

Sygn. akt I ACa 545/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 grudnia 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Małgorzata Wołczańska
Sędziowie :	SA Ewa Jastrzębska SO del. Tomasz Tatarczyk (spr.)
Protokolant :	Agnieszka Szymocha

po rozpoznaniu w dniu 5 grudnia 2018 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa B. K. i P. K.

przeciwko T. S. i D. S.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Częstochowie

z dnia 30 listopada 2015 r., sygn. akt I C 388/14

1) oddala apelację;

2) przyznaje na rzecz adwokata Ł. N. od Skarbu Państwa (Sądu Okręgowego w Częstochowie) 6 642 (sześć tysięcy sześćset czterdzieści dwa) złote, w tym 1 242 (tysiąc dwieście czterdzieści dwa) złote podatku od towarów i usług, tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powodom z urzędu w postępowaniu apelacyjnym oraz od Skarbu Państwa (Sądu Apelacyjnego w Katowicach) 6 642 (sześć tysięcy sześćset czterdzieści dwa) złote, w tym 1 242 (tysiąc dwieście czterdzieści dwa) złote podatku od towarów i usług oraz 409,54 (czteryście dziewięć i 54/100) złote, tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powodom z urzędu w postępowaniu kasacyjnym.

SSO del. Tomasz Tatarczyk	SSA Małgorzata Wołczańska	SSA Ewa Jastrzębska
---------------------------	---------------------------	---------------------

UZASADNIENIE

Wyrokiem z 30 listopada 2015 r. Sąd Okręgowy w Częstochowie uchylił wyrok zaoczny, wydany 14 lipca 2015 r. i oddalił powództwo, którym powodowie dochodzili zobowiązania pozwanych do złożenia oświadczenia woli przynoszącego na ich rzecz własność nieruchomości, orzekł o kosztach procesu. Przytoczył Sąd następujące motywy rozstrzygnięcia : W dniu 16 maja 2005 r. powodowie zawarli z pozwanym umowę zlecenia i pożyczki, w której pozwany zobowiązał się pomóc im w negocjacjach dotyczących spłaty zadłużenia wobec banku z tytułu kredytu hipotecznego oraz zadłużenia z tytułu pożyczki udzielonej przez A. K., a także pomóc znaleźć nabywcę zabudowanej nieruchomości położonej w G., zapisanej w księdze wieczystej KW nr (...) Sądu Rejonowego w Oleśnie, stanowiącej własność powodów. W celu skutecznego przeprowadzenia negocjacji pozwany pożyczył powodom kwotę 210 000 zł, niezbędną do spłaty ich zadłużenia, z terminem zwrotu do dnia 31 sierpnia 2005 r. W związku z udzieleniem pożyczki powodowie zobowiązali się tytułem zabezpieczenia jej zwrotu w terminie do 3 czerwca 2005 r. sprzedać pozwanemu udział wynoszący 1/3 w prawie własności nieruchomości powołanej wyżej za cenę 75 000 zł oraz zawrzeć umowę przyrzeczenia sprzedaży na jego rzecz pozostałej części tej nieruchomości za cenę 135 000 zł w terminie do 31 sierpnia 2005 r., przy czym kwota udzielonej pożyczki miała zostać zaliczona w całości na poczet ceny sprzedaży. W przypadku dokonania sprzedaży nieruchomości osobie trzeciej przed dniem 31 sierpnia 2005 r. powodowie mieli dokonać natychmiastowego zwrotu pożyczki i zapłacić zleceniobiorcy należne wynagrodzenie, w razie zaś niewywiązania się z obowiązków przyjętych w umowie, zapłacić zleceniobiorcy odszkodowanie w wysokości dwukrotności udzielonej im pożyczki. W dniu 31 maja 2005 r. powodowie zawarli z bankiem ugodę, na podstawie której zobowiązali się spłacić zadłużenie z tytułu kredytu ustalone na kwotę 36 828,03 EUR w dwóch ratach. W dniu 2 czerwca 2005 r. zawarli powodowie z pozwanymi umowę sprzedaży warunkowej udziału wynoszącego 1/3 części nieruchomości objętej księgą wieczystą KW nr (...) za cenę 70 000 zł. W wykonaniu zobowiązania wynikającego z tej umowy, powodowie w akcie notarialnym z 3 sierpnia 2005 r. przenieśli własność udziału w nieruchomości na pozwanych oświadczając, że cena sprzedaży została w całości uiszczona. W tym samym dniu strony zawarły w formie aktu notarialnego umowę znoszącą współwłasność nieruchomości w ten sposób, że jej wyłącznymi właścicielami stali się pozwani za spłatą na rzecz powodów kwoty 140 000 zł. Pozwani zapłacili powodom 6 000 zł w gotówce i zobowiązali się uregulować pozostałą należność z kredytu udzielonego im przez bank, przy czym kwota 124 621,16 zł miała zostać przelana na rachunek banku na poczet zadłużenia powodów, a pozostała część zapłacona do ich rąk gotówką. Po zawarciu umowy pożyczki i zlecenia powodowie wyprowadzili się do Niemiec pozostawiając nieruchomość będącą przedmiotem sporu we władaniu siostry powódki. W budynku usytuowanym na tej nieruchomości siostra powódki prowadziła pensjonat. Bank (...) SA Oddział I w W. potwierdził dokonanie przez powodów w dniu 5 sierpnia 2005 r. całkowitej spłaty zadłużenia z tytułu udzielonego im kredytu. Powodowie nie zwrócili pożyczki udzielonej im na podstawie umowy zawartej w dniu 16 maja 2005 r. Powództwo uznać należało za bezzasadne. Nie można bowiem było podzielić stanowiska powodów, że pozostawali oni przy zawieraniu opisanych umów w błędzie co do treści tych czynności prawnych. Wprawdzie mogli mieć oni nadzieję na powrotne uzyskanie własności nieruchomości będącej przedmiotem umów ale niespełnienie tych oczekiwań nie stanowi podstawy do uznania złożonych przez nich oświadczeń woli za wynik błędu prawnie doniosłego. Powodowie dobrze znali treść zawartych umów i rozumieli ich znaczenie, zdawali sobie sprawę z konsekwencji podejmowanych czynności i ryzyka, jakie one dla nich niosą. W tych okolicznościach nie można było uznać, że oświadczenia woli powodów zostały złożone pod wpływem błędu.

W apelacji powodowie zarzucili naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez odmówienie wiarygodności twierdzeniom powódki w zakresie, w jakim twierdziła ona, że nie była świadoma, iż zabezpieczeniem spłaty pożyczki udzielonej powodom przez pozwanych będzie przeniesienie na ich rzecz własności nieruchomości podczas, gdy okoliczności związane z zawartą umową pożyczki z 16 maja 2005 r. oraz działania pozwanych po zawarciu tej umowy wskazują, że ich zamiarem było wprowadzenie w błąd powodów co do rzeczywistego sposobu zabezpieczenia udzielonej pożyczki, co w konsekwencji im się udało, bowiem jak wskazywała powódka, nie rozumiała ona czynności dokonywanych przed notariuszem i że w ich rezultacie dojdzie do przeniesienia własności nieruchomości na rzecz pozwanych, naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez newszechstronne rozważenie zgromadzonego materiału dowodowego i pominięcie przy

ocenie twierdzeń powodów o wprowadzeniu w błąd przez pozwanego okoliczności korzystania przez powodów z nieruchomości przez kilka lat od dnia przeniesienia jej własności, dysproporcji pomiędzy faktyczną wartością nieruchomości, a wartością za jaką nabyli ją pozwani, podczas, gdy powodowie byli przeświadczeni, że nie utracili własności nieruchomości bowiem nadal byli uprawnieni do korzystania z niej, czynili nakłady na jej utrzymanie, natomiast dokonane czynności prawne były jedynie formą zabezpieczenia zwrotu pożyczki, naruszenie art. 84 k.c. poprzez przyjęcie, że działanie pozwanych nie doprowadziło do wady oświadczenia woli po stronie powodów (błędu) co do treści czynności prawnych dotyczących przeniesienia przez nich własności nieruchomości na rzecz pozwanych, podczas gdy mając na uwadze fakt, że pozwani wykorzystali fakt, iż powodowie jako starsze osoby nie są dobrze zorientowani w skutkach prawnych czynności przez nich dokonywanych i doprowadzili do przeniesienia na ich rzecz własności nieruchomości poprzez dwie kolejne czynności prawne, a po dokonaniu tych czynności umożliwili im przez kilka lat korzystanie z niej, nie reagowali na prośby powodów o rozliczenie się z udzielonej im pożyczki, wprowadzili powodów w błąd co do treści czynności prawnej, którzy myśleli, że dokonują zabezpieczenia spłaty pożyczki udzielonej przez pozwanych, a faktycznie przenieśli na ich rzecz własność nieruchomości, której wartość była blisko trzykrotnie większa, niż kwota udzielonej pożyczki, naruszenie art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z § 6 pkt 7 i § 13 ust. 2 pkt 2 rozporządzenia z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu poprzez ich niezastosowanie i zaniechanie orzeczenia w wyroku o kosztach postępowania zażaleniowego; domagali się skarżący zmiany wyroku przez uwzględnienie powództwa.

Wyrokiem z 23 listopada 2016 r. Sąd Apelacyjny w Katowicach odrzucił apelację powodów w części kwestionującej rozstrzygnięcie Sądu Okręgowego o kosztach udzielonej im z urzędu pomocy prawnej, a w pozostałym zakresie apelację powodów od wyroku z 30 listopada 2015 r. oddalił i orzekł o kosztach postępowania apelacyjnego.

Wskutek skargi kasacyjnej powodów Sąd Najwyższy wyrokiem z 20 lutego 2018 r. uchylił w części oddalającej apelację oraz orzekającej o kosztach postępowania apelacyjnego wyrok Sądu Apelacyjnego z 23 listopada 2016 r. i w tym zakresie przekazał sprawę Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego. Nie podzielił Sąd Najwyższy zapatrywania, że gdyby powodowie podołali ciężarowi wykazania zawarcia umowy zlecenia i pożyczki pod wpływem błędu, to zgłoszone przez nich roszczenie podlegałoby uwzględnieniu. Powodowie domagali się wydania orzeczenia przewidzianego w art. 64 k.c. Przepis ten nie stanowi samoistnej podstawy obowiązku złożenia oznaczonego oświadczenia woli, stwarza jedynie możliwość przymusowej realizacji tego obowiązku wynikającego z innych źródeł i określa skutki prawne wynikające ze stwierdzenia jego istnienia. Zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli określonej treści może wynikać z ważnej czynności prawnej lub innego źródła zobowiązania, w tym z przepisu ustawy, których zbadanie i ocena jest obowiązkiem sądu rozstrzygającego o tym żądaniu. Sąd Apelacyjny nie rozważył roszczenia powodów przez pryzmat przesłanek warunkujących jego skuteczność i nie dokonał w tym zakresie stosownych ustaleń ograniczając się do stwierdzenia, że powodowie nie uchylili się od skutków złożonych oświadczeń woli w przedmiocie przeniesienia własności nieruchomości na pozwanych. Konstatacja ta nie mogła stanowić wystarczającej podstawy do oddalenia powództwa, co wobec wskazanych braków w zakresie istotnych ustaleń faktycznych nie pozwalało skutecznie odeprzeć podniesionych w skardze kasacyjnej zarzutów naruszenia prawa materialnego.

Po ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Apelacyjny zważył, co następuje :

Powodowie żądali wydania zastępującego oświadczenia woli orzeczenia, przewidzianego w art. 64 k.c. Przepis ten stanowi, że prawomocne orzeczenie sądu stwierdzające obowiązek danej osoby do złożenia oznaczonego oświadczenia woli, zastępuje to oświadczenie. Art. 64 k.c. nie jest źródłem roszczenia, stwarza natomiast możliwość realizacji obowiązku złożenia oznaczonego oświadczenia woli wynikającego z czynności prawnej, ustawy albo z aktu administracyjnego.

Powództwo oparte zostało o twierdzenie, że powodowie działali pod wpływem błędu, dlatego uchylili się od skutków oświadczeń woli o zbyciu nieruchomości i w rezultacie pozwani obowiązani są przenieść na nich powrotnie własność nieruchomości.

Sprzecznie z argumentacją pozwu apelację oparli powodowie na twierdzeniu, że nie mieli świadomości, iż treścią umów zawartych z pozwanymi w dniu 3 sierpnia 2005 r. jest przeniesienie na nich własności nieruchomości, gdyż pozostawali w przekonaniu, że udzielają im jedynie zabezpieczenia zobowiązania z tytułu pożyczki, podobnego do obciążenia hipotecznego, bez wywołania skutku w postaci przejścia własności rzeczy. Taki sens mają zarzuty apelacji naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. przez odmowę wiarygodności twierdzeniom powódki w zakresie, w jakim utrzymywała ona, że nie była świadoma, iż zabezpieczeniem spłaty pożyczki będzie przeniesienie własności oraz przez pominięcie okoliczności, które za niewiedzą powodów co do rzeczywistej treści zawartych umów miały przemawiać.

W pozwie podnieśli powodowie, że zgodzili się na czasowe przeniesienie własności nieruchomości na pozwanych w celu zabezpieczenia wierzytelności z tytułu pożyczki uważając, że po spłacie pożyczki pozwani przeniosą powrotnie na ich rzecz własność nieruchomości.

Wykazanie przez powodów, że zawierając umowy z pozwanymi w dniu 3 sierpnia 2005 r. działali pod wpływem błędu co do treści czynności prawnej nie mogło prowadzić do uwzględnienia powództwa. Dlatego pominąć należało ocenę, czy wystąpiły przesłanki określone w art. 84 k.c.

Błąd istotny co do treści czynności prawnej jest wadą oświadczenia woli powodującą względną nieważność czynności prawnej. Oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli z powodu błędu ma charakter prawa podmiotowego kształtującego, co oznacza, że jego wykonanie kształtuje stosunki pomiędzy stronami prowadząc do przekształcenia nieważności względnej czynności prawnej w nieważność bezwzględną. Sankcja nieważności bezwzględnej oznacza, że czynność nie wywołuje żadnych skutków prawnych w sferze cywilnoprawnej. W wypadku umowy sprzedaży nieruchomości nieważne oświadczenie woli nie może doprowadzić do przeniesienia prawa jej własności. Skuteczne złożenie oświadczenia o uchyleniu się od oświadczenia woli nabywcy lub zbywcy powoduje unicestwienie zobowiązania z mocy prawa, upadek skutku rozporządzającego i automatyczny powrót własności do zbywcy bez potrzeby dokonywania odrębnego rozporządzenia (wyrok SN z 24 kwietnia 2013 r., IV CSK 600/12).

Przyjęcie zatem w ślad za twierdzeniem powodów, o ile pozwalałby na to zebrany w sprawie materiał dowodowy, że skutecznie uchylili się oni od oświadczeń woli przenoszących na pozwanych własność nieruchomości wykluczało zobowiązanie pozwanych do złożenia oświadczeń o powrotnym przeniesieniu na powodów własności nieruchomości. Nikt bowiem nie może przenieść na drugą osobę więcej praw, aniżeli sam posiada.

Samo powołanie się przez powodów na błąd co do treści dokonanej czynności prawnej wyłączyło poszukiwanie w ustawie źródła zobowiązania pozwanych do złożenia oświadczenia woli przenoszącego powrotnie na powodów własność nieruchomości.

Jawi się natomiast jako fakt niesporny, że umowy zobowiązującej pozwanych do powrotnego przeniesienia na powodów własności nieruchomości po uzyskaniu zwrotu pożyczki w formie aktu notarialnego strony nie zawarły.

Załączone do akt sprawy i będące przedmiotem dowodów przeprowadzonych przez Sąd Okręgowy wypisy aktów notarialnych obejmujących umowy przeniesienia własności udziałów w nieruchomości i zniesienia współwłasności zobowiązania pozwanych do powrotnego przeniesienia na powodów własności nieruchomości nie zawierają.

Według art. 158 k.c., umowa zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości powinna być zawarta w formie aktu notarialnego; to samo dotyczy umowy przenoszącej własność, która zostaje zawarta w celu wykonania istniejącego uprzednio zobowiązania do przeniesienia własności nieruchomości.

Jak wynika z unormowania art. 73 § 2 k.c., forma aktu notarialnego jest przesłanką ważności obu umów – zobowiązującej do przeniesienia własności nieruchomości i rozporządzającej, tj. przenoszącej własność nieruchomości w wykonaniu umowy obligacyjnej.

Z dokonanych przez strony w formie aktu notarialnego czynności prawnych nie wynika zobowiązanie pozwanych do złożenia oświadczenia woli o powrotnym przeniesieniu na powodów własności nieruchomości. Tylko więc marginalnie

przyjdzie zauważyć, że warunkującego powrotne przeniesienie własności nieruchomości zwrotu pożyczki powodowie nie dokonali. Ustalił tę okoliczność Sąd Okręgowy, a już treść żądania pozwu nie pozostawiała w tej materii żadnych wątpliwości, skoro domagali się w nim powodowie zobowiązania pozwanych do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu na nich własności nieruchomości za zapłatą przez powodów wynagrodzenia w kwocie 210 000 zł, czyli w sumie udzielonej im przez pozwanego pożyczki. Zmiana w postępowaniu apelacyjnym treści żądanego oświadczenia woli pozwanych przez pominięcie zeń wyrzeczenia o zapłacie wynagrodzenia, jak świadczy o tym treść pisma procesowego powodów z 7 listopada 2018 r., nie wyniknęła ze zwrotu pożyczki lecz z ich stanowiska, że takie wyrzeczenie oznaczać może zastrzeżenie warunku, co jest niedopuszczalne przy przeniesieniu własności nieruchomości.

Niewykazanie, że istnieje po stronie pozwanych obowiązek złożenia określonego w powództwie oświadczenia woli prowadzić musiało do oddalenia tego powództwa.

Dlatego apelacja podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c. Pełnomocnikowi powodów przyznać należało koszty nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej im w postępowaniu apelacyjnym i kasacyjnym, obejmujące opłatę za prowadzenie sprawy, a w postępowaniu kasacyjnym również wydatek związany ze stawiennictwem pełnomocnika na rozprawie, przy czym nie znalazł Sąd Apelacyjny podstaw do wnioskowanego podwyższenia opłaty za prowadzenie sprawy w postępowaniu apelacyjnym.

SSO Tomasz Tatarczyk SSA Małgorzata Wołczańska SSA Ewa Jastrzębska