanie budynku mieszkalnego.

W 2004r powódka zawarła z (...) Bank SA w P. umowę kredytu hipotecznego nominowanego do franka szwajcarskiego zgodnie, z którą bank udzielił jej kredytu w kwocie 300 000 zł na okres 360 miesięcy. Przedmiotowy kredyt został udzielony i przeznaczony na nabycie domu jednorodzinnego położonego w Ś.. Nieruchomość położona w Ś. przy ul. (...), a stanowiąca przedmiot zabezpieczenia umowy pożyczki w chwili zawarcia umowy pożyczki obciążona była hipoteką kaucyjną w kwocie 600 000 zł na rzecz (...) Bank SA w P.. W dniu 30 maja 2006r powódka złożyła pisemne oświadczenie, że przystępuje do zawarcia umowy pożyczki i przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie w warunkach pełnej świadomości i swobody oraz, że ma rozeznanie, co do skutków prawnych tej czynności prawnej, nikt jej nie zmusza do zawarcia i podpisania wyżej wymienionej umowy, a wszystkie warunki w tejże umowie zostały omówione i zawarte przez nią dobrowolnie. Nadto powódka oświadczyła również, że korzysta z pełni władz fizycznych i psychicznych, nie leczyla się psychiatrycznie oraz, że została poinformowana przez pozwanego o warunkach udzielania pożyczek przez firmę (...) i przyjmuje tryb zaspokojenia się pożyczkodawcy w przypadku nie spłacenia pożyczki. Ponadto została poinformowana przez pozwanego o konsekwencjach jakie wynikają w przypadku nieterminowej spłaty pożyczki, tj. utraty nieruchomości przewłaszczonej na zabezpieczenie. Powódka nie dokonała spłaty pożyczki w terminie, spłaciła około 20 000 zł zaprzestając dalszej spłaty. Przed zawarciem umowy pożyczki negocjacje z pozwanym prowadził mąż powódki K. G. twierdząc, że zaciąga pożyczkę na cele prowadzonej działalności gospodarczej tj. zakup kontenera na odzież używaną, której handlem K. G. się zajmował. Po zawiadomieniu przez powódkę o podejrzeniu popełnienia przestępstwa toczyło się przeciwko pozwanemu postępowanie karne w związku z zawarciem umowy pożyczki z naruszeniem art. 18a obowiązującej wówczas ustawy o kredycie konsumenckim. Ostatecznie wyrokiem Sądu Rejonowego dla Wrocławia Krzyków z dnia 7 lutego 2012r sygn. II K 1064/10 pozwany został uniewinniony. T. G. teść powódki w 2006r zachorował na raka jelita grubego. Teść powódki pracował wówczas w Irlandii i tam został poddany leczeniu. Powódka uzyskane z pożyczki od pozwanego pieniądze przekazała na leczenie teścia. Po sprzedaży przez teściową powódki jej mieszkania przy ul. (...) w Ś. w styczniu 2008r I. G. i T. G. zwrócili powódce wcześniej pożyczoną kwotę 60 000 zł.

Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał, że powództwo nie jest zasadne, ponieważ zawarta w dniu 30 maja 2006r umowa pożyczki z przewłaszczeniem nieruchomości na zabezpieczenie nie narusza bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa i nie jest sprzeczna z zasadami współżycia społecznego. Sąd Rejonowy wskazał, że powódka reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika nie wskazała jakie konkretnie zasady współżycia społecznego narusza umowa pożyczki. Umowa przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie spłaty pożyczki – w ocenie Sądu Rejonowego- nie naraziła powódki na stratę skoro w momencie jej zawarcia nieruchomość stanowiąca przedmiot przewłaszczenia była obciążona hipoteką na kwotę 600 000 zł. Oprocentowanie pożyczki nie przekraczało maksymalnych dopuszczalnych prawnie odsetek w 2006r. Sąd Rejonowy nie podzielił poglądu powódki, że kwota 4 900 zł – opłata za użytkowanie przewłaszczonego budynku – stanowiła zakamuflowane odsetki. Skoro pozwany uzyskał własność tej nieruchomości to powódka korzystając z niej powinna za to płacić.

O kosztach procesu Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art.98 kpc.

Od wyroku Sądu pierwszej instancji apelację wniosła powódka zaskarżając wyrok w pkt I i II i zarzuciła:

- **nirozpoznanie przez Sąd istoty sprawy**, polegające na zupełnym zaniechaniu dokonania ustaleń faktycznych w zakresie:

- a) wysokości wierzytelności przysługującej pozwanemu z tytułu spornej umowy,
- b) wartości nieruchomości stanowiącej przedmiot przewłaszczenia na zabezpieczenie tejże wierzytelności,
- c) sposobu zaspokojenia pozwanego (wierzyciela) z nieruchomości stanowiącej przedmiot przewłaszczenia na zabezpieczenie - które to ustalenia są niezbędne dla oceny wystąpienia przesłanek wskazywanej przez powódkę

podstawy materialnoprawnej roszczenia o ustalenia nieważności umowy, określonej w art. 58 § 2 k.c. w szczególności w kontekście rażącej dysproporcji pomiędzy wartością zabezpieczenia, a wartością podlegającej zabezpieczeniu wierzytelności, przy czym zaniechanie dokonania wskazanych ustaleń uniemożliwia przeprowadzenie kontroli instancyjnej wyroku;

II. obrazę prawa materialnego, która miała wpływ na treść zaskarżonego wyroku, polegającą na niezastosowaniu art. 58 § 1 k.c. w zw. z art. 353<sup>1</sup> k.c. w sytuacji, gdy dokonane przez Sąd I instancji ustalenie, że przewłaszczenie spornej nieruchomości miało na celu zabezpieczenie m.in. „opłat z tytułu korzystania z budynku mieszkalnego”, który to budynek stanowił przedmiot przewłaszczenia, winno skutkować uznaniem umowy za nieważną z uwagi na ukształtowanie łączącego strony stosunku prawnego w sposób rażąco sprzeciwiający się właściwości (naturze) przewłaszczenia na zabezpieczenie, bowiem:

a) przeniesienie na wierzyciela własności nieruchomości w celu zabezpieczenia wierzytelności, która powstała wyłącznie na skutek tegoż przewłaszczenia, jest nie do pogodzenia z kauzalną istotą tego typu porozumienia umownego, jako że przyczyna prawna (causa) w postaci potrzeby zabezpieczenia istniejącej wierzytelności, od istnienia której uzależniona jest ważność przewłaszczenia, istnieje w tym układzie jedynie o tyle, o ile dokonano samego przewłaszczenia,

b) takie ukształtowanie umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie prowadzi do sytuacji, w której wierzyciel, czerpiąc comiesięczne zyski z tytułu odpłatnego udostępniania przewłaszczonej nieruchomości dłużnikowi, de facto dokonuje zaspokojenia z przedmiotu przewłaszczenia niezwłocznie po zawarciu umowy w formie aktu notarialnego, a więc jeszcze przed upływem terminu do spłaty pożyczki zabezpieczonej tymże przewłaszczeniem, natomiast obciążenie finansowe dłużnika ulega multiplikacji sprzecznej z istotą zabezpieczenia.

III. obrazę prawa procesowego, tj. art. 233 § 1 k.p.c. która miała wpływ na treść zaskarżonego wyroku, poprzez przyznanie wiarygodności relacji pozwanego i jego żony - I. C., według których powódka zaciągnęła przedmiotową pożyczkę w celu pozyskania środków na działalność gospodarczą jej męża - K. G., podczas gdy:

a) pozwany jest bezpośrednio zainteresowany kwestionowaniem faktu przeznaczenia pieniędzy z pożyczki na leczenie teścia powódki, a jako osoba uprzednio oskarżona w procesie karnym o popełnienie czynu zabronionego z art.18a ustawy o kredycie konsumenckim, ma świadomość istotności ustalenia celu zaciągnięcia przez powódkę pożyczki,

b) za uznaniem za prawdziwą wersję przedstawioną przez powódkę oraz K. G. co do potrzeby zaciągnięcia tejże pożyczki wynikłej z choroby T. G. przemawia fakt, że cała kwota uzyskana z pożyczki istotnie została przekazana teściom powódki i przeznaczona na leczenie T. G., który to fakt sąd trafnie uznał za udowodniony;

c) K. G. nie był stroną umowy pożyczki;

d) przyjęcie przez Sąd, że powódka dowiedziała się chorobie teścia i potrzebie przeznaczenia pieniędzy na jego leczenie już po zawarciu umowy pozostaje w sprzeczności z zeznaniami I. G., która wskazała, że powódka i K. G. mieli taką wiedzę na początku maja 2006 r. oraz że zaciągnęli pożyczkę właśnie na ten cel;

IV. obrazę prawa procesowego, tj. art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 7 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, która miała wpływ na treść zaskarżonego wyroku, polegającą na oparciu ustaleń faktycznych stanowiących podstawę wyroku na protokole zeznań radcy prawnego W. H., a więc na dowodzie nielegalnym., o czym przesądza treść art. 3 ust. 3, 4 i 5 ustawy z dnia 3 lipca 1982 r. o radcach prawnych, które to przepisy statuują bezwzględny (niezależny ani od woli radcy prawnego, ani od decyzji sądu cywilnego) zakaz zwolnienia radcy prawnego z obowiązku zachowania w tajemnicy faktów, o których dowiedział się udzielając pomocy prawnej lub prowadząc sprawę - a takimi faktami niewątpliwie były okoliczności towarzyszące zawarciu spornej umowy między E. G. a R. C., na rzecz którego radca prawny W. H. świadczył pomoc prawną. Wpływ podniesionego uchybienia na treść wyroku objawia się zaś w oparciu na treści zeznań radcy prawnego ustaleń co do przeznaczenia pieniędzy z pożyczki oraz negocjacji poprzedzających zawarcie umowy,

które zdaniem Sądu a quo wykluczają uznanie umowy za sprzeczną z ustawą lub zasadami współżycia społecznego, co w bezpośredni sposób wpłynęło na oddalenie powództwa.

V. obrazę prawa procesowego, która miała wpływ na treść zaskarżonego wyroku, tj. art. 233 § 1 k.p.c, polegającą na odmówieniu wiarygodności zeznaniom powódki i K. G. wskazującym, że „opłata” w kwocie 4900 zł miesięcznie, o której stanowi § 1 pkt 7 umowy stanowiła w rzeczywistości ukryte odsetki, oraz przyjęciu przez Sąd I instancji, wbrew zasadom logiki i wskazaniom doświadczenia życiowego, w ślad za dosłownym brzmieniem § 1 pkt 7 aktu notarialnego, że kwota ta stanowiła opłatę za użytkowanie przez powódkę na cele mieszkalne budynku, który stanowił przedmiot przewłaszczenia na zabezpieczenie, podczas gdy:

a) zgodnie z § 4 aktu notarialnego przewłaszczenie nieruchomości zostało dokonane w celu zabezpieczenia m.in. „opłat za korzystanie z budynku mieszkalnego, o których mowa w § 1 ”, natomiast wykluczone z punktu widzenia logiki jest zabezpieczenie wierzytelności, która powstaje wyłącznie z powodu dokonania tegoż zabezpieczenia. Gdyby wszak nie doszło do przeniesienia na pozwanego własności nieruchomości, nie powstałaby wierzytelność tytułu opłaty za zamieszkiwanie powódki w tejże nieruchomości, która to wierzytelność miała zgodnie z ustaleniami Sądu składać się na przyczynę prawną przeniesienia na pozwanego własności nieruchomości,

b) jest faktem powszechnie znanym i w myśl art. 228 § 1 k.p.c. nie wymagającym dowodu, że rynkowa wysokość miesięcznego czynszu za najem domu w Ś. o charakterystyce podobnej do wyżej wymienionego, w krytycznym czasie (2006 r.), podobnie jak dziś, rażąco odbiegała od kwoty 4900 zł, a w razie wątpliwości w tym zakresie Sąd winien byłby dopuścić z urzędu dowód z opinii biegłego na podstawie art. 232 zd. 2 k.p.c,

c) doświadczenie życiowe podpowiada, że wobec istnienia ustawowej wysokości odsetek maksymalnych na poziomie niemal identycznym co odsetki wprost określone w umowie (ca 23 % w skali roku), pozwany zawodowo trudniący się udzielaniem pożyczek, zamierzał osiągnąć dodatkowy zysk z odsetek w niedopuszczalnej wysokości poprzez obciążenie powódki pozorną „opłatą za korzystanie z budynku mieszkalnego”;

VI. obrazę prawa procesowego, tj. art. 328 § 2 k.p.c, która miała wpływ na treść zaskarżonego wyroku, polegającą na wewnętrznej sprzeczności jego uzasadnienia, a objawiającej się przyjęciem przez Sąd za udowodnione, w części następującej po słowach „Sąd ustalił następujący stan faktyczny”, że środki w wysokości 60.000 zł z zaciągniętej u pozwanego pożyczki zostały w całości przeznaczone na leczenie teścia powódki - T. G., a następnie w części zawierającej rozważania prawne, po słowach „Sąd zważył, co następuje”, uzasadnienie oddalenia powództwa m.in, kilkakrotnie podkreślanym przez Sąd rzekomym brakiem wykazania przez powódkę poniesionych przez nią kosztów leczenia T. G. - która to sprzeczność utrudnia kontrolę odwoławczą prawidłowości ustalonego stanu faktycznego i zastosowanych do niego przepisów prawa materialnego, tym bardziej że przeznaczenie pieniędzy uzyskanych z przedmiotowej pożyczki ma znaczenie w kontekście oceny nieważności umowy w świetle zasad współżycia społecznego;

W rezultacie wskazanych naruszeń prawa procesowego zarzuca zaskarżonemu wyrokowi: błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia i mających wpływ na jego treść, polegający na nieprawidłowym uznaniu, że:

- powódka zawarła sporną umowę pożyczki w celu pozyskania środków na działalność gospodarczą K. G. - podczas gdy potrzeba zawarcia przedmiotowej umowy wyniknęła z konieczności pozyskania środków na leczenie T. G.,

- cała kwota 4900 zł miesięcznie, określona w umowie jako „opłata za korzystanie z budynku mieszkalnego” nie stanowiła ukrytych odsetek od kwoty pożyczki - podczas gdy prawidłowa ocena dowodów prowadziłaby do ustalenia przeciwnego, a faktyczne odsetki wynikające ze spornej umowy rażąco przewyższały dopuszczalną w dacie zawarcia umowy wysokość odsetek, a w związku z faktem, że umowa ta stanowiła w istocie umowę o kredyt konsumencki w rozumieniu ustawy o kredycie konsumenckim ustalenie to przesądzać winno o jej nieważności jako naruszającej przepis karny zawarty w art. 18a ustawy z dnia 20 lipca 2001 r. o kredycie konsumenckim w brzmieniu

uchwalonym ustawą z dnia 7 lipca 2005 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U.2005.157.1316) i obowiązującym dalej w stosunku do spornej umowy;

VIII. obrazę prawa materialnego, tj. art. 58 § 1 k.c. w zw. z art. 18a ustawy z dnia 20 lipca 2001 r. o kredycie konsumenckim w brzmieniu uchwalonym ustawą z dnia 7 lipca 2005 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U.2005.157.1316) i obowiązującym dalej w stosunku do spornej umowy, poprzez jego niezastosowanie z niezasadnym powołaniem się przez Sąd a quo na okoliczność, że przedmiotowa pożyczka została zdaniem Sądu zaciągnięta na potrzeby działalności gospodarczej K. G., podczas gdy okoliczność ta w żadnej mierze nie przekreśla kwalifikacji prawnej przedmiotowej umowy jako umowy o kredyt konsumencki w rozumieniu przywołanej ustawy, bowiem:

- a) pozwany, będący przedsiębiorcą, zawarł z powódką przedmiotową umowę pożyczki w zakresie prowadzonej przez niego działalności gospodarczej,
- b) powódka zawarła z pozwanym umowę pożyczki jako osoba fizyczna nieprowadząca działalności gospodarczej,
- c) K. G. nie był stroną umowy pożyczki
- d) w świetle art. 2 ust. 4 powołanej ustawy konsumentem jest każda osoba fizyczna, która nie jest przedsiębiorcą, a zawiera umowę z przedsiębiorcą, a także osoba fizyczna będąca przedsiębiorcą, ale zawierająca umowę na cel niezwiązany bezpośrednio z działalnością gospodarczą - w niniejszej sprawie nie zachodzi zatem ani przesłanka podmiotowa kredytobiorcy prowadzącego działalność gospodarczą, ani przesłanka bezpośrednio (skoro miała by to być działalność gospodarcza męża powódki).

Podnosząc powyższe zarzuty, wniosła na zasadzie art. 386 § 4 k.p.c. o uchylenie zaskarżonego wyroku, i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

### **Sąd Okręgowy zważył:**

Apelacja jest zasadna.

Przed ustosunkowaniem się do zarzutów i wniosków apelacji zwrócić należy uwagę na istotne braki uzasadnienia zaskarżonego wyroku.

Sąd Rejonowy zgodnie z art. 328§1<sup>1</sup> kpc wygłosił uzasadnienie wyroku. Uzasadnienie wygłoszone przez sąd musi tak jak uzasadnienie pisemne spełniać wszystkie wymogi formalne określone w art.328 § 2 kpc. Powinno zatem zawierać wskazane podstawy faktyczne rozstrzygnięcia oraz wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa. Najważniejszym elementem podstawy faktycznej jest ustalenie faktów, które sąd uznał za udowodnione. W uzasadnieniu Sąd musi się zająć także oceną dowodów. Z punktu widzenia kompozycji uzasadnienia wyroku doniosłe znaczenie ma kwestia wzajemnego stosunku ustaleń faktycznych do tych wszystkich wywodów dotyczących dowodów, na których sąd się oparł i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności. W ustaleniach podstawy faktycznej nie ma obowiązku ani potrzeby przedstawiania całej treści materiału procesowego. Ustalenie podstawy faktycznej nie pokrywa się z przedstawieniem streszczenia zebranego materiału, czyli z tzw. stanem sprawy. Chodzi tu natomiast o wypowiedzenie się sądu, jakie zajął stanowisko co do faktów spornych między stronami. Treść samych ustaleń faktycznych powinna się ujmować możliwie jak najzwięźle. W zasadzie wystarczy ustalenie samej istoty faktycznej zdarzenia; szczegóły towarzyszące można pominąć, chyba że ze względu na stan sprawy zachodzi potrzeba ich uwzględnienia. Za ustalenia faktyczne nie można uznać przytaczania treści całych dokumentów bądź treści zeznań świadków, lub stron. Sąd w oparciu o treść dokumentów dowodów osobowych lub innych musi ustalić fakt jaki z oceny tych dowodów wynika.

W wygłoszonym uzasadnieniu zaskarżonego wyroku Sąd Rejonowy tymczasem, poza całkowicie zbędnym przytoczeniem niemal w całości treści pozwu i odpowiedzi na pozew, w ustaleniach podstawy faktycznej przytacza

również w całości treść dokumentów i cytuje zeznania stron i świadków. Sąd Rejonowy przytacza również zeznania stron i świadków złożonych w innych postępowaniach sądowych traktując je jako równoprawny dowód w sprawie, czym narusza zasadę bezpośredniości. Taki sposób „ustalenia” podstawy faktycznej jest oczywiście nieprawidłowy i powoduje istotną trudność w ocenie zaskarżonego wyroku dla Sądu drugiej instancji.

Również rozważania prawne zawarte w wygłoszonym uzasadnieniu nie wyjaśniają w sposób należyty podstawy prawnej rozstrzygnięcia i w niektórych fragmentach są wewnętrznie sprzeczne.

Trafne są zarzuty apelacji naruszenia przez Sąd Rejonowy przepisów prawa procesowego w szczególności art.233 § 1 kpc i art. 328 § 2 kpc a przede wszystkim naruszenia przepisu prawa materialnego tj. art. 58 kc. Dla oceny czy określona czynność prawna jest sprzeczna z ustawą albo ma na celu obejście ustawy nie jest istotne czy doszło do wykorzystania przez jedną ze stron przymusowej sytuacji drugiej strony i w konsekwencji do wyzysku. Nie ma też znaczenia fakt, że strony umowy zawierały ją w warunkach wyłączających istnienie wad oświadczenia woli. Ważne jest czy czynność prawna jest sprzeczna z bezwzględnie obowiązującym przepisem prawa lub ma na celu jego obejście bądź jest sprzeczna z zasadami współżycia społecznego. Rację ma Sąd Rejonowy, że sama umowa pożyczki kwoty 60 000 zł z oprocentowaniem wynoszącym w stosunku miesięcznym 1,5% i 6 miesięcznym terminem spłaty nie naruszała żadnego przepisu ustawy, a także nie była sprzeczna z zasadami współżycia społecznego. Przypomnieć należy, że od 20 lutego 2006r obowiązywał § 2<sup>1</sup> art.359 kc przewidujący maksymalną wysokość odsetek. Ustalone w § 1 pkt 1 umowy stron odsetki odpowiadały odsetkom maksymalnym wynikającym z art. 359§ 2<sup>1</sup> kc.

W świetle utrwalonego stanowiska Sądu Najwyższego oraz doktryny nie budzi wątpliwości, iż przewłaszczenie nieruchomości na pożyczkodawcę wraz z zobowiązaniem się jego do przeniesienia własności tej nieruchomości na pożyczkobiorcę w razie terminowej spłaty pożyczki nie narusza art.157 § 1 w związku z art. 58 § 1 kc i art.94 kc i może być stosowane w praktyce obrotu gospodarczego jako rzeczowe zabezpieczenie wierzytelności ( por. wyrok SN z 8 marca 2002r III CKN 748/00, z 29 maja 2000r III CKN 246/00). Nie można jednak tracić z pola widzenia zasadniczego celu umowy przewłaszczenia, a mianowicie zabezpieczenia spłaty wierzytelności. Celem umowy przewłaszczenia nieruchomości jest zabezpieczenie wierzytelności, a nie przejęcie nieruchomości w sytuacji znacznej dysproporcji pomiędzy wysokością zadłużenia, a wartością zabezpieczenia, przy braku w umowie postanowień dotyczących rozliczeń stron, w razie realizacji zabezpieczenia.

Oceniając umowę stron w kontekście naruszenia art.58 § 1 i 2 kc zasadnicze zastrzeżenie budzi § 1 pkt 1 umowy w którym ustalono, że powódka z tytułu użytkowania na cele mieszkalne budynku stanowiącego przedmiot przewłaszczenia miała płacić pozwanemu opłatę w wysokości 4 900 zł. Domaganie się opłat z tytułu korzystania z przedmiotu przewłaszczenia już w momencie zawarcia umowy pożyczki jest sprzeczne z istotą umowy zabezpieczenia i narusza przepis art.353<sup>1</sup> kc. W przypadku uczciwej umowy przewłaszczenia rzeczy stanowiące przewłaszczenie pozostają w dyspozycji pożyczkobiorcy, który może z nich korzystać. Uruchomienie zaspokojenia się wierzyciela z przedmiotu zabezpieczenia winno nastąpić dopiero w momencie gdy dłużnik nie spłacił pożyczki albo opóźnia się ze spłatą. Czerpanie korzyści i to bardzo wysokiej z przedmiotu zabezpieczenia w momencie kiedy dłużnik nie jest nawet w zwłoce jest sprzeczne z istotą umowy przewłaszczenia. Ustalenie w umowie stron opłaty za używanie rzeczy stanowiącej zabezpieczenie spłaty pożyczki mogło stanowić w istocie ukryte jej oprocentowanie. Takie stanowisko znajduje uzasadnienie w sytuacji gdy w chwili zawarcia umowy pożyczki obowiązywały już maksymalne odsetki, a do tego w ustawie o kredycie konsumenckim zastrzeżenie i pobieranie odsetek wyższych od maksymalnych było penalizowane.

W tych okolicznościach § 1 pkt 7 umowy stron bez względu na to czy ustalał opłatę za użytkowanie przedmiotu stanowiącego zabezpieczenie, czy też w istocie ustalał ukryte dodatkowe wysokie odsetki jest sprzeczny z art. 58 § 1 kc i ta część umowy jest nieważna.

Sąd Rejonowy uznał, że cała umowa stron jest zgodna z prawem oraz nie narusza zasad współżycia społecznego bez dokonania zasadniczego ustalenia w zakresie wartości nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia w chwili zawarcia umowy pożyczki. Sąd Rejonowy nie ustalił również w jakiej wysokości nie spłacany był kredyt

bankowy, który powódka wzięła na zakup i remont nieruchomości. Ustalenie tych faktów ma zasadnicze znaczenie dla stwierdzenia czy umowa przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie nie jest sprzeczna z zasadami współzycia społecznego. W orzecznictwie SN wielokrotnie prezentowano pogląd, iż umowa naruszająca zasady uczciwego obrotu oraz lojalności wobec kontrahenta może być uznana za sprzeczną z zasadami współzycia społecznego, w razie braku wystąpienia wycisku lub niepowstania wszystkich jego przesłanej przewidzianych w art.388 § 1 kc. Dotyczy to zwłaszcza sytuacji, gdy do ukształtowania stosunków umownych w sposób wyraźnie krzywdzący dla jednej ze stron, doszło przy wykorzystaniu przez drugą stronę swojej silniejszej pozycji, przy znacznym pokrzywdzeniu drugiej strony. W orzecznictwie SN przyjęto, że umową nieważną z uwagi na naruszenie zasad współzycia społecznego (art.58 § 2 kc) może być umowa, w której na rzecz wierzyciela ustanowiono nadmierne zabezpieczenie wierzytelności. Sytuacja taka będzie miała miejsce zwłaszcza, w przypadku gdy dłużnik nie jest w stanie zapobiec efektowi nadmiernego zaspokojenia wierzyciela, a wierzyciel nie ma prawnego obowiązku zwrotu nadpłaty ( patrz wyrok SN z 16 lipca 204r I CK 114/04 i z dnia 28 października 2010r II CSK 218/10, z dnia 12 października 2011r II CSK 690/10). Poprzestanie przez Sąd Rejonowy, na stwierdzeniu, że skoro nieruchomość stanowiąca przedmiot przewłaszczenia była obciążona hipoteką w wysokości 600 000 zł na rzecz banku, to pozwany przejmując nieruchomość nie osiągnął żadnego zysku nie ma żadnego oparcia w przeprowadzonych dowodach i poczynionych ustaleniach faktycznych. Należy też zauważyć, że obciążająca nieruchomość przewłaszczoną hipoteką, była hipoteką kaucyjną. Hipoteka kaucyjna mogła zabezpieczać wierzytelności o wysokości nieustalonej. Hipoteka kaucyjna mogła w szczególności zabezpieczać istniejące lub mogące powstać wierzytelności z określonego stosunku prawnego albo roszczenia związane z wierzytelnością hipoteczną. Nie jest zatem wiadoma faktyczna wysokość wierzytelności obciążająca nieruchomość przewłaszczoną z tytułu zaciągniętego kredytu.

Zasadnicze wątpliwości co do zgodności z prawem budzi również ta część § 4 umowy stron z której wynika, że przewłaszczenie nieruchomości ma zabezpieczać nie tylko wierzytelność z tytułu pożyczki, ale również spłatę opłat za korzystanie z przewłaszczonej nieruchomości. Rację ma skarżąca, że sprzeczne z istotą przewłaszczenia na zabezpieczenie jest ustanowienie przeniesienia własności nieruchomości dla zabezpieczenia zobowiązania, które istnieje wyłącznie na skutek przewłaszczenia. Przewłaszczenie na zabezpieczenie jest czynnością kauzalną ( causa cavendi ). Kausą przewłaszczenia nieruchomości jest zabezpieczenie wierzytelności ( spłata pożyczki). Umowa przewłaszczenia na zabezpieczenie nie może zabezpieczać wierzytelności, którą sama wykreowała.

Umowa stron przewiduje obowiązek zwrotu przedmiotu zabezpieczenia jedynie w przypadku spłaty pożyczki wraz z odsetkami i „opłatami za użytkowanie przez powódkę nieruchomości” w terminie. Umowa nie przewiduje żadnego sposobu rozliczenia ewentualnej nadpłaty wynikającej z różnicy pomiędzy wysokością niespłaconej pożyczki, a faktyczną wartością nieruchomości przewłaszczonej co może powodować efekt nadmiernego zaspokojenia wierzyciela.

Brak zasadniczych ustaleń Sądu Rejonowego w zakresie wartości nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia, wysokości faktycznego zadłużenia powódki wobec banku, który udzielił jej kredytu, a które to zadłużenie obciążał przewłaszczoną nieruchomość uniemożliwiają ocenę czy umowa przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie nie jest sprzeczna z zasadami współzycia społecznego. Brak tych zasadniczych ustaleń w kontekście żądania pozwu i podstawy prawnej żądania stanowi nierozpoznanie istoty sprawy, którą w połączeniu z poważnymi wadami formalnymi uzasadnienia zaskarżonego wyroku musi prowadzić do uchylecia zaskarżonego wyroku i przekazania Sądowi Rejonowemu sprawy do ponownego rozpoznania na podstawie art.386 § 4 kpc.

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Rejonowy uzupełni postępowanie dowodowe w wskazanym wyżej zakresie, weźmie pod uwagę ocenę prawną Sądu Okręgowego co do już dającej się ustalić sprzeczności z prawem części umowy oraz sporządzi bądź wygłosi prawidłowe, zgodne z wymogami art.328 § 2 kpc uzasadnienie wyroku.

(...)