

Sygn. akt I. C 546/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 września 2018 roku

Sąd Okręgowy w Suwałkach I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Małgorzata Szostak-Szydłowska
Protokolant:	starszy sekretarz sądowy Katarzyna Łempicka

po rozpoznaniu w dniu 11 września 2018 roku w Suwałkach

na rozprawie

sprawy z powództwa **T. Ł. i A. Ł.**

przeciwko **I. T.**

z udziałem **Prokuratora Okręgowego w Suwałkach**

o ustalenie nieważności umowy

I. ustala, że umowa pożyczki i przewłaszczenia na zabezpieczenie nieruchomości położonej w miejscowości W., gmina P., oznaczonej numerami geodezyjnymi (...) o łącznej powierzchni 5,58 ha, zabudowanej domem mieszkalnym i budynkiem gospodarczym, objętej księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Augustowie VIII Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w S., zawarta w dniu 16 kwietnia 2015 r. pomiędzy powodami T. Ł. i A. Ł. a pozwanym I. T. przed notariuszem W. R. w Kancelarii Notarialnej w B. zarejestrowana w repertorium A Nr (...) - jest nieważna;

II. zasądza od pozwanego na rzecz powodów kwotę 5.417,00 zł (pięć tysięcy czterysta siedemnaście złotych) tytułem kosztów zastępstwa procesowego;

III. nakazuje pobrać od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Suwałkach kwotę 11.069,52 zł (jedenaście tysięcy sześćdziesiąt dziewięć 52/100 złotych) tytułem brakujących kosztów sądowych.

SSO Małgorzata Szostak-Szydłowska

Sygn. akt: I. C. 546/16

UZASADNIENIE

Powodowie: A. Ł. i jego żona T. Ł. w pozwie skierowanym przeciwko I. T. wystąpili o stwierdzenie nieważności albo ustalenie nieważności umowy pożyczki i przewłaszczenia nieruchomości zawartej w dniu 16 kwietnia 2015 r. w formie aktu notarialnego nr Rep. A. (...) sporządzonej przed notariuszem T. R. w kancelarii notarialnej w B., ewentualnie zasądzenie od pozwanego na ich rzecz kwoty 50.000,- zł stanowiącej różnicę pomiędzy wartością udzielonej pożyczki a wartością nieruchomości położonej w obrębie nr (...) W., w gminie P., dla której Sąd Rejonowy w Augustowie VII Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w S. prowadzi księgę wieczystą nr (...). Jednocześnie powodowie wnieśli o

zasądzenie od pozwanego na ich rzecz zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powodowie wskazali, że od 1980 r. prowadzili gospodarstwo rolne specjalizujące się w hodowli krów mlecznych, którym zajmował się ich syn. Początkowo gospodarstwo rolne liczyło 17 ha. Z uwagi zaś na zdarzenia losowe (grad) oraz spadek cen mleka, a podniesienie kosztów związanych z jego produkcją, powodowie popadli w zadłużenie. Wskutek niespłaconych zobowiązań, na wniosek wierzycieli komornik sądowy sprzedał w trybie licytacji część gospodarstwa rolnego. We własności dłużników pozostało 5,58 ha oraz 4 krowy, z których miesięczny dochód wynosił od 1.000 do 2.000 zł. Aby podnieść dochód i spłacić zadłużenia, powodowie chcieli zaciągnąć pożyczkę na zakup inwentarza żywego. Z uwagi na brak zdolności kredytowej, dnia 30.01.2014 r. powodowie zawarli z (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością umowę pożyczki, na kwotę 58.000 zł. Zgodnie z postanowieniami umowy, kwota pożyczki wynosiła 58.000 zł, a koszty jej zawarcia 41.760 zł. W świetle ww. postanowień powodowie zobowiązani zostali do zapłaty ww. kwot tj. 99.760 zł oraz odsetek od kapitału w ciągu 12 miesięcy. Na zabezpieczenie ww. pożyczki powodowie złożyli oświadczenie w formie aktu notarialnego o ustanowieniu hipoteki i oświadczenie o poddaniu się egzekucji (rep A nr (...) z dnia 30.01.2014r.).

Z uzyskanej pożyczki, powodowie rzeczywiście otrzymali 50.000 zł. Z sumy tej zakupili za kwotę 41.000 zł - inwentarz żywy (6 szt. krów), a pozostałą część przeznaczili na zakup paszy i spłatę pierwszej raty, łącznie 50.000 zł. Po kilku miesiącach, do powodów odezwał się pełnomocnik Spółki (...) z roszczeniem o zwrot udzielonej pożyczki. Do stycznia 2015 r. powodowie zapłacili 19.400 zł na rzecz Spółki.

Z uwagi na brak środków na spłatę zaciągniętego zobowiązania, oraz dalszy spadek cen mleka, (...) Spółka z.o.o. zaoferowała pomoc w znalezieniu inwestora, który udzieliłby powodom kolejnej pożyczki na spłatę wierzytelności. Inwestorem tym został I. T., który zawarł z powodami umowę pożyczki i przewłaszczenia nieruchomości w dniu 16.04.2015 r. Umowa została sporządzona w formie aktu notarialnego przed notariuszem W. R. z siedzibą w B.. Wysokość pożyczki opiewała na kwotę 150.000 zł, z której spłacona została zaciągnięta wobec Spółki pożyczka i koszty sporządzenia aktu. Zabezpieczeniem wierzytelności miało być ustanowienie hipoteki. Wbrew pierwotnym uzgodnieniom, w akcie notarialnym powodowie zobowiązani zostali do przeniesienia własności nieruchomości z prawem do jej zwrotu przez wierzyciela w chwili spłaty zaciągniętych środków. Powodowie nie mieli możliwości zapoznać się z aktem notarialnym przed jego podpisaniem. W ocenie powodów, zawarta umowa pożyczki oraz przewłaszczenia jest sprzeczna z zasadami współżycia społecznego z uwagi na tzw. nadzabezpieczenie. Pożyczkodawca wykorzystał również ciężką sytuację powodów jak i ich niedoświadczenie w celu przejęcia nieruchomości wartej znacznie więcej niż wysokość udzielonej pożyczki.

Zdaniem powodów, przy zawieraniu umów pozwany, a w szczególności pełnomocnik (...) Sp. z o.o. J. M., wykorzystując trudne położenie jak i ich niedoświadczenie, dopuścili się wyzysku zdefiniowanego w art. 388 k.c. Ponadto umowę z dnia 30.01.2014 r., jak i z dnia 16.04.2015 r. należy uznać za sprzeczną z zasadami współżycia społecznego (art. 58 k.c.). W związku z tym umowę pożyczki oraz umowę przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie z dnia 16.04.2015 r. sporządzoną w formie aktu notarialnego – w ocenie powodów - traktować należy jako nieważną, podobnie jak umowę z dnia 30.01.2014 r.

Przy podpisaniu pierwszej umowy Powodowie byli tak zdeterminowani, aby uzyskiwać pożyczkę na zakup inwentarza, iż podpisali umowę. Perspektywa otrzymywania większych przychodów z produkcji mleka, dzięki zakupowi nowych krów mlecznych, przekonywała ich do podjęcia tej decyzji. Dzięki większej ilości krów, powodowie uznali, że przychód ze sprzedaży mleka wzrośnie i za otrzymane wynagrodzenie będą spłacać zaciągniętą pożyczkę i pozostałe zobowiązania. Nie mieli oni też świadomości, iż będą musieli oddać dwukrotność tego co pożyczycy.

Dodatkowo powodowie wskazali, iż art. 58 k.c. daje prawo sądowi do badania ważności również pierwszej umowy pożyczki. Przepis ten ma na celu zapobieganie powstawania stosunków prawnych o treści niezgodnej z przepisami i zasadami współżycia społecznego. Odnośnie dodatkowych kwot przewidzianych w § 12 ust. 1 umowy pożyczki z dnia 30.01.2014 r. wysokość prowizji (28.085,01 zł), opłaty przygotowawczej (5.800 zł), odsetek kapitałowych (7.874,99 zł)

zdaniem powodów uznać je należy, za nieważne. I tak prowizja (opłata administracyjna) jest specyficznym rodzajem wynagrodzenia, gdyż jest ona pobierana za pośrednictwo w zawieraniu umów. Nie ma przepisów, które zakazywałyby pobierania prowizji przy umowach pożyczki, co więcej - art. 5 pkt 6a ustawy o kredycie konsumenckim jednoznacznie dopuszcza możliwość pobierania prowizji i wszelkiego rodzaju opłat. Przepis art. 50 ustawy wspomina o prowizji w przypadku spłaty kredytu przed terminem. Zgodnie z nim, kredytodawca może zastrzec w umowie prowizję za spłatę kredytu przed terminem, pod warunkiem, że ta spłata przypada na okres, w którym stopa oprocentowania kredytu jest stała, a kwota spłacanego w okresie dwunastu kolejnych miesięcy kredytu jest wyższa niż trzykrotność przeciętnego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw, ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”, z grudnia roku poprzedzającego rok spłaty kredytu. Zatem umowa konsumencka jest obwarowana warunkami do zastrzeżenia tego rodzaju prowizji, które pożyczkodawca musi spełnić. Należy przy tym pamiętać, iż wysokość prowizji nie może przekraczać 1% spłacanej części kredytu, jeżeli okres między datą spłaty kredytu a terminem spłaty kredytu przekracza jeden rok, a jeżeli nie przekracza jednego roku to wysokość prowizji nie może przekraczać 0,5%. Poza tym, nie może być ona wyższa niż wysokość odsetek, które konsument byłby zobowiązany zapłacić w okresie między spłatą kredytu przed terminem, a uzgodnionym terminem zakończenia umowy, a także nie może być wyższa niż bezpośrednie koszty kredytodawcy związane z tą spłatą (art. 50 ust. 2-4 ustawy o kredycie konsumenckim). Tym czasem w niniejszej sprawie, zarówno opłata przygotowawcza jak i prowizja nie spełniają ww. warunków. Odnosnie zaś drugiej umowy, powodowie nie wiedzieli jakie skutki niesie umowa przewłaszczenia nieruchomości, w szczególności, iż przenosi ona własność nieruchomości. Nie wiedzieli też, w jaki sposób mają spłacić zaciągniętą pożyczkę. Poza spłatą pożyczki, powodowie zobligowani byli do zapłaty kary za przekroczenie limitów mlecznych, oraz innych zobowiązań egzekwowanych przez komornika i firmy windykacyjne. Ciągły stres związany z telefonami pełnomocnika Spółki oraz innych firm windykacyjnych doprowadziły do podpisania spornego aktu notarialnego.

Powodowie zwrócili też uwagę, że występuje rażąca dysproporcja świadczeń stron. Powodowie z tytułu pierwszej umowy pożyczki otrzymali kwotę 50.000 zł, a z tytułu drugiej nie otrzymali żadnej kwoty, zaś wartość przewłaszczonej nieruchomości wynosi ponad 200.000 zł.

Niezależnie od powyższych okoliczności, zachowanie pozwanego oraz pełnomocnika Spółki przy zawieraniu umów można także ocenić jako sprzeczne z zasadami współzycia społecznego. Zdaniem powodów, pozwany wraz z pełnomocnikiem Spółki prawdopodobnie mieli na celu ich oszukać i pozbawić ich własności nieruchomości, albowiem jedna ze stron umowy miała otrzymać na własność zabudowaną działkę wartą kilkaset tysięcy złotych w zamian za pożyczkę w wysokości de facto 50.000 zł. Powodowie zawierając umowę z pozwanym działali pod presją faktycznej jego przewagi i pełnomocnika Spółki. W tym wypadku zawarta dnia 16.04.2015 r. umowa pożyczki oraz przewłaszczenia nieruchomości nie może być uznana za zawartą w wyniku decyzji podjętej swobodnie i jako sprzeczna z zasadami współzycia społecznego jest nieważna. Zdaniem powodów, pozwany jak i pełnomocnik Spółki, przy zawieraniu obydwu umów mieli świadomość, iż nie spłacą oni zaciągniętej pożyczki. Wiadomym bowiem było, że nie podolają takiej wysokości rat. W ocenie powodów, pozwany jak i pełnomocnik Spółki udzielili pożyczki w celu przejęcia nieruchomości, a nie zwrotu środków.

W odpowiedzi na pozew, pozwany I. T. wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie na jego rzecz od powodów zwrotu kosztów procesowych, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm prawem przewidzianych.

W ocenie pozwanego, wszystkie powołane przez powodów twierdzenia i okoliczności skrajnie odbiegają od prawdy. Powodowie, zamiast przyznać się do faktu, iż nie mają pieniędzy na spłatę udzielonej im przez I. T. pożyczki, od wielu lat nie są w stanie spłacić swoich długów i zaciągają kolejne zobowiązania finansowe. Zdaniem pozwanego, nie sposób jest uznać umowy pożyczki zawartej w formie aktu notarialnego z dnia 16 kwietnia 2015 r. za sprzeczną z zasadami współzycia społecznego tylko dlatego, że uprzednio powodowie wyłącznie ze swojej winy, znacznie się zadłużyli i poszukując środków finansowych na rozwój gospodarstwa rolnego, zawarli kolejną pożyczkę, tym razem z (...) Sp. z o.o. W żadnej mierze nie można utożsamiać przymusu opisanego w Kodeksie cywilnym z wadą oświadczenia woli lub podstawą uznania czynności prawnej za sprzeczną z zasadami współzycia społecznego w sytuacji dłużnika, który wyłącznie z własnej winy zaciąga zobowiązania celem zaspokojenia poprzednich długów, jak

to uczynili powodowie. W ocenie pozwanego, powodowie nie znajdowali się w sytuacji, w której zmuszeni byli do zawarcia przedmiotowej umowy pożyczki. Żadne bowiem z opisywanych przez powodów okoliczności prowadzenia wobec nich działań egzekucyjnych, czy też windykacyjnych przez wierzycieli, nie stanowiły przymusu tego rodzaju, iż zmuszeni oni byli zawrzeć kolejną umowę pożyczki. Dokonali oni tej czynności prawnej raczej z tego powodu, gdyż wobec bardzo korzystnych warunków finansowania udzielonych im przez pozwanego, mogli pokryć inne wymagalne już zobowiązania, będąc w przekonaniu, iż zaciągniętą nową pożyczkę uda się im spłacić, o czym zapewniali pozwanego. Pozwany podniósł też, że nie zachodzi dysproporcja świadczeń o rażącym charakterze, ale także po stronie pożyczkodawcy-pozwanego nie zachodził wówczas, jak i później element świadomego działania na szkodę powodów. Pozwany nigdy nie był i nie jest w jakikolwiek sposób powiązany finansowo, kapitałowo, osobiście lub rodzinnie, zarówno z samą spółką (...), jak i osobami wchodzącymi w skład jej zarządu lub upoważnionymi do jej reprezentacji. Co więcej, pozwanemu do momentu podpisania przedmiotowej umowy pożyczki z dnia 16.04.2015 r., jak i potem, nie tylko była znana sytuacja finansowa i osobista powodów, ale także fakt zadłużenia wobec innego pożyczkodawcy, tj. (...) Sp. z o.o. O warunkach zaś zawartej między powodami a (...) Sp. z o.o. umowie pożyczki z dnia 30.01.2014 r., pozwany dowiedział się dopiero po otrzymaniu przedmiotowego pozwu. W związku z tym, wszelkie twierdzenia o świadomym, celowym, podstępym wykorzystaniu sytuacji powodów lub sprzeczności umowy pożyczki z dnia 16.04.2016 r., z zasadami współżycia społecznego wydają się, zdaniem pozwanego, niedorzeczne. Umowa pożyczki z dnia 16.04.2015 r. zawarta między stronami, nie tylko nie zawiera takich przymiotów, ale obiektywnie należy określić ją jako bardzo korzystną dla pożyczkodawców. Powodowie uzyskali od pozwanego pożyczkę gotówkową oprocentowaną na jedyne 7,5% bez jakichkolwiek opłat dodatkowych i prowizji.

Pozwany podnosił, że nie sposób podzielić argumentacji powodów o podstępnym działaniu pozwanego tylko z tego powodu, iż zaraz po otrzymaniu od niego kwoty 150.000,- zł, z własnej nieprzymuszonej woli, część tej sumy przekazali pełnomocnikowi (...) Sp. z o.o. na spłatę własnego zadłużenia. Powodowie mieli pełną dowolność w wydatkowaniu otrzymanej sumy, a ich decyzja o uregulowaniu zadłużenia wynikającego z zawartej z (...) Sp. z o.o. umowy z dnia 30.01.2014 r. była wyłącznie ich autonomiczną decyzją. Zdaniem pozwanego, powodowie winni raczej wywodzić swoje roszczenia względem podmiotu, z którym uprzednio zawarli niekorzystną umowę pożyczki, nie zaś do pozwanego.

Dalej, pozwany podnosił, iż powodowie doskonale wiedzieli, nie tylko co podpisują, ale także jakie skutki prawne niesienie ze sobą opisana w akcie notarialnym forma zabezpieczenia. Powodowie bowiem przed podpisaniem przedmiotowego aktu notarialnego, nie tylko uzgodnili taką formę zabezpieczenia z pożyczkodawcą, ale również zostali przed złożeniem podpisów bardzo wyczerpująco pouczeni przez notariusza T. R. o skutkach prawnych zawieranej umowy.

Nie sposób też dopatrzeć się także jakiegokolwiek wyzysku oraz działania sprzecznego z zasadami współżycia społecznego tylko z tego względu, iż wartość udzielonej powodom pożyczki w wysokości 150.000,- zł, było o 25% niższa, niż podana obecnie przez powodów wartość nieruchomości stanowiącej jej zabezpieczenie, której wartość obecnie określili na sumę 200.000,- zł. Okolicznością bowiem notoryczną w obrocie gospodarczym jest zawieranie umów kredytowych lub pożyczkowych z takim zabezpieczeniem roszczeń pieniężnych, aby kwota zabezpieczenia przewyższała wartość udzielonej pożyczki lub kredytu, z uwagi na występujące także świadczenia uboczne. Nie można zarzucać pozwanemu, że należycie zabezpieczył swoje roszczenie, chociażby poprzez przyzmat należnych mu od powodów po upływie tylko jednego roku, odsetek wynikających z zawartej umowy pożyczki na kwotę ponad 11.000,- zł, a także poprzez prowadzonych wobec powodów licznych postępowań egzekucyjnych oraz windykacyjnych. Sam też fakt istnienia niewielkiej różnicy w udzielonej powodom pożyczce a przewłaszczonej na jej zabezpieczenie nieruchomości, nie może być uznany za mający charakter rażącej tym bardziej, iż oceniając wartość przedmiotowej nieruchomości uwzględnić należy fakt, że do dnia 09.12.2023 r. jest ona przedmiotem dzierżawy przez P. P., co czyni ją praktycznie niesprzedawalną i nieużyteczną dla pozwanego.

Końcowo, pozwany podniósł, że powodowie od momentu zawarcia przedmiotowej umowy przez cały czas jej trwania zapewniali pozwanego o woli uiszczenia kwoty pożyczki i spłaty zadłużenia, jak to miało miejsce w listopadzie 2015

r. a także w kwietniu i maju 2016 r., jednocześnie zlecając swojemu pełnomocnikowi podjęcie działań zmierzających do unieważnienia tejże umowy.

Występujący w niniejszej sprawie Prokurator Okręgowy w Suwałkach, wniósł o uwzględnienie powództwa.

Sąd Okręgowy ustalił, co następuje:

Powodowie: A. Ł. i jego żona T. Ł. od 1980 roku prowadzili gospodarstwo rolne specjalizujące się w hodowli krów mlecznych. Początkowo gospodarstwo to miało powierzchnię 17 ha. Z uwagi jednak na zdarzenia losowe oraz spadek cen mleka, powodowie popadli w długi. W wyniku prowadzonych licytacji komorniczych gospodarstwa rolnego, we własności powodów pozostało 5,58 ha oraz 4 krowy, z których miesięczny dochód wynosił od 1.000,- zł do 2.000,- zł. W celu poprawy rentowności gospodarstwa, powodowie zdecydowali się zaciągnąć kredyt na zakup inwentarza żywego. Powodowie starali się zaciągnąć kredyt w banku, jednak z uwagi na brak zdolności kredytowej, nie udało się im zrealizować tego zamierzenia. W związku z powyższym powodowie poszukiwali innych możliwości pozyskania pieniędzy, również poprzez ogłoszenia firm pożyczkowych w prasie. W taki też sposób powodowie natrafili na ogłoszenie firmy (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. (okoliczności bezsporne; wyjaśnienia informacyjne powódki T. Ł. na rozprawie w dniu 29.09.2016 r. – 00:02:04-00:37:43; wyjaśnienia informacyjne powoda A. Ł. na rozprawie w dniu 29.09.2016 r. – 00:37:22-00:37:57).

Dnia 30 stycznia 2014 r. w Ł. powodowie A. Ł. i T. Ł. zawarli z firmą (...) Sp. z o.o. w organizacji z siedzibą w W. umowę pożyczki. Na podstawie tej umowy powodowie A. Ł. i T. Ł. uzyskali pożyczkę w kwocie 58.000,- zł, której spłata wraz z odsetkami na podstawie harmonogramu miała nastąpić najpóźniej do dnia 30 stycznia 2015 r. Strony tej umowy uzgodniły również, że od kwoty udzielonej pożyczki pożyczkodawcy (...) Sp. z o.o. w organizacji z siedzibą w W.) należne są odsetki kapitałowe w wysokości czterokrotności stopy kredytu lombardowego Narodowego Banku Polskiego w stosunku rocznym, które na dzień zawarcia umowy wynosiła 4,00%, co daje oprocentowanie pożyczki w wysokości 16% w stosunku rocznym. Jako zabezpieczenie spłaty pożyczki oraz odsetek powodowie A. Ł. i T. Ł. ustanowili na rzecz firmy (...) Sp. z o.o. w organizacji z siedzibą w W. hipoteki umownej w wysokości 120.000,- zł, ubezpieczenie nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych wraz z cesją praw z polisy na rzecz ww. firmy oraz dobrowolne poddanie się egzekucji powodów stosownie do art. 777 § 1 k.p.c., co do terminowego i należytego wykonania przyjętych na siebie zobowiązań w zakresie spłaty pożyczki oraz odsetek kapitałowych i innych kosztów związanych z umową. Całkowity koszt pożyczki – przy założeniu, że roczna stopa oprocentowania nie ulegnie zmianie oraz, że pożyczka zostanie wypłacona i spłacona w kwotach i terminach określonych w umowie – został określony na kwotę 41.760,- zł, obejmujący: opłatę przygotowawczą w kwocie 5.800,- zł, odsetki kapitałowe w kwocie 7.874,99 zł i prowizję w kwocie 28.085,01 zł. Całkowita kwota do zapłaty przez powodów została określona na kwotę 99.760,- zł (wyjaśnienia informacyjne powódki T. Ł. na rozprawie w dniu 29.09.2016 r. – 00:02:04-00:37:43; wyjaśnienia informacyjne powoda A. Ł. na rozprawie w dniu 29.09.2016 r. – 00:37:22-00:37:57; zeznania powódki T. Ł. na rozprawie w dniu 23.01.2018 r. – 00:10:10-00:20:24; zeznania powoda A. Ł. na rozprawie w dniu 23.01.2018 r. – 00:20:24-00:20:47; umowa pożyczki (...) – k. 32-38; oświadczenie o ustanowieniu hipoteki i oświadczenie o poddaniu się egzekucji – k. 39-44). Wpisem z dnia 10 lutego 2014 r. ujawniono w dziale IV księgi wieczystej nr (...), prowadzonej dla nieruchomości stanowiącej wtenczas własność powodów A. Ł. i T. Ł., hipotekę umowną w kwocie 120.000,- zł na zabezpieczenie spłaty ww. pożyczki, odsetek i innych opłat (wydruk z księgi wieczystej nr (...) – k. 14-31).

W związku z zawartą ww. umową pożyczki, faktycznie powodowie otrzymali na rachunek bankowy kwotę 50.000,- zł, pozostała kwota pożyczki, tj. 8.000,- zł została przeznaczona na opłaty notarialne (potwierdzenie przelewu – k. 49; wyjaśnienia informacyjne powódki T. Ł. na rozprawie w dniu 29.09.2016 r. – 00:02:04-00:37:43; wyjaśnienia informacyjne powoda A. Ł. na rozprawie w dniu 29.09.2016 r. – 00:37:22-00:37:57).

Po zawarciu ww. umowy, powodowie mieli problemy ze spłatą pożyczki. Nie spłacali jej terminowo i w ustalonych w harmonogramie kwotach. Mieli oni też zaległości w spłatach innych pożyczek. Na dzień 13 października 2014 r. całkowite zadłużenie powodów wynikające z umowy pożyczki z dnia 30 stycznia 2014 r. wynosiło 95.000,- zł (oświadczenie – k. 45-47; potwierdzenia przelewów – k. 54-59; wyjaśnienia informacyjne powódki T. Ł. na rozprawie

w dniu 29.09.2016 r. – 00:02:04-00:37:43; wyjaśnienia informacyjne powoda A. Ł. na rozprawie w dniu 29.09.2016 r. – 00:37:22-00:37:57).

W związku z trudnościami finansowymi powodów, J. M. (pełnomocnik firmy (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W.) zaproponował powodom pomoc w spłacie pożyczki. W tym celu J. M. skontaktował się z P. Ż. – pośrednikiem finansowym, a ten z kolei skontaktował się z I. T. – przedsiębiorcą w B.. P. Ż. zaproponował I. T., aby ten udzielił powodom pożyczki na spłatę wcześniej zaciągniętej pożyczki udzielonej powodom przez firmę (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W., a jako zabezpieczenie spłaty jego pożyczki miała stanowić umowa przewłaszczenia nieruchomości. I. T. przystał na tą propozycję i wyraził na powyższe zgodę (zeznania świadka P. Ż. –k. 179-180; potwierdzenia przelewów – k. 54-59; wyjaśnienia informacyjne powódki T. Ł. na rozprawie w dniu 29.09.2016 r. – 00:02:04-00:37:43; wyjaśnienia informacyjne powoda A. Ł. na rozprawie w dniu 29.09.2016 r. – 00:37:22-00:37:57).

Dnia 16 kwietnia 2015 r. w kancelarii notarialnej notariusza W. R. w B., pozwany I. T. udzielił powodom A. Ł. i T. Ł. pożyczki w wysokości 150.000,- zł na okres roku, tj. do dnia 16 kwietnia 2016 r. Oprocentowanie pożyczki zostało określone w wysokości 7,50% w skali roku. Jednocześnie powodowie A. Ł. i T. Ł. pokwitowali uiszczenie gotówką do ich rąk całej kwoty pożyczki. Dla zabezpieczenia udzielonej pożyczki, A. Ł. i T. Ł. przenieśli na rzecz I. T. własność nieruchomości położonej w obrębie (...) W., w gminie P. składającej się z działek oznaczonych nr (...) o łącznej powierzchni 5,58 ha, zabudowanej mурowanymi budynkami: mieszkalnym i gospodarczym. Dodatkowo pozwany I. T. zobowiązał się do powrotnego przeniesienia na rzecz A. Ł. i T. Ł. własności ww. nieruchomości, po dokonaniu przez nich spłaty pożyczki i odsetek w terminie 7 dni od uiszczenia przez nich kwoty pożyczki i odsetek. Jednocześnie strony postanowiły, że ww. nieruchomość pozostanie we władaniu powodów bezpłatnie do czasu zapłaty przez nich kwoty ww. pożyczki z prawem pobierania przez nich pożytków z tej nieruchomości i z obowiązkiem ponoszenia kosztów utrzymania oraz ciężarów przypadających na tę nieruchomość (wyjaśnienia informacyjne powódki T. Ł. na rozprawie w dniu 29.09.2016 r. – 00:02:04-00:37:43; wyjaśnienia informacyjne powoda A. Ł. na rozprawie w dniu 29.09.2016 r. – 00:37:22-00:37:57; zeznania powódki T. Ł. na rozprawie w dniu 23.01.2018 r. – 00:10:10-00:20:24; zeznania powoda A. Ł. na rozprawie w dniu 23.01.2018 r. – 00:20:24-00:20:47; zeznania pozwanego I. T. na rozprawie 23.01.2018 r. – 00:20:47-00:29:47; umowa pożyczki i umowa przewłaszczenia nieruchomości z dnia 16.04.2015 r., sporządzona w kancelarii notarialnej notariusza W. R. w B. w Rep. Nr (...) – k. 50-53).

Treść powyższego aktu notarialnego została odczytana przez notariusza W. R. w obecności powodów A. Ł. i T. Ł. oraz pozwanego I. T.. Przed podpisaniem aktu notarialnego, notariusz wyjaśnił powodom skutki prawne związane z zawarciem umowy przewłaszczenia nieruchomości. Strony umowy nie zgłaszały żadnego sprzeciwu i po odczytaniu aktu notarialnego, złożyły pod nim podpisy (zeznania świadka W. R. – k. 155-155v).

Przed spotkaniem w kancelarii notarialnej i zawarciem ww. umowy pożyczki, A. Ł. i T. Ł. nie widzieli się i nie kontaktowali się wcześniej z I. T.. Nie wiedzieli oni też, na jaką kwotę uzyskają pożyczkę i nie znali zasad jej spłaty. Strony nie ustalały także wartości nieruchomości. Pozwany zaś I. T. nie widział osobiście nieruchomości powodów. Dopiero w czasie zawierania ww. umowy, strony ustnie uzgodniły, że powodowie będą spłacać pożyczkę w ratach po 1.500,00 - 2.000,00 zł miesięcznie, a pozostałą kwotę zapłacą z końcem okresu, na jaki zawarta została umowa licząc na uzyskanie kredytu bankowego (wyjaśnienia informacyjne powódki T. Ł. na rozprawie w dniu 29.09.2016 r. – 00:02:04-00:37:43; wyjaśnienia informacyjne powoda A. Ł. na rozprawie w dniu 29.09.2016 r. – 00:37:22-00:37:57; wyjaśnienia informacyjne pozwanego I. T. na rozprawie w dniu 29.09.2016 r. – 00:37:57-01:06:30).

Przed podpisaniem powyższej umowy pożyczki, K. K. przedstawiciel firmy (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W., obecny w kancelarii notarialnej oświadczył, że wobec zaspokojenia wszelkich roszczeń Spółki związanych z udzieloną pożyczką, zabezpieczoną hipoteką, wyraża zgodę na wykreślenie z działu IV księgi wieczystej nr (...) hipoteki w kwocie 120.000,- zł wpisanej na rzecz (...) Sp. z o.o. w organizacji z siedzibą w W.. Z tytułu zawartej w dniu 30 stycznia 2014 r. umowy pożyczki, powodowie A. Ł. i T. Ł. zapłacili firmie (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. kwotę 104.725,17 zł, z czego: tytułem kapitału – 58.000,- zł, tytułem odsetek od kapitału – 8.624,08 zł, tytułem prowizji – 28.085,01 zł, tytułem odsetek ustawowych za opóźnienie w zapłacie prowizji – 461,67 zł, tytułem opłaty przygotowawczej – 5.800,- zł, tytułem odsetek ustawowych za opóźnienie w zapłacie opłaty przygotowawczej – 95,34 zł, tytułem opłaty za stawiennictwo w

B., zwolnienie zabezpieczenia i rozliczenie zobowiązania w gotówce – 3.000,- zł, tytułem opłaty za wezwania i monity – 120,- zł. P. Ż. za pośredniczenie w zawarciu ww. umowy pożyczki otrzymał 10.000,- zł (zeznania świadka K. K. – k. 172-173; umowa pożyczki i umowa przewłaszczenia nieruchomości z dnia 16.04.2015 r., sporządzona w kancelarii notarialnej notariusza W. R. w B. w Rep. Nr (...) – k. 50-53, rozliczenie umowy z dnia 30.01.2014 r. – k. 478). P. Ż. za pośredniczenie w zawarciu ww. umowy pożyczki otrzymał 10.000,- zł (zeznania świadka P. Ż. – k. 179-180).

Powodowie nie spłacili całej kwoty pożyczki uzyskanej od pozwanego I. T.; zapłacili jedynie kwotę 1.500,- zł. Za namową swojego pełnomocnika radcy prawnego L. O. powodowie wstrzymali się zapłatą pozostałej kwoty pożyczki, jednocześnie zapewniali pozwanego o zamiarze uregulowania zadłużenia (potwierdzenie przelewu – k. 48; wyjaśnienia informacyjne powódki T. Ł. na rozprawie w dniu 29.09.2016 r. – 00:02:04-00:37:43; wyjaśnienia informacyjne powoda A. Ł. na rozprawie w dniu 29.09.2016 r. – 00:37:22-00:37:57; zeznania powódki T. Ł. na rozprawie w dniu 23.01.2018 r. – 00:10:10-00:20:24; zeznania powoda A. Ł. na rozprawie w dniu 23.01.2018 r. – 00:20:24-00:20:47; wyjaśnienia informacyjne pozwanego I. T. na rozprawie w dniu 29.09.2016 r. – 00:37:57-01:06:30; zeznania pozwanego I. T. na rozprawie 23.01.2018 r. – 00:20:47-00:29:47, smsy – k. 105-105v).

Po upływie terminu spłaty pożyczki, pozwany I. T. wezwał powodów A. Ł. i T. Ł. do zapłaty kwoty 150.000,- zł wraz z odsetkami zgodnie z postanowieniami umowy pożyczki z dnia 16 kwietnia 2015 r. w terminie do 16 maja 2016 r. (pismo z dnia 27 kwietnia 2016 r. – k. 106).

Wartość rynkowa nieruchomości położonej w województwie (...), powiat S., gmina P., obręb W., nr ewidencyjny (...) o łącznej powierzchni 5,58 ha, zabudowanej budynkiem mieszkalnym i budynkami gospodarczymi, opisanej w księdze wieczystej nr (...) według stanu i cen na datę 16 kwietnia 2015 r. wynosi 240.000,- zł. Na wartość tej nieruchomości, z wyłączeniem budynku mieszkalnego, wpływ ma dzierżawa ustanowiona na okres 10 lat, poczynając od dnia 9 grudnia 2013 r. na rzecz P. P. (partnerki syna powódów). Tytułem czynszu dzierżawnego P. P. zobowiązała się uiszczać powodom za każdy rok dzierżawy, kwoty stanowiące równowartość należnych podatków rolnych, w terminie do dnia 30 marca każdego roku kalendarzowego (zeznania świadka P. P. na rozprawie w dniu 29.09.2016 r. – 01:11:57-01:29:09; opinia biegłego sądowego J. S. – k. 188; umowa dzierżawy – k. 395-397; opinia uzupełniająca biegłego sądowego J. S. – k. 401-430).

Aktualnie Prokuratura Okręgowa w Łodzi prowadzi postępowanie przygotowawcze wobec J. M. pod sygn. PO I Ds. 74.2016. Przedstawiono mu zarzuty dotyczące popełnienia przestępstw z art. 286 § 1 k.k. w zw. z art. 294 § 1 k.k. i art. 304 k.k. m. in. na szkodę T. Ł. i A. Ł.. Dotychczas nie przedstawiono podobnych zarzutów pozwanemu I. T.. W postępowaniu tym wartość rynkową ww. nieruchomości oszacowano na kwotę 649.300,- zł według stanu na dzień 20.02.2017 r. (pismo – k. 483; postanowienie o przedstawieniu zarzutów – k. 484-498; pismo z dnia 18.06.2018 r. – 504; operat szacunkowy – k. 270-299).

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Roszczenie powodów zasługuje na uwzględnienie.

W niniejszej sprawie powodowie wystąpili z roszczeniem, na podstawie którego domagali się ustalenia nieważności umowy pożyczki i przewłaszczenia nieruchomości zawartej w dniu 16 kwietnia 2015 r. w formie aktu notarialnego nr Rep. A. (...) sporządzonej przed notariuszem T. R. w kancelarii notarialnej w B., ewentualnie zasądzenia od pozwanego na ich rzecz kwoty 50.000,- zł stanowiącej różnicę pomiędzy wartością udzielonej pożyczki a wartością nieruchomości położonej w obrębie nr (...) W., w gminie P., dla której Sąd Rejonowy w Augustowie VII Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w S. prowadzi księgę wieczystą nr (...). Zdaniem powodów, przy zawieraniu umów pozwany, wykorzystując trudne położenie jak i ich niedoświadczenie, dopuścił się wyzysku (art. 388 k.c.). Ponadto umowę z dnia 16.04.2015 r. należy uznać za sprzeczną z zasadami współżycia społecznego (art. 58 k.c.).

Pozwany I. T., wnosząc o oddalenie powództwa, zaprzeczył wszystkim powodów. W ocenie pozwanego, powodowie nie znajdowali się w sytuacji, w której zmuszeni byli do zawarcia przedmiotowej umowy pożyczki. Nie zachodzi też

dysproporcja dóbr o rażącym charakterze, ale także po stronie pożyczkodawcy-pozwanego nie zachodził element świadomego działania na szkodę powodów.

W ocenie Sądu Okręgowego, zawarta między stronami umowa pożyczki o przewłaszczenia na zabezpieczenie nieruchomości położonej w miejscowości W., gmina P., oznaczonej numerami geodezyjnymi (...) o łącznej powierzchni 5,58 ha, zabudowanej domem mieszkalnym i budynkiem gospodarczym, objętej księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Augustowie VIII Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w S., zawarta w dniu 16 kwietnia 2015 r. pomiędzy powodami T. Ł. i A. Ł. a pozwanym I. T. przed notariuszem W. R. w Kancelarii Notarialnej w B. zarejestrowana w repertorium A Nr (...) jest sprzeczna z zasadami współzycia społecznego, a zatem nieważna w świetle art. 58 § 2 k.c.

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 powodom ochronę ich 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 pożyczki i przewłaszczenia na zabezpieczenie z dnia 16 kwietnia 2015 r. 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) oraz – co istotne – otworzy im drogę do formułowania dalszych roszczeń. Prawomocne ustalenie nieważności umowy pozwoli powodom na wykazanie, że nieruchomość nigdy nie wyszła z ich majątku. 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 pozwanego z tytułu umowy pożyczki, zważywszy, że na skutek takiego orzeczenia odpadnie podstawa prawna naliczenia odsetek (§ 4 umowy z dnia 16 kwietnia 2015 r.). Wyrok takiej treści wyeliminuje więc stan niepewności co do aktualnego zadłużenia powodów i zapobiegnie ewentualnym przyszłym roszczeniom pozwanego o dodatkowe należności z tytułu umowy pożyczki.

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 rozważania nie może pozbawiać ich uprawnienia do uzyskania ochrony, gdy dana czynność prawna okazuje się sprzeczna z zasadami współzycia społecznego (art. 58 § 2 k.c.).

Przez zasady współzycia społecznego należy rozumieć klauzule generalne odwołujące się do powszechnie uznawanych i akceptowanych w społeczeństwie wartości, wyznaczających zasady przyzwoitego i uczciwego zachowania, obejmujące zarówno normy moralne, jak i obyczajowe. Katalog tych wartości ma charakter otwarty, chronią wiele dóbr, co ma na celu umożliwienie oceny danej sytuacji w sposób elastyczny, uwzględniający okoliczności konkretnej sprawy. O sprzeczności z zasadami współzycia społecznego można mówić zarówno wtedy, gdy z tymi zasadami nie daje się pogodzić treść czynności prawnej albo jej cel, ale także wtedy, gdy czynność jest przedsięwzięta w celu obejścia

zasad współzycia społecznego. Dla oceny, czy zachodzi wypadek, o jakim mowa w art. 58 § 2 k.c., obok treści czynności prawnej ważny jest jej skutek, a w szczególności to, czy w wyniku podjęcia czynności powstanie uprawnienie lub obowiązek, którego wykonanie spowoduje wystąpienie stanu sprzecznego z zasadami współzycia społecznego. Zasady współzycia społecznego jako przesłankę i przyczynę nieważności czynności prawnej należy stosować w sytuacjach wyjątkowych.

Z taką właśnie, wyjątkową sytuacją mamy do czynienia w okolicznościach sprawy niniejszej. Ta wyjątkowość polega na charakterze zobowiązania jakie powodowie zaciągnęli wobec pozwanego. Niezależnie jednak od tych okoliczności, przede wszystkim czynność prawną dokonaną przez powodów należy ocenić przez pryzmat zachowań pozwanego, które doprowadziły do jej dokonania. Te zachowania nosiłyby w stosunkach umownych znamiona wyzysku (art. 388 § 1 k.c.) i przez analogię tak też należałoby ocenić działania pozwanego wobec powodów. Jak już wcześniej wskazano, zanim doszło do zawarcia umowy pożyczki i przewłaszczenia nieruchomości, pozwany nie widział nieruchomości powodów, nie kontaktował się z powodami i nie uzgadniał z nimi kwoty pożyczki, warunków spłaty, wartości nieruchomości, wypłacalności powodów, itd. Strony spotkały się dopiero w kancelarii notarialnej, w dniu kiedy doszło do podpisania umowy. Warto jest też zwrócić uwagę na sposób, w jaki powodowie uzyskali kontakt z pozwanym. Otóż najpierw powodowie trafili do (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W., która udzieliła powodom pożyczki. W związku z trudnościami finansowymi powodów, to (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. skontaktowała się z P. Ż. – doradcą finansowym, a następnie ten skontaktował się z pozwanym, z którym umowa z jednej strony pozwoliła spłacić pożyczkę powodów od (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W., ale z drugiej strony – pozwany udzielił powodom pożyczki w kwocie znacznie większej niż łączne roszczenia ww. spółki. Nie sposób jest też przyjąć, że pozwany nie miał świadomości, iż powodowie znajdowali się w trudnej sytuacji finansowej, skoro udzielił im pożyczki na spłatę wcześniej zaciągniętego zobowiązania, z którego nie byli w stanie się wywiązać. Podkreślić przy tym należy, że pozwany jest przedsiębiorcą i w zakresie swojej działalności operuje wysokimi kwotami. Miesięcznie jego dochód waha się od 50.000,- zł do 100.000,- zł (vide: zeznania pozwanego na rozprawie w dniu 23.01.2018 r. – k. 449). Trudno zatem jest przyjąć, że pozwany udzielił powodom pożyczki w znacznej kwocie bez zorientowania się w ich sytuacji majątkowej i finansowej, podjąłby się ryzyka finansowego i godził się z utratą pieniędzy, szczególnie jeśli się zważy, że udzielał pożyczki na spłatę innej pożyczki, z którą powodowie już mieli problem. Zdaniem Sądu, pozwany zdawał sobie sprawę z wartości nieruchomości, która stanowiła podstawę zabezpieczenia pożyczki i przy braku jej spłaty przez powodów zyska wartościową nieruchomość, która zaspokoi jego roszczenia z tego tytułu. Obecnie, przy wykorzystaniu narzędzi internetowych, takich jak na przykład google map, geoportal, udostępniających dane geoprzestrzenne całego kraju, nie trzeba być osobiście na nieruchomości, aby choć w przybliżeniu ocenić jej wartość.

Podkreślenia także 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 egzekucyjnych. 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 położonej w województwie (...), powiat S., gmina P., obręb W., nr ewidencyjny (...) o łącznej powierzchni 5,58 ha, zabudowanej budynkiem mieszkalnym (nota bene służącym do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych powodów) i budynkami gospodarczymi, opisanej w księdze wieczystej nr (...), doprowadziło do uzyskania przez pozwanego korzyści majątkowej naruszającej w sposób rażący ekwiwalentność świadczenia z tytułu pożyczki. Wartość rynkowa nieruchomości z uwzględnieniem obciążenia jej prawem dzierżawy, według stanu i cen na datę zawarcia umowy pożyczki i przewłaszczenia nieruchomości, tj. z dnia 16 kwietnia 2015 r. wynosiła 240.000,- zł (według opinii uzupełniającej biegłego sądowego J. S.), a zatem przewyższała kwotę pożyczki o 90.000,- zł.

Zdaniem Sądu, operat szacunkowy nieruchomości sporządzony na potrzeby postępowania przygotowawczego, gdzie wartość nieruchomości określono na kwotę 649.300,- zł, należy uznać za opinię prywatną. Według orzecznictwa Sądu Najwyższego, opinia biegłego złożona w innej sprawie, w zakresie zawartej w takiej opinii treści, ma charakter dokumentu prywatnego - co oznacza, że stanowi dowód tego, że dana osoba, która go podpisała złożyła oświadczenie zawarte w tym dokumencie (art. 245 k.p.c.). Taki prywatny dokument, o charakterze informacyjnym, nie może prowadzić do obejścia przepisów o dowodach. Dokument prywatny jest jednym z dowodów wymienionych w kodeksie postępowania cywilnego i podlega ocenie tak jak wszystkie inne dowody. Może stanowić podstawę ustaleń faktycznych i wyrokowania. Nie może zastępować jednak dowodu z opinii biegłego (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 października 2012 r., I UK 210/12, Legalis nr 612866). Przedłożona zatem przez stronę powodową prywatna opinia nie mogła więc w niniejszej sprawie traktowana inaczej niż jako umotywowane fachową wiedzą stanowisko strony

powodowej. Nie można się z nim zgodzić i oprzeć na nim ustaleń co do wartości nieruchomości, jako że operat szacunkowy sporządzony na potrzeby postępowania przygotowawczego dotyczył wyceny nieruchomości na dzień jego sporządzania, tj. 20.02.2017 r., a nie na dzień zawarcia umowy pożyczki i przewłaszczenia, a zatem po upływie ok. 2 lat od jej zawarcia (dn. 16 kwietnia 2015 r.), a nadto zawierał liczne istotne błędy i nieścisłości wymienione przez biegłego sądowego J. S. w opinii uzupełniającej (np. co do zabudowy przedmiotowej nieruchomości, doboru nieruchomości porównawczych itd.) .

Co istotne, zawarta między stronami umowa pożyczki i przewłaszczenia nie przewidywała rozliczeń między nimi w przypadku skorzystania przez pozwanego z zabezpieczenia. Prowadzi to do wniosku, że postanowienia umowy 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 znacznie wyższej niż zobowiązanie dłużnika, w dodatku nie zostaje zastrzeżony obowiązek dokonania rozliczeń nadwyżki.

W ocenie Sądu, analiza umowy pożyczki i przewłaszczenia na zabezpieczenie z dnia 16 kwietnia 2015 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.

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. 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 współżycia społecznego. System prawny nie powinien, bowiem tolerować nadużycia konstrukcji prawa zabezpieczającego (art. 58 § 2 k.c.). Zabezpieczenie powinno służyć wyłącznie umożliwieniu wierzycielowi zaspokojenia w przypadku niewykonania przez dłużnika zobowiązania, do wysokości przysługującej mu wierzytelności, a nie nieuzasadnionemu przysporzeniu na rzecz wierzyciela.

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, brak jakiegokolwiek zabezpieczenia interesów powodów na wypadek braku spłaty w terminie (obowiązek rozliczenia), brak sposobu rozliczenia pożyczki, a wreszcie charakter majątku będącego przedmiotem przewłaszczenia (jedyne 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 współżycia 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.

Reasumując, zawartą między stronami umowę pożyczki i przewłaszczenia nieruchomości z dnia 16 kwietnia 2015 r. należy uznać za nieważną na podstawie art. 58 § 2 k.c. w zw. z art. 189 k.p.c. Z tych względów orzeczono, jak w pkt I wyroku.

O kosztach procesu Sąd rozstrzygnął na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy, zasądzając je od pozwanego na rzecz powodów, którzy wygrali spór w całości. Na

poniesione przez powodów koszty procesu w łącznej kwocie 5.417,- zł, składały się: wynagrodzenie profesjonalnego pełnomocnika w kwocie 5.400,- zł, określone na podstawie § 2 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2015 r. poz. 1804) oraz opłata skarbową od udzielonego pełnomocnictwa w kwocie 17,- zł.

O brakujących kosztach sądowych tymczasowo skredytowanych przez Skarb Państwa – Sąd Okręgowy w łącznej kwocie 11.069,52 zł Sąd rozstrzygnął na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. z 2018 r., poz. 300) w zw. z art. 98 k.p.c., obciążając nimi pozwanego odpowiednio do wyniku sprawy. Na powyższą kwotę składało się: opłata sądowa od pozwu, od której powodowie zostali zwolnieni – 7.500,- zł oraz wynagrodzenie biegłego J. S. w kwotach 2.692,66 zł (k. 222) i 876,86 zł (k. 435).

SSO Małgorzata Szostak - Szydłowska