

		(...)							
		(...)							

(...)

(...)

UZASADNIENIE

W dniu 4 marca 2013 roku E. K. (1) i E. K. (2) wystąpili przeciwko W. O. z powództwem, w ramach którego domagali się ustalenia nieważności zawartych przez nich z pozwanym w dniu 14 sierpnia 2012 roku w formie aktu notarialnego umowy pożyczki oraz umowy przeniesienia odrębnej własności lokalu, dla którego to prawa Sąd Rejonowy w Z. prowadzi księgę wieczysta nr (...) na zabezpieczenie spłaty pożyczki, a także o zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych. Uzasadniając żądanie wyjaśnili, że pozwany nie przekazał im całej kwoty określonej w umowie, albowiem ukrytym celem umowy było udzielenie pożyczki lichwiarskiej z obejściem przepisu art. 359 kc. Nadto przeniesienie własności nieruchomości lokalowej doprowadziło do stanu tak zwanego nad zabezpieczenia, bowiem rzeczywista wartość nieruchomości wynosi 182.880 złotych, a nie 90.000 jak określono to w umowie pożyczki. Stan taki prowadzić miał zdaniem powodów do nieważności obydwu umów.

W. O. domagał się oddalenia powództwa w całości i zasądzenia na jego rzecz kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego według złożonego spisu. Podniósł, że powodowie doskonale znali warunki umowy oraz jej zabezpieczenia jeszcze

przed podpisaniem umowy, a pożyczka zastała im wydana w całości, co pokwitowali, o czym świadczy okoliczność, że nigdy dotąd nie zgłaszali zastrzeżeń do wysokości przekazanej im sumy. Wskazał, że ustalona w umowie wartość nieruchomości przewłaszczonej na zabezpieczenie została podana przez samych powodów nie budziła i jego wątpliwości, i odpowiadała realiom rynkowym, albowiem za zbliżoną sumę powodowie nabyli prawo własności, jak również on zbył to prawo realizując swoje uprawnienie z tytułu zabezpieczenia. Podał, że wielokrotnie dawał powodom możliwość dogodnej spłaty pożyczki pomimo upływu umownego terminu, a także znalezienia nabywcy na nieruchomość jednak nie skorzystali oni z tych propozycji.

Stan faktyczny.

E. i E. K. (2) podjęli w 2010 roku decyzję o wykupieniu na własności wynajmowanego od gminy Z. lokalu numer (...) położonego przy ulicy (...) w Z.. Prawo odrębnej własności lokalu nabyli z 90% bonifikatą udzieloną im przez gminę od rynkowej wartości lokalu wynoszącej ówczesznie 106.062,30 złotych.

W tym celu zaciągnęli pożyczkę, która wraz z innymi ciążącymi na nich zobowiązaniami prowadziła do popadnięcia przez małżonków w problemy finansowe. Szukając rozwiązania tej sytuacji E. K. (1) zarejestrował się na internetowym forum kredytowym umieszczając ogłoszenie o potrzebie szybkiego uzyskania środków finansowych.

W dniu 6 kwietnia 2011 roku na zlecenie E. i E. K. (2) sporządzony został przez rzeczoznawcę majątkowego J. J. operat szacunkowy, w którym wartość rynkową prawa własności do lokalu mieszkalnego nr (...) przy ulicy (...) w Z. wraz z towarzyszącymi prawami dla zabezpieczenia kredytu bankowego ustalono na kwotę 182.880 złotych. Zlecenie wykonania tego operatu wiązało się

z podejmowanymi przez małżonków K. staraniami o zawarcie umowy kredytu hipotecznego, dla którego zabezpieczeniem miał być wskazany lokal mieszkalny. Uzyskany kredyt hipoteczny miał zostać przeznaczony na spłatę wszystkich bieżących i zaległych zobowiązań. Starania o otrzymanie kredytu okazały się jednak bezskuteczne.

Na umieszczonym na forum internetowym ogłoszeniu odpowiedział S. K. zaoferował pośrednictwo w zawarciu umowy pożyczki proponując dwie możliwości

albo zawarcie umowy z prywatnym pożyczkodawcą z G., albo z G.. Z uwagi na wyższą kwotę pożyczki oraz dłuższy okres spłaty E. i E. K. (2) zdecydowali się na ofertę z G.. Jeszcze przed zawarciem umowy pożyczki warunki, na

jakich umowa miała zostać zawarta zostały wstępnie przedstawione małżonkom K. przez S. K., któremu E. K. (1) przesłał komplet dokumentów potrzebnych do przygotowania aktu notarialnego. Wśród dokumentów tych znajdował się między innymi operat szacunkowy z 6 kwietnia 2011 roku, ale także dokumenty dotyczące wymeldowania osób zamieszkałym ówczesnie w lokalu. Dowody

to operat szacunkowy k. 21-34 w aktach, akt notarialny umowa pożyczki oraz umowa przeniesienia własności nieruchomości na zabezpieczenie k. 12-17, wiadomość e-mail powoda do S. K. z dnia 1 lipca 2012 roku k. 173-174, zeznania świadka G. K. zapis rozprawy z dnia 9 października 2013 roku, przesłuchanie powódki E. K. (2) i powoda E. K. (1) zapis rozprawy z dnia

22 lipca 2015 roku. O możliwości udzielenia pożyczki małżonkom K. W. O. dowiedział się od R. P., który współpracował z pośrednikami odpowiadającymi na ogłoszenia zamieszczane na forach internetowych. R. P. nie posiadał w tamtym okresie środków na udzielenie pożyczki, ale zaproponował W. O., iż skontaktuje go z przyszłymi pożyczkobiorcami na co ten się zgodził. W dniu 14 sierpnia 2012 roku E. i E. K. (2) przyjechali do G.,

gdzie w pierwszej kolejności udali się na spotkanie z W. O. oraz R. P., w trakcie, którego ten ostatni wytłumaczył im zasady, na których będzie zawarta umowa pożyczki. Małżonkowie K. byli uprzedzeni o konieczności równoczesnego zawarcia umowy przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie jeszcze przed przyjazdem do G.. Dowody to zeznania świadka R. P. k. 342-343 i przesłuchanie pozwanego W. O. zapis rozprawy z dnia 22 lipca 2015 roku. Następnie E. i E. K. (2) wraz z W. O. i R. P. udali się do kancelarii notarialnej notariusza R. K.. Małżonkowie K. zostali przez notariusza zapoznani z przygotowanym projektem umowy. Notariusz odczytał im akt notarialny w całości, wyjaśnił istotę ustanawianego zabezpieczenia oraz konsekwencje braku spłaty pożyczki w postaci powstania po stronie pożyczkobiorców obowiązku zwrotu bonifikaty udzielonej przez gminę Z. przy zakupie lokalu mieszkalnego. Pożyczkobiorcy nie zgłaszali zastrzeżeń, co do treści aktu notarialnego. Wartość przewłaszczonej nieruchomości zgodnie z wolą pożyczkobiorców została ustalona na kwotę 90.000 złotych, a W. O. wartości tej nie kwestionował. Zgodnie z treścią zawartej przed notariuszem umowy W. O. udzielił solidarnie E. i E. K. (2) pożyczkę pieniężną w wysokości 66.000 złotych na okres od 14 sierpnia 2012 roku do dnia 14 lutego 2013 roku. Umowa pożyczki regulowała, iż część sumy w kwocie 2.425 złotych zostanie przez pożyczkodawcę zapłacona w terminie do 17 sierpnia 2012 roku na rachunek bankowy wspólnoty mieszkaniowej celem spłaty zadłużenia wynikającego z funduszu remontowego oraz kosztów zarządu i kosztów związanych z utrzymaniem lokalu stanowiącego przedmiot przewłaszczenia, a kwota 63.575 złotych została przekazana małżonkom K. w gotówce, co pożyczkobiorcy potwierdzili i pokwitowali zapisem w paragrafie 1 ust. 1 aktu notarialnego. Kwota odsetek w wysokości 24% zapłacona miała być jednorazowo łącznie z kwotą kapitału pożyczki w dniu spłaty pożyczki, co stanowiło łącznie kwotę 73.920 złotych. E. i E. K. (2) w 3 umowy pożyczki w celu zabezpieczenia przysługującej W. O. wobec nich wierzytelności wynikającej z udzielonej umowy pożyczki przenieśli prawo własności lokalu położonego w Z. przy ulicy (...) stanowiącego odrębną nieruchomość objętą księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Z.

wraz z przynależnym do niego udziałem w nieruchomości wspólnej na W. O.. Wartość lokalu mieszkalnego strony ustaliły na kwotę 90.000 złotych. Nadto w umowie wskazano, iż nabywając powyższy lokal mieszkalny małżonkowie K. skorzystali z bonifikaty od ceny sprzedaży udzielonej im na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Z. w wysokości 90% od ceny sprzedaży wynoszącej 106.062,30 złotych. Strony umowy postanowiły, iż w przypadku braku zwrotu kwoty pożyczki w terminie, wierzyciel uprawniony będzie do zatrzymania, jako wyłączny właściciel prawa własności przedmiotowego lokalu za zaliczeniem wartości nieruchomości na poczet długu,

bądź też do sprzedaży tego lokalu na rzecz dowolnych osób, przy czym na 3 tygodnie przed planowaną sprzedażą miał poinformować małżonków K. o osobie nabywcy

i oferowanej cenie zakupu, w którym to terminie pożyczkobiorcy mieli prawo zapłacić całą kwotę pożyczki i żądać przeniesienia na nich własności nieruchomości zwrotnie. W trakcie wizyty u notariusza nastąpiło przekazanie E. i E. K. (2) przez W. O. kwoty 63.575 złotych w gotówce za ich pisemnym pokwitowaniem,

czego bezpośrednim świadkiem był R. P.. Pożyczkobiorcy nie zgłaszali żadnych zastrzeżeń, co do wysokości przekazanej im kwoty, jak również nie wzywali W. O. do zapłaty jakiegokolwiek brakującej kwoty przez cały okres trwania umowy pożyczki oraz po jej zakończeniu. Dowody to akt notarialny k. 12-17, zeznania świadka R. P. k. 342-343, zeznania świadka R. K. k. 343-344 i przesłuchanie pozwanego zapis rozprawy z dnia 22 lipca 2015 roku. Kiedy zbliżał się termin spłaty pożyczki W. O. skontaktował się z E. K. (1),

który poinformował go o bezskuteczności starań o uzyskanie kredytu hipotecznego. E. K. (1) zapewnił jednocześnie, że zwróci w całości kwotę pożyczki ze środków otrzymanych od rodziny. W. O. zaproponował pożyczkobiorcom, iż da im więcej czasu na to, aby samodzielnie sprzedali mieszkanie, jeżeli niezwłocznie podejmą w tym celu stosowne kroki. Wobec braku odzewu ze strony K. oraz braku spłaty pożyczki w jakiegokolwiek części, pismami z dnia 15 i 18 lutego 2013 roku W. O. zawiadomił ich, iż w związku z nie wywiązaniem się z postanowień umowy pożyczki nieruchomości, o której mowa w akcie notarialnym zostanie wystawiona do sprzedaży. W dalszej korespondencji W. O. sprecyzował, iż nieruchomości sprzedaje B. (...) B. za kwotę 100.000 złotych. W. O. oferował sprzedaż nieruchomości za pośrednictwem biura obrotu ustalając kwotę sprzedaży na 125.000 złotych, jednakże nikt nie odpowiadał na ogłoszenie. W piśmie z dnia 7 maja 2013 roku poinformował małżonków K. o ostatecznym zawarciu umowy sprzedaży oraz sposobie rozliczenia wskazując, iż do kwoty stanowiącej sumę pożyczki doliczy koszty odsetek za okres od dnia wymagalności spłaty do dnia sprzedaży mieszkania, koszty wynajęcia firmy mediacyjnej oraz ewentualne koszty zadłużenia w spółdzielni mieszkaniowej. Pozostała po odliczeniu tych kwot suma pochodząca ze sprzedaży nieruchomości przekazana miała być na rzecz pożyczkobiorców w przypadku zwolnienia mieszkania i oddania kluczy do dnia 20 maja 2013 roku. Dowody to pisma pozwanych z dnia 15 lutego, 18 lutego, 26 marca, 7 maja 2013 roku wraz z potwierdzeniami odbioru k. 147-154 i przesłuchanie pozwanego zapis rozprawy z 22 lipca 2015 roku. W dniu 10 czerwca 2013 roku doszło do spotkania W. O. z E. K. (1) w trakcie, którego ten ostatni podpisał dokument zatytułowany "Oświadczenie" o treści: "My E. K. (1) oraz E. K. (2) oświadczamy, iż otrzymaliśmy w dniu dzisiejszym od pana W. O. kwotę 22.500 złotych. Kwota ta zamyka tym samym wszelkie nasze rozliczenia dotyczące pożyczki z dnia 14 sierpnia 2013 roku (akt notarialny Repertorium A Nr (...)). Na spotkanie E. K. (1) udał się za wiedzą i zgodą E. K. (2). Kwota 22.500 złotych została E. K. (1) wypłacona gotówką, dowody to oświadczenie k. 181, przesłuchanie powódki i przesłuchanie powoda zapis rozprawy z dnia 22 lipca 2015 roku. Przedmiotowy lokal mieszkalny położony jest w północnej części Z. w dzielnicy (...) przy ulicy (...) posiada powierzchnię 52,80 m². Nieruchomość, na której posadowiono budynek z lokalem zlokalizowana jest w rejonie o wysokim stopniu zurbanizowania, niezabudowana część nieruchomości jest równa i dobrze zagospodarowana, działka leży przy drodze o niskim natężeniu ruchu, okolica jest zadbane, stan budynku jest ogólnie dobry, zaś lokal ma dobry stan techniczny, o dobrej funkcjonalności, dobrym nasłonecznieniu i typowym standardzie. Stan nieruchomości na sierpień 2012 roku nie odbiegał od stanu dzisiejszego, nie dokonano nakładów na nieruchomości. Wyceniając powyższy lokal mieszkalny przy zastosowaniu podejścia porównawczego metodą korygowania ceny średniej wartość rynkowa prawa własności tej nieruchomości oszacowana była na kwotę 152.827 złotych. Otrzymany wynik można uznać za bliski cenie możliwej dla osiągnięcia w obrocie rynkowym, gdyby właściciel wystawił lokal do sprzedaży przy uwzględnieniu około 3, 4 miesięcy oczekiwania na kupca. W realiach rynku mieściłaby się także sprzedaż w cenie o 10, 15 % niższej od sumy oszacowania. Dowód to opinia biegłego K. M. karta 244 do 285 wraz z ustnymi wyjaśnieniami biegłego, zapis rozprawy z 26 marca 2014 roku.

Ustaleń w zakresie stanu faktycznego przyjętego za podstawę przeprowadzonych w dalszym zakresie rozważań prawnych, Sąd dokonał w oparciu o wszechstronną analizę zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, kierując się przy tym dyrektywami określonymi w artykule 233 paragraf 1 Kodeksu postępowania cywilnego. Okoliczności dotyczące zawarcia i wykonania umowy pożyczki oraz umowy przewłaszczenia własności nieruchomości na zabezpieczenie Sąd ustalił głównie w oparciu o przesłuchanie pozwanego oraz zeznania świadków R. P. i R. K.. Przedstawiona przez pozwanego wersja wydarzeń, uzupełniona w odpowiednim zakresie zeznaniami świadków, stanowi spójną konsekwentną i wiarygodną całość, na którą składają się podejmowane kolejno przez powodów i pozwanego poszczególne czynności układające się w logiczny ciąg.

W zupełnej opozycji pozostaje natomiast wersja prezentowana przez powodów oraz przesłuchanego w charakterze świadka G. K.-syna powodów. W szczególności wskazać należy, iż zupełnie niezrozumiałym i sprzecznym z zasadami doświadczenia życiowego oraz prawidłowego rozumowania jest przyjęcie, iż powodowie podpisali umowę nie sprawdzając wcześniej, jaka kwota tej pożyczki została wpisana w akcie notarialnym. Podkreślenia wymaga, że powodowie wcześniej kilkakrotnie zawierali umowy pożyczek, mieli więc już doświadczenie w tej materii, znali ryzyko i zagrożenia wiążące się z podejmowaniem nowych zobowiązań finansowych. Pomimo

więc trudnej sytuacji materialnej, w jakiej, w jakiej się znaleźli z pewnością nie podpisaliby żadnych dokumentów bez ustalenia tak podstawowej kwestii jak wysokość udzielanej pożyczki. Za pewną niespójność i brak logiki należy też uznać podawaną przez nich okoliczność, że nie wiedzieli, że dojdzie do przewłaszczenia nieruchomości, skoro E. K. (1) wysyłał wcześniej komplet dokumentacji S. K., w tym operat szacunkowy, a nadto podjęte zostały przez nich kroki do wymeldowania osób zamieszkujących w lokalu, co bezsprzecznie wskazuje na jego przygotowanie do dokonanego przewłaszczenia. Z całości zeznań R. P., pozwanego, jak i częściowo samego powoda wynikało nadto, że treść i przedmiot umowy były w podstawowym zakresie znane stronom już wcześniej, bowiem na skutek działania pośrednika S. K. akt notarialny był już wstępnie przygotowany, a sami powodowie uprzedzeni o konsekwencjach umowy. Przy ocenie dowodu z przesłuchania stron w zakresie okoliczności samego podpisania umowy pożyczki, nie można nie uwzględnić zeznań świadka R. K., który w sprawie jest osobą bezstronną i niezainteresowaną wynikiem postępowania. Świadek wyraźnie zaznaczył, że umowa przygotowana była wcześniej z uwagi na uczestnictwo pośredników, zaś przed jej podpisaniem pożyczkobiorcy zostali przez niego szczegółowo zapoznani z treścią aktu notarialnego, który został im w całości odczytany. Z uwagi na szczególne okoliczności sprawy notariusz pouczył nadto państwa K. o konieczności zwrotu udzielonej bonifikaty gminie, jeśli dojdzie do przejęcia lokalu przez W. O.. Zeznania R. K. w żaden sposób nie wskazują, na to, aby przy podpisywaniu aktu notarialnego panowała atmosfera zastraszania, pośpiechu oraz aby małżonkowie K. sprawiali wrażenie osób nieporadnych, niezdolnych do podjęcia decyzji. Nie można przy tym tracić z pola widzenia charakteru wykonywanej przez notariusza pracy i nałożonego na niego obowiązku ustawowego odmowy dokonania czynności sprzecznej z prawem, co obejmuje także zasady współżycia społecznego, jeśli sprzeczność ta wynika z treści zamierzonej czynności notarialnej lub z okoliczności jej dokonywania. Prowadzi to do konstatacji, że zaistnienie jakichkolwiek wątpliwości po stronie notariusza, który wykonuje zawód zaufania publicznego, co do swobody podjęcia i wyrażenia woli przez stronę, wiązały się co najmniej z podjęciem dodatkowych kroków w celu wyjaśnienia tych wątpliwości, a ta sytuacja, jako pewien sposób atypowa z pewnością zapadłaby mu w pamięć. Świadek wprawdzie nie potrafił jednoznacznie powiedzieć, czy powodom przekazana została dokładnie tak kwota jak wpisano w treści aktu notarialnego i wyjaśnił, że wynika to z tego, iż nie uczestniczył bezpośrednio w przeliczaniu pieniędzy. Jednakże okoliczności sprawy, a w szczególności fakt, iż kwota pożyczki była stronom znana, bowiem odczytał ją notariusz, zaś powodowie nie zgłosili jakichkolwiek wątpliwości lub zastrzeżeń po przekazaniu pieniędzy, prowadzą do wniosku, że wręczono im kwotę zgodną z treścią umowy to jest 63.575 złotych. Okoliczność przekazania dokładnie tej kwoty potwierdził zresztą wprost świadek R. P., który również wskazał, iż w trakcie zawierania umowy nie wywierano na pożyczkobiorców żadnych presji, a oni sami byli w pełni zorientowani, co do podejmowanych czynności, zwłaszcza że informację, co do charakteru zawieranej umowy zostały im przekazane kolejno przez S. K., R. P., a następnie notariusza R. K.. Gdyby rzeczywiście przyjął, że powodom wydana została kwota niższa niż określona tak jak twierdzili 38.000 złotych, to zupełnie niewytłumaczalne byłoby, dlaczego powodowie nigdy nie wystąpili do pozwanego o uzupełnienie tej kwoty i nie kierowali do niego wezwań do zapłaty. Nawet gdyby hipotetycznie założyć, że spowodowane to było zastraszaniem ich przez pozwanego, to nie tłumaczy to zachowania powodów, którzy udali się do adwokata w celu uzyskania porady dopiero po upływie terminu spłaty pożyczki, skoro wiązało się to u nich z groźbą bezpowrotnej utraty nieruchomości, zwłaszcza że już wcześniej popadli w poważne problemy finansowe. Powodom pomogli też przecież gdyby, gdyby rzeczywiście doszło do gróźb ze strony W. O., pomogli czy mogliby, mogłyby pomóc organy ścigania, jednakże powodowie nigdy nie korzystali z tej możliwości i z tej drogi ochrony swoich praw. Nie sposób wreszcie uznać za wiarygodne twierdzeń powodów, co do okoliczności spotkania z 10 czerwca 2013 roku, oraz dokonanych między stronami rozliczeń. Zeznania powodów są zresztą wzajemnie sprzeczne, bowiem według powódki przekazana przez pozwanego kwota stanowiła różnicę pomiędzy ceną sprzedaży mieszkania to jest 100.000 złotych a kwotą pożyczki pozostałą do spłaty, co zgodne jest z zeznaniami pozwanego, a ponadto znajduje potwierdzenie w wysokości przekazanej kwoty, zaś według powoda

była to dopłata brakującej części pożyczki niewypłaconej w trakcie podpisywania umowy. Powód nie potrafił w przekonujący sposób wyjaśnić, dlaczego pozwany miałby wręczać mu jakąkolwiek kwotę tytułem pożyczki, skoro minął już termin jej spłaty, a co do pozostałej części to jest kwoty 38.000 złotych gdyby przyjąć wersję powoda za prawdziwą, powód nie podjął jakichkolwiek kroków by zwrócić ją pozwanemu. Biorąc jeszcze pod uwagę treść samego pisemnego oświadczenia, oraz fakt, że powód wydał pozwanemu klucze do mieszkania, pomimo że w tym czasie korzystał już z pomocy fachowego pełnomocnika, zdecydowanie bardziej logiczna, w świetle zasad doświadczenia życiowego, jest wersja, iż między stronami doszło do ostatecznych rozliczeń zamykających wzajemne roszczenia z tytułu zawartej umowy pożyczki. Na marginesie wskazać należy, że zupełnie niewiarygodne są też próby wykazywania przez powodów, iż W. O. zastraszał ich i groził wyłamywaniem drzwi oraz wymianą zamków. Nie wiadomo czemu miałyby służyć takie zachowanie pozwanego, skoro dysponował tytułem własności do nieruchomości i mógł nią legalnie dysponować, jak również domagać się jej wydania, bez sięgania oczywiście po pozaprawne środki wpływu na powodów. Reasumując zeznania powodów jedynie w niewielkim zakresie przyczyniły się do ustalenia stanu faktycznego sprawy, a to, co do okoliczności niesprzecznych z pozostałym materiałem dowodowym, z przyczyn wyżej wcześniej omówionych. Natomiast czyniąc ustalenia w zakresie wartości rynkowej nieruchomości, która stanowiła przedmiot umowy o przewłaszczenie Sąd oparł się na pisemnej opinii biegłego, do której złożył on ustne wyjaśnienia na rozprawie. Opinia uzupełniona tymi wyjaśnieniami spełnia wszelkie wymagane kryteria jak: jest wewnętrznie spójna i zawiera logiczne wnioski wyprowadzone z analizy całokształtu dostępnego materiału. Biegły wyczerpująco ustalił przyjęte cechy nieruchomości. W treści opinii, ze względów czysto technicznych trudnych do uniknięcia, nie przedstawiał każdej z opisywanych czy przyjętych do analizy transakcji, a ograniczając się do zaprezentowania transakcji minimalnej i maksymalnej, co jest zgodne z powszechnymi zasadami dotyczącymi wyceny. W ocenie Sądu biegły wnikliwie i dokładnie opisał zastosowaną metodologię, a jego ustne wyjaśnienia wskazują na duże doświadczenie w sporządzaniu opinii z zakresu wyceny nieruchomości. Wyjaśnienia biegłego przedstawione na rozprawie, zostały, są wystarczające aby uwzględnić w pełni jego opinie, bowiem brak podstaw do podważenia wiarygodności konkluzji opracowanych przez biegłego.

Sąd uchylił postanowienie w zakresie dopuszczenia dowodu z zeznań świadka S. K. z uwagi na cofnięcie tego wniosku przez stronę powodową. Sąd oddalił wreszcie wniosek o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka M. S., jako że okoliczność, na którą miał być powołany świadek nie była między stronami sporna i nie wymagała w tym zakresie dowodzenia. Powodowie przyznali bowiem, że pozwany korzystał z usług firmy (...), a świadek kontaktował się z nim w celu przekazania informacji o sprzedaży zajmowanego przez nich lokalu.

Rozważania prawne.

Podstawą wytoczonego przez powodów powództwa jest artykuł 189 Kodeksu postępowania cywilnego i przepis ten, aczkolwiek zamieszczony w Kodeksie postępowania cywilnego, ma charakter materialno-prawny, stanowi bowiem podstawę dochodzenia roszczenia o ustalenie prawa lub stosunku prawnego. Wykładnia tego przepisu prowadzi do wniosku, że powództwo o ustalenie stosunku prawnego lub prawa, może być uwzględnione wtedy, gdy spełnione są dwie przesłanki merytoryczne, to jest interes prawny oraz wykazanie prawdziwości twierdzeń powoda o tym, że dany stosunek prawny lub prawo rzeczywiście istnieje lub nie istnieje.

Przy czym pierwsza z wymienionych przesłanek określana, jako przesłanka skuteczności decyduje o dopuszczalności badania i ustalenia prawdziwości twierdzeń powoda, czyli ustalania istnienia przesłanki zasadności powództwa. W orzecznictwie przyjmuje się, że pojęcie interesu prawnego powinno być interpretowane z uwzględnieniem szeroko pojmowanego dostępu do sądów w celu zapewnienia należytej ochrony prawnej, oraz że uzależnienie powództwa od ustalenia istnienia interesu prawnego należy pojmować elastycznie z uwzględnieniem celowości jego wykładni, konkretnych okoliczności danej sprawy oraz tego, czy w drodze innego powództwa strona może uzyskać pełną ochronę. Interes prawny w rozumieniu artykułu 189 Kodeksu postępowania cywilnego istnieje wówczas, gdy zachodzi niepewność stanu prawnego lub prawa powodująca potrzebę ochrony

prawnej. Niepewność ta musi mieć charakter obiektywny to jest istnieć na podstawie rozumnej oceny sytuacji, w której powód występuje z tego rodzaju powództwem. Nie może być to więc niepewność subiektywna, to jest według odczucia powoda. Interes prawny musi być ponadto zgodny z prawem, z zasadami współzycia społecznego jak również celem, któremu służy artykuł 189 Kodeksu postępowania cywilnego. Przesłanka w postaci interesu prawnego nie jest spełniona wówczas, gdy występuje równocześnie możliwość innej formy ochrony prawnej, w tym potwierdzenie istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego w innym procesie cywilnym. Ponadto interesu prawnego nie należy utożsamiać jedynie z interesem ekonomicznym, a przenosząc te rozważania na grunt przedmiotowej sprawy należy wskazać, iż powodowie kwestionowali ważność dwóch umów, pożyczki oraz przewłaszczenie nieruchomości na zabezpieczenie spłaty pożyczki. Dokonując w pierwszej kolejności oceny w zakresie umowy pożyczki stwierdzić trzeba, iż wydanie orzeczenia w postępowaniu o ustalenie, usunęłoby stan niepewności, co do ważności tej umowy jak i wyeliminowałoby na przyszłość możliwość powstania jakichkolwiek wątpliwości prawnych w tym zakresie. Powodowie osiągnęliby zatem w pełni ochronę swych praw, o ile tylko w toku postępowania wykazałoby twierdzenie o nieważności umowy. To zaś wskazuje jednoznacznie na istnienie interesu prawnego w rozumieniu artykułu 189 Kodeksu postępowania cywilnego. Powodowie nie wykazali jednak nieważności umowy pożyczki, na którą powoływali się w toku postępowania, wskazując, jako podstawę swojego roszczenia artykuły 58 Kodeksu cywilnego w związku z artykułami 353 (1) Kodeksu cywilnego i 359 paragraf 2 (1) Kodeksu cywilnego. Analiza treści aktu notarialnego z dnia 14 sierpnia 2012 roku nie wskazuje na naruszenie jakichkolwiek przepisów prawa oraz zasad współzycia społecznego, jak również na obejście prawa przez strony umowy. Powodowie wysunęli dwa zasadnicze zarzuty przeciwko umowie pożyczki, a to w szczególności, iż nie została im wydana pełna kwota pożyczki jak i,

że do zawarcia umowy doszło z naruszeniem zasady swobody umów, na skutek wykorzystania przymusowego ich położenia. Twierdzenie powodów jakoby nie została im wydana pełna kwota pożyczki stoi w sprzeczności ze zgromadzonym w toku postępowania materiałem dowodowym, a w szczególności aktem notarialnym, w którym powodowie pokwitowali odbiór całej kwoty pożyczki, jak również z zeznaniami bezstronnych świadków uzupełnionymi przesłuchaniem pozwanego. Na marginesie wskazać jednak należy, że nawet brak wypłaty kwoty stanowiącej przedmiot pożyczki nie prowadziłby do nieważności umowy a jedynie do powstania po stronie pożyczkobiorców roszczenia o wydanie przedmiotu pożyczki. Nadto, zdaniem powodów, umowa miała prowadzić do obejścia artykułu 359 paragraf 2 (1) Kodeksu cywilnego, jako tak zwana pożyczka lichwiarska. Powodowie nie wyjaśnili jednak w istocie w toku całego postępowania, na czym oparli wskazany zarzut.

Nie można oceniać skuteczności umowy pożyczki wedle wysokości zadłużenia, ukształtowanego także poziomem stopy procentowej odsetek. Przy tym same odsetki rzeczywiście mogą mieć lichwiarski charakter niezależnie od wysokości sumy pożyczki, jeśli przekraczają wynikające z Kodeksu cywilnego odsetki maksymalne. Nawet jednak i w takim przypadku nie dochodziłoby do nieważności umowy, a jedynie w miejsce umownych odsetek przekraczających odsetki maksymalne, uprawnionemu należałby się odsetki maksymalne, świadczy o tym artykuł 359 paragraf 2 (3) Kodeksu cywilnego. Przepis ten zamyka

czy wyklucza możliwość twierdzenia nieważności umowy z powodu zastrzeżenia odsetek wyższych niż maksymalne, przewidując zupełnie inny niż w wynikający z artykułu 58 paragraf 1 Kodeksu cywilnego skutek dla zastrzeżenia odsetek w wysokości sprzecznej z przepisami. Oznacza to, że zastrzeżenie odsetek wyższych niż maksymalne, może mieć wpływ wyłącznie na ukształtowanie wysokości zobowiązania pożyczkobiorcy, lecz nie na ważność postanowienia umownego. Skonstatować zresztą należy, iż w przedmiotowej sprawie odsetki ustalone zostały na poziomie odsetek maksymalnych, a zatem zarzut powodów odnośnie pożyczki lichwiarskiej, czy oprocentowanej w sposób lichwiarski okazał się gołosłowny. Dodatkowo nie można tracić z pola widzenia, iż toczące się postępowanie ujawniło pewną niekonsekwencję powodów, którzy pomimo podtrzymywania żądania ustalenia nieważności umowy pożyczki, przyjęli w dniu 10 czerwca 2013 roku od pozwanego kwotę 22.500 złotych, wskazując w pisemnym oświadczeniu podpisanym przez E. K. (1), także z upoważnienia i w imieniu swojej żony, iż kwota ta zamyka wszelkie rozliczenia stron dotyczące pożyczki z dnia 14 sierpnia 2012 roku. Nadmienić należy,

że w treści oświadczenia widnieje wprawdzie data 2013, ale niewątpliwie doszło w tym zakresie do oczywistej omyłki pisarskiej, zwłaszcza że w nawiasie wskazano właściwy numer repertorium aktu notarialnego. Należy przyjąć, że zgodnie z takim brzmieniem oświadczenia strony uważają umowę pożyczki za wykonaną, zwłaszcza w kontekście tego, że do spłaty doszło w toku postępowania toczącego się już pomiędzy stronami, którego przedmiotem jest przecież między innymi sporna umowa, a powodowie korzystają z pomocy profesjonalnego pełnomocnika. Powodowie

próbowali nadto argumentować nieważność umowy powołaniem się na przymusową sytuację, w której się znaleźli i naruszenie zasady swobody umów. W ramach wyrażonej w art. 353 (1) Kodeksu cywilnego zasady swobody umów mieści się również przyzwolenie na faktyczną nierówność stron umowy. Nieekwiwalentność sytuacji prawnej umowy nie wymaga więc, co do zasady, istnienia okoliczności,

które by ją usprawiedliwiały, skoro stanowi ona wyraz woli stron. Obiektywnie niekorzystna dla jednej strony treść umowy zasługiwać będzie na negatywną ocenę moralną,

a w konsekwencji prowadzić do uznania umowy za sprzeczną z zasadami współżycia społecznego w sytuacji, gdy do takiego ukształtowania stosunków umownych, który jest dla niej w sposób widocznie krzywdzący doszło przy świadomym, lub tylko spowodowanym niedbalstwem wykorzystaniem przez drugą stronę swojej silniejszej pozycji.

Tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 25 maja 2011 roku w sprawie o sygnaturze

II CSK 528/10. Jednakże sam fakt, iż powodowie istotnie znajdowali się w trudnej sytuacji materialnej nie świadczy jeszcze o wykorzystaniu przez pozwanego jego silniejszej pozycji. Powodowie znali treść umowy przed jej zawarciem, przy czym treść ta miała charakter szablonowy. Była standardową umową pożyczki wraz z zawieraną równocześnie umową

o przewłaszczeniu na zabezpieczenie. Ryzyko wiążące się z podpisaniem tej umowy również było powodom znane, zwłaszcza że na okoliczność udzielonej przez gminę Z. bonifikaty przy wykupie lokalu mieszkalnego zwracał im uwagę notariusz R. (...)K. jak również i świadek R. P.. Powodowie w pełni swobodnie podpisali umowę i przyjęli oferowane im pieniądze. Nie była to dla nich sytuacja nowa

i nieznaną, jako że już wcześniej zawierali kilka umów kredytowych, zdawali więc sobie sprawę, jakiego rodzaju zobowiązania na siebie przyjmują. Reasumując powyższe rozważania należy stwierdzić, iż kompleksowa ocena działania powodów w niniejszym postępowaniu prowadzi do wniosku, że w istocie próbują oni wyłącznie uniknąć odpowiedzialności

za niewykonanie zobowiązania, które to zobowiązanie należy uznać za ważne i prawnie skuteczne. Przechodząc następnie do oceny umowy przewłaszczenia nieruchomości

na zabezpieczenie trzeba podkreślić, iż co do zasady taka umowa została w orzecznictwie Sądu Najwyższego uznana za dopuszczalny sposób rzeczowego zabezpieczenia wierzytelności w praktyce obrotu. Problem budzi jedynie ocena wysokości zabezpieczenia, bowiem jeśli ustanowione w umowie na rzecz wierzyciela zabezpieczenie wierzytelności jest zbyt wysokie lub nadmierne, może to stać się przyczyną stwierdzenia nieważności tej umowy na podstawie art. 58 paragraf 2 Kodeksu cywilnego i art. 353 (1) Kodeksu cywilnego.

Tak stwierdził Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 28 października 2010 roku wydanego

w sprawie o sygnaturze II CSK 218/10. Koncepcja tak zwanego nadzabezpieczenia

i jego konsekwencji prawnych w stosunkach obligacyjnych między wierzycielem,

czyli beneficjentem zabezpieczenia i dłużnikiem pojawia się w związku z poszukiwaniem ochrony prawnej kredytobiorców przed nadmiernymi i uciążliwymi ekonomicznie zabezpieczeniami obejmującymi tę samą wierzytelność kredytową. Jednakże w sytuacji,

w której dochodzi do powstania nadmiernego i zbędnego zabezpieczenia prawnego należy zawsze oceniać in concreto, odwołując się odpowiednich ustaleń faktycznych w sprawie. Intencją stron umowy o przewłaszczenie na zabezpieczenie zgodnie z art. 65 paragraf 2 Kodeksu cywilnego nie jest przeniesienie własności rzeczy celem zaspokojenia zobowiązania z umowy na przykład pożyczki i przejęcie przez wierzyciela świadczenia w postaci rzeczy na poczet długu z tytułu spłaty pożyczki. Przy przewłaszczeniu na zabezpieczenie realizacja zamierzonego celu następuje w ten sposób, że w razie niespłacenia długu wierzyciel może, jako właściciel rzeczy, zaspokoić z niej swoją wierzytelność bez potrzeby zachowywania niektórych procedur dyktowanych interesem dłużnika, a nie oznacza to jednak, że zupełnie dowolnie. W każdym wypadku zaspokojenie się wierzyciela z przewłaszczonej rzeczy następuje nie z chwilą nabycia przez wierzyciela własności, ale z chwilą dokonania czynności powodującej zaspokojenie wierzyciela z tej rzeczy i prowadzącej do umorzenia w całości

lub w części zabezpieczonej wierzytelności. Tak Sąd Apelacyjny w Szczecinie w wyroku

z 25 czerwca 2014 roku wydanego w sprawie o sygnaturze I ACa 215/14. W przedmiotowej sprawie żądanie powodów ustalenia nieważności umowy o przewłaszczenie

na zabezpieczenie nie może zostać uwzględnione, z uwagi na niespełnienie obu przesłanek

z art. 189 Kodeksu postępowania cywilnego. Nie zachodzi bowiem po stronie powodów interes prawny, jak również nie wykazali oni prawdziwości swoich twierdzeń, co do tego,

że dany stosunek prawny rzeczywiście nie istnieje z uwagi na jego nieważność. W pierwszej kolejności wskazać zatem należy, że zasadniczym celem stwierdzenia nieważności umowy

o przewłaszczeniu było dla powodów odzyskanie tej nieruchomości, która stanowiła w chwili wszczęcia niniejszego postępowania własność pozwanego. W tym stanie rzeczy ustalenie nieważności rzeczywiście stanowiłoby dla powodów ostateczne usunięcie stanu niepewności prawa, ale sytuacja zmieniła się zasadniczo z momentem sprzedaży nieruchomości

przez pozwanego na rzecz B. B. (2), która nabyła ją w warunkach rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych od osoby uprawnionej. Nieruchomość ta została następnie zbyta na rzecz kolejnego nabywcy, nawet zatem ustalenie nieważności umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie nie wiązałoby się z uzyskaniem przez powodów skutecznej ochrony prawnej, skoro nie mogliby się domagać wydania nieruchomości od osoby obecnie nią władającej.

Na obecnym etapie postępowania, w sytuacji ewentualnego uznania zasadności twierdzeń powodów o nieważności umowy o przewłaszczeniu, przysługiwałoby im jedynie roszczenie

o zapłatę odszkodowania, które jako dalej idące wyprzedza powództwo o ustalenie,

zaś kwestia ważności umowy badana byłaby przesłankowo w toku owego postępowania. Niezależnie od tego podnieść należy, iż powodowie nie wykazali także samego faktu nieważności zawartej umowy. W szczególności nie można

czynić pożyczkodawcy zarzutu, zwłaszcza w stosunkach między osobami fizycznymi, że dąży do uzyskania dla siebie jak najdogodniejszego i najmocniej chroniącego go stanu zabezpieczenia, skoro decyduje się na przekazanie drugiej stronie umowy znaczących środków finansowych. W niniejszej sprawie powodowie znaleźli się w trudnej sytuacji materialnej, która skłoniła ich do zawarcia kolejnej umowy pożyczki, nawet jeśli wiązało się to z ustanowieniem zabezpieczenia rzeczowego. Powodowie dysponowali w czasie zawarcia umowy pożyczki operatem szacunkowym

określającym wartość lokalu na kwotę wyższą, świadomie jednak zdecydowali się ustalić tę wartość treści umowy na kwotę 90.000 złotych. Biegły K. M. określił tę wartość na kwotę 150.000, zaznaczył jednak, że w warunkach rynkowych zwłaszcza przy dążeniu do szybkiej sprzedaży, za dopuszczalną należy uznać także cenę w granicach o 10, 15% niższą, co daje wartość około 120.000 złotych. Podana kwota wynika z transakcji wykupu lokalu mieszkalnego od gminy Z., gdzie cena lokalu bez bonifikaty udzielonej powodom określona została na kwotę około 118.000 złotych. Porównując zatem wysokość pożyczki i jej zabezpieczenie nie sposób dopatrzeć się rażącej dysproporcji. Rolą umowy

o przewłaszczeniu na zabezpieczenie jest zabezpieczenie spłaty określonej wierzytelności,

a tym samym wartość wierzytelności i wartość nieruchomości nie muszą pozostawać

w równym stosunku i nawet należy stwierdzić, iż najczęściej nie są do siebie zbliżone. Prawa powodów zostały zresztą dodatkowo zabezpieczone w ten sposób, że na wypadek braku spłaty pożyczki w terminie pożyczkobiorca zwolniony został z obowiązku zwrotnego przeniesienia nieruchomości z jednoczesnym rozliczeniem niespłaconej kwoty pożyczki z ustaloną w umowie wartością lokalu, ewentualnie pożyczkobiorca uzyskał uprawnienie

do sprzedaży lokalu, po czym w takim przypadku powodowie mogli spłacić dług w ciągu

3 tygodni, co uprawniało ich następnie do żądania przeniesienia własności lokalu.

W świetle powyższych uwag powództwo z uwagi na brak spełnienia przesłanek

z art. 189 Kodeksu postępowania cywilnego podlegało oddaleniu w całości.

O kosztach procesu między stronami Sąd rozstrzygnął zgodnie z art. 98 paragraf 1 i 3 Kodeksu postępowania cywilnego i art. 105 paragraf 2 Kodeksu postępowania cywilnego

w związku z paragrafem 2 ust. 1 i 2 oraz 6 punkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie, oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu. Roszczenia powodów okazały się niezasadne w całości, a zatem zachodzą wszelkie przesłanki, aby nałożyć na nich solidarnie obowiązek zwrotu kosztów stronie przeciwnej. Koszty te obejmują wynagrodzenie adwokata reprezentującego pozwanego, ustalone w minimalnej stawce według przedłożonego spisu kosztów, to jest 3.600 złotych, oraz uiszczoną opłatę skarbową od złożonego dokumentu pełnomocnictwa, to jest 17 złotych. Nadto Sąd częściowo uwzględnił żądanie zasądzenia wydatków adwokata, związanych z prowadzeniem sprawy

w postaci kosztów dojazdu pełnomocnika na rozprawę w dniu 22 lipca 2015 roku transportem lotniczym w kwocie 733,23 złotych, czego dowodem był bilet załączony przez pełnomocnika na karcie 493, 494, oddalając jednocześnie wniosek o zwrot kosztów dojazdu pełnomocnika na rozprawę w dniu 24 lipca 2013 roku własnym samochodem z G. do G.

przy przyjęciu stawki 0,8358 złotego za kilometr, a w łącznym ujęciu 947,79 złotych. Podkreślenia wymaga, iż zgodnie z art. 98 paragraf 3 do niezbędnych kosztów procesu strony reprezentowanej przez adwokata zalicza się między innymi wynagrodzenie, jednak nie wyższe niż stawki opłat określone w odrębnych przepisach i wydatki jednego adwokata. Wydatkiem jest również podróż pełnomocnika w celu wzięcia udziału w rozprawie.

Nie znajduje obecnie uzasadnienia twierdzenie, że podróż ta powinna odbywać się przy wykonywaniu najtańszego środka transportu. Z uwagi na znaczną odległość do siedziby Sądu możliwe jest skorzystanie z transportu lotniczego. Tak Sąd Najwyższy w postanowieniu

z 20 kwietnia 2011 roku w sprawie o sygnaturze I CZ 22/11. Bezsprzecznie włączenie kosztów przejazdu adwokata do Sądu do wydatków, o których mowa w art. 98 paragraf 3 nie oznacza automatycznego zaliczenia tych kosztów do niezbędnych i celowych. Ocena w tym zakresie należy bowiem do sądu orzekającego, który powinien uwzględniać wszystkie okoliczności konkretnej sprawy. W okolicznościach tej sprawy biorąc pod uwagę fakt,

że pozwany mieszka w G., nie można mu czynić zarzutów z ustanowienia tam fachowego pełnomocnika, z którym łatwiej mu się konsultować i przedstawiać mu swoje stanowisko. Jednocześnie z uwagi na przedmiot i stopień skomplikowania sprawy niezasadnym byłoby wymaganie od pełnomocnika, aby ustanawiał substytutę w obszarze Sądu w Gliwicach. Tym samym, co do zasady roszczenia o zwrot wydatków w postaci kosztów przejazdu adwokata było uzasadnione, jednakże do przedłożonego spisu kosztów dołączono wyłącznie dowód zakupu biletów na przelot samolotem. Natomiast wysokość kosztów dojazdu prywatnym samochodem określona została w oparciu o przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury, przy przyjęciu ryczałtowej stawki za kilometr przebiegu. W ocenie Sądu, skoro przejazd adwokata, czy też radcy prawnego do sądu nie jest podróżą służbową, to brak podstaw do ustalania kosztów dojazdu do sądu na podstawie tego aktu prawnego. Podstawą zasądzenia kosztów mogą być wyłącznie wydatki rzeczywiście poniesione, racjonalne, celowe i wykazane przez pełnomocnika, jako koszty stawiennictwa

do sądu. Koszt rzeczywiście poniesiony, to na przykład koszt biletu komunikacji publicznej lub też faktyczny, ustalony na podstawie rachunków koszt zużytego paliwa. W tym zakresie Sąd podziela stanowisko przedstawione w Glosie Tomasza Szanciło do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 18 lipca 2012 roku, wydanego w sprawie o sygnaturze III CZP 33/12. Resumując, łącznie z tytułu kosztów sądowych, kosztów procesu Sąd zasądził od powodów solidarnie na rzecz pozwanego kwotę 4.350,23 złotych. Tak. I w oparciu o art. 113 ust. 4 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych Sąd podjął decyzję o odstąpieniu

od obciążania powodów kosztami sądowymi wynikającymi z konieczności wyłożenia środków na wynagrodzenie biegłego w sprawie, biorąc pod uwagę, że powodowie przede wszystkim znajdują się w trudnej sytuacji materialnej, a także cała sytuacja, będąca kanwą niniejszego powództwa wywołała u nich stan pewnego pokrzywdzenia, w świetle którego obciążenie ich dodatkowo kosztami mogłoby wywołać u nich poczucie dodatkowej krzywdy.

(...)

(...)

(...)