

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 listopada 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Józef Wąsik (spr.)
Sędziowie:	SSA Teresa Rak SSA Jerzy Bess
Protokolant:	sekr.sądowy Marta Matys

po rozpoznaniu w dniu 28 października 2016 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa W. S. i L. S.

przeciwko M. P. (1)

o stwierdzenie nieważności umowy i o zapłatę

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Okręgowego w Kielcach

z dnia 26 października 2015 r. sygn. akt I C 538/14

1. **zmienia zaskarżony wyrok w punktach I, II i V ten sposób, że:**

- ustala, iż umowa pożyczki oraz umowa przeniesienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na zabezpieczenie wraz z umową zobowiązującą do przeniesienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu zawarta w dniu 27 lipca 2012 r. przed notariuszem K. K., rep. (...) nr (...) odnosząca się do lokalu mieszkalnego o numerze (...) położonego w S. przy ul. (...) jest nieważna,

- zasądza od pozwanego na rzecz powodów koszty procesu w kwocie 3.600 zł (trzy tysiące sześćset złotych);

2. **oddala apelację pozwanego w pozostałej części;**

3. **zasądza od pozwanego na rzecz powodów kwotę 5.400 zł (pięć tysięcy czterysta złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

SSA Teresa Rak SSA Józef Wąsik SSA Jerzy Bess

UZASADNIENIE

Powodowie małżonkowie **L. S. i W. S.** domagali się w pozwie wytoczonym przeciwko **pozwanemu M. P. (2)** stwierdzenia nieważności umowy pożyczki oraz umowy przeniesienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na zabezpieczenie wraz z umową zobowiązującą do przeniesienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr (...) położonego w S. przy ul. (...), zawartej w dniu 27 lipca 2012 r., rep. (...) nr(...)- ewentualnie (na wypadek nieuwzględnienia tego żądania) domagali się zasądzenia od pozwanego następujących kwot:

- 93.400 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu;
- 55.000 zł od dnia wniesienia pozwu.

W uzasadnieniu pozwu powodowie wskazali, że chcieli pożyczyć na ratowanie działalności gospodarczej 30.000 zł celem sfinansowania zadłużenia oraz wprowadzenia programu naprawczego. Od S. N. uzyskali kontakt do pośrednika finansowego J. P., która z kolei skierowała ich do pozwanego M. P. (1). Pozwany wyraził chęć udzielenia im pożyczki i w dniu 27.07.2012 r. przed notariuszem K. K. strony zawarły umowę pożyczki oraz umowę przeniesienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Kwota będąca przedmiotem zainteresowania powodów wynosiła 30.000 zł. Ustalono, że pożyczka będzie opiewać na kwotę 40.000 zł, z czego 10.000 zł stanowić będzie koszt sporządzenia aktu notarialnego oraz wynagrodzenie dla pośrednika, który skontaktował powodów z pozwanym.

Jednak w dniu sporządzenia aktu notarialnego powodowie zostali poinformowani, że ostatecznie kwota 52.100 zł wymieniona w § (...) umowy stanowi wartość pożyczki, tj 40.000 zł oraz odsetki należne pożyczkodawcy do dnia zapłaty, a więc całość należności, jaką powodowie winni uiścić na rzecz pozwanego. Będąc przekonani, że kwota 52.100 zł stanowi wartość pożyczki i należne pożyczkodawcy odsetki, powodowie zawarli umowę. W dniu zawarcia umowy powodowie otrzymali 30.000 zł zgodnie z porozumieniem, a kwota 10.000 zł zgodnie z wcześniejszymi porozumieniami została przeznaczona na wynagrodzenie dla notariusza i pośrednika. Pożyczka została udzielona do dnia 27.12.2012 r.

Powodowie nie byli w stanie wywiązać się z zobowiązania w terminie, proponowali pozwanemu regulowanie należności w ratach, ale pozwany odrzucił te propozycje. W dniu 8.01.2013 r. powodowie wpłacili na rachunek pozwanego kwotę 9.000 zł.

W styczniu 2013 r. strony przedłużyły termin spłaty pożyczki do dnia 25 marca 2013 r. Od marca do sierpnia 2013 r. powodowie wpłacili pozwanemu 1.500 zł. W dniu 29.08.2013 r. powodowie wpłacili pozwanemu 35.000 zł i jednocześnie strony zawarły kolejne porozumienie. Mimo uiszczenia łącznie kwoty 45.500 zł, pozwany twierdzi, że do zapłaty powodom pozostało 40.000 zł. Pozwany poświadczył odbiór innej kwoty tłumacząc to podatkami, odsetkami i poniesionymi kosztami. Powyższe okoliczności – zdaniem pozwanych – świadczą o tym, że doszło do wyczerpania znamion pozorności złożonego oświadczenia woli.

Pismem z dnia 19.08.2014 r. oraz pismem z dnia 22.09.2014 r. powodowie rozszerzyli powództwo i dodatkowo - w przypadku stwierdzenia przez Sąd braku podstaw unieważnienia umów - wnosili o zasądzenie na ich rzecz od pozwanego kwoty 93.400 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kwoty 55.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Kwoty 93.400 zł powodowie dochodzili tytułem zapłaty różnicy między wartością spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stanowiącego zabezpieczenie a kwotą niezwróconej pożyczki udzielonej przez pozwanego. Powodowie twierdzili, że spłacili swoje zadłużenie wobec pozwanego w łącznej kwocie 45.500 zł, do zapłaty pozostała (co najwyżej) kwota 6.600 zł, wartość spółdzielczego prawa do lokalu powodowie wycenili na kwotę 100.000 zł, zatem dłużnikowi przysługuje żądanie wydania nadwyżki kwoty uzyskanej z przeniesionego prawa w wysokości 93.400 zł.

Uzasadniając żądanie zasądzenia kwoty 55.000 zł powodowie podnieśli, że wartość prawa do lokalu mieszkalnego o podobnym standardzie wynosi obecnie około 100.000 zł. Tym samym zbycie go przez pozwanego za kwotę 45.000 jest działaniem mającym na celu pokrzywdzenie powodów. Nowymi nabywcami, jak wynika z informacji posiadanych przez powodów, zostali bliscy znajomi pozwanego. Powyższe rodzi przypuszczenie, że umowa sprzedaży miała fikcyjny charakter i została dokonana za cenę symboliczną, nie zaś za cenę rynkową. Z uwagi na powyższe pozwany sprzedając przedmiotową nieruchomość za cenę rażąco zaniżoną, dopuścił się czynu zawinionego oraz niestaranego działania. Podstawą odpowiedzialności pozwanego z tego tytułu jest art. 415 kc. Szkodą jakiej doznali powodowie jest wysokość w różnicy ceny uzyskanej ze sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego a rzeczywistą wartością tego prawa.

W toku dalszego postępowania powodowie podawali dodatkowe podstawy prawne nieważności umowy a to sprzeczność z zasadami współżycia społecznego oraz nadużycie prawa (art. 5 k.c.) oraz wyzysk ze skutkiem nieważności umowy (art. 388 § 1 k.c.).

Pozwany M. P. (1) wnosił o oddalenie powództwa zaprzeczając, aby umowa z dnia 27 lipca 2012 r. była umową pozorną. Wskazywał, że umowa ta została wykonana przez pozwanego poprzez wydanie powodom kwoty pożyczki, powodowie pokwitowali odbiór kwoty 52.100 zł. Wobec bezskutecznego upływu terminu zwrotu pożyczki, pismem z dnia 3.01.2013 r. pozwany wezwał powodów do jej zwrotu wraz z odsetkami. W dniu 8.01.2013 r. powodowie zwrócili pozwanemu kwotę 9.000 zł i na skutek tego strony zawarły porozumienie, w którym pozwany wyraził zgodę na przedłużenie terminu zwrotu pożyczki do dnia 27.03.2013 r. Wobec braku spłaty pozwany ponownie wezwał powodów do jej dokonania. Powodowie w dniu 29.08.2013 r. zapłacili pozwanemu 18.980 zł i dokonano ponownego przedłużenia terminu zwrotu pożyczki do dnia 1.10.2013 r. Pismem z dnia 23.10.2013 r. pozwany po raz kolejny wezwał powodów do zwrotu pożyczki wskazując, że w braku zwrotu zaspokoi swoje roszczenie poprzez sprzedaż przewłaszczonego lokalu mieszkalnego, a ewentualną nadwyżkę przekaże powodom. Wobec bezskuteczności tego wezwania, w dniu 5.02.2014 r. pozwany sprzedał spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.

Pozwany wnosił również o oddalenie żądań powodów zgłoszonych w pismach z 19.09.2014 r. i z 22.09.2014 r. podnosząc, że strony zawarły dwa porozumienia z 9.01.2013 r. i 29.08.2013 r., w którym każdorazowo określały kwotę pozostałą do spłaty po dokonanych przez pozwanego zarachowaniach. W porozumieniu z 29.08.2013 r. strony ustaliły, że pozostało do zwrotu 40.000 zł (kapitał + odsetki). Brak jest więc jakichkolwiek podstaw do zakwestionowania jego prawnej skuteczności. Sugerowane przez powodów inne rozliczenia stron nie mają żadnego uzasadnienia. Pozwany otrzymał ze sprzedaży lokalu kwotę 45.000 zł. Na dzień sprzedaży lokalu (5.02.2014 r.) zobowiązanie powodów wobec powoda wynosiło co najmniej 42.209 zł, w tym kwota 40.000 zł wynikająca z treści porozumienia z 29.08.2013 r. i 2.209 zł tytułem odsetek od kwoty 40.000 zł liczonych od 2.10.2013 r. do 4.02.2014 r. wg maksymalnej stopy procentowej.

Odnośnie ceny uzyskanej ze sprzedaży pozwany podnosił, że była to sprzedaż wymuszona. Pozwany nie mógł pozwolić sobie na długotrwałe oczekiwanie, w szczególności na ekspozycję przedmiotowego lokalu na rynku przez dłuższy okres czasu. Sprzedaż wymuszona w każdym przypadku oznacza sprzedaż poniżej wartości rynkowej. Ponadto na cenę wpływ miała okoliczność, że powodowie mieszkali w przedmiotowym lokalu i nie wyrażali zgody na udostępnienie go potencjalnym kupującym do oględzin. Próby oferowania lokalu do sprzedaży połączone z oględzinami nie były skuteczne. Pozwany przez kilka miesięcy próbował bezskutecznie zbyć lokal i w efekcie skontaktował się z P. A., który zdecydował się na zakup lokalu za 45.000 zł. Cena ta nie była zaniżona, jeżeli zważy się, że w umowie strony dla celów pobrania opłat określiły wartość lokalu na kwotę 70.000 zł.

Wyrokiem z dnia 26 października 2015r Sąd Okręgowy w Kielcach:

1/ zasądził od M. P. (1) na rzecz W. S. kwotę 49.846,69 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 18 października 2014 r. do dnia zapłaty;

2/ w pozostałej części powództwa oddalił;

3/ nakazał pobrać od M. P. (1) na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Kielcach kwotę 3.624,45 zł tytułem zwrotu poniesionych przez Skarb Państwa wydatków oraz części brakującej opłaty sądowej;

4/ w pozostałej części nie uiszczoną opłatę sądową przejął na rachunek Skarbu Państwa, a koszty procesu pomiędzy stronami wzajemnie zniósł.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 20 lipca 2012 r. A. Z. darowała powodowi (ojcu) W. S. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w S. przy ul. (...) o pow. 38,50 m² wraz z wkładem budowlanym.

W dniu 27 lipca 2012 r. przed notariuszem K. K. w Kancelarii Notarialnej w G., strony zawarły umowę pożyczki oraz umowę przeniesienia własnościowego prawa do lokalu na zabezpieczenie wraz z umową zobowiązującą do przeniesienia własnościowego prawa do lokalu (Rep. (...)).

Pozwany udzielił powodowi pożyczki w kwocie 52.100 zł oprocentowanej w wysokości 18 % w skali roku. Strony ustaliły, że w przypadku opóźnienia w zwrocie pożyczki powodowi będą zobowiązani zapłacić pozwanemu odsetki w wysokości aktualnej stopy odsetek maksymalnych. Pożyczka została udzielona na okres 5 miesięcy, tj do dnia 27 grudnia 2012 r. Strony postanowiły, że kwota odsetek zostanie zapłacona jednorazowo łącznie z kwotą kapitału w dniu spłaty pożyczki, co stanowi łącznie 56.007,50 zł.

Powodowie poddali się egzekucji co do kwoty 56.007,50 zł wraz z ewentualnymi odsetkami umownymi za opóźnienie, a ponadto w celu zabezpieczenia spłaty wierzytelności powód W. S. przeniósł na M. P. (1) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w S. przy ul. (...) o pow. 38,50 m², dla którego Sąd Rejonowy w K. prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Pod warunkiem całkowitej spłaty przez powodów pożyczki z należnymi odsetkami w terminie do dnia 27 grudnia 2012 r., pozwany zobowiązał się przenieść zwrotnie na rzecz powodów – w terminie 2 tygodni od dnia spłaty – spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w S. przy ul. (...) (§ (...) umowy).

Pozwany i powód W. S. oświadczyli, że jeżeli kwota pożyczki nie zostanie spłacona w terminie wraz z odsetkami, wówczas po upływie 10 dni, licząc od dnia otrzymania przez pożyczkobiorców pisemnego wezwania pożyczkodawcy do zwrotu kwoty pożyczki wraz z odsetkami – pozwany uprawniony będzie do zaspokojenia swojej należności poprzez zatrzymanie nabytego przedmiotową umową spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w S., bez obowiązku jego zwrotu na rzecz W. S., za zaliczeniem jednak na poczet długu rynkowej wartości tego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu aktualnej na dzień wymagalności wierzytelności, z obowiązkiem zwrotu na rzecz W. S. różnicy pomiędzy tą wartością a kwotą zadłużenia po potrąceniu poniesionych przez pożyczkodawcę ewentualnych udokumentowanych kosztów zaspokojenia swojej należności (§ (...) umowy).

Stawający określili w umowie wartość spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w S. na kwotę 70.000 zł.

Pismem z dnia 2 stycznia 2013 r. powódka L. S. zwróciła się do pozwanego o przedłużenie umowy pożyczki na okres kolejnych 3 miesięcy.

Pismem z dnia 3.01.2013 r. pozwany wezwał powodów do zwrotu łącznej kwoty pożyczki wraz z odsetkami z zagrożeniem, że sprzeda lokal mieszkalny nr (...) położonego w S. przy ul. (...).

W dniu 8 stycznia 2013 r. powodowie zwrócili pozwanemu kwotę 9.000 zł i w dniu 9.01.2013 r. strony zawarły pisemne porozumienie, w którym pozwany wyraził zgodę na przedłużenie terminu zwrotu pożyczki do dnia 27.03.2013 r.

Kwotę 9.000 zł pozwany zaksięgował następująco:

- kwota 2.344,50 zł stanowić miała zwrot odsetek zapłaconych z góry za okres od 28.12.2012 r. do 27.03.2013 r.
- kwota 2.500 zł stanowić miała prowizję uiszczoną za rozpatrzenie wniosku o przedłużenie umowy pożyczki
- kwota 2.000 zł stanowić miała opłatę za wizytę monitorującą u klienta w domu;
- kwota 2.155,50 zł stanowić miała opłatę za doradztwo biznesowe w zakresie wychodzenia z długów.

Powodowie oświadczyli, że wyrażają zgodę na powyższe rozksięgowanie kwoty 9.000 zł i że zwrot całości pożyczki (kapitał plus odsetki) w kwocie 56.007,50 zł nastąpi w dniu 27.03.2013 r.

Od marca do sierpnia 2013 r. powódka zwróciła pozwanemu ogółem kwotę 1.500 zł (1.000 zł i 500 zł).

Pismem z dnia 20.08.2013 r. pozwany wezwał powodów do zwrotu łącznej kwoty pożyczki wraz z odsetkami z zagrożeniem, że sprzeda lokal mieszkalny nr (...) położonego w S. przy ul. (...).

W dniu 29.08.2013 r. powodowie zapłacili pozwanemu 18.980 zł i dokonano ponownego przedłużenia terminu zwrotu pożyczki do dnia 1 października 2013 r.

Pozwany oświadczył jednocześnie, że otrzymaną od powodów w dniu 29.08.2013 r. kwotę księguje następująco:

- kwota 2.980 zł jest zaliczona na poczet odsetek karnych
- kwota 16.000 zł jest to spłata części kapitału.

Powodowie oświadczyli, że bez zastrzeżeń wyrażają zgodę na takie rozksięgowanie kwoty 18.980 zł, a zwrot pozostałej części pożyczki w kwocie 40.000 zł powinien nastąpić w dniu 1 października 2013 r.

Pismem z dnia 23.10.2013 r. pozwany wezwał powodów do zwrotu pożyczki wskazując, że w braku zwrotu zaspokoi swoje roszczenie poprzez sprzedaż przewłaszczonego lokalu mieszkalnego.

W dniu 5.02.2014 r. pozwany sprzedał spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w S. przy ul. (...) na rzecz P. A. i Ł. Z. w udziałach po 1/2 za łączną cenę 45.000 zł. Strony umowy określiły wartość spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu będącego przedmiotem umowy na kwotę 70.000 zł – w celu pobrania opłat od aktu notarialnego.

(Dowód: umowa z dnia 27 lipca 2012 r. Rep.(...)k. 8 - 15 dołączonych akt Sądu Rejonowego (...)w G. sygn. akt I Co 1832/13, porozumienie z dnia 29.08.2013 r. k. 32 dołączonych akt Sądu Rejonowego (...)w G. sygn. akt I Co 1832/13, pisma pozwanego k. 38, 39, 45, 46, pisma powodów k. 40, porozumienia k. 41, 45, wypis aktu notarialnego k. 48 – 52, zeznania stron – protokół rozprawy z dnia 20.08.2014 r. k. 62 – 66, częściowo zeznania świadka P. A. k. 170, zeznania świadka J. P. - protokół rozprawy z dnia 17.11.2014 r. k.135 v.).

Rynkowa wartość spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w S. przy ul. (...) wynosiła:

- na dzień 27.12.2012 r. – 80.735 zł
- na dzień 27.03.2013 r. – 81.235 zł
- na dzień 1.10.2013 r. – 82.390 zł

(Dowód: opinia biegłego M. Ś. k. 209 – 222)

Ustalając powyższy stan faktyczny Sąd oparł się na wymienionych wyżej dowodach z dokumentów, których wiarygodność – zdaniem Sądu Okręgowego - nie była kwestionowana przez żadną ze stron. Zeznania świadka P. A.

Sąd uznał za wiarygodne z wyjątkiem jego stwierdzenia, że cena, za jaką kupił lokal od pozwanego „mniej więcej” odpowiadała wartości rynkowej, co innego wynika bowiem z opinii biegłego. Zeznania świadka J. P. Sąd uznał za wiarygodne.

Zeznaniom stron Sąd dał wiarę jedynie częściowo. Jako niewiarygodne Sąd ocenił zeznania powódki L. S. i zeznania powoda W. S., że strony zawarły z pozwanym umowę pożyczki na kwotę 40.000 zł. Pozwany temu zaprzeczył, a ponadto powyższe twierdzenia są sprzeczne z treścią przedstawionych przez powodów dokumentów. Z tych samych przyczyn Sąd nie dał także wiary twierdzeniom powodów, że w sierpniu 2013 r. zwrócili oni pozwanemu kwotę 35.000 zł.

Jako niewiarygodne Sąd ocenił twierdzenia pozwanego, że zwrócona mu przez powódkę kwota 1.500 zł miała stanowić zwrot innej - dodatkowej pożyczki udzielonej powodom na koszty podróży do W.. Pozwany nie przedstawił żadnego dowodu na potwierdzenie tej okoliczności.

Opinię biegłego M. Ś. Sąd ocenił jako wiarygodną. Sąd oddalił wniosek pełnomocnika powodów o uzupełnienie tej opinii uznając, że nie zachodzi potrzeba jej weryfikacji, a powodowie nie przedstawili żadnych argumentów mogących podważyć jej wiarygodność.

Wbrew twierdzeniom powodów Sąd Okręgowy nie znalazł w sprawie jakichkolwiek okoliczności potwierdzających, że złożone przez strony w dniu 27 lipca 2012 r. oświadczenia były pozorne. Pozorność oznacza niezgodność między aktem woli a jej przejawem wyrażonym na zewnątrz. W sprawie niniejszej taka sytuacja zdaniem Sądu nie zachodzi. W złożonych w sprawie pismach procesowych powodowie wprost stwierdzają, że byli zainteresowani udzieleniem na ich rzecz pożyczki i „podpisali umowę pożyczki”. W piśmie z 19.08.2014 r. powodowie oświadczają nadto, że nie kwestionują, że z powodu trudności finansowych nie byli w stanie wywiązać się z zobowiązania w terminie i z tych powodów zawarli z pozwanym dwa porozumienia przedłużające czas trwania umowy pożyczki. Także ze złożonych przez powodów zeznań jednoznacznie wynika, że oświadczenia stron złożone w dniu 27.07.2012 r. były zgodne z tym, co zostało zawarte w przedstawionym akcie notarialnym. Wbrew twierdzeniom pełnomocnika powodów nie było więc żadnej niezgodności pomiędzy aktem woli powodów (zaciągnięcie pożyczki) a jej przejawem na zewnątrz. Bez znaczenia pozostaje, że początkowo zamiarem powodów było zaciągnięcie pożyczki w kwocie 30.000 zł, skoro ostatecznie – po przeprowadzeniu rozmów z pozwanym – wyrazili oni zgodę na zaciągnięcie zobowiązania w kwocie 52.100 zł.

Nie zostały także przedstawione przez powodów jakiegokolwiek dowody (ani nawet twierdzenia), z których wynikać by mogło, że umowa przewłaszczenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu była umową pozorną. Żądanie stwierdzenia nieważności czynności prawnej należało zatem oddalić.

Pismem z dnia 19.08.2014 r. powodowie wnieśli dodatkowo o zasądzenie kwoty 93.400 zł z tytułu zapłaty różnicy między wartością spółdzielczego własnościowego prawa do nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie a kwotą niezwróconej pożyczki udzielonej przez pozwanego. Roszczenie dotyczące zapłaty z tytułu rozliczenia stron z wykonania umowy z dnia 27.07.2012 r., tj rozliczenia się pozwanego z przedmiotu zabezpieczenia co do zasady jest uzasadnione.

Wysokość udzielonej pożyczki – na podstawie przedstawionego przez powodów dokumentu w postaci aktu notarialnego z dnia 27.07.2012 r. - Sąd ustalił na kwotę 52.100 zł. Pozwany zaprzeczył bowiem twierdzeniom powodów, że była to kwota 30.000 zł, a w umowie z dnia 27.07.2012 r. strony jednoznacznie określają, że pozwany udziela powodom pożyczki w kwocie 52.100 zł, oprocentowanej 18 % w stosunku rocznym. W umowie tej powodowie oświadczyli także, że kwitują odbiór całej kwoty 52.100 zł oraz że do 27.12.2012 r. spłacą łącznie z odsetkami - 56.007,50 zł.

Górną granicę dozwolonych odsetek od sum pieniężnych określa się według wysokości stopy kredytu lombardowego Narodowego Banku Polskiego (art. 359 § 2¹ kc). Odsetki te wynosiły: od 10.05.2012 r. do 7.11.2012 r. - 25 %, od 8.11.2012 r. do 7.12.2012 r. - 24 %, od 8.12.2012 r. do 9.01.2013 r. - 23 %, od 10.01.2013 r. do 6.02.2013 r. - 22 %, od

7.02.2013 r. do 6.03.2012 r. – 21 %, od 7.03.2013 r. do 8.05.2013 r. –19 %, od 9.05.2013 r. do 5.06.2013 r. –18 %, od 6.06.2013 r. do 3.07.2013 r. –17 % i od 4.07.2013 r. do 8.10.2014 r. - 16 %.

Na podstawie przedstawionych dowodów (pisemnych oświadczeń stron) Sąd ustalił, że powodowie zwrócili pozwanemu:

- w dniu 8.01.2013 r. – 9.000 zł

- w dniu 29.08.2013 r. – 18.980 zł

Okolicznością bezsporną było także, że od marca do sierpnia 2013 r. pozwany otrzymał od powodów łącznie kwotę 1.500 zł.

Na podstawie art. 451 § 1 kc Sąd dokonał następującego zaliczenia kwot zapłaconych przez powodów: Powodowie zobowiązali się zwrócić kwotę 52.100 zł z odsetkami w wysokości 18 %. Do dnia 7.01.2013 r. należny pozwanemu kapitał wraz z odsetkami wynosił więc 56.313,68 zł, z czego odsetki wynosiły 4.213,68 zł.

W dniu 8.01.2013 r. powodowie zapłacili pozwanemu 9.000 zł.

Zgodnie z powołanym wyżej przepisem pozwanemu służyło uprawnienie do zaliczenia otrzymanej kwoty w pierwszej kolejności na zaległe należności uboczne, tj odsetki w wysokości 4.213,68 zł. Po potrąceniu tych odsetek z zapłaconej w dniu 8.01.2013 r. kwoty pozostało 4.786,32 zł (9.000 zł minus 4.213,68 zł), którą to kwotę należy odjąć od kapitału – taka bowiem była bez wątpienia wola powodów.

Na dzień 8.01.2013 r. pozostało więc do zapłaty 47.313,68 zł (52.100 zł minus 4.786,32 zł).

Zgodnie z porozumieniem stron nadal powodowie byli zobowiązani płacić od tej kwoty odsetki 18 %. Od 9.01.2013 r. do 5.06.2013 r. pozwanemu należą się więc odsetki od kwoty 47.313,68 zł w wysokości 3.453,25 zł.

W dalszym okresie wysokość odsetek maksymalnych ulegała zmianie, w związku z czym za okres od 6.06.2013 r. do 3.07.2013 r. pozwanemu należą się odsetki w wysokości 17 %, tj kwota 617,02, a za okres od 4.07.2013 r. do 28.08.2013 r. odsetki w wysokości 16 %, tj kwota 1.161,45 zł. Na dzień 28.08.2013 r. należność główna wynosiła zatem 47.313,68 zł, a odsetki łącznie 5.231,72 zł.

W dniu 28.08.2013 r. powodowie zapłacili pozwanemu 18.980 zł oraz od marca do sierpnia (powodowie nie wskazali konkretnej daty dokonania tej spłaty) – 1.500 zł. Ogółem spłatę dokonaną w dniu 28.08.2013 r. Sąd ustalił na 20.480 zł (18.980 zł plus 1.500 zł). Od tej kwoty należało najpierw odjąć należne na ten dzień odsetki (20.480 zł minus 5.231,72 zł), na spłatę kapitału pozostało więc 15.248,28 zł.

Na dzień 29.08.2013 r. zadłużenie powodów wynosiło więc 32.065,40 zł (47.313,68 zł minus 15.248,28 zł). Należne od kwoty 32.065,40 zł odsetki (16 %) za okres od 29.08.2013 r. do 1.10.2013 r. wynoszą 477,91 zł. Zatem na dzień 1.10.2013 r. zadłużenie powodów wobec pozwanego wynosiło ogółem 32.543,31 zł. Zgodnie z § (...)łączącej strony umowy - jeżeli kwota pożyczki nie została spłacona w terminie wraz z odsetkami, wówczas pozwany uprawniony był do zaspokojenia swojej należności poprzez zatrzymanie nabytego przedmiotową umową spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, za zaliczeniem jednak na poczet długu rynkowej wartości tego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu aktualnej na dzień wymagalności wierzytelności. Jednocześnie pozwany zobowiązany był do zwrotu na rzecz W. S. różnicy pomiędzy tą wartością a kwotą zadłużenia po potrąceniu poniesionych przez pożyczkodawcę ewentualnych udokumentowanych kosztów zaspokojenia swojej należności.

Porozumieniem z 29.08.2013 r. strony przedłużyły termin wymagalności do dnia 1.10.2013 r. Po 29.08.2013 r. strony nie zawierały kolejnego porozumienia przedłużającego termin spełnienia świadczenia przez powodów.

Dzień 1.10.2013 r. należy więc przyjąć jako termin wymagalności wierzytelności.

Na dzień 1.10.2013 r. rynkowa wartość spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu wynosiła 82.390 zł, a zadłużenie powodów - 32.543,31 zł.

Pozwany winien więc – zgodnie z § (...) zawartej przez strony umowy - zwrócić powodowi W. S. kwotę 49.846,69 zł (82.390 zł minus 32.543,31 zł). W tej części powództwo zostało uwzględnione. Odpis pisma 19.08.2014 r., w którym powodowie wnieśli o zapłatę doręczono pełnomocnikowi pozwanego w dniu 17.10.2014 r. (k. 116). Zgodnie z art. 455 i 481 kc odsetki od tej kwoty Sąd zasądził od dnia następnego po doręczeniu ww pisma, tj od 18.10.2014 r.

Dokonując powyższych wyliczeń Sąd pominął kwoty zaksięgowania otrzymanych przez pozwanego kwot wymienione w porozumieniu z dnia 8.01.2013 r. (2.500 zł jako prowizja uiszczona za rozpatrzenie wniosku o przedłużenie umowy pożyczki, 2.000 zł jako opłata za wizytę monitującą u klienta w domu, 2.155,50 zł jako opłata za doradztwo biznesowe w zakresie wychodzenia z długów). Na dowód zasadności obciążania powodów takimi kosztami pozwany nie przedstawił żadnych dowodów. Powódka zaprzeczyła, aby zawierała z pozwanym umowę upoważniającą go do pobierania od powodów takich kwot. Podkreślić przy tym należy, że w § (...) umowy z dnia 27.07.2012 r. strony wyraźnie ustaliły, że pozwany będzie miał prawo dokonać potrącenia jedynie „udokumentowanych” kosztów zaspokojenia wierzytelności. Pozwany żadnego dokumentu nie przedstawił, a złożone przez niego zeznania wydają się całkowicie nieprzekonywujące.

Zarzuty pozwanego dotyczące wymuszonej ceny sprzedaży lokalu – w świetle ustaleń zawartych w § (...) umowy z dnia 27.07.2012 r. – pozostawały bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. W dniu 1.10.2013 r. zobowiązanie pozwanych wygasło. Pozwany nabył prawo do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i w ten sposób doszło do spełnienia świadczenia przez powodów. Dla dokonania rozliczeń między stronami znaczenie miała wartość tego prawa do lokalu na dzień wymagalności roszczenia pozwanego. Okoliczność, czy pozwany zbył następnie to prawo i za jaką cenę, jest nieistotna.

Żądanie powodów zapłaty kwoty 55.000 zł z tytułu czynu niedozwolonego jest bezzasadne. Wbrew twierdzeniom powodów, dokonanie sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu za cenę rażąco zaniżoną nie jest działaniem bezprawnym. Uprawniony, któremu przysługuje ograniczone prawo rzeczowe może bowiem tym prawem dysponować. Może zatem je zbyć za cenę znacznie niższą niż cena rynkowa, a nawet przenieść je na inną osobę pod tytułem darmym.

Biorąc powyższe pod uwagę Sąd orzekł, jak w sentencji.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 100 kpc oraz art. 113 ust. 1, 2 i 4 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (DzU nr 167 poz. 1398 z późniejszymi zmianami). Ogółem koszty procesu wyniosły 21.943,80 zł, w tym: koszty poniesione przez powodów – 7.200 zł, koszty poniesione przez pozwanego – 3.617 zł, brakująca opłata sądowa – 9.600 zł i poniesione przez Skarb Państwa wydatki - 1.526,96 zł. Powód W. S. wygrał w 33 %, zatem taką część kosztów powinien ponieść pozwany. Powodowie winni więc z tytułu kosztów procesu ogółem zapłacić 14.702,34 zł, a pozwany – 7.241,45 zł.

Sąd nakazał pobrać od pozwanego różnicę między kosztami przypadającymi na pozwanego a już przez niego poniesionymi (7.241,45 zł minus 3.617 zł) tj 3.624,45 zł. Pozostałą brakującą opłatę sądową Sąd przejął na rachunek Skarbu Państwa uznając, że za takim rozstrzygnięciem przemawia sytuacja materialna powodów.

Apelacje od tego wyroku wniosły obie strony.

Powodowie zaskarżyli wyrok w części oddalającej powództwo, zarzucając: 1/ naruszenie przepisów postępowania, tj.:

a) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie zasad swobodnej oceny dowodów i przyjęcie za niewiarygodne zeznań Powodów w zakresie w jakim wskazali, iż zawarli z pozwanym umowę pożyczki na kwotę 40.000 zł, tylko z tego względu, że ich zeznania były sprzeczne z dokumentacją zgromadzoną w sprawie, zaś pozwany zaprzeczył wszelkim twierdzeniom powodów, podczas gdy Sąd w uzasadnieniu nie I wskazał z jaką dokumentacją zeznania powodów są niewiarygodne, oraz nie uwzględnił faktu, że intencją strony pozwanej jest negowanie wszelkich twierdzeń swojego przeciwnika procesowego,

b/ a w konsekwencji tego błędne ustalenie stanu faktycznego w sprawie poprzez przyjęcie, iż powodowie otrzymali od pozwanego kwotę 52.100 zł tytułem pożyczki, podczas gdy w rzeczywistości kwota otrzymanej pożyczki była o wiele niższa i stanowiła wartość 30.000 zł, a tym samym zawarta między stronami umowa pożyczki miała charakter pozorny;

2/ naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.:

a/ art. 83 § 1 k.c. poprzez błędną wykładnię i uznanie, że oświadczenia stron złożone w dniu 27 lipca 2012 r. były zgodne z tym, co zostało przedstawione w akcie notarialnym, podczas gdy istotą pozorności jest nie tylko niezgodność między aktem woli a jej przejawem wyrażonym na zewnątrz, lecz również złożenie oświadczenia woli drugiej (stronie dla pozorów).

W uzupełnieniu apelacji, powodowie podnieśli, że mając na uwadze fakt, iż naruszenie przepisów prawa materialnego sąd ma obowiązek wziąć pod uwagę z urzędu, wskazali, iż pozwany do zawarcia umowy pożyczki i przewłaszczenia na zabezpieczenie wykorzystał ich przymusowe położenie, co może wskazywać na możliwość zastosowania przez Sąd art. 388 § 1 k.c, zgodnie z którym jeżeli jedna ze stron, wyzyskując przymusowe położenie, niedośćstwo 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 rażąco 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.

Ponadto zdaniem powodów, Sąd ma również możliwość zastosowania art. 5 k.c. zgodnie z którym nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony.

Na tej podstawie wnieśli o uchylenie zaskarżonego wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji i zasądzenie od pozwanego solidarnie na rzecz powodów zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwany zaskarżył wyrok w zakresie pkt I i III , zarzucając:

1/ naruszenie przepisów postępowania poprzez przyjęcie, że zmiana powództwa pismem powodów z dnia 19 sierpnia 2014 roku oraz pismem pełnomocnika powodów z dnia 22 września 2014 roku poprzez rozszerzenie żądania pozwu o żądania ewentualne była na tym etapie postępowania dopuszczalna oraz rozpoznanie nowego roszczenia powodów w sytuacji, której zgłoszone przez powodów roszczenie ewentualne było niedopuszczalne jako spóźnione niedopuszczalne;

2/ błąd w ustaleniach faktycznych polegający na:

- przyjęciu na podstawie opinii biegłego M. Ś., że wartość rynkowa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w S. przy ul. (...) wynosiła: na dzień 27.12.2012r. - 80.725 złotych, na dzień 27.03.2013 r. - 81.235 złotych, na dzień 1.10.2013r. - 82.390 złotych, w sytuacji, której gdy dowód ten był zbędny do określenia tejże wartości, albowiem zgodnie z treścią umowy z dnia 27 lipca 2012 roku strony w sposób nie budzący wątpliwości zgodnie określiły wartość przedmiotowego prawa na kwotę 70.000 zł;

-błędnej ocenie sporządzonej w sprawie opinii biegłego i uznanie, że opinia ta jest wiarygodna, rzetelna i wyczerpująco uzasadniona, pomimo że jest ona oparta na błędnych założeniach oraz nie uwzględnia ona w żadnej mierze zawartego w aktach sprawy stanowiska pozwanego w zakresie warunków sprzedaży wymuszonej oraz faktu fizycznego zajmowania lokalu przez powodów.

Podnosząc powyższe zarzuty wniósł o zmianę wyroku w zaskarżonej części poprzez oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania odwoławczego ewentualnie o uchylenie tego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi pierwszej instancji.

Sąd Apelacyjny po rozpoznaniu obu apelacji, zważył, co następuje:

Apelacja powodów jest uzasadniona częściowo, natomiast apelacja pozwanego nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd I Instancji poczynił częściowo prawidłowe ustalenia faktyczne, które Sąd Apelacyjny przyjął za swoje, natomiast w zakresie przedstawionym poniżej Sąd trafnie zastosował przepisy prawa procesowego i materialnego.

Nie można też zgodzić się z Sądem Okręgowym z oceną materialną dochodzonego roszczenia, co do braku podstaw do ustalenia nieważności przedmiotowych umów.

Na wstępie wskazać należy, że sąd drugiej instancji rozpoznaje sprawę w granicach apelacji (art. 378 §1 k.p.c.) na podstawie materiału zebranego w postępowaniu w pierwszej instancji oraz w postępowaniu apelacyjnym (art.382 k.p.c.) z tym zastrzeżeniem, że przed sądem pierwszej instancji powinny być przedstawione wyczerpująco kwestie sporne, zgłoszone fakty i dowody, a prezentacja materiału dowodowego przed sądem drugiej instancji ma miejsce wyjątkowo (art. 381 k.p.c.). Sąd drugiej instancji co do zasady jest władny odmiennie ocenić materiał dowodowy zebrany w sprawie.

Zgodnie z uchwałą składu 7 sędziów (III CZP 49/07, OSNC 2008, nr 6, poz.55), której nadano moc zasady prawnej, sąd drugiej instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji nie jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego, wiążą go natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego. Te jednak powinny być podniesione w apelacji wniesionej w ustawowym terminie.

Należy też przypomnieć jedną z podstawowych zasad procesu, że sąd wiąże tylko same fakty przytaczane na uzasadnienie żądania pozwu, natomiast nie wiąże go podstawa prawna wskazywana przez stronę np. uzasadniająca zdaniem strony nieważność danej czynności prawnej.

Odnosząc się do zarzutów apelacji powodów należy zgodzić się z ich apelacją, że Sąd Okręgowy naruszył art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie zasad swobodnej oceny dowodów i przyjęcie za niewiarygodne zeznań powodów odnośnie kwoty pożyczki otrzymanej przez powodów od pozwanego oraz przyczyn i okoliczności zawarcia umowy przez strony na kwotę 52.100 zł.

W tym zakresie Sąd Apelacyjny poczynił następujące ustalenia faktyczne:

Powodowie otrzymali od pozwanego kwotę 30.000 zł, którą od początku chcieli pożyczyć na ratowanie rodzinnej firmy zarejestrowanej na powódkę. Zgodzili się zawrzeć umowę pożyczki najpierw na 40.000 zł z uwagi na stanowisko pozwanego, że kwota 10.000 zł musi być przeznaczona na koszty zawarcia aktu notarialnego oraz na wynagrodzenie pośrednika finansowego J. P.. Ostatecznie zgodzili się podpisać umowę pożyczki na kwotę 52.100 zł dodatkowo przekonani przez pozwanego, że w skład tej kwoty wchodzi skapitalizowane odsetki od pożyczonej kwoty. (dowód: zeznania powódki i powoda na rozprawie w dniu 20.08.2014r – protokół elektroniczny: od 00:15:09 – do 01:32:24 i powódki: od 01:57:31 do 01:03:37). Jednocześnie sąd nie podzielił zeznań pozwanego złożonych na tej samej rozprawie (od 01:32:43 do 01:57:31). W konsekwencji Sąd przyjął, że kwota 52.100 zł wpisana do umowy pożyczki i umowy przeniesienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego na zabezpieczenie spłaty i pokwitowana przez powodów jest nieprawdziwa, gdyż powodowie faktycznie otrzymali od pozwanego kwotę 30.000 zł.

Zeznania powodów okazały się dla Sądu Apelacyjnego zdecydowanie bardziej wiarygodne od zeznań pozwanego i wpisanych do aktu notarialnego informacji. Sporządzenie protokołu zeznań w formie elektronicznej w formacie audio-video ma tę zaletę, że zaznajamianie się z nimi praktycznie nie różni się od bezpośredniego uczestnictwa w rozprawie. Zeznania powodów są tak stanowcze, logiczne, konsekwentne, autentyczne i nasycone emocjonalnością, której nie sposób przypisać fałszywości, iż Sąd uznał, że z całą pewnością zeznają oni prawdę.

Takiej ocenie dowodów nie stoi na przeszkodzie art. 247 k.p.c. Przepis wprowadza ograniczenia w zakresie wykorzystania przez uczestników czynności prawnej środków dowodowych w postaci zeznań świadków lub przesłuchania stron przeciwko osnowie (treści) lub ponad osnowę każdego sporządzonego dokumentu, który może zostać przedstawiony sądowi, obejmującego konkretną czynność. Przyjmuje się jednak, iż ograniczenia powyższe nie znajdują zastosowania w kwestii badania zgodności z prawdą oświadczenia ujętego w dokumencie, a dyspozycja art. 247 k.p.c. nie wyłącza dowodu z zeznań świadków lub przesłuchania stron zmierzającego do wykładni oświadczenia woli zawartego w dokumencie obejmującym czynność prawną (por. wyrok SN z dnia 18 września 1951 r., III C 112/52, OSN 1952, nr 3, poz. 70; wyrok SN z dnia 6 listopada 1957 r., IV CR 1145/56, RPEiS 1958, z. 3, s. 337; uzasadnienie wyroku SN z dnia 29 stycznia 2002 r., V CKN 679/00, LEX nr 54342; uzasadnienie wyroku SN z dnia 19 lutego 2003 r., V CKN 1843/00, LEX nr 83829).

Zeznaniom pozwanego Sąd nie dał wiary, gdyż w swoich zeznaniach – oprócz omawianych okoliczności - podał informację, które w świetle zasad doświadczenia życiowego i logiki z pewnością nie mogły mieć miejsca, a nadto jego dalsze postępowanie związane z wykonywaniem – w szczególności sposób zarachowywania wpłat powodów i treść wystawianych ich pisemnych pokwitowań – wskazuje, że nie jest osobą w omawianym zakresie wiarygodną.

Pozwany jest z zawodu ekonomistą zajmującym się zawodowo udzielaniem pożyczek, skrupulatnie dbał o swoje interesy kwitując i rozliczając wpłaty powodów. Zatem niewiarygodne są jego twierdzenia, że wręczył powodom dodatkowo 1500 zł na przejazd do W. bez żadnego śladu na piśmie. Niewiarygodne są też jego zeznania, że to powodowie chcieli sprzedać swoje mieszkanie komuś z W., skoro w czerwcu 2013r, skoro powodowie w tym czasie i w następnych miesiącach usilnie zabiegali o przedłużenie terminu spłaty pożyczki, a w sierpniu 2013r wręczyli pozwanemu znaczną kwotę. Nadto nie mając innego mieszkania ani środków na jego zakup trudno im nie dać wiary, że chcieli chcą zachować dotychczasowe mieszkanie.

Powodowie cały czas konsekwentnie twierdzą, że potrzebna im była kwota 30.000 zł z powodu trudności finansowych „rodzinnego interesu”. Gdyby nawet założyć, że chodziło o kwotę 52.100 zł i taką pożyczyli na maksymalne odsetki na zaledwie 5 miesięcy, to niepodobna przyjąć, aby byli dobrowolnie tak hojni wobec pozwanego, aby godzili się na wyłączne opłacenie przez siebie kosztów opłat związanych z zawarciem aktu notarialnego i kosztów usług pośrednika, który przecież działał w interesie i na rzecz pozwanego, więc to pozwany powinien te koszty pokryć.

Zupełnie już irracjonalnie brzmią zeznania pozwanego, że pozwani godzili się dobrowolnie na sposób rozliczania wpłacanych kwot np. kwotę 2.500 zł jako prowizję za rozpatrzenie wniosku o przedłużenie terminu płatności, 2.000 zł za wizytę pozwanego w S., 2.155,50 zł jako opłatę za doradztwo biznesowe w zakresie wychodzenia z długów. Oczywiście obawa szybkiej utraty mieszkania nie dziwi, że powodowie podpisywali takie dokumenty wystawiane przez pozwanego. Również zaliczanie kwot 2.344,50 zł na poczet przyszłych odsetek „płatnych z góry” (porozumienie z 9.01.2013r), czy kwoty 2.980 zł zaliczonych na poczet bliżej nieokreślonych „odsetek karnych” (porozumienie z 29.08.2013r) jest sprzeczne z umową i zasadami współzycia społecznego.

Przedstawiony sposób zarachowywania wpłat dokonywanych przez pozwanego dowodzi, że rzeczywistym celem działania pozwanego przy zawieraniu przedmiotach umów było osiągnięcie znacznie większej korzyści majątkowej niż zyskanie odsetek maksymalnych 18 % w stosunku rocznym od pożyczonej kwoty – nieproporcjonalnie wysokiej do wydanej powodom kwoty, co należy ocenić jako sprzeczne z zasadami współzycia społecznego.

Również porównanie wartości mieszkania (70.000 zł) i wydanej kwoty (30.000 zł) prowadzi do wniosku, że pozwany uzyskał nadzabezpieczenie swojej wierzytelności, przy wzięciu przez pozwanych kolosalnego ryzyka utraty

podstawowego dobra jakim dysponowali do jest mieszkania, co dodatkowo należy ocenić jak sprzeczne z zasadami słuszności.

Wreszcie obciążenie powodów na rzecz przez pozwanego przy zawieraniu umowy dodatkową kwotą 12.100 zł narusza podstawowe zasady sprawiedliwości jakimi są między innymi zasady równości stron i ekwiwalentności świadczeń. Nie jest to bowiem kwota skapitalizowanych odsetek, gdyż takie zostały wskazane w umowie i obowiązywały na przyszłość, zatem uznać ją należy za nieuzasadnioną prowizję.

Podsumowując, Sąd uznał, że zawarte umowy z uwagi na określenie w nich zadłużenia powodów na kwotę 52.100 zł podczas, gdy powodowie otrzymali w rzeczywistości kwotę 30.000 zł - co oznaczało, że zostali dodatkowo obciążeni kosztami notarialnymi i wynagrodzeniem pośrednika finansowego w wysokości 10.000 zł oraz dodatkową opłatą prowizyjną 12.100 zł - należy uznać z mocy art. 58 § 2 k.c. za naruszającą zasady współzycia społecznego, a zatem za nieważną od początku (ex tunc) z mocy samego prawa. Zasady, które zostały naruszone to wykorzystanie trudnej sytuacji finansowej powodów i narzucenie im nierównych i nieekwiwalentnych warunków umowy w połączeniu przержuceniem na nich ogromnego prawdopodobieństwa utraty mieszkania.

Nawet dobrowolne czynności prawne zmierzające do ukształtowania położenia prawnego osób, które wyraziły na to zgodę w prawidłowo powziętym i wyrażonym oświadczeniu woli, nie mogą wywoływać skutków prawnych, które w niedopuszczalny sposób godziłyby w podstawowe wartości określone w porządku prawnym - przede wszystkim w przepisach Konstytucji RP (zwłaszcza art. 31 ust. 3 Konstytucji RP). Na straży tych wartości stoi system norm prawnych (zakazów i nakazów) i towarzyszących im sankcji. Na płaszczyźnie stosunków cywilnoprawnych istotną rolę w tym zakresie odgrywa także art. 58, który zapewnia, że normy ustawowe (ustawa) i pozaustawowe (zasady współzycia społecznego), a tym samym chronione przez nie wartości, nie będą naruszane przez zamierzone przez strony skutki czynności prawnej. Z art. 58 k.c. wynika wyraźnie, że stosunki cywilnoprawne, które czynność prawna ma kształtować, muszą pozostawać w zgodzie z prawem i zasadami współzycia społecznego.

Pojęcie zasad współzycia społecznego należy odnosić do zrozumiałych obecnie takich pojęć jak „zasady słuszności”, „zasady uczciwego obrotu”, „lojalność”, czy po prostu - wyznawane przez zdecydowaną większość społeczeństwa – „wartości chrześcijańskie” (por. Stanisław Rudnicki: Komentarz do kodeksu cywilnego, część ogólna, tom I, Lewis Nexis, Wydanie 8, s.250). Ponieważ w stanie faktycznym sprawy zasady te zostały naruszone – w sposób przedstawiony wyżej – Sąd uwzględnił żądanie główne pozwu, pozostawiając roszczenie ewentualne bez rozpoznania, a to zgodnie z wolą powodów.

Wobec niewątpliwości spełnienia przesłanek z art. 58 § 2 k.c. zbędnym jest rozpoznawanie nieważności umowy w kontekście innych przepisów tj. art. 83 § 1 k.c. czy art. 388 § 1 k.c. Marginalnie należy jedynie wskazać, że pozorność została wykazana w sprawie tylko co do wysokości kwoty pożyczki, zatem jej przyjęcie doprowadziłoby do oddalenia powództwa głównego i rozliczenia stron przy przyjęciu, że otrzymali kwotę 30.000 zł na 18 % rocznie. Jak to wyjaśnił Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 13 kwietnia 2005 r., IV CK 684/04) pozorność czynności prawnej istnieje wtedy, gdy strony stwarzają pozór dokonania jednej czynności prawnej, podczas gdy w rzeczywistości dokonują innej czynności prawnej (np. zawierają umowę darowizny, gdy w rzeczywistości chodzi o sprzedaż). Istnieje zatem taka sytuacja, w której element ujawniony stanowi inny typ umowy, niż element ukryty. Np. „W wypadku wskazania w umowie innej ceny niż rzeczywiście zapłacona, dochodzi jedynie do zatajenia części wzajemnego świadczenia, sama zaś czynność prawna (umowa sprzedaży) pozostaje ta sama. Zniżenie zaś ceny przedmiotu sprzedaży nie może być uznane za taką wadę umowy, która powoduje jej nieważność”.LEX nr 284205.

Z kolei spełnienie przesłanek z art. 388 § 1 k.c. budzi wątpliwości z uwagi na brak odpowiedniej inicjatywy dowodowej powodów w kierunku wykazania wszystkich przesłanek tego przepisu.

Zmieniając wyrok Sądu I Instancji przez nadanie nowej treści pkt I, II i V Sąd nie mógł zasądzić od pozwanego na rzecz powodów zwrotu wpłaconych przez nich kwot - mimo nieważności umowy – gdyż powodowie wyraźnie żądali zasądzenia zapłaty dopiero na wypadek nie uwzględnienia żądania postawionego na pierwszym miejscu czyli stwierdzenia nieważności umowy. Sąd jest związany żądaniem powoda i nie może orzekać o innym żądaniu lub

ponad żądanie (art. 321 k.p.c.). Powodowie byli reprezentowani przed sądem pierwszej instancji przez profesjonalnego pełnomocnika, który również wniósł apelację. Uwzględniając żądanie główne sąd nie orzeka o żądaniu ewentualnym. Jeżeli zatem żądanie to nie zostało oddalone, to powodowie mogą w odrębnym procesie dochodzić od pozwanego zwrotu spełnionych świadczeń, czy odszkodowania opartego na art. 415 k.c., na którą to możliwość powoływali się w postępowaniu apelacyjnym.

Ustalenie umów zawartych przez strony za nieważne czy tym samym uznanie apelacji pozwanego za bezzasadną, skoro opiera się ona na założeniu ważności umów i prawidłowego ich wykonywania przez pozwanego, przy braku pełnej spłaty pożyczki przez powodów.

Biorąc pod uwagę podniesione argumenty, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację pozwanego jako bezzasadną, natomiast w uwzględnieniu apelacji powodów zmienił zaskarżony wyrok jak w sentencji na mocy art. 386 § 1 k.p.c.

Za podstawę rozstrzygnięcia o kosztach postępowania za obie instancje, które po stronie powodów ograniczyły się do wynagrodzenia adwokata przyjęto art. 98 §1 k.p.c. w zw. z art. 391 §1 k.p.c. a to zgodnie z zasadą wyniku sporu, albowiem ostatecznie zostało uwzględnione powództwo główne w całości.

SSA Teresa Rak SSA Józef Wąsik Jerzy Bess