

Sygn. akt I ACa 536/20

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 lutego 2021 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSA Tomasz Sobieraj (spr.)
Sędziowie:	SA Zbigniew Ciechanowicz SA Małgorzata Gawinek

po rozpoznaniu w dniu 5 lutego 2021 r. na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa: Prokuratora Okręgowego w Gorzowie Wielkopolskim

przeciwko: E. B. (1), M. C. (1), A. P.

o ustalenie nieważności umowy

na skutek apelacji pozwanego A. P. od wyroku Sądu Okręgowego w Gorzowie Wielkopolskim z dnia 24 lipca 2020 r. sygn. akt I C 695/18

- 1. prostuje w części wstępnej oraz punktach pierwszym i trzecim sentencji zaskarżonego wyroku oznaczenie pozwanej z „M. C. (1)” na „M. C. (1)”;**
- 2. oddala apelację.**

Zbigniew Ciechanowicz Tomasz Sobieraj Małgorzata Gawinek

Sygn. akt I ACa 536/20

UZASADNIENIE

Powód Prokurator Okręgowy w Gorzowie Wielkopolskim wniósł pozew przeciwko E. B. (1), M. C. (1) i A. P. o ustalenie, że umowa pożyczki zawarta pomiędzy pozwanymi oraz umowa przeniesienia własności nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy Gorzowie Wielkopolskim prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), zawarte 7 sierpnia 2014 roku są nieważne.

W odpowiedzi na pozew pozwany A. P. wniósł o oddalenie powództwa w całości; zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania.

W odpowiedzi na pozew pozwana M. C. (1) wniosła o oddalenie powództwa w całości; zasądzenie zwrotu kosztów postępowania według norm przepisanych.

Pozwana E. B. (1) uznała żądanie pozwu.

Sąd Okręgowy w Gorzowie Wielkopolskim wyrokiem z dnia 24 lipca 2020 roku:

- w punkcie pierwszym ustalili, że zawarta pomiędzy M. C. (1) i A. P. a E. B. (1) umowa pożyczki i przewłaszczenia na zabezpieczenie nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Gorzowie Wielkopolskim prowadzi księgę wieczystą kw nr (...) zawarte w dniu 7 sierpnia 2014 w kancelarii notarialnej w D. przed notariuszem G. R. (1) A nr (...) są nieważne;
- w punkcie drugim odstąpił od obciążenia pozwanej E. B. (1) obowiązkiem zwrotu Skarbowi Państwa brakujących kosztów sądowych;
- w punkcie trzecim nakazał ściągnąć solidarnie od pozwanych M. C. (1) i A. P. kwotę 7840,50 złotych tytułem brakujących kosztów sądowych;
- w punkcie czwartym przyznał od Skarbu Państwa Sądowi Okręgowemu w Gorzowie Wlkp. na rzecz adwokata T. B. kwotę 4428 złotych, w tym VAT, tytułem nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanej E. B. (1) z urzędu.

Podstawę powyższego wyroku stanowiły następujące ustalenia faktyczne i ich ocena prawna:

E. B. (1) była właścicielką lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...), stanowiącego odrębną nieruchomość, składającego się z jednego pokoju, kuchni, przedpokoju, łazienki wraz z przynależną do tego lokalu piwnicą, znajdującego się na IV piętrze, o łącznej powierzchni użytkowej 33,93 m², dla którego prowadzona jest księga wieczystą kw nr (...).

Nieruchomość tę nabyła aktem notarialnym z dnia 2 lipca 2013 roku w zamian za prawo najmu mieszkania komunalnego, którego była głównym najemcą, które było większe (70 m²), jednak E. B. (1) nie radziła sobie z zapłatą czynszu, a nowa najemczyni spłaciła zadłużenie. W umowie strony zastrzegły dla zbywcy prawo pierwokupu za kwotę 50000 złotych.

E. B. (1) w mieszkaniu przy ul (...) zamieszkała ze swoim partnerem T. C. i ich wspólnym dzieckiem, urodzonym w (...). Było to drugie dziecko E. B. (1), pierwsze zostało umieszczone w rodzinie zastępczej i oddane do adopcji. Po nabyciu lokalu T. C. odmalował mieszkanie. Ich sytuacja finansowa była trudna. T. C. nie pracował. E. B. (1) zajmowała się domem i gospodarstwem domowym. Utrzymywali się z zasiłki wypłacanego pozwanej przez (...). T. C. zauważył ogłoszenie w telegazecie. Zadzwoił do ogłoszeniodawcy Ł. Z. (1). Ł. Z. (1) zaoferował pożyczkę, a kwotę ustalał w T. C.. Ł. Z. (1) dowiedział się od konkubenta pozwanej, że E. B. (1) jest właścicielką mieszkania, nie wymagał od niej ani jej konkubenta zaświadczenia o dochodach.

W dniu 7 sierpnia 2014 Ł. Z. (1) przyjechał po E. B. (1), zabrał też T. C. do notariusza do D. w województwie (...). Dnia 7 sierpnia 2014 roku w Kancelarii Notarialnej w D. przed notariuszem G. M. Rep. A nr (...) E. B. (1) w obecności partnera T. C. podpisała z Ł. Z. (1) jako pełnomocnikiem M. C. (1) oraz A. P., akt notarialny - umowę pożyczki i umowę przewłaszczenia na zabezpieczenie: Paragraf 1 punkt 1 i 2 umowy: „Ł. Z. (1) oświadcza w imieniu i na rzecz swoich mocodawców, że udzielają E. B. (1) pożyczki w łącznej kwocie 42.200 złotych, tj. po 21.100 złotych każde z nich, a E. B. (1) pożyczkę tę przyjmuje i potwierdza odbiór kwoty 40.715,75 złotych.” Strony postanowiły, że reszta kwoty tj. 1.484,25 złotych zostanie przelana na konto Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G. tytułem spłaty zaległości czynszowych za lokal przy ul. (...). E. B. (1) zobowiązała się do spłaty pożyczki do dnia 7.02.2015 roku. Od kwoty pożyczki zostały ustalone odsetki w wysokości 11 % w stosunku rocznym tj. łączna kwota odsetek 1.320 złotych”. Paragraf 1 punkt 7 umowy: „W przypadku opóźnienia pożyczkobiorcy o co najmniej 7 dni, co do obowiązku zwrotu pożyczki w wyżej wymienionym terminie cała niespłacona suma pożyczki staje się natychmiast wymagalna.” Paragraf 1 punkt 5 umowy: „Pożyczkobiorca oświadczyła, że jest stanu wolnego oraz zapewniła, że jej stan majątkowy umożliwia spłatę zaciągniętej pożyczki, a nadto, że nie znajduje się w sytuacji przymusowej i ma świadomość, że brak spłaty pożyczki w wyżej określonym terminie grozi utratą nieruchomości i okoliczność tą w pełni zaakceptowała”. Paragraf 1 punkt 6 umowy: „Stawający ustalają możliwość przedłużenia niniejszej umowy w formie aktu notarialnego.” Paragraf 2 punkt 1: „Stawająca E. B. (1) oświadcza, że jest właścicielem stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...), składającego się z jednego pokoju, kuchni, przedpokoju, łazienki wraz z przynależną do tego lokalu piwnicą nr (...), znajdującego się na IV piętrze, o łącznej powierzchni użytkowej 33,93

m⁽²⁾, objętym księgą wieczystą nr (...) (...)”. Paragraf 2 punkt 4 umowy: „Stawający oświadczają, że wartość rynkowa opisanego lokalu mieszkalnego (w punkcie 1) wynosi 50.000 złotych.” Paragraf 4 umowy: „W celu zabezpieczenia wykonania wszelkich zobowiązań w stosunku do pożyczkobiorców, jakie powstały i powstaną na podstawie umowy pożyczki opisanej w paragrafie 1, przewłaszczająca E. B. (1) przenosi własność lokalu mieszkalnego nr (...), bliżej opisanego w paragrafie 2 na rzecz Pożyczkodawców w udziałach po 1/2 części na rzecz każdego z nich.” Paragraf 5 umowy: „Ł. Z. (1) zobowiązuje swoich mocodawców solidarnie do zwrotnego przeniesienia na przewłaszczającą E. B. (1) lokalu mieszkalnego opisanego w paragrafie 2 umowy w terminie 14 dni od uiszczenia przez pożyczkobiorcę wszystkich kwot, o których mowa w paragrafie 1 na zasadach tam określonych.” Paragraf 6 umowy: „E. B. (1) zobowiązuje się wydać w posiadanie pożyczkobiorców opisany lokal mieszkalny w terminie 7 dni od dnia wezwania”. Paragraf 8 umowy: „W przypadku braku zwrotu całej kwoty pożyczki w ostatecznym terminie, roszczenie E. B. (1) o zwrot przeniesienia na jej rzecz przedmiotu przewłaszczenia, wygaśnie”. Paragraf 15 pkt 2 umowy: „Po pouczeniu przez notariusza o możliwości wpisu do księgi wieczystej roszczenia o zwrotne przeniesienie własności nieruchomości przewłaszczająca oświadcza, że nie wnosi o wpisanie roszczenia o zwrotne przeniesienie własności nieruchomości na jej rzecz”. Paragraf 16 strony wnoszą o wpisanie w dziele II księgi wieczystej (...) jako współwłaścicieli M. C. (1) w udziale do 1/2 części oraz A. P. w udziale do 1/2 części. E. B. (1), podpisując umowę, działała za namową konkubenta, liczyła, że to on, jak jej obiecywał, będzie spłacał pożyczkę. Nie zdawała sobie sprawy ze skutków prawnych zawartej umowy.

E. B. (1) nie wpłaciła żadnej kwoty na poczet zadłużenia. Termin spłaty pożyczki upłynął 7 lutego 2015 roku.

23 lutego 2015 Ł. Z. (1) przyjechał do mieszkania E. B. (1) przy ul (...) każąc jej je opuścić. E. B. (1) wraz z konkubentem oraz dzieckiem wyprowadzili się z przedmiotowego mieszkania, z pomocą Ł. Z. (1). Wskazał im on inne mieszkanie, w nieco lepszym standardzie od dotąd zajmowanego, za które opłacił czynsz na 5 tygodni. Po tym czasie opuścili to mieszkanie, bo nie mieli pieniędzy na dalsze opłacanie czynszu. E. B. (1) zamieszkała u ojca T. C.. Po dwóch miesiącach pozwana trafiła do Ośrodka Pomocy Kryzysowej w G., Aktualnie jest osobą bezdomną, została pozbawiona władzy rodzicielskiej nad synem.

Dnia 6 marca 2014 roku w kancelarii notarialnej w G. M. C. (1) i A. P. zawarli z K. N. przedwstępną umowę przeniesienia w/w opisaney nieruchomości za cenę w kwocie 75000 złotych pod warunkiem niewykonania przez M. K. prawa pierwokupu. W dniu 20 kwietnia 2014 zawarli umowę przenoszącą własność. Dnia 28 maja 2015 roku w kancelarii notarialnej w G. K. N. zawarł z M. Z. umowę sprzedaży przedmiotowej nieruchomości. Cena sprzedaży nieruchomości wyniosła 67000 złotych.

Wartość rynkowa mieszkania przy ul. (...) w G. na dzień 7 sierpnia 2014 wynosiła 94400 złotych (bez oględzin wnętrza lokalu).

Postanowieniem z dnia 16 maja 2017 roku sygn. akt PO I Ds.53.2016, Prokuratura Okręgowa w Gdańsku postanowiła przedstawić Ł. Z. (1), A. P. i M. C. (1) zarzut, że w nieustalonym okresie czasu nie wcześniej niż od 2010 roku do 2016 roku w G., działając wspólnie i w porozumieniu z innymi osobami w związku z prowadzoną działalnością w zakresie pośrednictwa finansowego i udzielania pożyczek, brali udział w zorganizowanej grupie przestępczej mającej na celu popełnienie przestępstw polegających na doprowadzeniu do niekorzystnego rozporządzenia mieniem w celu przejmowaniu praw własności nieruchomości i spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych poprzez wprowadzanie w błąd, wyzyskiwanie błędu co do warunków i charakteru umów lub niezdolności do należytego pojmowania przedsiębranego działania ich właścicieli w związku z zawieranymi z nimi umowami pożyczek zabezpieczonych przeniesieniem prawa własności, mając świadomość niezdolności pokrzywdzonych do spłaty pożyczek bez utraty prawa własności lub spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, a także wykorzystywaniu przymusowego położenia pokrzywdzonych. Wśród pokrzywdzonych znajduje się E. B. (1), która została doprowadzona do niekorzystnego rozporządzenia prawa własności nieruchomości oznaczonej w księdze wieczystej (...), lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...), o wartości 88.200 złotych, poprzez wprowadzenie w błąd E. B. (1), że wypłaci jej pożyczkę w dwóch transzach tj. 22.000 złotych i 8.000 złotych, z czego tej drugiej nigdy nie otrzymała, ponadto wyzyskał jej błąd co do rzeczywistej kwoty udzielonej pożyczki do zwrotu 43.520 złotych podczas, gdy

faktycznie przekazał jej kwotę 20.000 złotych, jednocześnie zaniżając wartość nieruchomości do kwoty 50.000 złotych, tj. o przestępstwo z art. 286 § 1 k.k.

Sąd Okręgowy na podstawie tak ustalonego stanu faktycznego uznał, że powództwo okazało się uzasadnione. Wskazał, że strony zawarły umowę pożyczki i przewłaszczenia na zabezpieczenie. Niespornym w sprawie był fakt, że strony zawarły umowę pożyczki oraz umowę przewłaszczenia na zabezpieczenie o treści jak w załączonym do pozwu akcie notarialnym. Bezspornym było również, że E. B. (1) nie dokonała żadnej wpłaty na poczet spłaty pożyczki. Przyjął, że w świetle żądania pozwu istotną kwestią sporną do wyjaśnienia przez sąd pozostawała kwota pożyczki i wartość przedmiotu zabezpieczenia. Uznał, że twierdzenia E. B. (1) dotyczące tego, że kwota wymieniona na umowie pożyczki została zawyżona w stosunku do kwoty, którą faktycznie otrzymała w ramach umowy w ocenie Sądu Okręgowego nie znalazły potwierdzenia w materiale dowodowym. Nie przekonują również zeznania T. C. w tym zakresie, który nie potrafił – w konfrontacji z zeznaniami notariusza – przedstawić spójnej sekwencji zdarzeń. Za nieprawdziwe Sąd Okręgowy uznał twierdzenie tego świadka, jakoby kwota pożyczki zawarta w akcie notarialnym była napisana małym druczkiem. Sąd Okręgowy zwrócił uwagę, że kwota pożyczki z aktu notarialnego to 42200 złotych. W akcie notarialnym wpisano wartość nieruchomości jako 50000 złotych.

Odwołanie się do umowy zamiany z prawem pierwokupu jest w ocenie Sądu Okręgowego pozornym uprawdopodobnieniem wartości mieszkania. Umowy zamiany prawa najmu do mieszkań komunalnych na prawo własności nie są typowymi umowami w obrocie nieruchomości – zresztą prawo najmu nie stanowi przedmiotu obrotu a transakcje takie są złożone, zawierane w sytuacjach szczególnych np. przy zadłużeniach czynszowych. Wskazał, że cena rynkowa wartości prawa własności nieruchomości lokalowej (bez oględzin wnętrza lokalu) wg stanu tej nieruchomości i poziomu cen na dzień zawarcia umowy tj. 7 sierpnia 2014 roku została oszacowana przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego na kwotę 94400 złotych. Podkreślił, że pozwani po opuszczeniu mieszkania przez E. B. (1) sprzedali je w dniu 20 kwietnia 2015 roku, czyli niecały rok po zawarciu umowy, za kwotę 75000 złotych, która jest nieproporcjonalna w stosunku do kwoty pożyczki, stanowiąc blisko jej dwukrotność a umowę warunkową zawarli już 6 marca 2015 roku. Sąd Okręgowy zauważył, że nabywca nie jest związany z G. i w miesiącu następnym dalej przenosi prawo własności lokalu - cena w akcie notarialnym jest wprawdzie niższa (67.000 złotych), ale według Sądu Okręgowego - interesuje nas zysk pozwanych, a nie kolejnego właściciela.

Sąd Okręgowy podniósł, że na dzień zamknięcia rozprawy odsetki maksymalne za opóźnienie wynoszą 11,2 % w stosunku rocznym, a więc ich dwukrotność to 22,4 %. Przed dniem 5 marca 2015 roku nie funkcjonowały odsetki za opóźnienie, ale ich funkcje pełniły odsetki ustawowe, maksymalne odsetki ustawowe wynosiły na datę zawarcia umowy stron 16 % w stosunku rocznym, a więc za dwa lata 32 %. Skoro E. B. (1) pożyczyła od pozwanych kwotę 42200 złotych dopuszczalne byłoby zabezpieczenie do kwoty 55.704 złotych.

Sąd Okręgowy wziął pod uwagę, że od stron umowy o przewłaszczenie na zabezpieczenie przed dniem 30 maja 2020 roku nie można było jednak wymagać, aby umowę poprzedzała wycena rzeczoznawcy majątkowego. Świadek Ł. Z. (1) zeznał co prawda, że przed zawarciem umowy dokonał analizy rynku, czemu sąd nie daje wiary, bo jest oczywistym, skąd kwota 50.000 złotych pochodzi.

Sąd Okręgowy zaznaczył, że pozwani kwestionują wycenę biegłego sądowego, jednak nie przedstawiają żadnych dowodów na okoliczność stanu nieruchomości w dacie jej nabycia, które by mogły posłużyć dla ustalenia jej niższej wartości niż w wycenie biegłego. Zeznania świadka Ł. Z. (1) co do wyjątkowo złego stanu nieruchomości po jego opuszczeniu przez E. B. (1) Sąd Okręgowy uznał za gołosłowne. Trudno zresztą dać wiary temu świadkowi, skoro toczy się przeciwko niemu postępowanie karne a zarzut dotyczy m.in. przedmiotowej transakcji.

Opinii biegłego Sąd Okręgowy dał wiarę w całości, albowiem pochodzi od osoby posiadającej wymagane kwalifikacje do sporządzania operatów szacunkowych, których pozwany, kwestionującym opinię brak, stąd ich zarzuty sąd uważa za czysto polemiczne, nakierunkowane na wygranie procesu a nie na prawdę.

Sąd Okręgowy uznał, że niewątpliwie na skutek przedmiotowej umowy doszło do tzw. nadzabezpieczenia. Podkreślił, że strony nie mogą ułożyć stosunku prawnego w sposób odbiegający od powszechnie akceptowanych założeń

aksjologicznych. Sąd Okręgowy zauważył też, że strony w umowie nie uregulowały kwestii rozliczeń „z nadwyżki”. E. B. (1) zobowiązała się do zwrotu pożyczkodawcom kwoty pożyczki plus oprocentowania, czyli kwoty 43.520 złotych. Mieszkanie nawet zgodnie treścią w/w aktu notarialnego było warte więcej. Nie przewidziano też rozliczeń w sytuacji spłaty pożyczki w części. Paragraf 8 umowy (w przypadku braku zwrotu całej kwoty pożyczki w ostatecznym terminie, roszczenie E. B. (1) o zwrot przeniesienia na jej rzecz przedmiotu przewłaszczenia, wygaśnię) jest jasny. Zysk pozwanych ze sprzedaży lokalu jest rachunkowo oczywisty. Różnica pomiędzy zadłużeniem a wartością lokalu powinna przyspaść E. B. (1), oczywiście w sytuacji spłacania pożyczki, co miejsca nie miało, ale nie zmienia to wniosku sądu o jednostronnie korzystnych skutkach umowy.

W ocenie Sądu Okręgowego analiza umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie z dnia 7 sierpnia 2014 roku prowadzi do wniosku, że umowa od samego początku zakładała rażące pokrzywdzenie E. B. (1) przy nadmiernym i nieproporcjonalnym zysku pożyczkodawców.

Sąd Okręgowy dał wiarę zeznaniom E. B. (1) co do tego, że nie rozumiała konsekwencji prawnych umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie, jaką zawiera. Jak zeznała, w przeszłości zawierała już umowę pożyczki w banku na kwotę 30.000 złotych, którą spłacała i tym razem też była mowa o pożyczce. Sąd wyraził spostrzeżenie, że E. B. (1) jest osobą nieporadną życiowo i jej zeznania brzmią szczerze w zakresie motywów, dla których pojechała do D., zresztą świadek T. C. wcale nie przeczy temu, że od niego pochodził pomysł pożyczki i że to on skontaktował się z Ł. Z. (1), dostarczył mu dokumenty itd. E. B. (1) podczas przesłuchania przed sądem starała się dobrze zaprezentować, mimo trudnych dla niej pytań o dzieci, o jej drogę do bezdomności. Zapewne tak samo dobre wrażenie starała się zrobić, gdy wsiadała do samochodu Ł. Z. (1). Sąd Okręgowy był skłonny dać też wiary notariuszowi, że w jego ocenie pożyczkobiorczyni wyrażała werbalnie i pozawerbalnie wolę podpisania umowy. Notariusz nie znał przecież wcześniej stron umowy i Ł. Z. (1) (żadne inne transakcje objęte zarzutem aktu oskarżenia nie miały miejsca w jego kancelarii). Sąd Okręgowy wskazał, że M. C. (1) i A. P. nigdy nie mieli kontaktu z E. B. (1), nie byli w G., nie widzieli jej mieszkania – stąd ich zeznania nie były pomocne dla ustalenia stanu faktycznego. Sąd Okręgowy uznał, że E. B. (1) mogła rozumieć, że „brak spłaty pożyczki w wyżej określonym terminie grozi utratą nieruchomości” ale umowa przewłaszczenia na zabezpieczenie jest umową już przenoszącą własność. Umowa przewłaszczenia nie należy do zwykłych umów dnia codziennego, nie uczy się o niej w szkole, powszechna jest wiedza czym jest pożyczka, zastaw a nawet hipoteka, ale przy w/w droga do eksmisji dłużnika jest daleka a poszanowanie jego interesów gwarantuje szereg norm postępowania egzekucyjnego. E. B. (1) zobowiązała się wydać w posiadanie pożyczkobiorców opisany lokal mieszkalny w terminie 7 dni od dnia wezwania. Tak krótki termin dla matki z malutkim dzieckiem nie wymagał w ocenie Sądu Okręgowego komentarza. Okoliczności wejścia pozwanych w posiadanie lokalu (szybka przeprowadzka E. B. (1) do wskazanego lokalu opłaconego terminowo przez pozwanych przy czynnym udziale Ł. Z. (1) o nieco lepszym standardzie niż opuszczany), niemal natychmiastowa sprzedaż lokalu utwierdziły Sąd Okręgowy w przekonaniu o celu pozwanych. Jego zdaniem, paragraf 15 pkt 2 umowy („po pouczeniu przez notariusza o możliwości wpisu do księgi wieczystej roszczenia o zwrotne przeniesienie własności nieruchomości przewłaszczająca oświadcza, że nie wnosi o wpisanie roszczenia o zwrotne przeniesienie własności nieruchomości na jej rzecz”) chroni interes pozwanych.

Sąd Okręgowy wziął pod uwagę, że przeciwko pozwany toczy się postępowanie karne i dlatego w niniejszym procesie nie ferował poglądu o działaniu pozwanych w warunkach przestępstwa, tym niemniej z aktu oskarżenia, który jest dokumentem urzędowym wynika, że pozwani wielokrotnie nabywali lokale mieszkalne w zamian za udzielone pożyczki w drodze takich samych rodzajowo umów jak w przypadku pozwanej E. B. (1)

Sąd Okręgowy wskazał, że oczywiście pozwani ponoszą odpowiedzialność w ramach art. 58 k.c. za skutki działania swego pełnomocnika. W postępowaniu cywilnym inaczej niż w postępowaniu karnym sąd nie musi oceniać strony podmiotowej w kategoriach winy a wystarczająca jest ocena faktów.

Sąd Okręgowy wskazał, że ustalenia stanu faktycznego co do kwoty pożyczki są na korzyść pozwanych, ale i tak nie zmieniło to stanowiska Sądu Okręgowego. Podkreślenia – jego zdaniem - wymaga fakt, że strony nie mogą ułożyć stosunku prawnego w sposób odbiegający od powszechnie akceptowanych założeń aksjologicznych. Zdaniem Sądu Okręgowego zważywszy na powyższe rozważania umowa przewłaszczenia na zabezpieczenie jest oczywiście

nieważna. W ocenie Sądu Okręgowego analiza umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie z dnia 7 sierpnia 2014 roku od samego początku zakładała rażące pokrzywdzenie E. B. (1) przy nadmiernym i nieproporcjonalnym zysku Pożyczkodawców. Okoliczności tej nie zmienia fakt, że umowa ta została zawarta w formie aktu notarialnego. Sąd Okręgowy zauważył, że aktem notarialnym z dnia 7 sierpnia 2014 strony zawarły dwie umowy: umowę pożyczki i umowę przewłaszczenia na zabezpieczenie. Za naruszeniem zasady współzycia społecznego przemawia również fakt, że realna sytuacja spłaty pozabankowej pożyczki przez E. B. (1), znajdującej się w trudnej sytuacji ekonomicznej nie mającej pracy i utrzymującej siebie i dziecko z zasiłku stałego z (...), była znikoma i w konsekwencji doprowadziła do sytuacji, że E. B. (1) straciła jedyny majątek jaki posiadała. Pozwani w ocenie sądu nie liczyli na zysk z odsetek, bo mogli korzystniej pożyczyć lepiej sytuowanym kontrahentom, a na uzyskanie lokalu do dalszej odsprzedaży. Zdaniem Sądu Okręgowego bez zabezpieczenia w postaci przewłaszczenia nieruchomości pozwani nie pożyczyliby E. B. (1) kwoty objętej umową pożyczki. Co więcej, sąd wyraził przekonanie, że celem pozwanych również przy zawieraniu umowy pożyczki było uzyskanie prawa własności nieruchomości. Wskazuje na to w ocenie sądu pierwszej instancji krótki termin wyznaczony E. B. (1) na spłatę pożyczki, brak bliższego badania zdolności spłaty a wręcz możliwość łatwego dojścia do wniosku przez osoby trudniące się udzielaniem pozabankowych pożyczek, tudzież w nich pośredniczących, że nie uda jej się wywiązać z zobowiązania. Paragraf 1 punkt 6 zdaniem Sądu Okręgowego stwarzał tylko iluzję możliwości przedłużenia umowy. Sprzeczność z zasadami współzycia społecznego tak samo jak umowy przewłaszczenia jak i umowy pożyczki wyraża się w ocenie sądu w celu umowy, którym było przejęcie lokalu bez należnego właścicielowi ekwiwalentu a mianowicie za kwotę 42200 złotych, podczas gdy rzeczywista wartość lokalu wynosiła 94.000 złotych. Zdaniem sądu pierwszej instancji pozwani zawarli z pozwaną umowę pożyczki w celu obejścia zasad współzycia społecznego, bo w celu skłonienia jej do zawarcia umowy objętej ich požądaniem tj. umowy przewłaszczenia nieruchomości, a ta jest w ocenie sądu oczywiście sprzeczna z zasadami współzycia społecznego.

Tak więc Sąd Okręgowy uznał obie umowy za nieważne. Podkreślił, że E. B. (1) została wyrządzona nie tylko szkoda majątkowa, ale i krzywda nie do powetowania, takiego stanu rzeczy Sąd nie może akceptować. Konstytucja RP gwarantuje obywatelom ochronę prawa własności i wykorzystanie w tym celu przez Prokuratora art. 58 k.c. było jak najbardziej uzasadnione.

Podstawą prawną rozstrzygnięcia o kosztach procesowych był co do zasady art. 98 k.p.c. a dalej art. 105 par 2 k.p.c. i art. 113 ustęp 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych. Na podstawie art. 100 k.p.c. sąd nie obciążył E. B. (1) obowiązkiem zwrotu Skarbowi Państwa brakujących kosztów sądowych, albowiem jej stanowisko od początku procesu było zgodne z żądaniem pozwu. Brakujące koszty sądowe to: opłata od pozwu + brakująca część wynagrodzenia biegłego + opłata za konwojowanie świadka.

Apelację od powyższego wyroku wniósł pozwany A. P., zaskarżając go w części, tj. w zakresie punktów I i III w stosunku do niego oraz zarzucając mu:

a) naruszenie przepisów postępowania, a mianowicie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego oraz oparcie ustaleń faktycznych w niniejszej sprawie w zasadzie wyłącznie o depozycje E. B. (1), której to zeznaniom sąd przyznał walor pełnej wiarygodności przy jednoczesnej deprecjacji i odmowie waloru wiarygodności oraz mocy dowodowej zeznaniom Ł. Z. (1) w szczególności w zakresie, w jakim świadek zeznał na okoliczność wyjątkowo złego stanu nieruchomości położonej w G. przy ul. (...);

b) naruszenie przepisów postępowania, a mianowicie art. 233 § 1 k.p.c. w związku z art. 286 k.p.c. w związku z art. 205¹² § 2 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego oraz oparcie ustaleń faktycznych w niniejszej sprawie w zakresie dotyczącym wartości nieruchomości położonej w G. przy ul. (...), wyłącznie w oparciu o opinię biegłego z dnia 18 marca 2019 roku (która co wymaga podkreślenia była kwestionowana przez pozwanego A. P. przy jednoczesnym zupełnym pominięciu zarzutów do tej opinii zgłoszonych przez jego pełnomocnika w piśmie procesowym z dnia 17 czerwca 2019 roku oraz zaniechaniu wezwania biegłego na rozprawę lub zaniechaniu wezwania biegłego do pisemnego ustosunkowania się do zarzutów zgłoszonych przez tego pełnomocnika, podczas gdy jak wynika

z uzasadnienia zaskarżonego wyroku kwestia ustalenia wartości nieruchomości na dzień dokonania jej sprzedaży pomiędzy pozwanymi miała kluczowe znaczenie dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy;

c) naruszenie przepisów postępowania, a mianowicie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez zupełnie pominięcie przez sąd okoliczności tego rodzaju, że transakcja zawarcia umowy pożyczki oraz umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie pomiędzy pozwanymi była udokumentowana aktem notarialnym sporządzonym przez notariusza G. M., który to notariusz sporządził obie umowy i jak wynika ze złożonych przez niego zeznań w dniu 28 listopada 2018 roku notariusz zwrócił uwagę na kwotę pożyczki oraz wartość zabezpieczenia, natomiast deklarowana przez ożwanych wartość lokalu miała odbicie w okazanym świadkowi wcześniej akcie notarialnym, w związku z czym notariusz sporządzający niniejsze umowy nie dopatrył się żadnych okoliczności, które przemawiałyby za pokrzywdzeniem jednej ze Stron oraz nieekwiwalentnością świadczeń Stron;

d) naruszenie przepisów prawa materialnego, a mianowicie art. 58 § 2 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie w niniejszej sprawie i konsekwencji błędne uznanie przez Sąd Okręgowy, że umowa pożyczki oraz umowa przewłaszczenia na zabezpieczenie nieruchomości lokalowej, dla której Sąd Rejonowy w Gorzowie Wielkopolskim prowadzi księgę wieczystą KW o nr: GWIG/ (...) zawarte w dniu 07 sierpnia 2014 roku w kancelarii notarialnej w D. przed notariuszem G. M. są nieważne z uwagi na ich sprzeczność z zasadami współżycia społecznego, podczas gdy w realiach niniejszej sprawy brak było uzasadnionych podstaw do przyjęcia takiej tezy, w szczególności mając na uwadze fakt, iż pozwana E. B. (1) składając zeznania przed Sądem Okręgowym w żadnym momencie nie wskazała, że czuje się pokrzywdzona działaniem pozwanych A. P. czy M. C. (1), natomiast pozwana B. miała wyraźne zastrzeżenia do zachowania swojego byłego konkubenta - T. C., który nie był stroną wyżej wymienionych umów, ale jak wynika z zeznań pozwanej E. B. (1), miał zmusił ją do podpisania umowy, był rzeczywistym beneficjentem środków uzyskanych z tytułu zawartej umowy pożyczki i wprowadził pozwaną w błąd co do tego, że spłaci w/w pożyczkę.

Mając na uwadze powyższe zarzuty pozwany A. P. wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości; o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania odwoławczego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych, a także o zwolnienie w całości od kosztów postępowania odwoławczego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Na wstępie wskazać trzeba, że sąd odwoławczy dostrzegł, że zaskarżony wyrok zawiera oczywistą omyłkę pisarską polegającą na błędnym nazwiska pozwanej M. C. (1). Wprawdzie sąd pierwszej instancji kierował się w tej mierze treścią pozwu, jednak nawet z dokumentów załączonych do pozwu, a następnie z odpowiedzi na pozew wynikało prawidłowo nazwisko wyżej wymienionej pozwanej. Z powyższych przyczyn Sąd Apelacyjny na podstawie art. 350 § 1 i 3 k.p.c., dokonał w punkcie pierwszym swojego wyroku odpowiedniego sprostowania zaskarżonego wyroku poprzez prawidłowe oznaczenie.

Ustosunkowując się do meritum sprawy wskazać trzeba, że apelacja pozwanego A. P. okazała się bezzasadna.

Sąd Apelacyjny uznał, że sąd pierwszej instancji w granicach wniosków stron przeprowadził wszystkie dowody niezbędne do rozstrzygnięcia sprawy, poddał je ocenie mieszczącej się w ramach wyznaczonych dyspozycją art. 233 § 1 k.p.c. i w oparciu o tak zgromadzony i oceniony materiał dowodowy poczynił w badanej sprawie trafne ustalenia faktyczne, które sąd odwoławczy w pełni aprobuje i przyjmuje za własne. Sąd Okręgowy dokonał także co do zasady prawidłowej subsumcji ustalonego stanu faktycznego do obowiązujących norm prawa materialnego.

Przeciwko prawidłowości rozstrzygnięcia zawartego w zaskarżonym wyroku nie mogą przemawiać zarzuty apelacyjne, które ograniczone zostały do zarzutu naruszenia przepisów postępowania, w szczególności art. 233 § 1 k.p.c.

Zgodnie z zasadą swobodnej oceny dowodów wyrażoną w powyższym przepisie sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie „wszechstronnego rozważenia zebranego materiału”, a zatem, jak podkreśla się w orzecznictwie, z uwzględnieniem wszystkich dowodów przeprowadzonych w postępowaniu, jak

również wszelkich okoliczności towarzyszących przeprowadzaniu poszczególnych dowodów i mających znaczenie dla oceny ich mocy i wiarygodności [vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 listopada 1966 roku, II CR 423/66, OSNPG 1967/5-6/21; uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 24 marca 1999 roku, I PKN 632/98, OSNAPiUS 2000, nr 10, poz. 382; uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z 11 lipca 2002 roku, IV CKN 1218/00, Lex, nr 80266; uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 18 lipca 2002 roku, IV CKN 1256/00, Lex, nr 80267]. Jak ujmuje się w literaturze, moc dowodowa oznacza siłę przekonania uzyskaną przez sąd wskutek przeprowadzenia określonych środków dowodowych na potwierdzenie prawdziwości lub nieprawdziwości twierdzeń na temat okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, zaś wiarygodność decyduje o tym, czy określony środek dowodowy, ze względu na jego indywidualne cechy i obiektywne okoliczności, zasługuje na wiarę. Przyjmuje się jednocześnie, że ramy swobodnej oceny dowodów muszą być zakreślone wymaganiami prawa procesowego, doświadczenia życiowego, regułami logicznego myślenia oraz pewnego poziomu świadomości prawnej, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonuje wyboru określonych środków dowodowych i wążąc ich moc oraz wiarygodność odnosi je do pozostałego materiału dowodowego [vide uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 20 marca 1980 roku, II URN 175/79, OSNC 1980/10/200; uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 10 czerwca 1999 roku, II UKN 685/98, OSNAPiUS 2000/17/655; uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 15 lutego 2000 roku, III CKN 1049/99, Lex nr 51627; uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 16 maja 2000 roku, IV CKN 1097/00, Lex nr 52624; uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 29 września 2000 roku, V CKN 94/00, Lex nr 52589; uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 15 listopada 2000 roku, IV CKN 1383/00, Lex nr 52544; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 czerwca 2001 roku, II UKN 423/00, OSNP 2003, nr 5, poz. 137; uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 14 marca 2002 roku, IV CKN 859/00, Lex nr 53923; uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 16 maja 2002 roku, IV CKN 1050/00, Lex nr 55499; uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 27 września 2002 roku, II CKN 817/00, Lex nr 56906; uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 27 września 2002 roku, IV CKN 1316/00, Lex nr 80273].

Jak słusznie zauważył Sąd Apelacyjny w Szczecinie w wyroku z dnia 19 czerwca 2008 roku [I ACa 180/08, LEX nr 468598], jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Dla skuteczności zarzutu naruszenia wyżej wymienionego przepisu nie wystarcza zatem stwierdzenie o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych, odwołujące się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżącego odpowiada rzeczywistości. Konieczne jest tu wskazanie przyczyn dyskwalifikujących postępowanie sądu w tym zakresie. W szczególności skarżący powinien wskazać, jakie kryteria oceny naruszył sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłuszne im je przyznając. Zwalczenie swobodnej oceny dowodów nie może więc polegać li tylko na przedstawieniu własnej, korzystnej dla skarżącego wersji zdarzeń, lecz konieczne jest - przy posłużeniu się argumentami wyłącznie jurydycznymi - wykazanie, że wskazane w art. 233 § 1 k.p.c. kryteria oceny wiarygodności i mocy dowodów zostały naruszone, co miało wpływ na wyrok sprawy [analogicznie Sąd Apelacyjny w Warszawie w uzasadnieniu wyroku z dnia 10 lipca 2008 roku, VI ACa 306/08].

W okolicznościach niniejszej sprawy, w tym w świetle zarzutów apelacji, nie sposób uznać, aby doszło do naruszenia przez sąd pierwszej instancji normy prawnej zawartej w art. 233 § 1 k.p.c. Sąd Okręgowy zgodnie z zasadami logiki i doświadczenia życiowego ocenił bowiem dowody i na ich podstawie wyciągnął trafne wnioski.

Po pierwsze, wbrew zarzutom skarżącego sąd pierwszej instancji czyniąc ustalenia faktyczne oparł się nie tylko na dowodzie z przesłuchania pozwanej E. B. (1), lecz uwzględnił całokształt zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego. Niezależnie od tego apelujący bezzasadnie neguje wiarygodność dowodu z przesłuchania wyżej wymienionej strony.

Sąd odwoławczy wziął pod uwagę, że dokonując oceny dowodu z przesłuchania stron, należy mieć na uwadze, że jest to relacja osób bezpośrednio zainteresowanych wynikiem postępowania. Tym niemniej przesłuchanie stron jest dowodem równorzędnym innym dowodom. Ocena powyższego dowodu podlega więc ogólnym regułom oceny

dowodów, wynikającym z art. 233 k.p.c., tj. z uwzględnieniem całokształtu zebranego materiału dowodowego. Skarżący zdaje się jednak deprecjonować ten dowód dlatego, że jest on dla niego niekorzystny. Należy jednak zauważyć, że pozwana E. B. (1) dokładnie zrelacjonowała przebieg zawarcia przedmiotowych umów, a jej zeznania są logiczne oraz spójne. Nie ma żadnych podstaw, aby jej zeznania odmówić wiarygodności. Co istotne, jej zeznania korelują z innymi dowodami zgromadzonymi w tej sprawie, w tym z zeznaniami świadka T. C.. Sąd Okręgowy, oceniając wiarygodność zeznań pozwanej E. B. (1), oparł się również na bezpośrednim wrażeniu, jakie ona na nim wywarła, na jej zachowaniu się i sposobie składania zeznań. Wskazał on w uzasadnieniu, że E. B. (1) podczas przesłuchania przed sądem starała się dobrze zaprezentować, mimo trudnych dla niej pytań o dzieci, o jej drogę do bezdomności.

Odnosnie natomiast zeznań świadka Ł. Z. (1) to należy wskazać, że wbrew twierdzeniom apelującego jest on zainteresowany rozstrzygnięciem sprawy. Przede wszystkim jest on zięciem pozwanej M. C. (1). Dodatkowo przeciwko niemu toczy się postępowanie karne, którego przedmiotem są m.in. umowy z dnia 7 sierpnia 2014 roku, a tym samym ma oczywisty interes faktyczny w przedstawianiu wersji wydarzeń korzystnej dla siebie, a w konsekwencji także dla swoich mocodawców. Ponadto doświadczenie życiowe wskazuje przy tym, że skoro zajmował się doradztwem finansowym i działał jako pełnomocnik M. C. (1) i A. P., otrzymał z tego tytułu korzyść majątkową, chociażby w postaci wynagrodzenia za pełnione usługi, gdyż tym właśnie trudnił się zawodowo. Niezależnie od tego wyspecyfikowania w apelacji kwestia złego stanu technicznego lokalu wynikająca z zeznań tego świadka nie została potwierdzona żadnym obiektywnym materiałem dowodowym, w szczególności o charakterze dokumentarnym.

Mając na uwadze powyższe argumenty zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. poprzez oparcie ustaleń faktycznych w zasadzie wyłącznie o wypowiedzi E. B. (1) i odmowie waloru wiarygodności oraz mocy dowodowej zeznaniom Ł. Z. (1) okazał się chybiony.

Po drugie, niezasadny był także zarzut dotyczący naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. w związku z art. 286 k.p.c. w związku z art. 205¹² § 2 k.p.c. w kontekście dowodu z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości.

Na wstępie zaznaczyć trzeba, że opinia biegłego, pomimo jej specyficznego charakteru, jak każdy inny środek dowodowy podlega ocenie sądu na podstawie art. 233 § 1 k.p.c. Sąd nie dokonuje jednak oceny wiarygodności opinii, lecz ocenia ją pod względem fachowości, rzetelności czy logiczności, może także pomijać oczywiste pomyłki czy błędy rachunkowe. Oceniając opinię biegłego sąd powinien uwzględniać takie kryteria, jak poziom wiedzy biegłego, podstawy teoretyczne opinii, sposób motywowania sformułowanego stanowiska, stopień stanowczości wyrażonych w niej ocen, zgodność z zasadami logiki i wiedzy powszechnej. Jak podkreśla się ponadto w orzecznictwie, w odróżnieniu od oceny dowodu z zeznań świadka, ocena dowodu z opinii biegłego nie jest dokonywana według kryterium wiarygodności w tym znaczeniu, że nie można "nie dać wiary biegłemu", odwołując się do wewnętrznego przekonania sędziego, czy też zasad doświadczenia życiowego. Opinia biegłego podlega, tak jak inne dowody, ocenie według art. 233 § 1 k.p.c., jednakże co odróżnia ją pod tym względem, to szczególne dla tego dowodu kryteria oceny, które stanowią: poziom wiedzy biegłego, podstawy teoretyczne opinii, sposób motywowania sformułowanego w niej stanowiska oraz stopień stanowczości wyrażonych w niej ocen, a także zgodność z zasadami logiki i wiedzy powszechnej (vide H. Pietrkowski - Zarys metodyki pracy sędziego w sprawach cywilnych - Warszawa 2006 roku).

Kwestionując wartość dowodową opinii, skarżący powinien był zatem co najmniej wskazać te mankamenty wymienionego dowodu, których nie dostrzegł sąd pierwszej instancji. Treść apelacji pozostaje jednak w tym zakresie zupełnie lakoniczna. Co prawda pozwany wskazał, że biegły nie dokonał oględzin wewnątrz lokalu mieszkalnego, a dokonując jego wyceny oparł się w tym zakresie jedynie na zeznaniach E. B. (1), to nie jest to coś, czego nie zauważył Sąd Okręgowy. Sąd pierwszej instancji wskazał bowiem w uzasadnieniu, że pozwany mimo kwestionowania wyceny dokonanej w oparciu o zeznania E. B. (1), nie zaproponował żadnego dowodu, który pozwoliłby na ustalenie stanu nieruchomości w dacie zawierania umowy pożyczki i umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie. Pozwany zaoferował wprawdzie zeznania Ł. Z. (1), jednak Sąd Okręgowy uznał je za gołosłowne i nie dał im wiary.

Odnosnie zaś zarzutu, że Sąd Okręgowy nie dopuścił dowodu z opinii uzupełniającej, należy zauważyć, że pozwany w piśmie z dnia 1 czerwca 2019 roku nie wniósł o jej dopuszczenie. W piśmie tym został jedynie zawarty wniosek o dopuszczenie dowodów z dokumentów celem wykazania, że ustalona przez biegłego wartość lokalu mieszkalnego jest zbyt wysoka. Niezależnie od tego zaznaczyć trzeba, że jeżeli biegły wydał opinię, której strona nie akceptuje, to w takiej sytuacji istnieje automatyczny obowiązek sądu powołania kolejnego biegłego. Zgodnie z utrwalonym poglądem judykatury, sąd rozpoznający sprawę powinien zażądać dodatkowej opinii innych biegłych, jeżeli występuje rozbieżność, niepełność lub niejasność opinii, a materiał dowodowy nie daje podstawy do oparcia się wyłącznie na opinii jednego biegłego (vide: orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 18 czerwca 1952 roku, C 1108/51, NP 1953, nr 10, s. 93; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 29.06.1973 roku, I CR 271/73, Lex nr 7277; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 lutego 1974 roku, II CR 817/73, Lex nr 7404; uzasadnienie). Uznanie przez sąd opinii jednego biegłego za wiarygodną, poparte uzasadnieniem tego stanowiska, zwalnia sąd od obowiązku wzywania jeszcze jednego biegłego (vide: orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 19 lipca 1952 roku, I C 207/52; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 sierpnia 1972 roku, II CR 222/72, OSP 1973, z. 5, poz. 93). Równocześnie nie można przyjmować, że sąd obowiązany jest dopuścić dowód z kolejnych biegłych w każdym przypadku, gdy złożona opinia jest niekorzystna dla strony (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 lutego 1974 roku, II CR 817/73, Lex nr 7404, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 listopada 2001 roku, II UKN 604/00). Potrzeba powołania innego biegłego powinna zatem wynikać z okoliczności sprawy, a nie z samego niezadowolenia strony z dotychczas złożonej opinii (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 listopada 1974 roku, I CR 562/74, Lex nr 7607, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 stycznia 2011 roku, II CKN 639/99, Lex nr 53135). Przy czym potrzebą taką nie może być przeświadczenie strony, że dalsze opinie pozwolą na udowodnienie korzystnej dla strony tezy. Podkreślić przy tym należy, że o ewentualnym dopuszczeniu dowodu z opinii innego biegłego nie może decydować wyłącznie wniosek strony, lecz zawarte w tym wniosku konkretne uwagi i argumenty podważające dotychczasową opinię lub co najmniej poddające ją w wątpliwość. W realiach niniejszej sprawy Sąd Okręgowy słusznie uznał, iż brak było konieczności przeprowadzenia dowodu z uzupełniającej opinii tego samego lub innego biegłego, albowiem wydana opinia była w pełni przekonywująca. Główny zarzut skarżącego dotyczący stanu technicznego wycenianego lokalu na dzień zawarcia kwestionowanych umów w istocie był nieweryfikowalny w oparciu o zgromadzony w sprawie materiał dowodowy. Na marginesie nawet przyjmując za prawdziwe zarzuty pozwanego dotyczące niskiego standardu przedmiotowego lokalu, co miałyby skutkować przyjęciem ceny za metr kwadratowy powierzchni w dolnych granicach widełek przyjętych przez biegłego, to dawałoby to 2644 złotych za m², czyli w sumie kwotę około 83603 złotych. Tak określona wartość rynkowa byłaby i tak znacznie wyższa od sumy udzielonej pozwanej pożyczki wraz z należnościami ubocznymi.

Sąd Apelacyjny uznał również za niezasadny zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. oparty na twierdzeniu, że notariusz sporządzający niniejsze umowy nie dopatrył się żadnych okoliczności, które przemawiałyby za pokrzywdzeniem jednej ze stron oraz nieekwiwalentnością świadczeń stron. W tym miejscu należy przytoczyć stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w uchwale z dnia 18 grudnia 2013 roku, III CZP 82/13 (Legalis nr 742173). Stwierdził on mianowicie, że notariusz powinien odmówić dokonania czynności notarialnej, jeśli uzna, że czynność ta jest sprzeczna z zasadami współżycia społecznego, albowiem przepis art. 58 § 2 k.c. jest dla niego wiążący. Jednocześnie nie jest jednak wskazane, ażeby aktywność notariusza w tym zakresie sięgała zbyt daleko, gdyż prowadzone przez niego postępowanie nie w każdym wypadku stwarza podstawę dla podjęcia trafnej decyzji co do uwzględnienia art. 58 § 2 k.c. Notariusz powinien ograniczać się do wypadków, gdy sprzeczność z zasadami współżycia społecznego jest oczywista i jednoznaczna. Sąd Najwyższy zauważył również, że notariusz nie jest sądem, lecz co najwyżej tylko organem quasi-sądowym, ustawodawca zaś nie stworzył mu instytucjonalnych możliwości dla podejmowania właściwych decyzji co do zastosowania klauzuli generalnej. Zaś postępowanie związane z dokonywaniem czynności notarialnych nie zapewnia notariuszowi instrumentów prawnych umożliwiających skompletowanie informacji, które mogą się okazać istotne dla zastosowania klauzuli generalnej, w szczególności nie jest w stanie ustalić podstawy faktycznej w stopniu typowym dla postępowania sądowego. Zauważył przy tym, że postępowanie przed notariuszem nie ma charakteru sporu między stronami, a kontrola sprawowana przez niego jest kontrolą prewencyjną. Siłą rzeczy stosowniejszą procedurą dla oceny zasadności zastosowania art. 58 § 2 k.c. jest postępowanie sądowe między stronami czynności prawnej; sądowa kontrola w takim postępowaniu będzie jednak realizowana ex post. Inną kwestią jest, że najstosowniejszy w tym

zakresie jest sądowy proces kontradictoryjny, gdyż spór między stronami czynności prawnej stwarza podstawę dla efektywnego skompletowania istotnych okoliczności faktycznych i zarzutów natury prawnej związanych z daną czynnością prawną, przez co zapewnia optymalne warunki dla decyzji co do zastosowania art. 58 § 2 k.c. Odnosząc powyższe do realiów rozpoznawanej sprawy należy podkreślić, że uznanie przez notariusza G. M., że zawarcie przez pozwanych przedmiotowych umów nie będzie skutkowało pokrzywdzeniem jednej ze stron bądź też, że pomiędzy stronami tych czynności prawnych istnieje ekwiwalentność świadczeń, nie przesądziło ostatecznie o takim stanie rzeczy. Notariusz nie znał bowiem całokształtu okoliczności pozwalających na rozstrzygnięcie o tym, a nawet nie dysponował instrumentami pozwalającymi mu na ich ustalenie. Było to możliwe dopiero w postępowaniu sądowym, po przeprowadzeniu szeregu dowodów.

Konkludując, z powyższych przyczyn brak podstaw do konstruowania na tej podstawie twierdzenia, że ocena dowodów dokonana przez sąd pierwszej instancji była wadliwa, jak również negowania prawidłowości wyprowadzonych z tak ocenionego materiału dowodowego ustaleń faktycznych. W konsekwencji ustalone przez ten sąd fakty Sąd Apelacyjny przyjął za własne, bez konieczności ponownego ich przywoływania, dokonując jedynie modyfikacji w zakresie daty zawarcia umowy przedwstępnej przez M. C. (1) i A. P. z K. N., wskazując, że było to w dniu 6 marca 2015 roku oraz daty zawarcia umowy przenoszącej własność – w dniu 20 kwietnia 2015 roku

W judykaturze ugruntowała się reguła, że w przypadku wyroku oddalającego apelację, wydanego na podstawie materiału zgromadzonego w postępowaniu w pierwszej instancji, sąd odwoławczy nie musi powtarzać dokonanych prawidłowo ustaleń; wystarczy stwierdzenie, że ustalenia sądu pierwszej instancji podziela i przyjmuje za własne. Konieczne jest jednak ustosunkowanie się do wszystkich zarzutów apelacji (vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 lutego 2006 roku, II CSK 126/05, LEX nr 179973).

Sąd odwoławczy podzielił także dokonaną przez Sąd Okręgowy ocenę prawną tak ustalonego stanu faktycznego.

Analiza umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie z dnia 7 sierpnia 2014 roku w kontekście okoliczności towarzyszących jej zawarciu prowadzi do wniosku, że od samego początku zakładała ona rażące pokrzywdzenie pozwanej E. B. (1) przy nadmiernym i nieproporcjonalnym uprzywilejowaniu pozwanych M. C. (1) i A. P.. Okoliczności tej nie zmienia fakt, że umowa ta została zawarta w formie aktu notarialnego, bo, jak to już zostało wykazane powyżej, notariusz nie dysponował wszystkimi istotnymi informacjami.

W świetle okoliczności sprawy są podstawy do przyjęcia, że zawarte przez pozwanych umowa pożyczki i umowa przewłaszczenia na zabezpieczenie są sprzeczne z zasadami współzycia społecznego, w szczególności są podstawy do przyjęcia, że pozwani M. C. (1) i A. P. wykorzystali przymusowe położenie pozwanej E. B. (1). Przeprowadzone postępowanie dowodowe wykazało, że zachodziła rażąca dysproporcja świadczeń, oraz że pozwani M. C. (1) i A. P. wykorzystali brak doświadczenia i przymusowe położenie pozwanej E. B. (1).

Zgodnie ze stanowiskiem Sądu Najwyższego wyrażonym w cytowanym już wyroku z dnia 31 marca 2016 roku, IV CSK 372/15, Legalis nr 1460324 – konstrukcja praw zabezpieczających nie może 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. Taka postawa wierzyciela musiałaby zostać oceniona, jako naganna z punktu widzenia zasad uczciwego obrotu, skoro zmierza do uzyskania nieusprawiedliwionych zysków kosztem dłużnika, który znajduje się w sytuacji ekonomicznej zmuszającej go do korzystania z pozabankowej pożyczki, przy wykorzystaniu zabezpieczenia rzeczowego w postaci zamieszkiwanego przez niego lokalu. Nie ma wprawdzie przeszkód, by podmioty prawa cywilnego w obrocie kredytowym zawierały umowy, będące odpowiedzią na pilne potrzeby jednej z nich, granicą ich akceptacji jest jednak sprzeczność czynności kreującej zabezpieczenie z zasadami współzycia społecznego. System prawny nie powinien, bowiem tolerować nadużycia konstrukcji prawa zabezpieczającego (art. 58 § 2 k.c.). Zabezpieczenie powinno służyć wyłącznie umożliwieniu wierzycielowi zaspokojenia w przypadku niewykonania przez dłużnika zobowiązania, do wysokości przysługującej mu wierzytelności, a nie nieuzasadnionemu przysporzeniu na rzecz wierzyciela.

Na uwagę zasługuje też pogląd wyrażony przez Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 12 października 2011 roku II CSK 690/10, Legalis nr 399538, 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 przyspaść 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. w celu ustalenia, czy nie doszło do naruszenia ram tego przepisu prowadzącego do nieważności umowy (art. 58 § 1 i 2 k.c.). Podkreślenia wymaga, że zasady współżycia 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. Sprawiedliwość kontraktowa może być naruszona także wówczas, gdy dochodzi do istotnego naruszenia proporcji między obowiązkami dłużnika, a potrzebą ochrony uzasadnionego interesu wierzyciela, co ma miejsce, gdy wysokość zabezpieczenia pozostaje w znaczącej dysproporcji do wartości zabezpieczanej wierzytelności (vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 31 marca 2016 roku, IV CSK 372/15, Legalis nr 1460324).

W kontekście powyższego należy więc zwrócić uwagę na znaczną dysproporcję między wartością przedmiotu przewłaszczenia a wysokością zabezpieczonej wierzytelności pieniężnej. Pozwani zgodnie podali przy zawieraniu umowy, że wartość lokalu mieszkalnego wynosi 50000 złotych, zaś kwota udzielonej pożyczki to 42200 złotych. W toku zostało zaś wykazane, że w rzeczywistości wartość lokalu mieszkalnego była znacznie większa, co wzmocnia argumentację za przyjęciem nadzabezpieczenia. Nawet gdyby przyjąć cenę sprzedaży z aktu notarialnego umowy sprzedaży przedłożonego przez pozwanego A. P., czyli kwotę 75000 złotych, to i tak ta dysproporcja jest znaczna. Niewątpliwie pożyczkodawcy uzyskali nieusprawiedliwione zyski kosztem dłużnika. Na zamiar pokrzywdzenia pozwanej E. B. (1) wskazuje również brak w umowie przewłaszczenia na zabezpieczenie uregulowań dotyczących rozliczenia nadwyżki ze sprzedaży. Ponadto należy wskazać, że w tym przypadku przedmiotem przewłaszczenia był lokal mieszkalny, w którym pozwana E. B. (1) zaspokajała wraz z partnerem i małym dzieckiem swoje potrzeby mieszkaniowe. Nie ma ona innego mieszkania, a zawarta umowa pozbawiała ją uprawnień do domagania się innego lokalu. Dodatkowo w umowie zobowiązano ją do wydania lokalu i wymeldowania się z niego w terminie tygodnia od wezwania, w przypadku gdy nie nastąpi zwrot pożyczki w terminie. W umowie nie określono sposobu zaspokojenia się pożyczkodawcy w sytuacji częściowej spłaty pożyczki, co nabiera szczególnego znaczenia w sytuacji, gdy występuje taka dysproporcja wartości. Jest jedynie zapis mówiący o tym, że zaspokojenie roszczeń nastąpi wedle wyboru pożyczkodawców poprzez zbycie przedmiotu przewłaszczenia lub jego zatrzymanie. Nadto, w bardzo krótkim czasie po wyprowadzeniu się pozwanej E. B. (1) wraz z partnerem i ich wspólnym dzieckiem z mieszkania, wierzyciel zaspokoił się przez zbycie lokalu za cenę wyższą od wartości przysługującej mu wierzytelności, co w oczywisty sposób godziło w interesy pozwanej E. B. (1).

Uwzględniając wszystkie okoliczności niniejszej sprawy, tj. wystąpienie stanu znaczącego nadzabezpieczenia, brak istotnych uregulowań w umowie, nierównowagę ekonomiczną stron, stan majątkowy pozwanej E. B. (1), który oceniając racjonalnie nie mógł doprowadzić do spełnienia świadczenia przez nią w terminie, a wreszcie charakter majątku będącego przedmiotem przewłaszczenia (jedyny wartościowy składnik majątku pozwanej służący zaspokajaniu jej potrzeb mieszkaniowych) stwierdzić należy, że zawarta umowa w sposób rażąco narusza interesy pozwanej E. B. (1), a tym samym jest sprzeczna z zasadami współżycia społecznego, co pociąga za sobą jej nieważność w świetle art. 58 § 2 k.c. Oceny tej nie zmieniłyby nawet fakt pełnej świadomości pozwanej, co do znaczenia i skutków prawnych zawartej umowy, gdyż okoliczność ta nie stanowi przesłanki z art. 58 § 2 k.c. oraz nie niweluje stanu rażącego i nieuzasadnionego pokrzywdzenia jednej ze stron umowy.

Z powyższych przyczyn rozstrzygnięcie zawarte w zaskarżonym wyroku okazało się w pełni prawidłowe.

Biorąc pod uwagę, że sąd odwoławczy nie stwierdził z urzędu innych naruszeń prawa materialnego ani uchybień przepisów postępowania prowadzących do nieważności postępowania, apelacja pozwanego jako bezzasadna podlegała oddaleniu. Z tego względu na podstawie art. 385 k.p.c. orzeczono jak w punkcie drugim sentencji.

Zbigniew Ciechanowicz Tomasz Sobieraj Małgorzata Gawinek