

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 lutego 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Jadwiga Chojnowska (spr.)
Sędziowie	:	SSA Elżbieta Borowska SSO del. Wiesława Kozikowska
Protokolant	:	Anna Bogusławska

po rozpoznaniu w dniu 19 stycznia 2018 r. w Białymstoku na rozprawie

sprawy z powództwa **M. K. (1) i M. K. (2)**

przeciwko (...) **Spółce z o.o. w W.**

przy udziale **Prokuratora (...) w B.**

o ustalenie nieważności aktu notarialnego

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Suwałkach

z dnia 8 czerwca 2017 r. sygn. akt I C 481/14

I. zmienia zaskarżony wyrok:

a) **w pkt. 1 w ten sposób, że ustala, iż umowa przewłaszczenia własności nieruchomości na zabezpieczenie oraz ustanowienie tytułu egzekucyjnego, zawarta pomiędzy M. i M. K. (3) małżonkami K. a (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. w dniu 23 lipca 2013 r. przed notariuszem R. F., repertorium(...)- Nr (...), jest nieważna;**

b) **w pkt 2 w ten sposób, że zasądza od pozwanej na rzecz powoda M. K. (1) kwotę 4.000 (cztery tysiące) zł tytułem zwrotu kosztów procesu;**

c) **w pkt 4 w ten sposób, że nakazuje ściągnąć od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Suwałkach kwotę 4.861,47 (cztery tysiące osiemset sześćdziesiąt jeden 47/100) zł tytułem nieuiszczonych wydatków oraz kwotę 4.890 (cztery tysiące osiemset dziewięćdziesiąt) zł tytułem brakującej opłaty od pozwu;**

d) w pkt 5 w ten sposób, że zasądza od pozwanej na rzecz powodów solidarnie kwotę 4.428 (cztery tysiące czterysta dwadzieścia osiem) zł, (obejmującą podatek VAT), tytułem udzielonej powodom przez adw. R. W. pomocy prawnej z urzędu;

II. oddala apelację w pozostałej części;

III. zasądza od pozwanej na rzecz powodów solidarnie kwotę 3.321 (trzy tysiące trzysta dwadzieścia jeden) zł (obejmującą podatek VAT) tytułem udzielonej powodom przez adw. R. W. pomocy prawnej z urzędu w postępowaniu apelacyjnym;

IV. nakazuje sćiagnąć od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Suwałkach kwotę 8.890 (osiem tysięcy osiemset dziewięćdziesiąt) zł tytułem nieuiszczonej opłaty od apelacji.

(...)

UZASADNIENIE

M. K. (2) i M. K. (1) wystąpili przeciwko (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. o unieważnienie aktu notarialnego dotyczącego umowy przeniesienia własności nieruchomości na zabezpieczenie oraz ustanowienie tytułu egzekucyjnego zawartej w dniu 23 lipca 2013 r. przed notariuszem R. F. w Kancelarii Notarialnej w L., Rep. (...) z uwagi na rażącą dysproporcję pomiędzy stronami umowy i naruszenie zasad współżycia społecznego.

(...) sp. z o.o. z siedzibą w W. domagała się oddalenia powództwa w całości oraz zasądzenia od powodów solidarnie na jej rzecz kosztów procesu wraz z kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Wyrokiem z dnia 8 czerwca 2017 r. Sąd Okręgowy w Suwałkach oddalił powództwo (pkt. 1); nie obciążył powodów obowiązkiem zwrotu kosztów procesu należnych stronie pozwanej (pkt. 2); nakazał zwrócić ze Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Suwałkach na rzecz pozwanej kwotę 331,51 zł tytułem niewykorzystanej zaliczki (pkt. 3); odstąpił od obciążania powodów skredytowanymi wydatkami w sprawie w kwocie 4.861,47 zł, przejmując je na rachunek Skarbu Państwa (pkt. 4); przyznał od Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Suwałkach na rzecz adwokata R. W. z Kancelarii Adwokackiej w S. kwotę 4.428 zł brutto tytułem zwrotu kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powodom z urzędu (pkt. 5).

Sąd ten ustalił, że powodowie chcieli zaciągnąć pożyczkę na remont chlewni, zakup bydła i trzody chlewnej. Banki nie chciały udzielić im kredytu z uwagi na brak zdolności kredytowej. Za pośrednictwem internetu powodowie ustalili, że pozwana spółka udziela pożyczek. Telefonicznie z przedstawicielem spółki uzgodnili, że zaciągną pożyczkę w kwocie 140.000 zł. W dniu 23 lipca 2013 r. została zawarta umowa pożyczki pomiędzy pozwaną spółką a M. i M. małżonkami K. na kwotę 158.900 zł. Pożyczkobiorcy otrzymali przed podpisaniem umowy pożyczki jej część w wysokości 36.100 zł i odbiór jej potwierdzili podpisem pod umową. Pozostała część pożyczki w wysokości 122.800 zł miała zostać przekazana na wskazany rachunek bankowy do dnia 25 lipca 2013 r. Strony ustaliły, że odsetki od pożyczki wyniosą 18.900 zł za cały okres, na jaki zawarto umowę, co odpowiadało rzeczywistemu rocznemu oprocentowaniu pożyczki w wysokości 11,89 %. Pożyczkobiorcy zobowiązali się do zwrotu pożyczki wraz z odsetkami w łącznej wysokości 177.800 zł w terminie do dnia 23 stycznia 2014 r. w ratach według harmonogramu: 5 rat w kwotach po 6.300 zł, płatnych co miesiąc do 23-go dnia każdego miesiąca, począwszy od sierpnia 2013 r. i 146.300 zł w terminie do dnia 23 stycznia 2014 r. Strony ustaliły, że w przypadku niedotrzymania przez pożyczkobiorców płatności jednej raty, pożyczkodawca ma możliwość odstąpić od umowy z winy pożyczkobiorców i dochodzić natychmiastowego zwrotu całej pozostałej do spłaty kwoty pożyczki, powiększonej o karę umowną równą wysokości odsetek za cały okres obowiązywania umowy oraz powiększoną o wszystkie koszty dochodzenia zwrotu należności, w tym koszty obsługi prawnej. Strony uzgodniły także, że na wniosek pożyczkobiorców – za zgodą pożyczkodawcy – zobowiązują się przedłużyć okres trwania pożyczki, po uzgodnieniu nowych warunków. Natomiast w przypadku niedotrzymania któregoś terminu płatności, pożyczkobiorcy zobowiązani będą do zapłaty odsetek za opóźnienie w wysokości odsetek maksymalnych, kapitalizowanych miesięcznie. Strony oświadczyły również, że zabezpieczeniem wierzytelności pożyczkodawcy z

tytułu umowy pożyczki ma być przewłaszczenie na zabezpieczenie nieruchomości położonej w miejscowości I., gmina P., powiat (...), województwo (...), stanowiącej działki gruntu oznaczone w ewidencji gruntów numerami: (...) o łącznej powierzchni według treści księgi wieczystej (...) ha 5200 m², dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Suwałkach VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw. nr (...).

Jak dalej ustalił Sąd, w dniu 23 lipca 2013 r. przed notariuszem R. F. w Kancelarii Notarialnej w L., powodowie wraz z przedstawicielem pozwanej podpisali umowę przeniesienia własności nieruchomości na zabezpieczenie oraz ustanowienie tytułu egzekucyjnego. Małżonkowie oświadczyli, że są właścicielami na prawie wspólności ustawowej małżeńskiej powyżej opisanej nieruchomości położonej w miejscowości I. – na podstawie umowy dożywocia z dnia 8 września 1993 r., co wynikało z księgi wieczystej Kw. nr (...). W księdze tej widniało także dożywocie na rzecz H. i S. małżonków K., polegające na zapewnieniu im mieszkania w postaci jednego pokoju od strony wschodniej wraz z używalnością wspólnej kuchni i łazienki w domu mieszkalnym w stanie ogrzany i oświetlony (...), które to prawo w stosunku do H. K. wygasło wskutek jego śmierci. W tej księdze wieczystej wpisana również była hipoteka przymusowa zwykła w kwocie 4.162,10 zł, zabezpieczająca zaległości w opłatach składek na ubezpieczenie społeczne rolników na rzecz KRUS Oddział (...) w A. T. w S.. Wskazano też, że na działce nr (...) znajdują się budynki: murowany dom mieszkalny, murowana stodoła, murowana obora, murowany garaż i wiata. Strony oświadczyły przed notariuszem, że w dniu 23 lipca 2013 r. zawarły umowę pożyczki, na podstawie której spółka pożyczyła powodom kwotę 158.900 zł a zabezpieczeniem wierzytelności spółki jest między innymi przewłaszczenie na zabezpieczenie wyżej opisanej nieruchomości.

Z dalszych ustaleń Sądu wynika, że powodowie złożyli oświadczenie, iż w celu zabezpieczenia wierzytelności z tytułu umowy pożyczki przenoszą na rzecz pozwanej nieruchomości objętą księgą wieczystą Kw. nr (...) o wartości 300.000 zł, a przedstawiciel spółki oświadczył, że nabywa tę nieruchomość w celu zabezpieczenia wierzytelności pozwanej. Małżonkowie oświadczyli też, że w zakresie obowiązku zwrotu całej kwoty pożyczki wraz z kosztami w łącznej wysokości 177.800 zł do dnia 23 stycznia 2014 r. poddają się egzekucji wprost z aktu notarialnego na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. Natomiast przedstawiciel spółki oświadczył, że po spłacie pożyczki wraz z kosztami, zobowiązuje się do zwrotnego przeniesienia nieruchomości w terminie do 10 dni od dnia wykonania w całości zobowiązań umownych. W przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania przez pożyczkobiorców zobowiązań z umowy pożyczki, spółka mogła – według własnego wyboru – sprzedać przedmiot przewłaszczenia, zaliczając uzyskaną cenę (pomniejszoną o koszty sprzedaży) na poczet zobowiązań pożyczkobiorców lub zatrzymać go zaliczając jego wartość na poczet zobowiązań powodów. W przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania wynikającego z umowy pożyczki lub w przypadku odstąpienia przez spółkę od umowy i sprzedaży bądź zatrzymania przedmiotu zabezpieczenia przez spółkę, pożyczkobiorcom nie będą przysługiwały żadne roszczenia wobec spółki (§ 6 ust. 4 umowy przeniesienia własności nieruchomości na zabezpieczenie). Strony umowy ustaliły nadto, że pożyczkobiorcy ponosić będą wszelkie koszty i opłaty związane z korzystaniem z nieruchomości oraz dokonają zwrotu tych kosztów w przypadku obciążenia nimi pożyczkodawcy, w terminie 7 dni od doręczenia stosownego wezwania do zapłaty. Według treści umowy pożyczkobiorcy mieli posiadać nieruchomości w charakterze biorących do używania, przy czym na wypadek niedokonania spłaty pożyczki wraz z oprocentowaniem i odsetkami, mieli wydać nieruchomości najpóźniej do dnia 31 marca 2014 r. i ze względu na przyjęte zobowiązanie wydania nieruchomości – poddali się rygorowi wprost z tego aktu (art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c.). Na wypadek nieoddania przez pożyczkobiorców nieruchomości i nieopróżnienia jej z rzeczy i praw im przynależnych, mieli oni zapłacić pożyczkodawcy karę umowną w wysokości stanowiącej równowartość 1% kwoty udzielonej pożyczki za każdy dzień opóźnienia w wydaniu nieruchomości. W przypadku zaś, gdy straty pożyczkodawcy przekroczyłyby zastrzeżoną karę umowną – miał on prawo dochodzić odszkodowania uzupełniającego. Pożyczkobiorcy poddali się rygorowi egzekucji do maksymalnej kwoty 50.000 zł wprost z aktu (art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c.). Strony oświadczyły nadto, że ich zgodnym zamiarem oraz wspólnym i jedynym celem jest zawarcie umowy pożyczki w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego, której spłata będzie odpowiednio i zgodnie z prawem zabezpieczona. Dodatkowo pożyczkobiorcy oświadczyli, że w pełni zrozumieli treść, jak i sens poszczególnych postanowień umowy, nie budzą one ich wątpliwości tak co do treści, jak i skutków prawnych i z tego tytułu nie będą rościli żadnych pretensji, ani nie będą dochodzili żadnych roszczeń w stosunku do pożyczkodawcy.

Według twierdzeń powodów, spółka z tytułu pożyczki przelała im na konto jedynie kwotę 122.800 zł i przed podpisaniem umowy pożyczki nie otrzymali żadnych pieniędzy. Natomiast, zdaniem pozwanej, powodom zależało, aby pieniądze otrzymać jak najszybciej. Dlatego zaproponowano, by otworzyli rachunek w Banku (...) i część pieniędzy otrzymali gotówką, a część przelano na konto. Kwotę 30.000 zł potrącono na ubezpieczenie nieruchomości – zgodnie z warunkami umowy przeniesienia własności nieruchomości na zabezpieczenie. Powodowie potwierdzili, że notariusz odczytał im akt notarialny. Przesłuchany w charakterze świadka notariusz R. F. zeznał, że przed sporządzeniem aktu notarialnego informował obie strony, co jest przedmiotem umowy i jakie skutki ona wywołuje. W szczególności informował, na czym polega przewłaszczenie nieruchomości na zabezpieczenie pożyczki. Informował też o konsekwencjach niespłacenia pożyczki, tj. że pożyczkodawca może zaspokoić się z tej nieruchomości poprzez jej sprzedaż, zatrzymanie lub inne rozporządzenie. Notariusz podał, że przed sporządzeniem aktu i jego podpisaniem, zapoznał się z umową pożyczki, ale nie rozważał ekwiwalentności świadczeń stron, ponieważ zwraca na to uwagę w sytuacji, gdy jest duża rozbieżność pomiędzy świadczeniami. Następnie udzielił stronom około 5 minut na odczytanie indywidualne aktu notarialnego. Po odczytaniu strony złożyły swoje podpisy.

Sąd wskazał dalej, że z zeznań powodów wynikało, iż nie czytali umowy pożyczki ani umowy przeniesienia własności nieruchomości na zabezpieczenie i ustanowienie tytułu egzekucyjnego. Powódka podała, że była zadowolona, że tak szybko doszło do zawarcia umowy pożyczki. Według świadka P. Ł. (byłego Prezesa zarządu pozwanej spółki), który przystępował do aktu notarialnego jako przedstawiciel spółki, wartość zabezpieczonej nieruchomości powodowie wskazali i określili na kwotę 300.000 zł. Obie strony przyznały, że powodowie z udzielonej pożyczki spłacili trzy raty po 6.300 zł. Powodowie przedstawili dwa dowody potwierdzenia wpłat na kwoty po 6.300 zł, jeden dowód wpłaty na kwotę 5.000 zł z dnia 27 marca 2014 r. i jeden dowód wpłaty na kwotę 6.000 zł z dnia 18 sierpnia 2014 r. na rzecz K. K. (2) tytułem zwrotu kosztów windykacyjnych dotyczących spółki.

Według pozwanej, zobowiązanie powodów po 6 miesiącach wynosiło 177.800 zł wraz z odsetkami do dnia 23 stycznia 2014 r. i kwota ta nie została spłacona. Strona pozwana twierdziła nadto, że powodowie po trzech miesiącach zaprzestali spłacania pożyczki, a w dniach 5 i 27 grudnia 2013 r. pełnomocnik pozwanej wysłał małżonkom wezwania do zapłaty. W związku z brakiem spłaty zadłużenia pismem z dnia 15 stycznia 2014 r. spółka rozwiązała umowę pożyczki i wezwała do zapłaty całej należności. Natomiast w dniu 24 lutego 2014 r. wezwała do wydania nieruchomości. W dniu 13 czerwca 2014 r. pozwana zbyła nieruchomość na rzecz osoby trzeciej – A. Z. (1), który powołany na świadka zeznał, iż nieruchomość tę nabył za kwotę 370.000 zł.

Sąd wskazał również, że pośrednikiem w transakcji między stronami był A. P., który spotykał się z powodami, gdy zaprzestali spłacać pożyczkę. Pozwana w dniu 18 lutego 2014 r. zawarła z A. P. umowę pośrednictwa dotyczącą między innymi zbycia w jej imieniu zabezpieczonej nieruchomości. Spółka zobowiązała się zapłacić na rzecz pośrednika wynagrodzenie w wysokości stanowiącej nadwyżkę ceny uzyskanej ze sprzedaży ponad kwotę stanowiącą aktualne zadłużenie poprzednich właścicieli nieruchomości na dzień dokonania sprzedaży. Za usługę pośrednictwa pozwana zapłaciła A. P. kwotę 190.000 zł brutto.

W dalszej kolejności Sąd ustalił, że gospodarstwo rolne pozwanych przynosiło wcześniej niskie dochody, które nie wystarczały na utrzymanie rodziny. Powodowie mają pięcioro dzieci w wieku 16, 18, 19, 22 i 24 lat. Byli zadłużeni i z zaciągniętej pożyczki spłacili część kredytów, wyremontowali część pomieszczeń w domu, oborę, zakupili bydło oraz spożytkowali na bieżące utrzymanie. Twierdzili, że zaprzestali spłacania pożyczki, gdyż zaczęło padać im bydło i nie osiągnęli żadnych dochodów. Powódka z zawodu jest krawcową. Obecnie pracuje na terenie Niemiec (sprząta domy), wspomagając tym samym rodzinę. Powód posiada wykształcenie podstawowe i obecnie podjął pracę w hurtowni warzyw i owoców.

Sąd zaznaczył, że z opinii biegłej sądowej z zakresu szacowania nieruchomości K. T. wynikało, że wartość rynkowa nieruchomości przekazanej przez powodów na rzecz pozwanej, według stanu i poziomu cen z daty zawarcia umowy (23 lipca 2013 r.), bez uwzględnienia obciążenia prawem dożywocia, wynosiła 667.300 zł, a z uwzględnieniem prawa dożywocia – 488.400 zł. Sąd wskazał również, że przed Sądem Rejonowym w Suwałkach zawisła sprawa z powództwa

A. Z. (2) przeciwko powodom o eksmisję z domu położonego na działce nr (...) wraz ze wszystkimi osobami tam zamieszkującymi.

Zostało także wszczęte postępowanie egzekucyjne z wniosku spółki przeciwko powodom na podstawie zawartego aktu notarialnego o wyegzekwowanie całej kwoty pożyczki wraz z kosztami w łącznej wysokości 177.800 zł.

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny sprawy Sąd ocenił powództwo jako niezasadne. Za zupełnie niezrozumiałe i sprzeczne z zasadami doświadczenia życiowego uznał twierdzenia powodów, że podpisali umowę nie sprawdzając jaka kwota pożyczki została wpisana w akcie notarialnym. Sąd podkreślił, że wcześniej zawierali oni umowy kredytowe, posiadali więc doświadczenie i znali ryzyko związane z zaciąganiem zobowiązań finansowych. Za pozbawione logiki Sąd uznał ich twierdzenie, że nie wiedzieli, iż dojdzie do przewłaszczenia nieruchomości, skoro wcześniej dołączyli dokumentację dotyczącą tej nieruchomości.

Odwołując się do treści art. 189 k.p.c. Sąd stwierdził, że przesłanka interesu prawnego nie jest spełniona, gdy równocześnie występuje możliwość innej formy ochrony prawnej, w tym potwierdzenie istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego w innym procesie cywilnym. Nawiązał do faktu zbycia przez pozwaną w dniu 13 czerwca 2014 r. nieruchomości na rzecz osoby trzeciej – A. Z. (1) i figurowania w księdze wieczystej jako właściciela osoby niebędącej stroną umowy przewłaszczenia nieruchomości, którą chroni rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych, wynikająca z art. 5 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece. Zdaniem Sądu wyrok stwierdzający nieważność aktu notarialnego nie będzie mógł stanowić podstawy ponownego wpisu powodów jako właścicieli nieruchomości, której własność została przeniesiona wcześniej na pozwaną tytułem zabezpieczenia spłaty pożyczki.

W ocenie Sądu w sprawie niniejszej żądanie powodów ustalenia nieważności umowy przeniesienia własności nieruchomości na zabezpieczenie nie mogło być więc uwzględnione z uwagi na brak interesu prawnego, tj. niespełnienia przesłanki z art. 189 k.p.c. Zdaniem Sądu powodowie mogą wystąpić przeciwko pozwanej z roszczeniami odszkodowawczymi i tam dowodzić nieważności umowy. Wydanie wyroku ustalającego nieważność aktu notarialnego nie rozstrzygnęłoby o prawie własności nieruchomości skoro powodowie nie mogliby się domagać wydania nieruchomości od osoby obecnie nią władającej.

Mając to na uwadze oddalił powództwo.

Podkreślił także, że w świetle utrwalonego orzecznictwa Sądu Najwyższego nie budzi wątpliwości, że przewłaszczenie nieruchomości na pożyczkodawcę wraz z jego zobowiązaniem się do przeniesienia własności tej nieruchomości na pożyczkobiorcę w razie terminowej spłaty pożyczki nie narusza art. 157 § 1 k.c. w zw. z art. 58 § 1 k.c. i art. 94 k.c. i może być stosowane w praktyce obrotu gospodarczego jako rzeczowe zabezpieczenie wierzytelności. Obowiązkiem dłużnika, który zdecydował się na taką formę zabezpieczenia, jest wywiązanie się z zobowiązania, mimo utraty wskutek realizacji zabezpieczenia nieruchomości będącej często centrum życiowym i jedynym znaczącym majątkiem. Jednak sytuacja, gdy własność jest prawem zabezpieczającym wierzytelność, może rodzić problemy, w przypadku powstania znacznej dysproporcji między wysokością zadłużenia, a wartością zabezpieczenia, przy braku w umowie postanowień dotyczących rozliczeń stron, w razie realizacji zabezpieczenia. Umowa naruszająca zasady uczciwego obrotu oraz lojalności wobec kontrahenta może być uznana za sprzeczną z zasadami współżycia społecznego w razie braku wycisku lub niepowstania wszystkich przesłanek z art. 388 § 1 k.c. Dotyczy to zwłaszcza sytuacji, gdy do ukształtowania stosunków umownych w sposób wyraźnie krzywdzący dla jednej ze stron doszło przy świadomym lub tylko spowodowanym niedbalstwem wykorzystaniu przez drugą stronę swojej silniejszej pozycji, przy znacznej intensywności pokrzywdzenia drugiej strony. Jak dalej zaznaczył Sąd, w orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjęto, że umową nieważną z uwagi na naruszenie zasad współżycia społecznego (art. 58 § 2 k.c.) może być umowa, w której na rzecz wierzyciela ustanowiono nadmierne zabezpieczenie wierzytelności. Sytuacja taka będzie miała miejsce zwłaszcza w przypadku, gdy dłużnik nie jest w stanie zapobiec efektowi nadmiernego zaspokojenia wierzyciela, a wierzyciel nie ma prawnego obowiązku zwrotu nadpłaty. Dłużnik powinien przenosić na rzecz wierzyciela własność rzeczy w celu zabezpieczenia wykonania zobowiązania, a nie umożliwienia wierzycielowi nabycia własności w zamian za zabezpieczoną wierzytelność odpowiadającą jedynie części jej wartości bez stosownego rozliczenia, ponad

wartość zaspokajającą interes wierzyciela, w sposób zapewniający mu nadmiernie rażące i nieusprawiedliwione zyski. Zdaniem Sądu 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.

Mając to na względzie Sąd wskazał, że z zawartego między stronami aktu notarialnego wynikało, że pożyczka została udzielona w kwocie 158.900 zł a wartość nieruchomości została określona na kwotę 300.000 zł. Natomiast z opinii biegłej sądowej z zakresu szacowania nieruchomości wynikało, że wartość rynkowa nieruchomości z uwzględnieniem obciążenia prawem dożywocia na dzień 21 lipca 2013 r. wynosiła 488.400 zł. Ponadto w niniejszej umowie strony nie uzgodniły żadnego mechanizmu rozliczeń, w tym nie uzgodniły zwrotu nadwyżki dłużnikom.

Sąd odstąpił od obciążania powodów kosztami postępowania uznając, że ziszczyły się przesłanki z art. 102 k.p.c. Powództwo zostało bowiem oddalone tylko z tej przyczyny, że w toku procesu pozwana dokonała sprzedaży nieruchomości. Ponadto przeciwko powodom toczy się sprawa o eksmisję z uwagi na nabycie nieruchomości przez osobę trzecią. Obciążenie powodów jakąkolwiek kwotą z tytułu kosztów procesu byłoby więc niesprawiedliwe.

O kosztach pomocy prawnej udzielonej powodom z urzędu Sąd postanowił na podstawie § 6 pkt 6 w zw. z § 2 ust. 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.

Apelację od tego wyroku wnieśli powodowie, zaskarżając go w części, tj. w pkt. 1 i 5 ponad kwotę 4.428 zł i zarzucając mu:

- 1) naruszenie art. 189 k.p.c. poprzez bezzasadne uznanie, że po ich stronie nie istnieje interes prawny w sytuacji, gdy ich interes prawny wynika z faktu, że przeciwko nim zostało wszczęte przez pozwaną postępowanie egzekucyjne, podczas gdy jej roszczenie zostało zaspokojone w pełni na skutek odpłatnego zbycia nieruchomości na rzecz A. Z. (1);
- 2) naruszenie § 2 pkt. 7 w zw. z § 15 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu, polegające na bezzasadnym przyznaniu pełnomocnikowi powodów ustanowionemu z urzędu stawki minimalnej w kwocie 4.428 zł, bezzasadnym uznaniu, iż stawka minimalna przysługuje w wysokości odpowiadającej wynagrodzeniu jednego pełnomocnika, nieuwzględnieniu uzasadnionego nakładu pracy pełnomocnika z urzędu, poświęconego czasu pracy i nieuwzględnieniu zmiany w toku sprawy wartości przedmiotu sporu.

Mając to na względzie wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa i zasądzenie kosztów udzielonej pomocy prawnej z urzędu w całości na podstawie spisu kosztów; ewentualnie – uchylenie zaskarżonego wyroku w części i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja jest częściowo zasadna.

Sąd Apelacyjny podziela i przyjmuje za własne ustalenia faktyczne Sądu I instancji, jako że strona skarżąca ich nie kwestionuje. Uzupełnia je jedynie o ustalenie, iż w oparciu o umowę z dnia 13 czerwca 2014 r. pozwana zbyła część gospodarstwa rolnego - o pow. 17, (...) - na rzecz A. Z. (1), część zaś - o pow. 4, (...), w tym zabudowaną działkę siedliskową o nr 94 na rzecz syna A. A. Z.. Okoliczność ta wynika z treści dokumentu w postaci aktu notarialnego – k. 712-720 akt. A. Z. (2) jako właściciel nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...) wytoczył powództwo przeciwko powodom w wydanie nieruchomości, które to postępowanie uległo zawieszeniu na podstawie art. 177 § 1 pkt 1 k.p.c. (do czasu zakończenia postępowania w niniejszej sprawie).

Na tle prawidłowo ustalonego stanu faktycznego Sąd II instancji wyraża jednak odmienną ocenę prawną co do zasadności powództwa przyjmując, że zawarta między stronami umowa przeniesienia własności nieruchomości na zabezpieczenie oraz ustanowienie tytułu egzekucyjnego jest sprzeczna z zasadami współżycia społecznego, a zatem

nieważna w świetle art. 58 § 2 k.c. Tym samym Sąd Apelacyjny nie akceptuje stanowiska Sądu Okręgowego, jakoby powodowie nie mieli interesu prawnego w dochodzeniu swych roszczeń w ramach niniejszego procesu.

W judykaturze ugruntowany jest pogląd, że o prawnym charakterze interesu – czyli o potrzebie wszczęcia określonego postępowania i uzyskania oznaczonej treści wyroku – decyduje obiektywnie istniejąca potrzeba ochrony sfery prawnej powoda. Uzależnienie powództwa o ustalenie od istnienia interesu prawnego należy oceniać elastycznie, z uwzględnieniem konkretnych okoliczności danej sprawy i wykładni celowościowej. Pojęcie to powinno być tak interpretowane, by uwzględniało ocenę, czy wynik postępowania doprowadzi do usunięcia wątpliwości istniejących na tle określonego stosunku prawnego i zapewni powodowi ochronę jego prawnie chronionych interesów. Powództwo z art. 189 k.p.c. musi być celowe, ma bowiem spełniać realną funkcję prawną, a wydane na tej podstawie orzeczenie winno skutkować określeniem w sposób jednoznaczny sytuacji prawnej stron (por. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 29 marca 2012 r., I CSK 325/11; z dnia 2 lutego 2006 r., II CK 395/05 niepubl.; z dnia 15 października 2002 r. II CKN 833/00 niepubl.). Jak zauważył Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 2 lutego 2006 r. (II CK 395/05, niepubl.) – nie można zakwestionować interesu prawnego w żądaniu ustalenia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma ono znaczenie zarówno dla obecnych, jak i przyszłych możliwych, ale obiektywnie prawdopodobnych stosunków prawnych i praw, czy sytuacji prawnej podmiotu występującego z żądaniem. Natomiast o braku takiego interesu można mówić zarówno wówczas, gdy powód nie ma jakiegokolwiek potrzeby ustalenia prawa lub stosunku prawnego, jak również wtedy, gdy może on osiągnąć w pełni ochronę swych praw w sposób prostszy i łatwiejszy np. w procesie o świadczenie albo ukształtowanie prawa lub stosunku prawnego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 listopada 2002 r., IV CKN 1529/00, niepubl.).

Mając na względzie powyższe rozważania stwierdzić należy, że powodowie mają interes prawny w ustaleniu nieważności umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie z dnia 23 lipca 2013 r., pomimo następczego zbycia przedmiotu przewłaszczenia (nieruchomości) osobie trzeciej. Wydanie wyroku określonej treści nie tylko rozstrzygnie spór między stronami (zapobiegając tym samym ewentualnym sporom w przyszłości), ale też usunie stan niepewności co do sfery majątkowej powodów (stanu ich aktywów i pasywów), wywrze wpływ na obecnie prowadzone z wniosku pozwanej postępowanie egzekucyjne (zważywszy, że podstawę tego postępowania stanowi kwestionowany akt notarialny) oraz – co istotne – otworzy im drogę do formułowania dalszych roszczeń. Prawomocne ustalenie nieważności umowy pozwala im na wykazanie, że nieruchomość nigdy nie wyszła z ich majątku, a co za tym idzie umożliwi im kierowanie żądań względem osoby trzeciej – aktualnie władającej nieruchomością. Jakkolwiek zgodzić się można z Sądem I instancji, że wyrok stwierdzający nieważność aktu notarialnego nie będzie mógł stanowić podstawy ponownego wpisu powodów jako właścicieli przewłaszczonej nieruchomości (zbytej przez pozwaną na rzecz osoby trzeciej), to faktem jest, że bez takiego orzeczenia powodowie nie mogą skutecznie formułować swych żądań wobec obecnego właściciela nieruchomości – żądań zmierzających nie do wydania nieruchomości (jak podnosił Sąd Okręgowy), ale usunięcia niezgodności między stanem prawnym nieruchomości jawnym z księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece). Podkreślenia przy tym wymaga, że to, czy dany właściciel – pomimo nieważności umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie – nabył własność nieruchomości w warunkach rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 5 ustawy o księgach wieczystych i hipotece) może być przedmiotem odrębnego procesu inaczej uformowanego pod względem osób w nim uczestniczących, niż niniejsza sprawa (w takim procesie stroną pozwaną musiałaby być osoba aktualnie figurująca w księdze wieczystej jako właściciel nieruchomości – nie jest nią pozwana spółka).

Do prowadzenia tego procesu przez pierwotnych właścicieli – nie przesądzając oczywiście o jego ostatecznym wyniku - potrzebne jest jednak stwierdzenie nieważności umowy, która doprowadziła do utraty przez nich prawa własności.

Powyższe rozważania prowadzą do konkluzji, że powodowie mają interes prawny w ustaleniu nieważności umowy przeniesienia własności nieruchomości na zabezpieczenie oraz ustanowienie tytułu egzekucyjnego.

Innym aspektem tego interesu jest też to, że wyrok ustalający nieważność umowy przewłaszczenia będzie stanowił punkt wyjścia dla prawidłowego określenia zadłużenia powodów w stosunku do pozwanej z tytułu umowy pożyczki, zważywszy, że na skutek takiego orzeczenia odpadnie podstawa prawna naliczenia kar umownych (§ 7 ust. 3 umowy z

dnia 23 lipca 2013 r.). Wyrok takiej treści wyeliminuje więc stan niepewności co do aktualnego zadłużenia powodów i zapobiegnie ewentualnym przyszłym roszczeniom pozwanej o dodatkowe należności z tytułu umowy przewłaszczenia.

Jakkolwiek zgodzić się można ze stanowiskiem, że powodowie winni byli starannie rozważyć skutki prawne przyjmowanych na siebie zobowiązań, zwłaszcza z uwagi na przedmiot przewłaszczenia, tym niemniej brak takiej rozważki nie może pozbawiać ich uprawnienia do uzyskania ochrony, gdy dana czynność prawna okazuje się sprzeczna z zasadami współżycia społecznego (art. 58 § 2 k.c.).

Kończąc ten wątek nadmienić także wypada, że Sąd I instancji nie doprecyzował jakie to roszczenia odszkodowawcze przysługują powodom w stosunku do pozwanej (z jakiego tytułu i na jakiej podstawie), których możliwość dochodzenia miałyby dodatkowo podważać ich interes prawny, wobec czego trudno takie stanowisko uznać za należyte umotywowane i przekonujące.

Przechodząc do kwestii zasadniczej, tj. umowy przeniesienia własności nieruchomości na zabezpieczenie z dnia 23 lipca 2013 r. i jej oceny prawnej na gruncie art. 58 k.c., wstępnie podkreślenia wymaga, że pomimo braku sformułowania w apelacji stosownego zarzutu, Sąd Apelacyjny był władny zbadać te zagadnienia, gdyż zgodnie z ugruntowanym stanowiskiem judykatury – sąd drugiej instancji ma pełną swobodę jurysdykcyjną, ograniczoną jedynie granicami zaskarżenia. W konsekwencji może, a jeżeli je dostrzeże – powinien naprawić wszystkie naruszenia prawa materialnego, niezależnie od tego, czy zostały wyknięte w apelacji, pod warunkiem, że mieszczą się w granicach zaskarżenia (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 4 października 2002 r., III CZP 62/02). Granic zaskarżenia nie należy przy tym utożsamiać z granicami apelacji, które są pojęciem szerszym i wyznaczone są nie tylko przez zakres zaskarżenia (część w jakiej orzeczenie jest kwestionowane oraz wnioski apelacyjne), ale również przez podniesione przez skarżącego zarzuty.

Rozważania Sądu I instancji odnośnie charakteru zawartej między stronami umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie pożyczki i jej treści - w kontekście art. 58 k.c. - pomimo, że stanowią dość obszerny wywód i są trafne, to jednocześnie pozbawione jakichkolwiek wniosków prawnych. Sąd Okręgowy z jednej strony dostrzega dopuszczalność takiej formy zabezpieczenia wierzytelności w praktyce obrotu gospodarczego, widzi też znaczną dysproporcję świadczeń obu stron umowy pożyczki i brak mechanizmu rozliczeń na wypadek zaspokojenia się wierzyciela z przedmiotu przewłaszczenia, z drugiej zaś – nie formułuje żadnej konkluzji co do ważności tak skonstruowanej umowy.

Odnosząc się do tych kwestii i starając się nie powielać wyводу Sądu I instancji (trafnego zresztą), podkreślenia wymaga, że intencją umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie nie jest samo przeniesienie własności rzeczy celem zaspokojenia zobowiązania (np. z umowy pożyczki), ale odpowiednia ochrona interesów wierzyciela na wypadek niewywiązania się przez dłużnika ze swoich obowiązków. Chodzi o to, by wierzyciel, pomimo braku świadczenia dłużnika, nie poniósł straty ale miał realną możliwość zaspokojenia swej wierzytelności, bez potrzeby prowadzenia skomplikowanych i czasochłonnych działań. W każdym wypadku zaspokojenie wierzyciela z przewłaszczonej rzeczy następuje nie z chwilą, gdy nabywa on rzecz na własność, bo to ma miejsce w momencie zawarcia umowy przewłaszczenia (art. 155 § 1 k.c.), ale z chwilą, gdy podejmuje czynności prowadzące do zaspokojenia się z tej rzeczy w celu umorzenia w całości lub w części zabezpieczonej wierzytelności (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 5 lipca 2016 r., I ACa 425/16). Nie ulega wątpliwości, że obowiązkiem dłużnika, który zdecydował się na taką formę zabezpieczenia, zgodnie z zasadą pacta sunt servanda, jest wywiązanie się z zobowiązania, mimo utraty wskutek realizacji zabezpieczenia nieruchomości będącej często centrum życiowym i jedynym znaczącym majątkiem. Jednak sytuacja, gdy własność jest prawem zabezpieczającym wierzytelność, może rodzić problemy, w przypadku powstania znacznej dysproporcji między wysokością zadłużenia, a wartością zabezpieczenia, przy braku w umowie postanowień dotyczących rozliczeń stron, w razie realizacji zabezpieczenia.

Sąd Najwyższy w swoim orzecznictwie wielokrotnie podejmował zagadnienie nadzabezpieczenia dopuszczając możliwość oceny takiej umowy na płaszczyźnie art. 58 k.c. (por. np. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 12 października 2011 r., II CSK 690/10; z dnia 28 października 2010 r., II CSK 218/10). Zdaniem Sądu Najwyższego nadmierne lub

zbyteczne zabezpieczenie wierzytelności może być przyczyną stwierdzenia nieważności umowy. Taką umowę należy poddać ocenie w świetle art. 58 k.c. oraz art. 353¹ k.c. Zasada swobody umów, zgodnie, z którą strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, doznaje na gruncie art. 353¹ k.c. ograniczenia, jeżeli jej treść lub cel sprzeciwia się właściwości (naturze) stosunku prawnego, ustawie bądź zasadom współżycia społecznego.

Na uwagę zasługuje też pogląd wyrażony przez Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 12 października 2011 r. II CSK 690/10, gdzie Sąd ten wskazał, że przy umowie przewłaszczenia na zabezpieczenie wymagane jest rozliczenie się stron, co staje się szczególnie istotne, gdy wartość przedmiotu przewłaszczenia przewyższa wysokość długu, gdyż wierzycielowi powinna 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 (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 31 marca 2016 r., IV CSK 372/15).

Głównym celem ustanowienia zabezpieczenia w formie umowy przewłaszczenia winno być uzyskanie ekwiwalentnego świadczenia (wysokość zabezpieczonej wierzytelności powinna mniej więcej korespondować z uzyskanym przez wierzyciela poziomem jej zabezpieczenia prawnego), a nie uzyskanie nadmiernej i nieuzasadnionej korzyści przez wierzyciela. Czynność prawna kreująca nadzabezpieczenie skonstruowana w sposób przynoszący wierzycielowi w wyniku realizacji zabezpieczenia rażąco nadmierne i niesprawiedliwe zyski, może być uznana za nieważną w świetle art. 58 § 2 k.c. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 31 marca 2016 r., IV CSK 372/15). Chodzi tutaj przede wszystkim o sytuacje, w których dłużnik nie jest w stanie zapobiec efektowi nadmiernego zaspokojenia wierzyciela, a wierzyciel nie ma prawnego obowiązku zwrotu nadpłaty (por. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 16 lipca 2004 r., I CK 114/04, niepubl.; z dnia 28 października 2010 r., II CSK 218/2010; z dnia 12 października 2011 r., II CSK 690/2010; z dnia 16 lipca 2004 r., I CK 114/04, niepubl.; z dnia 9 lutego 2012 r., II CSK 181/11).

Odnosząc powyższe rozważania do realiów niniejszej sprawy przede wszystkim zauważyć należy, że ustanowienie zabezpieczenia w postaci nieruchomości (działek gruntu o łącznej powierzchni 22,50 ha wraz z zabudowaniami, w tym domem mieszkalnym, służącym do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych powodów) doprowadziło do uzyskania przez pozwaną korzyści majątkowej naruszającej w sposób rażący ekwiwalentność świadczenia z tytułu pożyczki. Wartość nieruchomości zadeklarowana w umowie przewłaszczenia stanowiła prawie dwukrotność wskazanej kwoty pożyczki (według umowy – 158.900 zł, chociaż powodowie twierdzili, że faktycznie otrzymali kwotę 122.800 zł), zaś według opinii biegłej sądowej K. T., wartość rynkowa nieruchomości z uwzględnieniem obciążenia jej prawem dożywocia, na dzień 21 lipca 2013 r. wynosiła 488.400 zł, a zatem stanowiła trzykrotność kwoty pożyczki (czterokrotność jeśli uwzględnić twierdzenia powodów co do faktycznie otrzymanej sumy). Co istotne, zawarta między stronami umowa przewłaszczenia nie przewidywała rozliczeń między nimi w przypadku skorzystania przez pozwaną z zabezpieczenia. Wprost przeciwnie z § 6 ust. 4 umowy wynika, że w razie sprzedaży lub zatrzymania przedmiotu zabezpieczenia pożyczkobiorcom nie będą przysługiwać żadne roszczenia wobec spółki. Prowadzi to do wniosku, że postanowienia umowy zawarte w § 6 ust. 3 i 4 są sprzeczne z właściwościami samego zabezpieczenia (kreują w istocie stan nadzabezpieczenia, wyrażający się w znacznej dysproporcji między wartością pożyczki a wartością nieruchomości) oraz z zasadami współżycia społecznego (m.in. zasadami uczciwego obrotu, lojalności wobec kontrahenta, sprawiedliwości i równości kontraktowej), jako że trudno uznać za społecznie akceptowaną sytuację, w której wierzyciel w ramach zabezpieczenia pożyczki prywatnej otrzymuje świadczenie o wartości kilkukrotnie wyższej niż zobowiązanie dłużnika, w dodatku nie zostaje zastrzeżony obowiązek dokonania rozliczeń nadwyżki. Wobec treści § 6 ust. 3 i 4 umowy wierzyciel miał możliwość zbycia nieruchomości za cenę poniżej jej wartości rynkowej (370.000 zł), ale jednocześnie wystarczającą do zaspokojenia przysługującej mu wierzytelności i nie miał

obowiązku zwrócić uzyskanej nadwyżki. Argumentacja pozwanej akcentująca okoliczności mające świadczyć o tym, że podejmowała ona jedynie działania mające zagwarantować jej możliwość uzyskania zaspokojenia w sytuacji niewywiązywania się przez powodów z umowy pożyczki (sprzedaż nieruchomości poniżej wartości rynkowej ale za cenę, która zaspokajała interes spółki i jednocześnie była atrakcyjna dla potencjalnych nabywców) nie zmienia faktu, że wartość przewłaszczonej nieruchomości znacznie przewyższała wartość zabezpieczonej wierzytelności, a zaspokojenie z przedmiotu przewłaszczenia nastąpiło bez rozliczenia się z powodami z nadwyżki wartości. Nadwyżka ta (w wysokości 190.000 zł) – co budzi dodatkowo „kontrowersje” – przekazana została prokurentowi spółki i jednocześnie ojcu jednej ze współniczek tej spółki - (...) jako wynagrodzenie za czynności pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości. Jest to o tyle niezrozumiałe, że czynności te nie wymagały skomplikowanych działań i ponadstandardowych środków, a pozwana w toku procesu twierdziła, iż wyzbycie się przewłaszczonej nieruchomości nie pozwoliło na pokrycie wszystkich zobowiązań powodów (pozostała do uregulowania różnica to ponad 162.000 zł), szczegółowo wymienionych w piśmie z dnia 3 lipca 2015 r. (k. 177- 181 akt).

W ocenie Sądu Apelacyjnego analiza umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie z dnia 23 lipca 2013 r. prowadzi do wniosku, że od samego początku zakładała ona rażące pokrzywdzenie powodów przy nadmiernym i nieproporcjonalnym uprzywilejowaniu strony pozwanej. Okoliczności tej nie zmienia fakt, że umowa ta została zawarta w formie aktu notarialnego, bowiem sam notariusz R. F. zeznał na rozprawie, że sporządzając umowę nie rozważał ekwiwalentności świadczeń stron (k. 152).

Zgodnie ze stanowiskiem Sądu Najwyższego wyrażonym w cytowanym już wyroku z dnia 31 marca 2016 r., IV CSK 372/15 – 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. (...) 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.

Uwzględniając wszystkie okoliczności niniejszej sprawy, tj. wystąpienie stanu znaczącego nadzabezpieczenia, nierównowagę ekonomiczną stron, istniejący – już przy zawarciu umowy – stan, który oceniając bieg rzeczy racjonalnie nie mógł doprowadzić do spełnienia świadczenia przez dłużników w terminie, zastrzeżenie, iż pożyczkobiorcom w razie sprzedaży przedmiotu zabezpieczenia nie będą przysługiwały wobec spółki żadne roszczenia a zatem brak jakiegokolwiek zabezpieczenia interesów powodów na wypadek braku spłaty w terminie (obowiązek rozliczenia), a wreszcie charakter majątku będącego przedmiotem przewłaszczenia (jeden wartościowy składnik majątku powodów służący zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych i stanowiący główne źródło utrzymania) stwierdzić należy, że zawarta umowa w sposób rażący narusza interesy powodów, a tym samym jest sprzeczna z zasadami współzycia społecznego, co pociąga za sobą jej nieważność w świetle art. 58 § 2 k.c. Oceny tej nie zmienia fakt pełnej świadomości powodów 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.

W ocenie Sądu Apelacyjnego za sprzeczny z zasadami współzycia społecznego (art. 58 § 2 k.c.) należy również uznać zapis § 7 ust. 3 umowy przewidujący naliczanie kar umownych za niewydanie pożyczkodawcy przewłaszczonych nieruchomości w wyznaczonym terminie (wysokość kary umownej została określona na 1% kwoty udzielonej pożyczki za każdy dzień opóźnienia w wydaniu nieruchomości). Zdaniem Sądu Apelacyjnego powyższe kary umowne wykraczają poza uzasadniony i społecznie akceptowalny interes wierzyciela, stanowiąc w istocie podstawę do jego wzbogacenia, a dla powodów – dodatkowe źródło pokrzywdzenia. Zauważyć trzeba, że kary umowne

są zazwyczaj wykorzystywane w profesjonalnym obrocie gospodarczym i zastrzegane na rzecz wierzyciela na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania. Celem tych kar jest zabezpieczenie prawidłowego wykonania kontraktu i uchronienie wierzyciela przed niepożądanymi działaniami dłużnika lub negatywnymi konsekwencjami tych działań. Tymczasem w sprawie niniejszej kary umowne zostały zastrzeżone na rzecz strony umowy, która już i tak miała zagwarantowaną uprzywilejowaną pozycję nabywając składnik majątku znacznie przekraczający wartość udzielonej pożyczki i której nie groziła realna szkoda. Co istotne, brak wydania nieruchomości przez powodów, nie wiązał się dla pozwanej z żadnymi negatywnymi konsekwencjami, bowiem nieruchomość została szybko i sprawnie sprzedana za kwotę znacznie przewyższającą zaciągnięty dług. Zważywszy na powyższe oraz na ustanowiony w umowie stan nadzabezpieczenia, zastrzeżenie na rzecz wierzyciela dodatkowych korzyści za niewywiązanie się przez dłużników z ciążących na nich obowiązków, godzi w zasady współżycia społecznego, skutkując nieważnością umowy na podstawie art. 58 § 2 k.c.

Reasumując, zawartą między stronami umowę przeniesienia własności nieruchomości na zabezpieczenie oraz ustanowienie tytułu egzekucyjnego z dnia 23 lipca 2013 r. należy uznać za nieważną na podstawie art. 58 § 2 k.c. w zw. z art. 189 k.p.c.

Odnosząc się do zarzutu naruszenia § 2 pkt. 7 w zw. z § 15 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu, wstępnie wskazać trzeba, że podstawę określenia należnego pełnomocnikowi powodów wynagrodzenia stanowiły przepisy rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu (z uwagi na datę wniesienia pozwu – 9 czerwca 2014 r. oraz treść § 22 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu). Zgodnie z treścią § 6 pkt. 6 tego rozporządzenia stawka minimalna przy wartości przedmiotu sporu powyżej 50.000 zł do 200.000 zł wynosi 3.600 zł (plus podatek VAT). Kwota wyliczona przez Sąd I instancji (4.428 zł) jest zatem prawidłowa. Słusznie Sąd ten zwrócił także uwagę na fakt, że skoro po stronie powodów zachodziło współuczestnictwo materialne, to należy im się zwrot wynagrodzenia za jednego pełnomocnika. Takie stanowisko wyraził też Sąd Najwyższy m.in. w uchwale z dnia 30 stycznia 2007 r., III CZP 130/06. Współuczestnictwo materialne po stronie powodów w sposób obiektywny rzutuje na nakład pracy i czasu pełnomocnika. Nie musiał on przykładowo multiplikować wielu czynności procesowych, przygotowywać odrębnych pism procesowych, czy wносить oddzielnych środków odwoławczych. Nie sposób też zgodzić się ze skarżącymi, by przyznane pełnomocnikowi wynagrodzenie nie odpowiadało jego uzasadnionemu nakładowi pracy i poświęconemu czasowi. W ocenie Sądu Apelacyjnego nakład ten nie wykraczał ponad standardowy nakład pracy w innych tego typu sprawach, tj. dotyczących ustalenia nieważności umowy przewłaszczenia. Głównym zadaniem pełnomocnika było wykazanie, że zawarta między stronami umowa narusza regulacje z art. 58 k.c., co nie wymagało czasochłonnego i skomplikowanego postępowania dowodowego, a jedynie uwypuklenia kilku istotnych kwestii, które zresztą zostały już omówione przez Sąd Apelacyjny. Co się zaś tyczy argumentu nieuwzględnienia zmiany wartości przedmiotu sporu w toku sprawy to skarżącym umknęło, że zgodnie z § 4 ust. 2 w/w rozporządzenia z dnia 28 września 2002 r. – w razie zmiany w toku postępowania wartości stanowiącej podstawę obliczenia opłat, bierze się pod uwagę wartość zmienioną, poczynając od następnej instancji.

Z uwagi na powyższe Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji wyroku na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. i art. 385 k.p.c.

Zmiana wyroku w części merytorycznej skutkowałą koniecznością zmodyfikowania orzeczenia także w zakresie kosztów procesu. Zważywszy, że żądanie pozwu zostało w całości uwzględnione, powodowi M. K. (1) należał się zwrot części uiszczonej przez niego opłaty od pozwu, tj. kwoty 4.000 zł (art. 98 § 1 i 3 k.p.c.). Brakującymi wydatkami w sprawie w kwocie 4.861,47 zł (Sąd Okręgowy odstąpił od obciążania nimi powodów) oraz częścią brakującej opłaty od pozwu w wysokości 4.890 zł Sąd Apelacyjny obciążył pozwaną – na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

O kosztach zastępstwa procesowego udzielonego powodowi z urzędu postanowiono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. oraz w oparciu o § 6 pkt. 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu.

O kosztach postępowania apelacyjnego rozstrzygnięto na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. oraz w oparciu o § 8 pkt. 6 w zw. z § 4 ust. 3 i w zw. z § 16 ust. 1 pkt. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu.

Kosztami opłaty od apelacji, od której uiszczenia powodowie zostali zwolnieni, Sąd Apelacyjny obciążył pozwaną na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

(...)