



Sygn. akt II CSK 690/10

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 października 2011 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Jan Górowski (przewodniczący)

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz

SSN Anna Kozłowska (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa Sebastiana M.

przeciwko Damianowi W., Krystynie W.

i Bartłomiejowi O.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 12 października 2011 r.,

skargi kasacyjnej pozwanych

od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 30 czerwca 2010 r.,

**uchyla zaskarżony wyrok i sprawę przekazuje Sądowi
Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania pozostawiając temu
Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

W pozwie skierowanym przeciwko Krystynie W., Damianowi W. i Bartłomiejowi O., powód Sebastian M. domagał się zobowiązania pozwanych do złożenia oświadczenia woli, że przenoszą na niego przysługujące im – Krystynie i Damianowi małżonkom W. w $\frac{1}{2}$ i Bartłomiejowi O. w $\frac{1}{2}$ – udziały w prawie własności lokalu nr 7 o powierzchni 53,60 m² położonego w K. przy ul. A. 15c wraz z przynależnym do tego lokalu garażem i prawami w gruncie i częściach wspólnych budynku. Uzasadniając żądanie powód wskazał, że strony 17 stycznia 2006 r. zawarły w formie aktu notarialnego umowę przedwstępną, mocą której pozwani, do dnia 30 grudnia 2006 r., zobowiązali się zawrzeć umowę definitywną przeniesienia na powoda prawa własności opisanego lokalu za cenę 90.000 zł. Mimo uiszczenia całości ceny, wynikający z umowy przedwstępnej termin zawarcia umowy przyrzeczonej minął bezskutecznie, a nadto pozwani złożyli oświadczenie o uchyleniu się od skutków oświadczenia woli z powodu błędu. Bezpodstawność stanowiska pozwanych czyniła przeto żądanie uzasadnionym.

Pozwani domagali się oddalenia powództwa. Wyrokiem z dnia 24 lutego 2010 r. Sąd Okręgowy oddalił powództwo. W uzasadnieniu rozstrzygnięcia Sąd Okręgowy ustalił, że pozwany Damian W., prowadząc działalność gospodarczą i borykając się z trudnościami finansowymi, nie mogąc skorzystać z kredytu bankowego, zaciągał pożyczki gotówkowe u powoda, który prowadził lombard. Pierwszą zaciągnął w dniu 17 czerwca 2005 r., przy czym w celu zabezpieczenia spłaty strony zawarły, w formie aktu notarialnego, umowę przedwstępną sprzedaży przedmiotowego mieszkania. Pozwani małżonkowie W. są dziadkami pozwanego Bartłomieja O., który udzielił dziadkowi pełnomocnictwa do zawarcia umowy. Pożyczka została spłacona i strony rozwiązały umowę przedwstępną. Kolejna pożyczka została zabezpieczona w podobny sposób z tym, że umowa została zawarta w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi; wobec spłaty długu i ta umowa została rozwiązana. Kolejną pożyczkę, w kwocie 35.000 zł, oprocentowaną w wysokości 20 % miesięcznie, pozwany zaciągnął u powoda w dniu 17 stycznia 2006 r. i w tym dniu strony zawarły w formie aktu notarialnego umowę przedwstępną sprzedaży lokalu. Cenę sprzedaży ustalono na 90.000 zł, przy czym stwierdzono, że powód uiścił tytułem zadatku 70.000 zł. Ta kwota odpowiadała kwocie pożyczki wraz z odsetkami za okres 10 miesięcy. Termin

zawarcia umowy przyrzeczonej strony określiły na 30 grudnia 2006 r. i był to też termin spłaty pożyczki. Pożyczka nie została zwrócona. Sąd Okręgowy nadto ustalił, że pozwany chcąc odwlec termin spłaty pożyczki, udostępnił powodowi lokal na okres letni roku 2006 r., nadto przyjął od niego kwotę 20.000 zł; była to kwota odpowiadająca pozostałej części ceny sprzedaży określonej w umowie. Pokwitowanie zostało wystawione na druku dowodu wpłaty prowadzonego przez powoda lombardu i opatrzone pieczęcią tego lombardu. Powód, wobec niezwrócenia pożyczki, wzywał pozwanych do zawarcia umowy sprzedaży jednakże pozwani odmawiali twierdząc, że nigdy nie mieli zamiaru sprzedać mieszkania. Ostatecznie złożyli oświadczenie o uchyleniu się od skutków oświadczenia woli jako złożonego pod wpływem błędu wywołanego przez powoda. Pozwani kupili lokal w stanie deweloperskim w roku 1999 za około 191.000 zł i wykonali w nim szereg prac przystosowawczych. W roku 2006 ceny lokali przy ul. A. w K. wynosiły średnio 4.100 – 5.200 zł /m², a cena mieszkania usytuowanego w tej samej klatce schodowej co sporny lokal, sprzedanego w marcu 2006 r., wyniosła 180.000 zł. Dokonując oceny tak ustalonego stanu faktycznego Sąd Okręgowy podzielił stanowisko pozwanych, że umowa przedwstępna była umową pozorną, ukrywała bowiem umowę pożyczki. Na pozorność wskazywała zarówno cena odbiegająca od cen uzyskiwanych w obrocie za lokale, zachowanie powoda, który, gdyby istotnie zamierzał kupić lokal niezależnie, jak twierdził, od prowadzonej działalności gospodarczej, mógł uczynić to już wcześniej, wówczas gdy strony były związane umową przedwstępną po raz pierwszy. Sporna umowa, tak jak poprzednie, została zawarta jedynie celem swoistego zabezpieczenia pożyczek udzielonych pozwanym przez powoda. Umowa pozorna, zgodnie z treścią art. 83 § 1 k.c., jest umową nieważną, stąd też powództwo podlegało oddaleniu.

Na skutek apelacji powoda, Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 30 czerwca 2010 r. zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że nakazał pozwanym złożenie oświadczenia woli, mocą którego przenoszą na powoda przysługujące im prawa do opisanego w sentencji wyroku lokalu wraz z przynależnym do tego lokalu garażem i prawami w gruncie i częściach wspólnych budynku – za kwotę 90.000 zł, która już została przez powoda zapłacona. Sąd Apelacyjny odnosząc się do zarzutów apelacji, nie podzielił stanowiska skarżącego co do wadliwości ustalenia Sądu

pierwszej instancji, iż strony zawarły umowę pożyczki kwoty 35.000 zł oprocentowanej w wysokości 20 % miesięcznie. Dowody zebrane w sprawie, w ocenie Sądu odwoławczego, pozwalały na takie ustalenie. Sąd odwoławczy nie podzielił jednak oceny Sądu pierwszej instancji, że umowa przedwstępna była pozorna. Ustalone okoliczności faktyczne nie pozwalały na wniosek, że strony zawierając tę umowę zdecydowały, iż nie wywrze ona żadnych skutków prawnych. Okoliczność, że pozwani postanowili nie wykonać umowy przedwstępnej nie uzasadniała przyjęcia pozorności. Umowa przedwstępna stanowiła zabezpieczenie udzielonej pożyczki, danej w wykonaniu ważnie, ustnie zawartej umowy pożyczki. Taki też, zabezpieczający, charakter pozwani przypisywali tej umowie w postępowaniu przed Sądem Apelacyjnym. Sąd Apelacyjny wskazał, że w ramach swobody umów wynikającej z art. 353¹ k.c. strony mogły o takim sposobie zabezpieczenia ważnie postanowić. Nadto Sąd Apelacyjny, odnosząc się do stanowiska pozwanych co do nieważności tej umowy wywołanej zaniżoną ceną lokalu, zastrzeżeniem nadmiernych odsetek umownych i brakiem z ich strony wpływu na treść umowy przedwstępnej stwierdził, że podniesione zarzuty wypełniają przesłanki wyzysku z art. 388 k.c. W sprawie nie było zaś możliwe badanie czy umowa została zawarta w warunkach wyzysku, ponieważ zbadanie tych przesłanek wymaga sformułowania odrębnego roszczenia, czego pozwani nie uczynili. W związku z czym okoliczności wskazujące na istnienie wyzysku należało pominąć. Ubocznie jednak Sąd stwierdził, że pozwani nie wykazali swej przymusowej sytuacji. Reasumując, Sąd Apelacyjny zmienił zaskarżony wyrok i powództwo uwzględnił.

W skardze kasacyjnej od tego wyroku pozwani zarzucili naruszenie prawa materialnego to jest art. 83 § 1, art. 353¹ i 58 § 2 k.c. oraz naruszenie prawa procesowego to jest art. 321 § 1 k.p.c. i art. 278 k.p.c. W ocenie skarżących Sąd wadliwie ocenił, że umowa przedwstępna nie była umową pozorną, błędnie przyjął, że umowa przedwstępna może zabezpieczać umowę pożyczki oraz, że nie trafne jest stanowisko, iż nie mogli powoływać się na nieważność umowy z powodu jej sprzeczności z zasadami współżycia społecznego i powinni byli wykazać przesłanki wyzysku. Nadto, w ocenie skarżących, Sąd Apelacyjny orzekł ponad żądanie co wyrażało się dodaniem w sentencji wyroku stwierdzenia, że przeniesienie własności

następuje za już uiszczoną kwotę 90.000 zł. Zarzucili pominięcie dowodu z opinii biegłego dla ustalenia wartości lokalu. Czyniąc te zarzuty skarżący domagali się uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania ewentualnie zmiany wyroku i oddalenia apelacji powoda.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Pozwani podważając trafność zaskarżonego wyroku, poza zarzutem naruszenia art. 321 k.p.c. i art. 247 k.p.c., w zakresie wyżej przedstawionym, nie zarzucają zarazem Sądowi Apelacyjnemu naruszenia innych przepisów prawa procesowego. Oznacza to, że poczynione w sprawie ustalenia faktyczne są wiążące zarówno dla samych stron jak i dla Sądu Najwyższego. Pozorność umowy jest zaś czynnością faktyczną (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 9 listopada 2007 r. V CSK 278/06 LEX nr 467478 i z 23 stycznia 1997 r. I CKN 51/96, OSNC 1997, nr 6-7, poz. 79) co powoduje, że zarzut naruszenia art. 83 § 1 k.c., usytuowany przy tym przez skarżących w ramach podstawy kasacyjnej z art. 398³ §1 pkt 1 k.p.c., w ogóle nie może być przedmiotem badania w postępowaniu ze skargi kasacyjnej. Skoro więc Sąd Apelacyjny ustalił, że umowa przedwstępna nie była dotknięta wadą oświadczenia woli w postaci pozorności, to nie można podzielić poglądu skarżących, iż sąd ten nieprawidłowo ocenił stan faktyczny sprawy z prawnomaterialnego punktu widzenia.

Z wiążących przeto ustaleń faktycznych Sądu Apelacyjnego wynika, że strony zawarły dwie umowy, umowę pożyczki 35.000 zł z odsetkami w wysokości 20 % miesięcznie płatną do 30 grudnia 2006 r. i umowę przedwstępną sprzedaży lokalu, stanowiącą zabezpieczenie umowy pożyczki. Cena sprzedaży lokalu została w umowie przedwstępnej ustalona na 90.000 zł. Wskazano w niej nadto, że powód dał zadek w kwocie 70.000 zł. Kwota ta odpowiadała kwocie pożyczki wraz z odsetkami obliczonymi do umówionej daty zwrotu. Pożyczka nie została spłacona, powód dopłacił do umówionej ceny 20.000 zł i ostatecznie wystąpił o przeniesienia na niego własności.

Zamiarowi zawarcia umowy przedwstępnej dla uczynienia z niej zabezpieczenia pożyczki skarżący nie przeczą, wręcz przyznają, że taki był cel zawarcia tej umowy. Zabezpieczenie jest udzielane po to, aby wierzyciel miał pewność zapłaty, zaspokojenia, jeżeli dłużnik nie spełni świadczenia. Taka funkcja

zabezpieczenia jest jasna dla każdego uczestnika obrotu i nie mogła też nasuwać wątpliwości pozwanym. Dodać należy, że pozwany Damian W. prowadzi działalność gospodarczą, dla potrzeb której również wcześniej zaciągnął pożyczki dokonując analogicznych zabezpieczeń, jego wiedza o znaczeniu umowy nie została skutecznie podważona. Wiedzę taką miał też Bartłomiej O., wiedział, że udzielił dziadkowi pełnomocnictwa po to, aby dziadek mógł „zastawić” mieszkanie. Przyjęty przez strony sposób zabezpieczenia, przez zawarcie umowy przedwstępnej przeniesienia prawa własności i porozumienie łączące datę zawarcia umowy przyrzeczonej z datą zwrotu pożyczki wskazują, że strony w chwili ustanowienia zabezpieczenia zdecydowały nadto o sposobie zaspokojenia powoda jako wierzyciela z umowy pożyczki, przez przeniesienie na niego własności lokalu.

Katalog zabezpieczeń osobistych w obrocie prawnym jest otwarty, stąd w ramach swobody umów nie jest wykluczone nadanie umowie przedwstępnej funkcji zabezpieczenia o charakterze osobistym (art. 353¹ k.c.); w orzecznictwie Sądu Najwyższego dopuszcza się taką możliwość (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 14 stycznia 2010 r. IV CSK 432/09 LEX nr 564991 i z dnia 16 lipca 2004 r. I CK 114/04 nie publ.). Umowa przedwstępna może zatem stanowić zabezpieczenie wierzytelności wynikającej z innego stosunku prawnego łączącego strony. Ten inny stosunek prawny stanowi zresztą przyczynę prawną (causa) dla umowy przedwstępnej jako zabezpieczenia.

Wykorzystanie przeto przez strony umowy przedwstępnej w innym celu niż cel, dla którego ten rodzaj umowy został wykreowany przez ustawodawcę wymaga oceny ze względu na skutki jakie wywołuje.

Zawarcie umowy przedwstępnej jako zabezpieczenia wierzytelności z umowy pożyczki powoduje, że po pierwsze z umowy takiej powstaje roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej, po drugie, roszczenie to podlega realizacji w razie niewykonania przez dłużnika zobowiązania z umowy pożyczki; w ten sposób dochodzi do zaspokojenia wierzyciela. W takim sposobie realizacji zaspokojenia wierzyciela można dostrzec podobieństwo do przewłaszczenia na zabezpieczenie, tu niejako rozłożone na dwa etapy, czy też odroczone w czasie. Jednakże przy przewłaszczeniu, w wypadku zaspokojenia się wierzyciela z przedmiotu zabezpieczenia, wymagane jest rozliczenie się stron, co staje się

szczególnie istotne gdy wartość przedmiotu przewłaszczonego przewyższa wysokość długu. Wierzycielowi powinna przypaść jedynie wartość zaspokajająca jego interes to jest wartość odpowiadająca wysokości wierzytelności, związanych z nią roszczeń dodatkowych i wartość pokrywająca koszty zaspokojenia; zatrzymanie przez niego wartości większej może uzasadniać wniosek o braku ku temu podstawy prawnej. Przy umowie przedwstępnej zawartej w celu zabezpieczenia, zaspokojenie wierzyciela następuje przez zawarcie umowy rozporządzającej, bez możliwości rozliczenia. Zawarcie przeto takiej umowy, przy nieproporcjonalnie niskiej wartości zabezpieczanej wierzytelności do wartości nieruchomości, stwarza dla dłużnika realne zagrożenie, że na etapie zaspokojenia wierzyciela dojdzie do utarty nieruchomości. Wskazuje to na potrzebę rozważania czy zostały zachowane proporcje pomiędzy wielkością niezaspokojonej wierzytelności czyli wysokością długu a możliwym do uzyskania przez wierzyciela świadczeniem czyli wysokością zaspokojenia.

Wynik takich rozważań może doprowadzić do ustalenia, że mamy do czynienia z tzw. nadzabezpieczeniem. W swoim orzecznictwie Sąd Najwyższy podejmował już zagadnienie nadzabezpieczenia dopuszczając możliwość oceny takiej umowy w płaszczyźnie art. 58 § 2 k.c. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 października 2010 r. II CSK 218/10, OSNC 2011/6/72). Zwrócić należy uwagę, że w obowiązującym od 20 lutego 2011 r. art. 68 ust. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednol. Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz.1361 ze zm.) przewidziano ochronę dłużnika rzeczowego gdy zabezpieczenie hipoteczne jest nadmierne, przez przyznanie mu prawa domagania się zmniejszenia sumy hipoteki. Przy zabezpieczenia osobistych, z uwagi na mnogość możliwych zabezpieczeń kreowanych umownie, generalna regulacja w tym przedmiocie nie jest możliwa, jednakże ochrona dłużnika nie jest wyłączona na zasadach ogólnych. Zasada autonomii stron przy kształtowaniu treści umów nie jest tu zaporą przeciwko rozważaniu czy umowa taka mieści się w granicach swobody kontraktowej (art. 353¹ k.c.). W sytuacji gdy strony wykorzystały charakterystyczne dla danego typu umowy instrumenty dążąc do celu odmiennego od tego, dla którego dana umowa została ukształtowana co doprowadziło do wystąpienia nadmiernego zabezpieczenia i w efekcie nadmiernego zaspokojenia wierzyciela, któremu dłużnik

nie jest w stanie zapobiec, zaś wierzyciel nie ma prawnego obowiązku zwrotu nadpłaty, należałoby rozważyć czy naruszenie ram określonych przepisem art. 353¹ k.c. nie prowadzi, w okolicznościach sprawy, do nieważności umowy (art. 58 § 1 i § 2 k.c.). Tego aspektu sprawy Sąd Apelacyjny nie miał na uwadze, koncentrując się na zagadnieniu wyzysku, jak skonstatował, w związku z zaniżoną ceną lokalu; do wyzysku pozwani nie odwoływali się. Przy wyzysku dochodzi do naruszenia interesów finansowych strony słabszej, przy przekroczeniu granic swobody kontraktowania dochodzi do naruszenia porządku prawnego strzeżonego bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa, zachwiania równości stron stosunków prawnych, uzyskania nieusprawiedliwionych korzyści.

W okolicznościach sprawy rozważyć należało więc czy wartość zabezpieczenia i następnie zaspokojenia, rażąco i trwale przekraczała wysokość chronionej w ten sposób wierzytelności wraz z roszczeniami ubocznymi i spodziewanymi kosztami zaspokojenia. Oprócz tak rozumianej ekwiwalentności świadczeń rozważenia wymagały też okoliczności i przyczyny, które spowodowały, iż lokal stał się przedmiotem zabezpieczenia.

W odniesieniu do wierzytelności z umowy pożyczki uwzględnić należało zarówno jej wysokość jak i kwotę odsetek umownych. W odniesieniu do odsetek nie można pominąć, że z dniem 20 lutego 2006 r. zmianie uległ art. 359 k.c. (art. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o zmianie ustawy kodeks cywilny i zmianie niektórych innych ustaw, Dz. U. z 2005 r., nr 157., poz. 1316). Dodany z tym dniem §2¹ tego artykułu, wprowadzając kategorię odsetek maksymalnych stanowi, że maksymalna wysokość odsetek wynikających z czynności prawnej nie może w stosunku rocznym przekraczać czterokrotności wysokości stopy kredytu lombardowego Narodowego Banku Polskiego. Jakkolwiek w czasie zawierania umowy nie obowiązywały przepisy ograniczające maksymalną stopę odsetkową, a art. 5 ustawy nowelizującej nakazuje stosować nowe przepisy do czynności prawnych dokonanych po wejściu w życie nowelizacji, treść nowego art. 359 § 2¹ k.c. może stanowić przesłankę dokonywanej w toku procesu oceny, czy odsetki umowne mieściły się w dozwolonej stronom swobodzie kształtowania treści stosunku prawnego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 grudnia 2007 r. IV CSK 320/07 LEX nr 465901).

Ustalenie wartości rynkowej sprzedanego lokalu wraz z garażem wymagało wiadomości specjalnych, a zatem dopuszczenia dowodu z opinii biegłego; wobec uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania Sąd ten będzie miał to na uwadze.

Nie można wszelako podzielić zarzutu skarżących, że Sąd Apelacyjny zmieniając wyrok i uwzględniając żądanie, nie tylko przez powtórzenie żądania ujętego w pozwie, ale nadto przez dodanie w wyroku, iż przeniesienie własności następuje za kwotę 90.000 zł już przez pozwanych zapłaconą, naruszył tym samym art. 321 k.p.c. Okoliczność, że żądanie nie obejmowało tego zdania nie oznacza, że jego umieszczenie w wyroku jest rozstrzygnięciem ponad żądanie. Treść wyroku jest efektem ustaleń poczynionych w toku postępowania w ramach określonej przez powoda podstawy faktycznej i jest też efektem dokonanej ostatecznie oceny prawnej. Skoro strony umówiły się, że własność lokalu z garażem przejdzie na powoda za kwotę 90.000 zł i taka kwota pozostaje w majątku pozwanych kosztem majątku powoda, to aczkolwiek w okolicznościach sprawy, w odniesieniu do pełnej kwoty 90.000 zł, nie mamy do czynienia z sytuacją, którą określa się mianem zapłaty do rąk wierzyciela, to jednak ta kwota wskazuje na odpłatność czynności i wyraża wysokość tej odpłatności.

Zważywszy jednak na powyższe, Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. orzekł jak w sentencji. O kosztach postępowania kasacyjnego orzeczono na podstawie art. 108 w związku z art. 398²¹ k.p.c.