

Sygn. akt I C 2437/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 listopada 2016r.

Sąd Rejonowy w Słupsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym :

Przewodniczący: SSR Barbara Nowicka

Protokolant: st. sekr. sąd. E. B.

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 21 października 2016r. w S. sprawy

z powództwa M. W. i I. W.

przeciwko **P. A. (1)**

z udziałem **Prokuratora Rejonowego w Słupsku**

o zmianę treści umowy ewentualnie o stwierdzenie nieważności umowy i zapłatę kwot po 37.500,- zł wraz ustawowymi odsetkami na rzecz każdej z powódek

I. oddala żądanie zmiany treści umowy;

II. zasądza od pozwanego P. A. (1) na rzecz powódek M. W. i I. W. kwoty po 20.900,- zł (dwadzieścia tysięcy dziewięćset złotych) na rzecz każdej z powódek wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 04.11.2016r. do dnia zapłaty;

III. oddala żądanie ewentualne w pozostałym zakresie;

IV. zasądza od pozwanego P. A. (1) na rzecz powódek M. W. i I. W. kwoty po 437,- zł (czteryście trzydzieści siedem złotych) na rzecz każdej z powódek tytułem zwrotu kosztów procesu;

V. przyznaje radcy prawnemu Ł. R. ze Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Słupsku kwotę 3.554,- zł (trzy tysiące pięćset pięćdziesiąt cztery złote) tytułem wynagrodzenia za pomoc prawną udzieloną z urzędu;

VI. nakazuje ściągnąć od pozwanego P. A. (1) na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Słupsku kwotę 3.733,48 zł (trzy tysiące siedemset trzydzieści trzy złote 48/100) tytułem zwrotu wyłożonych przez Skarb Państwa wydatków oraz części opłaty, od której powódki były zwolnione.

Sygn. akt I C 2437/13

UZASADNIENIE

Powódki M. W. i I. W. w dniu 17.09.2013 r. wniosły pozew o unieważnienie umowy pożyczki zabezpieczonej nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Słupsku VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr (...), zasądzenie na rzecz pozwanego P. A. (1) solidarnie od nich kwoty 28.000,00 zł, zasądzenie od P. A. (1) na ich rzecz kosztów spisania aktów notarialnych w kwocie 2.574,36 zł oraz o obciążenie P. A. (1) kosztami procesu.

Roszczenie swoje powódki oparły na art. 388 k.c. i 357¹ k.c., wskazując, iż pozwany wyzyskał ich przymusowe położenie, niedołość i niedoświadczenie, w zamian otrzymując świadczenie, które w chwili zawarcia umowy przewyższało o 100.000,00 zł wartość świadczenia, które one otrzymały, a zatem doszło do rażącej dysproporcji w

świadczeniach obu stron. Nadto wskazały, iż w przedmiotowym przypadku zachodzi także okoliczność wymieniona w art. 58 § 2 k.c. stanowiąca podstawę do stwierdzenia nieważności czynności prawnej sprzecznej z zasadami współżycia społecznego, polegająca na rażącym ich pokrzywdzeniu w wyniku dokonanej czynności prawnej.

W uzasadnieniu powódki M. W. i I. W. podały, iż znalazły się w nagłej potrzebie finansowej. Potrzebowały z dnia na dzień kwoty 20.000,- zł i nie mogąc uzyskać kredytu z żadnej instytucji finansowej, zwróciły się do pozwanego P. A. (1), którego ogłoszenie znalazły w Gazecie (...). W dniu 12.09.2012 r. zawarły z P. A. (1) umowę pożyczki w formie aktu notarialnego oraz umowę przewłaszczenia na zabezpieczenie. P. A. (1) udzielił im pożyczki w kwocie 36.822,00 zł z terminem spłaty do dnia 12.03.2013 r., na co powódki, będąc w nagłej potrzebie finansowej, wyraziły zgodę. Pożyczkodawca wypłacił im do ręki kwotę 20.000,00 zł, nie zaś jak wynika z treści aktu notarialnego z dnia 12.09.2012 r. kwotę 36.822,00 zł, jednakże one z uwagi na fakt, iż żadna inna instytucja finansowa nie chciała im udzielić kredytu, umowę podpisały.

Powódkom M. W. i I. W. nie udało się spłacić udzielonej pożyczki w kwocie 20.000,00 zł i w dniu 05.04.2013 r. przed tym samym notariuszem w G. doszło do podpisania drugiego aktu notarialnego, potwierdzającego, iż w zamian za niezwrócenie pozwanemu kwoty pożyczki dokonuje się przepadek przedmiotu zabezpieczenia w postaci spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego o zaniżonej wartości 55.000,00 zł. Z wymienionej w akcie notarialnym kwoty 16.000,00 zł – jaką P. A. (1) miał zwrócić powódkom – stanowiącej różnicę między udzieloną pożyczką w kwocie 36.822,00 zł (w rzeczywistości 20.000,00 zł), a wartością mieszkania ustaloną przez pozwanego na poziomie 55.000,00 zł, powódki otrzymały kwotę 8.000,00 zł. Pozostałe 8.000,00 zł pozwany potrącił sobie tytułem kosztów własnych związanych z podpisaniem aktów notarialnych i przeprowadzką. Powódki argumentowały, iż chcąc odzyskać jak najwięcej pieniędzy z transakcji, podpisały drugi akt notarialny.

Nadto powódki wskazały, iż są osobami biednymi i nieporadnymi, a zatem nie mogły w pełni zrozumieć podpisywanych dokumentów, zaś notariusz będący osobą zaufania publicznego, nie pouczył ich o doniosłości podpisywanego aktu notarialnego i nie zwrócił ich uwagi na wskazaną w nim, rażąco niską wartość mieszkania.

Pozwany P. A. (1) w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódek solidarnie na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Uzasadniając swoje stanowisko podniósł, że M. W. i I. W. nie udowodniły swojego roszczenia, a nadto powoływane przez nie okoliczności: zaistnienia ich nieporadności, braku doświadczenia, wystąpienia po ich stronie nagłej potrzeby finansowej, a także wyzyskiwania przez niego ich przymusowego położenia i niedołęstwa, jak również postępowania przez niego sprzecznie z zasadami współżycia społecznego i przyjęcia przez niego świadczenia, którego wartość w rażącym stopniu w chwili zawarcia pożyczki przewyższała wartość należnego M. W. i I. W. świadczenia, nie miały miejsca.

P. A. (1) zakwestionował również jakoby na mocy zawartej umowy pożyczki, pożyczył M. W. i I. W. kwotę 20.000,00 zł, a nie jak wskazuje treść umowy sporządzonej w formie aktu notarialnego z dnia 12.09.2012 r., kwotę 36.822,00 zł, tym bardziej, że okoliczności w niej wskazane, w tym otrzymanie przez nie pożyczki w kwocie 36.822,00 zł zostały potwierdzone w momencie składania oświadczenia o wykonaniu umowy, sporządzonego również w formie aktu notarialnego z dnia 05.04.2012 r. Nadto M. W. i I. W. nie wskazały na czym miała polegać ich nieporadność, niedołęstwo, czy też przymusowe położenie, które uzasadniałoby przyjęcie, że nie rozumieją one treści składanych przed notariuszem oświadczeń woli, jak również uwiarygodniałoby brak rozeznania co do skutków prawnych złożonych przez nie podpisów pod rzeczoną umową z dnia 1.09.2012 r. W § 1.1. przedmiotowego aktu notarialnego złożone zostało przez M. W. i I. W. oświadczenie potwierdzające posiadanie odpowiednich dochodów umożliwiających terminowe uregulowanie zobowiązania wobec pożyczkodawcy oraz istnienie majątku pozwalającego na spłatę pożyczki w terminie. Poza tym wyraźnie oświadczyły, że nie znajdują się w położeniu przymusowym, co nie zostało w późniejszym terminie zakwestionowane. P. A. (1) podniósł również, że potwierdziły one, w obu aktach notarialnych, wartość przysługującego im spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...) wraz z wkładem budowlanym w kwocie 55.000,00 zł oraz istnienie wymagalnej wierzytelności obejmującej kwotę

pożyczki oraz odsetki, o łącznej wartości 39.000,00 zł. Ponadto, mimo upływu siedmiomiesięcznego okresu od chwili zawarcia umowy pożyczki z dnia 12.09.2012 r. powódki M. W. i I. W. nie podniosły w tym czasie okoliczności swojego przymusowego położenia, niedołęstwa i nieporadności, wręcz przeciwnie wszystkie zawarte w akcie notarialnym z dnia 12.09.2012 r. oświadczenia potwierdziły ponownie w oświadczeniu z dnia 15.04.2013 r.

Wszystkie oświadczenia powódek M. W. i I. W., zdaniem pozwanego P. A. (1) były składane na potrzeby procesu i nie znajdowały odzwierciedlenia w stanie faktycznym. Zaprzeczył również okoliczności, jakoby przyjął dla siebie świadczenie, którego wartość w chwili zawarcia umowy przewyższała w rażącym stopniu wartość jego własnego świadczenia.

Odnosząc się do twierdzeń powódek, jakoby zawarta umowa pożyczki oraz umowa przewłaszczenia na zabezpieczenia nosiła znamiona wyzysku, wskazał, że możliwość zastosowania przepisu art. 388 k.c. zależy od jednoczesnego spełnienia dwóch obiektywnych przesłanek - rażącej dysproporcji wzajemnych świadczeń i przymusowego położenia, niedołęstwa lub niedoświadczenia wyzyskanego oraz jednej przesłanki subiektywnej polegającej na świadomym wykorzystaniu we własnym interesie wyzyskanego. W niniejszej sprawie żadna z przesłanek nie zachodzi, co wskazuje na błędną wykładnię tego przepisu dokonaną przez M. W. i I. W., jak również ze względu na treść orzeczenia Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 13.02.2013 r., sygn. akt. ACa 1008/12, w którym wyrażono pogląd, iż potrzeba uzyskania gotówki nie świadczy o przymusowym położeniu pożyczkobiorcy w rozumieniu art. 388 k.c.

Odnosnie żądania opartego na art. 58 § 2 k.c. wskazał, że w świetle wyraźnych oświadczeń stron złożonych przed notariuszem w dniu 12.09.2012 r. i potwierdzonych w dniu 15.04.2013 r., przepis ten nie mógł mieć zastosowania w niniejszej sprawie. Z kolei art. 357¹ k.c. nie mógł mieć zastosowania w sprawie z uwagi na to, iż reguluje on odmienne sytuacje i stan faktyczny.

Na wniosek powódek zwolnionych w całości od kosztów sądowych ustanowiono dla nich pełnomocnika z urzędu w osobie radcy prawnego. Podtrzymał on, w piśmie z dnia 12.09.2014 r., w całości ich twierdzenia zawarte w pozwie odnoszące się do stanu faktycznego sprawy oraz co do okoliczności, iż P. A. (1) wykorzystał przymusowe położenie, niedołęstwo, niedoświadczenie oraz naiwność powódek i umieścił w umowie niezgodny z prawdą zapis, iż wartość przysługującego im spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu położonego w S., przy ul. (...), wynosi jedynie 55.000,00 zł, gdy w rzeczywistości wartość ta wynosi 130.000,00 zł.

Z uwagi na powyższe twierdzenia oraz na zmianę sytuacji życiowej M. W. i I. W., spowodowanej sprzedażą przez P. A. (1) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu położonego w S. przy ul. (...), pełnomocnik powódek zmodyfikował żądanie pozwu wnosząc:

- na podst. art. 388 k.c. o zmianę § 11 umowy pożyczki oraz umowy przeniesienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na zabezpieczenie z dnia 12.09.2012 r., zawartej pomiędzy M. W. i I. W. oraz P. A. (1), przed notariuszem R. K., poprzez określenie, iż wartość spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu położonego w S. przy ul. (...) wraz z wkładem budowlanym, wynosi 130.000,00 zł i o zasądzenie w związku z tym od pozwanego P. A. (1) na rzecz: M. W. kwoty 37.500,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wyrokowania do dnia zapłaty i I. W. kwoty 37.500,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wyrokowania do dnia zapłaty, tytułem zwrotu wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu po odliczeniu części tej wartości na poczet długu,

ewentualnie

- na podst. art. 388 k.c. i art. 58 k.c. – w razie stwierdzenia przez Sąd, że zmiana § 1 umowy pożyczki oraz umowy przeniesienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na zabezpieczenie byłaby niemożliwa lub nadmiernie utrudniona - o stwierdzenie nieważności umowy przeniesienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na zabezpieczenie z dnia 12.09.2012 r. i zasądzenie na rzecz: M. W. kwoty 37.500,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wyrokowania do dnia zapłaty i I. W. kwoty 37.500,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wyrokowania do dnia zapłaty.

Wniósł również o przyznanie od Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Słupsku na swoją rzecz kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu, albowiem koszty te nie zostały uregulowane ani w całości, ani w części.

Wskazał nadto, że M. W. miała wykształcenie średnie, zaś I. W. miała wykształcenie podstawowe, dlatego też uważały, że podpisały umowę pożyczki i nie sądziły, że przeniosły na pozwanego własność swojego prawa do lokalu. Poza tym, nie miały one świadomości, iż w umowie wartość tego prawa została ustalona na kwotę 55.000,00 zł, gdyż w obrocie nieruchomościami ceny dla takiego rodzaju lokalu po prostu nie funkcjonują. P. A. (1) natomiast – jako profesjonalista – mając bardzo dobrą orientację odnośnie cen w obrocie nieruchomościami, z całą pewnością znał rzeczywistą wartość lokalu i wykorzystał wspomniane wcześniej niedoświadczenie, niedołęstwo i naiwność powódek w celu zawarcia umowy, w której między świadczeniami należnymi obu stronom istniała rażąco wysoka dysproporcja. W konsekwencji należało zdaniem M. W. i I. W. uznać, iż doszło do naruszenia art. 353¹ k.c., gdyż pozwany wykorzystał charakterystyczne dla danego typu umowy instrumenty dążąc do celu odmiennego od tego, dla którego umowa została ukształtowana, co doprowadziło do nadmiernego zabezpieczenia i w efekcie nadmiernego zaspokojenia wierzyciela. W związku z tym należałoby rozważyć w świetle stanowiska Sądu Najwyższego zawartego w wyroku z dnia 12.10.2011 r. w sprawie II CSK 690/10, czy naruszenie ram zakreślonych przepisem art. 353¹ k.c. nie doprowadziło w okolicznościach niniejszej sprawy do nieważności umowy zgodnie z art. 58 § 1 i 2 k.c.

Nadto strona powodowa wskazała, że w sytuacji stwierdzenia nieważności przez Sąd umowy przenoszącej własność spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, strony winny były sobie zwrócić uzyskane świadczenia. W związku z tym, że P. A. (1) zbył lokal i nie jest możliwe przeniesienie prawa własności z powrotem na powódki, żądały one zwrotu wartości tego prawa na podstawie art. 405 k.c., wskazując że podstawą obliczenia sum jakie miały być zwrócone było przyjęcie wartości mieszkania w kwocie 130.000,00 zł i dokonanie z tej kwoty odliczeń sum pieniężnych wynikających z aktów notarialnych, które rzekomo zostały im wypłacone. Do zapłaty pozostała kwota 75.000,00 zł, a zatem każdej z powódek należał się zwrot 37.500,00 zł od P. A. (1).

Ustosunkowując się do zmodyfikowanego żądania, w piśmie z dnia 22.12.2014 r. pozwany podtrzymał dotychczasowe stanowisko, Zarzucił, że tak sformułowane żądanie pozwu nie może być uwzględnione, albowiem umowa pożyczki nie jest sensu stricto umową wzajemną, dla której zastosowanie mogły mieć przepisy art. 388 k.c. Nadto umowa o zabezpieczenie nie jest również umową sensu largo, a zatem ingerencja Sądu w treść jej zapisów nie jest możliwa na podstawie przepisu art. 388 k.c., tym bardziej że M. W. i I. W. żądały zmiany treści umowy w zakresie nie obejmującym świadczeń stron (§ 11). Zastosowania nie może mieć również przepis art. 405 k.c., albowiem bezpodstawne wzbogacenie nie stanowi następstwa elementu uregulowanego w ramach istniejącego pierwotnie stosunku prawnego.

W piśmie z dnia 13.06.2016r. do toczącego się postępowania wstąpił Prokurator Prokuratury Rejonowej w Słupsku argumentując, iż wzięcia udziału w tym postępowaniu wymagają zarówno ochrona praworządności, praw obywatelskich, jak i interesu społecznego.

Powódki M. W. i I. W. na rozprawach w dniu 12.06.2015 r. i 21.09.2016r. akcentowały również, iż czują się pokrzywdzone zaistniałą sytuacją. Nie mając wykształcenia prawniczego, nie miały świadomości konsekwencji swojego czynu. Akcentowały rozmiar poniesionej szkody wskazując, że spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przy ul. (...) nabyły za kwotę 130.000,00 zł w 2009 r., zaś zaledwie 3 lata później jego wartość została ustalona przez P. A. (1) na kwotę 55.000,00 zł, czyli prawie 2,5 razy niższą od ceny zakupu. Nadto na skutek przeprowadzonej eksmisji z mieszkania straciły cały dorobek życia, ponieważ ukradziono im rzeczy osobiste oraz stanowiące wyposażenie mieszkania.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

M. W. posiada wykształcenie średnie, skończyła szkołę ekonomiczną. Przed odejściem na emeryturę w 2002 – 2003 r., pracowała w charakterze starszej księgowej w zakładach (...) w S., gdzie zajmowała się kosztami, rozliczaniem różnych dokumentów i faktur. Początkowo otrzymywała emeryturę, lecz po śmierci męża w 2007 r. przeszła na

jego świadczenie rentowe, ponieważ było wyższe. Otrzymywała 2.600,00 zł netto i do chwili obecnej taką rentę otrzymuje. Poza tym M. W. leczyła się na przepuklinę żołądka, na stawy, ponieważ ma zaawansowaną chorobę nóg, na zwyrodnienie kręgosłupa. Nigdy nie miała problemów zdrowotnych natury psychologicznej, czy psychiatrycznej.

dowód: zeznania powódki M. W. /k. 131/.

I. W. jest córką M. W.. Posiada wykształcenie podstawowe. Przez 20 lat – do 2007 r. - pracowała na poczcie, na stanowisku ekspedient ekspedycji listowej. Z tytułu wykonywanej pracy otrzymywała wynagrodzenie w wysokości 1.000,00 zł netto. Rozwiązała stosunek pracy za porozumieniem stron. Od tego czasu nie pracuje, pozostając na utrzymaniu matki M. W..

dowód: zeznania powódki I. W. /k. 132/.

W dniu 27.11.2009r. powódki M. W. i I. W. nabyły w udziałach wynoszących po 1/2 części, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...), o powierzchni użytkowej 35,2 m², położonego na drugim piętrze budynku nr (...) przy ul. (...) w S., znajdującego się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S., dla którego Sąd Rejonowy w Słupsku VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr (...), za cenę 130.000,00 zł.

dowód: akt notarialny Rep A nr (...) sporządzony przed notariuszem w S. R. R. – k. 50-52 akt KW SL1S/00070620/2 i na k. 141-143 akt sprawy.

W roku 2012 powódki M. W. i I. W. były zadłużone z tytułu czynszu za mieszkanie za okres 5 miesięcy, w Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S., w kwocie ok. 2.100,00 zł. Potrzebowały pieniędzy na spłatę zadłużenia i na remont łazienki. Chciały również postawić pomnik mężowi M. W. i kupić leki dla M. W.. W Gazecie (...) przeczytały ogłoszenie pozwanego P. A. (1), w którym oferował „udzielanie pożyczek prywatnych pod zastaw nieruchomości, bez bik i sprawdzania zdolności kredytowej, gotówka od ręki, umowa notarialna”. Powódki zadzwoniły do niego w celu uzyskania pożyczki. Pozwany P. A. (1) przyjechał, obejrzał mieszkanie, sfotografował je i w celu podpisania umowy pożyczki umówiono termin u notariusza w G.. Obie powódki M. W. i I. W. negocjowały warunki pożyczki.

Przed zawarciem umowy z pozwanym, powódka I. W. zaciągała pożyczki na podstawie umów pożyczek w (...) S.A. na kwotę 3.000,00 zł oraz w firmie (...), na kwotę 2.000,00 zł.

dowód: zeznania M. W. /k. 131,357/, zeznania I. W. /k. 132, 358/, ogłoszenie /k.12 akt/.

Pozwany P. A. (1) udziela pożyczek prywatnie od 8 lat i prowadzi działalność w zakresie świadczenia usług finansowych, pośrednictwa w usługach bankowych i parabankowych.

dowód: zeznania P. A. (1) – k. 134, 359, 360, zeznania świadka R. K. – k. 331.

W dniu 12.09.2012 r. pomiędzy pozwanym P. A. (1), a powódkami M. W. i I. W. doszło do zawarcia umowy pożyczki oraz umowy przeniesienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na zabezpieczenie w formie aktu notarialnego, przed notariuszem R. K., prowadzącym Kancelarię Notarialną w G., Rep A nr (...).

W § 1.1. P. A. (1) oświadczył, iż udziela solidarnie M. W. i I. W. pożyczki w kwocie 36.822,00 zł na okres od dnia 12.09.2012 r. do dnia 12.03.2013 r, a M. W. i I. W. powyższą pożyczkę przyjmują, co niniejszym potwierdzają i kwitują jej odbiór. Nadto M. W. i I. W. oświadczyły, że posiadają odpowiednie dochody umożliwiające terminowe uregulowanie zobowiązań wobec Pożyczkodawcy oraz majątek pozwalający na spłatę pożyczki w terminie, a nadto, że nie znajdują się w położeniu przymusowym w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego.

Nadto strony postanowiły, że pożyczka będzie oprocentowana w wysokości 11,83% rocznie, zaś w przypadku opóźnienia w zwrocie pożyczki pożyczkobiorcy będą zobowiązani do zapłaty pożyczkodawcy odsetek za opóźnienie w wysokości aktualnej stopy odsetek maksymalnych określonych w art. 359 § 2¹ kc. Kwota odsetek zapłacona zostanie jednorazowo łącznie z kwotą kapitału pożyczki w dniu spłaty pożyczki, co stanowi łączną kwotę 39.000,00 zł, przy

czym zwrotu kwoty pożyczki wraz z odsetkami, o których mowa wyżej, pożyczkobiorca dokona gotówką do rąk wierzyciela lub na wskazany rachunek bankowy. W przypadku spłaty w terminie do dnia 12.03.2013 r. co najmniej kwoty 9.000,00 zł P. A. (1) zobowiązał się, na każde żądanie Pożyczkobiorców przedłużyć umowę na okres dalszych 6 miesięcy, na takich samych warunkach, jak w niniejszej umowie.

W § 1.3. M. W. i I. W. oświadczyły, że co do obowiązku solidarnego zwrotu P. A. (1) całej pożyczki wraz z odsetkami w wysokości 39.000,00 zł, w terminie do dnia 12.03.2013 r. 4 umowy, poddają się egzekucji wprost z niniejszego aktu stosowanie do treści art. 777 § 1 pkt 4 kodeksu postępowania cywilnego.

W § 2 M. W. i I. W. oświadczyły, że przysługuje im w udziałach po 1/2 części spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...), położonego na II kondygnacji w budynku nr (...) przy ul. (...) w S., obejmującego dwa pokoje, kuchnię, łazienkę z wc i przedpokój oraz pomieszczenie przynależne – piwnica, o łącznej powierzchni użytkowej 35,20 m², a także że zgromadziły w tej spółdzielni wymagany wkład budowlany oraz, że posiadają zadłużenie wobec Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S. w kwocie 2.100,00 zł z tytułu opłat eksploatacyjnych związanych z korzystaniem z lokalu i zobowiązały się z kwoty pożyczki do spłaty tego zadłużenia.

W § 11 umowy strony określiły wartość prawa do lokalu wraz z wkładem budowlanym na kwotę 55.000,00 zł.

Jednocześnie w § 3 umowy, M. W. i I. W. przenieśli na P. A. (1) w celu zabezpieczenia przysługującej mu względem nich wierzytelności, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu opisanego w § 2 umowy, a P. A. (2) wyraził zgodę na to przeniesienie.

Nadto w § 4 umowy, strony zgodnie postanowiły, że w przypadku terminowego zwrotu kwoty pożyczki wraz z odsetkami wynikających z tej umowy pożyczki, P. A. (1) przeniesie na rzecz M. W. i I. W. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu opisanego w § 2 umowy, niezwłocznie po dokonaniu zwrotu kwoty pożyczki, a najpóźniej w terminie miesiąca od dnia terminowego zwrotu pożyczki. Powódki na powyższe przeniesienie zobowiązały się wyrazić zgodę.

W § 6 umowy wskazano, że w przypadku niedokonania terminowego zwrotu kwoty pożyczki, opisanego w § 1.1. umowy wraz z odsetkami, wynikających z tej umowy pożyczki, P. A. (1) będzie uprawniony do wyboru jednego z poniższych sposobów zaspokojenia swojej należności:

1) zatrzymania jako wyłącznie uprawniony spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego opisanego w § 2 umowy, bez obowiązku zwrotu tego lokalu na rzecz M. W. i I. W., za zaliczeniem wartości lokalu określonej w § 11 tej umowy na poczet długu,

2) sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu opisanego w § 2 umowy, na rzecz dowolnych osób, przy czym pozwany zobowiązał się na 3 tygodnie przed planowaną sprzedażą do poinformowania M. W. i I. W. o osobie nabywcy i oferowanej przez niego cenie, w którym to terminie mają one prawo spłacić całą kwotę pożyczki wraz z odsetkami i żądać przeniesienia na swoją rzecz przedmiotowego lokalu będącego przedmiotem przewłaszczenia, w udziałach po 1/2 części na każdą z nich.

Nadto strony zgodnie postanowiły, że o wyborze sposobu zaspokojenia wierzyciel powiadomi dłużników listem poleconym wysłanym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru na adres wskazany w niniejszym akcie notarialnym lub inny znany pożyczkodawcy adres w terminie do 30 dni od dnia w którym spłata pożyczki wraz z odsetkami winna nastąpić. Z chwilą zawiadomienia lub niepodjęcia przez adresata dwukrotnie awizowanej przesyłki przez pocztę, roszczenie o zwrotne przeniesienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr (...), położonego w budynku nr (...) przy ul. (...) w S., opisanego w § 2 wygasza, z zastrzeżeniem § 6 pkt 2) powyżej, na co powódki wyraziły zgodę.

dowód: umowa pożyczki oraz umowa przeniesienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na zabezpieczenie – akt notarialny Rep A nr (...), sporządzony przed notariuszem w G. R. K. – k. 6-8 i verte oraz k. 82-84 i verte akt KW nr SL1S/00070620/2.

Powódki M. W. i I. W. nie spłaciły zaciągniętej u pozwanego P. A. (1) pożyczki. Kwotę pożyczki spożytkowały na spłatę zadłużenia w Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S., zakup leków dla powódki M. W., wyjazd do rodziny, postawienie pomnika mężowi M. W. i potrzeby bieżące, zaś remontu łazienki nie przeprowadziły. W dacie 12.03.2014 r. pieniądze z pożyczki były już wydatkowane. M. W. i I. W. nie proponowały P. A. (1) również spłaty kwoty 9.000,00 zł celem przedłużenia umowy za następne 6 miesięcy. M. W. chciała oddać pieniądze P. A. (1) po Ś. Wielkanocnych, ale nie wyraził on na to zgody, nie wyraził również zgody na spłatę zadłużenia w ratach.

dowód: zeznania powódki M. W. – k. 357, zeznania I. W. – k. 358, zeznania P. A. (1) k. 360.

Wobec braku spłaty zadłużenia wynikającego z umowy z dnia 12.09.2012 r., w dniu 05.04.2013r. doszło do podpisania przez M. W. i I. W. oraz P. A. (1) drugiego aktu notarialnego (Rep. A nr (...)), obejmującego oświadczenie o wykonaniu umowy, w którym ponownie potwierdziły fakt zawarcia umowy pożyczki z dnia 12.09.2012 r. na kwotę 36.822,00 zł, fakt jej przyjęcia i pokwitowania odbioru. Powódki potwierdziły w nim również okoliczność, iż celem zabezpieczenia spłaty pożyczki przeniosły na P. A. (1) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu położonego w S. przy ul. (...), mieszkanie nr (...), dla którego w Sądzie Rejonowym w Słupsku prowadzona jest księga wieczysta KW nr (...) wraz z wkładem budowlanym, na co P. A. (1) wyraził zgodę i zobowiązał się do powrotnego przeniesienia tego prawa na powódki pod warunkiem terminowego zwrotu pożyczki wraz z odsetkami. Nadto powódki potwierdziły również zapisy § 6 umowy pożyczki dotyczące możliwości wyboru przez pożyczkodawcę sposobu zaspokojenia należności.

Jednocześnie w § 2 strony oświadczyły, że M. W. i I. W. nie zwróciły otrzymanej od P. A. (1) pożyczki w terminie, a P. A. (1) pismem z dnia 13.03.2013 r. wysłanym listem poleconym za zwrotnym poświadczeniem odbioru poinformował pożyczkobiorców, że wykonując postanowienie § 6 umowy pożyczki oraz umowy przeniesienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na zabezpieczenie z dnia 12.09.2012 r., zatrzymuje, jako wyłącznie właściciel nabyty powołaną umową lokal mieszkalny stanowiący odrębną nieruchomość wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej. M. W. i I. W. oświadczyły, że oświadczenie powyższe odebrały, rozumieją jego treść i skutki i wyrażają na nie zgodę.

W § 3 strony oświadczyły, iż zgodnie z zapisami § 6 umowy pożyczki oraz umowy przeniesienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na zabezpieczenie z dnia 12.09.2012 r., dokonują rozliczenia pożyczki i przedmiotu zabezpieczenia, w ten sposób że podstawą rozliczenia jest wartość spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu wraz z wkładem budowlanym wynosząca 55.000,00 zł i wymagalna wierzytelność przysługująca P. A. (1) obejmująca kwotę pożyczki wraz z odsetkami w kwocie 39.000,00 zł, wobec czego P. A. (1) był zobowiązany do zwrotu powódkom łącznie kwoty 16.000,00 zł.

W § 3 pkt. 2 strony zgodnie oświadczyły, że całość spłaty w kwocie 16.000,00 zł została już przez P. A. (1) wypłacona gotówką do rąk M. W. i I. W., którą to okoliczność powódki potwierdziły i pokwitowały odbiór.

Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany.

dowód : akt notarialny Rep A nr (...) z dnia 05.04.2013 r.

Treść obu wyżej opisanych aktów notarialnych została przygotowane wcześniej przez notariusza R. K. prowadzącego Kancelarię Notarialną w G., który wzór umowy otrzymał od pozwanego. Nie wywierano nacisków na powódki, by podpisały one umowę pożyczki, a następnie oświadczenie. Akty zostały powódkom odczytane, zawarte w nich zapisy były wyjaśniane i z uwagi na brak zgłaszanych przed notariuszem uwag do ich treści oraz brak zgłaszanych wątpliwości przez stronę powodową, podpisane w kształcie wynikającym z aktów notarialnych. Powódki miały możliwość nie podpisywania aktów notarialnych. Powódka M. W. wiedziała, że po zawarciu umowy pożyczki z pozwanym P. A. (1), to on stanie się właścicielem mieszkania. I. W. miała również świadomość co oznacza przewłaszczenie na zabezpieczenie.

dowód: zeznania I. W. – k. 132, 133, 358, zeznania M. W. – k. 131, 132, zeznania P. A. (1) – k. 134, zeznania świadka R. K. – k. 331, 332, 333.

Po Ś. Wielkanocnych 2013r. pozwany przyjechał do mieszkania powódki wraz z mężczyzną o nazwisku D., informując powódki, że będzie on mieszkał w tym mieszkaniu, powódki zostały wymeldowane i że muszą znaleźć sobie nowe lokum. Na drugi dzień powódki znalazły ofertę mieszkania do wynajęcia na ulicy (...) w S. i wyprowadziły się. **dowód: zeznania powódki I. W. – k. 132, 133, 358, zeznania powódki M. W. – k. 131, 132.**

W dniu 23.05.2013 r. aktem notarialnym Rep A nr (...) przed notariuszem P. D. prowadzącym Kancelarię Notarialną w S. przy ul. (...), P. A. (1) sprzedał K. W. (1) udział wynoszący 1/2 części oraz D. W. udział wynoszący 1/2 części – w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w S. przy ul. (...) o powierzchni 35,20m², za łączną cenę wynoszącą 56.000,00 zł.

Nabywczynie nie знаły wcześniej osoby pozwanego. Mieszkanie było wprawdzie do remontu, lecz uznały cenę nabycia za okazyną, ponieważ za inne mieszkania, które oglądała K. W. (2) (poprzednie nazwisko W.) sprzedający żądali 80.000 zł – 100.000,- zł.

dowód: akt notarialnym Rep. A nr (...) z dnia 23.05.2013 r. /k. 92-93 akt księgi wieczystej KW nr (...)/, zeznania świadków K. W. (2) (poprzednio W.) i D. W. –k. 112-113 akt.

Naczelnik Urzędu Skarbowego w S. wszczął postępowanie podatkowe odnośnie sprawdzenia wartości i stanu lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...), w związku z zawartą aktem notarialnym Rep A nr 1503/2013 umową sprzedaży.

dowód: pismo Naczelnika Urzędu Skarbowego w S. z dnia 06.07.2015 r. – k. 147.

Wartość rynkowa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...) według stanu i cen na dzień 12 września 2012 r. wynosiła 96.800,00 zł.

Wartość rynkowa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...) według stanu i cen z kwietnia i maja 2013 r. wynosiła 103.300,- zł.

dowód: pisemna opinia biegłej sądowej A. D. /k. 229 – 262/, ustna uzupełniająca opinia biegłej A. D. /k.294 295 akt/, uzupełniająca pisemna opinia A. D. /k. 314-327 akt/.

Sąd zważył co następuje:

W pierwszej kolejności należało ocenić zasadność żądania głównego, wywiedzonego na podstawie art. 388 kc, a dotyczącego zmiany § 11 umowy pożyczki oraz umowy przeniesienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na zabezpieczenie z dnia 12.09.2012 r. poprzez określenie, iż wartość spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu położonego w S. przy ul. (...) wraz z wkładem budowlanym, wynosi 130.000,00 zł i o zasądzenie w związku z tym od pozwanego P. A. (1) na rzecz: M. W. kwoty 37.500,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wyrokowania do dnia zapłaty i I. W. kwoty 37.500,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wyrokowania do dnia zapłaty, tytułem zwrotu wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu po odliczeniu części tej wartości na poczet długu.

Sąd zważył, że zgodnie z art. 388 § 1 k.c., jeżeli jedna ze stron, wyzyskując przymusowe położenie, niedołość lub niedoświadczenie drugiej strony, w zamian za swoje świadczenie przyjmuje albo zastrzega dla siebie lub dla osoby trzeciej świadczenie, którego wartość w chwili zawarcia umowy przewyższa w rażącym stopniu wartość jej własnego świadczenia, druga strona może żądać zmniejszenia swego świadczenia lub zwiększenia należnego jej świadczenia, a w wypadku, gdy jedno i drugie byłoby nadmiernie utrudnione, może ona żądać unieważnienia umowy.

W orzecznictwie wyrażany jest pogląd, zgodnie z którym możliwość zastosowania przepisu art. 388 k.c. zależy od jednoczesnego spełnienia dwóch obiektywnych przesłanek, a mianowicie rażącej dysproporcji wzajemnych świadczeń i przymusowego położenia, niedołości lub niedoświadczenia wyzyskanego oraz jednej przesłanki subiektywnej, polegającej na świadomym wykorzystaniu we własnym interesie wyzyskanego (tak: wyrok Sądu Apelacyjnego w

Katowicach z dnia 10.01.1995 r., I ACr 839/94, OSA 1997/7-8/46; wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 27.10.2004, (...), OSA 2005/9/37).

W świetle utrwalonego stanowiska orzecznictwa, przez przesłankę przymusowego położenia, należy rozumieć taką sytuację majątkową lub osobistą wyzyskanego, która zmusza go do przyjęcia proponowanych warunków umowy. Przymusowe położenie to stan, w którym dana osoba czuje się zmuszona do dokonania czynności prawnej, bez względu na to, czy jest to dla niej korzystne. Pokrzywdzony uważa zawarcie takiej umowy za jedyne, co w tej sytuacji może zrobić. Przyczyna opisanego stanu jest obojętna z punktu widzenia oceny czy spełnione są przesłanki wyzysku. Przymus może być związany z warunkami materialnymi, osobistymi czy innymi. Przymusowe położenie występuje, gdy strona znajduje się w takich warunkach materialnych, osobistych lub rodzinnych, które zmuszają do zawarcia umowy nawet bez ekwiwalentności świadczeń (za wszelką cenę) oraz nie pozwalają na swobodne pertraktacje (por. wyrok SN z dnia 27 września 2005 r., V CK 191/05, LEX nr 407057; wyrok SN z dnia 11 października 1973 r., I PR 388/73, LEX nr 14233; wyrok SN z dnia 28 stycznia 1974 r., I CR 819/73, LEX nr 7391; wyrok SN z dnia 24 listopada 1998 r., I CKN 667/97, niepubl.; wyrok SA w Białymstoku z dnia 27 października 2004 r., I ACa 530/04, OSAB 2005, z. 1, poz. 28, OSA 2005, z. 9, poz. 37).

Z przymusowym położeniem będziemy mieli do czynienia także wówczas, kiedy strona znajduje się w obliczu takiego pogorszenia jej sytuacji materialnej, że grozi to niedostatkiem zarówno dla niej samej, jak i dla jej rodziny, albo kiedy wyzbycie się określonego składnika majątkowego jest niezbędne w celu uzyskania środków na zaspokojenie pilnych zobowiązań, na przykład zobowiązań podatkowych, których niewykonanie w terminie pociąga za sobą daleko idące sankcje (por. wyrok SN z dnia 27 września 2005 r., V CK 191/05, LEX nr 407057).

Podzielając w zupełności przytoczone stanowiska Sąd zważył, iż w niniejszej sprawie powódki nie wykazały, że przystępując do zawarcia analizowanej umowy znajdowały się w sytuacji, która zmusiłaby je do podpisania umowy w kształcie zaproponowanym przez pozwanego. Zeznania powódek wskazywały na to, że pieniądze były im potrzebne na remont łazienki, spłatę zadłużenia w Spółdzielni w wysokości 2.100,- zł, wyjazd do rodziny, zakup leków, zaś uzyskaną pożyczkę wydatkowały m.in. na wyjazd do rodziny, postawienie pomnika, spłatę zaległości czynszowych; remont łazienki nie został przeprowadzony.

W ocenie Sądu, by można było mówić o przymusowym położeniu, musimy mieć do czynienia ze stanem cechującym się pewną radykalnością czy niezbędną koniecznością, który doprowadza do złożenia przez jedną stronę oświadczenia woli w istocie rzeczy wadliwego, przy wykorzystaniu tego stanu przez drugą stronę. Konieczność wywiązywania się z wymagalnych zobowiązań z tytułu czynszu nie tworzyła stanu przymusowego położenia w rozumieniu art. 388 k.c., bowiem w pewnym sensie dłużnik, który nie płaci długów dobrowolnie, zawsze działa pod przymusem. Również pozostałych wydatków w postaci remontu łazienki (którego zresztą nie wykonały), wyjazdu do rodziny, czy postawienia pomnika, nie sposób uznać za konieczne do poniesienia przez powódki. Wszystkie te okoliczności przemawiają za uznaniem, iż nie została spełniona przesłanka przymusowego położenia powódek, prowadząca do konieczności zawarcia z pozwanym umowy.

Z kolei niedołęstwo oznacza ułomności fizyczne lub psychiczne, które nie pozwalają na należyte rozpoznanie wartości świadczeń albo stają się jedną z przyczyn zawarcia umowy mimo znanej wyzyskanemu dysproporcji świadczeń, przy czym owe ułomności nie występują w takim natężeniu, aby powodować nieważność czynności prawnej. W judykaturze niedołęstwo określa się jako brak umiejętności sprawnego działania i właściwego prowadzenia swoich spraw, bezradność wobec codziennych problemów i konieczność poszukiwania pomocy u innych, osłabienie czynności psychofizycznych, które to cechy wynikają ze stanu zdrowia fizycznego, psychicznego, wieku. Stan niedołęstwa należy rozumieć jako niemożliwość przezwyciężenia przeszkód na skutek braku sił fizycznych lub psychicznych (tak: wyrok SN z dnia 27.09.2005 r., V CSK 191/05, (...)). Niedoświadczenie natomiast oznacza niewiedzę, która może wynikać z młodego wieku, ale może także polegać na nieznanym wiedzy i braku doświadczenia w dziedzinach życia, która wiąże się z zawieraniem umowy (zob. G. Karaszewski, Komentarz do art. 388 k.c., LEX OMEGA 38/2016, zob. przywołany wyżej wyrok SN z dnia 27 09 2005 r.).

Przenosząc powyższe spostrzeżenia na grunt rozpoznawanej sprawy, Sąd doszedł do wniosku, że nie można było uznać osób powódek za osoby niedołążne, czy niedoświadczone w rozumieniu art. 388 § 1 k.c. Ani wiek powódek, ani ich stan zdrowia, ani doświadczenie życiowe na takie ustalenie nie pozwalały. Powódka M. W. miała wykształcenie średnie ekonomiczne i pracowała całe życie zawodowo w charakterze księgowej, mimo 77 lat w chwili zawierania umowy pożyczki, podejmowała samodzielnie czynności życia codziennego. Chorowała na przepuklinę żołądka, zwyrodnienie kręgosłupa i choroby nóg, jednak nigdy nie leczyła się psychiatrycznie, ani nie korzystała z pomocy psychologicznej. I. W., mająca lat 44 w chwili zawierania umowy do 2007 r. pracowała zawodowo na poczcie. Nie leczyła się dotychczas na żadne choroby.

W ocenie Sądu żadne z zachowań powódek nie przemawiało za nadaniem im przymiotu osób niedołążnych czy niedoświadczonych, z uwagi na fakt, że zawarta z pozwanym umowa nie była pierwszą bardziej skomplikowaną umową zawartą przez powódki. Powódka M. W. zawarła bowiem uprzednio, jak sama wskazała umowę sprzedaży lokalu przy ul. (...), a następnie wraz z córką I. podpisały akt notarialny kupna spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego przy ul. (...), a zatem procedura zawierania umów w formie aktu notarialnego była im znana. Nadto I. W. zawarła w okresie wcześniejszym co najmniej dwie umowy pożyczki w instytucjach parbankowych, tj. w P. oraz w O.. Obie również, jak wynika z treści ich zeznań, negocjowały z pozwanym warunki zawarcia umowy pożyczki. Nadto powódka M. W. świadomie szukała możliwości zaciągnięcia kolejnej pożyczki poza bankami, gdyż instytucje kredytowe – banki nie udzieliłyby jej pożyczek. Nie można również stwierdzić w ich przypadku, ułomności psychicznych lub fizycznych, które nie pozwalałyby na należyte rozpoznanie wartości świadczeń, a stały się jedną z przyczyn dysproporcji świadczeń.

Powódki zeznały przy tym, że nie naciskano na nie, aby zawarły umowę. Warunki umowy, a w szczególności, to że zabezpieczeniem zwrotu pożyczki będzie mieszkanie, zapewne były wcześniej znane powódce, skoro warunki umowy były przez nią negocjowane, a następnie odczytane przez notariusza, którą to okoliczność powódki przyznały. Poza tym powódki miały możliwość zapytania notariusza o niezrozumiałe kwestie. Powódki nie działały w pośpiechu i nie były zaskoczone warunkami umowy, zaś ich twierdzenia, że nie zdawały sobie sprawy z tego, co podpisują pozostawało w sprzeczności z zeznaniami powódek wskazującymi, że wiedziały, iż zawierając umowę pozwany stanie się właścicielem mieszkania.

Względem na powyższe doprowadził Sąd do powzięcia przekonania, iż strona powodowa nie wykazała ziszczenia się przesłanek wyzysku z art. 388 § 1 kc i żądanie główne zmiany umowy oddalono jak w pkt I wyroku.

Przystępując do rozpoznania żądania ewentualnego sformułowanego jako żądanie stwierdzenia nieważności umowy i zapłaty, w pierwszej kolejności Sąd zważył, że zgodnie z ugruntowanym w orzecznictwie Sądu Najwyższego stanowiskiem, w przypadku gdy dojdzie już do naruszenia prawa, w związku z którym powodowi służy roszczenie o świadczenie (danie, czynienie, zaniechanie, znoszenie), wyłączona jest możliwość skutecznego wystąpienia z powództwem o ustalenie, skoro sfera podlegająca ochronie jest w takiej sytuacji szersza, a rozstrzygnięcie o różnicy zdań w stanowiskach stron nabiera charakteru przesłankowego (zob. m.in. także wyrok SN z dnia 1 kwietnia 2004 r., II CK 125/03, OSP 2005, z. 2, poz. 23, uzasadnienie uchwały SN z dnia 17 grudnia 1993 r., III CZP 171/93, OSNCP 1994, nr 7-8, poz. 149 i uzasadnienie uchwały SN z dnia 25 stycznia 1995 r., III CZP 179/94, OSNCP 1995, nr 5, poz. 76).

Podzielając w zupełności przytoczone stanowisko Sąd zważył, że zgłoszone roszczenie o zapłatę jako dalej idące wyłączało możliwość dochodzenia osobnego roszczenia o ustalenie, ponieważ interes prawny w orzeczeniu ustalenia nieważności był realizowany żądaniem o zapłatę, a badanie nieważności umowy miało w niniejszej sprawie charakter przesłankowy.

Sąd zważył, że w niniejszej sprawie strona powodowa wskazywała alternatywne przesłanki stwierdzenia nieważności powołując się na art. 388 k.c. i art. 58 k.c.

Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem art. 388 § 1 k.c. jest przepisem szczególnym w stosunku do przepisu art. 58 k.c., co implikuje wniosek, że przyjęcie istnienia wyzysku zasadniczo wyklucza możliwość ustalenia nieważności umowy na podstawie art. 58 § 2 k.c.

Umowa naruszająca zasady uczciwego obrotu oraz lojalności wobec kontrahenta może być jednak uznana za sprzeczną z zasadami współzycia społecznego w razie braku wystąpienia wyzysku, lub nie powstania wszystkich jego przesłanek przewidzianych w art. 388 § 1 k.c. Dotyczy to przede wszystkim sytuacji, gdy do ukształtowania stosunków umownych w sposób wyraźnie krzywdzący dla jednej strony doszło przy świadomym lub tylko spowodowanym, niedbalstwem wykorzystaniu przez drugą stronę silniejszej pozycji, przy znacznej intensywności pokrzywdzenia drugiej strony (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 31.03.2016 r. IV CSK 372/15, por. wyrok SN z dnia 18.03.2008 r., IV CSK 478/07 nie publ; z dnia 14.01.2010 r., IV CSK 432/09, OSP 2011, nr 3).

Istotą wyżej przytoczonego stanowiska, które odzwierciedla utrwaloną linię orzecznictwa Sądu Najwyższego jest uznanie, że zasady współzycia społecznego stanowią jedno z kryteriów ograniczających zasadę swobody 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 również naruszona także poprzez naruszenie proporcji między obowiązkami dłużnika a potrzebą ochrony uzasadnionego interesu wierzyciela, co ma miejsce, gdy wysokość zabezpieczenia pozostaje w rażącej dysproporcji do wartości zabezpieczanej wierzytelności. Można zatem przyjąć, że umowa jest nieważna z uwagi na naruszenie zasad współzycia społecznego. W orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjęto, iż umową nieważną z uwagi na naruszenie zasad współzycia społecznego (art. 58 § 2 k.c.) może być umowa, w której na rzecz wierzyciela ustanowiono nadmierne zabezpieczenie wierzytelności. Konstrukcja praw zabezpieczających nie może służyć przejmowaniu przez wierzyciela przedmiotu zabezpieczenia na własność, w celu uzyskania zysku z jego sprzedaży, względnie zachowaniu jego własności, za znacznie niższą od rynkowej wartości przejęcia. 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 współzycia społecznego. (...) 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 zabezpieczającemu na rzecz wierzyciela (por. uzasadnienie wyroku SN z 31.03.2016r., IV CSK 372/15, LEX nr 2037908).

W ocenie Sądu w analizowanej umowie z 12.09.2013r. doszło do ustanowienia na rzecz pozwanego nadmiernego zabezpieczenia wierzytelności z tytułu pożyczki, w łącznej kwocie 39.000,- zł, przy jednoczesnym zaniżeniu w umowie wartości przewłaszczanego na zabezpieczenie prawa do lokalu.

Przeświadczenie o zaniżeniu wartości Sąd oparł na dowodzie z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości A. D., która zaopiniowała, iż wartość rynkowa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...) według stanu i cen na dzień 12 września 2012 r. wynosiła 96.800,00 zł.

Do opinii powyższej strona powodowa zgłosiła zastrzeżenia, które był przedmiotem badania w toku przeprowadzenia dowodu z ustnej opinii uzupełniającej biegłej, na rozprawie w dniu 15.06.2016r. Biegła szczegółowo odniosła się do zarzutów strony powodowej, podtrzymując swą opinię pisemną. Do uzupełniającej opinii biegłej żadna ze stron nie zgłosiła zastrzeżeń.

Analiza treści pisemnej opinii biegłej A. D., uzupełnionej ustnie na rozprawie w dniu 15.06.2016 r. pozwalała na uznanie, że były one fachowe i wiarygodne. Biegła w sposób przekonujący uzasadniła swoje stanowisko wskazując przeprowadzone czynności i przesłanki, na których się oparła oraz proces dochodzenia biegłego do wniosków stanowiących konkluzję opinii. Kwestionująca wnioski biegłego zawarte w opinii pisemnej strona powodowa nie powołała żadnego przeciwdowodu mogącego skutecznie podważyć wnioski opinii.

Konsekwencją ustalenia, iż wartość rynkowa prawa do lokalu na dzień zawarcia umowy wynosiła 96.800,- zł musiało być przyjęcie, iż wskazanie w umowie z dnia 12.09.2012r. tejsze wartości na kwotę 55.000,- zł było znacząco (niemal dwukrotnie zaniżone). Okoliczność ta miała zasadnicze znaczenie wobec wprowadzenia zasady rozliczenia niespłaconej pożyczki w taki sposób, że prawo do lokalu przeszło na pozwanego, który zwrócił powódkom jedynie 16.000,- zł, obliczone jako różnica pomiędzy przyjętą wartością prawa do lokalu, a niespłaconą pożyczką.

W ocenie Sądu zapis umowy wskazujący na wartość prawa do lokalu na kwotę 55.000,- zł był sprzeczny z zasadami współżycia społecznego, o jakich mowa w art. 58 § 2 kc, zaś umowa w tej części jest nieważna (art. 58 § 3 kc).

Za sprzecznością umowy w omawianej części z zasadami współżycia społecznego przemawiał fakt, iż mieszkanie było centrum życiowym i jedynym znaczącym majątkiem powódek. Utraciły one służący do zaspokojenia elementarnych potrzeb mieszkaniowych lokal, wskutek realizacji zabezpieczenia wierzytelności w kwocie 39.000,- zł, i odzyskując jedynie kwotę 16.000,- zł. Sytuację tę cechuje znaczna intensywność pokrzywdzenia powódek, do którego doszło przy spowodowanym co najmniej niedbalstwem, wykorzystaniu przez pozwanego swojej silniejszej pozycji. W tym sensie – zdaniem Sądu – zapis umowy naruszał zasady uczciwego obrotu oraz lojalności wobec kontrahenta.

Analizując żądanie strony powodowej zgłoszone jako ewentualne, Sąd zważył, że ustalenie nieważności umowy pociąga za sobą konieczność zwrotu tego, co strony wzajemnie świadczyły. W niniejszej sprawie jednakże ustalono, iż pozwany nie jest już właścicielem mieszkania przewłaszczonego na zabezpieczenie umowy pożyczki, z uwagi na sprzedaż lokalu osobom trzecim.

W tej sytuacji analizy wymagała kwestia, jakie roszczenie przysługuje powódkom i w oparciu o jaką podstawę prawną. Strona powodowa wskazywała m.in. na treść art. 405 kc, żądając zwrotu wartości prawa. Jak wynika z treści aktu notarialnego z 23.05.2013 roku pozwany sprzedał lokal należący wcześniej do powódek za cenę 56.000,00 zł. Z zeznań świadków K. W. (2) i D. W. – nabywczyń lokalu wynikało, iż poza w/w kwotą żadna inna kwota na rzecz pozwanego nie była uiszczona. Strona powodowa nie przytoczyła żadnego dowodu pozwalającego na ustalenie, iż pozwany uzyskał wyższą kwotę za lokal powódek. Poza nieprzekonującymi twierdzeniami samych powódek, strona powodowa nie przytoczyła również żadnych dowodów dla wykazania, iż pozwany wypłacił powódkom mniejszą kwotę pożyczki, aniżeli wskazaną i pokwitowaną przez nie w akcie notarialnym z 12.09.2012r. Powódki pokwitowały także wypłatę do ich rąk kwoty 16.000,- zł tytułem rozliczenia kwoty pożyczki, rozumianego jako różnica pomiędzy przyjętą na 55.000,- zł wartością mieszkania, a niespłaconą pożyczką 39.000,- zł. Pokwitowania tego powódki dokonały podpisując akt notarialny z 04.05.2013r. W tej sytuacji ich twierdzenia w toku procesu, niepoparte żadnymi przekonującymi dowodami, nie mogły prowadzić do ustalenia innych, aniżeli wskazywanych w akcie notarialnym wartości.

Skoro zatem pozwany sprzedał lokal za cenę niemal taką samą, jaką przyjęto w umowie przewłaszczenia na zabezpieczenie, nieuprawnionym byłoby ustalenie, że wzbogacił się bezpodstawnie kosztem powódek.

Następnie Sąd zważył, iż orzecznictwie Sądu Najwyższego prezentowane jest stanowisko, że nie jest wyłączony zbieg roszczenia wynikającego z treści art. 388 k.c z roszczeniem przewidzianym w art. 415 k.c., stanowiąc w motywach, że ograniczanie odpowiedzialności z tytułu szkody wyrządzonej czynem nagannym, nierzadko przestępczym, osobie nieporadnej lub będącej w przymusowym położeniu, będącej słabszym uczestnikiem obrotu prawnego, byłoby niezrozumiałe aksjologicznie. Naruszałoby jednocześnie generalną zasadę obowiązującą w prawie cywilnym, przyjmującą dopuszczalność zbiegu różnych podstaw odpowiedzialności. (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26.06.2013 r., II CSK 582/12, Biul. SN 2013/10/12).

Mimo, że przytaczane stanowisko odnosi się do przepisu dotyczącego wyzysku, to w ocenie Sądu argumentacja ta znajduje zastosowanie w pokrewnej kwestii dotyczącej nieważności umowy z uwagi na sprzeczność z zasadami współżycia społecznego (art. 58 § 2 kc).

W konsekwencji Sąd uznał, że podstawę prawną roszczenia może stanowić czyn niedozwolony, a odpowiedzialność pozwanego może być oparta na odszkodowawczej odpowiedzialności deliktowej, przy zastosowaniu reguł ustalania odszkodowania, wynikających z art. 361 § 2 kc.

W związku z powyższymi rozważaniami przyjęć należało, że wskazanie przez powódki podstawy prawnej dochodzonego roszczenia nie było wiążące dla sądu, który jest zobowiązany do oceny roszczenia w aspekcie wszystkich przepisów prawnych, które powinny być zastosowane, jako mające oparcie w ustalonych faktach. Takie stanowisko wyraził m.in. Sąd Apelacyjny w Łodzi w wyroku z dnia 21 października 2014 r., sygn. akt I ACa 707/14, LEX nr 1554763. Uzasadniając powyższy pogląd Sąd Apelacyjny zauważył, że zgodnie z art. 321 § 1 k.p.c. sąd związany jest przy wyrokowaniu żądaniem powództwa. Związanie to stanowi wyraz obowiązywania zasady dyspozycyjności i oznacza niedopuszczalność orzekania co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem, ani ponad żądanie. Tym niemniej, jak wskazał Sąd Apelacyjny, w myśl art. 187 § 1 k.p.c. powód nie ma obowiązku przytaczania w pozwie podstawy prawnej dochodzonego roszczenia, co podyktowane jest ogólną zasadą, że kwalifikacja prawna roszczenia jest obowiązkiem sądu. Oznacza to, że nawet wskazanie jej przez powoda nie jest wiążące dla sądu, który w ramach dokonywanej subsumcji jest zobowiązany do oceny roszczenia w aspekcie wszystkich przepisów prawnych, które powinny być zastosowane, jako mające oparcie w ustalonych faktach. Odwołując się do orzecznictwa Sądu Najwyższego Sąd Apelacyjny przypomniał, że podanie błędnej podstawy prawnej nie może wywołać negatywnych skutków dla powoda. Wskazanie w pozwie przez profesjonalnego pełnomocnika powoda podstawy prawnej żądania, mimo braku takiego obowiązku, może wprawdzie spowodować ukierunkowanie postępowania, przez pośrednie określenie okoliczności faktycznych uzasadniających żądanie, niemniej jednak ukierunkowanie to nie może oznaczać formalnego związania sądu podaną podstawą prawną zwłaszcza, gdy okoliczności faktyczne mogą stanowić oparcie dla innej, adekwatnej podstawy prawnej

Analizując dochodzone roszczenie Sąd zważył, iż w toku procesu pojawiały się w wypowiedziach powódek na rozprawach oraz w pismach procesowych stwierdzenia, że poniosły one szkodę, że straciły mieszkanie stanowiące ich dorobek życia, że zostały skrzywdzone i wykorzystane przez pozwanego, albowiem nie znały się na przepisach prawa. Strona powodowa przytaczała zatem również podstawę faktyczną oraz argumenty, nakazujące zbadanie żądania pod kątem odpowiedzialności odszkodowawczej wywiedzionej z deliktu.

Sąd zważył, że czyn sprawcy pociągający za sobą odpowiedzialność cywilną musi wykazywać pewne cechy (znamiona) odnoszące się do strony przedmiotowej i podmiotowej. Chodzi o znamiona niewłaściwości postępowania od strony przedmiotowej, co określa się mianem bezprawności czynu, i od strony podmiotowej, co określa się jako winę w znaczeniu subiektywnym.

Zgodnie z poglądem panującym w doktrynie za bezprawne uznaje się także zachowania sprzeczne z zasadami współżycia społecznego albo dobrymi obyczajami, a więc normami moralnymi powszechnie akceptowanymi w całym społeczeństwie lub grupie społecznej, nakazującymi lub zakazującymi określonego zachowania, mimo iż nie jest ono nakazane lub zakazane normą prawną (por. Z. Banaszczyk (w:) K. Pietrzykowski, Komentarz, t. I, 2011, nb 25–26; G. Bieniek (w:) G. Bieniek, Komentarz, t. I, 2009, s. 296–297; W. Czachórski (w:) System prawa cywilnego, t. III, cz. 1, s. 534; W. Dubis (w:) E. Gniewek, Komentarz, 2008, art. 415, nb 12; P. Machnikowski (w:) System prawa prywatnego, t. 6, s. 399 i n.; Z. Radwański, A. Olejniczak, Zobowiązania, 2012, nb 500).

Podzielając w zupełności przytoczone stanowisko, Sąd doszedł do wniosku, iż pozwany wypełnił swym zachowaniem znamiona czynu niedozwolonego, polegającego na zaproponowaniu i przyjęciu w umowie z 12.09.2012r. znacząco zaniżonej wartości lokalu dla potrzeb zabezpieczenia udzielonej pożyczki, a następnie przejął na własność lokal, przyjmując do rozliczeń tę zaniżoną wartość. Spowodował, że powódki wyprowadziły się ze swego jedynego mieszkania, które następnie sprzedał w niższej cenie, aniżeli jego wartość rynkowa. Konstrukcja praw zabezpieczających nie może służyć przejęciu przez wierzyciela przedmiotu zabezpieczenia za znacznie niższą niż rynkowa cenę przejęcia. Jakkolwiek nie ma przeszkód, by podmioty prawa cywilnego w obrocie kredytowym zawierały

umowy, będące odpowiedzią na potrzeby jednej z nich, to granicą ich akceptacji jest sprzeczność czynności kreującej i realizującej zabezpieczenie z zasadami współżycia społecznego.

Oceniając zawinienie pozwanego Sąd zważył, że zajmował się profesjonalnie instrumentami finansowymi od ponad 7 lat, w tym – jak wynika z treści jego zeznań udzielaniem różnego rodzaju pożyczek, również pożyczek z zabezpieczeniem w postaci przewłaszczenia własności nieruchomości. W ocenie Sądu musiał zdawać sobie sprawę z tego, że oszacowanie wartości mieszkania powódek na kwotę 55.000,00 zł jest rażąco zaniżone. Pozwany nie udowodnił faktu konsultacji tej wartości w biurach nieruchomości żadnym dokumentem, z którego wynikałaby wskazana przez niego wartość lokalu powódek M. W. i I. W.. O oczywistym zaniżeniu wartości lokalu świadczył także fakt wszczęcia przez Urząd Skarbowy postępowania wyjaśniającego w odniesieniu do ceny sprzedaży lokalu w maju 2013r. przez pozwanego.

Przystępując do ustalenia wysokości wyrządzonej czynem niedozwolonym pozwanego szkody Sąd zważył, iż szkodą powódek była utrata nieruchomości o wartości 96.800,00 zł, przy jednoczesnym uwzględnieniu, że powódki obciążone były obowiązkiem zwrotu na rzecz pozwanego kwoty 39.000,- zł z tytułu pożyczki oraz otrzymały tytułem rozliczenia kwotę 16.000,- zł

Łącznie szkoda powódek wyniosła kwotę 41.800,00 zł (96.800 zł – 39.000,- zł – 16.000,-zł), a zatem na rzecz każdej z nich zasądzono kwoty po 20.900,00 zł wobec ustalenia, że ich udziały we wspólnym prawie były równe. Dla ustalenia wartości prawa do lokalu przeniesionego na pozwanego na zabezpieczenie przyjęto datę zawarcia umowy pożyczki z 12.09.2012r., bowiem w tej dacie strony ustaliły wartość prawa, według którego miały być dokonywane rozliczenia. Nie było zatem uzasadnionym przyjmowanie wartości prawa z daty późniejszej, tj. daty, w której pozwany dokonał sprzedaży przejętego lokalu. Wobec powyższego orzeczono jak w pkt II wyroku wraz z żądanymi odsetkami za opóźnienie sprecyzowanymi ostatecznie w piśmie procesowym z dnia 10.09.2014 r., na podstawie art. 481 § 1 i 2 kc, oddalając powództwo ewentualne w pozostałym zakresie, jak w pkt. III wyroku.

Jeśli chodzi o koszty procesu, określała je kwota 3.600,00 zł po stronie pozwanego z tytułu zastępstwa prawnego i kwota 4.428,00 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego za pomoc prawną udzieloną z urzędu. po stronie powódek, powiększona o stawkę podatku VAT, ustalone na podstawie § 6 ust. 6 i § 2 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu z dnia 28.09.2002 r. (Dz. U. 163, poz. 1349).

Zgodnie z art. 100 k.p.c. należało rozliczać te koszty stosunkowo, a zatem skoro powódki wygrały niniejszą sprawę w 55,73 %, to w takim stosunku pozwany winien ponieść koszty procesu.

W myśl art. 122 § 1 k.p.c adwokat lub radca prawny ustanowiony zgodnie z przepisami niniejszego działu ma prawo - z wyłączeniem strony - ściągnąć sumę należną mu tytułem wynagrodzenia i zwrotu wydatków z kosztów zasądzonych na rzecz tej strony od przeciwnika. Z przytoczonego przepisu wynika, że koszty zastępstwa prawnego zasądza się na rzecz strony reprezentowanej przez pełnomocnika z urzędu od strony przeciwnej w takim stosunku, w jakim strony wygrały proces. Koszty w niniejszej sprawie z tytułu zastępstwa prawnego wynosiły łącznie 8.028,00zł, z czego pozwany przegrywający w 55,73 % winien je ponieść w wysokości 4.774,00zł. Pozwany poniósł koszty zastępstwa procesowego w wysokości 3.600,00 zł, a zatem kwotę 874,00 zł należało zasądzić na rzecz powódek, tj. po 437,- zł na rzecz każdej z nich. W związku z powyższym Sąd orzekł jak w pkt. IV wyroku. Pozostałą część wynagrodzenia pełnomocnika z urzędu w kwocie 3.554,00 zł, w stosunku w jakim powódki przegrały proces, Sąd przyznał w pkt. V wyroku ze Skarbu Państwa na rzecz pełnomocnika ustanowionego z urzędu w niniejszej sprawie, wobec braku podstaw do obciążania pozwanego kosztami w tym zakresie.

O kosztach w pkt. VI wyroku Sąd orzekł na podstawie art. 113 § 1 ustawy z dnia 28.07.2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych i nakazał ściągnąć od pozwanego wydatki, które poniósł Skarb Państwa na wynagrodzenie biegłej oraz opłatę sądową, od której powódki były zwolnione. Koszty te wynosiły: 3.750,00 zł opłata od pozwu, 2.949,24 zł tytułem wynagrodzenia biegłej, a zatem łącznie kwota 6.699,24zł, które Sąd również rozliczył w stosunku do stopnia,

w jakim pozwany przegrał niniejszy proces, nakazując ściągnąć od pozwanego kwotę 3.733,48 zł. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Słupsku.