

Sygn. akt I ACa 328/22, I ACz 135/22

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 1 grudnia 2023 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Beata Kurdziel
Protokolant:	Jakub Zieliński

po rozpoznaniu w dniu 17 listopada 2023 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa M. B. (1)

przeciwko P. D. (1)

o ustalenie, ewentualnie zapłatę

na skutek apelacji pozwanego i zażalenia powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Nowym Sączu z dnia 21 grudnia 2021 r., sygn. akt I C 341/19

1. oddala apelację;

2. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 8 100 zł (osiem tysięcy sto złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego, wraz z odsetkami w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego za czas od dnia uprawomocnienia się orzeczenia, którym je zasądzono, do dnia zapłaty;

3. w uwzględnieniu zażalenia powódki zmienia punkt II zaskarżonego wyroku w ten sposób, że zasądzoną tytułem kosztów procesu kwotę 10.817 zł podwyższa do kwoty 21.617 zł (dwadzieścia jeden tysięcy sześćset siedemnaście złotych);

4. znosi wzajemnie między stronami koszty postępowania zażaleniowego.

Sygn. akt I ACa 328/22

UZASADNIENIE

W ostatecznie sprecyzowanym pozwie powódka M. B. (1) domagała się ustalenia, że umowa przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie z dnia 14.02.2018 roku zawarta przed notariuszem M. S., prowadzącą Kancelarię Notarialną w W. przy ul. (...) (nr Repetytorium (...)) jest nieważna, ewentualnie zasądzenia od pozwanego P. D. (1) na rzecz powódki kwoty 173.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 7.12.2018 roku do dnia zapłaty z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia oraz zasądzenia na rzecz powódki zwrotu kosztów procesu.

Na uzasadnienie żądania powódka podniosła, że chcąc uzyskać płynność finansową zdecydowała się na prywatną pożyczkę, która miała zostać przeznaczona na spłatę kredytu w (...) Banku. Pożyczkodawca miał spłacić cały

zabezpieczony hipoteką kredyt powódki w (...) Bank oraz uregulować wszystkie jej zaległości w (...) Spółdzielni Mieszkaniowej. Formą zabezpieczenia umowy pożyczki miało być (jak rozumiała powódka) ustanowienie hipoteki. W chwili podpisania umowy u notariusza, córka powódki będąca jej pełnomocnikiem (P. B. (1)) nie miała wiedzy, że powódka nigdy nie widziała projektu tej umowy. Powódka z treścią aktu notarialnego zapoznała się blisko po miesiącu od jego podpisania. Podniosła, że zgodnie z umową jej córka jako pełnomocnik pożyczkobiorcy w celu zabezpieczenia wierzytelności z pożyczki przeniosła bezwarunkowo na rzecz P. D. (1) lokal należący do powódki wraz z prawami związanymi z własnością, zaś pozwany na powyższe wyraził zgodę. Wartość lokalu została ustalona na 230.000 zł. Powódka zaznaczyła, że nie była wcześniej informowana o powyższych ustaleniach. Następnie podała, że nie sprostowała warunkom pożyczki. Dnia 27.11.2018 roku w jej mieszkaniu w Z. bez zapowiedzi pojawili się B. D. i P. D. (1). B. D. oświadczył, iż obecnie to on jest właścicielem mieszkania i posiada wyrok sądu nakazujący powódce natychmiastowe opuszczenie mieszkania. Nakazano powódce oddanie zapasowych kluczy do mieszkania i podpisanie oświadczenia, iż w terminie 7 dni opuści mieszkanie. Umowa według powódki zawierała ukryty oszukańczy charakter, bo powódce nie wydano całej kwoty pożyczki tj. 58.000 zł, która została rozdysponowana przez osoby biorące udział w tym oszukańczym procederze. Jako podstawę prawną swojego żądania ustalenia nieważności kwestionowanej umowy powódka podała art. 58 § 2 k.c.

W odpowiedzi na pozew Pozwany P. D. (1)wniósł o oddalenie powództwa w całości tj. roszczenia głównego i ewentualnego oraz zasądzenie od powódki na jego rzecz kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych. Podniósł, że powódka nie była osobą niczego nieświadomą, nieobytą, która nie potrafi czytać postanowień umów pożyczkowych i nie zna charakteru i ryzyk związanych z podpisywaniem tego typu zobowiązań. Za całkowicie bezpodstawne uznał twierdzenia powódki jakoby wiele niejasności i nieporozumień dotyczących wykładni podpisanych umów miało swe źródło w braku kontaktu z pełnomocnikiem - córką. Zaprzeczył także, aby miało dojść do nieporozumień i wprowadzenia powódki w błąd co do planowanej czynności prawnej, jak również, aby nie wydał córce powódki kwoty 58.000 zł. Pozwany podał, że traktuje powództwo wyłącznie jako formę nadużycia przez powódkę swoich praw procesowych i już to winno skutkować oddaleniem powództwa. Uwzględnienie powództwa prowadziłoby bowiem do sytuacji, w której powódka nie spłaca swojego zobowiązania i nie ponosi z tego tytułu żadnych ujemnych konsekwencji jakie zastrzeżono w akcie notarialnym.

Wyrokiem z 21 grudnia 2021 roku Sąd Okręgowy w Nowym Sączu ustalił, że umowa zawarta przez pozwanego P. D. (1) i powódkę M. B. (1) przed notariuszem M. S., w Kancelarii Notarialnej w W. przy ul. (...) (nr Repetytorium (...)) w dniu 14.02.2018 roku, mocą której powódka M. B. (1) przeniosła bezwarunkowo na rzecz pozwanego P. D. (1) własność lokalu mieszkalnego nr (...) poł. w Z. przy ul. (...), dla którego prowadzona jest KW (...), wraz z prawami związanymi z jego własnością w celu zabezpieczenia wierzytelności wynikającej z umowy pożyczki jest nieważna w całości (pkt I); zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 10.817,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt II) oraz nakazał pobrać od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Nowym Sączu kwotę 19.279,23 zł tytułem opłat i wydatków sądowych (pkt III).

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka M. B. (1) w latach 2010-2013 leczyła się w (...) w Z.. Zdiagnozowano wówczas u niej zaburzenia depresyjno-lękowe. Od marca do września 2019 roku powódka leczyła się u psychiatry M. P. w K. z powodu stanów lękowych, napadów paniki.

Powódka M. B. (1) od 2014 roku prowadziła jednoosobową działalność gospodarczą-sklep. Na rozpoczęcie prowadzenia tego sklepu i jego dalszą działalność, zakup zaopatrzenia zaciągnęła wiele zobowiązań kredytowych. Wcześniej zaciągała też kredyty studenckie oraz pożyczki w sektorze poza bankowym. Córka powódki studiowała w (...) Szkole (...) w R., co wiązało się z miesięcznymi opłatami po 400 zł. P. B. (1) pobierała stypendium naukowe i alimenty od ojca. Świadczenia te nie wystarczały na jej pełne utrzymanie na studiach. Powódka nie była w stanie spłacać rat kredytu na poziomie 1600 zł miesięcznie, pokrywać opłat za mieszkania i utrzymywać córkę na studiach. Powódka posiadała zaległości podatkowe w US oraz związane z wynajmem lokalu pod sklep. Zatem zaciągała kolejne kredyty na spłatę poprzednich oraz bieżące utrzymanie.

Na dzień 14.02.2018 roku posiadała m.in. zobowiązania kredytowe: kredyt niecelowy oraz studencki w (...) Bank na kwotę 38.810,00 zł; kredyt niecelowy oraz studencki w (...)Bank(...) na kwotę 26.911,00 zł; kredyt niecelowy oraz studencki w (...)Bank na kwotę 38.475,00 zł; kredyt niecelowy oraz studencki w (...) Bank na kwotę 19.924 zł, do spłaty pozostało 17.165 zł; kredyt niecelowy oraz studencki w (...) (...) Bank na kwotę 7.915,00 zł, do spłaty pozostało 6.156 zł; kredyt niecelowy oraz studencki w (...) (...) Bank na kwotę 17.206 zł, do spłaty pozostało 12.502 zł; kredyt niecelowy oraz studencki w (...) na kwotę 5.000,00 zł; kredyt niecelowy oraz studencki w (...) na kwotę 1.500,00 zł; kredyt niecelowy oraz studencki w (...) na kwotę 3.500,00 zł; kredyt nr (...) z dnia 21 maja 2015r. w (...) Banku SA.

Powódka wówczas posiadała też inne zobowiązania m.in. w (...) Banku, (...) oraz innych instytucjach.

Zabezpieczeniem kredytu w (...) Banku SA nr (...) z dnia 21 maja 2015r. była hipoteka przymusowa na nieruchomości powódki położonej w Z. przy ul. (...) obj Kw. (...). W uzyskaniu kredytu na prowadzenie działalności gospodarczej w (...)Banku powódce pomagał doradca finansowy D. K.. Wówczas nieruchomość tę wyceniono na około 300 000 zł. Na dzień 14 lutego 2018r. zadłużenie powódki w (...) Banku SA wynosiło 132 055,00 zł. Powódka w związku z piętującym się zadłużeniem otrzymywała wezwania do zapłaty, zawiadomienia komornicze.

Córka powódki P. B. (1) posiadała nieruchomości gruntowe w M., które postanowiła sprzedać, aby pomóc matce w spłacie zobowiązań kredytowych. Nieruchomości te w ramach umowy przedwstępnej sprzedaży z dnia 1.09.2017 roku miała nabyć firma (...) sp. z o.o. z siedzibą w W.. Firma ta zwlekała jednak z zawarciem umowy przyrzeczonej i zapłatą umówionej ceny sprzedaży.

Powódka postanowiła zatem znaleźć inne źródło finansowania swoich długów. Zwróciła się do znanego jej już doradcy finansowego D. K., z którym wcześniej współpracowała. Z uwagi na fakt, że powódka nie posiadała zdolności kredytowej z uwagi na obciążenie licznymi zobowiązaniami kredytowymi oraz brakiem ich spłaty, D. K. zaproponował powódce skorzystanie z możliwości zawarcia umowy pożyczki od prywatnej osoby i skontaktował powódkę z K. K. (1). Pożyczkę tą powódka miała spłacić po zawarciu umowy przyrzeczonej i przekazaniu P. B. (1) umówionej ceny sprzedaży nieruchomości w M.. D. K. jako pożyczkobiorcę zaproponował swojego znajomego B. D.. B. D. razem z P. D. (1) prowadzili wspólną firmę zajmującą się pośrednictwem finansowym(...). B. D. przez wiele lat przed założeniem tej firmy pracował w (...) Banku SA i zajmował się udzieleniem kredytów.

Powódka zdecydowała się na taką prywatną pożyczkę. Z K. K. (1) i B. D. ustalili, że pożyczka zostanie przeznaczona na spłatę w całości wierzytelności kredytu w (...) Banku SA nr (...) z dnia 21 maja 2015r. co umożliwi wykreślenie zabezpieczającej ten kredyt hipoteki oraz zaległości powódki w (...) Spółdzielni Mieszkaniowej. K. K. (1) od razu poinformował powódkę (m.in. e-mail z dnia 6.02.2018 roku), że pobiera prowizję od takiej pożyczki w gotówce w kwocie 10.000 zł. W sprawie pożyczki powódka telefonicznie kilkakrotnie kontaktowała się z D. K., K. K. (1) i B. D..

Umowa pożyczki według wstępnych ustaleń miała być natomiast zawarta w W.. Powódka podkreślała jednak, że nie jest w stanie wyjechać z Z.. K. K. (1) polecił zatem powódce udzielenie pełnomocnictwa do zawarcia umowy pożyczki i umowy przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie tej pożyczki. Powódka chciała by K. K. (1) przesłał jej e-mailem projekt umowy.

B. D. i D. K. tłumaczyli telefonicznie powódce na czym polega umowa przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie. Wyraźnie odróżniali ją od hipoteki.

Dnia 7.02.2018 roku powódka według poleceń K. K. (1) udała się do notariusza R. O. w Z.. Tam udzieliła notarialnego pełnomocnictwa swojej córce P. B. (1) upoważniając ją do zawarcia dowolnej umowy pożyczki lub kredytu, ustanowienia zabezpieczeń udzielonej pożyczki lub kredytu w szczególności poprzez: ustanowienie dowolnej hipoteki lub hipotek na nieruchomości obj. KW (...) poł. w Z. oraz poprzez poddanie się rygorowi egzekucji co do obowiązku zapłaty i wydania nieruchomości lub poprzez zawarcie umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie i przeniesienia własności w/w nieruchomości.

W dniu 14.02.2018 roku w godzinach przedpołudniowych córka powódki P. B. (1) wraz z narzeczonym Ł. S. (1) stawili się we wskazanej kancelarii notarialnej w W. przy ul. (...) przed Notariuszem M. S.. W kancelarii tej obecni byli też B. D., pozwany P. D. (1) i K. K. (1). B. D. oznajmił P. B. (1), że się źle czuje, a umowa pożyczki według wcześniejszych ustaleń zostanie zawarta z jego współnikiem P. D. (1). Notariusz zaprezentował pełn. powódki projekt umowy pożyczki i przewłaszczenia na zabezpieczenie. Okazało się jednak, że pełn. powódki nie posiada dokumentu udzielenia pełnomocnictwa przez powódkę i samą P. B. (1) do wymeldowania ich z lokalu przy ul. (...), a takiego dokumentu wymagał pozwany. Z uwagi na powyższe i deklaracje pełn. powódki o dostarczeniu wymaganych dokumentów przesyłką konduktorską z Z., podpisanie umowy przełożono za zgodą notariusza na godziny wieczorne. To pełnomocnictwo powódki dnia 14.02.2018 roku nie dotarło. Natomiast dnia 14.02.2018 roku P. B. (1) udzieliła pozwanemu pisemnego pełnomocnictwa z podpisem notarialnie poświadczonym do wymeldowania jej z lokalu przy ul. (...) w Z.. Pełnomocnictwa udzieliła od dnia 15.08.2018 do 15.08.2019 r. Pełn. powódki miał szansę na dokładne zapoznanie się z treścią umowy i omówienie jej z powódką. Powódka nie dopytywała jednak córki o szczegóły proponowanej umowy.

W godzinach wieczornych 14.02.2018 roku do w/w kancelarii notarialnej wróciła P. B. (1) z narzeczonym. Wówczas doszło do podpisania umowy pożyczki i umowy przeniesienia lokalu w celu zabezpieczenia wierzytelności nr Repetytorium (...). Umowa została odczytana przez notariusza. Notariusz oraz P. D. (1) tłumaczyli pełn. powódki P. B. (1) treść umów, w szczególności na czym polega przewłaszczenie nieruchomości na zabezpieczenie. Pełn. powódki i pozwany złożyli podpisy pod umową. P. D. (1) przekazał wtedy K. K. (1) prowizję w wysokości 10.000 zł, który po uzyskaniu pieniędzy wyszedł z kancelarii.

Zgodnie z treścią umowy notarialnej z dnia 14.02.2018 roku nr Repetytorium (...) pożyczkodawca – pozwany P. D. (1) udzielał powódce M. B. (1) reprezentowanej przez pełnomocnika P. B. (1) pożyczki w kwocie 215.600 zł. Pełnomocnik pożyczkobiorcy w imieniu pożyczkobiorcy przyjęła tą pożyczkę oraz zobowiązała powódkę do zwrotu tej pożyczki wraz z odsetkami w terminie do dnia 14.08.2018 roku - § 1 ust 1 umowy pożyczki. Oprocentowanie pożyczki wynosiło 10% w skali roku, co na dzień zawarcia umowy stanowiło 11.350 zł. Kwota całkowita do zwrotu w ramach prawidłowo wykonanej umowy wynosiła 227.000 zł. W przypadku upływu terminu spłaty pożyczki, pożyczkodawca był uprawniony do naliczenia odsetek za opóźnienie w spłacie od kwoty należnej - § 1 ust 2 umowy pożyczki. Pełnomocnik pożyczkobiorcy w § 1 ust 3 umowy pożyczki pokwitował odbiór kwoty 58.408 zł stanowiącej część pożyczki. Pokwitowanie odbioru tej kwoty P. B. (1) potwierdziła swoim podpisem na osobny prywatnym dokumencie z dnia 14.02.2018 roku.

Pozostała część pożyczki w kwocie 157.242 zł miała zostać wypłacona pożyczkobiorcy po przedłożeniu przez pożyczkobiorcę pełnomocnictwa, którego miał udzielić wskazanej przez pożyczkodawcę osobie, celem reprezentowania pożyczkobiorcy przed organami administracji samorządowej w zakresie szczegółowo wskazanym w odrębnym piśmie nie później niż do 21.02.2018 roku - § 1 ust 3 umowy pożyczki. Wpłata pożyczki miała nastąpić w drodze bezgotówkowego rozliczenia bankowego: kwoty 132.055 zł na rachunek bankowy (...) poprzez przekaz w rozumieniu ustawy kc w związku ze spłatą zobowiązań pożyczkobiorcy wobec (...) Bank SA wynikających z umowy kredytu nr (...) z dnia 21.05.2015 roku, kwoty 1.187 zł na rachunek bankowy (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w Z. poprzez przekaz w rozumieniu kc w związku ze spłatą zobowiązań pożyczkobiorcy wobec spółdzielni wynikających z zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych za lokal, kwoty 24.000 zł na rachunek bankowy wskazany przez pełn. pożyczkobiorcy nr (...) - § 1 ust 3 umowy pożyczki.

Strony postanowiły, że zabezpieczeniem wierzytelności pożyczkodawcy wynikającej z udzielonej oprocentowanej pożyczki (wraz z ewentualnymi odsetkami za opóźnienie w spłacie będzie przeniesienie własności lokalu należącego do pożyczkobiorcy na rzecz pożyczkodawcy - § 2 ust 1 umowy przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie. Pełn. pożyczkobiorcy oświadczył, że pożyczkobiorca jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku wielomieszkaniowym w Z. przy ul. (...) obj. Kw (...) oraz, że pożyczkobiorca posiada zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych za ten lokal wobec (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w kwocie 1.187 zł - § 2 ust 2 umowy przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie.

Według § 5 ust 1 umowy przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie w wykonaniu zobowiązania wynikającego z umowy pożyczki pełn. pożyczkobiorcy w imieniu pożyczkobiorcy w celu zabezpieczenia wiarygodności wynikającej z pożyczki przeniósł bezwarunkowo na rzecz P. D. (1) opisany szczegółowo w § 4 lokal wraz z prawami związanymi z jego własnością, zaś P. D. (1) na powyższe przeniesienie wyraził zgodę. Według § 5 ust 2 umowy przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie jednocześnie stawający postanowili, że jeżeli w terminie do 14.08.2018 roku pożyczkobiorca zwróci pożyczkodawcy pożyczkę w całości, pożyczkodawca obowiązany będzie przenieść zwrótnie lokal w stanie wolnym od obciążeń i praw osób trzecich na rzecz pożyczkobiorcy w terminie 14 dni licząc od dnia dokonania całkowitej spłaty. W przypadku niewykonania obowiązku zwrotu pożyczki w całości wraz z ewentualnymi odsetkami we wskazanym terminie, ciężący na pożyczkodawcy obowiązek powrotnego przeniesienia lokalu na rzecz pożyczkobiorcy wygasł. Wartość lokalu stawający określili na 230.000 zł.

Stawający w § 6 ust 1 oświadczenia o poddaniu się egzekucji postanowili, że lokal pozostanie w posiadaniu zależnym powódki przez cały okres trwania zabezpieczenia, nie dłużej jednak niż do 30.08.2018 roku, z prawem do używania lokalu i pobierania pożytków a także z obowiązkiem ponoszenia wszelkich kosztów i ciężarów eksploatacji lokali.

Stawający w § 6 ust 2 oświadczenia o poddaniu się egzekucji postanowili, że w razie braku terminowej spłaty pożyczki przez pożyczkobiorcę zobowiązanie do przeniesienia lokalu przez pożyczkodawcę na rzecz pożyczkobiorcy wygasa, a zobowiązania stron względem siebie będą uznane za całkowicie rozliczone bez konieczności składania dodatkowych oświadczeń z zastrzeżeniem ust 4 poniżej. Ponadto postanowili, że w razie braku terminowej spłaty pożyczki przez pożyczkobiorcę niezwłocznie wyda on pożyczkodawcy lokal w stanie wolnym od rzeczy i osób jej prawa reprezentujących nie później niż w terminie 14 dni licząc od dnia wygaśnięcia obowiązku powrotnego przeniesienia lokalu czyli nie później niż do dnia 30.08.2018 roku.

W § 6 ust 3 oświadczenia o poddaniu się egzekucji pełn. pożyczkodawcy w zakresie obowiązku wydania na rzecz pożyczkodawcy lokalu w terminie do 30.08.2018 roku w razie bezskutecznego upływu terminu zwrotu pożyczki wraz z odsetkami przypadającego na 14.08.2018 roku poddał powódkę egzekucji wprost z tego aktu w trybie art. 777 §1 pkt 4 kpc na rzecz pożyczkodawcy. W § 7 pożyczkodawca zobowiązał się do przeniesienia lokalu w terminie 14 dni od dnia spłaty przez pożyczkobiorcę całej kwoty pożyczki z odsetkami obliczonymi zgodnie z postanowieniami umowy.

Kwota wynikająca z § 1 ust 3 umowy pożyczki tj. 58.408 zł nie została pełn. powódki w dniu 14.02.2018 roku wydana.

Przed zawarciem umowy pożyczki nie była dokonywana wycena w/w lokalu mieszkalnego. Na podstawie powierzchni i zdjęć mieszkania oraz internetowych cen sprzedaży B. D. określił wartość tego mieszkania, zapisaną w umowie z dnia 14.02.2018 roku.

Dnia 15.02.2018 roku powódka w Z. przed Notariuszem R. O. udzieliła notarialnego pełnomocnictwa P. D. (1) do wymeldowania jej z lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w Z.. Pełnomocnictwo było terminowe, udzielone na okres od 15.08.2018 do 15.08.2019 roku. Notariusz tłumaczył szczegółowo powódce czego dotyczy to pełnomocnictwo. Pytał, czy jest świadoma tego co robi.

Po kilku dniach od zawarcia umowy pożyczki, została uregulowana w(...)Banku kwota zaległości powódki wraz z wykreśleniem hipoteki oraz pokryto zadłużenie powódki w Spółdzielni Mieszkaniowej. Opóźnienie w spłacie zadłużenia w banku wynikało z naliczenia dalszych odsetek przez bank.

P. B. (1) przekazała powódce odpis umowy z dnia 14.02.2018 roku po miesiącu czasu. Powódka nie regulowała od tej pory opłat do Spółdzielni Mieszkaniowej.

W umówionym terminie do 14.08.2018 roku powódka nie spłaciła pożyczki, bo nie udało się uzyskać zakładanej ceny sprzedaży nieruchomości w M. w terminie do 14.08.2018 roku. Nastąpiło to dopiero w styczniu 2019 roku. Córka powódki wtedy uzyskała 220.000 zł, lecz pieniędzy tych w żaden sposób nie przekazano na spłatę pożyczki z dnia

14.02.2018 roku. Kwota ta została rozdysponowana na prawnika powódki, spłaceniu pojedynczych pożyczek typu chwilówka.

B. D. już w lipcu 2018 roku kontaktował się z powódką w sprawie spłaty pożyczki telefonicznie. Pozwany natomiast wysyłał do powódki przesyłki pocztowe z wezwaniami do wykonania umów z dnia 14.02.2018 roku. Przysyłki jednak operator zwracał z adnotacją „nie podjęto w terminie”. Powódka nie odbierała też telefonów od pozwanego. Dnia 27.11.2018 roku bez żadnej zapowiedzi w godzinach wieczornych w mieszkaniu zajmowanym przez powódkę przy ul. (...) zjawili się B. D. i pozwany P. D. (1). Pozwany oświadczył, że to on jest właścicielem mieszkania i nakazał opuścić mieszkanie. Nakazał też powódce wydanie zapasowych kuczy do mieszkania.

Dnia 27.11.2018 roku pozwany pokwitował odbiór kluczy do lokalu przy ul. (...) od powódki. Strony ustaliły, że wydanie lokalu nastąpi do 7.12.2018 roku.

Dnia 20.12.2018 roku Urząd Miasta Z. potwierdził wymeldowanie powódki z pod adresu przy ul. (...) w Z..

Jeszcze w grudniu 2018 roku powódka opuściła mieszkanie w Z., pozostawiając tam część rzeczy osobistych i dokumentów. Zmieniła wtedy zamki. Pozwany prowadził egzekucję komorniczą eksmisji powódki z mieszkania, ale komornik nie był w stanie skontaktować się z powódką. Powódka nie zaskarżyła decyzji administracyjnej o wymeldowaniu, ani czynności komornika w sprawie eksmisji. Na początku 2019 roku pozwany udał się do mieszkania w Z., które otworzył przy pomocy ślusarza. Powódka przez swojego pełnomocnika prosiła pisemnie pozwanego o wydanie swoich rzeczy. Część wydanych rzeczy przewieziono do wynajętego magazynu. Pozwany do tej pory nie złożył jej żadnego oświadczenia o sposobie zaspokojenia wierzytelności z umowy pożyczki. Ponadto zaraz po usunięciu powódki z mieszkania przystąpił do prac remontowych i porządkowych w lokalu. Zerwał wszystkie instalacje i wyrzucił meble. Mieszkanie było w przeciętnym stanie technicznym. Miało przestarzałą instalację elektryczną hydrauliczną. Od kilkudziesięciu lat nie było remontowane. W styczniu 2019 roku pozwany przedstawił oferty sprzedaży w/w mieszkania. Od marca 2019 roku nie jest płacony czynsz za mieszkanie przez pozwanego, zaległości w Spółdzielni wynoszą około 10.000 zł.

Powódka zamieszkała w K. w wynajętym mieszkaniu, dzięki pomocy córki i jej narzeczonego.

Dnia 10.02.2019 roku powódka zastępowana przez adwokata złożyła w Prokuraturze (...)w W. zawiadomienie o możliwości popełnienia przestępstwa stypizowanego w art. 286 kk przez P. D. (1), K. K. (1), D. K., M. S. i B. D. na jej szkodę oraz przestępstwa z art. 231 kk przez M. S. i przestępstwa z art. 191 kk przez P. D. (1) i B. D.. Podkreślała działalność w/w osób wspólnie i w porozumieniu w celu dokonania wyłudzenia.

Postępowania zakończyły się odmową wszczęcia dochodzenia.

Notariusz M. S. została zawieszona w czynnościach notariusza.

Aktualnie jako właściciel lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w Z. obj. KW (...) figuruje pozwany P. D. (1).

Prawo własności lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w Z. według stanu i cen na 14.02.2018 roku wynosiła 296.000 zł przyjmując konieczność przeprowadzenia generalnego remontu (wariant I) lub 322.000 zł przyjmując, że lokal był w stanie do remontu (wariant II).

Przed rozpoczęciem prac remontowych przez pozwanego stan techniczny mieszkania był wyższy, bo pozwany wykonał szereg prac przygotowujących lokal do remontu. M.in. skuto płytki w łazience i kuchni, zdjęto boazerię ze ścian i sufitów oraz panele podłogowe. Stan techniczny i standard lokalu na dzień 14.02.2018 roku był do remontu, a nie do generalnego remontu.

Powyższy stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił w oparciu o dokumenty zalegające w aktach sprawy i aktach (...). Wiarygodność dokumentów nie była kwestionowana. Sąd nie podzielił jedynie aktu notarialnego z dnia 14.02.2018 roku w zakresie wydanej rzekomo pełnomocnikowi powódki części kwoty pożyczki tj. 58 408 zł, której odbiór

pełnomocnik powódki w tym akcie pokwitował w § 1 ust 3. To podważało też wysokość samej pożyczki udzielonej powódce.

Jako wiarygodną, pełną i wyczerpującą Sąd Okręgowy uznał opinię biegłego rzeczoznawcy majątkowego K. H., który wycenił mieszkanie powódki na dzień 14.02.2018 roku w dwóch wariantach, ponieważ twierdzenia stron co do stanu technicznego mieszkania różniły się. Opinię biegłego zakwestionowały obie strony, podnosząc przede wszystkim, że biegły błędnie oszacował wartość mieszkania, wg powódki po zaniżonych cenach przy przyjęciu do porównania lokali, które nie były podobne, a wg pozwanego po zawyżonych cenach. Do wszystkich zarzutów stron biegły wyczerpująco odniósł się w opinii uzupełniającej. W kontekście prawidłowości wyliczeń biegłego żadnego znaczenia nie miała prywatna opinia rzeczoznawcy majątkowego dotycząca innego mieszkania przy ul. (...) według cen na 12.11.2020 r oraz zeznania świadka A. F. na okoliczność wartości lokali podobnych do tego będącego przedmiotem umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie, dlatego te dowody zgłoszone przez powódkę na podstawie art. 235² § 1 pkt 3 k.p.c., jako nieprzydatne pominięto. Sąd pominął też na podstawie art. 235² § 1 pkt 5 k.p.c. wniosek powódki dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego rzeczoznawcy jako zmierzający tylko do przewłoki postępowania.

Zeznania powódki M. B. (1) i pozwanego P. D. (1) Sąd Okręgowy uznał za wiarygodne tylko częściowo. Strony skupiły się w swoich zeznaniach na przedstawieniu okoliczności zawarcia umowy pożyczki i przewłaszczenia na zabezpieczenie zgodnie z zajęтым stanowiskiem procesowym, przeinaczając część faktów a inne przemilczając. Sąd nie podzielił zeznań powódki, iż była ona osobą nieświadomą, niezorientowaną co do zaciąganych zobowiązań kredytowych, skoro zawarła kilkanaście takich umów w okresie 2014-2018. Sąd nie podzielił też zeznań powódki, iż chciała się wycofać z umowy pożyczki, bo nie dostała treści umowy, gdyby tak faktycznie było, do umowy z dnia 14.02.2018 roku by nie doszło, skoro w tym czasie powódka miała kontakt telefoniczny z córką, a umowy nie podpisano od razu. Nadto powódka podjęła szybkie działania, by dosłać dokumenty dotyczące wymeldowania. Powódka w ocenie Sądu I instancji niewiarygodnie zeznawała, iż zabezpieczeniem udzielonej pożyczki miał być zastaw, tak, jak w (...) Banku, co innego bowiem wynikało z treści pełnomocnictwa z 7.02.2018 roku oraz pełnomocnictwa z 15.02.2018 roku, które powódka spisywała u notariusza w Z., który dokładnie wszystko jej wyjaśnił. Pozwany natomiast niewiarygodnie podawał, że to on miał być od początku pożyczkodawcą dla powódki, a B. D. prowadził tylko w jego imieniu negocjacje. Przeczy temu zaangażowanie B. D. w sytuację osobistą i materialną powódki. Pozwany niewiarygodnie podał też, że przekazał w dniu zawarcia umowy córce powódki w gotówce 58.000 zł, te zeznania pozostają w sprzeczności z zeznaniami P. B. (1) i Ł. S. (1), którym w tej części Sąd dał wiarę.

Zeznania świadka B. D. Sąd I instancji podzielił tylko częściowo. Świadek był wyraźnie zainteresowany wynikiem tej sprawy, bowiem przyjeżdżał na każdy wyznaczony termin rozprawy. Był bardzo dokładnie zorientowany w sytuacji majątkowej powódki i szczegółach umów. Była to wiedza szersza właściwa dla pożyczkodawcy a nie pośrednika w zawarciu umowy pożyczki, jak twierdził świadek. Nadto to on miał być pierwotnym pożyczkodawcą, z czego wycofał się w ostatniej chwili tylko ze znanych sobie powodów. Potwierdza to chociażby przyznane przez świadka zaangażowanie w spłacie pożyczki i przejściu faktycznym mieszkania stanowiącego zabezpieczenie pożyczki. Świadek niewiarygodnie zeznawał, iż około 50.000 zł z pożyczki miało zostać przekazane powódce na prowadzony przez nią sklep. Świadek nie był obecny przy rzekomym przekazywaniu tej kwoty córce powódki. Sprzecznie z prawdą świadek przedstawiał też, że nie otrzymał prowizji od umowy pożyczki, czy też rozliczył się inaczej z pozwanym, skoro był co do jej przedmiotu i sytuacji powódki najlepiej zorientowany, co wymagało przecież czasu. Takie działania jak podejmował świadek są odpłatnymi. Kwestie stanu technicznego mieszkania świadek przedstawiał natomiast niewiarygodnie, tylko na podstawie relacji pozwanego.

Zeznania świadka M. S. - detektywa Sąd Okręgowy uznał za niewiarygodne w całości. Świadek przedstawiał okoliczności sporządzenia raportu detektywistycznego na zlecenie powódki. Przedstawiał własne oceny dotyczące możliwości zmanipulowania powódki. Był świadkiem nieobiektywnym. Zeznania świadków P. B. (1) i Ł. S. (1) również podzielono częściowo. W/w osoby bliskie powódce, relacjonowały przebieg negocjacji przed zawarciem umowy pożyczki zgodnie ze stanowiskiem procesowym powódki, pozostając pod jej silnym wpływem. Ich zeznania były zatem wybiórcze i jednostronne. Świadek P. B. (1) niewiarygodnie podawała, że powódka nie знаła treści umowy

pożyczki przed jej zawarciem ani formy zabezpieczenia rzeczowego, nie konsultowała jej z córką. Te zeznania świadka pozostawały w sprzeczności z zasadami doświadczenia życiowego, logiki oraz zdaniem Sądu zostały złożone pod wyraźnym wpływem powódki.

Zeznania świadka D. K. Sąd I instancji uznał za wiarygodne. Zrelacjonował on dokładnie współpracę z powódką i to jakich informacji udzielał jej przed zawarciem umowy pożyczki.

Zeznania świadka M. H. Sąd Okręgowy podzielił także częściowo. Informacje na temat sytuacji finansowej powódki i zaciąganych przez nią zobowiązań świadek posiadał tylko z opowiadań powódki. Nie był zatem w tym zakresie świadkiem bezpośrednim. Świadek wiarygodnie przedstawiła stan mieszkania powódki przed wyprowadzką.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał za uzasadnione żądanie ustalenia nieważności umowy przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie umowy pożyczki z dnia 14.02.2018 roku, na podstawie art. 189 k.p.c. w związku z art. 58 § 2 k.c. jako sprzecznej z zasadami współżycia społecznego i z istotą stosunku prawnego zabezpieczenia.

Sąd I instancji wskazał, że powódka chociaż jako podstawę prawną swojego żądania głównego nie powołała się na wady oświadczenia woli, to eksponowała, że została w pewien sposób oszukana przez pozwanego, umowa pożyczki nie odpowiadała wstępnym ustaleniom. Zaprzeczała, by proponowano jej zabezpieczenie pożyczki w formie przewłaszczenia na zabezpieczenie. Sąd nie podzielił argumentacji powódki, iż była podmiotem niedoświadczonym w obrocie gospodarczym, narażonym na manipulację i wykorzystanie. Powódka, jak sama przyznała, kilka lat przed zawarciem spornej umowy prowadziła własną działalność gospodarczą - sklep. W ramach tej działalności i na jej prowadzenie zaciągnęła liczne zobowiązania kredytowe m.in. kredyt w (...) Banku, który chciała spłacić pożyczką udzieloną przez pozwanego. W ocenie Sądu Okręgowego powódki nie można zatem oceniać z perspektywy konsumenta, którego pozycja jest przez ustawodawcę w stosunkach z przedsiębiorcami silnie chroniona. Konsultowała zawieranie umów kredytowych z pośrednikiem bankowym D. K.. To on zawsze dokładnie informował powódkę o konsekwencjach umów bankowych m.in. tłumaczył formę zabezpieczeń hipotecznych i wytłumaczył jej, na czym polega zawarcie umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie. Ponadto doskonale zdawała sobie sprawę z tego, że pożyczka jest udzielana przez osobę prywatną, a nie bank. Zdaniem Sądu powódka zatem miała wiedzę i wyraziła świadomą zgodę na zabezpieczenie umowy pożyczki przez zawarcie umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie. Sam stan psychiczny powódki w 2018 roku nie miał zdaniem Sądu znaczenia dla jej rozeznania. Powódka przede wszystkim przedłożyła historię leczenia psychiatrycznego tylko z lat 2010-2012, a nie z 2018 roku.

W ocenie Sądu I instancji powódka przeniosła na pozwanego własność nieruchomości lokalowej położonej w Z. w celu zabezpieczenia spłaty pożyczki udzielonej jej przez pozwanego, nie zaś w celu definitywnego wyzbycia się jej własności. Zawarcie umowy przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie spowodowało jednak przeniesienie jej własności na pozwanego, stosownie do art. 155 § 1 k.c. Pozwany został ujawniony jako właściciel w księdze wieczystej. Wobec nie wykonania obowiązku zwrotu pożyczki do dnia 14 sierpnia 2018 r. pozwany stał się właścicielem przedmiotowej nieruchomości bez obowiązku dokonywania jakichkolwiek rozliczeń z powódką, bo nie były one przewidziane umową z 14 lutego 2018 r. (§ 5 ust. 2 umowy z 14 lutego 2018 r.). Zobowiązanie do zwrotnego przeniesienia własności przewłaszczonej nieruchomości zostało zaciągnięte pod warunkiem, że powódka spłaci dług zabezpieczony prawem własności nieruchomości.

W niniejszej sprawie wartość nieruchomości w chwili zawierania spornej umowy odbiegała w sposób rażący od wysokości zabezpieczanej wierzytelności. Wartość ta wynosiła w dniu 14.02.2018 roku 322.000 złotych, a wartość nieruchomości podana w treści aktu notarialnego na 230.000 złotych była nieprawdziwa i miała na celu tylko uwiarygodnienie adekwatności zabezpieczenia w kontekście wskazanej w umowie pożyczki kwoty pożyczki 215.600 zł. Przy czym jak Sąd powziął wyraźne wątpliwości czy kwota pożyczki w wysokości 215.600 zł została powódce realnie udzielona, skoro pełnomocnikowi powódki w dniu 14.02.2018 roku nie wydano fizycznie kwoty 58.408 zł. Pozwany uzyskał nadzabezpieczenie w kwocie 106.400 zł (przyjmując kwotę wypłaconej pożyczki na 215.600 zł), lub 164.758 zł (przyjmując, że pożyczki udzielono zaledwie do kwoty 157.242 zł). W konsekwencji więc powódka, w zamian za

pożyczkę w kwocie 215.600 zł/157.242 zł pozbawiona została nieruchomości o wartości znacznie przewyższającej tę sumę, co nie może być uznane za zgodne z zasadą uczciwego obrotu.

Odwołując się do orzecznictwa, zgodnie z którym zawarcie umowy przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie stwarza dla dłużnika realne zagrożenie utraty nieruchomości na etapie zaspokajania wierzyciela, co powoduje konieczność rozważania, czy została zachowana proporcja między wysokością długu a możliwym do uzyskania przez wierzyciela świadczeniem (wartością zabezpieczenia), co z kolei - w razie wystąpienia nadmiernego zabezpieczenia i w konsekwencji nadmiernego zaspokojenia wierzyciela, że być przyczyną stwierdzenia nieważności ww. umowy przewłaszczenia w oparciu o art. 58§1 lub 2 k.c., Sąd I instancji wskazał, że w sprawie doszło zatem do tzw. "nadzabezpieczenia", a więc zabezpieczenia nadmiernego i zbędnego. O faktycznej woli przejęcia własności nieruchomości przez pozwanego świadczy także to, że już na początku grudnia 2018 roku przejął faktyczne władanie nad lokalem mieszkalnym w Z., domagając się od powódki wydania kluczy. To zdarzenie poprzedzała też inicjatywa pozwanego polegająca na prawomocnym wymeldowaniu powódki i jej córki z tego mieszkania. Ponadto o dążeniu do przejęcia mieszkania powódki świadczy też i to, że pozwany uwarunkował zawarcie umowy przedstawieniem przez powódkę i jej córkę pełnomocnictwa do wymeldowania ich z tego mieszkania. Co więcej pozwany nie przedłożył powódce żadnego oświadczenia o rozliczeniu umowy pożyczki wraz ze zwrotem nadpłaty w zabezpieczeniu, wynikającym z treści samej umowy. Szybko przystąpił do opróżnienia lokalu z rzeczy powódki i prac remontowych, które przerwał dopiero wraz z udzieleniem zabezpieczenia i zainicjowaniem niniejszej sprawy. Dążył też do sprzedaży tego lokalu. Cena nieruchomości została podyktowana przez pozwanego dla urealnienia wynikającej z umowy pożyczki kwoty pożyczki powiększonej o przewidziane odsetki. Nie przeprowadzono wcześniej żadnej specjalistycznej wyceny, mimo że zabezpieczenie stanowił lokal mieszkalny w Z., na wyjątkowym w tym regionie rynku nieruchomości zarówno co do popytu i podaży, jak i cen nieruchomości. To miało kluczowe znaczenie dla powódki, która w przypadku zaspokojenia się wierzyciela z przedmiotu zabezpieczenia, traciła znaczne kwoty w związku z zaniżeniem wartości mieszkania. W konsekwencji umowa przewłaszczenia na zabezpieczenie realnie mogła skutkować pozbawieniem powódki praw do nieruchomości o wartości znacznie przekraczającej wysokość jej zobowiązań, co nie może zostać ocenione jako zgodne z zasadami uczciwego obrotu i sprawiedliwości kontraktowej.

Sąd I instancji nie podzielił argumentów pozwanego, iż niemożliwym jest orzeczenie nieważności samej umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie z uwagi na treść art. 58 § 3 k.c. w związku z nierozzerwalnością tej umowy z umową pożyczki, której bez ustanowienia zabezpieczenia by nie zawarto. Zdaniem Sądu kwestionowana umowa przewłaszczenia na zabezpieczenie nie była nierozzerwalnie połączona z umową pożyczki. Sama forma zredagowania tekstu aktu notarialnego z dnia 14.02.2018 roku wskazuje na zawarcie dwóch odrębnych czynności prawnych: umowy pożyczki i umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie. Już to nie pozwala na podzielenie twierdzeń pozwanego. Art. 58 § 3 k.c. dotyczy bowiem nierozzerwalności jednej czynności prawnej – jednej umowy. Tymczasem przewłaszczenie na zabezpieczenie jest ustawowo nieuregulowanym rzeczowym sposobem zabezpieczenia wierzytelności. Polega ono na przeniesieniu na wierzyciela własności rzeczy, z zastrzeżeniem, iż po zaspokojeniu wierzyciela własność ta wróci do przewłaszczającego. Umowę przewłaszczenia na zabezpieczenie należy odróżnić od umowy będącej źródłem wierzytelności, której zabezpieczeniu ma służyć przeniesienie własności. Umowę pożyczki bez nieważnego zabezpieczenia w formie przewłaszczenia na zabezpieczenie da się wykonać. Będzie to po prostu umowa bez zabezpieczenia. Ponadto nieważność np. zabezpieczenia hipotecznego nie wpływa na samą ważność wierzytelności, którą hipoteka zabezpiecza. Natomiast hipoteka jako prawo akcesoryjne dzieli los wierzytelności, którą zabezpiecza, co wynika z u.k.w.h. I to podważa tezy pozwanego, że umowa pożyczki nie może być kontynuowana bez nieważnej umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie.

Sąd nie dopatrył się też sprzeczności wykorzystania swoich praw podmiotowych przez powódkę z zasadami współzycia społecznego w odwołaniu do art. 5 k.c. Artykuł 5 k.c. znajduje zastosowanie w sytuacji, gdy osobie uprawnionej przysługuje określone prawo podmiotowe, lecz w świetle oceny danego stanu faktycznego i przy uwzględnieniu treści konkretnej normy prawnej korzystanie przez nią z tego prawa pozostaje w sprzeczności z zasadami wskazanymi w tym przepisie. Do powyższych zasad ustawodawca zalicza zasady współzycia społecznego oraz społeczno-gospodarcze przeznaczenie prawa.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c., zasądzając od pozwanego na rzecz powódki koszty zastępstwa prawnego według stawki taryfowej, nie uwzględniając żądania powódki zasądzenia kosztów według przedłożonego spisu i wskazując, że nie przedłożone zostały żadne rachunki, faktury, dowody wpłat uzasadniające wysokość poniesionych kosztów.

Apelację od powyższego wyroku wniósł pozwany zaskarżając go w całości i zarzucając mu:

1. naruszenie przepisów prawa procesowego tj. art. 233 § 1 k.p.c., poprzez:

a. błędną ocenę dowodów zeznań świadka P. B. (1) i uznanie ich za wiarygodne w sytuacji, w której świadek niewiarygodnie zeznawała, że w trakcie podpisywania umowy pożyczki nie otrzymała kwoty 58.408,00 złotych tytułem części gotówkowej pożyczki podczas, gdy z załączonych do pozwu dokumentów: umowa z 14.02.2018 r. pożyczki połączona z umową przewłaszczenia na zabezpieczenie wynika wprost oświadczenie P. B. (1) (występującej jako pełnomocnik swej matki-pożyczkobiorczyni) o pokwitowaniu odbioru tej kwoty od Pozwanego; oraz podczas gdy ww. pokwitowanie zostało zawarte nie tylko w obszernym dokumencie aktu notarialnego, ale również w odrębnym (załączonym do odpowiedzi na pozew) pisemnym pokwitowaniu z 14.02.2018 r. odbioru tej kwoty (o ile mogłaby świadek próbować twierdzić, że nie rozumiała obszernego aktu notarialnego i wszystkich jego zapisów o tyle całkowicie niewiarygodne jest twierdzenie, że świadek nie rozumiała treści podpisywanej przez nią 1-zdaniowej kartki papieru w której jedyną informacją była wzmianka o przyjęciu przez świadka P. B. gotówki od Pozwanego); powyższe prowadziło do błędnych ustaleń faktycznych i błędnego przyjęcia, że Powódka nie otrzymała pożyczki w kwocie jak w notarialnej umowie pożyczki;

b. błędną ocenę dowodu z dokumentu w postaci aktu notarialnego z 14.02.2018 r. (umowa pożyczki i objęta pozewem umowa przewłaszczenia na zabezpieczenie) oraz dowodu z dokumentu w postaci pisemnego 1-stronicowego dokumentu pokwitowania przez P. B. (1) odbioru kwoty 58.408,00 zł tytułem udzielonej pożyczki i uznanie ich za niewiarygodne w części dotyczącej pokwitowania w sytuacji gdy jedynymi dowodami zaświadczającymi za nieprawdziwością tych dokumentów były zeznania Powódki i zeznania świadka P. B. (córki Powódki, w oczywisty sposób zainteresowanej losami swej matki i skłonnej jej pomóc) jakoby nie doszło do wydania żadnej pożyczki w gotówce; podczas gdy zdroworoządkowa ocena okoliczności sprawy prowadzi do logicznego wniosku, że o ile mogłaby świadek próbować twierdzić, że nie rozumiała obszernego aktu notarialnego i wszystkich jego zapisów o tyle całkowicie niewiarygodne jest twierdzenie, że świadek nie rozumiała treści podpisywanej przez nią 1-zdaniowej kartki papieru w której jedyną informacją była wzmianka o przyjęciu przez świadka P. B. gotówki od Pozwanego; jest to tym bardziej oczywiste, że w taki sam sposób świadek P. B. i Powódka zaprzeczały jakoby rzekomo rozumiały, że celem aktu jest m.in. zabezpieczenie spłaty poprzez przewłaszczenie nieruchomości podczas, co w uzasadnieniu Wyroku Sąd I Instancji poddał stanowczo w wątpliwość i wskazał, że Powódka była osobą wielokrotnie zawierającą podobne umowy i doskonale rozumiejącą sens zapisów takich umów, jak również umowy podpisanej z Pozwanym); powyższe skutkowało uznaniem, że udzielono pożyczki w znacznie niższej kwocie niż zadeklarowana co prowadzić miało do rzekomego „nadzabezpieczenia” tj. podlegającego unieważnieniu przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie;

c. błędną ocenę dowodów zeznań świadka P. B. (1) i uznanie ich za wiarygodne w sytuacji, w której świadek samodzielnie zeznała, że nie tylko jej mama (Powódka) ale i ona sama, P. B. (1), zaciągała notorycznie kolejne pożyczki i kredyty; następnie ich nie spłacała, a jeśli pojawiały się problemy to te sprawy zostawały oddawane przez Panię B. do prowadzenia przez prawników mających za zadanie obronę przed wierzycielami; podczas gdy zdroworoządkowa ocena takich zeznań sugeruje, że zarówno Powódka, jak i jej córka przyjęły sobie pożyczanie i nieoddawanie pieniędzy za sposób życia i źródło finansowania bieżących wydatków (zaciąganie coraz to nowych pożyczek na spłatę poprzednich zobowiązań pożyczkowych); powyższe prowadziło do błędnych ustaleń faktycznych i błędnego przyjęcia, że Powódka nie otrzymała pożyczki w kwocie jak w notarialnej umowie pożyczki;

d. błędną ocenę dowodów zeznań Powódki M. B. i uznania ich za wiarygodne w zakresie nieotrzymania od Pozwanego całej kwoty pożyczki z przyczyn jak w zarzutach dot. oceny dowodów z zeznań świadka P. B. (1);

e. błędną ocenę dowodów zeznań wszystkich świadków powoływanych z wniosku Powódki oraz dowodu z przesłuchania Powódki i uznanie ich za wiarygodne pomimo, że podczas przesłuchania w dniu 3 września 2021 r. świadka Powódki, tj. Pani A. H., świadek ta samodzielnie i otwarcie przyznała, że przed składaniem niniejszych zeznań świadka ta została odwiedzona przez pełnomocnika Powódki, który to pełnomocnik ustalał przebieg zeznań planowanych do złożenia przed Sądem Instancji przez tego świadka (por. protokół pisemny oraz protokół audio z przesłuchania przez Sąd I Instancji w dniu 3.9.2021 r. świadka A. H., czas zapisu: 00:40:46 do 01:02:12 – w aktach sprawy); z chwilą gdy Sąd I Instancji wysłuchał tego typu zwierzeń świadka, powinien zdroworozsądkowo założyć, że zeznania składane w interesie Powódki również i przez pozostałych świadków Powódki oraz Powódkę są nieobiektywne, a co najmniej bezprawnie konsultowane z którymś z prawników Powódki i powinny być traktowane z wyjątkową dozą dystansu;

2. błędne ustalenia faktyczne polegające na błędnym uznaniu, że:

a. umowa pożyczki połączona z przewłaszczeniem na zabezpieczenie została zawarta w odniesieniu do kwoty pożyczki rzekomo niższej o 58.408,00 złotych w porównaniu do kwoty wynikającej z treści aktu;

b. rzekomo brakująca ww. kwota 58.408,00 złotych została zapewne wydana ukryte honoraria dla innych osób w dowód wdzięczności za pozyskanie Powódki jako pożyczkobiorczyni; podczas gdy sama Powódka do pozwu dołączyła mail od K. K. (a więc była świadoma treści tego maila na ponad tydzień przed pożyczką), zgodnie z którym poinformowano ją że część pożyczki będzie wypłacona w gotówce i że Powódka będzie musiała kwitować odbiór tych kwot oraz płacić prowizję w zamian za pomoc w wytypowaniu kogokolwiek kto pożyczycy jej pieniądze;

c. Pozwany działał rzekomo, w z góry zaplanowanym celu jak najszybszego przejęcia i spieniężenia nieruchomości Powódki pod pretekstem braku spłaty pożyczki (pomimo, że po upływie terminu spłaty Pozwany zwlekał z działaniami ponad 3 miesiące, zaś do Powódki do lokalu w Z. pojechał dlatego, że wcześniej Powódka w ogóle nie odbierała telefonów ani korespondencji przedsądowej od Pozwanego);

3. Naruszenie przepisów prawa materialnego tj.:

a. art. 88 § 1 i 2 k.c. poprzez ich niezastosowanie i przyjęcie, że umowa przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie pożyczki powinna podlegać unieważnieniu pomimo, że Sąd I Instancji prawidłowo ustalił, że w ogóle nie doszło do złożenia jakiegokolwiek oświadczenia Powódki o uchyleniu się od skutków oświadczenia woli związanego z ww. przewłaszczeniem z powołaniem na jakiegokolwiek wprowadzenie w błąd, czy wywołanie stanu groźby u Powódki (do złożenia oświadczenia nie doszło nawet w ciągu roku od momentu udania się Powódki do prawnika celem zasięgnięcia porady prawnej w sprawie, a więc najpóźniej: w ciągu roku od daty pozwu w sprawie); powyższe w sposób oczywisty skutkowało wydaniem niekorzystnego dla Pozwanego Wyroku; o powyższych okolicznościach informował Sąd I Instancji w swym stanowisku końcowym pełnomocnik Pozwanego na rozprawie z 1.12.2021 r. tuż przed zamknięciem rozprawy;

b. art. 388 § 1 k.c. poprzez jego niezastosowanie i przyjęcie, że umowa przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie pożyczki powinna podlegać unieważnieniu pomimo, że Sąd I Instancji prawidłowo ustalił, że w ogóle nie doszło do złożenia jakiegokolwiek oświadczenia Powódki o uchyleniu się od skutków oświadczenia woli związanego z ww. przewłaszczeniem z powołaniem na jakikolwiek wyzysk/wykorzystanie sytuacji materialnej lub faktycznej Powódki, czy w związku z rzekomą nieekwiwalentnością świadczeń stron umowy pożyczki powiązanej z przewłaszczeniem na (do złożenia oświadczenia nie doszło nawet w ciągu ustawowych 2 lat od momentu zawarcia przez Powódkę umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie, która została unieważniona przez Sąd I Instancji); powyższe w sposób oczywisty skutkowało wydaniem niekorzystnego dla Pozwanego Wyroku; o powyższych okolicznościach informował Sąd I Instancji pełnomocnik Pozwanego w stanowisku końcowym na rozprawie z 1.12.2021 r. tuż przed zamknięciem rozprawy;

c. art. 58 § 2 k.c. poprzez jego błędne zastosowanie tj. poprzez przyjęcie, że objęta pozwem umowa jest nieważna z powodu sprzeczności z zasadami współżycia społecznego podczas, gdy ani Powódka w swych pismach i stanowiskach ani Sąd I instancji w uzasadnieniu Wyroku nie wskazali, jakie konkretnie zasady współżycia społecznego zostały rzekomo naruszone zawartą umową i na czym te zasady miałyby polegać; dodatkowo naruszenie ww. przepisu miało miejsce poprzez nieprawidłową wykładnię tego przepisu polegającą na błędnym wnioskowaniu prawniczym, że unieważnić należy umowę jeśli wartość zabezpieczenia przewyższa wartość zaciągniętego zobowiązania podczas, gdy normą w obrocie jest ustanawianie zabezpieczeń na kwoty wyższe aniżeli wartość zaciągniętego zobowiązania (w ten sposób zabezpieczenie kompensuje nie tylko windykowany dług, ale i przyszłe odsetki za zwłokę w płatności; koszty sądowe i koszty postępowań egzekucyjnych związanych z windykacją kwot; naruszenie jest oczywiste z uwagi na fakt, że w dacie wnoszenia Apelacji wysokość długu Powódki względem Powoda z tytułu niespłaconej pożyczki wraz z odsetkami za zwłokę wynosi już powyżej 282.000,00 złotych oraz codziennie rośnie); w tym zakresie Sąd pominął też, że ta sama nieruchomość była uprzednio obciążona banku (...) opiewającą również na kwotę wyższą niż wartość kredytu Powódki co stanowi normalną i niepodważaną w sądach praktykę) powyższe w sposób oczywisty skutkowało wydaniem niekorzystnego dla Pozwanego Wyroku; nawet podtrzymując stanowisko o nieekwiwalentności świadczeń Sąd I Instancji mógł uwzględnić roszczenie ewentualne i zasądzić obowiązek Pozwanego wyrównania w pieniądzu dla Powódki wartości utraconego mieszkania (Pozwany zaznacza, że nawet w przypadku hipotetycznego przegrania niniejszej sprawy Pozwany wystąpi z powództwem o zapłatę kwoty pożyczki i w przyszłości ponownie zaspokoi się z lokalu Powódki, powiększając jej kwotę zobowiązań o dalsze odsetki oraz o koszty spraw sądowych o zapłatę i postępowań komorniczych).

Mając na uwadze powyższe pozwany domagał się zmiany zaskarżonego Wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości, ewentualnie jego uchylenia w całości i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji, a także zasądzenia od powódki na swoją rzecz kosztów postępowania za obie instancje.

W odpowiedzi powódka wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie od pozwanego na swoją rzecz zwrotu kosztów postępowania przed sądem II instancji.

Nadto, wyrok Sądu Okręgowego zaskarżony został **zażaleniem** przez powódkę w zakresie punktu 2, w którym oddalone zostało żądanie zasądzenia na rzecz powódki zwrotu kosztów procesu ponad kwotę 10 817 zł. Powódka zarzuciła naruszenie art. 109§2 k.p.c. poprzez nienależyte uwzględnienie stopnia zawichości sprawy, faktu, że w toku postępowania zgłoszone zostało żądanie ewentualne, a przed wszczęciem postępowania – wniosek o zabezpieczenie, zaś w toku sprawy sporna była właściwość sądu, co wymagało istotnego nakładu pracy, a nadto, nieuwzględnienie, że w sprawie odbyło się 6 rozpraw oraz bezpodstawne przyjęcie, że pozycje ze spisu kosztów muszą zostać udowodnione za pomocą faktur, rachunków itp. W oparciu o ww. zarzuty powódka wniosła o zmianę punktu 2 wyroku i zasądzenie na swoją rzecz od pozwanego kwoty 33.719 zł tytułem kosztów procesu, ewentualnie zasądzenie tych kosztów w wysokości trzykrotności stawki minimalnej, oraz zasądzenia kosztów postępowania zażaleniowego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanego jako bezzasadna podlegała oddaleniu, zaś zażalenie powódki zasługiwało na częściowe uwzględnienie.

Ustosunkowując się w pierwszej kolejności do podniesionych w apelacji pozwanego zarzutów dotyczących naruszenia art. 233§1 k.p.c. oraz błędnych ustaleń faktycznych dokonanych przez Sąd Okręgowy wskazać należy, że zarzut naruszenia prawa procesowego jest uzasadniony jedynie wówczas, gdy strona odwołująca się wykaże, że rzeczywiście sposób postępowania Sądu I instancji naruszał indywidualnie oznaczoną normę. Jednocześnie nieprawidłowości te doprowadziły do następstw, które miały istotny wpływ na treść wydanego w sprawie orzeczenia. Zarzut procesowy jest usprawiedliwiony jedynie wówczas, jeżeli zostanie dowiedzione, że gdyby nie potwierdzone błędy proceduralne Sądu niższej instancji, orzeczenie kończące spór stron miałoby inną treść. Z kolei skuteczne podniesienie zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. i funkcjonalnie z nim powiązanych zarzutów dotyczących ustaleń faktycznych, wymaga od strony wykazania na czym, w odniesieniu do zindywidualizowanych dowodów polegała nieprawidłowość postępowania

Sądu, w zakresie ich oceny i poczynionych na jej podstawie ustaleń. W szczególności strona ma wykazać, dlaczego obdarzenie jednych dowodów wiarygodnością czy uznanie, w odróżnieniu od innych, szczególnego ich znaczenia dla dokonanych ustaleń, nie da się pogodzić z regułami doświadczenia życiowego i (lub) zasadami logicznego rozumowania, czy też przewidzianymi przez procedurę regułami dowodzenia. Nie oparcie stawianego zarzutu na tych zasadach, wyklucza uznanie go za usprawiedliwiony, pozostając dowolną, niedoniosłą z tego punktu widzenia polemiką oceną i ustaleniami Sądu niższej instancji. Dopóty, dopóki ocena przeprowadzona przez Sąd mieści się w granicach wyznaczonych przez tę normę procesową i nie doznały naruszenia wskazane tam jej kryteria, Sąd Odwoławczy obowiązany jest ocenę tę, a co za tym idzie także wnioski z niej wynikające dla ustaleń faktycznych, aprobować.

Mając na uwadze powyższe rozważania i przez ich pryzmat analizując postawione w apelacji strony pozwanej zarzuty, jak również uwzględniając także powołane dla ich uzasadnienia motywy, uznać należy, że nieuzasadnione są twierdzenia pozwanego kwestionujące ustalenia Sądu Okręgowego w zakresie planowanego przez pozwanego jak najszybszego przejścia mieszkania powódki i jego spieniężenia. Zgodnie z ustaleniami faktycznymi, w tym poczynionymi również na podstawie dokumentów (potwierdzenie wymeldowania), pozwany bezpośrednio po upływie terminu, w jakim miała zostać spłacona pożyczka, podjął czynności mające na celu doprowadzenie do opuszczenia mieszkania przez powódkę (mimo że stanowiło ono jej centrum życiowe), a następnie podjął kroki zmierzające do wymeldowania powódki (co nastąpiło 20.12.2018r.) i wreszcie wszczął postępowanie eksmisyjne powódki. Nadto, już na początku 2019r., a więc po 5 miesięcy od terminu zwrotu pożyczki pozwany przedstawił oferty sprzedaży mieszkania. Powyższe okoliczności świadczą w sposób niewątpliwy, iż celem pozwanego było jak najszybsze doprowadzenie do uzyskania posiadania lokalu, a następnie jego sprzedaży. Tak, jak wskazał to Sąd Okręgowy, wolę szybkiego przejścia mieszkania potwierdza także fakt zażądania od powódki i jej córki pełnomocnictwa do ich wymeldowania z tego lokalu i uzależnienia wypłaty kwoty 157 242zł od przedłożenia tych pełnomocnictw. Nie bez znaczenia było również znaczące zaniżenie wartości lokalu, wskazanej w umowie przewłaszczenia na zabezpieczenie. Kwota 230 000zł podana w §5 ust. 3 umowy określona została bez uprzedniej specjalistycznej wyceny i jak wynika z porównania z wartością lokalu ustaloną przez biegłego sądowego była kwotą znacznie niższą od jego rynkowej wartości. Okoliczność ta negatywnie wpływa na ocenę zachowania pozwanego, który jako osoba zajmująca się pośrednictwem finansowym i decydującym się udzielić pożyczki zabezpieczonej przewłaszczeniem nieruchomości musiał posiadać wiedzę o rynkowej wartości lokalu, położonego w jednej z najbardziej atrakcyjnych turystycznie miejscowości w Polsce.

Odnosząc się do ustaleń dotyczących wysokości pożyczki, to ustalenia w tym zakresie poczynione zostały na podstawie treści umowy, z której literalnym brzmieniem pożyczka udzielona została w kwocie 215 650 zł. Z kolei na podstawie zeznań świadków P. B. (1) i Ł. S. (1) ustalone zostało, iż pełnomocnikowi powódki nie została wypłacona żadna kwota w gotówce, a w szczególności kwota 58 408 zł. Ocena ww. zeznań świadków i uznanie ich za wiarygodne w części dotyczącej braku przekazania jakiegokolwiek gotówki nie naruszają dyrektywy z art. 233§1 k.p.c. Sąd Okręgowy szczegółowo wyjaśnił, z jakich przyczyn uznał ww. zeznania za wiarygodne, odmawiając jednocześnie wiary świadkom B. D. i pozwanego. Niewątpliwie z kwoty pożyczki wypłacona została prowizja w wysokości 10.000zł K. K. (1), która już pomniejszała gotówkę rzekomo przekazaną P. B. (1). Już ten fakt potwierdzał wersję córki powódki o nieotrzymaniu gotówki w wysokości wskazanej w umowie. Okoliczność potwierdzenia odbioru gotówki w treści samego aktu notarialnego oraz na oddzielnym oświadczeniu, nie wyłącza możliwości poczynienia odmiennych ustaleń, jeśli ustalenia te wynikają z innych dowodów zgromadzonych w sprawie, uznanych za wiarygodne. Co więcej, można postawić pytanie, w jakim celu odbierane było od P. B. (1) dodatkowe pisemne oświadczenie o otrzymaniu części pożyczki w gotówce, skoro oświadczenie w przedmiocie kwitowania odbioru kwoty 58.408 zł zawarte zostało w treści samego aktu notarialnego obejmującego umowę pożyczki i umowę przewłaszczenia na zabezpieczenie. Istotne jest jednak przede wszystkim to, (a okoliczności ta wskazana została w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku), iż ustalenie, czy przedmiotem pożyczki była kwota 215 650 zł czy też kwota o 58 408 zł mniejsza), że sama wysokość pożyczki nie jest okolicznością, która miałaby wpływ na rozstrzygnięcie. Porównanie kwoty 215 650 zł (z odsetkami wskazanymi w umowie – kwoty 227 000 zł), jak i porównanie kwoty 168 592 zł, prowadzi do tych samych wniosków, a mianowicie do ustalenia, iż w zawartej między stronami umowie przewłaszczenia na zabezpieczenie doszło do nadmiernego

„nadzabezpieczenia”. Skoro wartość lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem zabezpieczenia wynosiła na dzień zawarcia spornej umowy 322 000 zł, to wartość lokalu była o około 100 000 zł wyższa w porównaniu z kwotą wynikającą z literalnej treści umowy i ponad 150 000 zł wyższą przy ustaleniu, że rzeczywista pożyczka wynosiła 157 242 zł. Za udzielenie pożyczki na okres 6 miesięcy, po bezskutecznym upływie terminu spłaty (a pozwany winien liczyć się z możliwością niewywiązania się powódki z terminowego wykonania umowy, z uwagi na brak zdolności powódki do uzyskania pożyczki w systemie bankowym, co świadczyło o jej zadłużeniach) wierzyciel uzyskiwał składnik majątkowy przewyższający pożyczkę z odsetkami o 100 000 zł, sam nie będąc zobowiązanym do zwrotu nadwyżki. Kwota 100 000 zł niewątpliwie jest aktualnie kwotą o znaczącej wartości ekonomicznej, przy czym w 2018r. ta wartość była jeszcze wyższa.

Odnosnie wniosku dowodowego zawartego w apelacji wskazać należy, że okoliczność prawomocnego umorzenia karnych postępowań przygotowawczych toczących się z zawiadomień powódki była okolicznością niesporną, przy czym umorzenie postępowań karnych nie stoi na przeszkodzie ustaleniom sądu cywilnego w zakresie nieważności zawartej umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie z uwagi na jej sprzeczność z zasadami współzycia społecznego. Czym innym jest bowiem brak znamion popełnienia przestępstwa, a czym innym pokrzywdzenie drugiej strony umowy cywilnej.

Wobec powyższego, ustalenia faktyczne Sądu I instancji Sąd Apelacyjny w całości podziela.

Przechodząc do oceny zarzutów dotyczących naruszenia przepisów prawa materialnego rozważania należy zacząć od omówienia zarzutu naruszenia art. 58§2 k.c. Pozostałe zarzuty są bowiem całkowicie chybione, albowiem podstawą rozstrzygnięcia nie był ani art. 88§1 i 2 k.c. ani art. 388§1 k.c.

Zgodnie z art. 58 § 2 k.c., nieważna jest czynność prawna sprzeczna z zasadami współzycia społecznego. Zasada swobody umów, zgodnie z którą strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, doznaje na gruncie art. 353¹ k.c. ograniczenia, jeżeli jej treść lub cel sprzeciwia się właściwości (naturze) stosunku prawnego, ustawie bądź zasadom współzycia społecznego. Zasady współzycia społecznego stanowią jedno z kryteriów ograniczających swobodę umów (art. 353¹ k.c.), służąc ochronie porządku moralnego, jako wartości ściśle związanej z porządkiem prawnym, nie pozwalając stronom na ułożenie stosunku prawnego w sposób odbiegający od powszechnie akceptowanych założeń aksjologicznych. Za Sądem Okręgowy wskazać należy, że umowa przewłaszczenia na zabezpieczenie jest zawierana na podstawie art. 353¹ k.c. pomiędzy dłużnikiem – właścicielem rzeczy a jego wierzycielem i na jej mocy dłużnik przenosi własność rzeczy w celu zabezpieczenia wykonania określonego zobowiązania (tak Sąd Najwyższy w wyroku z 13 maja 2011r., V CSK 360/10). Przewłaszczenie rzeczy w celu zabezpieczenia nie następuje z zamiarem trwałego wyzbycia się jej własności i już tylko z tego powodu wykluczone jest identyfikowanie stosunku przewłaszczenia w celu zabezpieczenia ze stosunkiem sprzedaży. Decyduje o tym treść stosunku prawnego wykreowanego przez oświadczenia woli prowadzące do jego nawiązania i ukształtowania wzajemnych praw i obowiązków. Intencją stron umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie nie jest przeniesienie własności rzeczy celem zaspokojenia zobowiązania. Przy przewłaszczeniu na zabezpieczenie realizacja zamierzonego przez strony celu następuje w ten sposób, że w razie niespłacenia długu wierzyciel może, jako właściciel rzeczy, zaspokoić z niej swoją wierzytelność, bez potrzeby zachowywania niektórych procedur dyktowanych interesem dłużnika. Co do zasady, strony umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie winny określić sposób, w jaki właściciel przewłaszczonej rzeczy zaspokoi z niej swoją wierzytelność, a postanowienia te poddają się kontroli poprzez klauzule generalne zamieszczone w art. 58 k.c. oraz art. 385¹ k.c. Sposób zaspokojenia nie może się odbywać zupełnie dowolnie. Na uwagę przy tym zasługuje też pogląd wyrażony przez Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 12 października 2011 r. II CSK 690/10, gdzie Sąd ten wskazał, że przy umowie przewłaszczenia na zabezpieczenie wymagane jest rozliczenie się stron, co staje się szczególnie istotne, gdy wartość przedmiotu przewłaszczenia przewyższa wysokość długu, gdyż wierzycielowi powinna przypaść jedynie wartość zaspokajająca jego interes. Nadmierne zaspokojenie wierzyciela, któremu dłużnik nie jest w stanie zapobiec, zaś wierzyciel nie ma prawnego obowiązku zwrotu nadpłaty, należy rozważyć na tle art. 353¹ k.c. i art. 58§2 k.c.

W umowie zawartej między stronami uregulowano obowiązek wierzyciela do powrotnego przeniesienia własności w terminie 14 dni od dnia zapłaty całości kwoty wynikającej z umowy pożyczki (§5 ust.1 umowy), wprost wskazując, iż w wypadku niewykonania obowiązku zwrotu pożyczki w całości wraz z odsetkami we wskazanym terminie, ciężący na pożyczkodawcy obowiązek zwrotnego przeniesienia lokalu na rzecz pożyczkobiorcy wygasa. Dalsze uszczegółowienie tego zapisu nastąpiło w §6 ust. 2 umowy, w którym wskazane zostało, iż razie braku terminowej spłaty pożyczki przez pożyczkobiorcę zobowiązanie do przeniesienia lokalu przez pożyczkodawcę na rzecz pożyczkobiorcy wygasa, a zobowiązania stron względem siebie uznane będą za całkowicie rozliczone bez konieczności składania dodatkowych oświadczeń. W paragrafie tym wskazano również, że powyższe następuje z zastrzeżeniem ust. 4, jednakże w umowie takiego ustępu brak. W zawartej przez strony umowie nie tylko zatem brak jest postanowień dotyczących określenia sposobu zaspokojenia się wierzyciela z przewłaszczonej rzeczy oraz warunków dokonania tej czynności, ale wprost wskazano, że obowiązek zwrotnego przeniesienia własności lokalu w razie braku terminowej spłaty wygasa, a strony są całkowicie rozliczone. Podkreślić ponownie należy, że sposób zaspokojenia wierzyciela wierzytelności zabezpieczonej przewłaszczeniem na zabezpieczenie, czy to ustalony umownie, czy wybrany przez wierzyciela podlega ograniczeniom, a mianowicie nie może być sprzeczny z treścią stosunku prawnego łączącego strony, umową lub zasadami współżycia społecznego. Sposoby zaspokojenia się wierzyciela korzystającego z przewłaszczenia na zabezpieczenie nie są określone w ustawie, ale za dopuszczalne należy uznać tylko takie, które gwarantują ochronę praw dłużnika i pozostałych jego wierzycieli w sposób możliwie najbardziej zbliżony do rozwiązań ustawowych przyjętych dla zastawu zwykłego czy hipoteki. Zaspokojenie zabezpieczonej wierzytelności z przewłaszczonej rzeczy może nastąpić np. poprzez jej zbycie, oddanie osobie trzeciej do odpłatnego korzystania lub rozporządzenie nią w inny sposób. Sposobem zaspokojenia wierzyciela może być też zatrzymanie rzeczy i zachowanie jej wartości na poczet zabezpieczonej wierzytelności. Czynność taka jest bowiem również zgodna z celem przewłaszczenia na zabezpieczenie. Z chwilą, kiedy w płaszczyźnie rzeczowej wierzyciel staje się bezwarunkowo właścicielem rzeczy i jako sposób zaspokojenia wierzytelności wybiera np. sprzedaż rzeczy (lub przewłaszczonego prawa), to ma on swobodę w dysponowaniu rzeczą jedynie w płaszczyźnie rzeczowej. W płaszczyźnie obligacyjnej jest on zobowiązany postąpić z rzeczą, tak by został zaspokojony jego słuszny interes, ale i by ewentualna nadwyżka wartości prawa zabezpieczającego została przekazana dłużnikowi.

Podkreślenia wymaga (na co także zwrócił uwagę Sąd I instancji), że zawarcie umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie stwarza dla dłużnika realne zagrożenie utraty nieruchomości na etapie zaspokajania wierzyciela. W orzecznictwie wskazuje się zatem na potrzebę rozważania, czy została zachowana proporcja pomiędzy wysokością długu a możliwym do uzyskania przez wierzyciela świadczeniem (wartością zabezpieczenia). Stwierdzenie, że dana umowa prowadzi do wystąpienia nadmiernego zabezpieczenia i w efekcie nadmiernego zaspokojenia wierzyciela, może być podstawą stwierdzenia jej nieważności w oparciu o art. 58§2 k.c. (tak Sąd Najwyższy w wyroku z 12 października 2011r., II CSK 690/10). Ochrona dłużnika przy zabezpieczeniach osobistych nie jest wyłączona na zasadach ogólnych. Głównym celem ustanowienia zabezpieczenia w formie umowy przewłaszczenia winno być uzyskanie ekwiwalentnego świadczenia. Wysokość zabezpieczonej wierzytelności powinna mniej więcej korespondować z uzyskanym przez wierzyciela poziomem jej zabezpieczenia prawnego, bowiem zabezpieczenie nie może prowadzić do uzyskania nadmiernej i nieuzasadnionej korzyści przez wierzyciela. Czynność prawna kreująca „nadzabezpieczenie” skonstruowana w sposób przynoszący wierzycielowi w wyniku realizacji zabezpieczenia rażąco nadmierne i nieusprawiedliwione zyski może być uznana za nieważną w świetle art. 58§2 k.c. Konstrukcja praw zabezpieczających nie może więc na przykład służyć przejmowaniu przez wierzyciela przedmiotu zabezpieczenia na własność w celu uzyskania zysku z jego sprzedaży, względnie zachowaniu jego własności za znacznie niższą od rynkowej wartość przejęcia. Taka postawa wierzyciela musi zostać oceniona jako naganna z punktu widzenia zasad uczciwego obrotu, skoro zmierza do uzyskania nieusprawiedliwionych zysków kosztem dłużnika. Umowa przewłaszczenia na zabezpieczenie winna służyć umożliwieniu wierzycielowi zaspokojenia w przypadku niewykonania przez dłużnika zobowiązania do wysokości przysługującej mu wierzytelności, a nie nieuzasadnionemu przysporzeniu zabezpieczającemu na rzecz wierzyciela.

Zgodnie z ustaleniami poczynionymi w sprawie wartość nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia na chwilę zawarcia umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie (a ta chwila jest decydująca dla ustalenia

niewspółmierności zabezpieczenia) wynosiła 322 000 zł. Była zatem znacząco wyższa niż kwota pożyczki wraz z odsetkami należnymi na dzień spłaty. Wartość nieruchomości odbiegała zatem w sposób rażący od wysokości zabezpieczonej wierzytelności, a pozwany uzyskał nadzabezpieczenie w kwocie co najmniej 100 000 zł. Uzasadniony jest zatem wniosek, że uzyskane zabezpieczenie było nadmierne i zbędne. Trafnie także Sąd Okręgowy przyjął, iż w okolicznościach sprawy uzasadniony jest wniosek, iż zawarta umowa nakierowana była na przejęcie nieruchomości za cenę zaniżoną i nieodpowiadającą rynkowej wartości nieruchomości. W tym zakresie, wskazać należy, że umowa pożyczki, na zabezpieczenie której zawarta została umowa przewłaszczenia, miała zostać spłacona w krótkim 6-miesięcznym terminie, a pozwany winien zdawać sobie sprawę, iż powódka nie będzie w stanie spłacić pożyczki w takiej wysokości w terminie. Zapewnienia dotyczące sprzedaży innej nieruchomości i to nieruchomości nie stanowiącej własności powódki poddawały w wątpliwość terminowe spłacenie zadłużenia (zwłaszcza przy uwzględnieniu, że właścicielem tejże nieruchomości była córka powódki posiadająca własne zadłużenia, które zamierzała spłacić z uzyskanej ze sprzedaży sumy pieniężnej). Zauważyć należy, iż w sytuacji, gdy ktoś liczy się z uzyskaniem w najbliższym czasie środków ze sprzedaży nieruchomości, zaciąganie pożyczki i to zarówno oprocentowanej, jak i obciążonej koniecznością zapłaty prowizji, jest nielogiczne i nieracjonalne. Dodatkowo zwrócić należy uwagę na okoliczność, iż w umowie zawarte zostało niekorzystne dla powódki postanowienie, iż w razie braku terminowej spłaty pożyczki, zobowiązanie pozwanego do powrotnego przeniesienia własności lokalu wygasa, a strony są całkowicie rozliczone. Brak zwrotu pożyczki przez powódkę miał zatem skutkować definitywnym przejściem prawa własności przedmiotowej nieruchomości na rzecz pozwanego, a więc utratą przez powódkę prawa majątkowego o wartości znacznie większej aniżeli świadczenie, jakie otrzymała. Taki sposób zabezpieczenia pożyczki otrzymanej od pozwanej należy ocenić jako naruszający podstawowe zasady słuszności kontraktowej i uczciwości w obrocie, a w konsekwencji wobec sprzeczności tej umowy z zasadami współżycia społecznego należało ustalić, że jest ona nieważna. Głównym celem ustanowienia zabezpieczenia w formie umowy przewłaszczenia winno być bowiem uzyskanie ekwiwalentnego świadczenia (wysokość zabezpieczonej wierzytelności powinna mniej więcej korespondować z uzyskanym przez wierzyciela poziomem jej zabezpieczenia prawnego), a nie uzyskanie nadmiernej i nieuzasadnionej korzyści przez wierzyciela. Czynność prawna kreująca nadzabezpieczenie skonstruowana w sposób przynoszący wierzycielowi w wyniku realizacji zabezpieczenia rażąco nadmierne i nieusprawiedliwione zyski, może być uznana za nieważną w świetle art. 58 § 2 k.c., zwłaszcza, gdy dłużnik nie jest w stanie zapobiec efektowi nadmiernego zaspokojenia wierzyciela, a wierzyciel nie ma prawnego obowiązku zwrotu nadpłaty (por. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 16 lipca 2004 r., I CK 114/04, niepubl.; z dnia 28 października 2010 r., II CSK 218/2010; z dnia 12 października 2011 r., II CSK 690/2010; z dnia 16 lipca 2004 r., I CK 114/04, niepubl.; z dnia 9 lutego 2012 r., II CSK 181/11).

Uwzględniając stan nadzabezpieczenia (tj. znaczącej dysproporcji pomiędzy wartością wierzytelności a wartością przewłaszczonej nieruchomości), brak jakiegokolwiek zabezpieczenia interesów powódki na wypadek braku spłaty w terminie (obowiązku rozliczenia), jak również uwzględniając okoliczności leżące po stronie powódki, takie jak brak możliwości zaciągnięcia pożyczki w banku z uwagi na liczne obciążenia finansowe, charakter nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia (nieruchomością tą był lokal mieszkalny, w którym powódka zaspokajała swoje potrzeby mieszkaniowe), istniejący już przy zawarciu umowy stanu, który oceniając bieg rzeczy racjonalnie nie mógł doprowadzić do spełnienia świadczenia przez dłużnika w terminie, uzasadniony jest wniosek, że zawarta umowa w sposób rażący naruszała interesy powódki, a tym samym konieczne jest uznanie jej za sprzeczną z zasadami współżycia społecznego, co pociąga za sobą nieważność umowy w świetle art. 58 § 2 k.c. Zauważyć nadto należy, iż w ocenie sądu Apelacyjnego pozwany nie wykazał, aby działania powódki nakierowane były z góry na uniknięcie odpowiedzialności za niespłacone długi, ukrywanie majątku i utrudnianie egzekucji. W tym zakresie wskazać należy, iż powódka w ogóle nie uczestniczyła w formułowaniu postanowień umowy łączącej strony, a pozwany – celem odpowiedniego zabezpieczenia swoich praw przy jednoczesnym poszanowaniu interesów dłużnika mógł sformułować zapisy umowy w taki sposób, aby nie naruszały zasad współżycia społecznego poprzez rażące naruszenie praw kontrahenta. Wystarczające w tym zakresie było wprowadzenie do umowy postanowień określających sposób rozliczenia się z powódką z nadwyżki pomiędzy wysokością zadłużenia a wartością lokalu. Także okoliczność braku zapłaty pożyczki nie może być argumentem przeciwko uwzględnieniu powództwa, wszak wejście w życie

postanowień umowy pozwalających wierzycielowi na trwale przejęcie nieruchomości celem zabezpieczenia spłaty pożyczki urzeczywistnia się w razie braku terminowego wywiązania się dłużnika z obciążającego go obowiązku.

Wobec powyższego, apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98§1 k.p.c. w zw. z art. 391§1 k.p.c., zasądzając od pozwanego jako strony przegrywającej na rzecz powódki wynagrodzenie pełnomocnika obliczone na podstawie §2 pkt 7 w zw. z §10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie.

Zażalenie powódki zasługiwało na częściowe uwzględnienie. Po pierwsze, wskazać należy, iż o ile ma rację żaląca, iż do spisu kosztów nie jest konieczne dołączanie rachunków, faktur czy też innych dokumentów wykazujących wysokość poniesionych wydatków, o tyle – jak to wskazał Sąd Okręgowy – spis kosztów podlega ocenie na podstawie art. 233§1 k.p.c., przy uwzględnieniu celowości poniesionych kosztów oraz niezbędność ich poniesienia ze względu na charakter sprawy. Przedłożony przez powódkę spis kosztów trafnie uznany został za budzący wątpliwości co do zasadności ich poniesienia. Wskazać należy chociażby koszt noclegów, które zostały wyliczone na kwotę 2952 zł za 6 noclegów, co biorąc pod uwagę ogólnie dostępne dane dotyczące średnich cen noclegów w N. uznać należy za niecelowe w tak określonej wysokości. Podkreślić przy tym należy, że nieuwzględnienie wniosku o zasądzenie kosztów procesu w wysokości wskazanej w spisie kosztów nie pozbawia strony wygrywającej spór całości kosztów. Zgodnie z art. 98§1 k.p.c., strona przegrywająca spór obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony, zaś zgodnie z §3 ww. przepisu, do niezbędnych kosztów procesu strony reprezentowanej przez adwokata zalicza się wynagrodzenie, jednak nie wyższe niż stawki opłat określone w odrębnych przepisach. Skoro powódka była reprezentowana przez pełnomocnika w osobie adwokata, przy nieuwzględnieniu wysokości kosztów według spisu, zasadne było zasądzenie kosztów obejmujących wynagrodzenie pełnomocnika zgodnie ze stawkami wynikającymi ze stosownego rozporządzenia. Uwzględniając przedmiot sprawy, ilość wyznaczonych rozpraw, długotrwałość postępowania, wszczęte przed niniejszą sprawą postępowanie zabezpieczające uzasadnione jest zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki wynagrodzenie w podwójnej stawce obliczonej na podstawie §2 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie. W związku z powyższym, punkt II zaskarżonego wyroku podlegał zmianie na podstawie art. 386§1 k.p.c. w zw. z art. 397§3 k.p.c. poprzez podwyższenie zasądzonej tytułem kosztów kwoty 10817zł do kwoty 21617zł, przy oddaleniu zażalenia w pozostałej części jako bezzasadnego na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 397§3 k.p.c.

W związku z częściowym uwzględnieniem zażalenia, o kosztach postępowania zażaleniowego orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c. w zw. z art. 391§1 k.p.c. w zw. z art. 397§2 k.p.c.