

Sygn. akt I ACa 1035/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 grudnia 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Mirosław Ożóg
Sędziowie:	SA Marek Machnij SA Ewa Giezek (spr.)
Protokolant:	sekretarz Emilia Kułakowska

po rozpoznaniu w dniu 15 grudnia 2016 r. w Gdańsku na rozprawie

sprawy z powództwa D. B.

przeciwko P. C.

o ustalenie

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku

z dnia 9 maja 2016 r. sygn. akt I C 839/13

1/ oddała apelację,

2/ nie obciąża powódki kosztami postępowania apelacyjnego.

SSA Ewa Giezek SSA Mirosław Ożóg SSA Marek Machnij

Sygn. akt I ACa 1035/16

UZASADNIENIE

Powódka D. B. wniosła o unieważnienie notarialnej umowy pożyczki, zabezpieczonej przeniesieniem prawa własności nieruchomości położonej w J., przy ul. (...), którą zawarła z P. C.. Uzasadniając żądanie pozwu twierdziła, że pozwany wyzyskał jej przymusowe położenie i w zamian za pożyczkę, jako zabezpieczenie spłaty, zastrzegł sobie przeniesienie własności nieruchomości pięciokrotnie przewyższającej wartość pożyczki.

Pozwany P. C. wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu.

Wyrokiem z dnia 31 października 2012 r. Sąd Okręgowy w Gdańsku oddalił powództwo i orzekł o kosztach procesu.

Wskutek apelacji powódki, wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Gdańsku uchylono zaskarżony wyrok Sądu Okręgowego w Gdańsku z dnia 31 października 2012 r. i przekazano sprawę Sądowi Okręgowemu w Gdańsku do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego. Sąd Apelacyjny za trafny uznał zarzut naruszenia art. 227 k.p.c. przez odmówienie przeprowadzenia dowodu z zeznań świadka B. B. (1) na okoliczność sytuacji materialnej powódki, jej zdolności kredytowej i działań stron po zawarciu umowy pożyczki, a także poprzez brak oceny dowodów lub ich fragmentaryczną ocenę. Sąd Apelacyjny uznał również zarzut niezbadania okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, w tym także zarzut naruszenia art. 233 k.p.c. i zarzut naruszenia prawa materialnego – art. 388 k.c. W jego ocenie sąd pierwszej instancji nie dokonał niezbędnych ustaleń faktycznych odnoszących się do istnienia przesłanek wyzysku w postaci przymusowego położenia powódki i istnieniu u pozwanego świadomości dysproporcji świadczeń i słabości pokrzywdzonego, jak również nie poczynił ustaleń co do istnienia przesłanek wyłączaających możliwość żądania przez powódkę roszczenia wyrównawczego.

Sąd Apelacyjny wskazał też, że różnica między kwotą pożyczki (549.000 zł) a wartością nieruchomości wskazaną w kwestionowanej umowie (1.222.060 zł) mogłaby zostać uznana za rażącą.

Odnosząc się do zarzutów pozwanego wyjaśnił natomiast, że instytucja wyzysku może mieć zastosowanie do umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie. W wytycznych zalecono, by przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd pierwszej instancji dokonał ustaleń faktycznych odnoszących się do podstawy faktycznej powództwa, w szczególności, czy powódka znajdowała w takich warunkach materialnych, osobistych lub rodzinnych, które zmuszały ją do zawarcia umowy z pozwanym, nawet bez ekwiwalentności świadczeń oraz czy pozwalały one na swobodne pertraktacje, względnie czy zaistniała przesłanka wyzysku w postaci niedołęstwa lub niedoświadczenia powódki.

Sąd Apelacyjny wskazał, że oceny czy pozwany miał świadomość dysproporcji świadczeń i słabości pokrzywdzonego nie można odnosić jedynie w aspekcie istnienia po jego stronie zamiaru wyzyskania powódki. Nadto, konieczne stało się w ocenie Sądu odwoławczego również rozważenie czy sporna umowa jest nieważna jako sprzeczna z zasadami współżycia społecznego w świetle art. 58 § 2 k.c. oraz jako przewidująca tzw. nadzabezpieczenie.

Po ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Okręgowy w Gdańsku zaskarżonym wyrokiem z dnia 9 maja 2016 r. oddalił powództwo i nie obciążył powódki kosztami procesu.

Podstawą tego rozstrzygnięcia były następujące ustalenia i rozważania Sądu pierwszej instancji:

Powódka D. B. razem ze swoim mężem Z. B. prowadzi działalność gospodarczą polegającą na wynajmie pokoi turystom oraz świadczeniu usług gastronomicznych w należącej do niej zabudowanej nieruchomości położonej w miejscowości J. w gminie S. przy ulicy (...). Małżonkowie B. w 2008 r. podjęli decyzję o rozbudowie części noclegowej należącego do nich budynku, a inwestycję tą zamierzali sfinansować, wobec braku zdolności kredytowej, z pożyczki zaciągniętej przez siostrzeńca powódki, zabezpieczonej hipoteką na j przedmiotowej nieruchomości. Raty pożyczki miała spłacać pozwana, czego z czasem nie czyniła. Skutkowało to wypowiedzeniem umowy przez bank ze skutkiem na dzień 19 stycznia 2010r., a następnie wezwaniem powódki jako dłużnika rzeczowego do zapłaty w terminie 7 dni kwoty 208.662,97 zł pod rygorem zaspokojenia się z nieruchomości powódki.

Powódka D. B. przy pomocy współnika obsługującego ją biura księgowego bezskutecznie prowadziła rozmowy z bankiem kredytującym oraz innymi bankami w celu pozyskania środków na spłatę pożyczki, co nie przyniosło jednak rezultatu z uwagi na nieposiadanie przez nią zdolności kredytowej. P. K. (1), prawnik zajmujący się m.in. obsługą transakcji na rynku nieruchomości do czasu uzyskania kredytu zaproponował powódce zaciągnięcie pożyczki od pozwanego.

W dniu 28 stycznia 2010 r. w kancelarii notarialnej notariusza D. T. w G. powódka D. B. i pozwany P. C. zawarli umowę pożyczki i umowę przeniesienia prawa własności nieruchomości na zabezpieczenie, na mocy której pozwany udzielił powódce nieoprocentowanej pożyczki w wysokości 549.000 zł, z czego kwota 208.662,97 zł została przekazana przelewem bezpośrednio na rachunek bankowy w (...) Bank S.A. celem spłaty zadłużenia wynikającego z umowy

pożyczki z dnia 12 sierpnia 2008 r., zaś kwota 131.337,03 zł została wpłacona przelewem na rachunek bankowy K. B.. Pozostała kwota 209.000 zł została wypłacona powódce D. B. gotówką. Pieniądze z pożyczki otrzymanej od pozwanego P. C. ponad kwotę przeznaczoną na spłatę pożyczki w (...) Bank S.A. powódka planowała wykorzystać na dokończenie rozbudowy domu. Strony w umowie ustaliły, że spłata pożyczki nastąpi do dnia 27 maja 2010 r. W celu zabezpieczenia spłaty wiarygodności pozwanego P. C. powódka D. B. przeniosła na niego prawo własności należącej do niej nieruchomości położonej w miejscowości J. w przy ulicy (...), zaś pozwany P. C. zobowiązał się do jej zwrotnego przeniesienia na powódkę w terminie dwóch tygodni od daty zwrotu pożyczki, jednak nie później niż do dnia 10 czerwca 2010 r., pod warunkiem zwrotu całej kwoty pożyczki w terminie do dnia 27 maja 2010 r. Strony określiły wartość nieruchomości na kwotę 1.222.060 zł oraz ustaliły, że pozostanie ona we władaniu powódki D. B., która zobowiązała się ją opuścić i opróżnić najpóźniej do dnia 4 czerwca 2010 r. oraz wydać pozwanemu P. C. w przypadku niezwrócenia kwoty pożyczki w terminie.

Za udzielenie powódce D. B. pożyczki pozwany P. C. miał otrzymać od niej prowizję w kwocie 30.000 zł.

Po podpisaniu umowy pożyczki powódka D. B. z pomocą J. O. bezskutecznie ubiegała się o kredyt potrzebny na spłatę pozwanego, mimo jego działań w celu uzyskania przez nią kredytu bankowego. Podjęte zostały również próby uzyskania kredytu przez syna powódki, jednakże bezskutecznie.

Wartość nieruchomości położonej w miejscowości J. w gminie S. przy ulicy (...) według stanu i cen na dzień 28 stycznia 2010 r. wynosiła 675.600 zł, zaś według stanu na dzień oględzin jej przez biegłą sądową w toku procesu (15 stycznia 2015 r.) i cen na dzień sporządzenia opinii (13 marca 2015 r.) wynosiła 627.600 zł.

Odnosząc się do zakwestionowanego § 1 i 2 umowy z dnia 28 stycznia 2010 r. co do braku zgodności ich z prawdą Sąd Okręgowy wskazał, że akt notarialny, stosownie do art. 2 § 2 Prawa o notariacie, jako dokument urzędowy w rozumieniu art. 244 § 1 k.p.c. korzysta z dwóch domniemań wzruszalnych - domniemania prawdziwości, czyli autentyczności oraz zgodności z prawdą tego, co zostało w nim urzędowo zaświadczone. Przywołując orzecznictwo Sądu Najwyższego, Sąd meriti stwierdził, że oświadczenie stron o przekazaniu powódce kwoty 209.000 zł w gotówce ma charakter oświadczenia wiedzy, czego skutkiem jest objęcie go domniemaniem zgodności z prawdą. Domniemanie to jest wzruszalne, a jego obalenie następuje przez przeprowadzenie przeciwdowodu stosownie do treści art. 252 k.p.c., który obowiązek przeprowadzenia dowodu przeciwności nakłada na stronę zaprzeczającą tę zgodność. Sąd Okręgowy stwierdził, że powódce nie udało się jednak wykazać, że w rzeczywistości otrzymała od pozwanego jedynie 340.000 zł, a nie 549.000 zł jak wskazano w umowie. Jej inicjatywa dowodowa w tym zakresie ograniczyła się bowiem jedynie do zaoferowania zeznań świadków - swojego syna K. B. i męża Z. B., którzy utrzymywali, że pozwany nie przekazał powódce żadnych pieniędzy gotówką, a których zeznania Sąd Okręgowy uznał w tej części za niewiarygodne. Sąd I instancji stwierdził, że były one sprzeczne w stosunku do zeznań pozwanego P. C. i świadka P. K. (1). Sąd Okręgowy nie dał też wiary zeznaniom K. B. w zakresie w jakim utrzymywał, że powódka dopiero u notariusza poznała warunki umowy z uwagi na ich wewnętrzną sprzeczność, a także sprzeczność w tej kwestii z zeznaniami świadka P. K. (1) oraz Z. B. i samej powódki co do tego, że tekst umowy był kilkakrotnie zmieniany. Sąd Okręgowy odmówił wiary również zeznaniom świadka W. T. - księgowej powódki oraz świadka B. B. (1) - współnika biura księgowego obsługującego powódkę w części w jakiej utrzymywały one, że powódka od pozwanego otrzymała jedynie kwotę około 300.000 zł, ponieważ wiedzę w tym zakresie ww. świadkowie czerpali wyłącznie na podstawie twierdzeń samej powódki.

Sąd uzupełnił postępowanie dowodowe również o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłej sądowej z zakresu szacowania nieruchomości mgr inż. I. O., z której wynikało, że wartość nieruchomości położonej w miejscowości J. przy ulicy (...) według stanu i cen na dzień 28 stycznia 2010 r. wynosiła 675.600 zł, zaś według stanu na dzień jej oględzin (15 stycznia 2015 r.) i cen na dzień sporządzenia opinii (13 marca 2015 r.) wynosiła 627.600 zł. Sąd meriti uznał, że opinia ta została przygotowana rzetelnie i profesjonalnie oraz po przeprowadzeniu wizji lokalnej nieruchomości i zapoznaniu się z dotyczącą jej dokumentacją.

Odnosnie zeznań powódki Sąd Okręgowy uznał je za niewiarygodne w części w jakiej utrzymywała, że otrzymała od pozwanego pożyczkę w kwocie niższej 549.000 zł, co potwierdzili jedynie jej mąż i syn, a czemu przeczyła treść umowy z dnia 28 stycznia 2010 r. oraz zeznania uczestniczących w podpisaniu umowy pozwanego P. C. (k. 310) i świadka P. K. (1) (k. 184-185), którzy utrzymywali, że w kancelarii notarialnej doszło do przekazania powódce kwoty 209.000 zł. Sąd Okręgowy nie uwzględnił też twierdzeń powódki, że nie wiedziała jaką umowę podpisuje, skoro - jak również wynika z zeznań świadka P. K. (1) i pozwanego P. C. - notariusz wyjaśniała powódce skutki zawarcia tej umowy, a przed podpisaniem umowy powódka miała czas na przemyślenie swojej decyzji. Ponadto, również w świetle zasad doświadczenia życiowego w ocenie Sądu a quo niewiarygodne jest twierdzenie, aby przy podpisywaniu takiej nietypowej umowy jak w niniejszym przypadku notariusz nie wyjaśnił stronom skutków dokonywanych przez nich czynności. Co więcej, także z zeznań świadka J. O. wynika, że powódka miała świadomość skutków podpisanej umowy.

Za wiarygodne Sąd Okręgowy uznał zeznania pozwanego P. C., które korespondowały z zeznaniami świadków P. K. (1), T. K., A. W. i J. O. oraz treścią umowy z dnia 28 stycznia 2010 r.

Sąd Okręgowy uznał, że podstawę prawną żądania powódki unieważnienia umowy przeniesienia prawa własności nieruchomości na zabezpieczenia zawartej w dniu 28 stycznia 2010 r. przed notariusz D. T., Rep. A (...) stanowił przepis art. 388 k.c.

W ocenie Sądu Okręgowego w momencie zawarcia umowy między świadczeniami stron nie istniała rażąca dysproporcja, a na podstawie całokształtu materiału dowodowego Sąd meriti uznał, że powódka nie obaliła domniemania zgodności z prawdą postanowień umowy sporządzonej w formie aktu notarialnego, zgodnie z którymi pozwany udzielił jej nieoprocentowanej pożyczki w kwocie 549.000 zł na okres do dnia 27 maja 2010 r. Jej świadczeniem wzajemnym było natomiast przewłaszczenie na zabezpieczenie wierzytelności pozwanego należącej do niej nieruchomości o rzeczywistej wartości 675.600 zł, a nie 1.222.060 zł jak wskazano w umowie (k. 13) czy 1.671.473 zł jak powódka podnosiła w pozwie (k. 4). Świadczenia te nie są ekwiwalentne, ale nie można jednocześnie uznać, aby zachodziła między nimi rażąca dysproporcja. Poza tym, Sąd Okręgowy dał wiarę pozwanemu, że powódka za udzielenie jej pożyczki miała mu zapłacić dodatkowo 30.000 zł tytułem prowizji, co także uzasadnia różnicę między kwotą pożyczki, a wartością zabezpieczającej ją nieruchomości. Natomiast przewłaszczenie nieruchomości zabezpieczało oprócz wierzytelności o zwrot pożyczki w kwocie 549.000 zł też inne koszty, które pozwany musiałby ponieść w celu zaspokojenia się z niej, w tym m.in. koszty postępowania egzekucyjnego o ekmisję powódki i jej rodziny.

Ustosunkowując się do wskazań Sądu Apelacyjnego zawartych w wyroku z dnia 17 kwietnia 2013 r. Sąd Okręgowy uznał też, że w niniejszej sprawie nie miało miejsca tzw. nadzabezpieczenie, czyli zabezpieczenie się na przedmiocie o wartości przewyższającej wartość zabezpieczanego świadczenia mogące skutkować nieważnością umową. Jak bowiem wskazano wyżej, w świetle kryteriów obiektywnych, różnica między świadczeniami stron nie jest na tyle znacząca, aby uznać, że przewłaszczenie nieruchomości o wartości 675.600 zł stanowiło nadmierne zabezpieczenie wierzytelności o zwrot pożyczki w kwocie 549.000 zł nie wliczając innych kosztów, w tym prowizji pozwanego i ewentualnych kosztów egzekucji. Nie można więc uznać, aby umowa pożyczki z dnia 28 stycznia 2010 r. była z tej przyczyny nieważna. Powództwo podlegało oddaleniu zdaniem Sadu Okręgowego już zatem z uwagi na fakt, że nie ziszcza się przesłanka rażącej dysproporcji świadczeń obu stron. Sąd I instancji uznał również, że powódka nie znajdowała się w przymusowym położeniu, które uzasadniało zaciągnięcie pożyczki w kwocie 549.000 zł. Wskazał przy tym, że powódka była w złej sytuacji majątkowej wynikającej z nieosiągnięcia planowanych dochodów, co skutkowało z kolei niespłaceniem pożyczki zaciągniętej przez jej siostrzeńca M. Ł., jej wypowiedzeniem i wezwaniem powódki do zapłaty kwoty 208.662,97 zł pod rygorem skierowania egzekucji do należącej do niej nieruchomości. Nadto, nie mogła ona otrzymać kredytu, który pozwalałby jej m.in. na spłacenie tego zadłużenia. Stan ten - choć trudny - nie uzasadniał jednak zaciągnięcia pożyczki w kwocie 549.000 zł, której spłata w terminie zaledwie czterech miesięcy przekraczała możliwości finansowe powódki, tym bardziej, że największą część dochodu osiągała w okresie wakacyjnym. Powódka nie była zatem w przymusowym położeniu wymagającym od niej zaciągnięcia tak wysokiej pożyczki, gdyż wystarczająca była kwota 208.662,97 zł, która pozwalała na spłacenie wierzytelności banku. Nie może więc zdaniem Sądu Okręgowego obecnie skutecznie podnosić, że pożyczając od pozwanego 549.000 zł była

w przymusowym położeniu, skoro większą część tej kwoty (340.337,03 zł) chciała przeznaczyć m.in. na remont i rozbudowę pensjonatu, czyli na cele, co do których nie można stwierdzić, aby powodowały trudną sytuację bezwzględnie wymagającą przyjęcia warunków zaproponowanych przez pozwanego. Powyższe wynikało raczej z rażącej nierozwagi i niewłaściwej decyzji. Istniała bowiem także możliwość sprzedaży tej nieruchomości, zakup mniejszego mieszkania i spłacenie kredytu bankowego.

Nie było również zdaniem Sądu I instancji podstaw do przyjęcia, że po stronie powódki istniało niedołęstwo lub niedoświadczenie, a powódka z pewnością rozumiała skutki składanego przez siebie oświadczenia woli.

W konsekwencji, z uwagi na nieziszczenie się przesłanek wyzysku i uznanie powództwa za niezasadne, Sąd Okręgowy uznał za zbędne szczegółowe rozważanie kolejności roszczeń, z którymi powódka mogła skutecznie wystąpić zgodnie z art. 388 k.c., tj. czy mogła ona domagać się unieważnienia umowy czy też powinna wystąpić z żądaniem zmniejszenia swojego świadczenia lub zwiększenia należnego jej świadczenia.

Wypełniając wskazania zawarte w wyroku Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 17 kwietnia 2013 r. Sąd I instancji rozważył także, czy kwestionowana umowa nie jest stosownie to art. 58 § 2 k.c. sprzeczna z zasadami współżycia społecznego. Odpowiadając przecząco na tak zadane pytanie Sąd pierwszej instancji stwierdził, powódka w dacie zawierania tej umowy była doświadczonym przedsiębiorcą korzystającym z obsługi kredytowej i doradztwa finansowego. Miała zatem świadomość swojej złej sytuacji majątkowej, w tym braku zdolności kredytowej, oraz warunków umowy zawieranej z pozwanym i sposobu jej zabezpieczenia. W ocenie Sądu Okręgowego nie można było zatem uznać, że umowa nieoprocentowanej pożyczki na kwotę 549.000 zł zabezpieczona przewłaszczeniem nieruchomości o wartości 675.600 zł była sprzeczna z panującym w społeczeństwie systemem aksjologicznym. Umowa łącząca strony nie jest zatem sprzeczna z zasadami współżycia społecznego i jako taka nieważna.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 102 k.p.c.

Apelację od tego rozstrzygnięcia wywiodła powódka, zaskarżając wyrok w części tj. w zakresie punktu pierwszego oddalającego powództwo.

Zarzuciła:

I/ naruszenie przepisów prawa materialnego, a mianowicie:

1/ naruszenie art. 388 § 1 k.c. przez błędną wykładnię i niewłaściwe uznanie, że pozwany nie zawarł spornej umowy przeniesienia prawa własności nieruchomości na zabezpieczenie z dnia 28 stycznia 2010 r. rep. A nr 414/2010 w celu wyzysku, albowiem powódka nie wskazała, iż zostały spełnione jego przesłanki w postaci: dysproporcji świadczeń, nagannego zachowania pozwanego i przymusowego położenia powódki, pomimo, że:

- znaczna dysproporcja świadczeń zachodzi już nawet porównaniem sumy przyjętej w umowie pożyczki (549.000 zł), a wartością nieruchomości,

- strona umowy jest w przymusowym położeniu, gdy np. znajduje się w obliczu takiego pogorszenia jej sytuacji materialnej, które grozi niedostatkiem dla niej i rodziny. W przypadku powódki był to niespłacony kredyt w (...) Bank S.A., za który poręczyła i który zabezpieczyła sporną nieruchomością oraz niezakończony remont części hotelarskiej pensjonatu, dzięki któremu miała uzyskiwać dochody na zaspokojenie podstawowych potrzeb swoich i pozostałych członków rodziny, którzy nie mieli stałego i pewnego zarobku oraz uzyskać zdolność kredytową,

- działania pozwanego były w sposób ewidentny nastawione wyłącznie na osiągnięcie ogromnych korzyści finansowych, niemożliwych do uzyskania, gdyby w umowie pożyczki pozwany zastrzegł oprocentowanie z uwzględnieniem obowiązujących przepisów prawa;

2/ naruszenie art. 58 § 2 w zw. z art. 5 k.c. poprzez ich błędną wykładnię i niewłaściwe uznanie, że umowa pomiędzy stronami jest ważna, pomimo że, nawet gdyby hipotetycznie przyjąć, że nie doszło do wyzysku, to umowa ta jest

co najmniej sprzeczna z zasadami współżycia społecznego, albowiem zawarcie umowy było wyraźnym nadużyciem pozycji pozwanego, który od samego początku pozwany wykorzystywał dostępne środki prawne dla celów sprzecznych z prawem oraz zasadami współżycia społecznego w celu uzyskania niczym nieuzasadnionej korzyści w postaci nieruchomości, podczas gdy powódka i jej rodzina straciłaby wówczas bezpowrotnie jedyny wartościowy majątek, stanowiący ich miejsce zamieszkania, a tym samym jedyne źródło utrzymania.

II/ naruszenie przepisów postępowania mających istotny wpływ na wynik sprawy, a tym samym niezachowanie zasady prawdy obiektywnej poprzez brak wszechstronnego zbadania wszystkich istotnych okoliczności sprawy i oparcie ustaleń Sądu na jednostronnych twierdzeniach pozwanego i powołanych przez niego świadków, w szczególności:

a) co do faktów, że warunki spornej umowy i postanowienia wyszły od samej powódki oraz jej rzekomego pełnomocnika P. K. (1), który w rzeczywistości reprezentował i chronił wyłącznie interesy pozwanego pomimo, że opierając się tylko na samym porównaniu doświadczenia powódki, osoby niewykształconej, z doświadczeniem pozwanego (magister inżynier, profesjonalnie trudniący się obrotem nieruchomościami) nie można dać wiary zeznaniom pozwanego, że powódka była autorem i pomysłodawcą spornej umowy pożyczki przewłaszczenia na zabezpieczenie oraz

b) co do rzeczywiście przyjętej kwoty pożyczki i uznania tym samym przez Sąd, że powódka nie udowodniła, iż w istocie otrzymała kwotę 340.000 zł (a nie 540.000 zł jak wskazane zostało w umowie) bowiem ograniczyła się w tym zakresie jedynie do zeznań świadków, podczas gdy logiczne rozumowanie pozwala przyjąć, że był to jedyny możliwy środek dowodowy dla ustalenia wskazanej okoliczności oraz

c) na przyjęciu przez Sąd jako zasadnej wyceny nieruchomości w sporządzonej przez biegłą opinii, pomimo, że wycena wskazuje zdecydowanie zaniżoną wartość nieruchomości zarówno w stosunku do wycen przedłożonych na potrzebę procesu, jak również w stosunku do wartości nieruchomości ujętej w akcie notarialnym z dnia 29 stycznia 2010 r. Rep. A (...)

III. sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego wskutek naruszenia przepisów postępowania, które mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy, a mianowicie naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. polegające na wyprowadzeniu z zebranego materiału dowodowego wniosków nieprawidłowych pod względem logicznym, przyjęcie faktów bez dostatecznej podstawy, w szczególności co do przyjętej wysokości kwoty pożyczki.

Wskazując na powyższe zarzuty wniosła o:

1/ o zmianę zaskarżonego wyroku w zaskarżonej części i uwzględnienie powództwa w całości oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kosztów procesu według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego, ewentualnie

2/ o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania przy uwzględnieniu kosztów postępowania apelacyjnego, jako części kosztów procesu.

W piśmie procesowym z dnia 3 października 2016 r. pozwany wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego. W uzasadnieniu pisma m.in. podkreślił, że zawarcie ugody pozasądowej na kwotę 400.000 zł zaprzecza tezie formułowanej przez powódkę jakoby otrzymała ona jedynie kwotę 340.000 zł, wbrew postanowieniem zawartej umowy pożyczki. Nadto pozwany zaprzeczył jakoby powódka była w przymusowym położeniu uzasadniającym zaciągnięcie pożyczki w kwocie 549.000 zł na 4 miesiące, skoro do zapłaty na rzecz banku miała do zapłaty jedynie 208.662,97 zł.

Pozwany w odpowiedzi na apelację wniósł o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie. Sąd Okręgowy poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne, w całości wykonując wytyczne poprzedniego wyroku Sądu Apelacyjnego. Ustalenia te Sąd Apelacyjny w całości podziela, przyjmując je za własne, aprobując również rozważania prawne zawarte w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku.

Rozważania należy rozpocząć od oceny naruszenia prawa procesowego, bowiem jedynie prawidłowe ustalenia faktyczne mogą być poddane ocenie prawnej.

Za niezasadny Sąd Apelacyjny uznał zarzut sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego przez naruszenie przepisów postępowania mające wpływ na wynik sprawy w szczególności art. 233§1 k.p.c. polegające na wyprowadzeniu z zebranego materiału dowodowego wniosków nieprawidłowych pod względem logicznym, w szczególności co przyjętej wysokości kwoty pożyczki .

Zarzuty naruszenia prawa procesowego mają wyłącznie polemiczny charakter. Mimo przytoczenia orzecznictwa Sądu Najwyższego brak konkretnego odniesienia przedstawionych poglądów do oceny dowodów przeprowadzonych w sprawie i wskazania, przy nielicznych dowodach zindywidualizowanych w uzasadnieniu apelacji (same zarzuty nie wskazują na żadne dowody), na czym miałyby polegać błędna ocena tych dowodów lub błąd logiczny w rozumowaniu Sądu Okręgowego.

Sąd Odwoławczy podziela pogląd wyrażony przez Sąd Najwyższy, zgodnie z którym jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadził wnioski logicznie poprawne i zgodne z zasadami doświadczenia życiowego to taka ocena dowodów nie narusza zasady swobodnej oceny dowodów przewidzianej w art. 233 k.p.c., choćby dowiedzione zostało, że z tego samego materiału dowodowego dałoby się wysnuć również logiczne i zgodne z zasadami doświadczenia życiowego wnioski odmienne. Tylko w przypadku wykazania, że brak jest powiązania, w świetle kryteriów wyżej powołanych, przyjętych wniosków z zebraniem materiałem dowodowym, możliwe jest skuteczne podważenie oceny dowodów dokonanej przez Sąd. Nie jest tu wystarczająca sama polemika naprowadzająca wnioski odmienne lecz wymagane jest wskazanie w czym wyraża się brak logiki lub uchybienie regułom doświadczenia życiowego (v. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 września 2002 r. w sprawie IV CKN 1316/00, LEX nr 80273).

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy, w ocenie Sądu Apelacyjnego Sąd Okręgowy przeanalizował dowody z zeznań świadków i przesłuchania stron, stosując dyrektywy z art. 233 § 1 k.p.c. i ocenił ich wiarygodność według własnego przekonania opartego o wszechstronną analizę zebranego materiału, zasady logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego. Skarżąca kwestionuje w uzasadnieniu apelacji ocenę dowodów z zeznań świadków K. B. i Z. B., akcentując kwestię związane z negocjacjami ugodowymi, polegającymi na tym, że pozwany miałby dokonać zwrotnego przeniesienia własności nieruchomości za kwotę niższą od udzielonej pożyczki o 150.000zł. Pomija jednak skarżąca, że ugoda zawsze polega na zrezygnowaniu z części roszczenia, nadto, że bezspornym jest, że to powódka i jej rodzina nadal korzysta z przedmiotowej nieruchomości i uzyskuje dochody z prowadzonej nieprzerwanie działalności gospodarczej. Pozwanemu zatem nieruchomość nie przynosi żadnych pożytków cywilnych, a dla realizacji zamierzonych wcześniej dokonań gospodarczych, wobec niespłacenia pożyczki przez pozwaną w terminie określonym umową był zmuszony zaciągnąć kredyt bankowy, obciążający nieruchomość i obciążony, co oczywiście dalszymi kosztami w postaci odsetek i opłat związanych z udzieleniem kredytu.

Trafnie Sąd pierwszej instancji odmówił wiarygodności zeznaniom świadka K. B., skoro w czasie zawarcia umowy pożyczki studiował w innym mieście i nie rozmawiał z matką na tematy związane z pożyczką przed zawarciem umowy i sytuacją finansową rodziny. W sposób logiczny i odnoszący się do całości zebranego w sprawie materiału dowodowego Sąd Okręgowy rozważył również wiarygodność zeznań świadka Z. B., w apelacji nie wskazano, na czym miałyby polegać błędna ocena tego dowodu.

Skarżąca podniosła również w uzasadnieniu apelacji zarzuty odnoszące się do opinii biegłej, wywodząc brak mocy dowodowej opinii z tego, że inna wartość nieruchomości została ustalona w akcie notarialnym oraz w wycenach sporządzonych przez rzeczoznawcę zatrudnionego przez powódkę.

Nie ma w ocenie podstaw do przyjęcia, wnioskowanej w apelacji wartości nieruchomości według twierdzeń faktycznych powódki (taki walor mają bowiem złożone wyceny rzeczoznawcy), skoro wartość nieruchomości była sporna. Nadto, jak trafnie wskazała biegła O., wysłuchana na okoliczność sporządzonej opinii na rozprawie w dniu 11.01.2016r. (k. 737-738, e-protokół k. 739), złożone przez skarżącą wyceny opierają się na zbyt szerokim materiale porównawczym, w tym nieruchomościach lokalowych położonych w G., czyli nieruchomościach o zupełnie innym charakterze niż przedmiotowa nieruchomość. Ocenę dowodu z opinii biegłej O., wskazaną w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku Sąd Apelacyjny podziela, stąd zbędne jest ponawianie tej argumentacji.

Reasumując, wnioski wyprowadzone z analizy dowodów nie budzą zastrzeżeń i wobec braku zasadnych argumentów uzasadniających odmienną ocenę w tym zakresie nie wymagają dalszych rozważań.

W konsekwencji brak podstaw do podzielenia zarzutu niezbadania przez Sąd Okręgowy istotnych okoliczności sprawy.

Sąd pierwszej instancji nie dokonał zarzucanego w apelacji ustalenia, że wszystkie warunki spornej umowy i postanowienia wyszły od samej powódki P. K. (1), ustalił bowiem, że P. K. skontaktował powódkę z pozwanym, a pożyczka miała być udzielona na czas niezbędny do pozyskania przez powódkę kredytu bankowego. Kwestia świadomości powódki do treści i skutków zawarcia umowy była przez Sąd Okręgowy rozważana przy dokonywaniu oceny prawnej ustalonego stanu faktycznego i w tych ramach podlega rozważeniu.

Ustalenia faktyczne w zakresie kwoty pożyczki i wartości nieruchomości zostały poczynione na podstawie dowodów zasadnie ocenionych jako wiarygodne, stąd niezasadny jest zarzut błędnych ustaleń faktycznych.

Nie podzielił Sąd Apelacyjny zarzutu naruszenia prawa materialnego.

Co do zasady należy wskazać, zważywszy na zarzuty podniesione w odpowiedzi na apelację, że niezasadna jest ocena pozwanego, że nie ma możliwości zastosowania konstrukcji wyzysku do umowy pożyczki zabezpieczonej przewłaszczeniem. Pozwany powołuje się na wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 marca 2012r.(III CSK 221/11, LEX nr 1164737), który tak w wyroku jak i uzasadnieniu w ogóle nie odnosi się do wyzysku i umowy pożyczki, w treści której zawarto postanowienie o jej zabezpieczeniu, zwłaszcza w drodze przewłaszczenia. Ocenę prawną, że instytucja wyzysku unormowana w treści art. 388 k.c. może mieć zastosowanie do umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie Sąd Apelacyjny wyraził przy poprzednim rozpoznaniu sprawy, ocena ta wiąże Sąd Apelacyjny w niniejszej sprawie.

Natomiast podnoszona przez pozwanego kwestia kolejności żądań przy założeniu istnienia przesłanek wyzysku jest irrelevantna dla rozstrzygnięcia sprawy - wobec wyniku sprawy, w której powództwo i apelacja zostały oddalone wobec nieziszczenia się przesłanek z art. 388 k.c.

Należy także wyprzedzająco wskazać, że w okolicznościach sprawy nie doszło do zmiany treści (modyfikacja) umowy poprzez przywrócenie ekwiwalentności wzajemnych świadczeń (może się ona odbyć poprzez stosowne zmniejszenie lub zwiększenie któregoś ze świadczeń albo częściową zmianę obu świadczeń) - bowiem do zamknięcia rozprawy przed Sądem Apelacyjnym nie doszło do zawarcia między stronami żadnej umowy ani ugody.

Sąd Apelacyjny za niezasadny uznał zarzut naruszenia art. 388 k.p.c. przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie. Zarzut naruszenia art. 388 k.c. przez jego błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie musi być uznany za chybiony, w warunkach, gdy sąd w ramach niekwestionowanej podstawy faktycznej nie ustalił okoliczności, od których zaistnienia zależy zakwalifikowanie konkretnej sytuacji, jako mającej znamiona wyzysku (wyrok SN z 26.04.2007r., II CSK 24/07, LEX nr 319567). Dla powstania stanu przymusowego położenia obojętna jest przyczyna, która go spowodowała. Stan przymusowego położenia w rozumieniu art. 388 § 1 k.c. powinien istnieć rzeczywiście (realnie). Nie musi mieć jednak charakteru trwałego, wystarczy bowiem nawet chwilowa, wykazana przez wyzyskiwanego, nieodzowna konieczność oznaczonego działania tego podmiotu (dokonanie czynności prawnej). Taka nieodzowna konieczność działania może mieć podłoże ekonomiczne lub pozaekonomiczne. W niniejszej sprawie były

kwestionowane ustalenia faktyczne, ale skoro zarzuty naruszenia prawa procesowego zostały uznane za pozbawione podstaw, to nie ma ostatecznie podstaw do zakwestionowania zarzutu naruszeni art. 388 k.c.

Odnosnie argumentu dotyczącego znacznej dysproporcji świadczeń, która zdaniem skarżącej zachodzi już nawet pomiędzy porównaniem sumy przyjętej w umowie pożyczki, a wartością nieruchomości, to jak wskazano w poprzednim wyroku Sądu Apelacyjnego dysproporcja majątkowa pomiędzy świadczeniami stron nie może być jakakolwiek, musi mieć postać kwalifikowaną i nosić przymiot „rażącej”, co w razie sporu podlegało będzie ocenie sądu według kryteriów obiektywnych (wartość rynkowa). Rażąca dysproporcja świadczeń musi istnieć w chwili zawarcia umowy; wszelkie zmiany, jakie następują po zawarciu umowy są bez znaczenia, choć mogą spowodować bezprzedmiotowość uprawnień z art. 388 k.c.

Wartość nieruchomości faktycznie istniejąca w dacie zawarcia umowy sama w sobie oceny o rażącej dysproporcji świadczeń nie uzasadnia, a jeżeli do kwoty pożyczki zostanie doliczone wynagrodzenie pozwanego i koszty postępowania egzekucyjnego to dysproporcja nie mając już uprzednio waloru rażącej nadal się obniży.

Zarzuty odnoszące się do kwestii przymusowego położenia powódki i jej rodziny, tożsame z zarzutami podniesionymi w poprzedniej apelacji pozwanej, wobec uzupełnionego postępowania dowodowego i poczynionych niewadliwych ustaleń faktycznych są nieuzasadnione.

Poprzednio Sąd Apelacyjny ocenił, że w sytuacji, gdy pozwana będąc dłużnikiem rzeczowy była zagrożona egzekucyjnym zbyciem nieruchomości (choć w dacie zawarcia umowy nie została wpisana wzmianka o toczącej się egzekucji ani wnioski w tym przedmiocie, co wynika z treści umowy) stanowiącym centrum życiowe jej i rodziny oraz miejscem prowadzonej działalności gospodarczej, w sytuacji gdy działalność gospodarza męża się załamała, a zaciągnięcie pożyczki z przewłaszczeniem na zabezpieczenie służyło osiągnięciem środków na zaspokojenie pilnego zobowiązania, zagrożenia wskutek egzekucji bytu członka rodziny, który był dłużnikiem osobistym, była świadoma tego, że decyzja jest dla niej niekorzystna, czemu dała wyraz w rozmowie ze świadkiem J. K., ale uważała, że podjęcie tej decyzji wobec braku zdolności kredytowej było jedynym możliwym wyjściem była w ocenie Sądu Apelacyjnego w przymusowym położeniu w rozumieniu art. 388§1 k.c., a w konsekwencji zbędne jest rozważanie przesłanki w postaci niedołęstwa czy niedoświadczenia (zresztą one u powódki nie zachodzą, wieloletnie prowadzenie działalności gospodarczej, zaciąganie zobowiązań kredytowych uprzednio, korzystanie z obsługi księgowej wykluczają tak niedoświadczenie jak i niedołęstwo). Stan niedołęstwa należy bowiem rozumieć jako bezradność, niemożliwość przezwyciężenia przeszkód na skutek braku sił fizycznych lub psychicznych, a niedoświadczenie jako brak ogólnego doświadczenia życiowego, bądź jako brak doświadczenia w określonego rodzaju przedsięwzięciach.

Tak więc ocena o przymusowym położeniu dotyczyła kwestii spłaty kredytu bankowego, tym samym zaaprobować należy ocenę Sądu pierwszej instancji, że ta przesłanka wyzysku nie zachodziła co do całej kwoty pożyczki, skoro większa jej część nie dotyczyła spłaty, a remontu pensjonatu. W ustalonych okolicznościach, pilne było spłacenie kredytu, a jak wynika z niekwestionowanych ustaleń faktycznych do tej kwoty powódka lub jej syn mieli zdolność kredytową. Jak zauważa się w piśmiennictwie, zawarcie umowy w warunkach przymusowego położenia jest działaniem swobodnym, choć podjętym w nietypowej sytuacji motywacyjnej. Oto bowiem strona umowy znajduje się w takiej sytuacji, gdy dokonuje wyboru pomiędzy dwoma lub więcej rozwiązaniami, które uważa za złe dla siebie i wybiera krzywdzącą dla siebie umowę zamiast niekorzystnych następstw niezawarcia takiej umowy (P. Machnikowski (w:) System..., s. 526 i cyt. tam autorzy). W zakresie kwoty pożyczki przenoszącej spłatę kredytu bankowego, a rozważać należy całość umowy pożyczki, powódka nie była w przymusowym położeniu.

Przymusowe położenie występuje, gdy strona znajduje się w takich warunkach materialnych, osobistych lub rodzinnych, które zmuszają do zawarcia umowy nawet bez ekwiwalentności świadczeń (za wszelką cenę) oraz nie pozwalają na swobodne pertraktacje (por. wyrok SN z dnia 27 września 2005 r., V CK 191/05, LEX nr 407057; wyrok SN z dnia 11 października 1973 r., I PR 388/73, LEX nr 14233; wyrok SN z dnia 28 stycznia 1974 r., I CR 819/73, LEX nr 7391; wyrok SN z dnia 24 listopada 1998 r., I CKN 667/97, niepubl.; wyrok SA w Białymstoku z dnia 27 października 2004 r., I ACa 530/04, OSAB 2005, z. 1, poz. 28, OSA 2005, z. 9, poz. 37; tak samo F. Błahuta (w:) Kodeks..., s. 926).

Z przymusowym położeniem będziemy mieli do czynienia także wówczas, kiedy strona znajduje się w obliczu takiego pogorszenia jej sytuacji materialnej, że grozi to niedostatkiem zarówno dla niej samej, jak i dla jej rodziny, albo kiedy wyzbycie się określonego składnika majątkowego jest niezbędne w celu uzyskania środków na zaspokojenie pilnych zobowiązań, na przykład zobowiązań podatkowych, których niewykonanie w terminie pociąga za sobą daleko idące sankcje (por. wyrok SN z dnia 27 września 2005 r., V CK 191/05, LEX nr 407057). Przymusowym położeniem będzie rzeczywiście istniejąca sytuacja wyzyskanego, nawet przemijająca, w której czuje się on zmuszony, obojętnie z jakiej przyczyny, do podjęcia niekorzystnej dla siebie decyzji; przy czym wyzyskany uważa podjęcie takiej decyzji za jedyne, co w danej sytuacji może zrobić (zob. W. Popiołek (w:) Kodeks..., s. 826). Takie okoliczności po stronie powódki nie występowały, co trafnie rozważył Sąd Okręgowy, zbędne jest zatem ponawianie tej argumentacji.

Brak również podstaw do podzielenia, ponownie podniesionego zarzutu naruszenia art. 388§1 k.c. przez działania pozwanego, które według twierdzeń powódki były w sposób ewidentny nastawione wyłącznie na osiągnięcie ogromnych korzyści finansowych, niemożliwych do uzyskania, gdyby w umowie pożyczki pozwany zastrzegł oprocentowanie z uwzględnieniem obowiązujących przepisów prawa.

Wyzyskanie polega na świadomości po stronie wyzyskującego dwóch okoliczności: dysproporcji świadczeń i słabości pokrzywdzonego (por. P. Machnikowski (w:) Kodeks..., s. 631; F. Błahuta (w:) Kodeks..., s. 927). Innymi słowy wyzyskujący świadomie wykorzystuje we własnym interesie niedołość, niedoświadczenie lub przymusowe położenie drugiej strony umowy („wykorzystuje okazję”) po to, by uzyskać rażąco niewspółmierne korzyści. Wyzyskujący działa więc umyślnie, choć w piśmiennictwie podkreśla się, że nie jest potrzebny jego zamiar wyzyskania drugiej strony czy nakłanianie jej do zawarcia umowy lub podejmowanie jakichkolwiek innych działań podstępnych. Wyzyskujący nie musi wpływać w żaden sposób na rażącą dysproporcję świadczeń. Wystarczająca jest świadomość szczególnej sytuacji drugiej strony (przymusowego położenia, niedoświadczenia) oraz rażącej dysproporcji pomiędzy świadczeniami i wyrażenie zgody na zawarcie umowy w takich okolicznościach (A. Rembieliński (w:) Kodeks..., s. 336; W. Popiołek (w:) Kodeks..., s. 826; P. Machnikowski (w:) Kodeks..., s. 633; F. Błahuta (w:) Kodeks..., s. 927).

W ustalonych okolicznościach brak podstaw do takiej oceny, nadto trafnie konstatuje Sąd pierwszej instancji, że pozwany nie mógł mieć świadomości stanu, który obiektywnie nie istniał. Oceniając dodatkowo kwestię świadomości pozwanego i jego subiektywnych ocen, należy mieć na uwadze, że pożyczka miała być udzielona na krótki okres, bo w toku była procedura uzyskania kredytu, termin nie był zatem ustalony z założeniem, że powódka nie będzie w stanie terminowo go spłacić. Nadto po jego upływie pozwany podejmował starania, by powódka mogła kredyt uzyskać, co w świetle zasad doświadczenia życiowego przeczy tezie, że działania pozwanego były ukierunkowane na uzyskanie własności nieruchomości za kwotę niższą niż jej wartość, a zatem że zamierzał wykorzystać jej trudne położenie.

Niezasadny jest zarzut naruszenia art. 58§2 k.c. Przepis art. 388 § 1 k.c. jest przepisem szczególnym w stosunku do art. 58 § 2 k.c. i nie jest wykluczona sytuacja, w której brak wystąpienia przesłanek wyzysku mógłby prowadzić do oceny określonej umowy w świetle art. 58 § 2 k.c. W okolicznościach niniejszej sprawy brak jednak podstaw do takiej oceny. Sąd Apelacyjny podziela ocenę Sądu pierwszej instancji, dokonaną po uzupełnieniu postępowania dowodowego i dokonaniu prawidłowych ustaleń faktycznych w tym w zakresie wartości nieruchomości, że brak podstaw do oceny o naruszeniu art. 58§ 2 k.c. Twierdzenie o sprzeczności zawartej umowy z zasadami współżycia społecznego powódka w uzasadnieniu apelacji odnosi do znacznie wyższej wartości nieruchomości niż ustalona przez Sąd Okręgowy, ustalenia faktyczne nie dają również podstaw do oceny, że pozwany celowo zmierzał do przejęcia nieruchomości powódki, zwłaszcza że do daty wyroku Sądu Apelacyjnego to powódka i jej rodzina jest posiadaczem nieruchomości i czerpie z niej korzyści cywilne.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 102 k.p.c. w zw. z art. 108§ 1 k.p.c., zważywszy na niezmienione okoliczności ustalone i ocenione przez Sąd pierwszej instancji to znaczy trudną sytuację majątkową

powódki i czynione starania zmierzające do zwrotu pożyczki pozwanemu, a także subiektywne przekonanie o zasadności swego roszczenia.

SSA Ewa Giezek SSA Mirosław Ożóg SSA Marek Machnij