

# WYROK

**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 10 października 2019 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Anna Kowacz-Braun (spr.)
Sędziowie:	SSA Barbara Baran SSA Regina Kurek
Protokolant:	st. sekr. sądowy Beata Zaczyk

po rozpoznaniu w dniu 10 października 2019 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa P. K. i K. K. (1)

przeciwko (...) Spółce z o.o. w W.

przy interwencji ubocznej po stronie pozwanej P. N.

o ustalenie nieważności czynności prawnej

na skutek apelacji interwenienta ubocznego

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 19 czerwca 2018 r. sygn. akt I C 460/17

**1. zmienia zaskarżony wyrok i nadaje mu treść:**

**„I. oddala powództwo;**

**II. zasądza od powodów solidarnie na rzecz interwenienta ubocznego P. N. kwotę 10.800 zł (dziesięć tysięcy osiemset złotych) tytułem kosztów procesu.”;**

**2. zasądza od powodów solidarnie na rzecz interwenienta ubocznego P. N. kwotę 8.100 zł (osiem tysięcy sto złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego;**

**3. nakazuje pobrać solidarnie od powodów na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Krakowie kwotę 14.000 zł (czternaście tysięcy złotych) tytułem nieuiszczonej opłaty od apelacji.**

SSA Barbara Baran SSA Anna Kowacz-Braun SSA Regina Kurek

## UZASADNIENIE

wyroku Sadu Apelacyjnego

z dnia 10 października 2019 r.

Powodowie P. K. i K. K. (1) w pozwie z dnia 14 marca 2017 r. domagali się stwierdzenia nieważności umowy przeniesienia własności nieruchomości na zabezpieczenie pożyczki zawartej z (...) Spółka z o.o. w W. z powodu błędu. Ponadto wnieśli również o zasądzenie od pozwanego na swoją rzecz kosztów sądowych w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Powodowie między innymi podnieśli, że o fakcie prowadzenia postępowania egzekucyjnego przeciwko pozwanej spółce, a tym samym również przeciwko należącej do nich nieruchomości, dowiedzieli się dopiero w dniu 22 grudnia 2015 r. podczas spotkania u komornika M. B.. W związku z powyższym niezwłocznie w dniu 20 stycznia 2016 r. złożyli oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych aktu notarialnego rep.(...) z dnia 10 lipca 2012 r. sporządzonego w Kancelarii Notarialnej Notariusza Ł. A. w K. pod wpływem błędu.

W dniu 22 czerwca 2017 r. P. N. zgłosił interwencję uboczną po stronie pozwanego i wniósł o oddalenie powództwa, zasądzenie od powodów na rzecz interwenienta ubocznego kosztów procesu wg norm przepisanych.

Sąd Okręgowy w Krakowie wyrokiem z dnia 19 czerwca 2018 r.

I. ustalił, że umowa przeniesienia własności nieruchomości na zabezpieczenie pożyczki zawarta w dniu 10 lipca 2012 r. pomiędzy powodami P. K. i (...) spółką z o.o. w W. przed notariuszem Ł. A. w Kancelarii Notarialnej w K., Rep. (...) jest nieważna;

II. zasądził od strony pozwanej (...) spółki z o.o. w W. na rzecz powoda P. K. kwotę 10.800 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;

III. nakazał pobrać od strony pozwanej (...) spółki z o.o. w W. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Krakowie kwotę 14.000 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych od których uiszczenia powodowie byli zwolnieni.

Orzeczenie to Sąd Okręgowy poprzedził następującymi ustaleniami:

W dniu 10 lipca 2012 r. K. K. (1) i P. K. zawarli z (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. umowę pożyczki gotówkowej, na podstawie której udzielono pożyczkobiorcom pożyczki gotówkowej w kwocie 39.600,00 zł, którą zobowiązali się zwrócić najpóźniej do dnia 9 sierpnia 2012 r. Oprocentowanie pożyczki wynosiło 25% w skali roku, a prowizja od udzielonej pożyczki wynosiła 9%. Rzeczywista roczna stopa procentowa wynosi 46% w stosunku rocznym. Z treści umowy pożyczki wynika, iż zabezpieczenie pożyczki wraz z odsetkami stanowi przewłaszczenie na zabezpieczenie nieruchomości, a ustanowienie zabezpieczenia pożyczki warunkuje uruchomienie pożyczki.

W dniu 10 lipca 2012 r. strony podpisały aneks do umowy pożyczki z dnia 10 lipca 2012 r. na mocy którego termin spłaty pożyczki został przedłużony do dnia 9 września 2012 r. na pisemny wniosek powodów, natomiast warunkiem przedłużenia jest spłata przez nich należnych odsetek za okres wykorzystany.

W dniu 10 lipca 2012 r. powodowie zawarli z pozwaną przed notariuszem Ł. A. umowę przeniesienia własności nieruchomości na zabezpieczenie pożyczki rep.(...) Na mocy tej umowy powodowie przenieśli na pozwaną własność nieruchomości gruntowej położonej w K. przy ul. (...), w dzielnicy (...) składającej się z działki ewidencyjnej oznaczonej nr (...) o powierzchni 0,0533 ha objętej KW nr (...).

W § 4 umowy strony zgodnie oświadczyły, że wartość rynkowa nieruchomości wynosi 280.000 zł.

W §5 strony oświadczyły, że nieruchomości pozostanie w bezpłatnym władaniu powodów do dnia 9 września 2012 r. wraz z prawem do pobierania przez nich pożytków oraz obowiązkiem ponoszenia kosztów oraz ciężarów przypadających na nieruchomość

W § 12 powodowie poddali się rygorowi egzekucji co do obowiązku wydania na rzecz pozwanej przedmiotowej nieruchomości w terminie do dnia 30 września 2012 r. stosownie do art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c.

Pozwana Spółka zobowiązała się przenieść na powodów własność nieruchomości w terminie 7 dni od dokonania przez nich spłaty opisanej w §3 kwoty pożyczki wraz z należnym oprocentowaniem, a powodowie oświadczyli, że przedmiotową nieruchomość na powyższych warunkach i powyższym terminie zobowiązują się nabyć (§ 5).

W § 9 umowy K. C. działający w imieniu pozwanej spółki oraz powodowie zgodnie oświadczyli, że w przypadku, niespłacenia przez powodów całej kwoty pożyczki wraz z należnym oprocentowaniem pozwana będzie uprawniona według własnego wyboru do odpłatnego zbycia nieruchomości na rzecz osoby trzeciej lub zatrzymania przedmiotowej nieruchomości na swoją rzecz.

K. K. (1) i P. K. zaciągnęli pożyczkę w związku z trwającym przeciwko nim postępowaniem egzekucyjnym dotyczącym nieruchomości przy ul. (...) – będące skutkiem braku środków pieniężnych na spłacenie wcześniejszych ich kredytów, które zabezpieczane były poprzez ustanowienie hipoteki na w/w nieruchomości. Powodowie w momencie podpisania umowy znajdowali się w trudnej sytuacji finansowej, odczuwali konieczność natychmiastowego spłacenia już istniejących długów. Powodowie otrzymali ofertę firmy (...) sp. z o.o. równocześnie z pismem komornika o toczącym się przeciwko nim postępowaniu egzekucyjnym. W związku z tym uznali tę firmę za wiarygodną oraz zdecydowali się skorzystać z jej usług będąc przekonanymi o jej działaniu wspólnie z komornikiem prowadzącym postępowanie. Jednocześnie nie zdawali sobie sprawy z tego, że przenoszą własność nieruchomości, gdyż nie mieli wcześniej do czynienia z tego rodzaju zabezpieczeniem. Byli przekonani o tym, że dokonują czynności zbliżonej do kredytu hipotecznego zaciąganego w banku. Umowa zabezpieczenia, którą podpisali była dla powoda P. K. niezrozumiała, gdyż jak podał ma on jedynie podstawowe wykształcenie.

Powodowie w dniu 31 lipca 2012 r. spłacili pożyczkę. Następnie w dniu 21 sierpnia 2012 r. Zgromadzenie wspólników spółki (...) spółka z o.o. z siedzibą w W. podjęło uchwałę nr (...), zgodnie z którą (...) sp. z o.o. w W. przeniesie wtórnie własność nieruchomości objętej KW. nr (...) na rzecz powodów w związku ze spłatą pożyczki zaciągniętej w dniu 10 lipca 2012 r., której zabezpieczeniem było przewłaszczenie na zabezpieczenie w/w nieruchomości. Na wniosek powodów spółka udzieliła im pełnomocnictwa do wtórnego przeniesienia własności nieruchomości i miało ono zostać w dniu podjęcia uchwały przesłane listem poleconym na adres powódki. Powodowie w dniu 3 września 2012 r. złożyli do Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla K. w K. wniosek w przedmiocie wykreślenia pozwanej Spółki z księgi wieczystej, jednak wniosek ten nie mógł zostać rozpatrzony pozytywnie ze względu na brak działań ze strony pozwanej, o czym powodowie nie wiedzieli.

W dniu 20 stycznia 2016 r. powodowie K. K. (1) i P. K. złożyli oświadczenia o uchylenie się od skutków prawnych aktu notarialnego Rep (...) z dnia 10 lipca 2012 r. sporządzonego w Kancelarii Notarialnej Notariusza Ł. A. w K. i oświadczeń woli złożonych w dniu 10 lipca 2012 r. pod wpływem błędu. Powołali się oni na celowe wprowadzenie ich w błąd co do treści umowy. Powodowie podczas jej zawierania byli przekonani, że ustanawiają zabezpieczenie na nieruchomości w postaci hipoteki. Pozwani wcześniej zawierali inne umowy kredytowe i pożyczek, dla których zabezpieczeniem była hipoteka, ponadto strona powodowa otrzymała od pozwanej spółki zapewnienie o tym samym rodzaju zabezpieczenia. Powodom nie były znane inne rodzaje zabezpieczenia na nieruchomości i zapewnienia strony pozwanej traktowali jako wiążące. Nie mieli oni wiedzy o praktykach stosowanych przez pozwaną ustanawiania zabezpieczeń o wartości wielokrotnie przewyższających kwotę udzielanych pożyczek. O zaistnieniu błędu strona powodowa dowiedziała się, kiedy powzięła pierwsze informacje o toczącym się postępowaniu egzekucyjnym, a w dniu 22 grudnia 2015 r. powodowie o całej sprawie bezpośrednio zostali poinformowani przez organ egzekucyjny.

W oparciu o poczynione ustalenia Sąd Okręgowy uznał powództwo za uzasadnione.

Odwołując się do treści art. 84 § 1 k.c. Sąd Okręgowy wskazał, że w judykaturze ugruntowane jest obecnie stanowisko, iż błąd, o którym mowa w tym przepisie obejmuje także błąd co do prawa, co dotyczy m.in. mylnego wyobrażenia o skutkach prawnych wynikających ze złożonego oświadczenia woli. Taka wykładnia znajduje potwierdzenie w orzecznictwie Sądu Najwyższego (wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 24 października 1972 r., I CR 117/72, OSNC 1973, nr 10, poz. 171, z dnia 12 października 2000 r., IV CKN 144/00, OSNC 2001, nr 4, poz. 60 oraz z dnia 29 października 2010 r., I CSK 595/09, Lex nr 688663).

Błąd to niezgodne z rzeczywistością wyobrażenie o treści czynności prawnej. Ocena, czy oświadczenie woli zostało złożone pod wpływem "błędu co do prawa" dotyczy więc sfery wewnętrznej (wyobrażenia) podmiotu, który złożył to oświadczenie, pozostając w mylnym przekonaniu o skutkach tego oświadczenia w stosunku do skutków, które rzeczywiście ono spowodowało

Z okoliczności przytoczonych przez powodów wynika, że umowa przeniesienia własności na zabezpieczenie umowy pożyczki nie była objęta i zamiarem. Działali oni w przekonaniu, że formułując akt notarialny zapewniają sobie otrzymanie pieniędzy koniecznych do spłacenia zadłużenia i to był ich jedyny cel. Jednocześnie jako formę zabezpieczenia umowy ustanawiając hipotekę na nieruchomości, tak jak miało to miejsce do tej pory we wcześniej zawieranych przez nich umowach. O takim rozwiązaniu zostali kilkakrotnie zapewnieni przez przedstawicieli firmy (...) Sp. z o.o. Ponadto z oświadczeń stron zawartych w akcie notarialnym rep. A nr (...) wynika iż wartość przeniesionej na zabezpieczenie nieruchomości wynosiła 280.000,00 zł, natomiast wysokość udzielonej pożyczki wynosiła 39.600,00 zł.

Umowa przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie uznana została w orzecznictwie Sądu Najwyższego za dopuszczalny sposób rzeczowego zabezpieczenia wierzytelności. Zawarcie takiej umowy jako zabezpieczenie wierzytelności z umowy pożyczki powoduje, że roszczenie to podlega realizacji w razie niewykonania przez dłużnika zobowiązania z umowy pożyczki przez co dochodzi do zaspokojenia wierzyciela. Przy przewłaszczeniu, w wypadku zaspokojenia się wierzyciela z przedmiotu zabezpieczenia, wymagane jest rozliczenie się stron, co staje się szczególnie istotne, gdy wartość przedmiotu przewłaszczonego przewyższa wysokość długu. Wierzycielowi powinna przypaść bowiem wartość zaspokajająca jego interes, to jest wartość odpowiadająca wysokości wierzytelności, związanych z nią roszczeń dodatkowych i wartość pokrywająca koszty zaspokojenia. Kwestia ta więc winna być uregulowana przez strony w umowie. Pominięcie jej, przy nieproporcjonalnie niskiej wartości zabezpieczanej wierzytelności do wartości nieruchomości, stwarza dla dłużnika realne zagrożenie, że na etapie zaspokojenia wierzyciela dojdzie do utraty nieruchomości.

W okolicznościach niniejszej sprawy nie budzi na tle zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wątpliwości, że powodowie w chwili zawarcia umowy znajdowali się w przymusowym położeniu w rozumieniu powołanego przepisu oraz, że przedstawiciel pozwanej Spółki miał świadomość tej okoliczności. Już przy tym tylko z informacji podanych przez powodów przed zawarciem umowy w formie aktu notarialnego jednoznacznie w ocenie Sądu wynikało, że wzajemne świadczenia stron pozostają w rażącej dysproporcji, gdyż dla każdej osoby działającej z dostatecznym rozeznaniem winno być oczywiste, że nieruchomość powodów przedstawiała wielokrotnie wyższą wartość, niż kwota pożyczki, którą miała zabezpieczać.

Zaskarżona umowa przewidywała zwrot pożyczonej sumy pod rygorem zatrzymania własności nieruchomości lub jej sprzedaży w celu zaspokojenia wierzytelności, z jednoczesnym obowiązkiem zwrotu kwoty przewyższającej wartość wierzytelności na rzecz pożyczkobiorcy w przypadku zatrzymania nieruchomości lub jej sprzedaży na rzecz osoby trzeciej- do kwoty wskazanej przez powoda w akcie notarialnym jako aktualna wartość nieruchomości, tj. do 280.000 zł.

Wystąpienie wady oświadczenia woli w postaci błędu pociąga za sobą nieważność względną czynności prawnej. Podważenie skuteczności takiej czynności następuje przez uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia woli. Zgodnie z art. 88 § 1 i 2 k.c. uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia woli, które zostało złożone innej osobie pod wpływem błędu lub groźby, następuje przez oświadczenie złożone tej osobie na piśmie. Uprawnienie

do uchylenia się wygasa: w razie błędu - z upływem roku od jego wykrycia, a w razie groźby - z upływem roku od chwili, kiedy stan obawy ustał. Uprawnienie do uchylenia się od skutków prawnych swego oświadczenia woli ma charakter prawa podmiotowego kształtującego. Wykonanie go definitywnie kształtuje stosunki prawne między stronami, doprowadzając do unieważnienia czynności prawnej *ex tunc*, od początku. Charakterystyczną cechą nieważności względnej wynikłej z omawianej wady oświadczenia woli jest zatem pozostawienie osobie, której dana wada oświadczenia woli dotyczy, swobody decyzji w przedmiocie doprowadzenia do unieważnienia czynności prawnej (wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z 23 listopada 1995 r., I ACr 483/95).

Jednocześnie należy zwrócić uwagę, że treść umowy zawartej pomiędzy powodami a pozwaną (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. jest umową naruszającą zasady współzycia społecznego, gdyż prowadzić miała jedynie do wykorzystania niekorzystnej pozycji powodów. Natomiast zgodnie z art. 58§ 2 k.c. nieważna, jest czynność prawna sprzeczna z zasadami współzycia społecznego.

W ocenie Sądu Okręgowego powodowie K. K. (1) i P. K. w dniu 20 stycznia 2016 r. złożyli pozwanej spółce skuteczne oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczeń woli złożonych pod wpływem błędu. Spowodowało to, że umowa sprzedaży zwarta w dniu 10 lipca 2012 r. jest dotknięta nieważnością. Orzeczenie Sądu w tym zakresie ma jedynie charakter deklaratoryjny.

O kosztach procesu Sąd orzekł zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu wyrażoną w art. 98 ust. 1 i ust. 3 k.p.c. oraz w oparciu o art. 113 ust. 1, ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.jednol. Dz. U. z 2018 r. poz.300).

Apelację od tego wyroku, zaskarżając go w całości, wniósł interwenient uboczny P. N., który zarzucił:

1. naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na wynik sprawy, tj:

- art. 233 § 1 k.p.c. przez dokonanie dowolnej oceny dowodów co doprowadziło do wyciągnięcia wniosków sprzecznych z materiałem dowodowym;

- art. 252 k.p.c., w szczególności przez pominięcie treści § 14 umowy, w której udokumentowany został fakt poinformowania stron czynności o jej skutkach prawnych, w szczególności że własność nieruchomości przeszła na stronę pozwaną, przy braku dowodów przeciwnych i braku inicjatywy dowodowej powodów tym zakresie;

2. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.:

-art. 84 § 1 k.c. przez jego błędne zastosowanie i uznanie, że powodowi przystępując do umowy przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie spłaty umowy pożyczki pozostawali w istotnym błędzie co do sposobu zabezpieczenia umowy pożyczki;

- art. 88 § 2 k.c. przez jego błędne zastosowanie i przyjęcie, że powodowie pismem z dnia 20 stycznia 2016 r. skutecznie uchylili się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego 10 lipca 2012 r., podczas gdy powodowie nie dochowali rocznego terminu z tego przepisu;

- art. 88 § 1 k.c. przez jego błędne zastosowanie i przyjęcie, że powodowie pismem z dnia 20 stycznia 2016 r. skutecznie uchylili się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego 10 lipca 2012 r., podczas gdy oświadczenie z 20 stycznia 2016 r. zostało złożone przez pełnomocnika nielegitymującego się pełnomocnictwem szczególnym do przedsięwziętej czynności;

- art. 58 § 2 k.c. przez jego błędne zastosowanie i przyjęcie, iż za sprzecznością czynności prawnej z zasadami współzycia społecznego przemawiać może „pozostawanie powodów w niekorzystnej pozycji” rozumianej jako „konieczność natychmiastowego spłacenia już istniejących długów”;

- art. 189 k.p.c. przez jego niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że powodowie mają interes prawny w wytoczeniu powództwa o ustalenie nieważności umowy przeniesienia własności nieruchomości na zabezpieczenie.

Wskazując na powyższe zarzuty apelujący wniósł o zmianę wyroku w całości poprzez oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na jego rzecz od powodów solidarnie kosztów zastępstwa procesowego.

Pełnomocnik powoda P. K. wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego. Powódka K. K. (1) nie zajęła stanowiska.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja interwenienta ubocznego P. N. jest uzasadniona.

Sąd Apelacyjny przyjął za własne ustalenia Sądu Okręgowego w zakresie treści zacytowanych umów pożyczki i przeniesienia własności nieruchomości na zabezpieczenie pożyczki z dnia 10 lipca 2010 r., uchwały nr (...)wspólników (...) spółki z o.o. podjętej 21 sierpnia 2012 r. o przeniesieniu własności nieruchomości na powodów, wniosku złożonego przez powodów do Sądu Rejonowego dla K. w K. w dniu 3 września 2012 r., oświadczeń powodów z dnia 20 stycznia 2016 r. o uchyleniu się od skutków prawnych aktu notarialnego rep. (...) z dnia 10 lipca 2012 r. sporządzonego w Kancelarii notarialnej notariusza Ł. A. w K..

Ustalenia te wymagają jednak uzupełnienia. Sąd Apelacyjny ustalił w związku z tym co następuje:

W umowie przeniesienia własności nieruchomości na zabezpieczenie pożyczki zawartej w dniu 10 lipca 2012 r. w formie aktu notarialnego Repertorium (...)pełna treść § 4 brzmi: „ K. i P. małżonkowie K. oświadczają, w celu zabezpieczenia wierzytelności spółki pod firmą (...) spółka z o.o. w W., z tytułu spłaty opisanej w §3 pożyczki wraz z należnym oprocentowaniem, przenoszą na rzecz spółki pod firmą (...) spółka z o.o. w W., własność nieruchomości położonej w K. w dzielnicy N., oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) o powierzchni 0,0533 ha, szczegółowo opisanej w § 1 umowy, a K. C. działający w imieniu spółki pod firmą (...) spółka z o.o. w W. oświadcza, że wyraża na to zgodę i opisaną nieruchomość nabywa. Strony zgodnie oświadczają, że wartość rynkowa nieruchomości wynosi 280 000 zł”. Z kolei w § 7 K. C. działający w imieniu (...) spółki z o.o. w W. oświadczył, że po spłacie pożyczki we wskazanym terminie zobowiązuje się do przeniesienia na powodów własność nieruchomości opisanej w § 1, a powodowie oświadczyli, że przedmiotową nieruchomość na powyższych warunkach i w powyższym terminie zobowiązują się ponownie nabyć. W kolejnym paragrafie (8) działający za pozwaną oświadczył, że ustanawia powodów pełnomocnikami Spółki i upoważnia ich do zawarcia umowy przeniesienia opisanej w § 1 nieruchomości na ich rzecz zgodnie z treścią § 8 powyżej, a w związku z powyższym do dokonania wszelkich czynności prawnych i faktycznych niezbędnych do realizacji niniejszego pełnomocnictwa, w tym w szczególności do reprezentowania Spółki w sądzie wieczysto – księgowym oraz do uzyskania wszelkich dokumentów niezbędnych do wykonania pełnomocnictwa. Równocześnie działający za (...) spółkę z o.o. oświadczył, że pełnomocnictwo będzie skuteczne pod warunkiem spłaty pożyczki wraz z oprocentowaniem, co zostanie potwierdzone pisemnym oświadczeniem wystawionym przez spółkę z podpisem notarialnie poświadczonym. W § 9 umowy strony ustaliły, że w przypadku niespłacenia przez pożyczkobiorców całej kwoty pożyczki wraz z należnym oprocentowaniem w terminie do 9 sierpnia 2012 r. lub w przypadku przedłużenia terminu spłaty pożyczki na wniosek pożyczkobiorców w terminie do dnia 9 września 2012 r. pożyczkodawca będzie uprawniony według własnego wyboru do odpłatnego zbycia nieruchomości na rzecz osoby trzeciej lub zatrzymania przedmiotowej nieruchomości na swoją rzecz. Równocześnie w § 10 strony ustaliły, że w przypadku odpłatnego zbycia nieruchomości pożyczkodawca ma obowiązek rozliczenia się z pożyczkobiorcami z kwoty uzyskanej z odpłatnego zbycia nieruchomości w sposób opisany w tym paragrafie. Z kolei w przypadku zatrzymania nieruchomości na swoją rzecz przez pożyczkodawcę będzie on zobowiązany do zwrotu na rzecz pożyczkobiorców kwoty równej wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości pomniejszonej o kwotę niespłaconej pożyczki wraz z oprocentowaniem w terminie 30 dni od daty wydania nieruchomości przez pożyczkobiorców na rzecz pożyczkodawcy (§11). Termin wydania nieruchomości przez pożyczkobiorców został określony w § 12 umowy. Akt notarialny zakończono zapisem „Akt ten odczytano, przyjęto i podpisano” (dowód umowa z 10 lipca 2012 r. w formie aktu notarialnego k. 20 – 24).

Oświadczenie z dnia 20 stycznia 2016 r. o uchyleniu się od skutków prawnych aktu notarialnego Repertorium (...) z dnia 10 lipca 2012 r. sporządzonego w Kancelarii Notarialnej Notariusza Ł. A. w K. w imieniu K. K. (1) złożył i podpisał reprezentujący ją pełnomocnik adwokat L. Z.. Choć oświadczenie to zaczyna się od stwierdzenia „Imieniem mojej mocodawczyni K. K. (1), jako jej pełnomocnik wykazany stosownym pełnomocnictwem, upoważniony do składania wszelkich oświadczeń woli i wniosków, niniejszym składam oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych aktu...” to ani do oświadczenia ani w toku procesu nie zostało dołączone stosowne pełnomocnictwo. Natomiast w imieniu powoda P. K. oświadczenie o identycznej treści, w tym z powołaniem się na stosowne pełnomocnictwo, złożył adwokat J. Z.. Do oświadczenia nie dołączono jednak pełnomocnictwa do składania oświadczeń woli, a w toku procesu zostało złożone pełnomocnictwo z dnia 6 lipca 2017 r. (k.102) (dowód: oświadczenia z 20 stycznia 2016 r. k. 35 – 38).

Także zeznania powoda P. K. wymagają uzupełnienia mianowicie na rozprawie w dniu 7 czerwca 2018 r. podał, że sprawa nieruchomości wyszła dopiero u notariusza do którego musieli jechać do K.. Notariusz zapytał, czy wiedzą co robią, ale nie mieli innego wyjścia i powiedzieli, że podpiszą umowę bo muszą spłacić dług. Nie zdawali sobie sprawy, że przenoszą własność nieruchomości. Pieniądze zorganizowali i oddali dług w terminie. Powód poskładał wszystkie dokumenty bo powiedzieli, że możemy przepisać z powrotem nieruchomość na siebie, a po dwóch latach zastał dom zaklejony przez komornika. Po tej informacji, że mogą odzyskać nieruchomość nie było żadnego kontaktu z firma (...) pożyczka. (zeznania powoda k.201 czas od 00:03:15 do 00:21:36).

Biorąc pod uwagę dodatkowe ustalenia Sąd Apelacyjny uznał, że w sprawie doszło do naruszenia prawa materialnego.

Wyjaśnić należy, że błąd jest to wada oświadczenia woli, polegająca na tym, iż składający je działa pod wpływem niezgodnego z prawdą wyobrażenia o rzeczywistości lub jej elemencie albo pod wpływem braku takiego wyobrażenia. Kodeks cywilny, choć nie definiuje pojęcia błędu, określa przesłanki, od zaistnienia których zależy możliwość uchylenia się od skutków oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu. Dodatkowe przesłanki prawnej doniosłości błędu precyzuje doktryna i orzecznictwo, w których wskazuje się, że musi nastąpić błąd postrzegania. Odróżnia się go od błędu przewidywania i wnioskowania, należącego do sfery motywacyjnej i składającego się na pobudkę, pod wpływem której wyrażone zostało oświadczenie woli, uznane następnie przez oświadczonego za dotknięte błędem, gdy okazało się, że nie osiągnie zamierzonego i przewidywanego celu. Błąd co do pobudki, albo błąd polegający na mylnym przewidywaniu wyniku przedsięwzięcia, podejmowanego na podstawie umowy, pozbawiony jest doniosłości prawnej (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 października 2000 r., III CKN 963/98, OSNC 2002, Nr 5, poz. 63). Niespełnienie się oczekiwań osoby dokonującej czynności prawnej co do określonego rozwoju zdarzeń nie daje przy tym podstaw do uznania oświadczenia woli za wynik błędu prawnie doniosłego.

O uznaniu, że błąd dotyczy czynności prawnej decyduje stopień powiązania okoliczności dotkniętej błędem z całokształtem czynności prawnej. Związek ten jest dostatecznie ścisły, jeżeli błąd ingerując w istotę czynności prawnej wypacza jej sens życiowy lub prawny. Błędne wyobrażenie składającego oświadczenie woli może dotyczyć zarówno faktów, jak i prawa, a zatem może odnosić się nie tylko do przedmiotu czynności prawnych, ale i do skutków tych czynności wyznaczonych ustawą lub ustalonymi zwyczajami. Może to być także błąd co do osoby drugiej strony czynności prawnej (zob. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 18 listopada 1967 r., III CZP 59/67, OSNCP 1967, nr 7, poz. 117 i z dnia 31 sierpnia 1989 r., III PZP 37/89, OSNCP 1990, nr 9, poz. 108, wyroki Sądu Najwyższego z dnia 24 października 1972 r., I CR 177/72, OSNCP 1973, nr 10, poz. 171, z dnia 21 lutego 1973 r., III CRN 415/72, OSNCP 1974, nr 1, poz. 10, z dnia 12 października 2000 r., IV CKN 144/00, OSNC 2001, nr 4, poz. 60 i z dnia 5 grudnia 2000 r., IV CKN 179/00, niepubl.).

Nie ma natomiast błędu, gdy ktoś świadomie składa oświadczenie woli, nie znając jego treści, np. składa podpis na dokumencie, z którego treścią się nie zapoznał, z natury błędu bowiem wynika przekonanie błędzącego, że postrzegany przez niego stan rzeczy odpowiada prawdzie. Innymi słowy, nieświadomość niezgodności między własnym obrazem sytuacji a rzeczywistością stanowi immanentną cechę błędu. Stąd postawa osoby składającej oświadczenie woli, świadomie wykluczająca możliwość poznania stanu faktycznego, wyłącza błąd. Osoba, która świadomie podpisuje dokument, nie znając jego treści, nie myli się, lecz świadomie akceptuje postanowienia zawarte w dokumencie,

niezależnie od ich treści. Chodzi oczywiście o sytuację, w której osoba ta ma świadomość własnej ignorancji (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 stycznia 2009 r., IV CSK 358/08, Lex nr 603181).

Niespełnienie oczekiwań strony umowy odnośnie sposobu jej wykonania przez drugą stronę i związane z tym twierdzenie, że nie doszło do właściwego wykonania umowy w żadnym razie nie stanowi podstawy do przyjęcia, że umowa została zawarta w warunkach błędu co do treści czynności prawnej. Artykuł 84 § 1 k.c., zezwala na uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu, o ile błąd dotyczy treści czynności prawnej. Błąd co do pobudki, a więc odnoszącej się do sfery psychicznej motywacji składającego oświadczenia woli, która wpłynęła na dokonanie czynności prawnej, nie uzasadnia uchylenia się od skutków złożonego oświadczenia woli na podstawie art. 84 k.c. (wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z dnia 13 maja 2010 r., I SA/Kr 415/10, LEX nr 673308). Tak więc ewentualny błąd przewidywania, błąd co do pobudki składającego oświadczenie woli, nie uzasadnia uchylenia się od skutków prawnych złożonego oświadczenia (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 września 1998 r., III CKN 611/97, Lex nr 50636).

Treść aktu notarialnego Repertorium (...) z dnia 10 lipca 2012 r. jest na tyle jednoznaczna i niemal w każdym jego zapisie mowa jest o przeniesieniu własności nieruchomości na pożyczkodawcę, że kierując się zacytowanymi poglądami trudno przyjąć by powodowie byli w błędzie co do treści czynności prawnej. Także z zeznań powoda wynika, że w notariusza wyszła sprawa nieruchomości, a więc nie hipoteki co miało być podstawą do powoływania się na błąd. Bez względu na wykształcenie stron jednoznaczna treść umowy wskazywała na treść dokonywanej czynności prawnej. O tym, że po stronie powodów istniała świadomość skutków dokonanej czynności świadczą czynności podjęte przez powoda celem ponownego przeniesienia na małżonków własności nieruchomości o czym dobitnie świadczy fakt złożenia w dniu 3 września 2012 r. stosowanego wniosku do Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla K. wK..

Z uwagi na niewystępowanie błędu w rozumieniu art. 84 k.c. nie ma znaczenia czy został zachowany termin z art. 88 § 2 k.c. Niemniej jednak stwierdzić należy, że powodowie nie wykazał by zachowali termin roczny od wykrycia błędu do uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli. Takim istotnym elementem dla oceny czy ich oświadczenia z 20 stycznia 2016 r. zostały złożone w terminie z art. 88 § 2 k.c. jest bez wątpienia chwila złożenia wniosku z 3 września 2012 r. i stwierdzenie z zeznań powoda, że po tej informacji, iż mogą odzyskać nieruchomość nie było żadnego kontaktu z firma (...). Tak więc oświadczenia z 20 stycznia 2016 r. złożone zostały z uchybieniem terminu z art. 88 § 2 k.c. co także jest kolejną podstawą do oddalenia powództwa.

Do tego dodać należy, że wspomniane oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli nie wywołały skutku bowiem podpisane zostały przez osoby, których pełnomocnictwa do tej czynności nie zostały przedstawione.

Nie można też zgodzić się z tym by umowa przeniesienia własności nieruchomości na zabezpieczenie pożyczki zawarta przez strony w dniu 10 lipca 2012 r. była sprzeczna z zasadami współżycia społecznego. Przeczą temu mechanizmy przewidziane w tej umowie zarówno co do zwrotnego przeniesienia własności nieruchomości na pożyczkobiorców jak i postanowienia dotyczące rozliczeń w przypadku zbycia nieruchomości przez pożyczkodawcę lub jej zatrzymania przez pożyczkodawcę. Na marginesie zauważyć wypada, że interwenient uboczny skorzystał z takich rozliczeń w sposób skuteczny poprzez zasądzenie na jego rzecz od strony pozwanej kwoty 102 027,58 zł wyrokiem z dnia 17 października 2013 r. (wyrok k. 66, umowa k. 83 i nast.).

Fakt nieskorzystania przez powodów z możliwości przewidzianych umową z 10 lipca 2010 r. i skutki z tego wynikające nie mogą prowadzić do uznania tej czynności za sprzeczną z zasadami współżycia społecznego.

Mając powyższe na uwadze orzeczono na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. a o kosztach zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu wyrażoną w art. 98 k.p.c.

SSA Barbara Baran SSA Anna Kowacz – Braun SSA Regina Kurek