

Sygn. akt I C 721/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 stycznia 2016 r.

Sąd Okręgowy w Tarnowie, Wydział I Cywilny

w składzie :

Przewodniczący: SSO Marek Syrek

Protokolant: st. sekr. sądowy Beata Kapa

po rozpoznaniu w dniu 20 stycznia 2016 r. w Tarnowie

na rozprawie

sprawy z powództwa W. K. (1)

przeciwko Funduszowi (...) Sp. z o.o. w P.

o stwierdzenie nieważności umowy

I. ustala, że umowa przewłaszczenia na zabezpieczenie zawarta pomiędzy W. K. (1) i Funduszem (...) Sp. z o.o. w P. w dniu 1 sierpnia 2013r. przed notariuszem M. M. (Repertorium (...)) jest nieważna;

II. zasądza od strony pozwanej na rzecz powoda kwotę 8.856 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;

III. nakazuje pobrać od strony pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Tarnowie kwotę 15.000 zł tytułem opłaty sądowej od pozwu.

SSO Marek Syrek

Sygn. akt I C 721/15

UZASADNIENIE

wyroku z 20 stycznia 2016 r.

Powód W. K. (1) w pozwie skierowanym przeciwko Funduszowi (...) Sp. z o.o. w P. domagał się ustalenia nieważności umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie zawartej pomiędzy stronami w dniu 1 sierpnia 2013 r., której przedmiotem było przeniesienie własności nieruchomości położonej w J. o pow. 0,89 ha zabudowanej budynkiem mieszkalnym oraz budynkami gospodarczymi.

Uzasadniając żądanie wskazał, że zawarł ze stroną pozwaną umowę pożyczki kwoty 60.051,72 zł na okres 12 miesięcy, z tym że faktycznie na jego rachunek wpłynęła jedynie kwota 34.048 zł. Zwrot pożyczki został zabezpieczony przewłaszczeniem na zabezpieczenie nieruchomości. W ocenie powoda zarówno umowa pożyczki jak i przewłaszczenia na zabezpieczenie jest nieważna. Pożyczkobiorca nie uzyskał bowiem od pośrednika kredytowego ani strony pozwanej istotnych informacji dotyczących zawieranych umów. Dopiero w dniu zawarcia umowy dowiedział się, że zabezpieczeniem pożyczki będzie przeniesienie własności nieruchomości. Przy zawarciu umowy doszło do naruszenia zasady równości stron. Pożyczkodawca nie zbadał zdolności kredytowej pożyczkobiorcy, nie przekazał mu projektu umowy, a w umowie zamieścił szereg klauzul niedozwolonych. Pożyczkodawca doskonale zdawał sobie sprawę z braku możliwości spłaty pożyczki, gdyż powód w chwili zawarcia umowy był już zadłużony u kilku wierzycieli,

utrzymywał czteroosobową rodzinę z wynagrodzenia za pracę w wysokości 1350 zł miesięcznie. Wystąpiła ponadto rażąca dysproporcja pomiędzy kwotą udzielonej pożyczki a wartością nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie.

W tej sytuacji zawarta umowa przewłaszczenia na zabezpieczenie jest sprzeczna zarówno z przepisami prawa jak i zasadami współżycia społecznego.

Strona pozwana w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania.

Uzasadniając swoje stanowisko w pierwszej kolejności wskazała na brak interesu prawnego powoda. Podała, iż w chwili obecnej nie jest właścicielem nieruchomości, gdyż jej własność przeniosła na inny podmiot umową sprzedaży z 12 sierpnia 2015 r. po około rocznych poszukiwaniach nabywcy. Zmiana właściciela sprawiła, że nawet uwzględnienie powództwa nie doprowadzi do powrotu nieruchomości do majątku powoda.

Wskazała ponadto, że powód kwestionując ważność i skuteczność przeniesienia własności może wystąpić z powództwem o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym i także z tego względu nie ma interesu prawnego w domaganiu się ustalenia nieważności umowy.

Niezależnie od powyższych okoliczności wskazała, iż brak jest podstaw do stwierdzenia nieważności umowy.

Powód został dokładnie poinformowany o proponowanej treści umowy, otrzymał formularz informacyjny, uzyskał odpowiedzi na wszystkie zadawane pytania. Nie poniósł kosztów pośrednictwa, które zostały pokryte przez pozwanego z własnych środków.

Pozwany nie miał obowiązku badania zdolności kredytowej, a tylko oceny ryzyka kredytowego. Powód przed zawarciem umowy wskazał na uzyskiwane dochody rzędu 2.700 zł miesięcznie, a średnie koszty utrzymania określił na 700 zł miesięcznie oraz inne wydatki na 300 zł miesięcznie. Zadeklarował brak wymagalnych zobowiązań. Zapewnił, że umowę zawiera jedynie w celu uniknięcia długotrwałych i skomplikowanych procedur bankowych. Zadeklarował również brak okoliczności świadczących o niewypłacalności lub o przymusowej sytuacji. Pozwany dokonał sprawdzenia przedmiotu zabezpieczenia.

Strona pozwana wskazała dalej, że pobrana prowizja w kwocie 24.051,72 zł nie jest wygórowana, a odzwierciedla zwiększone ryzyko łączące się z zawieraniem tego rodzaju umów. Biorąc pod uwagę projektowane przepisy ustawy o kredycie konsumenckim prowizja ta mieści się w określonych tam granicach.

W ocenie strony pozwanej nie ma również możliwości przyjęcia, że umowa narusza dobre obyczaje. Umowa odzwierciedla wolę obu stron, powód nie znajdował się w sytuacji przymusowej i wszystkie elementy umowy zostały z nim uzgodnione indywidualnie. Umowa mieści się więc w granicach zasady swobody umów. Powód w przeszłości zawierał umowy kredytowe, stąd nie znajdował się w sytuacji dla niego nowej. Co istotne do chwili obecnej nie zwrócił pożyczki.

Zabezpieczenie pożyczki nie było nadmierne, zbyteczne ani sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Było jedynym możliwym zabezpieczeniem, gdyż powód nie dysponował innym majątkiem.

W tej sytuacji brak jest podstaw do uwzględnienia powództwa.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny.

Powód W. K. (1) i jego żona W. K. (2) przez dłuższy okres czasu poszukiwali możliwości zaciągnięcia kredytu hipotecznego celem spłaty ciężących na nich zobowiązań. Kilka lat temu żona powoda zakupiła lokal mieszkalny w N. za kwotę 90.000 zł, przy czym część ceny nabycia w kwocie 60.000 zł zapłaciła przy zawarciu umowy, a pozostałą kwotę miała uiścić w ciągu roku. Z uwagi na niskie dochody rodziny nie wywiązała się z tego zobowiązania. Powód po okresie, w którym pobierał rentę, pozostawał bez stałych dochodów, co dodatkowo pogorszyło sytuację materialną rodziny. Z tego względu małżonkowie zaciągali kolejne zobowiązania, w tym w sklepie spożywczym i

firmie pożyczkowej (...). W roku 2013 ich zadłużenie sięgnęło kwoty ok. 70.000 zł. Planowali zaciągnięcie kredytu hipotecznego na kwotę 70.000 zł na okres 20 lat.

W celu zawarcia umowy kredytowej zwrócili się do pośrednika finansowego B. N.. Pośrednik złożył wniosek o kredyt w (...), jednak wniosek ten nie został zaakceptowany. W tej sytuacji pozostała jedynie możliwość zawarcia umowy pożyczki ze stroną pozwaną.

Strona pozwana zgodziła się na udzielenie pożyczki, której zabezpieczeniem miało być przewłaszczenie nieruchomości należącej do powoda. Powód otrzymał informacje o parametrach pożyczki, a także o rodzaju wymaganego zabezpieczenia. Pośrednik finansowy B. N. zawiozła powoda i jego żonę do P., gdzie miało dojść do zawarcia umowy. W drodze odpowiadała na pytania powoda i jego żony dotyczące pożyczki.

(dowód: zeznania świadków: B. N. – k. 145-146,

W. K. (2) – 146-147,

zeznania powoda – k. 148).

W dniu 1 sierpnia 2013 r. powód zawarł ze stroną pozwaną umowę pożyczki kwoty 60.051,72 zł na okres 12 miesięcy z oprocentowaniem 16 % w skali roku. Z kwoty pożyczki potrącono prowizję w wysokości 24.051,72 zł oraz wynagrodzenie notariusza w kwocie 1952 zł. Powodowi przekazano kwotę 34.048 zł. Powód zobowiązał się do jednorazowej spłaty pożyczki wraz z oprocentowaniem do dnia 1 sierpnia 2014 r. w łącznej kwocie 69.660 zł.

(dowód: umowa pożyczki – k. 7 – 17).

W chwili zawarcia umowy powód utrzymywał się z pracy w firmie budowlanej, w której zarabiał 1350 zł miesięcznie. Zadeklarował jednak stronie pozwanej dochody rzędu 2.700 zł miesięcznie. Podał, iż na utrzymanie rodziny potrzebuje ok. 1.000 zł miesięcznie. Jego żona nie uzyskiwała żadnych dochodów, a małżonkowie mieli na utrzymaniu dwoje dzieci, z których jedno było pełnoletnie, ale nie uzyskiwało dochodu, a drugie miało 9 lat. Powód był właścicielem nieruchomości, która miała być zabezpieczeniem wykonania umowy oraz działki rolnej o pow. ok. 1 ha. Żona powoda była właścicielką lokalu mieszkalnego położonego w N.. Małżonkowie nie posiadali innego majątku.

(dowód: wniosek o udzielenie pożyczki – k. 107,

zeznania świadka W. K. (2) – k. 146-147,

zeznania powoda – k. 148).

W dniu 1 sierpnia 2013 r. strony przed notariuszem M. M. zawarły umowę przewłaszczenia na zabezpieczenie, na mocy której powód przeniósł na stronę pozwaną prawo własności nieruchomości położonej w J. składającej się z działki nr (...) o pow. 0,89 ha zabudowanej trzykondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym o pow. 139,11 m² wybudowanym w 1971 r. oraz budynkami gospodarczymi, tj. stajnią, stodołą, garażami. Strona pozwana zobowiązała się do powrotnego przeniesienia własności nieruchomości na powoda w razie spłaty w terminie wszystkich zobowiązań wynikających z umowy pożyczki z 1 sierpnia 2013 r., przy czym do przeniesienia tego miało dojść w terminie 14 dni od spłaty zobowiązań. W razie nie wywiązania się z zobowiązania powód zobowiązał się do wydania stronie pozwanej nieruchomości w terminie do 1 września 2014 r. Strona pozwana zobowiązała się, że nie dokona zbycia ani obciążenia nieruchomości do dnia 1 sierpnia 2014 r.

W akcie notarialnym powód określił wartość nieruchomości na 300.000 zł.

(dowód: akt notarialny z 1 sierpnia 2013 r. – k. 18-26).

Strona pozwana wypłaciła prowizję pośrednikom – B. N. kwotę 1.500 zł, a M. A. kwotę 3.000 zł.

(dowód: faktury – k. 114 i 116).

Nieruchomość będąca przedmiotem zabezpieczenia stanowiła centrum spraw życiowych rodziny powoda. Została nabyta przez niego na mocy umowy przekazania gospodarstwa rolnego zawartej z jego rodzicami. W 2012 r. nieruchomość była szacowana przez rzeczoznawcę majątkowego, który określił jej wartość na 245.000 zł.

Powód do chwili obecnej nie spłacił pożyczki. Nadal zamieszkuje w J.. Jego żona wraz z dziećmi mieszka w lokalu mieszkalnym w N.. Powód nadal pracuje w K. w firmie budowlanej, zarabia 1350 zł miesięcznie. Jego żona i dorosłe dziecko nie uzyskują dochodów. Około rok temu powód podarował córce działkę rolną o pow. 1 ha położoną w Jadownikach. Wcześniej chciał ją sprzedać celem uzyskania środków na spłatę pożyczki, jednak nie znalazł nabywcy.

(dowód: umowa przekazania gospodarstwa rolnego – k. 111-112,

zeznania świadka W. K. (2) – k. 146-147,

zeznania powoda – k. 148).

Strona pozwana w piśmie z 19 sierpnia 2014 r. wezwała powoda do spłaty pożyczki wskazując, iż w razie braku wpłaty w ciągu 5 dni wystawi nieruchomość do sprzedaży, przy czym przez okres 2 tygodni nieruchomość będzie oferowana za cenę wskazaną w akcie notarialnym, przez następne 2 tygodnie za cenę wynoszącą 85 % powyższej kwoty, potem 70% kwoty, 50 % kwoty, a następnie spółka będzie uprawniona do dokonania sprzedaży w dowolny sposób na rzecz wybranej przez siebie osoby trzeciej.

(dowód: wezwanie do zapłaty – k. 32).

W dniu 12 sierpnia 2015 r. strona pozwana sprzedała nieruchomość spółce z ograniczoną odpowiedzialnością „(...)” z siedzibą w P.. Zarząd strony pozwanej oraz zarząd spółki (...) tworzą te same osoby. Obie spółki funkcjonują pod tym samym adresem.

(dowód: KW (...),

odpisy z KRS – 132-137)

Powyższych ustaleń Sąd dokonał na podstawie wymienionych wyżej dowodów z dokumentów. Dokumenty te nie były kwestionowane przez żadną ze stron. Nie budziły również wątpliwości Sądu.

Ustalając stan faktyczny Sąd oparł się na zeznaniach świadka B. N.. W ocenie Sądu zasługują one na wiarę. Zostały złożone przez osobę, która posiadała dokładne informacje z racji swojego udziału w przygotowaniu umowy. Jej twierdzenia o udzieleniu powodowi dokładnych informacji o warunkach umów zostały zakwestionowane przez powoda i jego żonę. Nie ma jednak podstaw, aby z tego względu dyskwalifikować prawdziwość jej twierdzeń. Świadek jest osobą obcą dla stron, nie zainteresowaną wynikiem sprawy. W świetle zasad doświadczenia życiowego trudno przyjąć, aby powód w długotrwałym procesie starań o uzyskanie kredytu lub pożyczki nie uzyskał potrzebnych informacji. Wskazać przy tym należy, że B. N. udzieliła powodowi daleko idącej pomocy obejmującej nawet przejazd do P. samochodem świadka. Nieprawdopodobnym jest, aby zawarcie umowy, z którym wiązała się tak daleko idąca niedogodność jak kilkusetkilometrowa podróż, nastąpiło bez uprzedniego sprawdzenia warunków umowy. Co istotne sam powód do pozwu dołączył formularz informacyjny dotyczący kredytu konsumenckiego (k. 14), stąd oczywistym jest, że dokument ten musiał zostać mu doręczony. Także umowa pożyczki w sposób jasny na pierwszej stronie wskazuje najbardziej istotne parametry, stąd brak jest podstaw do przyjęcia, że nie znał warunków umowy. Co do samej zaskarżonej umowy wskazać należy, że została ona zawarta przed notariuszem, który ma obowiązek wyjaśnić stronie jej postanowienia. Co ważne umowa została sformułowana precyzyjnie i nie zawiera elementów, które nawet dla osoby nieobeznanej mogłyby być niezrozumiałe.

W tej sytuacji uznać należy za wiarygodne zeznania świadka B. N. co do faktu iż powód i jego żona znali warunki zawieranych umów. Tym samym odmówić trzeba wiary powodowi i świadkowi W. K. (2), którzy twierdzili, iż zostali zaskoczeni warunkami umowy i nie wiedzieli dokładnie lub nie rozumieli znaczenia postanowień zarówno umowy pożyczki jak i przewłaszczenia na zabezpieczenie. Wniosek ten jest tym bardziej uzasadniony, że powód otrzymał formularz odstąpienia od umowy, stąd przyjąć należy, że gdyby w terminie późniejszym zorientował się, że podpisał umowę, która nie odpowiadała jego woli miał możliwość odstąpić od niej, czego nie uczynił.

Zasługują natomiast na wiarę zeznania świadka W. K. (2) i zeznania powoda co do pozostałych podnoszonych przez nich kwestii, jak stan zadłużenia rodziny, warunki osobiste i majątkowe. Co do tych kwestii w toku postępowania nie ujawniły się żadne okoliczności nakazujące poddać w wątpliwość prawdziwość ich twierdzeń.

Sąd oddalił wniosek strony pozwanej o dopuszczenie dowodu z zeznań notariusza M. M., P. A. oraz przesłuchania członka zarządu pozwanej spółki. Dowody te zostały powołane celem ustalenia okoliczności zawarcia umowy, braku obowiązku powoda uiszczenia prowizji, sposobu wykonywania umowy, wiedzy powoda w przedmiocie postanowień umownych, negocjowania postanowień umowy, przedłożenia przez powoda dokumentów niezbędnych do zawarcia umowy, warunków udzielania pożyczek, możliwości zawarcia umowy na niższą kwotę, braku presji wywieranej na powoda, zapewnień powoda co do możliwości spłaty zadłużenia i wreszcie braku sprzeczności działania pozwanego z zasadami współżycia społecznego.

Ta ostatnia okoliczność dotyczy oceny a nie faktu, stąd nie może być przedmiotem dowodu. Co do pozostałych kwestii brak było potrzeby prowadzenia dalszego postępowania dowodowego, gdyż pozwany zeznaniami świadka B. N. w wystarczającym stopniu wykazał, że powód znał dokładnie warunki obu umów, nie działał pod presją, dobrowolnie wyraził zgodę na ich zawarcie. Warunki umowy zostały natomiast ustalone na podstawie zalegających w aktach dokumentów.

Okoliczność, iż powód deklarował spłatę zadłużenia była niesporną pomiędzy stronami, jednak jest pozbawiona doniosłości prawnej, o czym będzie mowa poniżej.

Sąd oddalił ponadto wniosek o przesłuchanie świadka K. B. uznając, iż okoliczności, w jakich świadek zawarł analogiczną umowę pożyczki nie są istotne dla oceny ważności umowy poddanej pod ocenę Sądu.

Sąd zważył, co następuje.

Powództwo jest uzasadnione, gdyż przeprowadzone postępowanie dowodowe dostarczyło podstaw do przyjęcia, że umowa przewłaszczenia na zabezpieczenie jest sprzeczna z zasadami współżycia społecznego, a tym samym w świetle art. 58 § 2 k.c. jest nieważna.

Zgodzić należy się z poglądem strony pozwanej, iż nadal w prawie cywilnym obowiązuje rzymska zasada, iż „chcącemu nie dzieje się krzywda”, która oznacza, że podmiot prawa cywilnego nie jest pozbawiony możliwości zawierania umów obiektywnie niekorzystnych dla niego. Zasada ta jednak w świecie stojącym na współczesnym poziomie rozwoju cywilizacyjnego musi podlegać pewnym ograniczeniom. Jednym z tych ograniczeń są wykształcone na przestrzeni wieków zasady współżycia społecznego. Za jedną z takich zasad uznać należy założenie iż obrót cywilnoprawny, jako realizowany pomiędzy równorzędnymi podmiotami, ma na celu uzyskanie korzyści przez obie strony, a pomiędzy świadczeniami obu stron istnieje przynajmniej względna ekwiwalentność, zaś w sytuacjach wyjątkowych, gdy jest to niemożliwe, nie powinno dochodzić do rażącego pokrzywdzenia jednej ze stron przy nadmiernym i nieuzasadnionym wzbogaceniu drugiej, szczególnie silniejszej ekonomicznie, strony.

Poddana analizie umowa przewłaszczenia na zabezpieczenie musi zostać uznana za umowę, która od samego początku zakładała rażące pokrzywdzenie powoda przy nadmiernym, nieproporcjonalnym uprzywilejowaniu strony pozwanej.

Zwrócić należy bowiem uwagę, że zawarta umowa pożyczki opiewała na kwotę 60.051,72 zł, przy czym realnie umożliwiało powodowi skorzystanie jedynie z kwoty 34.048 zł z uwagi na bardzo wysoką prowizję i inne koszty.

Pozwana spółka poniosła ponadto koszty prowizji pośredników (3000 zł i 1500 zł), jednak nawet uwzględniając ten koszt zaangażowała ze swojej strony kwotę niższą niż 40.000 zł.

W zamian za to uzyskała nieruchomość o wartości daleko większej. Z uwagi na brak inicjatywy dowodowej stron w toku postępowania nie ustalono dokładnej wartości przewłaszczonej nieruchomości. Nie było to jednak niezbędne do wydania rozstrzygnięcia. Można bowiem przyjąć, że wartość tej nieruchomości wynosiła co najmniej 200.000 zł. Do wniosku takiego prowadzą następujące okoliczności. W akcie notarialnym powód określił wartość nieruchomości na 300.000 zł. Wartość ta nie została zakwestionowana przez przedstawiciela strony pozwanej, który posiadał informacje co do stanu nieruchomości (w odpowiedzi na pozew przyznał, że dokonał sprawdzenia przedmiotu zabezpieczenia – k. 96) i jest profesjonalistą w zakresie usług finansowych związanych także z rzeczowym zabezpieczeniem wierzytelności. Pozwany nie zakwestionował również wskazanej przez powoda wartości przedmiotu sporu w niniejszym postępowaniu. Ponadto w 2012 roku nieruchomość została oszacowana przez rzeczoznawcę, który ustalił jej wartość na 245.000 zł. W tej sytuacji okoliczność, iż nieruchomość nie znalazła nabywcy za kwotę 150.000 zł nie stoi na przeszkodzie przyjęciu poglądu o jej wyższej wartości, gdy oferta sprzedaży prezentowana była tylko na jednym portalu internetowym.

Nie można przy tym zapominać, że nieruchomość będąca przedmiotem przewłaszczenia ma stosunkowo dużą powierzchnię (0,89 ha) jest zabudowana murem mieszkalnym o pow. 139 m² oraz budynkami gospodarczymi, ma połączenie z drogą publiczną. Już z tych względów jej wartość rynkowa musi być znacząca.

Jednakże nawet przyjmując wersję strony pozwanej, iż nieruchomość znalazła nabywcę dopiero po obniżeniu ceny do 120.000 zł wartość przedmiotu zabezpieczenia ponad trzykrotnie przekraczałaby wysokość środków zaangażowanych przez stronę pozwaną, a dwukrotnie wartość zabezpieczanej wierzytelności. Tego rodzaju dysproporcja musi być uznana za wyraźną, a tym samym prowadzącą do stanu nadzabezpieczenia, który w powiązaniu z innymi okolicznościami prowadzi do nieważności umowy z uwagi na sprzeczność z zasadami współżycia społecznego (por. w tym względzie wyrok Sądu Najwyższego z 16 lipca 2004 r. I CK 114/04, Lex nr 194087).

Jednakże sama dysproporcja w wartości przewłaszczonej nieruchomości w stosunku do wysokości wierzytelności czy też wysokości środków zaangażowanych (objętych ryzykiem) strony pozwanej nie prowadzi automatycznie do sprzeczności umowy z zasadami współżycia społecznego. Aby do takiego wniosku dojść konieczna jest bliższa analiza innych okoliczności. W pierwszej kolejności wskazać należy, że powód zawierając umowę znajdował się trudnym położeniu. Był jedyną osobą utrzymującą rodzinę, w dodatku uzyskującą bardzo niskie dochody. Nie posiadał majątku przynoszącego dochód, a jego majątek nieruchomy zabezpieczał potrzeby mieszkaniowe rodziny. Miał jeszcze działkę rolną o pow. ok. 1 ha, ale trudno uznać to za istotny składnik majątku. Jego rodzina była poważnie zadłużona i to nie tylko z tytułu nabycia przez jego żonę lokalu mieszkalnego kilka lat wcześniej, ale też z powodu niedostatków w możliwości zaspokojenia podstawowych potrzeb życiowych (zadłużenie w sklepie spożywczym). Nie miał możliwości uzyskania kredytu w instytucjach bankowych. Tym samym za oczywiście niezgodne z rzeczywistością uznać trzeba oświadczenie powoda zawarte w umowie pożyczki – nota bene przygotowanej przez pożyczkodawcę - (pkt II.1.3.) - iż znajduje się w dobrej sytuacji materialnej, a zawiera umowę jedynie celem uniknięcia długotrwałych i skomplikowanych procedur związanych z uzyskaniem kredytu bankowego. Zauważyć należy, że zaciągnięcie umowy wiązało się z koniecznością wyjazdu do P., a także z koniecznością zawarcia odrębnej umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie w formie notarialnej, a więc z daleko dalej idącymi komplikacjami niż zawarcie umowy kredytowej w instytucji bankowej. Nie można przy tym zapominać, że powód wcześniej starał się o kredyt w (...), który nie został mu udzielony ze względu na brak zdolności kredytowej. Nie może więc być wątpliwości, że pozycja negocjacyjna powoda była skrajnie niekorzystna.

Jednakże najistotniejszym elementem, który powoduje, iż należy dojść do wniosku, że zawarta umowa przewłaszczenia na zabezpieczenie narusza zasady współżycia społecznego jest okoliczność, iż umowa ta od samego początku nakierowana była na przejęcie nieruchomości za niską cenę.

Przypomnieć trzeba, że w umowie pożyczki powód zobowiązał się do spłaty kwoty 69.660 zł w terminie 12 miesięcy od zawarcia umowy. Dla osoby uzyskującej minimalne wynagrodzenie i posiadającej na utrzymaniu rodzinę spłata tego rodzaju zobowiązania była nierealna. Zwrócić trzeba uwagę, że chcąc spłacić pożyczkę powód musiałby na ten cel przeznaczać miesięcznie 5.805 zł. Jest to kwota kilkukrotnie przekraczająca jego dochody, a nie można zapominać, że powód musiałby w tym czasie zaspokajać przynajmniej na minimalnym poziomie potrzeby bytowe rodziny. W roku 2013, kiedy to doszło do zawarcia umowy minimum egzystencji definiowane jako najniższy standard życia, poniżej którego następuje biologiczne zagrożenie życia i rozwoju psychofizycznego człowieka (opracowane przez Instytut Pracy i Spraw Socjalnych – Zakład Polityki Społecznej) wynosiło dla gospodarstwa domowego czteroosobowego 462,71 zł na osobę, a dla gospodarstwa trzyosobowego z młodszym dzieckiem 439,68 zł. Oznacza to, że rodzina powoda (nie licząc najstarszej córki) na swoje minimalne, niezbędne potrzeby musiała dysponować kwotą 1.319,04 zł miesięcznie. Tymczasem nawet przyjmując, iż strona pozwana dała wiarę oświadczeniu powoda (nota bene nie popartym żadnym dokumentem), iż uzyskuje dochody rzędu 2.700 zł miesięcznie, a na utrzymaniu ma tylko 2 osoby, to bez żadnych wątpliwości mogła ustalić, że na spłatę pożyczki powód może przeznaczyć jedynie kwotę ok. 1380 zł miesięcznie (2700-1319,04 zł), a więc prawie o 4.500 zł niższą niż potrzebna.

Tym samym oczywistym było dla każdego przeciętnego obserwatora, a co dopiero dla profesjonalisty na rynku finansowym, że spłata pożyczki w terminie jest zupełnie nierealna, a bliżej nieskonkretyzowane plany podjęcia pracy za granicą, czy też sprzedaży nieokreślonej nieruchomości nie mogły być traktowane jako wiarygodne sposoby spłaty zadłużenia w dość krótkim terminie.

Na fakt, iż rzeczywistym celem umowy było przejęcie nieruchomości w zamian za środki pieniężne o wartości znacznie niższej niż wartość nieruchomości świadczy także fakt, iż w zakwestionowanej umowie nie zawarto żadnych regulacji dotyczących rozliczeń pomiędzy stronami. Nic nie stało na przeszkodzie, aby – biorąc pod uwagę cel umowy – strony ustaliły w niej tryb zaspokojenia wierzyciela, a szczególnie sposób rozliczeń pomiędzy stronami przewidujący obowiązek wierzyciela zwrotu nadwyżki uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości. Tymczasem w umowie – na wypadek braku spłaty pożyczki – zawarto jedynie regulację przewidującą obowiązek powoda wydania nieruchomości spółce. Nie nałożono na spółkę jakiegokolwiek obowiązku rozliczenia się z powodem z kwoty uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości lub zatrzymania w majątku spółki nieruchomości o wartości określonej w umowie na 300.000 zł przy znacznie niższym zadłużeniu powoda. Jak wskazuje Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z 12 października 2011 r. II CSK 690/10 (Lex nr 951583) przy przewłaszczeniu, w wypadku zaspokojenia się wierzyciela z przedmiotu zabezpieczenia, wymagane jest rozliczenie się stron, co staje się szczególnie istotne, gdy wartość przedmiotu przewłaszczonego przewyższa wysokość długu, gdyż wierzycielowi powinna przyspaść jedynie wartość zaspokajająca jego interes. Nadmierne zaspokojenie wierzyciela, któremu dłużnik nie jest w stanie zapobiec, zaś wierzyciel nie ma prawnego obowiązku zwrotu nadpłaty należałoby rozważyć na tle art. 353¹ k.c. w celu ustalenia, czy nie doszło do naruszenia ram tego przepisu prowadzącego do nieważności umowy (art. 58 § 1 i 2 k.c.).

Pogląd ten – Sąd orzekający w niniejszej sprawie – w całości podziela.

Dodatkowo wskazać jeszcze należy na charakter nieruchomości, która była przedmiotem zabezpieczenia. Nieruchomość ta to jedyny wartościowy składnik majątku powoda. Służy zaspokajaniu jego potrzeb mieszkaniowych.

Łączne wystąpienie opisanych wyżej okoliczności, tj. stanu znaczącego nadzabezpieczenia (dysproporcji pomiędzy wartością wierzytelności a wartością przewłaszczonej nieruchomości), znaczącej nierównowagi ekonomicznej stron, istniejącego już przy zawarciu umowy stanu, który oceniając bieg rzeczy racjonalnie nie mógł doprowadzić do spełnienia świadczenia przez dłużnika w terminie, brak jakiegokolwiek zabezpieczenia interesów powoda na wypadek braku spłaty w terminie (obowiązku rozliczenia), a wreszcie charakter majątku będącego przedmiotem przewłaszczenia prowadzi do wniosku, że zawarta umowa w sposób rażąco naruszała interesy powoda znajdującego się w trudnym położeniu, a tym samym konieczne jest uznanie jej za sprzeczną z zasadami współżycia społecznego, co pociąga za sobą nieważność umowy w świetle art. 58 § 2 k.c. Pełna świadomość po stronie powoda skutków zawartych

umów nie zmienia tego obrazu, gdyż nie niweluje stanu rażącego i nieuzasadnionego pokrzywdzenia jednej ze stron umowy.

Wbrew pogładowi strony pozwanej powód posiada interes prawny w domaganiu się ustalenia nieważności umowy pomimo późniejszego zbycia nieruchomości (art. 189 k.p.c.). Prawomocne ustalenie nieważności umowy pozwala powodowi na wykazanie, że nieruchomość nigdy nie wyszła z jego majątku i rozstrzyga spór w tej kwestii, jaki wystąpił pomiędzy stronami umowy. Powód nieważności umowy przewłaszczenia nie mógł wykazywać w procesie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, gdyż w takim procesie stroną pozwaną musiałaby być spółka z o.o. (...), a więc podmiot nie będący stroną zaskarżonej umowy. Czy ta ostatnia spółka – pomimo nieważności umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie – nabyła własność nieruchomości w warunkach rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych – może być przedmiotem odrębnego procesu. Jednakże do prowadzenia sporu z podmiotem aktualnie wpisanym w księdze wieczystej jako właściciel nieruchomości powód potrzebuje stwierdzenia nieważności umowy, która spowodowała utratę przez niego prawa własności. Posiada więc interes prawny w uzyskaniu takiego orzeczenia sądowego.

Na koniec wskazać należy, że Sąd nie rozważał kwestii ważności umowy pożyczki, choć jej nieważność pociągałaby za sobą odpadnięcie podstawy prawnej umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie (causa). Kwestia ta jest jednak przedmiotem odrębnego procesu prowadzonego pomiędzy stronami. W sytuacji, gdy postępowanie dowodowe dostarczyło podstaw do uwzględnienia powództwa z innych względów niż nieważność umowy pożyczki, brak było podstaw do analizowania tej kwestii, czy też oczekiwania na prawomocne rozstrzygnięcie tego drugiego procesu.

Względy wskazane w rozważaniach sprawiły, że orzeczono jak w sentencji na mocy art. 58 § 2 k.c. i 189 k.p.c.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. zasądzając od strony pozwanej na rzecz powoda wynagrodzenie pełnomocnika z urzędu w stawce minimalnej powiększonej o podatek od towarów i usług.

Jednocześnie nakazano pobrać od strony pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Tarnowie kwotę 15.000 zł tytułem opłaty, od uiszczenia której powód był zwolniony (art. 113 ust. 1 ustawy z 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych).

SSO Marek Syrek

1. (...)
2. (...)
3. (...)