

Sygn. akt: I C 323/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 03 marca 2015 roku

Sąd Okręgowy w Gliwicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodnicząca:	SSR del. Łucja Oleksy-Miszczyk
Protokolant:	Karolina Piкуła

po rozpoznaniu w dniu 19 lutego 2015 roku w Gliwicach

sprawy z powództwa F. J. i D. J.

przeciwko J. P.

o ustalenie

1. oddała powództwo;
2. odstępuje od obciążania powodów kosztami procesu.

Sygnatura akt I C 323/13

UZASADNIENIE

Powodowie wniesli o ustalenie, że umowa pożyczki i przeniesienia na zabezpieczenie tej pożyczki własności nieruchomości w postaci lokalu mieszkalnego położonego w R. przy ul. (...) zawarta przez powodów z pozwaną J. P. w dniu 12 grudnia 2011r. przed notariuszem J. S. (1) w Kancelarii Notarialnej w G. Rep. A nr (...) jest nieważna. W uzasadnieniu powodowie podnieśli, że umowę pożyczki zawarli będąc w krytycznej sytuacji finansowej. Wedle wcześniejszych ustaleń pożyczka miała być udzielona na kwotę 50.000 zł. Do dnia podpisania umowy nie byli świadomi, że zabezpieczeniem umowy pożyczki będzie przewłaszczenie nieruchomości. Ostatecznie, pod naciskiem drugiej strony umowy oraz z uwagi na trudną sytuację materialną w jakiej się znajdowali wyrazili zgodę na tego rodzaju zabezpieczenie. Umowa pożyczki opiewała na kwotę 86.033,- i miała zostać zwrócona wraz ze skapitalizowanym odsetkami określonymi w umowie w dniu 12 czerwca 2012r. Powodowie zaznaczyli przy tym, że w istocie otrzymali od pożyczkodawcy kwotę 50.000 zł, pozostała część pożyczki nie została im nigdy przekazana. Zabezpieczeniem udzielonej pożyczki było przeniesienie własności lokalu mieszkalnego położonego w R. Przy ul. (...). Wartość tego lokalu została określona w umowie na kwotę 100.000 zł. W ocenie powodów w istocie wynosiła ona 154.000 zł. W związku z trudnościami ze zwrotem pożyczonej kwoty strony zawarły w dniu 23 lipca 2013r. kolejną umowę w formie aktu notarialnego, która to umową dokonały zmiany umowy z dnia 12 grudnia 2013r. w ten sposób, że kwotę udzielonej pożyczki ustalono na 92.453 zł., a termin jej zwrotu wraz z odsetkami ustalono na dzień 12 grudnia 2012r. Powodowie podali, że nie otrzymali kwoty stanowiącej różnicę pomiędzy wysokością pożyczki określoną w pierwotnej umowie i umowie zmieniającej. Dalej powodowie podali, że do dnia 13 grudnia 2012r. dokonali tytułem zwrotu udzielonej pożyczki wpłaty łącznie 49.000 zł. W międzyczasie jednak – w czerwcu 2013r. pełnomocnicy pozwanej naciskali na dokonanie przez powodów kolejnych wpłat. Ostatecznie powodowie 12 czerwca 2013r. podpisali z pełnomocnikiem

pozwanej Ł. Z. kolejną pożyczkę na kwotę 50.000 zł. , a zabezpieczeniem tej umowy był weksel in blanco podpisany przez powodów. Powodowie twierdzą, że nigdy nie otrzymali kwoty opisanej w tej umowie. W sierpniu 2013r. jeden z pełnomocników pozwanej poinformował powodów, że ich zadłużenie opiewa na kwotę 120.000 zł. Pozwana skorzystała ze swojego prawa (uprawnienia przyznanego jej w umowie z dnia 12 grudnia 2011r) i wymeldowała powodów z lokalu przy ul. (...) w R., a mieszkanie zostało wystawione na sprzedaż. Powodowie wywodzili, że zachowania pozwanej i jej pełnomocników wskazują, że rzeczywistym celem umowy pożyczki zawartej z powodami było obejście ustawy, tak aby miała ona lichwiarski charakter. Powołali się na dysproporcję pomiędzy wartością przedmiotu udzielonej pożyczki, a wartością zabezpieczenia i wywodzili, że zabezpieczenie to jest nadmierne, co samo w sobie może być podstawą ustalenia, że umowa jest nieważna w świetle art. 58 kc.

Pozwana w odpowiedzi na pozew (k. 124) wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu. W uzasadnieniu podniosła, że powodowie nie mają interesu prawnego w rozumieniu art. 189 k.p.c. w ustaleniu nieważności spornej umowy, albowiem przysługują im dalej idące roszczenia prawne. Dalej wywodziła, że umowa została sporządzona przez notariusza, który jest osobą zaufania publicznego, a wszystkie czynności zostały wykonane przy tym lege artis. Obie strony potwierdziły wzajemnie swoje zobowiązania mając świadomość swoich praw i obowiązków. Powodowie otrzymali pożyczoną kwotę pieniędzy, jednakże nie spełnili swojego świadczenia w terminie. Podniosła, że termin zwrotu pożyczki nie był nadmiernie krótki albowiem został ostatecznie przedłużony do jednego roku tj. do dnia 12 grudnia 2012r. i dopiero po tej dacie uprawnienie powodów do zwrotnego przeniesienia własności nieruchomości wygasło. Powodowie jako osoby dorosłe, zdolne do prawidłowego postrzegania rzeczywistości, byli w stanie racjonalnie ocenić, czy w umówionym terminie zdołają spłacić zadłużenie, a pozwana nie może ponosić konsekwencji tego, że powodowie błędnie ocenili swoje możliwości finansowe. Podkreśliła, że zgodnie z umową poinformowała powodów o zatrzymaniu nieruchomości na piśmie, a pismo to zostało odebrane przez powódkę w dniu 12 kwietnia 2013r. i mimo tego zawiadomienia pożyczka nie została spłacona, co skutkowało wygaśnięciem roszczenia powodów o zwrotne przeniesienie prawa własności. Odnosząc się do zarzutu lichwiarskiego charakteru pożyczki wskazała, że wysokość odsetek umownych nie przekraczała czterokrotności wysokości stopy kredytu lombardowego NBP. Zakwestionowała również twierdzenia powodów jakoby nie mieli oni informacji, że pożyczka zabezpieczona będzie na nieruchomości. Podniosła także, że w dniu 14 listopada 2013r. lokal sprzedany został osobom trzecim za kwotę 125.000 zł. , a więc za cenę zbliżoną do kwoty uzyskanej przez powodów z tytułu umowy pożyczki, a w związku z tym nie może być mowy o nadzabezpieczeniu wierzytelności.

Sąd ustalił co następuje:

Powodowie od roku 2007 zaciągali kolejne zobowiązania finansowe – najpierw w (...) na kwotę 10.000,- zł., następnie w (...) na kwotę 30.000,- zł., w (...) na kwotę 20.000,- zł. i w (...) Bank (...) na kwotę 24.000,- zł. Uzyskane środki wykorzystali na remont mieszkania, a także na śluby córki i syna. W początkowym okresie spłacali zaciągnięte zobowiązania terminowo, potem z uwagi na obniżenie dochodów zaczęli mieć problemy finansowe. Zobowiązania powodów zostały skierowane przez wierzycieli do egzekucji. Powodowie zaczęli rozważać możliwość zaciągnięcia kolejnej pożyczki na spłatę wymagalnych już zobowiązań. Powódka rozpoczęła poszukiwanie ewentualnego pożyczkodawcy przez Internet. W ten sposób już w sierpniu 2010r. nawiązała kontakt z H. R. (1) (wydruk korespondencji mailowej z dnia 30 sierpnia 2010r. k. 75). Licząc się z możliwością zabezpieczenia planowanej pożyczki na posiadanej przez nich nieruchomości w postaci lokalu mieszkalnego położonego w R. Śl. przy ul. (...) zlecieli wykonanie operatu szacunkowego tego lokalu aby zorientować się w jego wartości. Operat sporządzony został w październiku 2011r. i określał cenę rynkową lokalu na 154.000,- zł.(operat k. 47). Ponieważ powodowie z uwagi na swoją niewypłacalność nie mogli uzyskać kolejnego kredytu w żadnym banku, powódka przez Internet zaczęła poszukiwać osoby, która udzieli im pożyczki. Po około trzech miesiącach od rozpoczęcia poszukiwań tj. w listopadzie 2011r. na ogłoszenia powódki odpowiedziała H. R. (1). Powódka i H. R. (1) kontaktując się drogą mailową wymieniały informacje odnośnie warunków planowanej pożyczki i sposobu jej zabezpieczenia. Powódka zainteresowana była zaciągnięciem pożyczki na 60.000,- zł. Otrzymała od H. R. informację, że oferuje ona pożyczki do 100.000 zł., pod „zastaw” nieruchomości, finansowane jest do 50% wartości zastawu, oprocentowanie zaczyna się od 2% miesięcznie, jest też oferta z oprocentowaniem 1,65 % miesięcznie. Dalej H. R. informowała powódkę, że jeżeli „księga wieczysta

nie jest obciążona, to jest w stanie zrealizować to do końca tygodnia”, pytała o położenie nieruchomości, jej wartość, ewentualne obciążenia nieruchomości, źródło tych obciążeń (kredyt bankowy), zajęcia komornicze, w kolejnych wiadomościach pytała o zaświadczenia ze spółdzielni. Z treści korespondencji wynika, że powódka przesyłała H. R. (1) żądane dokumenty. Wydruki z korespondencji mailowej k. 76-84). W dniu 8 grudnia 2011r. H. R. poinformowała powódkę o terminie sporządzenia aktu notarialnego i o konieczności posiadania przy sobie wyciągu z księgi wieczystej, odpisu aktu notarialnego, zaświadczenia ze Spółdzielni na temat czynszu i zaświadczenia o zameldowaniu (k. wydruk korespondencji mailowej k. 85).

Powodowie przed przystąpieniem do aktu notarialnego mieli świadomość, że zabezpieczeniem udzielanej im pożyczki będzie lokal mieszkalny. Nie dociekali jaka dokładnie będzie forma zabezpieczenia, ani jakie będą jego skutki (przesłuchanie powoda k. 283).

W dniu 12 grudnia 2011r. przed notariuszem J. S. (2) w Kancelarii Notarialnej w G. powodowie i pozwana zawarły umowę pożyczki pieniężnej w wysokości 86.033,00 zł, z czego część pożyczki w kwocie 5.035,00 zł miała zostać wypłacona na rzecz (...) do dnia 19 grudnia 2011r., a co do pozostałej części 80.998,00 zł. powodowie oświadczyli przed notariuszem, że została im już wypłacona i pokwitowali jej odbiór. Zgodnie z umową pożyczka miała być oprocentowana w wysokości 20 % w skali roku, zaś w wypadku opóźnienia w jej zwrocie powodowie zobowiązali się do zapłaty odsetek za opóźnienie w wysokości aktualnej stopy odsetek maksymalnych określonych w art. 359 § 2⁽¹⁾kc. Odsetki miały być zapłacone jednorazowo, łącznie z kwotą kapitału w dniu spłaty pożyczki tj. 12 czerwca 2012r. Łączna wysokość pożyczki i skapitalizowanych odsetek wynosić miała 91 120,71 zł. Co do tej kwoty powodowie poddali się egzekucji stosownie do art. 777 § 1 pkt 4 kpc. Mocą tej samej umowy, w celu zabezpieczenia wiarygodności przysługującej pozwanej wobec powodów z tytułu udzielonej pożyczki, powodowie przenieśli na pozwaną własność lokalu mieszkalnego położonego w R. przy ul. (...) wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej. Pozwana została zobowiązana do powrotnego przeniesienia na powodów własności lokalu w przypadku zwrotu pożyczki. Strony ustaliły, że lokal został już wydany pozwanej i z dniem przeszły a nabywcę wszelkie ciężary i korzyści związane z nabytą nieruchomością. W przypadku gdyby pożyczka nie została spłacona w terminie pozwana została uprawniona do zaspokojenia wiarygodności poprzez zatrzymanie jako wyłączny właściciel nabytego lokalu bez obowiązku jego zwrotu na rzecz powodów, bądź sprzedaży tego lokalu, przy czym zobowiązała się do poinformowania powodów na trzy tygodnie przez planowaną sprzedażą o osobie nabywcy i oferowanej przez niego cenie, w którym to terminie powodowie mają prawo spłacić całą kwotę pożyczki wraz z odsetkami i żądać przeniesienia na nich praw będących przedmiotem przewłaszczenia. O wyborze sposobu zaspokojenia pozwana miała poinformować powodów listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru w terminie 30 dni od dnia, w którym spłata pożyczki miała nastąpić. Jednocześnie powodowie udzielili pozwanej pełnomocnictwa do wymeldowania ich z przedmiotowego lokalu i zawarcia w ich imieniu umowy powrotnego przeniesienia własności. Wartość lokalu określono w umowie na 100.000 zł. Przy zawieraniu umowy pozwana reprezentowana była przez pełnomocnika w osobie swojego męża A. P. (1). (umowa z dnia 12 grudnia 2011r. repertorium A nr (...) k.18).

Postępowanie dowodowe nie wykazało aby na powodów wywierano jakiegokolwiek naciski zmierzające do nakłonienia ich do podpisania opisanej wyżej umowy. U notariusza oprócz powodów stawił się działający w charakterze pełnomocnika pozwanej jej mąż A. P. (1). Towarzyszył mu Ł. Z., który obecny był również podczas odczytywania i podpisywania aktu. Akt notarialny został przez notariusza odczytany w obecności powodów. W pewnym momencie notariusz przerwał czytanie aktu, albowiem w jego treści zawarto nieprawidłową informację co do ustroju majątkowego małżeńskiego w jakim pozostaje pozwana. Notariusz wyszedł celem naniesienia poprawek i treść aktu została skorygowana. Podczas nieobecności notariusza powodom przekazano gotówkę. Notariusz po powrocie odczytał dalszą część aktu i umowa została podpisana przez strony.

W dniu zawarcia umowy pozwana przełała na rzecz R. kwotę 5.035 zł. tytułem spłaty zadłużenia powodów (dowód przelewu k. 135).

Powodowie zamierzali spłacić zaciągnięte u pozwanej zobowiązanie ze spadku jaki spodziewali się otrzymać po zmarłej ciotce w roku 2012. Liczyli się też z możliwością zaciągnięcia kolejnego zobowiązania z przeznaczeniem na spłatę pożyczki.

W dniu 11 czerwca 2012r. powodowie dokonali przelewu na rzecz pozwanej kwoty 24.000 zł oraz kwoty 1.000 zł. (potwierdzenia przelewów k. 86,88). Podczas przesłuchania w charakterze strony powodowie wskazali, że kwota 1000,- zł. nie była przeznaczona na spłatę zadłużenia, ale miała obejmować zwrot kosztów podróży pełnomocnika powódki, związanych z zawarciem kolejnej umowy w formie aktu notarialnego, która to umowa miała zmieniać termin wymagalności zobowiązania wynikającego z umowy z dnia 12 grudnia 2011r.

W dniu 23 lipca 2012r. przed notariuszem T. Z. w Kancelarii Notarialnej w C. strony zawarły kolejną umowę zmieniającą umowę pożyczki i umowę przewłaszczenia na nieruchomości na zabezpieczenie. Strony oświadczyły, że kwota wypłacona powodom tytułem pożyczki (niezależnie od kwoty, która miała być przelana na rzecz (...)) i która pozostała bez zmian) wynosi 87 418 zł, a kwota kapitału wraz z odsetkami wynosi 97 920 zł. i zostanie zwrócona do dnia 12 grudnia 2012r. – w zakresie tego zobowiązania powodowie poddali się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 kpc. Pozwana zobowiązała się do zwrotnego przeniesienia własności przewłaszczonej nieruchomości w przypadku zwrotu pożyczki w ustalonym terminie – niezwłocznie po zwrocie pożyczki, a najpóźniej w terminie jednego miesiąca od dokonania jej spłaty. Podczas zawierania umowy pozwana reprezentowana była przez pełnomocników w osobach P. A. i Ł. Z. (umowa z 23 lipca 2012r. rep. A nr(...) k. 89 akt).

W dniu 13 grudnia 2012r. powodowie przelali na rzecz pełnomocnika pozwanej P. A. kwotę 24.000 zł. (dowód przelewu k. 86) .

Począwszy od stycznia 2013r. P. A. zaczął domagać się natychmiastowego zwrotu pożyczki, jednocześnie wyrażał przekonanie, że powodowie nie są w stanie zwrócić całej żądanej kwoty i domagał się wydania przewłaszczonego lokalu. Pismem z dnia 8 kwietnia 2013r. pozwana reprezentowana przez A. P. (2) złożyła oświadczenie, iż wobec niespłacenia pożyczki wraz z odsetkami w umówionym terminie zatrzymuje prawo własności przewłaszczonego lokalu, a roszczenie o powrotne przeniesienie własności lokalu na rzecz powodów wygasa. Oświadczenie zostało doręczone powódce w dniu 12 kwietnia 2013r. (oświadczenia k. 132, dowód doręczenia k. 134).

W związku z naciskami jakie osoby reprezentujące pozwaną wywierały na powodów po upływie okresu na jaki pożyczka została zawarta, powodowie zwrócili się o pomoc do policji. W dniu 20 sierpnia 2013r. P. A. i Ł. Z. przyszli do mieszkania powodów, domagali się aby ich wpuścić, grożąc, że wejdą siłą. Powodowie zawiadomili policję. Funkcjonariusze po przybyciu na miejsce stwierdzili, że obie strony mają prawo do przebywania w mieszkaniu, odstąpiono od dalszej interwencji. Ł. Z. wprowadził się do lokalu (zeznania powódki, informacja policji k. 245). Powodowie ostatecznie opuścili mieszkanie.

W dniu 10 października 2013r. pozwana dokonała kolejne wpłaty na rzecz R. na kwotę 7.954,2 zł. Wpłata dokonana została tytułem spłaty zadłużenia za lokal przy ul. (...) i należności Spółdzielni za listopad 2013r. (dowód d przelewu k. 136).

W dniu 14 listopada 2013r. pozwana przeniosła własność lokalu na rzecz osób trzecich tj. A. i M. K. za kwotę 125.000 zł. (umowa sprzedaży k. 114).

Opisany stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych wyżej dokumentów, a także częściowo przesłuchania świadków M. J. (k. 228) i A. P. (3) oraz częściowo na podstawie przesłuchania powodów.

Sąd oddalił wniosek o przesłuchanie w charakterze świadka notariusza J. S. (1). Ze zgłoszonej tezy dowodowej wynikało, że świadek miałby zostać przesłuchany na okoliczność, iż nie był obecny przy przekazaniu powodom gotówki. Z treści aktu notarialnego nie wynika, aby notariusz potwierdzał przekazanie umownej kwoty – w § 1.1.2. aktu zawarto jedynie oświadczenie, że pożyczkobiorcy (powodowie) potwierdzają i kwitują odbiór gotówki. W tej sytuacji nie jest istotne czy notariusz był obecny przy przekazywaniu środków pieniężnych objętych umową, w ocenie Sądu

wobec treści zawartego w akcie oświadczenia o pokwitowaniu nie można przypisać notariuszowi takiego obowiązku, a w związku z tym jego nieobecność podczas przekazywania powodom gotówki nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

Sąd oddalił również wnioski o zwrócenie się do kolejnych jednostek policji o informacje dotyczące zgłaszania przez powodów potrzeby interwencji w związku z działaniami przedstawicieli pozwanej w roku 2013, uznając, że informacja nadesłana przez Komisariat III Policji w R. (k. 245) dokumentuje ten fakt w sposób dostateczny.

Nie znalazł też Sąd podstaw do dopuszczenia dowodu z opinii biegłego na okoliczność wartości nieruchomości w roku 2011 tj. w chwili zawierania przez powodów spornej umowy. Powodowie przedstawili w toku postępowania operat szacunkowy, sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego i określający wartość lokalu na październik 2011r. Powodowie nie twierdzili, że od daty sporządzenia operatu, do chwili zawarcia umowy wartość lokalu uległa zmianie. Co prawda przedstawiony operat jest dokumentem prywatnym, Sąd nie znalazł jednak podstaw do jego kwestionowania i przyjął wskazaną w operacie wycenę za rzeczywistą wartość lokalu. W tej sytuacji przeprowadzanie dowodu z opinii biegłego na te okoliczności było bezprzedmiotowe.

Oceniając zeznania stron Sąd uznał je za wiarygodne tylko w tej części w jakiej nie pozostają one w sprzeczności z pozostałym zebrany materiał dowodowy. Sąd nie dał wiary twierdzeniom powódki, że powodowie przystępując do zawarcia umowy nie mieli wiedzy, że pożyczka będzie zabezpieczona na nieruchomości. Pozostaje to w sprzeczności zarówno z zeznaniami powoda, jak i treścią korespondencji wymienianej przez powódkę z H. R., a także z faktem dostarczenia przez powodów przed sporządzeniem aktu dokładnych danych dotyczących lokalu będącego przedmiotem zabezpieczenia, które to dane zamieszczono w treści aktu notarialnego. Tłumaczenie powódki, jakoby korespondencja dotycząca „zastawu” na mieszkaniu miała dotyczyć innego planowanego zobowiązania jest nieracjonalne i sprzeczne z treścią przedstawionych wydruków maili, z których wynika, że chodzi o czynności planowane w najbliższym czasie, nawet „do końca tygodnia”. Nie dał Sąd również wiary powodom w zakresie w jakim twierdzą, że zlecieli wykonanie operatu szacunkowego określającego wartość lokalu tylko dla własnej orientacji jaka jest jego hipotetyczna cena, na wypadek bliżej nieokreślonej możliwości zabezpieczenia na tym lokalu mogących powstać w przyszłości zobowiązań. Wątpliwości Sądu budzi przede wszystkim zbieżność czasowa pertraktacji prowadzonych przez powódkę z H. R., a także fakt, że zlecenie operatu szacunkowego nieruchomości, jako czynność stosunkowo kosztowna, z reguły nie jest dla osób znajdujących się w trudnej sytuacji materialnej, a na taką powodowie się powołują, czynnością standartową, wykonywaną bez wyraźnego powodu. W ocenie Sądu fakt dokonania wyceny lokalu potwierdza świadomość i zamiar powodów co do zabezpieczenia zaciągniętych zobowiązań nieruchomością. Sąd nie dał również wiary powodom co do tego, że nie zrozumieli czy też nie usłyszeli treści odczytywanego im aktu niemal w całości. Powodowie próbują przedstawić się jako osoby całkowicie nieporadne, wręcz nieświadome znaczenia podejmowanych czynności. Okoliczności sprawy nie wskazują natomiast w żaden sposób aby taki stan w istocie miał miejsce. Powodowie wielokrotnie w przeszłości zaciągali zobowiązania w bankach, z powodu niewypłacalności doprowadzili do egzekucji komorniczej, mieli więc świadomość skutków jakie może pociągnąć za sobą nieterminowe spłacanie zobowiązań. Nadto mieli świadomość, że ich sytuacja finansowa dyskwalifikuje ich jako kredytobiorców na rynku bankowym. Podjęli decyzję o poszukiwaniu innych źródeł kredytowania, wykazywali w tym kierunku inicjatywę, nawiązywali poprzez Internet kontakty z osobami parającymi się pośrednictwem przy tego rodzaju transakcjach, z treści korespondencji wymianianej z pośrednikiem wynika, że orientowali się w wymogach jakie będą im stawiane i kompletowali potrzebną dokumentację. W tej sytuacji niewytłumaczalne jest w świetle zasad doświadczenia życiowego dlaczego akurat w chwili zawierania umowy obje obecni powodowie, mimo, że akt został im odczytany, nie usłyszeli ani nie zrozumieli żadnych istotnych postanowień umownych, a jednocześnie żadne z nich nie zwróciło się o jakiegokolwiek wyjaśnienia czy powtórzenia, ani nawet o możliwość ponownego przeczytania umowy. W tej sytuacji Sąd uznał, iż zeznania powodów w tej części nie są wiarygodne, a w istocie w chwili podpisywania aktu mieli oni pełną świadomość jego treści. Zarówno w akcie notarialnym z dnia 12 grudnia 2011r., jak i w akcie z dnia 23 lipca 2012r. powodowie złożyli oświadczenie potwierdzające i kwitujące odbiór opisanej w aktach kwoty. Pokwitowanie takie jest źródłem domniemania, że świadczenie w nim wymienione zostało spełnione (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 2 lipca 2009, V CSK 4/09) . Ciężar dowodu zmierzającego do obalenia tego domniemania obciążał powodów. Poza

swoimi zeznaniami, które jak już wyżej wskazano Sąd uznał za niewiarygodne, powodowie nie zaoferowali żadnych innych środków dowodowych celem wykazania, że nie otrzymali wymienionej w akcie kwoty. Jak już wskazano wyżej przesłuchiwanie notariusza na tę okoliczność nie było celowe, skoro sami powodowie twierdzą, że nie był on obecny w momencie przekazywania gotówki, a powodowie nie twierdzą, aby notariusz powziął na innej podstawie (np. zastrzeżeń zgłoszonych podczas spisywania aktu, czy rozmowy ze stronami aktu) jakkolwiek wiedzę na temat przyjętej przez powodów kwoty.

Sąd zważył co następuje:

Jako, że zgłoszone przez powodów żądanie zmierzało do ustalenia nieważności umowy pożyczki i umowy o przeniesienie prawa własności lokalu na zabezpieczenie Sąd w pierwszej kolejności badał zarzuty dotyczące braku interesu prawnego w dokonaniu ustalenia istnienia bądź nieistnienia stosunku prawnego. W orzecznictwie ukształtował się jednolity pogląd, iż w sytuacji kiedy powodowi przysługuje dalej idący środek ochrony jego praw, nie ma on interesu prawnego w dokonaniu ustalenia w rozumieniu art. 189 k.p.c. Powszechnie przyjmuje się, że interes prawny zachodzi wówczas, jeżeli sam skutek, jaki wywoła uprawomocnienie się wyroku ustalającego zapewni powodowi ochronę jego prawnie chronionych interesów, czyli definitywnie zakończy spór istniejący lub prewencyjnie zapobiegnie powstaniu takiego sporu w przyszłości. Istnienie interesu prawnego jest kwestionowane przede wszystkim w tych sytuacjach w których występuje równocześnie także inna forma ochrony praw powoda. Powszechnie jest zapatrywanie, że możliwość wytoczenia powództwa o zasądzenie świadczeń pieniężnych lub niepieniężnych wyklucza po stronie powoda istnienie interesu prawnego w wytoczeniu powództwa o ustalenie naruszonego prawa lub stosunku prawnego. W związku z powyższym brak interesu prawnego w uzyskaniu orzeczenia ustalającego prawo lub stosunek prawny ma miejsce wtedy, gdy te okoliczności faktyczne, na tle których powód występuje z żądaniem, uzasadniają wystąpienie z żądaniem zmierzającym do zaspokojenia roszczenia, o którym powód twierdzi, że mu przysługuje. W sytuacji zatem, gdy powód może żądać świadczenia lub uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nie ma on interesu prawnego w żądaniu ustalenia stosunku prawnego lub prawa (por. uzasadnienie wyroku Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 30.10.2012r., z dnia 30 października 2012r., I ACA 679/12, w tym przytoczone tam wywody Sądu Okręgowego w Poznaniu).

Dokonując analizy zgłoszonego żądania oraz zgłoszonych przez pozwaną zarzutów Sąd uznał, że powodowie nie wykazali interesu prawnego w żądaniu ustalenia nieważności zawartej umowy pożyczki i przeniesienia własności nieruchomości na zabezpieczenie albowiem wobec wykonania umowy uzyskanie wyroku uwzględniającego powództwo w żaden sposób nie zapewni definitywnie ochrony ich interesów ani nie zapobiegnie ewentualnym dalszym ich roszczeniom związanym z odwróceniem skutków zawartej umowy.

Obie czynności (pożyczka i przeniesienie własności na zabezpieczenie) są wzajemnie ze sobą powiązane w taki sposób, że bez postanowień umowy pożyczki, przeniesienie własności nieruchomości nie zostałyby w ogóle dokonane. W zakresie tej ostatniej czynności prawnej powodom przysługuje roszczenie dalej idące niż żądanie ustalenia, a mianowicie powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece). W przypadku tak ukształtowanego powództwa sąd bada, czy czynność prawna stanowiąca podstawę dokonanego w księdze wieczystej wpisu była czynności ważną. W przypadku ustalenia nieważności tej czynności sąd dokonuje ustalenia rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości, a orzeczenie sądu wydane w trybie art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece stanowi podstawę do dokonania stosownego wpisu w księdze wieczystej nieruchomości. Dokonanie wpisu w księdze wieczystej na podstawie wyroku ustalającego bezwzględnie nieważność czynności prawnej (art. 58 k.c.) jest dopuszczalne ale wyłącznie w takim wypadku, kiedy dokonanie tego wpisu doprowadzi do usunięcia niezgodności rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości ze stanem ujawnionym w księdze. Problemem tym zajął się szczegółowo Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 19 lipca 2006r. I CSK 1511/06 wskazując, że wyrok sądu stwierdzający nieważność umowy, na podstawie której ujawniono w księdze wieczystej określone prawa, jest orzeczeniem wykazującym niezgodność w rozumieniu art. 31 ust 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece i może stanowić podstawę wpisu potrzebnego do usunięcia niezgodności między stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej, a rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości, jeżeli w chwili rozpoznawania wniosku o wpis (wykreślenie) rzeczywisty stan prawny nieruchomości jest zgodny ze stanem

wynikającym z wpisów figurujących przed zawarciem nieważnej umowy. Przyjmując taki wyrok za podstawę wpisu sąd wieczystoksięgowy nie rozpoznaje sporu w kwestii niezgodności, lecz bada czy z wyroku, księgi wieczystej i treści wniosku wynika niezgodność rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości ze stanem prawnym ujawnionym oraz czy wpisy, których domaga się wnioskodawca doprowadza do usunięcia niezgodności.

Wyrok ustalający nieważność umowy, nie będzie mógł stanowić w niniejszej sprawie podstawy wpisu w księdze wieczystej, albowiem nieruchomość była już przedmiotem dalszego obrotu i została odpłatnie zbyta na rzecz osób trzecich, a prawa tych osób ujawnione zostały w księdze wieczystej. W tej sytuacji uzyskanie wyroku ustalającego nieważność umowy przeniesienia własności nieruchomości na rzecz pozwanej nie doprowadzi do przywrócenia tego prawa na rzecz powodów ani nie daje możliwości do ujawnienia takiego prawa w księdze wieczystej nieruchomości. O ile powodowie nie zamierzaliby kwestionować skuteczności i ważności przeniesienia prawa własności spornego lokalu na rzecz osób trzecich mogliby wystąpić ze stosownym powództwem o świadczenie – jest to również roszczenie dalej idące niż żądanie ustalenia, a kwestia ważności zawartej między stronami umowy byłaby przedmiotem przesłankowego badania.

Niezależnie od braku interesu prawnego w ustaleniu nieważności umowy pożyczki i przeniesienia własności nieruchomości Sąd nie dopatrywał się przesłanek do przyjęcia, że umowa ta w istocie dotknięta jest nieważnością. Zgodnie z art. 58 §1 k.c. Czynność prawna sprzeczna z ustawą albo mająca na celu obejście ustawy jest nieważna, chyba że właściwy przepis przewiduje inny skutek, w szczególności ten, iż na miejsce nieważnych postanowień czynności prawnej wchodzi odpowiednie przepisy ustawy. § 2 cytowanego przepisu stanowi, iż nieważna jest czynność prawna sprzeczna z zasadami współzycia społecznego.

Powodowie nie wykazali w żaden sposób sprzeczności spornej czynności z ustawą ani jej celu zmierzającego do obejścia ustawy. Powołali się na nadzabezpieczenie wiarygodności, lichwiarski charakter pożyczki, a także wykorzystanie ich trudnego położenia. Każda z tych okoliczności może być podstawą do ustalenia nieważności umowy na podstawie art. 58 § 2 k.c., jednak żadna z nich nie została w toku procesu wykazana. Porównując kwotę pożyczki udzieloną na podstawie umowy zawartej w dniu 12 grudnia 2011r. wraz z należnym oprocentowaniem za okres na jaki umowa została zawarta, a także oprocentowaniem na jakie strony umówiły się na wypadek opóźnienia w zwrocie pożyczki (§ 1.2 umowy) z wartością lokalu wskazaną w treści aktu notarialnego (§ 11 umowy), nie można przyjąć, że doszło do jakiegokolwiek nadzabezpieczenia udzielonej pożyczki. Nawet przyjmując, że wartość rynkowa lokalu w chwili zawierania umowy była wyższa niż oznaczona w akcie notarialnym i wynosiła około 150.000 zł., nie ma w ocenie Sądu podstaw do przyjęcia, że doszło do nadzabezpieczenia umowy w rozmiarze rażącym, a więc skutkującym jej nieważnością. Należy mieć na względzie, że strony zawarły kolejną umowę, którą zmieniły określony pierwotnie termin zwrotu pożyczki oraz podniosły jej kwotę. Automatycznie, na skutek zmiany kwoty pożyczki i przedłużenia okresu jej trwania wzrosła kwota odsetek należnych za okres trwania umowy. Pozwana skorzystała z prawa zatrzymania lokalu w roku 2013 i w tym samym roku sprzedała sporny lokal za kwotę 125.000 zł., a więc za kwotę, która w ocenie Sądu nie przekracza rażąco wartości zobowiązania powodów. W tej sytuacji zarzut nadzabezpieczenia prowadzącego do nieważności zawartej umowy, należy uznać za chybiony. Nie znalazł też Sąd podstaw do przyjęcia, iż doszło do wykorzystania trudnej sytuacji powodów. Sytuacja powodów nie wskazuje na ich przymusowe położenie w rozumieniu stanu zasługującego na szczególną ochronę prawną. Zawarcie przez nich spornej umowy nie było poprzedzone żadnymi nadzwyczajnymi zdarzeniami losowymi, które zmuszałyby powodów do poszukiwania środków finansowych bez względu na skutki zaciągniętych zobowiązań. Ich trudna sytuacja materialna wiązała się z koniecznością spłaty wcześniej zaciągniętych długów, przeznaczonych na cele konsumpcyjne, a nieprzemysłany sposób pozyskiwania środków na spłatę tych zobowiązań, nie jest podstawą do przyjęcia, że pozwana działała sprzecznie z zasadami współzycia społecznego. Powodowie nie wykazali również aby zawarta przez nich umowa miała charakter lichwiarski. Nie wynika to w żaden sposób z treści umowy. Sama wysokość pożyczonej kwoty nigdy nie może mieć charakteru lichwiarskiego, cechą taką można ewentualnie przypisać naliczanym świadczeniom ubocznym, najczęściej odsetkom, niemniej z umowy nie wynika aby miały one taki charakter w niniejszej sprawie. Termin spłaty pożyczki – początkowo ustalony na dość krótki okres tj. pół roku – został następnie na prośbę powodów przedłużony do roku. Okres trwania pożyczki został przez strony dobrowolnie ustalony, należy przy tym mieć na względzie, że powodowie sygnalizowali

osobom reprezentującym pozwaną, iż spodziewają się spadku – okoliczność ta została wskazana przez świadka A. P. i potwierdzona przez powoda. Nie sposób w tej sytuacji przyjąć, że strona pozwana przyjmując nadmiernie krótki okres trwania umowy uniemożliwiła terminową spłatę zaciągniętego przez powodów zobowiązania. Należy też zaznaczyć, że oświadczenie o skorzystaniu z prawa zatrzymania własności lokalu pozwana złożyła powodom dopiero po upływie blisko czterech miesięcy od daty ustalonej w umowie z dnia 23 lipca 2012r., a więc po dość długim czasie zważywszy na okres trwania umowy, co nie wskazuje aby rzeczywistym, założonym z góry celem jej działań było przejęcie własności lokalu. Działania jakich dopuszczały się osoby występujące w imieniu pozwanej już po upływie terminu przewidzianego do zwrotu pożyczki, nie mają zdaniem Sądu żadnego znaczenia dla oceny ważności zawartej umowy.

Nieracjonalna gospodarka finansowa powodów, lekkomyślne zaciąganie przez nich zobowiązań i niesprawiedliwiony brak przewidywania skutków ich niewykonania nie stanowią podstaw do uznania czynności prawnych za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

W tej sytuacji Sąd uznał, że strona powodowa nie wykazała w żaden sposób przesłanek nieważności umowy opisany w art. 58 § 1 i 2 k.c., co niezależnie od braku interesu prawnego w ustaleniu, skutkowało oddaleniem powództwa.

Odnośnie zawartego w akcie notarialnym oświadczenia o otrzymaniu przez powodów kwoty pożyczki powołali się oni na pozorność w rozumieniu art. 83 § 1 k.c. Oświadczenie to w akcie notarialnym z dnia 12 grudnia 2011r. brzmi „część pożyczki w kwocie 80.998,00 zł. została już wypłacona F. i D. małżonkom J. gotówką, co pożyczkobiorcy potwierdzają i kwitują jej odbiór”. W ocenie Sądu oświadczenie to nie ma charakteru oświadczenia woli – w istocie stanowi ono pokwitowanie i jako takie jest oświadczeniem wiedzy (por. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 2 lipca 2009, V CSK 4/09), a zatem przepisy o wadach oświadczeń woli nie znajdują do niego zastosowania. Podobnie należy ocenić oświadczenie o wypłaceniu powodom i pokwitowanie przez nich odbioru kwoty wymienionej w umowie z dnia 23 lipca 2012r.

O kosztach postępowania Sąd orzekł w oparciu o przepis art. 102 k.p.c. mając na względzie złą sytuację materialną powodów wykazaną zarwano we wniosku o zwolnienie z kosztów sądowych jak i związaną ze skutkami spornej umowy powodującymi utratę przez powodów własności mieszkania, będącego podstawowym składnikiem ich dorobku życiowego.

SSR (del) Łucja Oleksy-Miszczyk