

**Sygn. akt: I ACa 915/13**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 lutego 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny

w składzie:

<b>Przewodniczący:</b>	<b>SSA Jolanta Grzegorzcyk (spraw.)</b>
<b>Sędziowie:</b>	<b>SSA Wiesława Kuberska</b> <b>SSA Alicja Myszkowska</b>
Protokolant:	stażysta Agata Józwiak

po rozpoznaniu w dniu 21 stycznia 2014 r. w Łodzi na rozprawie

sprawy z powództwa **G. R.**

przeciwko **O. W.**

o ustalenie nieważności umowy, nakazanie zwrotnego przeniesienia własności nieruchomości ewentualnie o zapłatę na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 13 grudnia 2012 r., sygn. akt I C 540/11

I. zmienia zaskarżony wyrok na następujący:

„1. oddala powództwo o ustalenie nieważności umowy z dnia 12 marca 2009 roku zawartej między stronami w formie aktu notarialnego oraz w zakresie żądania nakazania pozwanemu zwrotnego przeniesienia własności nieruchomości położonej w K., gmina A., stanowiącej działkę nr (...), o powierzchni 12.190m<sup>2</sup>;

2. zasądza od O. W. na rzecz G. R. kwotę 123.280 (sto dwadzieścia trzy tysiące dwieście osiemdziesiąt) złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 8 listopada 2011 r. do dnia zapłaty;

3. oddala powództwo o zapłatę w pozostałej części;

4. znosi wzajemnie między stronami koszty zastępstwa procesowego należne pełnomocnikom z wyboru każdej ze stron;

5. przyznaje adwokatowi J. K. prowadzącemu Kancelarię Adwokacką w Ł. przy ul. (...) kwotę 8.856 (osiem tysięcy osiemset pięćdziesiąt sześć) złotych brutto tytułem zwrotu kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu powódce G. R. i kwotę tę nakazuje wypłacić ze Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Łodzi;

6. nakazuje ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Łodzi tytułem nieuiszczonych opłat sądowych od:

a) powódki G. R. z zasądzonego w punkcie 1-szym roszczenia kwotę 14.055,26 (czternaście tysięcy pięćdziesiąt pięć 26/100) złotych,

b) pozwanego O. W. kwotę 6.922,74 (sześć tysięcy dziewięćset dwadzieścia dwa 74/100) złote.";

II. zasądza od G. R. na rzecz O. W. kwotę 7.600 (siedem tysięcy sześćset) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

**Sygn. akt I ACa 915/13**

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 13 grudnia 2012r. w sprawie z powództwa G. R. przeciwko O. W. o ustalenie nieważności umowy i nakazanie zwrotnego przeniesienia własności nieruchomości ewentualnie o zapłatę, Sąd Okręgowy w Łodzi zasądził od pozwanego O. W. na rzecz powódki G. R. kwotę 123.280 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 8 listopada 2011r. do dnia zapłaty oraz kwotę 158.470 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 8 listopada 2011r. do dnia zapłaty, a także kwotę 7.200 zł tytułem zwrotu kosztów procesu oraz umorzył postępowanie w zakresie żądania nakazania pozwanemu zwrotnego przeniesienia własności nieruchomości położonej w K., gmina A., stanowiącej działkę nr (...) o powierzchni 12.190 m<sup>2</sup>, natomiast w pozostałej części Sąd Okręgowy oddalił powództwo oraz nie obciążył powódki kosztami procesu od oddalonej części powództwa, jak również orzekł o wynagrodzeniu dla pełnomocnika powódki, tytułem zwrotu kosztów nieuiszczonej pomocy prawnej udzielonej powódce z urzędu, nakazując wypłacić przyznaną kwotę ze Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Łodzi, a także nakazał ściągnąć od pozwanego O. W. na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Łodzi:

- kwotę 14.088 zł tytułem nieuiszczonych opłat sądowych od uwzględnionej części powództwa;

- kwotę 2.478,30 zł tytułem nieuiszczonych kosztów biegłego sądowego;

- kwotę 8.856 zł tytułem kosztów wynagrodzenia pełnomocnika powódki z urzędu opisanych w punkcie 3 wyroku.

(wyrok k. 295)

Powyższy wyrok zapadł na podstawie poczynionych przez Sąd Okręgowy ustaleń faktycznych, z których wynika, że ostatecznie, po modyfikacji wytoczonego powództwa, pismem z dnia 22 listopada 2011r. (k. 188 - 193) powódka wniosła o:

1) uznanie za nieważną czynności prawnej - umowy sprzedaży nieruchomości, stanowiącej działkę nr (...), położoną w K., w gminie A., o powierzchni 12.190 m<sup>2</sup>, dokonanej w formie aktu notarialnego w dniu 12 marca 2009r. w Kancelarii Notarialnej notariusza T. Ś. w Z. (Rep. A nr (...))

2) zasądzenie kwoty 304.750 złotych, stanowiącej realną wartość przedmiotowej nieruchomości wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, a także - zwrot kosztów procesu.

Jednocześnie zgłosiła żądanie ewentualne, żądając:

3) zasądzenia od pozwanego na rzecz powódki różnicy pomiędzy ceną uzyskaną ze sprzedaży przedmiotowej nieruchomości przez pozwanego na rzecz osoby trzeciej (146.280 zł), a niezwróconą kwotą pożyczki wynikającą z umowy lombardowej nr (...) z dnia 12 marca 2009r. (23.000 zł) wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 21 kwietnia 2009r. do dnia zapłaty;

4) zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki różnicy między kwotą 146.280 zł uzyskaną ze sprzedaży przedmiotowej nieruchomości przez pozwanego na rzecz osoby trzeciej a rzeczywistą wartością tej nieruchomości (304.750 zł), wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 19 sierpnia 2011r do dnia zapłaty.

Wcześniej (pismo – k. 64) powódka zgłosiła m. in. żądanie nakazania pozwanemu zwrotnego przeniesienia własności przedmiotowej nieruchomości położonej w K., gmina A., stanowiącej działkę nr (...) o powierzchni 12.190 m<sup>2</sup> i żądania tego skutecznie nie cofnęła.

Pozwany O. W. od 2004r. prowadzi (z roczną przerwą) działalność gospodarczą, tj. lombard pod nazwą (...).

W 2009r. powódka potrzebowała pieniędzy, w szczególności na modernizację budynku oraz na zakup ciągnika, celem przekazania go swemu synowi, który prowadzi gospodarstwo rolne. Ponadto mąż powódki pożyczył pieniądze od innych osób i wierzyciele żądali ich zwrotu. Powódka chciała zaciągnąć pożyczkę w kwocie 23.000 zł na okres pół roku, oświadczyła, że nie starała się o kredyt bankowy, gdyż zależało jej na „szybkiej” pożyczce.

Powódka dowiedziała się z ogłoszenia prasowego, że pozwany udziela pożyczek. Po przeczytaniu ogłoszenia zatelefonowała do pozwanego i zgłosiła się do lombardu w celu zaciągnięcia pożyczki. Pozwany zgodził się na udzielenie powódce pożyczki w kwocie 23.000 zł, z tym jednak, że na okres 1 miesiąca. Powódka nie próbowała uzyskać pożyczki w innych lombardach.

Pozwany w dniu 12 marca 2009r. spisał umowę lombardową pożyczki nr (...) w kwocie 23.000 złotych, którą podpisały obie strony, uzyskał od powódki dane dotyczące nieruchomości położonej w K., gmina A., stanowiącej własność powódki a składającej się z działki gruntu o powierzchni 12.190 m<sup>(2)</sup>, dla której Sąd Rejonowy w Z. V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Pozwany w rozmowie z powódką twierdził, że nie istnieje możliwość sporządzenia aktu notarialnego, celem zabezpieczenia pożyczki poprzez przeniesienie własności w/w nieruchomości powódki na rzecz pozwanego, ale G. R. wskazała, że ona zna takiego notariusza, który się tym zajmie.

Pozwany udał się wraz z powódką do notariusza, którego wcześniej wskazała powódka, w celu dokonania tego zabezpieczenia.

W dniu 12 marca 2009r. w Kancelarii Notarialnej w Z., przed notariuszem T. Ś., w celu zabezpieczenia udzielonej powódce przez pozwanego w dniu 12 marca 2009r. pożyczki lombardowej w kwocie 23.000 złotych (nr(...)), została zawarta w formie aktu notarialnego pomiędzy powódką G. R. a pozwanym O. W., prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą (...), za rep. A nr (...), umowa przeniesienia własności przedmiotowej nieruchomości należącej do powódki, położonej w K., gmina A., składającej się z działki gruntu nr (...) o powierzchni 12.190 m<sup>(2)</sup>, dla której Sąd Rejonowy w Z.V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Powódka w tym akcie notarialnym potwierdziła okoliczność, że pozwany O. W. udzielił jej pożyczki nr (...) w kwocie 23.000 złotych, którą wypłacił powódce w dniu 12 marca 2009r. Z okazanej notariuszowi umowy lombardowej pożyczki nr (...) wynikało, że umówiona kwota zwrotu pożyczki została przez strony określona łącznie na kwotę 25.453,85 zł wraz z odsetkami ustawowymi (razem z VAT) w wysokości 620,41 zł i z kwotą prowizji (razem z VAT) w wysokości 1.403 zł. Ponadto pozwany oświadczył, że wszystkie kwoty pieniężne związane z udzieloną pożyczką obciążone są 22% podatkiem VAT w rozumieniu ustawy o tym podatku. Powódka potwierdziła w tym akcie notarialnym, że kwota 25.453,85 zł powinna być przez nią zwrócona najpóźniej do dnia 13 kwietnia 2009r.

Pozwany O. W. zobowiązał się w terminie 7 dni od dnia spłaty przez powódkę w/w pożyczki nr (...) w kwocie 23.000 złotych, do powrotnego przeniesienia na rzecz G. R. prawa własności przedmiotowej nieruchomości, po dokonaniu całkowitej spłaty całego szczegółowo opisanego w § (...) aktu notarialnego zobowiązania (pożyczki) i odnośnie wykonania powyższego obowiązku poddał się egzekucji w rozumieniu art. 777 § 1 pkt. 4 i 5 kpc.

Strony ponadto zgodnie postanowiły, że w/w nieruchomości pozostaje w bezpłatnym władaniu powódki do dnia całkowitej spłaty całego zobowiązania pożyczki, szczegółowo opisanego w § 2 aktu notarialnego i powódka zobowiązała się do ponoszenia wszelkich kosztów utrzymania związanych z tą nieruchomością.

Koszty tego aktu notarialnego poniosła powódka, a strony w/w aktu notarialnego wniosły o to, aby Sąd Rejonowy w Z. Wydział Ksiąg Wieczystych w księdze wieczystej Kw nr (...) dokonał w dziale II wpisu prawa własności na rzecz pozwanego O. W. oraz w dziale III wpisu roszczenia do powrotnego przeniesienia własności w/w nieruchomości na rzecz powódki G. R..

Powódka w dacie zawarcia w/w aktu notarialnego w dniu 12 marca 2009r. rozumiała postanowienia tej umowy i sama zgadzała się na jej zawarcie, nikt jej do tego nie zmuszał. Powódka miała również świadomość, że w terminie jednego miesiąca powinna zwrócić pozwanemu udzieloną jej pożyczkę nr (...) w kwocie 23.000 złotych, a także, że w razie braku zwrotu w tym terminie pożyczki, utraci prawo żądania zwrotnego przeniesienia własności przedmiotowej nieruchomości na swoją rzecz.

Strony okazały notariuszowi T. Ś. umowę lombardową pożyczki nr (...). Przy sporządzaniu aktu notarialnego w dniu 12 marca 2009r. nie była badana kwestia wartości przewłaszczanej nieruchomości i wartość przedmiotowej nieruchomości do aktu notarialnego nie została wskazana i nie została wpisana. Dla celów opłat notarialnych były pobrane od stron informacje o ewentualnej wartości czynności.

Przewłaszczenie przedmiotowej nieruchomości na rzecz pozwanego zabezpieczyło umowę pożyczki lombardowej nr (...) w kwocie 23.000 zł. Strony nie dokonywały żadnych aneksów do tego aktu notarialnego.

Pozwany nie zgodził się na to, aby w/w pożyczka lombardowa nr (...) miała być udzielona powódce na co najmniej pół roku, pożyczka ta została udzielona powódce na jeden miesiąc, z możliwością przedłużenia terminu umowy o kolejne miesiące - pod warunkiem spłaty odsetek, prowizji, kwot za przechowywanie i podatku VAT za poprzednie okresy. Spłata pożyczki lombardowej nr (...) miała nastąpić w kancelarii notarialnej i wówczas pozwany miał powrotnie przenieść na rzecz powódki własność przedmiotowej nieruchomości.

Strony nie ustaliły, w jaki sposób pozwany zaspokoi się z przewłaszczanej nieruchomości - na wypadek ewentualnego braku zwrotu przez powódkę udzielonej pożyczki w określonym terminie.

W przeszłości, około 4 - 5 lat wcześniej, powódka zawarła umowę pożyczki w kwocie 60.000 zł z firmą pozabankową i zabezpieczeniem tej pożyczki była również przedmiotowa nieruchomość powódki, z tym, że wówczas powódka spłaciła pożyczkę w terminie.

Pozwany w dniu 12 marca 2009r. nie znał dokładnej wartości przedmiotowej nieruchomości.

Powódka nie spłaciła pozwanemu pożyczki w uzgodnionym terminie jednego miesiąca, tj. do dnia 13 kwietnia 2009r. Powódka stwierdziła, że nie umie wskazać dokładnej daty, kiedy to uczyniła.

Powódka informowała pozwanego, że na spłatę tej pożyczki zaciągnie kredyt bankowy, jednak nie zaciągnęła tego kredytu, z uwagi na brak zdolności kredytowej. Powódka nosiła się z zamiarem sprzedaży działki, ale ostatecznie nie dała ogłoszenia o jej sprzedaży.

W kwietniu 2009r. powódka zapłaciła pozwanemu umówioną prowizję, opłatę za przechowanie, odsetki ustawowe, podatek VAT - łącznie w wysokości około 2.300 zł, wobec czego w kwietniu 2009r. pozostało powódce nadal do zapłaty 23.000 zł z tytułu pożyczki lombardowej nr (...). Opłata za przechowanie - to jest opłata za wynajem lokalu, za ochronę, za dojazd.

W dniu 14 kwietnia 2009r. pozwany wystawił nową umowę nr (...) i pobrał opłaty z umowy (...) - opłatę za przechowanie, odsetki ustawowe, prowizję - łącznie 2.453,85 zł.

W dniu 14 maja 2009r. powódka zapłaciła pozwanemu kolejne 2.300 zł, które pozwany zaliczył na prowizję, opłatę za przechowanie, odsetki ustawowe, podatek VAT i zaliczkę na podatek dochodowy. Mimo to stwierdził, że nadal pozostała powódce do zapłaty cała pożyczka nr (...) w kwocie 23.000 zł.

W dniu 14 maja 2009r. pozwany wystawił nową umowę nr (...) i pobrał opłaty - za przechowanie, odsetki ustawowe, prowizję - łącznie 2.305,13 zł.

Następnie powódka wpłacała pozwanemu w czerwcu, lipcu, sierpniu i wrześniu 2009r. kwoty po 2.300 zł, które, jak poprzednio, w taki sam sposób zostały zarachowane przez pozwanego.

W dniu 13 czerwca 2009r. pozwany wystawił nową umowę nr (...) i pobrał opłaty za umowę (...) - za przechowanie, odsetki ustawowe, prowizję - łącznie 2.305,13 zł.

W dniu 13 lipca 2009r. powódka przedłużyła umowę o kolejny miesiąc, a więc pozwany wystawił nową umowę nr (...) i pobrał opłaty za umowę (...) - za przechowanie, odsetki ustawowe, prowizję - łącznie 2.305,13 zł.

W dniu 13 sierpnia 2009r. powódka przedłużyła umowę o kolejny miesiąc, a więc pozwany wystawił nową umowę nr (...) i pobrał opłaty za umowę (...) - za przechowanie, odsetki ustawowe, prowizję - łącznie 2.453,85 zł.

W dniu 14 września 2009r. powódka przedłużyła umowę o następny miesiąc, a więc pozwany wystawił nową umowę nr (...) i pobrał opłaty za umowę (...) - za przechowanie, odsetki ustawowe, prowizję - łącznie 2.305,13 zł.

W dniu 23 września 2009r. powódka, zgodnie z ustaleniami stron, otrzymała od pozwanego kolejną pożyczkę w kwocie 17.000 zł na jeden miesiąc, tj. do dnia 23 października 2009r. i strony podpisały nową umowę lombardową nr (...).

W tej sytuacji powódka zawarła z pozwanym dwie umowy lombardowe: na kwotę 23.000 zł i na kwotę 17.000 zł.

W dniu 24 października 2009r. strony przedłużyły pożyczki o kolejny okres, połączyły umowy lombardowe oznaczone nr (...) i (...) dotyczące kwot: 23.000 zł i 17.000 zł.

w jedną nową umowę nr (...) - wartości 40.000 zł (23.000 zł + 17.000 zł.) Pozwany pobrał od powódki opłaty za umowę nr (...):

- za przechowanie, odsetki ustawowe, prowizję - łącznie 2.305,13 zł;

- za przechowanie, odsetki ustawowe, prowizję - łącznie 1.703,79 zł.

W październiku 2009r. powódka zapłaciła pozwanemu łącznie 4.000 zł, co zostało zaliczone przez pozwanego na prowizję, opłatę za przechowanie, odsetki ustawowe, podatek VAT i zaliczkę na podatek dochodowy. Stwierdził, że mimo tych wpłat nadal pozostała powódce do zapłaty pożyczka nr (...) w kwocie 40.000 zł.

W listopadzie 2009r. powódka zapłaciła pozwanemu łącznie 4.138 zł. Pozwany zaliczył je na prowizję, opłatę za przechowanie, odsetki ustawowe, podatek VAT i zaliczkę na podatek dochodowy. Stwierdził, że nadal pozostała powódce do zapłaty pożyczka nr (...) w kwocie 40.000 zł.

W dniu 24 listopada 2009r. powódka przedłużyła umowę o kolejny miesiąc, a więc pozwany wystawił umowę i pobrał opłaty za umowę (...) - za przechowanie, odsetki ustawowe, prowizję - łącznie 4.138,24 zł.

W grudniu 2009r. powódka zapłaciła pozwanemu 2.690,34 zł, którą pozwany zaliczył nie na kapitał, tylko na należności uboczne - odsetki ustawowe, prowizję - łącznie 2.690,34 zł.

W późniejszym okresie powódka zaczęła mieć kłopoty ze spłatą nawet wyżej wymienionych comiesięcznych opłat.

Zgodnie z ustaleniami stron, w grudniu 2009r. powódka otrzymała od pozwanego kolejną pożyczkę w kwocie 40.000 zł, z terminem jej zwrotu po upływie jednego miesiąca i strony podpisały nową umowę pożyczki lombardowej na łączną kwotę 80.000 zł.

W styczniu 2010r. powódka zwróciła pozwanemu 8.793,76 zł, ale pozwany nie zaliczył tej wpłaty na kapitał, tylko na należności uboczne.

W dniu 4 stycznia 2010r. powódka przedłużyła umowę o kolejny miesiąc, a więc pozwany wystawił nową umowę nr (...) i pobrał opłaty za poprzednią umowę - opłatę za przechowanie, odsetki ustawowe, prowizję - łącznie 8.793,76 zł.

W lutym 2010r. powódka nie zapłaciła pozwanemu żadnej kwoty tytułem spłaty.

W marcu 2010r. powódka zapłaciła pozwanemu około 12.000 zł, ale pozwany nie zaliczył tej wpłaty na kapitał, tylko na należności uboczne.

W dniu 11 marca 2010r. strony przedłużyły umowę nr (...) o kolejny okres i pozwany określił niepełną opłatę za dwa okresy rozliczeniowe (67 dni) - za przechowanie, odsetki ustawowe i prowizję - łącznie 17.328,88 zł. Powódka zapłaciła pozwanemu kwotę 12.328,88 zł, nieopłaciła dalszej kwoty 5.000 zł, którą w związku z tym strony dopisały do kwoty na jaką opiewała umowa pożyczki i w dniu 11 marca 2010r. pozwany wystawił umowę pożyczki lombardowej nr 281/10.

W kwietniu 2010r. powódka zapłaciła pozwanemu kwotę około 7.000 zł, ale pozwany również nie zaliczył tej wpłaty na kapitał, tylko na należności uboczne. Pozwany pobrał od powódki kwotę 7.052,40 zł, a kwotę 7.000 zł jako zaległą opłatę strony dopisały do nowej umowy nr (...).

W dniu 15 maja 2010r. powódka zapłaciła pozwanemu około 3.000 zł.

W szczególności pozwany pobrał od powódki kwotę 2.276,48 zł, zaś kwotę 13.000 zł zaległości dopisał do nowosporządzonej umowy nr (...). Pomiędzy 15 maja 2010r. a 14 czerwca 2010r. powódka zapłaciła pozwanemu kwotę 3.000 zł, która została odpisana z adnotacji widniejących na umowie i pozostało do zapłaty 10.000 zł zaległych opłat.

Dnia 14 czerwca 2010r. pozwany, wystawiając nową umowę lombardową nr 708/10 otrzymał od powódki kwotę 3.017 zł, natomiast stwierdził, że zaległe opłaty powódki wynosiły 15.000 zł. Dnia 14 lipca 2010r. pozwany otrzymał od powódki kwotę 5.276 zł, ale nie zaliczył tej wpłaty na kapitał, tylko na należności uboczne, zaś kwotę 18.000 zł zaległości strony dopisały do ostatniej umowy lombardowej nr 883/10, za którą pozwany nie pobrał już żadnych opłat.

W późniejszym okresie powódka nie zapłaciła już pozwanemu żadnych pieniędzy z tytułu zaciągniętych pożyczek.

W dniu 15 października 2010r., tj. po tym jak miał nastąpić zwrot pieniędzy przez powódkę na rzecz pozwanego, miał być sporządzony akt notarialny obejmujący świadczenie „powrotne przeniesienie prawa własności nieruchomości”. Tenże akt notarialny nie został sporządzony, gdyż żadna ze stron nie stawiła się u notariusza celem dokonania zaplanowanej wcześniej czynności notarialnej.

W listopadzie 2009r. powódka prywatnie zleciła sporządzenie operatu szacunkowego przedmiotowej nieruchomości.

Autor operatu - rzeczoznawca majątkowy dr E. W., na prywatne zlecenie powódki określiła w dniu 26 listopada 2009r. wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości na kwotę 375.000 zł.

W dniu 14 grudnia 2010r. pozwany wystąpił z wnioskiem do Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Z. o wykreślenie uprawnienia powódki o ponowne przeniesienie prawa własności przedmiotowej nieruchomości, w terminie 7 dni od daty spłaty pożyczki, udzielonej w kwocie 23.000 zł na podstawie umowy lombardowej nr (...) z dnia 12 marca 2009r., która nie została spłacona przez powódkę, a która powinna zostać spłacona do dnia 13 kwietnia 2009r.

W dniu 24 marca 2011r. referendarz sądowy dokonał w dziale III księgi wieczystej nr (...) wpisu, polegającego na wykreśleniu roszczenia o powrotne przeniesienie własności przedmiotowej nieruchomości w terminie 7 dni od daty spłaty opisanej pożyczki.

Mimo zaskarżenia powyższego wpisu skargą przez G. R., postanowieniem z dnia 27 maja 2011r. Sąd Rejonowy w Z. utrzymał w mocy zaskarżony wpis.

Powódka złożyła doniesienie do Prokuratury Rejonowej Ł. przeciwko pozwanemu.

Postanowieniem z dnia 28 lipca 2011r. ostatecznie odmówiono wszczęcia śledztwa w sprawie:

- 1) doprowadzenia do niekorzystnego rozporządzenia mieniem w postaci działki o wartości 300.000 zł dokonanego w okresie od 12 marca 2009r. - do 18 lipca 2011r. w Ł. na szkodę G. R. przez wyzyskanie jej przymusowego położenia, tj. o czyn z art. 286 § 1 kk w związku z art. 304 kk w związku z art. 11 § 2 kk - wobec braku znamion czynu zabronionego;
- 2) naruszenia przepisów dotyczących prowadzenia działalności, polegającej na gromadzeniu środków pieniężnych innych osób fizycznych, prawnych lub jednostek organizacyjnych nie mających osobowości prawnej w celu udzielenia kredytów, pożyczek pieniężnych lub obciążania ryzykiem tych środków w inny sposób, tj. o czyn z art. 171 pkt. 1 i 2 ustawy Prawo bankowe z dnia 27 sierpnia 1997r. - wobec braku znamion czynu zabronionego.

Powódka ma 46 lat, mieszka wspólnie z mężem i synem. Z zawodu powódka jest technikiem ekonomistą, ma wykształcenie średnie ekonomiczne. Powódka, jej mąż, syn oraz matka powódki mieszkają w gospodarstwie rolnym, które jest własnością syna powódki. Mąż powódki pracuje jedynie dorywczo i uzyskuje dochód w granicach 1.000 zł miesięcznie. Matka powódki utrzymuje się z emerytury w wysokości około 1.000 zł miesięcznie. Powódka i jej mąż uzyskują dochody z gospodarstwa rolnego syna w wysokości od 300 zł do 3.000 zł miesięcznie - są to dochody ze sprzedaży płodów rolnych. Syn powódki pracuje i uzyskuje dochody w granicach 1.500 zł miesięcznie.

W październiku 2008r. powódka sprzedała swojej kuzynce inną nieruchomość - gospodarstwo rolne, położone obok przedmiotowej nieruchomości, za kwotę 350.000 zł. Sprzedana nieruchomość o powierzchni 2 hektary 70 arów była nadto zabudowana domem mieszkalnym i budynkami gospodarczymi, jest uzbrojona - ma doprowadzoną energię elektryczną i wodę. Powódka jest nadal zameldowana w tym gospodarstwie rolnym, gdyż zawarła z kuzynką umowę, że nadal może tam mieszkać.

Obecnie powódka nie jest właścicielką jakiegokolwiek nieruchomości.

Pierwszą ofertę sprzedaży tej nieruchomości za kwotę 280.370 zł pozwany przedstawił w lipcu 2011r. na portalu „dom gratka.pl”. W kolejnej ofercie sprzedaży przedmiotowej nieruchomości, pozwany wskazał cenę około 200.000 zł i zgłosili się klienci zainteresowani jej zakupem, ale powódka, która mieszkała na sąsiedniej posesji, zniechęcała wszystkich potencjalnych nabywców. Pozwany obniżył cenę za jaką oferował przedmiotową nieruchomość do kwoty ok. 180.000 zł, mimo to nie znalazł nabywców chętnych na jej zakup, ponieważ powódka nadal zniechęcała do kupna osoby zainteresowane jej nabyciem.

Pozwany bezskutecznie wystawiał na sprzedaż przedmiotową nieruchomość przez około pół roku. Mimo to nie mógł jej sprzedać a chciał jak najszybciej „zamknąć tą sprawę”, bo miał „zablokowane” pieniądze. Po wykreśleniu przez Sąd Rejonowy w Z. wzmianki o prawie powódki do żądania powrotnego przeniesienia prawa własności nieruchomości i po złożeniu aktualnego odpisu z księgi wieczystej, pozwany ostatecznie sprzedał przedmiotową nieruchomość w dniu 18 sierpnia 2011r. za kwotę 146.280 zł, bo taką kwotę uzgodnił z nabywcami - J. i H. małżonkami M., którzy byli gotowi tyle zapłacić jako maksymalną cenę za tą nieruchomość.

W oparciu o opinię biegłego sądowego, Sąd Okręgowy ustalił, że wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości w okresie od marca 2009r. do sierpnia 2011r. nie uległa zmianie i wynosiła kwotę 304.750 zł.

Nieruchomość ta położona jest na terenie środkowym wsi K., jest niezabudowana, jest działką o przeznaczeniu mieszkalno - rolnym, posiada niezależny dostęp do drogi publicznej - głównej drogi łączącej trasę A. - Z. z wsią. Nawierzchnia ulicy jest gruntowa, konieczne będzie wykonanie zjazdu z ulicy na działkę. Grunt posiada kształt regularny, teren ma spadek w kierunku północnym, różnica wynosi około 2 metrów, brak jest ogrodzenia. Z nasadzeń na tej nieruchomości znajdują się jedynie nieliczne drzewa owocowe. W ulicy dojazdowej biegnie wodociąg i energia elektryczna (linia napowietrzna). W otoczeniu nieruchomości znajdują się tereny rolne i siedliskowe w trakcie przekształceń w tereny mieszkaniowe – brak jest funkcji usługowych i publicznych. Po drugiej stronie ulicy dojazdowej jest zabudowa siedliskowa.

Pozwany sam wybrał sposób zaspokojenia swojej wierzytelności wobec powódki poprzez sprzedaż przedmiotowej nieruchomości. Pozwany nie poinformował powódki o tym, w jaki sposób zamierza zaspokoić się z przewłaszczonej nieruchomości, a nadto nie powiadomił powódki o sposobie rozliczenia ceny uzyskanej ze sprzedaży przewłaszczonej nieruchomości.

Pozwany umorzył powódce jej dług dopiero 18 sierpnia 2011r., czyli po sprzedaży przedmiotowej nieruchomości. Kwotę 146.280 zł uzyskaną ze sprzedaży nieruchomości w dniu 18 sierpnia 2011r. pozwany rozliczył w następujący sposób: 80.000 zł – spłata pożyczki, 17.000 zł - podatek VAT, który pozwany musiał uiścić z tytułu sprzedaży przedmiotowej nieruchomości, około 15.000 - 20.000zł - tytułem podatku dochodowego, płatnego do końca kwietnia 2012r., 18.000 zł - z tytułu zaległych opłat od innych udzielonych powódce pożyczek.

W ocenie pozwanego, po sprzedaży przedmiotowej nieruchomości, powódka przestała już być jego dłużniczką.

Po sprzedaży przedmiotowej nieruchomości, pozwany nie poinformował powódki o sposobie rozliczenia jej długu, a w szczególności o sposobie rozliczenia pożyczki lombardowej z dnia 12 marca 2009r. nr (...), gdyż uznał, że sytuacja pomiędzy stronami była już bardzo napięta, albowiem około stycznia 2011r. powódka przesyłała do pozwanego pisma, jak również telefonowała do niego wspólnie ze swoim przedstawicielem, informując, że złożą doniesienia i skargi na pozwanego do wszelkich możliwych urzędów.

Pozwany nadal utrzymuje się z prowadzonej działalności lombardowej. W 2012r. pozwany otworzył dodatkową działalność, tj. sklep z tytoniem oraz chemią i musiał go zatowarować, wobec czego stwierdził, że nie osiągnął w tym okresie dochodów.

W świetle tych ustaleń, odnosząc się w pierwszej kolejności do żądania powódki - ustalenia nieważności spornej umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie przedmiotowej nieruchomości z dnia 12 marca 2009r., Sąd Okręgowy oddalił to roszczenie jako bezzasadne, uznając, że choć powódka miała interes prawny w domaganiu się takiego ustalenia, to jednak nie zdołała wykazać, że kwestionowana czynność prawna jest nieważna w myśl art. 58 § 1 i 2 kc. Tym bardziej, że umowa przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie została w orzecznictwie Sądu Najwyższego uznana za dopuszczalny sposób rzeczowego zabezpieczenia wierzytelności w praktyce obrotu gospodarczego.

Odnosząc się natomiast do żądania powódki o zapłatę, zgłoszonego jako roszczenie ewentualne, Sąd Okręgowy stwierdził przede wszystkim, że skoro umowa przewłaszczenia nieruchomości zabezpieczała jedynie umowę pożyczki lombardowej nr (...) z dnia 12 marca 2009r., to pozwany mógł uzyskać zabezpieczenie z tej nieruchomości tylko w zakresie tego długu, nie mógł natomiast skutecznie zaspokoić z niej innych długów powódki, które nie były objęte umową przewłaszczenia nieruchomości. Tym bardziej, że pozwany nie zgłosił zarzutu potrącenia w zakresie należności z pozostałych pożyczek udzielonych powódce, ani też nie wniósł w tym zakresie powództwa wzajemnego, co ostatecznie w ocenie Sądu I instancji, musiało skutkować możliwością rozliczenia między stronami jedynie kwoty zadłużenia powódki wynikającej z umowy lombardowej nr (...) z dnia 12 marca 2009r. Przy czym,



o ile zaspokojenie wierzyciela wierzytelności zabezpieczonej przewłaszczeniem na zabezpieczenie następuje przez sprzedaż rzeczy po wygaśnięciu roszczenia o zwrotne przeniesienie jej własności, o tyle nadwyżka wartości rzeczy przewłaszczonej nad wartością pokrywającą zabezpieczony dług, podlega zwrotowi na rzecz przewłaszczającego. Umowa przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie nie działa bowiem w ten sposób, że gdy dłużnik nie wywiąże się ze swych zobowiązań, to wierzyciel przejmuje całą nieruchomość, bez obowiązku rozliczenia się z uzyskanej nadwyżki. Na pożyczkodawcy (pozwany) spoczywa bowiem bezwzględny obowiązek rozliczenia się z pożyczkobiorcą (powódka), tj. powinien on pokryć swoje wierzytelności zabezpieczone przewłaszczeniem, zaś resztę (nadwyżkę) powinien oddać dłużnikowi (powódce). Zatem nawet jeżeli strony nie umówią się co do tego, w jaki sposób wierzyciel ma się zaspokoić z przewłaszczonej rzeczy i w jaki sposób ma się rozliczyć z dłużnikiem ze zrealizowanego zabezpieczenia - niezależnie od sposobu zaspokojenia wierzyciela z przedmiotu przewłaszczenia na zabezpieczenie - o ile zatrzymuje on kwotę przekraczającą wartość wierzytelności pokrywanej z przewłaszczonej rzeczy, to dłużnikowi przysługuje żądanie wydania nadwyżki kwoty uzyskanej z przewłaszczonej rzeczy, nad kwotą pokrywającą dług zabezpieczony prawem jej własności, co znajduje podstawę w treści art. 405 kc, gdyż ta zatrzymana kwota stanowi korzyść wierzyciela uzyskaną bez podstawy prawnej kosztem ustanawiającego zabezpieczenie dłużnika.

Wobec powyższego, skoro pozwany sprzedał przedmiotową nieruchomość za kwotę 146.280 zł, to po odliczeniu długu powódki wynikającego z umowy lombardowej nr (...) z dnia 12 marca 2009r. w wysokości 23.000 zł (należności uboczne od tej pożyczki powódka już uregulowała, co nie było przedmiotem sporu), pozwany był zobowiązany do zwrotu na rzecz powódki pozostałej różnicy, tj. kwoty 123.280 zł tytułem zwrotu korzyści uzyskanej bez podstawy prawnej kosztem ustanawiającego zabezpieczenie dłużnika. Zwłaszcza, że zdaniem Sądu Okręgowego, z treści umowy z dnia 12 marca 2009r łączącej strony i z okoliczności jej zawarcia, nie można było wywieść, że powódka godziła się na to, że w przypadku niespłacenia długu, pozwany pozostanie właścicielem przewłaszczonej nieruchomości o wartości wielokrotnie przewyższającej wysokość jej długu z pożyczki zabezpieczonej przedmiotem przewłaszczenia, bez możliwości jakiegokolwiek rozliczenia stron, w tym - odzyskania przez powódkę nadwyżki.

W konsekwencji, na podstawie art. 405 kc, Sąd Okręgowy zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 123.280 zł, stanowiącą różnicę pomiędzy ceną sprzedaży przedmiotowej nieruchomości (146.280 zł) a udzieloną powódce pożyczką lombardową w wysokości 23.000 zł, zabezpieczoną przewłaszczeniem tej nieruchomości, wraz z ustawowymi odsetkami od dnia

8 listopada 2011r. do dnia zapłaty, tj. wobec braku dowodu doręczenia odpisu tegoż pisma pełnomocnikowi pozwanego - od daty rozprawy po złożeniu przez pełnomocnika powódki pisma, mocą którego zmieniono powództwo, żądając w miejsce dotychczasowego roszczenia - zapłaty kwoty 375.000 zł (k. 162). Sąd Okręgowy podniósł, że zgodnie bowiem z treścią art. 455 kc, zobowiązany do naprawienia szkody powinien zapłacić poszkodowanemu należne mu odszkodowanie, niezwłocznie po wezwaniu do jego zapłaty. Od tej chwili biegnie termin płatności odsetek za opóźnienie (art. 481 § 1 kc). Sąd I instancji doszedł do wniosku, że należało zatem oddalić roszczenie powódki w zakresie żądania zasądzenia ustawowych odsetek od tej kwoty za okres od dnia 21 kwietnia 2009r. - do dnia 7 listopada 2011r.

W ocenie Sądu Okręgowego zasadne okazało się także zgłoszone powództwo alternatywne w części obejmującej żądanie zapłaty przez pozwanego na rzecz powódki różnicy pomiędzy rzeczywistą wartością tej nieruchomości z dnia jej sprzedaży, ustaloną przez powołanego w sprawie biegłego sądowego-rzeczoznawcę majątkowego na kwotę 304.750 zł, a ceną uzyskaną ze sprzedaży nieruchomości przez pozwanego na rzecz osoby trzeciej, tj. 146.280 zł. Szczególnie, że jak podkreślił Sąd I instancji, pozwany w dniu dokonywania tej sprzedaży, tj. 18 sierpnia 2011r., z całą pewnością wiedział, już chociażby z operatu szacunkowego złożonego przez powódkę do akt niniejszej sprawy przy piśmie procesowym pełnomocnika powódki z dnia 26 lipca 2011r. (k. 64 - 65 i k. 70 - 88), że wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości przekracza kwotę 300.000 zł. Sprzedając zatem przedmiotową nieruchomość osobom trzecim (małżonkom M.) za cenę znacznie niższą od jej wartości rynkowej, w ocenie Sądu I instancji pozwany wyrządził powódce szkodę (art. 415 kc), której wysokość stanowi różnica pomiędzy rzeczywistą wartością rynkową przedmiotu zabezpieczenia w kwocie 304.750 zł, ustaloną przez biegłego sądowego a ceną, za którą pozwany faktycznie tę nieruchomość sprzedał, tj. kwotą 146.280 zł. Sąd Okręgowy wskazał, że przez sprzedaż przedmiotowej nieruchomości

jedynie za kwotę 146.280 zł, pozwany naraził powódkę na szkodę - tym bardziej, że jak podkreślił Sąd Okręgowy - pozwany wskazał, że celowo obniżał cenę sprzedaży, aby szybciej sprzedać tę nieruchomość.

W rezultacie, na podstawie art. 415 kc, Sąd Okręgowy zasądził również od pozwanego na rzecz powódki tytułem odszkodowania kwotę 158.470 zł (stanowiącą różnicę kwot 304.750 zł - 146.280 zł) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 8 października 2011r., tj. wobec braku dowodu doręczenia pełnomocnikowi pozwanego odpisu pisma pełnomocnika powódki, mocą którego zmodyfikował powództwo, wnosząc o zapłatę kwoty 375.000 zł (k.162), Sąd ten ustalił termin początkowy płatności odsetek od dnia rozprawy następującej po złożeniu tego pisma. Szczególnie podkreślił, że w razie wyrządzenia szkody czynem niedozwolonym odsetki należą się poszkodowanemu od chwili zgłoszenia roszczenia o zapłatę odszkodowania, w tej bowiem chwili staje się, zgodnie z art. 455 kc, wymagalny obowiązek spełnienia świadczenia odszkodowawczego.

Orzekając o kosztach postępowania Sąd Okręgowy uznał, że skoro łącznie na rzecz powódki została zasądzona kwota 281.750 zł (123.280 zł + 158.470 zł) objęta żądaniem ewentualnym, a więc przyjął, iż powódka wygrała proces w przeważającej części, tj. w 92,45%. W tym stanie rzeczy na podstawie art. 100 zd. 2 kpc Sąd Okręgowy zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 7.200 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (kosztów zastępstwa procesowego powódki z wyboru).

Natomiast ze względu na to, że początkowo w niniejszym postępowaniu powódka miała ustanowionego pełnomocnika z urzędu, który został przez Sąd zwolniony z obowiązku świadczenia powódce pomocy prawnej po ustanowieniu przez powódkę pełnomocnika z wyboru, wobec stosownego wniosku tego pełnomocnika, Sąd Okręgowy przyznał mu wynagrodzenie od Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Łodzi za pomoc prawną udzieloną powódce z urzędu w wysokości 8.856 zł brutto.

Na podstawie art. 355 § 1 kpc Sąd Okręgowy umorzył postępowanie w zakresie żądania powódki o nakazanie zwrotnego przeniesienia własności nieruchomości, oceniając to żądanie jako bezprzedmiotowe w dacie orzekania, skoro pozwany dokonał sprzedaży tej nieruchomości w dniu 18 sierpnia 2011r.

W myśl art. 102 kpc Sąd Okręgowy nie obciążył powódki kosztami procesu od oddalonej części powództwa, uzasadniając to aktualną sytuacją materialną powódki oraz szkodę powódki powstałą na skutek działań pozwanego. Natomiast na mocy art. 113 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, Sąd Okręgowy nakazał pobrać od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Łodzi następujące należności: 14.088 zł tytułem nieuiszczonych opłat sądowych od uwzględnionej części powództwa; 2.478,30 zł tytułem nieuiszczonych kosztów opinii biegłego sądowego do spraw szacunku nieruchomości; 8.856 zł tytułem wynagrodzenia pełnomocnika powódki z urzędu opisanego w punkcie 4 wyroku.

(uzasadnienie k. 296 - 329)

Pozwany zaskarżył powyższy wyrok apelacją w części uwzględniającej powództwo i zasądzającej od niego na rzecz powódki kwotę 158.470 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 8 listopada 2011r. do dnia zapłaty (pkt 1 ust. b wyroku) oraz kwotę 7.200 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt 1 ust. c wyroku), a także w zakresie orzeczenia o kosztach pomocy prawnej udzielonej powódce z urzędu (pkt 4 wyroku), jak również nakazania ściągnięcia od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Łodzi nieuiszczonych opłat sądowych od uwzględnionej części powództwa, kosztów opinii biegłego sądowego i kosztów pełnomocnika powódki z urzędu (pkt 5 wyroku), zarzucając naruszenie zarówno prawa:

I. procesowego, tj.:

1) art. 233 kpc, poprzez brak wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego, w tym przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i wyprowadzenie wniosków, które doprowadziły do zasądzenia od pozwanego odszkodowania, w oparciu jedynie o stwierdzenie, że pozwany obniżył cenę sprzedaży, aby szybciej sprzedać nieruchomość oraz że pozwany z całą pewnością wiedział w dacie sprzedaży przedmiotowej nieruchomości,

że jej wartość rynkowa przekracza kwotę 300.000 zł, przy pominięciu faktów istotnych dla oceny działań pozwanego, podejmowanych w celu sprzedaży nieruchomości, tj., że:

- pozwany przez ponad rok dążył do polubownego rozwiązania sytuacji i prowadził rozmowy z powódką dotyczące spłaty pożyczki (kwiecień 2009 - październik 2010), a następnie przez ponad pół roku (grudzień 2010 - sierpień 2011) w gazetach i portalach aukcyjnych wystawiał na sprzedaż przedmiotową nieruchomość za cenę ofertową około 300.000 zł, pierwsza zaś ofertowa cena sprzedaży przedmiotowej nieruchomości wynosiła ok. 200.000 zł, a następne obniżki do kwoty około 180.000 zł postępowaly, gdyż nie było chętnych na jej zakup, jak również powódka zniechęcała potencjalnych nabywców swoim zachowaniem (brak winy po stronie pozwanego);

- kupujący dowiedzieli się o sprzedaży przedmiotowej nieruchomości z portalu gratka.pl z ogłoszenia z początku lipca 2011 r., gdzie wówczas cena nieruchomości określona była na kwotę 280.370 zł;

- cena nieruchomości została ustalona w wyniku negocjacji i uzgodnień, z pełną świadomością nabywców o sposobie jej nabycia przez pozwanego, toczącym się procesie oraz osobie poprzedniej właścicielki, z którą także się kontaktowali;

- cena (350.000 zł) uzyskana w październiku 2008r. ze sprzedaży na rzecz A. S. przez samą powódkę sąsiadującej nieruchomości, również położonej w miejscowości K., gmina A., lecz o powierzchni ponad dwukrotnie większej (2 hektary 70 arów), wyposażonej we wszystkie media (elektryczność, kanalizacja) i zabudowanej domem mieszkalnym oraz zabudowaniami gospodarczymi, odzwierciedla, że kwota uzyskana przez pozwanego nie jest ceną zaniżoną lecz adekwatną, będącą wynikiem prowadzonych negocjacji oraz półrocznych ogłoszeń prasowych i internetowych;

2) art. 120 § 2 kpc oraz 117 kpc przez zasądzenie, z racji ustanowienia przez powódkę pełnomocnika z wyboru, od pozwanego na rzecz adw. J. K. kwoty 8.856 zł brutto tytułem zwrotu nieuiszczonych kosztów pomocy prawnej udzielonej powódce z urzędu, podczas gdy zgodnie z dyspozycją art. 120 § 1 kpc, Sąd powinien cofnąć ustanowienie pełnomocnika i na podstawie art. 120 § 2 kpc zasądzić od powódki zwrot nieuiszczonych kosztów pomocy prawnej udzielonej jej urzędu;

3) art. 100 zd. 2 kpc przez przyjęcie, że powódka wygrała proces w przeważającej części (92,45 %) i zasądzenie od pozwanego zwrotu wszystkich kosztów procesu, podczas gdy powództwo zostało uwzględnione tylko w części alternatywnej (i nie w pełnym wymiarze), zaś roszczenie o unieważnienie umowy zostało oddalone, zatem zastosowanie powinien mieć art. 100 zd. 1 kpc, a koszty powinny zostać stosunkowo rozdzielone bądź zniesione, bowiem roszczenia alternatywne powódki ze względu na swą wagę przy ocenie kosztów były równorzędne;

II. jak i prawa materialnego, tj.:

art. 415 kc, przez jego błędną wykładnię oraz niewłaściwe zastosowanie i bezpodstawne przyjęcie, że zachowanie pozwanego polegające na sprzedaży w dniu 18 sierpnia 2011r. J. i H. małżonkom M. przedmiotowej nieruchomości za cenę niższą (146.280 zł) od jej wartości rynkowej, stanowi czyn niedozwolony, a w rezultacie przyjęcie, że powódce należy się odszkodowanie w wysokości 158.470 zł, stanowiącej różnicę pomiędzy rzeczywistą wartością rynkową przedmiotu zabezpieczenia a ceną, za którą pozwany faktycznie tę nieruchomość sprzedał, podczas gdy, w ocenie skarżącego, zachowanie pozwanego nie wyczerpuje znamion czynu niedozwolonego, bowiem:

- sprzedaż przedmiotowej nieruchomości była wykonywaniem uprawnień właścicielskich pozwanego, wynikających z art. 140 kc, zatem nie była bezprawna;

- pozwany przez ponad rok dążył do polubownego rozwiązania sytuacji stron i prowadził rozmowy z powódką dotyczące spłaty pożyczki (kwiecień 2009 - październik 2010), następnie przez ponad pół roku (grudzień 2010 - sierpień 2011) w gazetach i portalach aukcyjnych wystawiał na sprzedaż przedmiotową nieruchomość za cenę ofertową około 300.000 zł, pierwsza zaś ofertowa cena sprzedaży przedmiotowej nieruchomości wynosiła ok. 200.000 zł, a następne obniżki do kwoty około 180.000 zł postępowaly, gdyż nie było

chętnych na jej zakup, jak również powódka zniechęcała potencjalnych nabywców swoim zachowaniem (brak winy po stronie pozwanego);

- kupujący dowiedzieli się o sprzedaży przedmiotowej nieruchomości z portalu gratka.pl z ogłoszenia z początku lipca 2011r., gdzie wówczas cena przedmiotowej nieruchomości określona była na kwotę 280.370 zł;

- cena przedmiotowej nieruchomości została ustalona w wyniku negocjacji i uzgodnień pozwanego i nabywców, z pełną świadomością po ich stronie o: sposobie jej nabycia przez pozwanego, toczącym się procesie oraz osobie poprzedniej właścicielki, z którą się kontaktowali;

- cena (350.000 zł) uzyskana w październiku 2008r. ze sprzedaży A. S. przez samą powódkę, sąsiadującej z przedmiotową działką nieruchomości, lecz o powierzchni ponad dwukrotnie większej (2 hektary 70 arów), ze wszystkimi mediami (elektryczność, kanalizacja) i zabudowaną domem mieszkalnym oraz zabudowaniami gospodarczymi, odzwierciedla, że kwota uzyskana przez pozwanego nie jest ceną zaniżoną lecz adekwatną, będącą wynikiem prowadzonych negocjacji oraz półrocznych ogłoszeń prasowych i internetowych;

a tym samym okoliczności, które doprowadziły do sprzedaży przedmiotowej nieruchomości, wskazują, że nie można przypisać pozwanemu działania bezprawnego, nie dołożenia należytej staranności w dokonywaniu transakcji sprzedaży, a tym bardziej zachowania zawinionego.

W konkluzji apelujący wniósł o zmianę kwestionowanego wyroku w zaskarżonej części poprzez oddalenie powództwa również w tej części i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów postępowania za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

(apelacja k. 341 – 348)

W odpowiedzi na apelację, powódka wniosła o jej oddalenie i zasądzenie na jej rzecz kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

(odpowiedź na apelację k. 462 - 464)

### **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

Apelacja jest zasadna.

Na wstępie – abstrahując nawet od oceny zasadności poszczególnych zarzutów obraży prawa procesowego, jak i materialnego – należy podnieść, że w niniejszej sprawie powódka sformułowała powództwo w sposób ewentualny, tj. w pierwszej kolejności zażądała ustalenia nieważności określonej czynności prawnej a nadto wносиła o zwrotne przeniesienie własności przedmiotowej nieruchomości na swoją rzecz i to żądanie nie zostało w toku procesu cofnięte, mimo modyfikacji zgłoszonego pierwotnie powództwa przez nowego pełnomocnika powódki (k. 188), nadto nie zawierało go również stwierdzenie pierwszego pełnomocnika powódki, ustanowionego z urzędu, o bezprzedmiotowości tego żądania, jednak bez formalnego cofnięcia powództwa w tym zakresie (k. 162), a także dodatkowo należy podkreślić, że na wypadek nieuwzględnienia w/w żądań zgłoszonych na pierwszym miejscu, powódka zgłosiła jako żądanie alternatywne - żądanie zasądzenia wskazanych przez siebie kwot.

Zgodnie z poglądami orzecznictwa i doktryny, w sytuacji gdy konstrukcja pozwu obejmuje roszczenia ewentualne, Sąd orzeka o roszczeniu ewentualnym jedynie wtedy, gdy oddala żądanie zgłoszone w pierwszej kolejności, natomiast jeśli uwzględni roszczenie zgłoszone w pierwszej kolejności, to Sąd nie wypowiada się już w przedmiocie żądania ewentualnego (H. Pietrkowski, *Metodyka pracy sędziego w sprawach cywilnych*, LexisNexis, W-wa 2012, wyd. 6, s. 356).

Mając powyższe na uwadze, należy podnieść, że kwestionowany wyrok – niezależnie od oceny trafności poszczególnych rozstrzygnięć - wymagał modyfikacji, z uwagi na jego wadliwą konstrukcję.

Dlatego też, dzieląc co do zasady poczynione przez Sąd Okręgowy ustalenia faktyczne i przyjmując je za własne - odnosząc się w granicach zaskarżenia do sformułowanych przez pozwanego zarzutów naruszenia prawa procesowego i materialnego należy podnieść, że zasądzając od pozwanego na rzecz powódki kwotę 158.470 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 8 listopada 2011r. do dnia zapłaty, która stanowi różnicę między ceną sprzedaży przedmiotowej nieruchomości a rzeczywistą wartością tej nieruchomości ustaloną w niniejszym postępowaniu przez powołanego w tym celu biegłego (pkt 1 ust. b wyroku) oraz kwotę 7.200 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt 1 ust. c wyroku), uwadze Sądu I instancji uszły trafnie przytoczone przez skarżącego okoliczności, które zdaniem Sądu Apelacyjnego świadczą o braku wykazania przez powódkę (art. 6 k.c.) winy pozwanego w rozumieniu art. 415 k.c., a tylko ich istnienie mogłoby uzasadniać jego odpowiedzialność względem powódki z tego tytułu.

Należy bowiem dobitnie podkreślić, że prawo cywilne nie definiuje pojęcia winy. Korzystając w tym zakresie z dorobku prawa karnego, przyjmuje się, że pojęcie to zawiera dwa elementy składowe: obiektywny i subiektywny. Element obiektywny oznacza niezgodność zachowania się z obowiązującymi normami postępowania (bezprawność sensu largo). Element subiektywny dotyczy stosunku woli i świadomości działającego do swojego czynu. Najkrócej rzecz ujmując, winę można przypisać podmiotowi prawa tylko wtedy, kiedy istnieją podstawy do negatywnej oceny jego zachowania z punktu widzenia obu tych elementów - tzw. zarzucalność postępowania (wyrok SN z 26.09.2003r., IV CK 32/02, LEX 146462).

Przy czym brak przekonywających ustaleń co do bezprawnego charakteru działania określonej osoby eliminuje w ogóle możliwość rozważania odpowiedzialności tej osoby przynajmniej w świetle przepisów o odpowiedzialności deliktowej (wyrok SN z 15.03.2007r., II CSK 528/06, LEX 305695).

Dopiero bowiem czyn bezprawny może być oceniany w kategoriach czynu zawinionego w rozumieniu art. 415 kc. Bezprawność czynu oznacza jego sprzeczność z obowiązującym porządkiem prawnym. Winę można natomiast przypisać sprawcy czynu tylko w sytuacji, w której istnieją podstawy do negatywnej oceny jego zachowania z punktu widzenia zarówno obiektywnego, jak i subiektywnego (wyrok SN z 7.05.2008r., II CSK 4/08, LEX 424363).

Przenosząc zatem powyższe rozważania na grunt analizowanego przypadku, należy podnieść przede wszystkim, że zarzucanego przez powódkę zachowania pozwanego, polegającego na sprzedaży przedmiotowej nieruchomości nie można obiektywnie ocenić jako działania bezprawnego, tj. niezgodnego z prawem, a także zawinionego, tj. polegającego na świadomym działaniu na szkodę powódki, bez względu na postać zamiaru pozwanego. Dodatkowo należy podnieść, że zasądzając na podstawie art. 415 kc, od pozwanego na rzecz powódki kwotę 158.470 zł, stanowiącą różnicę między ceną sprzedaży przedmiotowej nieruchomości a rzeczywistą jej wartością ustaloną przez biegłego na dzień udzielenia pożyczki, jak i na datę sprzedaży tej nieruchomości (304.750 zł), Sąd Okręgowy nie wskazał, na czym konkretnie w jego ocenie polegało bezprawne, zawinione zachowanie pozwanego, w związku z którym nałożył na pozwanego następnie obowiązek naprawienia szkody, zasądzając w/w kwotę.

Tymczasem w niniejszej sprawie nie ulega wątpliwości, że sprzedaż przedmiotowej nieruchomości przez pozwanego jako jej właściciela była prawnie dopuszczalna, bez względu na postawę powódki co do takich działań pozwanego. O ile bowiem można subiektywnie zrozumieć niechęć powódki wobec prób sprzedaży tej nieruchomości przez pozwanego i podejmowane przez nią działania zmierzające do zniechęcenia potencjalnych nabywców, o tyle nie bez znaczenia w przedmiotowej sprawie jest wpływ takiego zachowania powódki na możliwość sprzedaży tej nieruchomości przez pozwanego i wysokość uzyskanej ceny, co uszło uwadze Sądu I instancji, podobnie jak okoliczności sprzedaży przez samą powódkę w październiku 2008r. za cenę 350.0000 zł sąsiedniej nieruchomości, o powierzchni ponad dwukrotnie większej (2,7 ha a 1,219 ha), zabudowanej nadto budynkiem mieszkalnym i gospodarczym, z przyłączonymi mediami.

Dokonując zatem oceny zarzucanego zachowania pozwanego należy przede wszystkim podnieść, że przed wystawieniem przedmiotowej nieruchomości na sprzedaż, pozwany przez ponad rok (kwiecień 2009 - październik 2010) próbował porozumieć się z powódką w kwestii spłaty udzielonej powódce pożyczki lombardowej i jej dalszego zadłużenia oraz uregulowania kwestii własności tej nieruchomości, a następnie przez ponad pół roku (grudzień 2010

- sierpień 2011) zamieszczał w gazetach i portalach aukcyjnych oferty sprzedaży przedmiotowej nieruchomości za cenę ofertową początkowo ok. 300.000 zł, potem za ok. 200.000 zł i wreszcie za ok. 180.000 zł, wobec braku zainteresowania oraz działań powódki, zniechęcających potencjalnych nabywców.

Dodatkowo uwadze Sądu I instancji uszła także okoliczność, że uzyskana przez powódkę w październiku 2008r. cena (350.000 zł) za sprzedaż sąsiedniej nieruchomości, nie mogła w realiach niniejszej sprawy stanowić odniesienia dla oceny zachowania pozwanego w kontekście zawinienia, gdyż choćby z uwagi na znaczące – wymienione wyżej różnice w powierzchni oraz uzbrojeniu tych nieruchomości i naniesieniach budynkowych znajdujących się na nieruchomości, którą wcześniej zbyła powódka, wskazana dla porównania transakcja nie mogła stanowić miarodajnego wyznacznika weryfikacji należytej staranności działania pozwanego. Nie mówiąc już o kwestii zniechęcania przez powódkę potencjalnych nabywców, co również – choćby przez wzgląd na zasady doświadczenia życiowego - nie pozostawało bez wpływu na ich zainteresowanie oraz gotowość zaoferowania konkretnej ceny. Poza tym aż do dnia 27 maja 2011r., tj. do prawomocnego utrzymania w mocy postanowieniem Sądu Rejonowego w Z. postanowienia referendarza sądowego z dnia 24 marca 2011r. w dziale III KW prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości ( (...)) widniała wzmianka o roszczeniu powódki o powrotne przeniesienie własności tej nieruchomości w terminie 7 dni od daty spłaty zaciągniętej pożyczki, co również – z punktu widzenia przeciętnego, potencjalnego nabywcy - nie pozostawało bez negatywnego wpływu na ocenę wartości tej nieruchomości.

W tym stanie rzeczy, wbrew stanowisku Sądu I instancji, podzielać co do zasady podniesione zarzuty obrazy zarówno prawa procesowego, jak i materialnego, należy podnieść, że domagając się uwzględnienia w tej części roszczenia ewentualnego o zapłatę, powódka nie wykazała ani bezprawności, ani tym bardziej zawinionego charakteru zarzucanego zachowania pozwanego, który jedynie zmierzał do spieniężenia przedmiotowej nieruchomości w celu odzyskania niespłaconej przez powódkę pożyczki lombardowej, udzielonej powódce w dniu 12 marca 2009r.

Jednocześnie należy wyraźnie podkreślić, że rolą Sądów obu instancji w niniejszej sprawie nie było ustalanie, czy i ewentualnie o ile większą cenę sprzedaży przedmiotowej nieruchomości w realiach analizowanego przypadku można było uzyskać, a jedynie ocena, czy konkretne zachowanie pozwanego stanowiło czyn niedozwolony (delikt), w związku z którym powódka poniosła szkodę, a pozwanemu można przypisać winę. Nadto należy dostrzec, że choćby z uwagi na przedmiot spornej czynności prawnej (sprzedaż niezabudowanej, nieogrodzonej, pozbawionej przyłącza mediów działki gruntu o pow. 1.219 ha w terenie wiejskim) oraz specyfikę tego rodzaju transakcji, jest oczywiste, że do porozumienia potencjalnych stron transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości zwykle dochodzi w drodze negocjacji, szczególnie w zakresie ustalenia ceny sprzedaży. Rzadko cena ofertowa rzeczywiście odpowiada ustalonej w drodze negocjacji ostatecznej cenie transakcji. Szczególnie w sytuacji, gdy zbywca od dłuższego czasu próbuje bezskutecznie sprzedać nieruchomość i w związku z tym musi sukcesywnie obniżać proponowaną cenę, z uwagi na brak zainteresowania, nie mówiąc o dodatkowych okolicznościach zniechęcających – jak postawa i negatywne działania powódki względem ewentualnych nabywców. Dodatkowo, nie można w kontekście okoliczności rozpoznawanej sprawy czynić pozwanemu zarzutu, że zmierzał do zbycia przedmiotowej nieruchomości, nawet sukcesywnie obniżając cenę, skoro chciał w ten sposób zaspokoić służącą mu względem powódki wierzytelność z tytułu udzielonej pożyczki, której powódka nie spłaciła, a podejmowane przez ponad rok próby porozumienia się stron, zakończyły się niepowodzeniem.

Ostatecznie należy podnieść, że z uwagi na powyższe okoliczności, o ewentualnym zawinieniu pozwanego można byłoby mówić, gdyby sprzedał on przedmiotową nieruchomość za cenę rażąco zaniżoną, istotnie odbiegającą od rzeczywistej wartości tej nieruchomości i to w sytuacji, gdy uzyskanie innej – zdecydowanie korzystniejszej ceny było faktycznie możliwe. Tymczasem powódka nie tylko tego nie dowiodła, ale wręcz swoim zachowaniem sama przyczyniła się do sytuacji, w której sprzedaż przedmiotowej nieruchomości była możliwa jedynie za cenę 146.280 zł. Tym bardziej, że jak wynika z wcześniejszych rozważań, uzyskana przez pozwanego kwota – choćby w kontekście sprzedaży przez powódkę w październiku 2008r. sąsiedniej, ponad dwukrotnie większej, zabudowanej i zagospodarowanej, z podłączonymi mediami nieruchomości za cenę 350.000 złotych – nie stanowi przekonującego argumentu dla potwierdzenia słuszności twierdzeń powódki.

Mając powyższe na uwadze, w tym powołany na wstępie konstrukcyjny błąd kwestionowanego wyroku, na podstawie art. 386 § 1 kpc, Sąd Apelacyjny zmienił zaskarżony wyrok na następujący:

1. oddalił powództwo o ustalenie nieważności wskazanej czynności prawnej oraz o nakazanie pozwanemu zwrotnego przeniesienia własności przedmiotowej nieruchomości, gdyż żądanie to zawarte jako podstawowe, przy konstrukcji pozwu zawierającego żądania ewentualne – mimo modyfikacji pozwu przez pełnomocnika powódki z wyboru (k. 188), nigdy nie zostało formalnie cofnięte, a zatem postępowanie w tym przedmiocie nie powinno zostać umorzone na podstawie art. 355 § 1 kpc, jak uczynił to Sąd I instancji, gdyż nawet rozszerzenie powództwa jeszcze przez ustanowionego dla powódki z urzędu pełnomocnika zawierało jedynie stwierdzenie o bezprzedmiotowości tego żądania wobec zbycia przedmiotowej nieruchomości na rzecz osób trzecich (k. 162), nie zawierało natomiast oświadczenia o cofnięciu tego żądania;

2. powtórzył niejako i pozostawił niezmienione orzeczenie o zasądzeniu od pozwanego na rzecz powódki kwoty 123.280 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 8 listopada 2011r. do dnia zapłaty - co nie było zresztą, podobnie jak oddalenie żądania o unieważnienie określonej czynności prawnej objęte przedmiotem zaskarżenia, a zatem nie mogło podlegać weryfikacji, a musiało znaleźć odzwierciedlenie w treści wyroku reformatoryjnego dla czytelności spójnego i kompleksowego rozstrzygnięcia;

3. oddalił powództwo o zapłatę w pozostałej części, wobec przytoczonych powyżej argumentów dyskredytujących uwzględnienie przez Sąd I instancji żądania zasądzenia od pozwanego na rzecz powódki kwoty 158.470 zł wraz z odsetkami;

4. zniósł wzajemnie między stronami koszty zastępstwa procesowego za pierwszą instancję należne pełnomocnikom z wyboru każdej ze stron, mając na uwadze proporcje, w jakiej każda ze stron uległa, a zarazem - ostała się przy swoich żądaniach;

5. przyznał i nakazał wypłacić od Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Łodzi pierwszemu pełnomocnikowi powódki kwotę 8.856 złotych brutto tytułem zwrotu kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powódce z urzędu;

6. nakazał ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Łodzi tytułem nieuiszczonych opłat sądowych od:

a) powódki z zasądzonych w punkcie 1. roszczenia kwotę 14.055,26 złotych,

b) pozwanego kwotę 6.922,74,

uwzględniając, że na koszty postępowania przed Sądem I instancji złożyły się: opłata od pozwu (od której powódka została zwolniona w całości) w wysokości 18.500 zł oraz wydatki na wynagrodzenie biegłego w kwocie 2.478,30, a zatem łącznie 20.978,30 zł, zaś skoro wartość przedmiotu sporu (zgodnie z żądaniem powódki) wynosiła 370.000 zł, a na rzecz powódki zasądzono 123.280 zł, to powódka wygrała proces w 33 %, a zatem przegrała w 67 %, tj. powinna ponieść koszty sądowe w kwocie 14.055,26 (20.978,30 zł x 67 %), a zatem pozwany - odpowiednio w kwocie 6.922,74 zł (20.978,30 zł x 33 %), tj. w zakresie w jakim przegrał proces (33 %).

Na podstawie art. 98 § 1 - 3 kpc w zw. z art. 108 § 1 kpc Sąd Apelacyjny zasądził od powódki na rzecz pozwanego kwotę 7.600 złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, w tym 4.000 zł opłaty od apelacji oraz 3.600 zł kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym w myśl § 2 ust. 1 i 2, § 6 pkt 7 oraz § 13 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenie przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1348 ze zm.).

W tym miejscu, jedynie na marginesie należy podnieść, że apelacja pozwanego została również uwzględniona w zakresie punktu 1 ust. c kwestionowanego wyroku, tj. zasądzenia od pozwanego na rzecz powódki kwoty 7.200 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, wobec istotnej zmiany przez Sąd Apelacyjny rozstrzygnięcia Sądu I instancji, co

skutkowało koniecznością zmiany również w zakresie rozliczenia kosztów procesu za pierwszą instancję, w tym także obciążenia pozwanego kwotą 8.856 zł brutto, stanowiącą wynagrodzenie pełnomocnika powódki z urzędu za udzieloną jej pomoc prawną do momentu uchylecia stosownego postanowienia Sądu I instancji, wskutek tego, że odpadła przyczyna ustanowienia tego pełnomocnika na skutek tego, że powódka sama ustanowiła dodatkowo pełnomocnika z wyboru. Rozstrzygnięcie w tym zakresie zawiera się bowiem w punkcie 3 wyroku, mocą którego Sąd Apelacyjny oddalił powództwo w pozostałej części, nie wnikając już nawet w kwestię oceny trafności zastosowanego przez Sąd Okręgowy w tym zakresie rozwiązania, które de facto doprowadziłoby do podwójnego obciążenia pozwanego obowiązkiem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego strony przeciwnej. Na marginesie należy jednak podnieść, że pozwany bez wątplenia nie miał interesu prawnego w kwestionowaniu rozstrzygnięcia w zakresie przyznania pełnomocnikowi powódki z urzędu od Skarbu Państwa należnego wynagrodzenia, które w żaden sposób się do niego nie odnosiło, zatem w sprawie brak było podstaw do podnoszenia przez pozwanego, niezasadnego zresztą (zważywszy na przedstawione argumenty) zarzutu obrazy art. 120 § 2 w zw. z art. 117 kpc.