

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 kwietnia 2021 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Paweł Czepiel
Sędziowie:	SSA Anna Kowacz-Braun SSA Wojciech Żukowski (spr.)
Protokolant:	starszy sekretarz sądowy Marta Sekuła

po rozpoznaniu w dniu 29 kwietnia 2021 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa B. W.

przeciwko M. Ś.

o stwierdzenie nieważności umowy

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Kielcach

z dnia 5 marca 2019 r. sygn. akt I C 1318/17

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 4.050 zł (cztery tysiące pięćdziesiąt złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

SSA Wojciech Żukowski SSA Paweł Czepiel SSA Anna Kowacz-Braun

UZASADNIENIE

Powódka B. W. w pozwie z dnia 18.05.2017 r. skierowanym przeciwko pozwanemu M. Ś. wniosła o stwierdzenie nieważności umowy sprzedaży nieruchomości rolnej położonej w S., R. i J., gmina (...), składającej się z działek o nr. ew. numer (...) o łącznej pow. 3,49 ha, dla których prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w S. V Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta nr (...) zawartej pomiędzy B. W., a M. Ś. w dniu 3 września 2013 r. przed notariuszem G. A. w Kancelarii Notarialnej w K. przy ul. (...) w formie aktu notarialnego Rep.(...). Wniosła o zasądzenie od pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Na uzasadnienie podniosła, że znajdowała się w ciężkiej sytuacji finansowej i nie będąc świadomą swoich działań zawarła z pozwanym w dniu 03.09.2013 r. umowę pożyczki w wysokości 18 500 zł. Pozwany zawarł w § 6 umowy zapis,

że tytułem zabezpieczenia powódka zobowiązuje się do sprzedaży w tej samej dacie nieruchomości rolnych, których wartość faktyczna wynosiła 250 995,36 zł. Pozwany wykorzystał trudne położenie powódki, która nie była w stanie spłacić całej pożyczki do 31.01.2014 r. Powódka zgodnie z umową wpłacała na konto pozwanego odsetki w kwocie 231,50 zł miesięcznie. Zgodnie z §8 umowy pożyczki na czas umowy pożyczkodawca wydierżawiał nieruchomości na rzecz pożyczkobiorcy. Umowa dzierżawy miała trwać od 01.02.2014 r. do 30.09.2014 r. Powódka była przekonana, że na spłatę pożyczki ma czas do końca trwania umowy dzierżawy. Pozwany nie wzywał jej do spłaty należności i nie informował o upływie terminu spłaty. Nieruchomości te stanowiły źródło dochodu i utrzymania całej rodziny powódki. W czerwcu 2014 r. pozwany zbył nieruchomość na rzecz A. i S. M.. Powódka uzyskała wyrok z dnia 12.09.2016 r. zakazujący małżonkom M. naruszania posiadania powódki, zaś w sprawie w powództwa małżonków M. przeciwko powódce Sąd nakazał B. W. wydanie im nieruchomości.

Powódka nie miała świadomości, że do udzielenia umowy pożyczki pod zastaw nie jest potrzebna sprzedaż nieruchomości, a pozwany ma wykształcenie prawnicze i miał tego świadomość. Umowa pożyczki była zawarta w zwykłej formie pisemnej, a umowa sprzedaży w formie aktu notarialnego, a co za tym idzie nawet spłata pożyczki nie gwarantowała powódce zwrotu przedmiotowych nieruchomości. Doszło zatem do wyzysku powódki tj. przejścia dla siebie świadczenia, którego wartość w chwili zawarcia umowy przewyższała w rażącym stopniu wartość własnego świadczenia. Umowa została zawarta z naruszeniem zasad współżycia społecznego w szczególności zasady uczciwości, słuszności kontraktowej, lojalności, uczciwego obrotu, równości stron i ekwiwalentności świadczeń z rażącym pokrzywdzeniem powódki jako sprzedającej. Domaga się stwierdzenia jej nieważności w oparciu o art. 58 § 2 k.c. w zw. z art. 353¹ k.c.

Pozwany M. Ś. wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenia od powódki na jego rzecz kosztów procesu.

W uzasadnieniu potwierdził fakt zawarcia z powódką umowy pożyczki, umowy sprzedaży i umowy dzierżawy oraz uiszczania przez powódkę kwot po 231,50 zł tytułem zwrotu odsetek z umowy pożyczki. Nie wzywał powódki do spłaty zaciągniętej pożyczki, bowiem termin jej zwrotu wprost wynikał z § 3 umowy pożyczki tj. do dnia 31 stycznia 2014 r. Pozwany sprzedał nieruchomość małżonkom M. za kwotę 27 000 zł i w jego ocenie nie były one warte 250 995,36 zł. Pozwany zaprzeczył także, aby miał jakąkolwiek wiedzę na temat trudnej sytuacji ekonomicznej powódki, a o problemach finansowych powódki dowiedział się wiosną 2014 r. Przed umową nie widział, nie znał stanu, ani wartości przedmiotowych nieruchomości. Pozwany w tym zakresie polegał na twierdzeniach powódki, która zapewniała, iż te nieruchomości zabezpieczą odpowiednio zawartą umowę pożyczki, zaś wycena wartości z aktu stanowiła o kwocie 10 000 zł. Stronami tej umowy była powódka i R. K., który wcześniej także udzielił powódce pożyczki. Pozwany przyznał, że w dniu 01.02.2014 r. zawarł z powódką umowę dzierżawy. Pozwany w ten sposób próbował się zabezpieczyć, bowiem powódka nie zwróciła pożyczki w terminie. Pozwany wskazał, iż po uzyskaniu wiedzy od osób trzecich na temat trudności powódki w spłacie zobowiązań, przy jednoczesnym zaciąganiu kolejnych, zdecydował się wypowiedzieć powódce umowę dzierżawy, tym bardziej, że nie płaciła ona czynszu dzierżawnego. Wówczas pełnomocnik powódki wskazał na brak podstaw do wypowiedzenia dzierżawy, nie podnosząc kwestii nieważności umowy sprzedaży i wyzysku powódki. Pozwany sprzedając nieruchomość państwu M. mówił im, że powódka posiada przedmiotową nieruchomość i przysługuje jej prawo odkupienia nieruchomości. Państwo M. udali się do powódki z pytaniem, czy zamierza wykupić nieruchomość, jednak ta miała odmówić z uwagi na brak funduszy i brak zainteresowania odkupieniem nieruchomości. Ponadto powódka nigdy nie oświadczyła mu w żadnej formie, że domaga się zwrotnego przeniesienia nieruchomości na nią. Wobec powyższego, pozwany sprzedał nieruchomość małżonkom M..

Pozwany wskazał nadto, że został wezwany przez powódkę pismem z dnia 26.09.2014 r. do zapłaty kwoty 232 495,36 zł. W treści pisma zawarto informację, że powódka zarzuca pozwanemu wyzysk, przy wykorzystaniu jej trudnej sytuacji finansowej. Pozwany podkreślił jednocześnie, iż pełnomocnik powódki podnosił wyłącznie argumentację w kierunku przesłanek wyzysku z art. 388 § 1 k.c., nic nie wspominając o nieważności umowy sprzedaży na podstawie art. 58 § 1 k.c. w zw. z art. 355¹ k.c. Pozwany wskazał, że zgodnie z treścią art. 388 § 2 k.c. uprawnienie z tytułu wyzysku do unieważnienia umowy wygasa w terminie 2 lat od zawarcia umowy i wobec tego powódka utraciła takie prawo do dnia 03.09.2015 r. Roszczenie powódki stwierdzenia nieważności umowy w oparciu o przepisy 58 § 1 k.c. w zw. z art. 353¹

k.c. stanowi obejście dotychczasowego stanowiska powódki, że umowa była nieważna z uwagi na jej wyzysk, bowiem powódka nie wzięła pod uwagę treści art. 388 § 2 k.c.

Wyrokiem z dnia 05 marca 2019 r., sygn. akt I C 1318/17 Sąd Okręgowy w Kielcach:

- stwierdził, że umowa sprzedaży nieruchomości gruntowej położonej w miejscowościach S., R. W. i J., gmina (...), składającej się z działek o nr. ew. numer (...) o łącznej pow. 3,4900 ha, dla której prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w S. V Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta nr (...) zawarta pomiędzy B. W. a M. Ś. w dniu 3 września 2013 r. przed notariuszem G. A. w Kancelarii Notarialnej w K. przy ulicy (...) Rep. (...) jest nieważna (pkt I);

- zasądził od M. Ś. na rzecz B. W. kwotę 6 672 zł tytułem kosztów procesu (pkt II);

- nakazał pobrać od M. Ś. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Kielcach kwotę 10 168,69 zł tytułem kosztów sądowych (pkt III).

Sąd poczynił ustalenia stanu faktycznego, iż powódka B. W., na mocy umowy o dział spadku po swoim ojcu G. A. nabyła w 2011 r. własność nieruchomości rolnej, położonej w S., R. oraz J., gmina (...), składającej się z działek o nr ew.: (...) oraz (...) o łącznej pow. 3,49 ha, dla których prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w S., V Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta nr (...).

W dniu 23 sierpnia 2010 r. powódka zaciągnęła zobowiązania w (...) Sp. z o.o. z siedzibą w G., w postaci umowy pożyczki w wysokości 30 000 zł, celem przeprowadzenia remontu dachu na nieruchomości, położonej na działce (...) nr ew. (...) o pow. 2,41 ha, objętej KW nr (...), która także stanowiła własność powódki. Jako zabezpieczenie zawartej umowy, aktem notarialnym sporządzonym w dniu 9 lutego 2011 r. ustanowiono na nieruchomości hipotekę kaucyjną umowną do kwoty 39 000 zł.

W związku z trudnościami powódki w spłacie zobowiązania w dniu 26 listopada 2012 r. B. W. i R. K. zawarli umowę pożyczki na kwotę 10 000 zł. Pożyczka ta miała być zwrócona w terminie do 26 grudnia 2012 r. Następnie przed notariuszem G. A. w Kancelarii Notarialnej w K. B. W. i R. K. zawarli umowę przewłaszczenia nieruchomości. B. W., w celu zabezpieczenia długu, wynikającego z zawartej umowy pożyczki, przeniosła na rzecz R. K. prawo własności nieruchomości objętych księgą wieczystą nr (...). Strony określiły wartość przedmiotowych nieruchomości na łączną kwotę 10 000 zł. Jednocześnie strony zastrzegły, że po spłacie pożyczki i należności ubocznych, po stronie R. K. powstanie zobowiązanie do bezwarunkowego powrotnego przeniesienia na rzecz B. W. prawa własności nieruchomości - w terminie 14 dni od dnia spłaty całej pożyczki. Strony postanowiły, że nieruchomość pozostanie w posiadaniu powódki bezpłatnie do czasu zwrotu całej pożyczki, z prawem pobierania pożytków z tej nieruchomości i z obowiązkiem ponoszenia kosztów utrzymania oraz ciężarów przypadających na nieruchomość.

Strony ustaliły także, iż w przypadku, gdy w terminie do 26 grudnia 2012 r. B. W. nie zwróci R. K. kwoty pożyczki wraz z odsetkami i wszystkimi kosztami, powódka ma prawo wskazać w terminie do 5 maja 2013 r. osobę trzecią, której R. K. sprzeda nieruchomości za cenę nie niższą niż kwota pożyczki wraz odsetkami i wszystkim kosztami, a wysokość ceny określi B. W.. Strony oświadczyły że umowa sprzedaży zostanie zawarta w terminie 14 dni licząc od dnia, w którym powódka wskaże R. K. osobę trzecią, z którą będzie on zobowiązany zawrzeć umowę sprzedaży. Nadto strony oświadczyły, iż część ceny sprzedaży pozostała po zaspokojeniu wierzytelności R. K. zostanie zwrócona B. W. w termin 7 dni od daty sprzedaży. W przypadku, gdy powódka w terminie do 5 maja 2013 r. nie wskaże osoby trzeciej albo z powodu okoliczności, za które odpowiedzialności nie będzie ponosić R. K., nie zostanie zawarta umowa sprzedaży, to R. K. miał prawo zaspokoić swoją wierzytelność w dowolny sposób, według jego wyboru. Powódka zobowiązała się przez czas trwania umowy pożyczki do niezbywania i nieobciążania w jakikolwiek sposób nieruchomości. Wydanie przedmiotu umowy miało nastąpić w terminie do 6 maja 2013 r. B. W. oświadczyła, że co do wydania przedmiotowych nieruchomości w terminie do 6 maja 2013 r. poddaje się rygorowi egzekucji sądowej w trybie art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c.

Powódka nie wywiązywała się w terminie ze swoich zobowiązań wobec R. K.. Była także ciągle w zwłoce z zapłatą rat pożyczki uzyskanej z firmy (...) Sp. z o.o. W sierpniu 2013 r. wobec B. W. wszczęto postępowanie egzekucyjne w sprawie o sygn. Km (...)

Powódka znalazła się w trudnej sytuacji finansowej. Żaden bank nie chciał udzielić jej kolejnego kredytu. Powódka była zdeterminowana. Z ogłoszeń w Internecie wywnioskowała, że M. Ś. jest osobą, która może jej pomóc. Zwróciła się do pozwanego o udzielenie jej kolejnej pożyczki. Pozwany wyraził zgodę na pożyczanie powódce pieniędzy w kwocie 18 500 zł, ponieważ zaproponowała ona zabezpieczenie spłaty w postaci swoich nieruchomości. Ponadto przekonywała M. Ś., że będzie w stanie spłacić należności. Pozwany wiedział, że powódka posiada długi, ale nie orientował się szczegółowo w pełnej sytuacji B. W.. Pozwany przygotował projekt umowy pożyczki, który przesłał powódce do akceptacji.

W dniu 3 września 2013 r. B. W. zawarła z M. Ś. umowę pożyczki w formie pisemnej, na podstawie, której pozwany udzielił powódce pożyczki w kwocie 18 500 zł. Strony umowy oświadczyły, że pożyczka zostanie udzielona do dnia 31 stycznia 2014 r. i jest oprocentowana w wysokości 15% w skali rocznej. B. W. zobowiązała się zapłacić odsetki w pięciu ratach miesięcznych w wysokości 231,50 zł/mc do 20-go każdego miesiąca, począwszy od 20 września 2013 r. W § 3 umowy pozwany oświadczył, iż wypłaci pożyczkę w następujący sposób: - kwotę 12 600 zł wraz z kosztami notarialnymi na rzecz R. K. w dniu 3 września 2013 r. w kancelarii notariusza G. A., tytułem spłaty pożyczki akt notarialny (...), zaś reszta należności do łącznej kwoty 18 500 zł w gotówce zostanie przekazana powódce w siedzibie w/w notariusza w dniu 3 września 2013 r.

Zgodnie z §6 umowy, tytułem zabezpieczenia umowy w dniu 3 września 2013 r. w Kancelarii Notarialnej G. A., B. W. zobowiązała się sprzedać M. Ś. nieruchomość KW (...), położoną w miejscowościach S., R. W., J. gm. (...) składającą się z działek nr (...). Strony uzgodniły, iż wszelkie koszty związane z transakcją pokrywa M. Ś. i są one uwzględnione w wysokości umowy pożyczki. Z kolei w § 7 umowy zawarto zapis, iż po spłacie pożyczki przez powódkę na jej wniosek nastąpi zwrotna sprzedaż nieruchomości KW (...) na jej rzecz u notariusza wskazanego przez M. Ś.. W §8 M. Ś., na czas trwania umowy pożyczki wydzierżawił nieruchomość B. W., która zobowiązała się do pokrycia wszelkich kosztów (w tym podatków) związanych z nieruchomością.

W dniu 3 września 2013 r. B. W. dokonała zwrotu pożyczki udzielonej przez R. K. ze środków pozyskanych od M. Ś. i jednocześnie w kancelarii notarialnej R. K. oświadczył, że w wykonaniu swojego zobowiązania do zwrotnego przeniesienia własności wynikającego z aktu notarialnego sporządzonego w dniu 26 listopada 2012 r., nr Rep. (...) przenosi na rzecz B. W. prawo własności nieruchomości KW nr (...). Strony określiły wartość przedmiotowych nieruchomości na kwotę 10 000 zł. Strony zgodnie oświadczyły, że niniejsza umowa wyczerpuje w całości jakiegokolwiek rozszczenia majątkowe wynikające z umowy pożyczki z dnia 26 listopada 2012 r.

Również w dniu 3 września 2013 r. w Kancelarii Notarialnej w K., przed Notariuszem G. A., B. W. i M. Ś. zawarli umowę sprzedaży. B. W. sprzedała prawo własności nieruchomości położonej w miejscowościach S., R. W. i J. gmina (...), składającej się z działek nr (...) o łącznej pow. 3,49 ha, objętej księgą wieczystą KW nr (...) – M. Ś. za cenę 18 500 zł. M. Ś. oświadczył, że nieruchomość nabywa za środki pochodzące z jego majątku osobistego i ma ona stanowić dla niego gospodarstwo rolne. Strony oświadczyły również, że na cenę 18 500 zł składa się wartość rolnej części nieruchomości – 17 500 zł oraz wartość nierolnej części nieruchomości 1000 zł.

Sprzedana nieruchomość w dacie zawarcia umowy miała wartość co najmniej 89 110 zł bez uwzględnienia drzew i roślin uprawnych. Z ewidencji gruntów wynika, że nieruchomość składała się z gruntów ornych, sadów i częściowo łąk, lasów na klasach bonitacyjnych gruntów przeważnie II, III, III a, a także IV (0,54 ha) i VI (0,75 ha).

Powódka wraz z rodziną użytkowała przedmiotową nieruchomość, czerpała z niej korzyści i nie miała zamiaru na stałe pozbyć się jej własności. M. Ś. też uważał przeniesienie własności nieruchomości za tymczasowe jako zabezpieczenie spłaty pożyczki.

Powódka w ustalonym w umowie pożyczki terminie nie zdołała uregulować zobowiązania. Płaciła regularnie jedynie ustalone odsetki w kwocie 231,50 zł miesięcznie. Poinformowała pozwanego o swoich problemach ze spłatą. W związku z tym, strony porozumiały się i w dniu 1 lutego 2014 r. zawarły umowę dzierżawy sprzedanej pozwanemu przez powódkę nieruchomości objętej księgą wieczystą KW nr (...) na okres od 1 lutego 2014 r. do 30 września 2014 r. M. Ś. oświadczył w umowie, że wydał nieruchomość do używania i pobierania pożytków z przeznaczeniem na prowadzenie działalności rolniczej i zobowiązał B. W. do uiszczenia czynszu dzierżawnego w kwocie 150 zł, poczynwszy od 1 lutego 2014 r. W § 6 umowy zawarto zapis, iż dzierżawcy nie wolno oddawać nieruchomości w poddzierżawę lub do bezpłatnego używania bez zgody wydzierżawiającego. Z kolei §7 stanowił, iż po zakończeniu dzierżawy dzierżawca obowiązany jest zwrócić nieruchomość wydzierżawiającemu w stanie niepogorszonym. Dzierżawcy nie przysługiwało prawo do zwrotu nakładów poniesionych na zabudowę i urządzenie nieruchomości. Jednocześnie zaznaczono, że w przypadku niewykonania obowiązku, co do zwrotu nieruchomości wydzierżawiającemu, dzierżawca zobowiązany będzie do zapłaty wydzierżawiającemu wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości, w wysokości 300% stawki czynszu dzierżawy, za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania z nieruchomości.

Powódka uznała, że poprzez zawarcie umowy dzierżawy odroczony zostaje termin spłaty pożyczki. Powódka jednakże nie płaciła czynszu dzierżawnego. Pozwany nie wzywał powódkę do zapłaty żadnych należności, w tym do spłaty pożyczki.

M. Ś. pismem nadanym 6 czerwca 2014 r. wypowiedział powódce umowę dzierżawy nieruchomości rolnej, gdyż od dnia zawarcia umowy dzierżawy tj. od 1 lutego 2014 r. nie uiszczała ona ani jednego czynszu dzierżawnego i innych opłat, do których płatna była zobowiązana na podstawie innych umów. Pozwany wezwał powódkę do opuszczenia nieruchomości w terminie 7 dni.

W odpowiedzi na wezwanie, powódka reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika poinformowała pozwanego w formie pisemnej, iż wypowiedzenie umowy dzierżawy nieruchomości uznać należy za bezskuteczne, z uwagi na niezachowanie terminów oraz warunków wypowiedzenia.

Pozwany już wcześniej podjął starania w kierunku sprzedaży nieruchomości powódkę. W miejscowości, w której zamieszkiwała powódka i w okolicy porozwieszał ogłoszenia. Najwyższą cenę nabycia zaoferowali A. i S. małżonkowie M.. Mieszkali oni niedaleko powódkę i znali ją, przed zawarciem umowy sprzedaży z M. Ś. wiedzieli, że działki znajdowały się w użytkowaniu B. W.. Przed dniem sporządzenia aktu notarialnego udali się do miejsca zamieszkania powódkę, aby dowiedzieć się, czy ma ona świadomość, że nieruchomości wystawione są na sprzedaż. Małżonkowie M. zostali poinformowani, że ze strony powódkę nie ma zamiaru sprzedaży działek i na pewno zaszło nieporozumienie.

Pomimo to, w dniu 10 czerwca 2014 r. przed notariuszem A. D. w Kancelarii Notarialnej w S. M. Ś. sprzedał A. M. i S. M. nieruchomości położone w miejscowościach S., R. W. i J. gmina (...), składające się z działek nr (...) o łącznej pow. 3,490 ha, objętej księgą wieczystą KW nr (...). Z aktu wynika, że nabywcy zapłacili za nieruchomości cenę 27 000 zł.

A. M. i S. M. w dniu 11 czerwca 2014 r. skierowali do B. W. pismo, w którym poinformowali, że są nowymi właścicielami nieruchomości. Wskazali jednocześnie, że nie wyrażają zgody na przedłużenie okresu dzierżawy po dniu 30 września 2014 r. Wezwali do opuszczenia nieruchomości w tej dacie.

B. W. w dniu 4 lipca 2014 r. złożyła zawiadomienie o popełnieniu przez M. Ś. przestępstwa na jej szkodę, polegającego na doprowadzeniu do niekorzystnego rozporządzenia mieniem w postaci nieruchomości objętej księgą wieczystą KW nr (...), o wartości 250 995,36 zł dokonanego w okresie od dnia 3 września 2013 r. do dnia 10 czerwca 2014 r., przy wykorzystaniu przymusowego położenia – art. 286 § 1 k.k.

W dniu 26 września 2014 r. pełnomocnik powódkę skierował do pozwanego przedsądowe wezwanie do zapłaty kwoty 232 495,36 zł w terminie 14 dni, która to kwota stanowiła różnicę pomiędzy kwotą uiszczoną przez pozwanego M. Ś. tytułem zapłaty za nieruchomości tj. 18 500 zł, a faktyczną wartością nieruchomości wyliczoną przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego na kwotę 250 995,36 zł.

Powódka w dniu 19 listopada 2014 r. wniosła do Sądu Rejonowego w S. przeciwko A. M. i S. M. pozew o ochronę naruszonego posiadania, domagając się zakazania naruszania posiadania nieruchomości KW nr (...) oraz przywrócenia stanu zgodnego z prawem, poprzez zobowiązanie małżonków M. do zaprzestania na wymienionych działkach wykonywania jakichkolwiek prac polowych oraz innych wszelkich działań, które to działania naruszają lub mogą naruszyć przysługujące powódce posiadanie nieruchomości. Wyrokiem z dnia 12 września 2016 r., sygn. akt (...) Sąd Rejonowy w S. zakazał pozwanym A. M. i S. M. naruszania posiadania powódki przedmiotowej nieruchomości poprzez przechodzenie i przejeżdżanie przez nie oraz wykonywanie na nich wszelkich prac polowych, także z użyciem maszyn rolniczych (tj. orania, siania, sadzenia oraz przycinania, wycinania, niszczenia drzew owocowych). Apelacja małżonków M. od wyroku została oddalona wyrokiem Sądu Okręgowego w K. z dnia 6 marca 2017 r. sygn. akt (...)

Postanowieniem z dnia 27 listopada 2014 r. sygn. (...) Prokuratura Rejonowa K.w K. umorzyła śledztwo toczące się na skutek zawiadomienia powódki o oszustwie pozwanego z art. 286 § 1 kk. B. W. złożyła zażalenie. Postanowieniem z dnia 8 kwietnia 2015 r. Sąd Rejonowy W K. utrzymał w mocy zaskarżone postanowienie.

W toku postępowania zeznania składała A. M., która wskazywała, że przed kupnem ziemi wiedzieli [z mężem A. M.], że pole uprawia B. W., która mieszkała u nich w miejscowości. W związku z tym poszli z mężem do niej do domu, żeby zapytać, czy ona wie, że ta ziemia jest do sprzedaży. Rozmawiali wówczas z matką B. W., która im powiedziała, że to nie jest prawda, że ziemia jest do sprzedaży. Nalegali, aby porozmawiać z B. W.. Kiedy ona wyszła, mówili, że jest ogłoszenie o sprzedaży ziemi. B. W. coś mówiła do małżonków M., ale A. M. zeznawała, że nie pamięta o czym. S. M. zeznając wskazywał także, że wiedzieli, iż B. W. użytkuje ziemię, rozmawiali z jej matką, a także z samą B. W., która im powiedziała, że to jest pomyłka i że to ona jest właścicielką ziemi.

W dniu 21 stycznia 2015 r. małżonkowie M. wystąpili do Sądu Rejonowego w S. z pozwem przeciwko B. W. o ochronę własności. Wnosili o zakazanie powódce wchodzenia i wykonywania czynności gospodarczych na działkach objętych KW nr (...). Ostatecznie zażądali wydania opisanych powyżej nieruchomości na ich rzecz. W toku procesu, A. M. zeznawała, że razem z S. M. wiedzieli przed zawarciem umowy sprzedaży nieruchomości od M. Ś., że wszystkie działki uprawiane są przez powódkę. Dzień przed zawarciem umowy pojechali na posesję B. W.. Najpierw rozmawiali z matką B. W. M. A., która powiedziała, że te nieruchomości należą do pozwanej i że to nie jest prawda, aby były sprzedawane. Rozmawiali także z B. W., którą poinformowali o planowanej sprzedaży i z jej strony nie było żadnych zastrzeżeń. S. M. potwierdził wszystkie powyższe okoliczności.

Wyrokiem z dnia 30 września 2016 r., sygn. akt(...)Sąd Rejonowy w S. umorzył postępowanie w sprawie w części dotyczącej żądania A. M. i S. M. zakazania powódce wchodzenia i wykonywania prac na nieruchomości, nakazał B. W. wydanie małżonkom M. nieruchomości będące ich własnością, a stanowiące działki o nr ew. (...), położone w R.gmina (...), o łącznej powierzchni 1,68 ha; (...) położoną w S. gmina (...) o powierzchni 0,78 ha; (...), położone w J. gmina (...), o łącznej powierzchni 1,03 ha, dla których to Sąd Rejonowy w S. prowadzi księgę wieczystą KW nr (...). W pozostałej części Sąd powództwo oddalił. B. W. złożyła apelację od powyższego orzeczenia. Wyrokiem z dnia 10 marca 2017 r. sygn. akt (...) Sąd Okręgowy w K. oddalił apelację. Wskazał, że nie zostało wykazane w toku procesu, że M. Ś. wszedł w posiadanie objętych pozwem nieruchomości poprzez wykorzystanie przymusowego położenia pozwanej. Sąd Odwoławczy zauważył, że tak postawiony zarzut odwołuje się do treści art. 388 § 1 k.c. – instytucji wyzysku. Powołanie się na wyzysk może jedynie nastąpić w procesie wytoczonym drugiej stronie danej czynności prawnej, w którym należy wykazać wymienione w przepisie przesłanki. Ponadto odnośnie art. 5 k.c., na który powoływała się B. W., to powtarzała ona argumenty przytoczone odnośnie wyzysku.

W rozważaniach prawnych Sąd Okręgowy podniósł, iż powództwo było zasadne.

Sąd przywołał przepis art. 321 k.p.c. dot. związania sądu przy wyrokowaniu żądaniem pozwu, jednak przy przyjęciu że co do podstawy prawnej wskazanej przez stronę nie ma takiego związania.

Powódka podnosiła, że czynność prawna sprzedaży nieruchomości z dnia 03.09.2013 r. jest nieważna, ponieważ jest sprzeczna z zasadami współzycia społecznego, a w szczególności, że doszło do jej wyzysku przez pozwanego. Wskazał Sąd na przepis art. 388 § 1 i 2 k.c. dot. instytucji m.in. wyzysku. W jego ocenie doszło do upływu terminu określonego w art. 388 § 2 k.c. co skutkowało wygaśnięciem roszczenia i żądanie powódki nie mogłoby znaleźć ochrony na wskazanej podstawie.

Jednakże zdaniem Sądu kontrola sądowa wykazała, że umowa sprzedaży nieruchomości stron była nieważna. Pozwany nie zaprzeczał, że do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości doszło, ponieważ stanowiła ona miała zabezpieczenie wykonania udzielonej pożyczki. Zabezpieczenie jest udzielane po to, aby wierzyciel miał pewność zapłaty, zaspokojenia, jeżeli dłużnik nie spełni świadczenia. Nie było sporne w sprawie, że wolą stron było zabezpieczenie spłaty pożyczki poprzez zakup nieruchomości przez pozwanego, de facto poprzez przeniesienie na niego własności nieruchomości do czasu spłaty pożyczki przez powódkę. Sąd zwrócił uwagę na zeznania pozwanego, który powiedział: „[...] Zaproponowałem zabezpieczenie swoich praw w ten sposób, że na czas trwania tej pożyczki zakupię od niej nieruchomość. Propozycja pożyczki i zabezpieczenia padała ze strony powódki, bo wiadomo, że bym nie pożyczyl pieniędzy osobie obcej.[...]”. Sąd opierając się o art. 65 § 2 k.c. podniósł, że celem obu stron umowy nie było zawarcie definitywnej umowy sprzedaży nieruchomości, ale dokonanie zabezpieczenia spłaty umowy pożyczki.

Jednakże umowa sprzedaży nie zawierała w swej treści żadnych zapisów, które mogłyby świadczyć o jej celu. Na jej podstawie doszło do przeniesienia własności nieruchomości, a jednocześnie do zaspokojenia wierzyciela. Zobowiązanie do zwrotnego przeniesienia własności nieruchomości po wykonaniu zobowiązania z umowy pożyczki przez powódkę, zawarte zostało jedynie w pisemnej umowie pożyczki, co nie spełniało warunków określonych w art. 158 zd. 1 k.c., który stanowi, że umowa zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości powinna być zawarta w formie aktu notarialnego i z powodu braku odpowiedniej formy, zapis ten był nieważny (art. 73 § 2 k.c.).

Sąd I instancji doszedł do wniosku, że w takim sposobie realizacji zaspokojenia wierzyciela można jednakże dostrzec podobieństwo do przewłaszczenia na zabezpieczenie. Opisał na czym polega ta instytucja i jaki ma cel. Uznał, że przykładem takiej umowy, jest zawarta przez powódkę umowa przewłaszczenia na zabezpieczenie nieruchomości z R. K., która jako zabezpieczenie pożyczki zawierała sposób rozliczeń finansowych na wypadek braku realizacji zapisu o powrotnym przeniesieniu własności nieruchomości.

W wypadku zaspokojenia się wierzyciela z przedmiotu zabezpieczenia, konieczne jest rozliczenie się stron w wypadku, gdy wartość przedmiotu przewłaszczonego przewyższa wysokość długu. Wierzycielowi powinna przypaść jedynie wartość zaspokajająca jego interes to jest wartość odpowiadająca wysokości wierzytelności, związanych z nią roszczeń dodatkowych i wartość pokrywająca koszty zaspokojenia; zatrzymanie przez niego wartości większej może uzasadniać wniosek o braku ku temu podstawy prawnej.

Sąd Okręgowy wskazał kolejno, że przy badanej umowie sprzedaży, wierzyciel natychmiast stał się właścicielem nieruchomości, uprawnionym do jej rozporządzania, a jednocześnie nie był zobowiązany do rozliczenia się z powódką z jej wartości. Zawarcie takiej umowy, przy nieproporcjonalnie niskiej wartości zabezpieczanej wierzytelności do wartości nieruchomości, na którą powódka wskazywała w pozwie, powodowało dla dłużniczki utratę nieruchomości i brak możliwości uzyskania zwrotu kwoty stanowiącej wartość przewyższającą jej zobowiązania. Należało zatem zdaniem Sądu rozważyć czy zostały zachowane proporcje pomiędzy wielkością niezaspokojonej wierzytelności, czyli wysokością długu, a możliwym do uzyskania przez wierzyciela świadczeniem, czyli wysokością zaspokojenia.

Zdaniem Sądu I instancji powódka udowodniła, że doszło do oczywistej dysproporcji, poprzez przeprowadzony dowód z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego, który dokonał oszacowania wartości nieruchomości według stanu i cen na dzień zawarcia umowy sprzedaży przez strony. Wskazał, że poczynił ustalenia na podstawie drugiej z opinii biegłego z k. 281-287, która spełniała wszelkie warunki do nadania jej wartości dowodowej w sprawie. Podał przyczyny dla których nie były zasadne zastrzeżenia pozwanego, co do ustaleń opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego w zakresie określenia wartości nasadzeń. Już sama wartość gruntu (bez nasadzeń) oszacowana na kwotę ponad 89 000 zł jednoznacznie wskazuje, że wartość nieruchomości sprzedanej przez powódkę pozwanemu kilkukrotnie

przekroczyła wartość udzielonej powódce pożyczki. Dla Sądu okoliczność ta była wystarczająca dla uznania, że powódka jako dłużnik wykazała niewątpliwą dysproporcję pomiędzy świadczeniami. W tej sytuacji, zapobiegliwość pozwanego – wierzyciela w zakresie tworzenia odpowiednio skutecznych, intensywnych i ekonomicznie pewnych zabezpieczeń przekroczyła dopuszczalne granice, nie dając dłużnikowi żadnej możliwości ochrony przed możliwością nadmiernego zaspokojenia się przez wierzyciela (brak umownie zagwarantowanego prawa do rozliczenia nadwyżki). Co istotne powódka na bieżąco uiszczala odsetki umowne, a zatem w momencie sprzedaży nieruchomości, pozwanemu przysługiwało jedynie roszczenie o wartość świadczenia głównego (wartość pożyczki 18 500 zł w stosunku do wartości całej nieruchomości czyli minimum 89 110 zł).

Powyższe rozważania doprowadziły Sąd I instancji do ustalenia, że doszło do tzw. nadzabezpieczenia. Wiarygodne były bowiem zeznania powódki, że nie miała zamiaru zbycia nieruchomości, nie spodziewała się takiego posunięcia ze strony pozwanego, a zawarta umowa dzierżawy faktycznie mogła wywoływać u niej przekonanie, że nic takiego nie będzie miało miejsca, gdyż termin zapłaty został przesunięty. Jej wskazania potwierdził świadek J. W., wskazując także nie bez logiki, że gdyby jego żona i on godzili się na zbycie nieruchomości to po prostu sami sprzedaliby ją pozyskując w ten sposób środki i to znacznie większe. Pozwany przedstawił wypowiedzenie umowy dzierżawy, które miał wysłać do powódki w dniu 6 czerwca 2014 r., chociaż z samej kopii dokumentu daty nadania przesyłki nie można odczytać. W wypowiedzeniu jest wezwanie do opuszczenia nieruchomości w terminie 7 dni. Ostatecznie więc termin opuszczenia nieruchomości nastąpił później niż zbycie nieruchomości przez pozwanego na rzecz małżonków M., które miało miejsce w dniu 10 czerwca 2014 r. Pozwany poprzedził więc wypowiedzenie umowy dzierżawy powódce poszukiwaniami nabywcy nieruchomości, skoro wywieszał stosowne ogłoszenia itp. Sąd I instancji uznał zatem, że pozwany przy bardzo niekorzystnym ukształtowaniu umownym, które pozbawiało powódkę możliwości rozliczenia się z pozwanym z pożyczki, dokonał radykalnych kroków zbywając nieruchomość i nie dając powódce żadnej szansy na odzyskanie własności. Z ustaleń Sądu nie wynika, że pozwany uzyskał zapłatę za nieruchomość w kwocie wyższej niż 27 000 zł, ale pomimo to i tak ta kwota przekraczała znacznie dług powódki, który obejmował tylko kwotę główną, bowiem spłacała na bieżąco odsetki. Sąd doszedł do wniosku, że choć budzi wątpliwości świadomość pozwanego co do rzeczywistej wartości nieruchomości z uwagi na drastyczną różnicę wyceny przez biegłego to jednak nie ma większego znaczenia w tej sytuacji. Zbycie nieruchomości za kwotę 27 000 zł także stanowi o niegodziwość postępowania pozwanego. Wiedział on przecież, że powódka uprawia ziemię, że jest ona źródłem utrzymania jej rodziny, w celu dalszego jej użytkowania zawarła umowę dzierżawy, bo chciała ziemię użytkować. Ponadto już w momencie zawierania umowy dzierżawy w dniu 1 lutego 2014 r. według wskazań pozwanego, orientował się on o trudnej sytuacji finansowej B. W.. Powódka natomiast w okolicznościach sprawy mogła być przekonana, że mając zawartą umowę dzierżawy ma jednocześnie przedłużony termin spłaty zadłużenia.

Mając na uwadze powyższe Sąd uznał, że umowa z dnia 03.09.2013 r. została zawarta bez należytej uczciwości kontraktowej, z rażącą nieekwiwalentnością świadczeń i z nieproporcjonalnie rozłożonym ryzykiem kontraktowym i w związku z tym jest nieważna jako sprzeczna z zasadami współżycia społecznego na podstawie art. 58 § 2 k.c. Konstrukcja praw zabezpieczających nie może bowiem służyć przejmowaniu przez wierzyciela przedmiotu zabezpieczenia na własność, w celu uzyskania zysku na jego sprzedaży, względnie zachowaniu jego własności za znacznie niższą od rynkowej wartość przejęcia.

W ocenie Sądu I instancji powódka posiada także interes prawny w ustaleniu nieważności czynności prawnej, wbrew wskazaniom pozwanego. Podstawą żądania powódki był bowiem art. 189 k.p.c., zgodnie z którym, powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Wskazał, że obecnie pozwany nie jest właścicielem nieruchomości, którą nabył od powódki i dlatego wobec niego może aktualizować się co najwyżej roszczenie o zapłatę. W przypadku gdyby B. W. mogła jedynie konstruować takie żądanie, jej interes prawny w ustaleniu nieważności umowy byłby wątpliwy, gdyż powstałe roszczenie o zapłatę i jego ochrona na drodze sądowej mogłyby dać jej pełniejszą ochronę. Jednakże w niniejszej sprawie, dokonanie ustalenia nieważności umowy sprzedaży, mocą której pozwany miał nabyć własność nieruchomości, które następnie zbył na rzecz osób trzecich, implikują konsekwencje w zakresie oceny umowy zawartej z tymi osobami i pytanie z kolei o skuteczność nabycia własności przez osoby trzecie.

Zwrócił Sąd uwagę na zakres związania prawomocnym wyrokiem w oparciu o art. 365 § 1 k.p.c. W badanej sprawie orzeczenie ustalające nieważność umowy sprzedaży nieruchomości pozwanemu, będzie mogło też mieć wpływ na ukształtowanie relacji prawnych pomiędzy powódką, a osobami trzecimi – nabywcami nieruchomości od pozwanego. W oparciu o zasadę rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych w przypadku niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej, a rzeczywistym stanem prawnym, to treść księgi rozstrzyga na korzyść tego, kto przez czynność prawną z osobą uprawnioną według treści księgi nabył własność lub inne prawo rzeczowe. Jednakże co istotne rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie chroni rozporządzeń nieodpłatnych albo dokonanych na rzecz nabywcy działającego w złej wierze, a w złej wierze jest ten, kto wie, że treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym, albo ten, kto z łatwością mógł się o tym dowiedzieć (art. 6 k.w.h.). Podważenie prawa własności małżonków M. wymaga zatem obalenia domniemania nabycia przez nich własności nieruchomości w dobrej wierze. Zdaniem Sądu kwestia ta nie została przesądzona w żadnym procesie, a z ustaleń czynionych w przedmiotowej sprawie, dobra wiara małżonków M. budzi poważne wątpliwości, albowiem powódka zaprzeczała wobec nich prawu M. Ś. do rozporządzania nieruchomością. Sam M. Ś. wskazywał, że informował małżonków M. o prawie „odkupu” przysługującym powódce, a w zawartej umowie sprzedaży z dnia 10 czerwca 2014 r. nie znalazło to wyrazu. W ocenie Sądu Okręgowego, na potrzeby oceny interesu prawnego powódki, ustalenia w niniejszej sprawie wskazują, że dobra wiara A. M. i S. M. w dacie zawarcia przez nich umowy sprzedaży budzi poważne wątpliwości. Przesądzanie w tej sprawie tej kwestii jest niecelowe, skoro i tak, akurat te ustalenia nie będą w żaden stopień rzutować na oceny prawne dokonywane w odrębnych postępowaniach. Istotne jest stwierdzenie, że powódka nie ma zamkniętej drogi do ubiegania się o utraconą własność.

Końcowo Sąd wskazał, że prawomocny wyrok nakazujący powódce wydanie nieruchomości nie przesądził negatywnie i jednoznacznie o prawie własności nieruchomości. Nawiązał ponownie do przepisu art. 365 k.p.c. jak też art. 366 k.p.c. popierając stanowisko poglądami orzecznictwa, że moc wiążącą z perspektywy kolejnych postępowań uzyskują jedynie te ustalenia, które dotyczą okoliczności o których orzeczono w związku z podstawą sporu. Wyrok nakazujący wydanie nieruchomości małżonkom M. w którym doszło do ustaleń o skutecznej sprzedaży przez pozwanego nieruchomości, nie przesądził więc z mocą wiążącą dla kolejnych procesów o utracie własności przez powódkę. Wskazane orzeczenie nie pozbawia w żadnym stopniu powódki prawa wykazywania, że przysługuje jej prawo własności w innym postępowaniu, w tym w szczególności w procesie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym w oparciu o art. 10 u.k.w.h. Z pewnością wskazany wyrok nie przesądza bowiem ze skutkiem dla innych sądów i organów, że powódka utraciła własność przedmiotowej nieruchomości. Zatem powódka miała interes prawny w ustaleniu, że zawarta przez nią umowa z pozwanym jest nieważna.

O kosztach procesu, Sąd orzekł według zasady odpowiedzialności za wynik procesu na zasadnie art. 98 § 1 k.p.c.

W pkt III orzekł na podstawie art. 113 ust. 1 u.k.s.c. w zw. z art. 98 § 1 k.p.c.

Apelację od wyroku wniósł pozwany zaskarżając go w całości.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzucił naruszenie następujących przepisów prawa materialnego:

1. art. 189 k.p.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie, polegające na nieprawidłowym przyjęciu wbrew zebranemu w sprawie materiałowi dowodowemu, że powódka posiada interes prawny w stwierdzeniu nieważności umowy sprzedaży z dnia 03.09.2013 r. Rep. (...) Nr (...), podczas gdy takowego interesu powódka nie posiada, gdyż jak wynika z motywów jej powództwa jej celem jest powrotne nabycie własności rzeczonych nieruchomości, tymczasem z uwagi na ich sprzedaż na rzecz małżonków M. umową z dnia 10.06.2014 r. powódka nie może tych nieruchomości w wyniku ustalenia nieważności umowy sprzedaży z dnia 03.09.2013 r. w sensie prawnym odzyskać, gdyż służą jej inne środki prawne niż powództwo o ustalenie z art. 189 k.p.c.;

2. art. 7 k.c. w zw. z art. 5 u.k.w.h. i art. 6.1 i 2 u.k.w.h., art. 8 u.k.w.h. i art. 10.1 u.k.w.h. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie polegające na obaleniu dobrej wiary małżonków M. przy nabyciu przez nich od pozwanego na mocy umowy sprzedaży z dnia 10.06.2014 r. nieruchomości będących w przeszłości własnością powódki, podczas gdy Sąd

I instancji po pierwsze nie miał w niniejszym postępowaniu kognicji do podważania dobrej wiary małżonków M., a po wtóre - abstrahując od kwestii prowadzenia procesu wbrew kognicji Sądu - domniemanie istnienia dobrej wiary małżonków M. nie zostało wzruszone żadnym dowodem przeprowadzonym w toku sprawy, co skutkowało złamaniem zasady rękoi wiary publicznej ksiąg wieczystych, w sytuacji gdy ani formalnie, ani materialnoprawnie Sąd zasady tej nie mógł wyłączyć.

Pozwany wniósł o zmianę wyroku poprzez oddalenie w pkt I. powództwa w całości; w pkt II. zasądzenie od powódki B. W. na rzecz pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm prawem przepisanych, zaś w pkt III. nakazanie pobrania od powódki na rzecz karbu Państwa - Sądu Okręgowego w Kielcach kwoty 10 168,69 zł tytułem kosztów sądowych. W uzasadnieniu wskazał, że Sąd błędnie przyjął istnienie po stronie powódki interesu prawnego z art. 189 k.p.c. w żądaniu stwierdzenia nieważności umowy sprzedaży z dnia 03.09.2013 r. Powódka nie uzyska bowiem żądanej ochrony poprzez powrotne nabycie własności nieruchomości, skoro nieruchomość nabyli małżonkowie M., a powinna wystąpić z powództwem z art. 10 ust. 1 u.k.w.h. o uzgodnienie księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Ponadto Sąd bez kognicji i bez należytego poparcia dowodami podważył dobrą wiarę małżonków M. w nabyciu nieruchomości.

Powódka wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie od pozwanego kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Na uzasadnienie podniosła, że Sąd właściwie zastosował art. 189 k.p.c. i powództwo o stwierdzenie nieważności umowy stron definitywnie kończy ich spór co do zakresu wzajemnych praw i obowiązków z umowy z dnia 03.09.2013 r. Dopiero po ustaleniu nieważności umowy między powódką, a pozwanym powstał stan w którym możliwe jest dokonanie zmian w księdze wieczystej w oparciu o art. 10 u.k.w.h.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja okazała się bezzasadna.

W apelacji nie zostały podniesione zarzuty naruszenia prawa procesowego, w szczególności apelujący nie kwestionuje ustaleń faktycznych poczynionych przez Sąd I instancji. Sąd Apelacyjny aprobeuje ustalenia faktycznego Sądu I instancji i przyjmuje je za własne czyniąc podstawą orzekania w sprawie, zbędne jest natomiast powtarzanie ich w tym miejscu.

Przechodząc do prawnej oceny ustalonego stanu faktycznego wskazać na wstępie należy, iż zdaniem Sądu Apelacyjnego nie budzi wątpliwości, że kwestionowaną pozwem umowę ocenić należy jako nieważną. Zauważyć należy, że umowa ta została zawarta w związku z zawarciem przez strony w dniu 3 września 2013 r. umowy pożyczki i z treści tej umowy jednoznacznie wynika, że przeniesienie własności nieruchomości objętych księgą wieczysta (...) miało stanowić zabezpieczenie tej pożyczki a po jej spłacie miała nastąpić zwrotna sprzedaż tej nieruchomości na rzecz powódki. Jednak taki układ praw i obowiązków stron umowy nie został objęty treścią umowy przenoszącej własność zawartej w formie aktu notarialnego rep. (...) nr (...), gdyż w ogóle nie ujawniono w przewidzianego w umowie pożyczki nim zobowiązania pozwanego do przeniesienia własności nieruchomości na powódkę po spłacie pożyczki. Ustalony stan faktyczny wskazuje, że pomimo takiej treści tego aktu notarialnego zgodnym zamiarem obu stron było traktowanie przeniesienia własności nieruchomości jako zabezpieczenia, na co wskazuje okoliczność, że nieruchomość pozostała we władaniu powódki, czerpała z niej korzyści i nie miała zamiaru na stałe pozbyć się jej własności a pozwany też uważał przeniesienie własności nieruchomości za tymczasowe. Powyższy stan rzeczy prowadzi do wniosku, że pomiędzy treścią kwestionowanej umowy objętej aktem notarialnym rep. (...) a umową, jaką w rzeczywistości strony uzgodniły, zachodzi tak daleko idąca rozbieżność, dotycząca istotnej okoliczności, iż przeniesienie własności nieruchomości nastąpić miało nie w sposób trwały, lecz na zabezpieczenie, tj. z nałożeniem na pozwanego obowiązku zwrotnego jej przeniesienia na powódkę po spłacie pożyczki, że umowę objętą aktem notarialnym rep. (...) kwalifikować należy jako umowę nieważną z mocy art. 83 k.c. jako dotkniętą wadą pozorności (na możliwość oceny umowy również z tego punktu widzenia zwrócono stronom uwagę na rozprawie apelacyjnej, czas rozprawy 00:13:18 i nast.). Zarazem umowy rzeczywiście przez strony uzgodnionej, tj. umowy przewidującej

przeniesienie własności nieruchomości na zabezpieczenie pożyczki udzielonej powódce przez pozwanego, nie można ocenić jako umowy ważnej na podstawie art. 83 § 1 zd. 2 k.c. albowiem umowa ta nie spełnia wymogu formy aktu notarialnego wynikającego z art. 158 k.c. w sytuacji gdy niedochowanie tej formy skutkuje zgodnie z art. 73 § 2 k.c. nieważnością umowy. Z tej już zatem tylko przyczyny – niezależnie od powołanej przez Sąd I instancji sprzeczności z zasadami współżycia społecznego skutkującej nieważnością umowy z mocy art. 58 § 2 k.c. – sporną umowę należy ocenić jako nieważną.

Wszelako, zgodnie z art. 189 k.p.c., osoba dochodząca ustalenia nieważności umowy, poza wykazaniem okoliczności, z których nieważność umowy wynika, musi również wykazać istnienie po swojej stronie interesu prawnego w uzyskaniu orzeczenia ustalającego nieważność. W apelacji zarzucono naruszenie art. 189 k.p.c. wskutek nieprawidłowego przyjęcia - wbrew zebranemu w sprawie materiałowi dowodowemu - że powódka posiada interes prawny w stwierdzeniu nieważności umowy sprzedaży z dnia 03.09.2013 r. Rep. (...) Nr (...), podczas gdy takowego interesu powódka ma nie posiadać, gdyż - jak wynika z motywów jej powództwa - jej celem jest powrotne nabycie własności rzeczonych nieruchomości, co ma być niemożliwe z uwagi na zbycie nieruchomości na rzecz małżonków M.. Podkreślić wszelako należy, że kwestia interesu prawnego powódki nie wyczerpuje się w zagadnieniu skuteczności przeniesienia własności nieruchomości ale również dotyczy ona całego stosunku prawnego, który miałby wskutek spornej umowy pomiędzy stronami zaistnieć, a zatem np. rozstrzygnięcie o nieważności umowy z 3 września 2013 r. rep. (...) Nr (...) ma również znaczenie – na co słusznie zwrócił na rozprawie apelacyjnej pełnomocnik powódki – dla kwestii rozliczeń pomiędzy powódką a pozwanym z tytułu ewentualnych roszczeń o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy lub rozliczenia poniesionych nakładów na nieruchomość lub pobranych z niej pożytków. Powództwo o ustalenie na podstawie art. 189 k.p.c. nie powinno wprawdzie przysługiwać gdy strona ma możliwość w sposób pełniejszy chronić swoje interesy występując z innymi roszczeniami. Wszelako powódka z powództwem o uzgodnienie treści księgi wieczystej wystąpić przeciwko pozwanemu nie może, gdyż pozwany nie jest już ujawniony w księdze wieczystej nieruchomości jako właściciel. Powództwa o wydanie przeciwko pozwanemu również wytoczyć nie może bo nieruchomość w jego posiadaniu już się nie znajduje. Poza powództwem o ustalenie powódce nie przysługują inne roszczenia w stosunku do pozwanego, którego mogłaby dochodzić w celu wyjaśnienia spornej pomiędzy stronami kwestii ważności umowy. Kwestia skuteczności przejścia własności, aczkolwiek zapewne z perspektywy interesów ekonomicznych najbardziej dominująca w sporze, nie wyczerpuje wszystkich kwestii prawnych, które rozstrzygnięciem w przedmiocie ustalenia nieważności zostaną rozstrzygnięte, a zarazem skuteczność przejścia własności nieruchomości na osoby trzecie nie wyklucza istnienia interesu prawnego po stronie powódki. Taki stan rzeczy oznacza, że po stronie powódki – niezależnie od kwestii istnienia prawnej możliwości odzyskania przez powódkę nieruchomości – po stronie powódki istnieje interes prawny w rozumieniu art. 189 k.p.c. w uzyskaniu orzeczenia stwierdzającego nieważność umowy z dnia 3 września 2013 r. rep. (...) nr (...)

Nietrafnie również zarzuca pozwany naruszenie art. 7 k.c. w zw. z art. 5 u.k.w.h. i art. 6.1 i 2 u.k.w.h., art. 8 u.k.w.h. i art. 10.1 u.k.w.h. Wbrew twierdzeniom pozwanego Sąd I instancji nie obalił dobrej wiary małżonków M. przy nabyciu przez nich od pozwanego na mocy umowy sprzedaży z dnia 10.06.2014 r. nieruchomości będących przedmiotem spornej umowy. Sąd ten wprawdzie stwierdził w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku (str. 25), że dobra wiara osób trzecich budzi poważne wątpliwości, albowiem powódka zaprzeczała wobec nich prawu M. Ś. do rozporządzania nieruchomością a sam M. Ś. wskazywał, że informował małżonków M. o prawie „odkupu” przysługującym powódce. Wszelako Sąd ten wskazał jednocześnie, że kwestii tej nie przesądza, a powołał ją jedynie na potrzeby uzasadnienia twierdzenia, że powódka nie ma zamkniętej drogi do ubiegania się o utraconą własność, podnosząc dodatkowo, że nie przesądza tego również prawomocny wyrok nakazujący powódce wydanie nieruchomości. Podkreślić należy, że – o czym wyżej była mowa – interes prawny powódki w uzyskaniu wyroku ustalającego nieważność spornej umowy nie wyczerpuje się w kwestii zagadnienia skuteczności przeniesienia własności nieruchomości, tak że kwestia czy małżonkowie M. nabyli, czy nie nabyli, skutecznie własność nieruchomości będących przedmiotem spornej umowy, nie ma znaczenia dla oceny istnienia po stronie powódki interesu prawnego w uzyskaniu orzeczenia ustalającego nieważność.

Skoro zaś wykazane zostały zarówno okoliczności świadczące o nieważności spornej umowy oraz interes prawny po stronie powódki, to zasadnie Sąd I instancji uwzględnił powództwo.

Mając powyższe na uwadze apelacja podlegała oddaleniu o czym orzeczono w pkt 1 sentencji na zasadzie art. 385 k.p.c.

Na zasądzone w pkt 2 sentencji od przegrywającego pozwanego na rzecz wygrywającej powódki koszty postępowania apelacyjnego złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika powódki określone zgodnie z § 2 pkt 6 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1800 ze zm.).

SSA Wojciech Żukowski SSA Paweł Czepiel SSA Anna Kowacz-Braun