

Sygn. akt I ACa 965/19

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 stycznia 2023 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Paweł Rygiel
Sędziowie:	SSA Józef Wąsik (spr.) SSA Izabella Dyka
Protokolant:	Marta Sekuła

po rozpoznaniu w dniu 23 stycznia 2023 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa S. S. (1)

przeciwko I. H. i M. Ł.

o stwierdzenie nieważności

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 6 czerwca 2019 r. sygn. akt I C 1595/16

1. **zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że nadaje mu treść:**

„I. stwierdza nieważność umowy pożyczki i umowy przywłaszczenia na zabezpieczenie zawartej przez strony w dniu 2.09.2014r. przed notariuszem T. K., rep. (...), wraz z aneksami;

II. zasądza od pozwanych na rzecz powódki kwotę 10.800 zł (dziesięć tysięcy osiemset złotych) tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powódce z urzędu;

III. nakazuje ściągnąć od pozwanych I. H. i M. Ł. solidarnie na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Krakowie kwotę 13.800 zł (trzynaście tysięcy osiemset złotych) tytułem brakującej opłaty od pozwu.”;

2. **zasądza od pozwanych na rzecz powódki kwotę 8.100 zł (osiem tysięcy sto złotych) tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powódce z urzędu w postępowaniu apelacyjnym;**

3. nakazuje ściągnąć od pozwanych I. H. i M. Ł. solidarnie na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Krakowie kwotę 13.800 zł (trzyście tysięcy osiemset złotych) tytułem brakującej opłaty od apelacji.

Sygn. akt I A Ca 965/19

UZASADNIENIE

Powódka S. S. (1) wniosła o ustalenie nieważności umowy pożyczki oraz umowy przewłaszczenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego na zabezpieczenie, jaką zawarła z pozwanymi, I. H. i M. Ł., w dniu 2 września 2014r. przed notariuszem T. K. w Kancelarii Notarialnej w K., Rep. (...), zmienionej kolejno aneksami: nr (...) z dnia 4 grudnia 2014r., Rep. (...), nr (...) z dnia 30 czerwca 2015r., Rep. (...), nr (...) z dnia 28 sierpnia 2015r., Rep. A (...), nr (...) z dnia 20 listopada 2015r., Rep. (...), nr (...) z dnia 12 stycznia 2016r., Rep. (...), ewentualnie o zasądzenie solidarnie od pozwanych na swoją rzecz kwoty 174.000 zł, zarzucając, iż powyższe umowy są sprzeczne z art. 353 k.c. oraz z art. 58 k.c., a także wypełniają warunki ujęte w art. 388 k.c. Kwota żądania ewentualnego stanowiła różnicę pomiędzy kwotą pożyczki, którą pozwani zobowiązali się wypłacić powódce a kwotą w rzeczywistości wypłaconą. Ponadto powódka domagała się zasądzenia kosztów procesu.

Pozwani wniesli o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanych kosztów procesu, argumentując, że zawarte umowy są zgodne z prawem, a określone w nich kwoty pożyczki odpowiadają kwotom pobranym przez powódkę.

Sąd Okręgowy w Krakowie wyrokiem z 6 czerwca 2019r, sygn. akt IC 1595/16:

1/ ustalił, że umowa pożyczki oraz umowa przewłaszczenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego na zabezpieczenie zawarta przez powódkę z pozwanymi w dniu 2 września 2014r. przed notariuszem T. K. w Kancelarii Notarialnej w K., Rep. (...) jest nieważna w części obejmującej postanowienia zawarte w § 10 ust. 4 tej umowy;

2/ oddalił powództwo w pozostałym zakresie;

3/ zasądził od powódki na rzecz pozwanych kwotę 14.417 zł tytułem kosztów procesu;

4/ przyznał od Skarbu Państwa- Sądu Okręgowego w Krakowie na rzecz adw. M. H. 8.029,79 zł tytułem kosztów pomocy prawnej udzielonej powódce z urzędu.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny.

Powódce przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w K. o powierzchni 63,91 m².

Nim strony zawarły zaskarżoną umowę, 25 kwietnia 2013r. powódka zawarła z pozwanymi w Kancelarii Notarialnej we W. przed notariuszem W. K. umowę pożyczki i umowę przeniesienia praw na zabezpieczenie, Rep. (...), zmienioną następnie: aneksem z dnia 25 czerwca 2013r, Rep. (...), aneksem nr (...) z dnia 30 lipca 2013r., Rep. A(...), aneksem nr (...) z dnia 28 sierpnia 2013r., Rep. (...), na podstawie której pozwani I. H. i M. Ł. jako wspólnicy spółki cywilnej pod nazwą (...)s.c. I. H., M. Ł. udzielili powódce pożyczki pieniężnej w kwocie początkowo 43.500 zł, a po zmianach ww. aneksami w łącznej kwocie 110.000 zł ze stałymi odsetkami wynoszącymi najpierw 650 zł za miesiąc, a po podwyższeniu kwoty pożyczki – 1.200 zł za miesiąc, z ostatecznym terminem jej spłaty do dnia 26 października 2013r. W celu zabezpieczenia zwrotu pożyczki powódka przeniosła na rzecz I. H. i M. Ł. na współwłasność łączną wspólników spółki cywilnej IM Finanse (...), M. Ł. przysługujące jej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nr (...) przy ulicy (...) w K.. Strony wskazały, że wartość tego lokalu wynosi 330.000 zł i ustaliły, że lokal ten nadal pozostanie w posiadaniu powódki bez wynagrodzenia na rzecz pozwanych. Pożyczkodawcy zobowiązali się do powrotnego przeniesienia własności opisanego wyżej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na rzecz

powódki w dniu dokonania terminowej spłaty udzielonej jej całej pożyczki wraz z odsetkami. Strony postanowiły, że od zaległych płatności naliczane będą odsetki w wysokości 19%, a jeżeli powódka nie dokona zwrotu pożyczki w terminie, to wygasa jej roszczenie o zwrotne przeniesienie prawa do lokalu, zaś pozwani będą mogli zaspokoić się z tego prawa w ten sposób, że zachowają je bez rozliczeń z powódką, w szczególności powódka nie będzie mogła żądać od pozwanych zwrotu różnicy pomiędzy kwotą wierzytelności wynikającej z umowy pożyczki a wartością tego prawa. Powódka zobowiązała się wydać pozwany lokal, jeżeli nie zwróci pożyczki wraz z oprocentowaniem i upływie dodatkowy termin 14 dni do zapłaty.

Środki uzyskane z pożyczki powódka przekazała D. G., z którym pozostawała wówczas w konkubinacie. Pieniądze te przeznaczył on na handel złotem.

Ostatecznie ani powódka, ani jej partner nie mieli pieniędzy, by zwrócić pozwany kwoty pożyczki. Pomimo upływu terminu na spłatę zadłużenia, oznaczonego po ostatnim z aneksów do umowy na dzień 26 października 2013r., powódka pożyczki nie zwróciła. Pozwani dopominali się o zwrot, ale nie podejmowali żadnych czynności skierowanych na zaspokojenie się z mieszkania powódki, gdyż powódka powtarzała im, że pieniądze zwróci i prosiła o cierpliwość.

Powódka zwróciła się wówczas o pomoc finansową do swojej matki A. R., która udała się do W., gdzie powódka przez krótki okres wówczas zamieszkiwała i przekazała córce kwotę 110.000 zł na spłatę zadłużenia. Powódka przyrzekła matce, że więcej nie będzie zaciągać żadnych pożyczek „pod zastaw” mieszkania.

Relacje pomiędzy powódką i pozwany były wówczas dobre. Po zwrocie pożyczki powódka, D. G., pozwani i matka powódki udali się wspólnie do restauracji na obiad. Powódka nie mówiła matce, by została w jakikolwiek sposób oszukana przez pozwany. W dniu zwrotu pożyczki, tj. 31 marca 2014r. strony zawarły umowę zwrotnego przeniesienia na powódkę spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu położonego przy ul. (...) w K. przed notariuszem M. Z. w kancelarii notarialnej we W..

D. G. ponownie chciał zaciągnąć pożyczkę u pozwany. Proponował im zabezpieczenie w postaci jego domu w S., który był jednak w bardzo złym stanie, w związku z czym pozwani nie byli tym zainteresowani. Zaproponował więc, że powódka ponownie przeniesie na pozwany prawo do jej mieszkania na zabezpieczenie spłaty pożyczki. Pozwani przystali na takie warunki. Powódka w pełni zgadzała się na rozporządzenie jej prawem do lokalu w celu zabezpieczenia zwrotu pożyczki.

W dniu 2 września 2014r. w Kancelarii Notarialnej w K. przed Notariuszem T. K. powódka, S. S. (1), zawarła z pozwany, I. H. i M. Ł., umowę pożyczki i umowę przewłaszczenia na zabezpieczenie o treści, jak na kartach: 15-20.

W umowie tej pozwani, I. H. i M. Ł. – wspólnicy spółki cywilnej IM Finanse (...), M. Ł. z siedzibą we W. oświadczyli, że udzielają powódce, S. S. (1), pożyczki w kwocie 125.000 zł, a pozwana oświadczyła, że pożyczkę tę przyjmuje i zobowiązuje się do zwrotu kwoty pożyczki z odsetkami wynoszącymi 1.600 zł za każdy miesiąc, tj. oprocentowaniem wynoszącym 15,36% w stosunku rocznym, w terminie do dnia 2 grudnia 2014r. Odsetki miały być płatne w terminach miesięcznych. Powódka oświadczyła, że kwituje odbiór kwoty pożyczki.

W celu zabezpieczenia zwrotu pożyczki wraz z odsetkami oraz innymi należnościami wynikającymi z umowy pożyczki powódka przeniosła na rzecz pożyczkodawców należące do niej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku nr (...) przy ul. (...) w K., składającego się z czterech pokoi, garderoby, kuchni, łazienki, wc i przedpokoju o powierzchni 63,91 m², do którego przynależy piwnica, znajdującego się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K., objętego księgą wieczystą o nr (...), zaś pozwani wyrazili zgodę na przeniesienie tego prawa i oświadczyli, że nabycie następuje na zasadach wspólności łącznej współników spółki cywilnej.

Strony oświadczyły, że wartość rynkowa ww. prawa do lokalu wynosi 250.000 zł i postanowiły, że lokal ten nadal pozostanie w posiadaniu powódki bez wynagrodzenia na rzecz pożyczkodawców w okresie do dnia spłaty pożyczki

wraz należnymi odsetkami, powódka zachowa prawo pobierania pożytków z lokalu oraz ciążyć będzie na niej obowiązek ponoszenia wszelkich kosztów utrzymania i ciężarów przypadających na lokal.

Pozwani zobowiązali się do ustalonego w umowie dnia spłaty pożyczki nie rozporządzać prawem do lokalu i nie obciążać go jakimikolwiek prawami lub roszczeniami. Powódka zobowiązała się w przypadku znalezienia potencjalnego nabywcy tego lokalu przed terminem zwrotu pożyczki zawrzeć umowę, na podstawie której nastąpi zwrotne przeniesienia prawa do lokalu na powódkę, a następnie jego sprzedaż nabywcy za cenę odpowiadającą co najmniej wysokości zobowiązań powódki wobec pozwanych, która miała być wówczas wypłacona pozwanym w części równej ich wierzytelności wobec powódki. Natomiast w przypadku zwrotu pożyczki przez powódkę pozwani zobowiązali się do powrotnego przeniesienia opisanego wyżej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na rzecz powódki w dniu dokonania terminowej spłaty udzielonej jej całej pożyczki wraz z odsetkami.

Strony postanowiły, że od zaległych płatności naliczane będą odsetki w wysokości 15,36%, a jeżeli powódka nie dokona zwrotu całej kwoty pożyczki wraz z odsetkami w terminie, to wygasa jej roszczenie o zwrotne przeniesienie prawa do lokalu, zaś pozwani będą mogli zaspokoić się z tego prawa w ten sposób, że zachowają je. Paragraf 10 ust. 4 umowy stanowił, że w takim przypadku powódka nie będzie mogła żądać od pozwanych zwrotu różnicy pomiędzy kwotą wierzytelności wynikającej z umowy pożyczki a wartością tego prawa.

Powódka zobowiązała się wydać pozwanym lokal, jeżeli nie zwróci pożyczki wraz z oprocentowaniem i upłynie dodatkowy termin 14 dni do zapłaty.

W umowie strony zawarły wniosek o dokonanie w księdze wieczystej prowadzonej dla prawa do tego lokalu wpisu pozwanych jako właścicieli oraz wpisu roszczenia o powrotne przeniesienie prawa do lokalu na rzecz powódki.

Wyżej opisana umowa z dnia 2 września 2014r. została przez strony zmieniona kolejno aneksami:

- nr (...) z dnia 4 grudnia 2014r. zawartym w Kancelarii Notarialnej we W. przed notariuszem W. K., Rep. (...), w którym strony oświadczyły, że kwota pożyczki zostaje podwyższona o 50.000 zł, tj. do łącznej kwoty 175.000 zł, odsetki wynoszą 1.750 zł miesięcznie, a termin spłaty zadłużenia został oznaczony na dzień 2 marca 2015r.,

- nr (...) z dnia 30 czerwca 2015r. zawartym w Kancelarii Notarialnej we W. przed Notariuszem M. S., Rep. (...), w którym strony oświadczyły, że kwota pożyczki zostaje podwyższona o dalsze 38.000 zł, tj. do łącznej kwoty 213.000 zł, odsetki wynoszą 1.750 zł miesięcznie, a termin spłaty zadłużenia został oznaczony na dzień 2 września 2015r.,

- nr (...) z dnia 28 sierpnia 2015r. zawartym w Kancelarii Notarialnej w K. przed notariuszem B. F., Rep. (...), w którym strony oświadczyły, że kwota pożyczki zostaje podwyższona o kolejne 38.000 zł, tj. do łącznej kwoty 251.000 zł, odsetki wynoszą 2.000 zł miesięcznie, a termin spłaty zadłużenia został oznaczony na dzień 2 grudnia 2015r.,

- nr (...) z dnia 20 listopada 2015r. zawartym w Kancelarii Notarialnej w K. przed notariuszem B. F., Rep. (...), w którym strony oświadczyły, że kwota pożyczki zostaje podwyższona o 9.000 zł, tj. do łącznej kwoty 260.000 zł, odsetki wynoszą 2.000 zł miesięcznie, a termin spłaty zadłużenia został oznaczony na dzień 4 stycznia 2016r.,

- nr 5 z dnia 12 stycznia 2016r. zawartym w Kancelarii Notarialnej w K. przed Notariuszem B. F., Rep.(...), w którym strony oświadczyły, że kwota pożyczki zostaje podwyższona o 16.000 zł, tj. do łącznej kwoty 276.000 zł, odsetki wynoszą 2.000 zł miesięcznie, a termin spłaty zadłużenia został oznaczony na dzień 3 lutego 2016r.

Każdy z aktów notarialnych obejmujących umowy zawierane przez strony i aneksy do tych umów był im odczytywany przez notariusza. Strony nie zgłaszały żadnych wątpliwości do ich treści. Także zachowanie samej powódki nie wzbudziło u notariuszy żadnych podejrzeń. Strony zachowywały się normalnie, były w dobrych relacjach ze sobą, żartowały, mówiły do siebie po imieniu. Powódka sprawiała wrażenie osoby zrelaksowanej.

Pozwani przekazali powódce kwoty, które były podane w umowie pożyczki z dnia 2 września 2014r. oraz w aneksach do tej umowy. Pieniądze pochodziły z wypłat z banku, bądź z kwot zwracanych pozwanym przez innych pożyczkobiorców.

Powódka w dniach 1 września i 2 października 2014r. zapłaciła pozwanym odsetki w kwotach po 1.600 zł. W listopadzie powódka odsetek nie uiściła. Dopiero w dniu 4 grudnia 2014r. zapłaciła z tytułu odsetek kwotę 2.500 zł, co na dowodzie wpłaty zostało opisane jako „2 raty”. W dniu 18 grudnia 2014r. powódka zapłaciła pozwanym kwotę 2.000 zł z tytułu odsetek. W dniu 30 czerwca 2015r. powódka zapłaciła kwotę 11.050 zł z tytułu zaległych odsetek, w dniu 28 sierpnia 2015r. zapłaciła 3.500 zł odsetek, zaś w dniu 12 stycznia 2016r. powódka zapłaciła pozwanym kwotę 6.000 zł z tytułu odsetek.

W czerwcu 2015 r. D. G. rozstał się z powódką, przestał się interesować nią i jej długami. Powódka zamieszkiwała wówczas w wynajmowanym mieszkaniu we W.. Zwróciła się do matki o pomoc w zapłacie długów za wynajmowane mieszkanie we W. i w przeprowadzce do K.. Nie przyznała się wówczas matce, że we wrześniu 2014r. ponownie przeniosła prawo do lokalu na pozwanych na zabezpieczenie spłaty pożyczki. Powiedziała o tym matce dopiero w lutym 2016r.

Matka powódki spłaciła za nią zaległości z tytułu najmu mieszkania we W.. Powódka przez pewien czas pozostała jeszcze we W., po czym wróciła do K. i zamieszkała w należącym do niej wcześniej lokalu.

Do lutego 2016r. powódka utrzymywała kontakt z pozwanymi. Deklarowała im, że chce sprzedać mieszkanie i w tym celu zawarła umowy z biurami pośrednictwa nieruchomości. Pozwani nie sprzeciwili się temu i zaproponowali podpisanie aneksu do umowy, w którym znajdzie się zapis, że nadwyżka ze sprzedaży lokalu zostanie przekazania powódce. Pozwani w rozmowach z powódką naciskali na nią, by podjęła szybko czynności w kierunku sprzedaży mieszkania, ponieważ chcieli odzyskać pożyczone pieniądze.

Ostatecznie powódka za namową matki zmieniła stanowisko i w dniu 23 lutego 2016r. przesłała pozwanym wiadomość sms, w której poleciła, aby kontaktowali się z jej pełnomocnikiem radcą prawnym E. J.. Następnie złożyła w Prokuraturze Rejonowej(...) zawiadomienie o podejrzeniu popełnienia przez pozwanych przestępstwa z art. 304 k.k., polegającego na zawarciu przy wykorzystaniu przymusowego położenia powódki w dniu 2 września 2014r. umowy pożyczki i umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie prawa spółdzielczego do lokalu mieszkalnego, która nałożyła na powódkę obowiązek świadczenia niewspółmiernego ze świadczeniem wzajemnym.

W maju 2016r. pozwani zlecieli S. F. podjęcie czynności mających na celu doprowadzenie do opuszczenia przez powódkę lokalu mieszkalnego. W tym celu sporządzili umowę najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego, z której wynikało, że jest on najemcą tego mieszkania. Pozwani chcieli wykonać remont mieszkania, ponieważ planowali jego sprzedaż, by odzyskać pożyczone powódce pieniądze. Z uwagi na zły stan techniczny lokalu obawiali się, że nie uzyskają dobrej ceny sprzedaży.

W dniu 2 czerwca 2016r. S. F. udał się na Komisariat Policji(...)w K., gdzie zgłosił zawiadomienie o podejrzeniu posiadania przez powódkę w mieszkaniu przez nią zajmowanym przedmiotów pochodzących z przestępstwa oraz materiałów wybuchowych, podał, że ojciec powódki jest S. i przebywają u niej mężczyźni prawdopodobnie takiego pochodzenia; powiedział też, że podejrzane jest to, że powódka zamierza pozostać w mieszkaniu do końca lipca 2016r., czyli do zbliżających się wówczas Świątowych Dni Młodzieży. Podczas przesłuchania w tym samym dniu podał informacje o pożyczce udzielonej powódce przez pozwanych i braku zwrotu tej pożyczki, jak również o udzielonym mu przez pozwanych zleceniu na prowadzeniu rozmów z powódką w celu odzyskania długu, powiedział, że doszło do nieporozumienia pomiędzy nim a właścicielami mieszkania i powódka nie stanowi żadnego zagrożenia, a potrzeba wejścia do zajmowanego przez nią mieszkania wynika z chęci zapoznania się z jego stanem technicznym i porozmawiania z powódką.

Po przesłuchaniu S. F., które zakończono o godzinie 18:55, policjanci przeprowadzili rozmowę z powódką, w której wyjaśniła ona, że zaciągnęła pożyczkę od pozwanych w kwocie 102.000 zł na potrzeby jej byłego partnera, który potrzebował ich „rzekomo, aby pomóc swojej siostrze mieszkającej w Niemczech”, nie jest ona pochodzenia syryjskiego i nie ma żadnych środków wybuchowych. Postanowieniem z dnia 6 czerwca 2016r. Policja odmówiła

wszczenia śledztwa w sprawie posiadania i gromadzenia bez wymaganego zezwolenia materiałów wybuchowych w mieszkaniu powódki wobec stwierdzenia, że czynu nie popełniono.

Pismem z dnia 23 sierpnia 2016r. pozwani wezwali powódkę do zapłaty kwoty głównej pożyczki w wysokości 276.000 zł oraz zaległych odsetek, wyznaczając dodatkowy termin czternastu dni na spłatę zadłużenia. Pozwani wnieśli także o wykreślenie z działu III księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...) wpisu roszczenia o powrotne przeniesienie własności lokalu na rzecz powódki. Wniosek ten został postanowieniem z dnia 20 sierpnia 2016 r. oddalony przez sąd wieczystoksięgowy. Na dzień 31 grudnia 2016 r. zadłużenie powódki z tytułu opłat za lokal mieszkalny przy ul. (...) w K. wynosiło 5.680,88 zł.

Powódka ma wykształcenie średnie. Po zdaniu matury podjęła studia na kierunku zarządzanie w turystyce. Studiowała przez trzy lata, nie uzyskała jednak licencjatu.

Dokonując oceny dowodów, Sąd odmówił wiary świadkowi A. R. w przeważającej części jej zeznań. Świadek posiadała wiadomości w niniejszej sprawie niemal wyłącznie z relacji powódki, a jako matka powódki była osobiście zainteresowana rozstrzygnięciem sprawy, zwłaszcza że powódka otrzymała mieszkanie od dziadka, przez co było ono traktowane jako „rodzinne” dobro. Treść złożonych przez świadka zeznań wskazuje, że miała ona bardzo emocjonalny stosunek do sprawy i pomimo, że – jak sama przyznawała – powódka oszukała ją w sprawie poprzedniej pożyczki zaciągniętej w 2013r. i nie dotrzymała przyrzeczenia, że po raz kolejny nie „zastawi” mieszkania, to ona nadal wierzyła córce. Sąd uznał, że postępowanie powódki wobec jej matki polegające na oszukiwaniu jej i niedotrzymaniu przyrzeczenia świadczy o tym, że powódka nie podawała matce prawdziwych informacji, przedstawiając siebie jako ofiarę oszukaną przez pozwanych. Takie postępowanie powódki mogło mieć na celu wzbudzenie litości u jej matki i uzyskanie wsparcia finansowego, którego matka udzieliła jej, dokonując spłaty pierwszej pożyczki, o której została ona poinformowana przez powódkę dopiero w marcu 2014r. Zaledwie pół roku po spłacie pierwszej pożyczki przez matkę, powódka ponownie zaciągnęła pożyczkę, przenosząc na pozwanych prawo do lokalu jako zabezpieczenie spłaty, do czego nie przyznała się swojej matce nawet w czerwcu 2015r., gdy prosiła ją o pomoc w zapłacie długów za wynajmowane mieszkanie we W. i w przeprowadzce do K.. Dopiero w lutym 2016r. powódka przyznała się matce do tego, że we wrześniu 2014r. ponownie „zastawiła” mieszkanie. Skoro powódka w tak istotnej sprawie oszukiwała matkę, to niewątpliwie jest, że kłamała także co do wielu okoliczności o pobocznym znaczeniu. Pomimo więc, że świadek A. R. była subiektywnie przekonana, że zeznaje przed Sądem prawdę, to w rzeczywistości podawała wiele nieprawdziwych informacji.

Jako niewiarygodne w przeważającej części Sąd ocenił zeznania powódki. Zasadniczym argumentem podważającym wiarygodność przedstawianego przez nią przebiegu wydarzeń jest to, że powódka twierdzi, że zarówno pierwsza, jak i druga pożyczka udzielona jej przez pozwanych opierała się na lichwiarskich odsetkach i w obu przypadkach do umowy wpisywane były kilkakrotnie wyższe kwoty, niż były w rzeczywistości pożyczane. Sąd uznał za całkowicie nielogiczne i niezgodne z zasadami doświadczenia życiowego to, aby powódka, oszuczana i wyzyskiwana finansowo przez pozwanych przy pierwszej pożyczce, pozostawała z nimi w dobrych relacjach, a po dokonaniu spłaty pożyczki przy pomocy matki, zdecydowała się na zaciągnięcie kolejnej pożyczki opartej na takim samym mechanizmie. Gdyby rzeczywiście pozwani wypłacali powódce znacznie niższe kwoty, niż były wpisywane w umowie, to powódka nie traktowałaby ich przyjacielsko i z całą pewnością nie zaciągnęłaby kolejnej pożyczki, zwłaszcza że nie znajdowała się w sytuacji przymusowej i pieniędzy z pożyczki nie potrzebowała, a jedynie była namawiana przez jej partnera do zaciągnięcia pożyczki, a ponadto była emocjonalnie związana z mieszkaniem, które wcześniej należało do jej dziadka i w którym sama się wychowała, a w marcu 2014r. złożyła swojej matce przyrzeczenie, że nie „zastawi” już mieszkania. W ocenie Sądu powódka przyjęła taktykę procesową zmierzającą do przedstawienia siebie jako osoby pokrzywdzonej, zasługującej na litość i pomoc. Takie postępowanie w stosunku do jej matki było przecież wcześniej skuteczne – doprowadziło do uzyskania znacznej pomocy finansowej zarówno przy spłacie pierwszej pożyczki, jak i przy spłacie zadłużenia za mieszkanie, które powódka wynajmowała we W..

Sąd omówił wiary także zeznaniom świadka B. L.. Świadek ten jest narzeczonym powódki, nie włada językiem polskim i posiada informacje w sprawie od powódki. Był on obecny przy zawieraniu ostatniego aneksu do umowy pożyczki,

jednak jego relacja o tym zdarzeniu istotnie różni się nie tylko od relacji pozwanych, ale także notariusza. Pewne jest, że gdyby powódka w czasie tamtej umowy odmawiała podpisania jej, to notariusz nie dopuściłby do zawarcia umowy. Z tego też względu Sąd nie dał wiary świadkowi, że powódka została zmuszona do zawarcia ostatniego aneksu do umowy i nie otrzymała żadnych pieniędzy, a wcześniej pozwani pożyczili jej kwoty znacznie niższe od wskazanych w umowach. Sąd miał na uwadze, że powódka oszukiwała swoją matkę, w związku z czym Sąd jest przekonany, że kłamała również narzeczonemu choćby w przedmiocie braku otrzymywania kwot pożyczki od pozwanych.

Ustalenie jednego z kluczowych faktów w sprawie – wypłacania powódce przez pozwanych pełnych kwot pożyczki Sąd oparł na treści umów zawartych w formie aktów notarialnych oraz zeznaniach pozwanych. Umowa z dnia 2 września 2014r. zawiera wyraźne oświadczenie powódki, że kwota pożyczki została jej przekazana przez pozwanych. Zeznania pozwanych pozostają spójne i wynika z nich, że przy każdym aneksie przekazywali powódce podane w nich kwoty.

Sąd uznał też za wiarygodne źródło pochodzenia pieniędzy przekazywanych powódce – wypłaty pozwanych z banku oraz środki zwracane przez innych pożyczkobiorców, przechowywane w sejfie. Natomiast za całkowicie nielogiczne Sąd uznał twierdzenie powódki, że w przypadku niektórych aneksów w ogóle nie otrzymała jakichkolwiek kwot, a chodziło jej tylko o zyskanie czasu na spłatę pożyczki i odzyskanie mieszkania. Skoro powódka nie wskazała, by podejmowała jakiegokolwiek czynności, które mogłyby doprowadzić do pozyskania przez nią środków na spłatę pożyczki, to zwiększanie kwoty pożyczki dla zyskania czasu nie miało jakiegokolwiek sensu.

Wiarygodności pozwanych nie podważają zdaniem Sądu ich próby przekonania powódki do zwrotu pożyczki lub sprzedaży mieszkania w celu pozyskania środków na zwrot pożyczki, pomimo że pozwani posługiwali się wymyślonymi przez siebie argumentami i podawali powódce fałszywe fakty. Życiowo zrozumiałe jest takie postępowanie, gdyż nierzadko wierzyciele mówią dłużnikom, że sami muszą oddać pieniądze, żeby wymóc na nich zwrot długu. Postępowanie takie może być moralnie oceniane negatywnie, jednak nie wpływa w żaden sposób na ocenę wiarygodności zeznań pozwanych. Także postępowanie S. F., któremu pozwani zlecieli przeprowadzenie rozmów z powódką, a który próbował wykorzystać policję do wywarcia nacisku na powódkę, nie podważa waloru zeznań pozwanych.

Sąd oddalił wnioski powódki o dopuszczenie dowodu z zeznań świadków: E. P. i G. P. oraz opinii biegłego rzeczoznawcy uznając, że wnioski te zmierzały do przewłoki postępowania. Nie miały też znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Sposób postępowania pozwanych w przypadku innych ich klientów ustalany wyłącznie w oparciu o zeznania tych klientów nie pozwala na poczynienie żadnych ustaleń istotnych dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Również ustalenie wartości lokalu mieszkalnego nie wpływa na rozstrzygnięcie.

Sąd pominął dowód z zeznań świadka D. G.. Pomimo wielokrotnych wezwań, wymierzenia grzywien i próby przymusowego doprowadzenia świadka przez Policję nie stawił się on na przesłuchanie. Z ustaleń Policji wynika, że świadek zamieszkuje w Polsce. Świadek pomimo zadeklarowania stawienia się na rozprawie w dniu 28 maja 2019r nie stawiał się, a jego doprowadzenie przez Policję było nieskuteczne. Sąd uznał zatem, że wyczerpane zostały wszystkie możliwości spowodowania stawienia świadka.

Sąd dokonał następujących rozważań prawnych:

Zgodnie z przepisem art. 189 k.p.c., powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. W niniejszej sprawie powódce interes taki przysługiwał, zachodziła bowiem między stronami niepewność w ocenie prawnej zawartej umowy, a powódce nie przysługiwał żaden inny środek, w szczególności nie przysługiwało jej powództwo o świadczenie ani o ukształtowanie. W orzecznictwie ugruntowany jest pogląd dopuszczający przewłaszczenie nieruchomości na zabezpieczenie (por. np. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 29 maja 2000r., III CKN 246/00, z dnia 8 marca 2002r., III CKN 748/00, z dnia 28 października 2010r., II CSK 218/10). Takie przeniesienie własności nieruchomości zawierające zobowiązanie do zwrotnego przeniesienia własności nieruchomości na pożyczkobiorcę w razie terminowej spłaty pożyczki nie narusza regulacji zawartej w przepisie art. 157 § 1 k.c., nie następuje bowiem ani z zastrzeżeniem warunku, ani terminu. Zgodnie z

przepisem art. 353¹ k.c., strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swojego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego. Mogą zatem przenieść własność nieruchomości na zabezpieczenie spłaty pożyczki. Intencją umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie nie jest samo przeniesienie własności rzeczy celem zaspokojenia zobowiązania, ale odpowiednia ochrona interesów wierzyciela na wypadek niewywiązania się przez dłużnika ze swoich obowiązków. Chodzi o to, by wierzyciel, pomimo braku świadczenia dłużnika, nie poniósł straty ale miał realną możliwość zaspokojenia swej wierzytelności, bez potrzeby prowadzenia skomplikowanych i czasochłonnych działań. W każdym wypadku zaspokojenie wierzyciela z przewłaszczonej rzeczy następuje nie z chwilą, gdy nabywa on rzecz na własność, bo to ma miejsce w momencie zawarcia umowy przewłaszczenia (art. 155 § 1 k.c.), ale z chwilą, gdy podejmuje czynności prowadzące do zaspokojenia się z tej rzeczy w celu umorzenia w całości lub w części zabezpieczonej wierzytelności (tak Sąd Apelacyjny w Białymstoku w uzasadnieniu wyroku z dnia 2 lutego 2018r., I ACa 724/17 oraz Sąd Apelacyjny w Krakowie w uzasadnieniu wyroku z dnia 5 lipca 2016r., I ACa 425/16).

W przypadku przewłaszczenia na zabezpieczenie może dochodzić do powstania znacznej dysproporcji między wysokością zobowiązania pożyczkobiorcy a wartością nieruchomości, stanowiącej zabezpieczenie. Rozróżnić należy przy tym dwa odmienne przypadki, które podlegają różnej ocenie. Zabezpieczenie wierzyciela następować może bądź poprzez zawarcie przez strony umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości służącej przeniesieniu własności w przypadku niewywiązania się przez dłużnika z zobowiązania, bądź poprzez definitywne przeniesienie własności nieruchomości na wierzyciela z obowiązkiem zwrotnego przeniesienia jej na dłużnika w razie terminowego wykonania jego zobowiązania. W obu tych przypadkach może występować nadzabezpieczenie, ma ono jednak odmienne skutki i podlega odmiennej ocenie. Wyraźnie podkreślił to Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 12 października 2011r., II CSK 690/10: „Zawarcie umowy przedwstępnej jako zabezpieczenia wierzytelności z umowy pożyczki powoduje, że po pierwsze, z umowy takiej powstaje roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej, po drugie, roszczenie to podlega realizacji w razie niewykonania przez dłużnika zobowiązania z umowy pożyczki; w ten sposób dochodzi do zaspokojenia wierzyciela. W takim sposobie realizacji zaspokojenia wierzyciela można dostrzec podobieństwo do przewłaszczenia na zabezpieczenie, tu niejako rozłożone na dwa etapy czy też odroczone w czasie. Jednakże 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. Wierzycielowi powinna przyspaść jedynie wartość zaspokajająca jego interes, to jest wartość odpowiadająca wysokości wierzytelności, związanych z nią roszczeń dodatkowych i wartość pokrywająca koszty zaspokojenia; zatrzymanie przez niego wartości większej może uzasadniać wniosek o braku ku temu podstawy prawnej. Przy umowie przedwstępnej zawartej w celu zabezpieczenia, zaspokojenie wierzyciela następuje przez zawarcie umowy rozporządzającej, bez możliwości rozliczenia.” Nadzabezpieczenia polegającego na zawarciu umowy przedwstępnej dotyczył również wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 lipca 2004r., (...).

W konsekwencji wystąpienie nadzabezpieczenia (tj. znacznej przewagi wartości nieruchomości nad wierzytelnością podlegającą zabezpieczeniu) w przypadku zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości służącej przeniesieniu własności w przypadku niewywiązania się przez dłużnika z zobowiązania prowadzi co do zasady do nieważności takiej umowy, o ile oczywiście występujący w konkretnym przypadku brak ekwiwalentności świadczeń stron pozostaje w sprzeczności z naturą zobowiązania lub z zasadami współżycia społecznego (art. 58 § 2 k.c. oraz art. 353¹ k.c.).

Natomiast w przypadku przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie możliwe i niezbędne są rozliczenia stron w razie zaspokojenia się wierzyciela z przewłaszczonej nieruchomości. Nadzabezpieczenie może jednak i w tym przypadku prowadzić do nieważności umowy (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 28 października 2010r., II CSK 218/10, z dnia 31 marca 2016r., IV CSK 372/15, wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 2 lutego 2018r., I ACa 724/17 oraz wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 5 lipca 2016r., I ACa 425/16).

Zgodnie ze stanowiskiem Sądu Najwyższego wyrażonym w cytowanym już wyroku z dnia 31 marca 2016r., IV CSK 372/15, konstrukcja praw zabezpieczających nie może służyć przejmowaniu przez wierzyciela przedmiotu

zabezpieczenia na własność w celu uzyskania zysku na jego sprzedaży, względnie zachowaniu jego własności za znacznie niższą od rynkowej wartość przejęcia. Taka postawa wierzyciela musiałaby zostać oceniona jako naganna z punktu widzenia zasad uczciwego obrotu, skoro zmierza do uzyskania nieusprawiedliwionych zysków kosztem dłużnika. Oczywiście nie ma przeszkód, by podmioty prawa cywilnego zawierały umowy, będące odpowiedzią na pilne ich potrzeby, jednak granicą ich akceptacji jest sprzeczność czynności kreującej zabezpieczenie z zasadami współzycia społecznego, a system prawny nie powinien tolerować nadużycia konstrukcji prawa zabezpieczającego. Zabezpieczenie powinno służyć wyłącznie umożliwieniu wierzycielowi zaspokojenia w przypadku niewykonania przez dłużnika zobowiązania, do wysokości przysługującej mu wierzytelności, a nie nieuzasadnionemu przysporzeniu na rzecz wierzyciela.

W cytowanych orzeczeniach Sąd Najwyższy i Sądy Apelacyjne z dużą ostrożnością wyprowadzały wniosek o nieważności umowy. Sama okoliczność nadzabezpieczenia przy przewłaszczeniu na zabezpieczenie nie prowadziła do takiego skutku, a dopiero wystąpienie szeregu dalszych okoliczności przemawiających za sprzecznością umowy z zasadami współzycia społecznego.

Rozważając możliwość takiego skutku, należy przede wszystkim ocenić, czy może dojść do wyrównania świadczeń poprzez rozliczenia stron. Zgodnie bowiem z przepisem art. 354 k.c., dłużnik powinien wykonywać zobowiązanie zgodnie z jego treścią i w sposób odpowiadający jego celowi społeczno – gospodarczemu oraz zasadom współzycia społecznego, a jeżeli istnieją w tym zakresie ustalone zwyczaje – także w sposób odpowiadający tym zwyczajom; w taki sam sposób powinien współdziałać przy wykonywaniu zobowiązania wierzyciel.

Przewłaszczenie nieruchomości na zabezpieczenie umożliwia wierzycielowi zaspokojenie się z nieruchomości w przypadku braku spełnienia świadczenia przez dłużnika. Zaspokojenie może jednak objąć tylko tę wierzytelność, która wierzycielowi przysługuje. Właściwość (natura) zabezpieczenia sprowadza się właśnie do tego, że umożliwia ono zaspokojenie wierzyciela w zakresie danej wierzytelności. Jeżeli zatem przedmiot zabezpieczenia (nieruchomość) ma wyższą lub niższą wartość od zabezpieczonej wierzytelności, to konieczne jest dokonanie przez strony rozliczeń. Zasady rozliczeń powinny być określone w umowie, jednak brak takiego określenia nie oznacza automatycznie niemożności ich przeprowadzenia. Powinno ono wówczas nastąpić w oparciu o ogólne zasady wynikające z właściwości zobowiązania i określające sposób wykonania zobowiązań. Obie strony zobowiązania, mając obowiązek działania zgodnie z celem społeczno – gospodarczym zobowiązania i zasadami współzycia społecznego, muszą dokonać rozliczenia polegającego na zwróceniu pożyczkobiorcy różnicy pomiędzy wartością nieruchomości a wysokością zobowiązania wynikającego z umowy pożyczki (o ile taka różnica wystąpi). Również zatem w razie braku ustaleń umownych dotyczących rozliczeń stron z samej właściwości zobowiązania wynika możliwość i konieczność przeprowadzenia przez strony rozliczenia. W razie odmowy dokonania rozliczenia przez jedną ze stron, druga może zwrócić się do sądu z odpowiednim roszczeniem (w szczególności o zapłatę różnicy pomiędzy wartością nieruchomości, z której wierzyciel się zaspokoił a wysokością przysługującej mu wierzytelności).

Umowa zawarta przez strony w niniejszej sprawie nie przewidywała rozliczeń stron, pomimo że zachodziła znaczna dysproporcja pomiędzy kwotą pożyczki i przewidywaną sumą odsetek (125.000 zł + 3 x 1.600 zł) a określoną przez strony wartością rynkową prawa do lokalu (250.000 zł). Co więcej, umowa wyraźnie wykluczała w postanowieniu zawartym w § 10 ust. 4 rozliczenia stron w razie uchybienia przez pożyczkobiorcę terminu spłaty pożyczki i zaspokojenia się pożyczkodawcy z prawa do lokalu. Postanowienie to jest niewątpliwie sprzeczne z naturą zabezpieczenia oraz z zasadami współzycia społecznego. Zgodnie z przepisem 58 § 1 k.c. czynność prawna sprzeczna z ustawą albo mająca na celu obejście ustawy jest nieważna, chyba że właściwy przepis przewiduje inny skutek, w szczególności ten, iż na miejsce nieważnych postanowień czynności prawnej wchodzi odpowiednie przepisy ustawy. Przepis art. 58 § 2 k.c. stanowi zaś, że nieważna jest czynność prawna sprzeczna z zasadami współzycia społecznego.

Należy zatem rozstrzygnąć, czy nieważnością objęta jest cała umowa, czy tylko wskazane postanowienie stron. Zgodnie bowiem z przepisem art. 58 § 3 k.c., jeżeli nieważnością jest dotknięta tylko część czynności prawnej, czynność pozostaje w mocy co do pozostałych części, chyba że z okoliczności wynika, że bez postanowień dotkniętych

nieważnością czynność nie zostałaby dokonana. Z regulacji tej wynika, że zachodzi domniemanie utrzymania czynności prawnej w mocy w przypadku objęcia nieważnością jej części czynności.

W ocenie Sądu postanowienie umowy wykluczające roszczenia powódki o dokonanie rozliczeń w przypadku zaspokojenia się z przedmiotu zabezpieczenia przez pozwanych nie miało kluczowego znaczenia dla żadnej ze stron. Świadczy o tym choćby fakt, że pozwani, nakłaniając powódkę do sprzedaży lokalu, proponowali zmianę umowy polegającą właśnie na przeznaczeniu nadwyżki ze sprzedaży dla powódki.

W konsekwencji brak podstaw do przyjęcia, że bez wskazanego wyżej postanowienia umowa nie zostałaby dokonana, a tym samym, że nieważność tego postanowienia umowy skutkuje nieważnością całej umowy. Umowa w pozostałej części pozostaje zatem w mocy. Pomimo braku uregulowania w niej rozliczeń stron w razie zaspokojenia się pożyczkodawców z przedmiotu zabezpieczenia, obowiązek i możliwość przeprowadzenia takiego rozliczenia wynika z samej natury zabezpieczenia i cytowanego wyżej przepisu art. 354 k.c.

Powyżej dokonywana ocena dotycząca nadzabezpieczenia opiera się na treści umowy i zakresie zobowiązań stron z chwili zawarcia umowy. Dla stron nie była to jednak pierwsza taka umowa. Już wcześniej zawarły umowę pożyczki z przewłaszczeniem prawa do lokalu na zabezpieczenie, która zmieniana była poprzez zwiększanie kwoty pożyczki. Również w przypadku drugiej umowy pożyczki strony zawierały później aneksy, podnosząc kwotę pożyczki (do kwoty 276.000 zł). W przypadku omawianej umowy strony mogły zatem już w chwili jej zawierania przewidywać i liczyć się z możliwością zwiększania kwoty pożyczki. W takim kontekście wprowadzone nadzabezpieczenie zyskuje zupełnie inne znaczenie. Nie stanowi już postanowienia, które mogłoby naruszać interes pożyczkobiorcy. Oczywiście mimo to zawarcie w umowie postanowienia wykluczającego roszczenia pożyczkobiorcy z tytułu rozliczeń w razie zaspokojenia się pożyczkodawców z przedmiotu zabezpieczenia nadal musi być ocenione jako nieważne.

Bezzasadne są zarzuty powódki dotyczące wysokości odsetek przewidzianych w umowie. Zarówno w umowie z dnia 2 września 2014r., jak i we wszystkich aneksach do tej umowy strony przewidziały odsetki, które nie przekraczały odsetek maksymalnych. Zgodnie bowiem z przepisem art. 359 § 2 k.c. w brzemieniu obowiązującym w dacie zawarcia umowy pożyczki i umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie maksymalna wysokość odsetek wynikających z czynności prawnej nie może w stosunku rocznym przekraczać czterokrotności wysokości stopy kredytu lombardowego Narodowego Banku Polskiego (odsetki maksymalne). Stopa lombardowa ustalana jest przez Radę Polityki Pieniężnej i w dniu zawarcia umowy wynosiła ona 4%, co oznacza, że odsetki maksymalne wynosiły 16%. Zastrzeżone przez strony odsetki umowne w skali roku wynosiły 15,36%, a więc nie przekraczały odsetek maksymalnych. Jednak nawet gdyby umowa wprowadzała odsetki wyższe, to nie prowadziłoby to do jej nieważności, a jedynie do obniżenia obowiązku pożyczkobiorcy w zakresie wysokości odsetek do odsetek maksymalnych (art. 359 § 22 k.c.).

Powództwo o ustalenie nieważności umowy zawartej przez strony w dniu 2 września 2014r. jest więc zdaniem Sądu zasadne wyłącznie w części dotyczącej postanowienia zawartego w § 10 ust. 4 umowy, a w pozostałej części jest bezzasadne i podlega oddaleniu.

Nietrafne są zarzuty powódki dotyczące wyzysku (art. 388 k.c.). Zauważyć przy tym należy, że w przypadku wystąpienia wyzysku strona może domagać się unieważnienia umowy, a nie ustalenia nieważności umowy, z którym to żądaniem wystąpiła powódka.

Stosownie do treści przepisu art. 388 § 1 k.c., jeżeli jedna ze stron, wyzyskując przymusowe położenie, niedołęstwo lub niedoświadczanie 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.

Podstawową przesłanką uznania wyzysku jest dysproporcja świadczeń stron, która musi mieć charakter rażący. Drugą przesłankę stanowi przymusowe położenie, niedołęstwo lub niedoświadczanie strony, która została zobowiązana do rażąco wygórowanego świadczenia. Okoliczności powyższe muszą stanowić przyczynę zawarcia przez tę stronę umowy

o kwestionowanej treści. W orzecznictwie przyjmuje się, że przymusowe położenie oznacza znajdowanie się strony w takich warunkach materialnych, osobistych lub rodzinnych, które zmuszają ją do zawarcia umowy nawet za wszelką cenę lub nie pozwalają na swobodne pertraktacje. Trzecią i ostatnią przesłanką zastosowania art. 388 § 1 k.c. jest wyzyskanie przymusowego położenia, niedołęstwa czy też niedoświadczania pokrzywdzonego. Wyzyskanie to polega na tym, że osoba zastrzegająca czy przyjmująca rażąco wyższe świadczenie jest świadoma dysproporcji świadczeń i słabości pokrzywdzonego, w tym jego przymusowej sytuacji.

W przypadku wystąpienia wszystkich trzech przesłanek osoba pokrzywdzona uzyskuje uprawnienie do żądania ukształtowania zobowiązania przez sąd, w celu przywrócenia równowagi świadczeń. Żądanie to może polegać – według wyboru pokrzywdzonego – na zmniejszeniu jego świadczenia, zwiększeniu świadczenia drugiej strony albo skorzystaniu z obu tych instrumentów jednocześnie. Gdy jednak takie rozwiązanie jest niemożliwe lub nadmiernie utrudnione uprawnienie pokrzywdzonego polega na możliwości żądania unieważnienia umowy przez sąd.

W niniejszej sprawie nie wystąpiła rażąca dysproporcja świadczeń stron. Świadczeniem pozwanych była wypłata pożyczki w kwocie 125.000 zł, powódki – obowiązek zwrotu tej kwoty powiększonej o odsetki, które nie przekraczały odsetek maksymalnych. Przeniesienie prawa do lokalu na zabezpieczenie stanowiło świadczenie powódki, któremu odpowiadało zobowiązanie pozwanych do zwrotnego przeniesienia tego prawa po spłacie pożyczki. Zaspokojenie pozwanych z prawa do lokalu w razie braku terminowego zwrotu pożyczki mogło nastąpić tylko ze stosownym rozliczeniem stron (o czym była mowa wyżej). Brak więc jakiegokolwiek dysproporcji świadczeń stron. Twierdzenia powódki, iż uzyskała od pozwanych z tytułu umowy pożyczki jedynie kwotę 102.000 zł nie zostały wykazane.

Powódka nie udowodniła też w żaden sposób, aby znajdowała się w przymusowym położeniu, a także, aby dotknięta była brakiem doświadczenia przy zawieraniu przedmiotowej umowy pożyczki. Wręcz przeciwnie, ustalenia faktyczne wskazują, że powódka miała już doświadczenie w zawieraniu tego rodzaju umów pożyczki oraz że nie potrzebowała pieniędzy z umowy pożyczki, a umowę zawierała w interesie jej partnera D. G., miała czas na przemyślenie zawarcia umowy, nie znajdowała się w żadnym przymusowym położeniu. Powódka nie była również dotknięta niedołęstwem oznaczającym taki stan zdrowia, który nie pozwala na sprawne prowadzenie przez nią jej spraw. Powódka jest osobą młodą, zaradną i wykształconą oraz w pełni zdrową.

Oddalenie żądania głównego w przeważającej części skutkowało rozpoznaniem żądania ewentualnego. Skoro z ustaleń faktycznych wynika, że pozwani wypłacili powódce pełną kwotę pożyczki objętą umową pożyczki i aneksami do niej, to nie przysługiwało jej roszczenie o zapłatę. Powództwo podlegało zatem oddaleniu także w części obejmującej żądanie ewentualne. O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c.

Apelację od tego wyroku - w całości- wniosła powódka, zarzucając naruszenie:

1/ przepisów prawa materialnego - poprzez nieprawidłową wykładnię art. 58 § 3 k.c. prowadzącą do uznania, że w ustalonym stanie faktycznym mamy do czynienia tylko z częściową nieważnością umowy pożyczki oraz umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie, a w szczególności, że po nawet bez zawarcia klauzuli opisanej przez § 10 ust. 4 kwestionowanej umowy doszłoby do zakontraktowania umowy w pozostałym zakresie;

2/ przepisów prawa materialnego - poprzez niezastosowanie art. 58 § 2 k.c. wobec kontrolowanej umowy pożyczki oraz umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie, co przez oddalenie powództwa doprowadziło do utrwalenia w obrocie prawnym umowy opartej o czynności sprzeczne z zasadami współżycia społecznego;

3/ przepisów postępowania, a to art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędną ocenę materiału dowodowego - w szczególności zeznań świadków powołanych przez powódkę - prowadzącą do niewłaściwego ustalenia stanu faktycznego. W tym mowa w szczególności o odrzuceniu o priori wiarygodności tych świadków i przyznaniu waloru wiarygodności wyłącznie świadkom powoływanym przez pozwanych oraz błędy w ustaleniach faktycznych, w szczególności co do kwoty pożyczki faktycznie wydanej powódce. Wnioski dowodowe powódki zmierzały do wykazania:

1/ faktu nadzabezpieczenia poprzez wykonanie odpowiedniej opinii biegłego (abstrahując przy tym od ujawnionej dysproporcji wynikającej z oświadczeń zawartych w akcie notarialnym a także wynikających z wiedzy powszechnej i porównania kwoty pożyczki z powszechnie znanymi wartościami i spółdzielczych własnościowych praw do lokalu w K.);

2/ że pozwani stosując pewną metodę ukrywania faktycznych kosztów pożyczek poprzez udzielanie ich na kwoty inne aniżeli opisują to akty notarialne, a o czym mieliby zeznawać inni pokrzywdzeni ich działalnością, których samodzielnie odszukała powódka;

3/ okoliczności kontraktowania kontrolowanej umowy oraz przeznaczenia pożyczonych środków wyłącznie na potrzeby D. G..

W ocenie apelującej powódki Sąd Okręgowy w Krakowie oddalając wnioski dowodowe ograniczył swoje pole ustaleń a tym samym możliwość dowodzenia powódki.

Powódka wniosła o przesłuchanie świadków - przed Sądem Apelacyjnym w Krakowie, a to: D. G., E. P., J. W., G. P. na okoliczności związane z określeniem modelu działalności pozwanych, który związany jest - mutatis mutandis jak w niniejszej sprawie - z udzielaniem wysoko oprocentowanych pożyczek przy zabezpieczeniu ich poprzez przewłaszczenie na zabezpieczenie nieruchomości, a przy tym udzielaniu pożyczek w kwotach dalece niższych niż określają to akty notarialne. Świadcowie są osobami pokrzywdzonymi działalnością pozwanych, która w swym kształcie i zakresie odpowiada wprost przypadkowi powódki. Powódka samodzielnie odnalazła te osoby w Polsce a poprzez poszukiwania w sieci Internet. Nadto wniosła o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego ds. szacowania wartości nieruchomości w celu określenia wartości rynkowej nieruchomości lokalowej położonej pod adresem ul. (...) w K. - według stanu i cen z dnia 2 września 2014 roku (data zawierania umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie) na okoliczność wykazania rzeczywistej wartości lokalu w dniu zawierania umowy (dokonywania zabezpieczenia) w kontekście rażącego nadzabezpieczenia umowy pożyczki.

Mając na uwadze wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie Wydział I Cywilny z dnia 6 czerwca 2019 roku, sygn.(...), w zaskarżonej części poprzez zamianę słów z punktu 1. wyroku „jest nieważna w części obejmującej postanowienia zawarte w §10 ust. 4 tej umowy” zamienić na słowa „jest nieważna w całości” a dalej usunąć punktu 2. wyroku a dalej odpowiednio zmienić punkty odnośnie rozstrzygnięcia o kosztach procesu oraz o zasądzenie na rzecz pełnomocnika powódki kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu.

Pozwani wnieśli o oddalenie apelacji i zasądzenie od powódki na ich rzecz kosztów postępowania apelacyjnego podnosząc, że ocena dowodów Sądu Okręgowego była prawidłowa, podobnie jak zastosowanie prawa materialnego.

Sąd Apelacyjny po rozpoznaniu apelacji zważył, co następuje.

Apelacja jest uzasadniona.

Zgodnie z art. 382 k.p.c. sąd drugiej instancji orzeka na podstawie materiału zebranego w postępowaniu w pierwszej instancji oraz w postępowaniu apelacyjnym. Kognicja sądu apelacyjnego obejmuje zatem „rozpoznanie sprawy” i to w taki sposób, w jaki mógł i powinien to uczynić sąd pierwszej instancji.

Podstawowym założeniem postępowania apelacyjnego jest dążenie do wydania merytorycznego rozstrzygnięcia, opartego na materiale zebranym przez sąd I instancji i sąd odwoławczy, który musi samodzielnie ocenić całokształt zebranego w sprawie materiału dowodowego z uwzględnieniem faktów z zakresu notoryjności powszechnej i urzędowej, faktów przyznanych lub niezaprzeczonych a także domniemań prawnych.

W systemie dwuinstancyjnego rozpoznawania spraw cywilnych, w żywotnym interesie ustrojowym państwa demokratycznego leży to, aby orzeczenia wydawane przez sąd drugiej instancji gwarantowały trafność i słuszność rozstrzygnięcia, czyli jego zgodność z prawem materialnym oraz poczuciem sprawiedliwości. Temu służy m. in.

szeroka swoboda jurysdykcyjna tego sądu (por. uzasadnienie uchwały 7 Sędziów z 31.01.2008 III CZP 49/07 OSN 2008 nr.6 poz. 55 której nadano moc zasady prawnej).

Merytoryczny charakter postępowania apelacyjnego sprawia, że sąd II instancji zmierza do naprawienia błędów popełnionych przez sąd I instancji; nienaprawienie tych błędów byłoby równoznaczne ze świadomym ich powieleniem w postępowaniu rozpoznawczym na wyższym szczeblu, czego – zważywszy na istotę wymiaru sprawiedliwości i cele postępowania odwoławczego- nie można zaaprobować.

Wydanie przez Sąd drugiej instancji orzeczenia reformatoryjnego o treści odmiennej od wyroku Sądu pierwszej instancji (art. 386 § 1 k.p.c.) nie stanowi więc naruszenia zasady dwuinstancyjności postępowania wynikającej z art. 176 ust. 1 Konstytucji RP, lecz jest konsekwencją merytorycznego charakteru postępowania apelacyjnego i wąskiego zakreszenia ustawowych przyczyn uzasadniających wydanie przez sąd drugiej instancji orzeczenia kasatoryjnego (art. 386 § 2 i 4 k.p.c.).

Sąd Apelacyjny przeprowadził dowody z zeznań świadków i z dokumentów znajdujących się w aktach związkowych i na ich podstawie uzupełnił stan faktyczny sprawy odmiennie ustalając niektóre wskazane niżej okoliczności faktyczne.

Po tym jak D. G. przed 2 września 2014r spotkał się z odmową pozwanych co do udzielenia mu pożyczki pod zabezpieczenie jego domu w S. przekonał swoją ówczesną partnerkę życiową tj, powódkę, aby ponownie i na takich samych warunkach zaciągnęła pożyczkę oferując zabezpieczenie w postaci przewłaszczenia swojego mieszkania w K.. Przekonującym argumentem miała być konieczność pilnego opłacenia pomocy prawnej siostrze D. G. posiadającej małe dzieci, przebywającej w więzieniu w Niemczech na pokrycie kosztów pomocy prawnej i zapłaty kaucji.

Podpisując Umowę pożyczki 2 września 2014r wraz z umową przewłaszczenia praw na zabezpieczenie (dalej: Umowa) powódka działając w swoim imieniu, ale na rachunek swego konkubenta D. G. otrzymała faktycznie 90.000 zł, a nie zapisaną w umowie kwotę 125.000 zł.

Otrzymałą kwotę przekazała w całości konkubentowi, który miał ją zwrócić w terminie 3 miesięcy- zgodnie z umową pożyczki.

2 grudnia 2014r D. G. nie tylko nie zwrócił powódce pieniędzy wobec trudności biznesowych (handel złotem i zegarkami) i poprosił i dalszą kwotę 10.000 zł w celach zarobkowych. Powódka i pozwani sporządzili 4.12.2014r Aneks nr (...) do Umowy zwiększając kwotę pożyczki o 50.000 zł z terminem zwrotu całości do 2 marca 2015r. Powódka otrzymała kwotę 10.000 zł i przekazała ją swemu partnerowi D. G. wierząc, że zwróci pożyczkę.

Po tym, jak w maju 2015r wyjechał do Anglii powódka została z długiem, ale nadal wierzyła, że D. G. zwróci pieniądze. W celu uregulowania kwestii mieszkaniowych we W. i powrotu do K. powódka zwróciła się do pozwanych o kwotę 2.000 zł. 30 czerwca 2015r strony podpisały aneks nr (...) na dalszą kwotę 38.000 zł (do 251.000 zł).

Dalszych kwot powódka już nie otrzymała od pozwanych. Aneksy nr (...) tylko zwiększały nominalną kwotę pożyczki. Notariusze sporządzający akty notarialne i aneksy nie byli świadkami przekazywania pieniędzy między stronami. W aneksach nie zamieszczano wzmianek o przekazaniu gotówki. Powódka podpisała je wobec wzrastającej presji pozwanych grożących eksmisją i bliżej nieokreśloną reakcją klientów pozwanych oczekujących na zaspokojenie swoich praw - wobec obu stron, a nadto dla zyskania na czasie, gdyż nadal zajmowała mieszkanie i liczyła na zapłatę przez D. G..

Analogiczną metodę działania polegającą na zawieraniu umów pożyczek z przewłaszczeniem nieruchomości na krótkie kilkumiesięczne terminy i zawyżaniu kwot pożyczek wpisanych do umowy a faktycznie wypłacanych oraz sporządzania, a potem sporządzania aneksów podwyższających jedynie nominalne kwoty pożyczek pozwani zastosowali w zbliżonym czasie także wobec E. P. oraz J. W.. Z umów tych wynika, że zasadniczym celem ekonomicznym pozwanych było przejęcie nieruchomości, których wartości odbiegały od kwot rzeczywiście udzielanych pożyczek, a nie zadowalanie się zyskiem w postaci deklarowanych w umowie odsetek.

Również przy pierwszej umowie stron z 25 kwietnia 2013r powódka otrzymała tylko 30.000 zł zamiast wpisanej do umowy kwoty 43.500 zł i brak przekonujących dowodów, aby powódka otrzymała w następstwie kolejnych aneksów kwotę 110.000 zł. Spłata tej pożyczki została dokonana przez matkę powódki w celu uratowania mieszkania rodzinnego (w porozumieniu z bratem i siostrą powódki), którego wartość znacznie przekraczała kwotę 110.000 zł.

Wartość mieszkania powódki będącego przedmiotem przewłaszczenia w dniu zawarcia umowy (2.09.2014r) wynosiła przynajmniej 330.000 zł. Na rozprawie apelacyjnej strony zgodnie przyznały, że apelacyjnej, że od roku 2013r ceny mieszkań nie spadały, ale stopniowo rosły.

Dowód: zeznania świadka D. G.- protokół elektroniczny rozprawy z 10.01.2022r 00:01:54 – 01:02:01, pisemne oświadczenie D. G. z notarialnie poświadczonym podpisem z 14 maja 2018r- (koperta- k.456), zeznania powódki-protokół elektroniczny rozprawy z 17 maja 2018r – 00:35:1401:53:37; pisemne zeznania św. E. P.- k.784-789 i akty notarialne podpisane przez nią i pozwanych (k.790-831), pisemne zeznania św. J. W.- k.837-839), zeznania, zeznania św. A. R.- protokół elektroniczny rozprawy 10.10.2017r- 00:32:31, zeznania świadka B. L. – k.516-521).

Powyższych ustaleń Sąd dokonał na podstawie wymienionych dowodów, które łącznie obrazują faktyczne relacje zaistniałe między stronami w związku z zawartą umową pożyczki z 2 września 2014r z przewłaszczeniem nieruchomości, co było istotą niniejszej sprawy. Ustalenia dotyczące wcześniejszej umowy zawartej przez strony podobnie jak ustalenia dotyczące umów zawartych przez E. P. i J. W. mają tylko dodatkowe znaczenie i zostały dokonane dla zobrazowania i zrozumienia szerszego kontekstu działania pozwanych, powódki, D. G. i tym oceny dowodów, w szczególności zeznań stron i świadka D. G., co było kluczowe w sprawie. Wszak to pozwani dla wykazania niewiarygodności powódki powołali się na pierwszą umowę pożyczki, jej zmiany i wykonanie przez powódkę. Zawarcie drugiej podobnej umowy z aneksami miało pozbawić wiarygodności powódki, tym bardziej, że powiedziała o tym swojej matce, wobec której złożyła obietnicę nie powtórzenia takiego błędu. Argument ten przekonał Sąd I Instancji.

W wyniku uzupełnienia postępowania dowodowego Sąd Apelacyjny uznał, że zeznania powódki zasługują na wiarę i wbrew stanowisku Sądu I Instancji nie są sprzeczne z zasadami doświadczenia życiowego. Należy bowiem uwzględnić kontekst osobisty relacji łączących powódkę z D. G., którzy przez szereg lat tworzyli udany związek partnerski (konkubencki). Powódka miała do D. G. pełne zaufanie i wiązała z nim nadzieje na przyszłość, skoro ten miał rozstać się z byłą żoną. W takiej wyjątkowej sytuacji nie pozostaje w sprzeczności z zasadami doświadczenia życiowego, że powódka była w stanie zrobić dla swego partnera bardzo wiele, w tym ponownie zaryzykować utratę mieszkania nawet kosztem zepsucia relacji z matką. Ludzie pod wpływem uczucia – jeszcze dodatkowo zmanipulowani (jak powódka co do szlachetnego celu pożyczki i możliwości jej zwrotu) – popełniają ogromne błędy życiowe i powódka nie jest w takiej sytuacji wyjątkiem. Z tej przyczyny zawarcie drugiej umowy pożyczki mimo niedobrych doświadczeń z pierwszą nie przekreśla wiarygodności powódki.

Świadek D. G., mimo, iż początkowo przedstawiał przedmiotową umowę jako wspólne z powódką przedsięwzięcie i zasłaniał się niepamięcią po okazaniu mu oświadczenia z 14 maja 2018r przyznał, że umowę pożyczki zawarto wyłącznie na jego prośbę. Uznał też za całkowicie możliwe to co napisał w oświadczeniu, że otrzymana kwota pożyczki wpisana do umowy była wyższa niż otrzymana przez powódkę.

Zatem po uzupełnieniu postępowania dowodowego Sąd Apelacyjny nabrał przekonania, że to powódka zeznała prawdę, potwierdzają to w szczególności zeznania świadka D. G. w połączeniu z jego pisemnym oświadczeniem z 18 maja 2018r poświadczonym przez notariusza oraz pozostałe wskazane dowody, które tworzą razem logiczną całość i korespondują ze sobą. Należy też podkreślić, że działania pozwanych w przypadku opisanych umów pożyczek wpisują się w pewien model działania. Pozwani udzielali na krótkie terminy pożyczek osobom, które nie miały dochodów aby je spłacić, ale posiadały nieruchomości, których wartość znacznie przekraczała kwoty pożyczek. Wpisywano do umów kwoty wyższe niż wypłacane faktycznie pożyczkobiorcom (zawsze w gotówce). Zaspokajali się z przejętych w ten sposób nieruchomości. Prolongowali terminy spłaty, za powiększeniem kwoty pożyczek, bez dodatkowych wypłat (aneksy nie zawierają oświadczeń stron o dodatkowych wypłatach). Potwierdził to także świadek B. L. obecny cały czas w kancelarii notarialnej przy ostatnim aneksie. Nieznajomość języka polskiego nie powinna mu uniemożliwić

zobaczenia czynności przekazywania pieniędzy. Udowodnione w niniejszej sprawie przypadki są wystarczające do przyznania racji powodce.

Z drugiej strony notariusze z Kancelarii w której pozwani sporządzali umowy potwierdzili, że takich umów pozwani zawarli tylko kilka, zatem zeznania pozwanych, że zrezygnowali z tej formy zarobku z uwagi na napotykanne problemy i inny rodzaj działalności zasługują na uwzględnienie.

W ocenie Sąd Apelacyjny istota sprawy sprowadza się do oceny ważności umowy na dzień jej zawarcia w ramach art. 58 § 2 k.c. przede wszystkim w zakresie kwestii związanej z tzw. nadzabezpieczeniem. Co do zasady przewłaszczenie nieruchomości na zabezpieczenie nieruchomości w myśl zasady swobody umów. Jednak akceptacja tego poglądu nie jest bezwarunkowa, a wyrażane wobec tej instytucji zastrzeżenia stwarzają podstawę do zachowania ostrożności i poddania tego rodzaju umów wzmoczonej kontroli pod kątem zgodności z prawem, w tym z granicami swobody umów wytyczonymi w art. 353¹ k.c. Kontrola ta powinna dotyczyć w szczególności proporcjonalności między wysokością długu a wartością przewłaszczanej nieruchomości, której rażące zachwianie może skutkować nieważnością umowy przewłaszczenia i mechanizmu zaspokojenia wierzyciela z przedmiotu zabezpieczenia, w tym zwrotu nadwyżki, który powinien odpowiadać celowi umowy i zasadom współżycia społecznego.

Celem umowy przewłaszczenia nieruchomości jest zabezpieczenie wierzytelności, a nie przejęcie nieruchomości, zwłaszcza w sytuacji znacznej dysproporcji między wysokością zadłużenia a wartością zabezpieczenia, przy braku w umowie postanowień dotyczących rozliczeń stron na wypadek realizacji zabezpieczenia. Zasadnicze zastrzeżenie budzi w tym kontekście § 10 ust. 4 umowy, w którym ustalono, że w razie nie spłacenia pożyczki w terminie powódka nie będzie wnosić do pożyczkodawcy żadnych roszczeń z tytułu dodatkowych rozliczeń co do przedmiotowej nieruchomości.

Niezależnie od tego, w okolicznościach tej sprawy pożyczka w kwocie 90 000 zł została zabezpieczona przewłaszczeniem nieruchomości, której wartość w chwili zawarcia umowy pożyczki wynosiła 330.000 zł. Zatem realna wartość nieruchomości wynosiła była 3 razy wyższa niż wartość pożyczki z zastrzeżonymi odsetkami. Nie ulega zatem wątpliwości, że doszło do nadmiernego, niczym nieuzasadnionego zabezpieczenia. Umowa stron nie przewidywała ponadto uczciwego rozliczenia się z przedmiotu zabezpieczenia na wypadek niespłacenia pożyczki. Tak skonstruowana umowa przewłaszczenia była w ocenie Sądu Okręgowego nieuczciwa i sprzeczna z zasadami współżycia społecznego, a w konsekwencji nieważna (art. 58 § 2 k.c.). Na marginesie należy dodać, że przyjęcie wartości nieruchomości (mieszkania w K. o pow.64 m²) na kwotę 250.000 zł nie zmienia tej oceny.

W myśl utrwalonego orzecznictwa Sądu Najwyższego przeniesienie tytułem zabezpieczenia własności nieruchomości, której wartość a priori pozostaje w rażącej dysproporcji z wysokością zabezpieczanej wierzytelności i ryzykiem, jakie ponosi wierzyciel udzielając pożyczki lub kredytu, może prowadzić do nieważności umowy ze względu na sprzeczność z właściwością umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie (art. 58 § 1 w związku z art. 353¹ k.c.) i zasadami współżycia społecznego (art. 58 § 2 k.c.). Tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 25 lutego 2022 r. II CSKP 87/22 LEX nr 3405177, który to pogląd Sąd Apelacyjny podzielił i rozstrzygnął sprawę zgodnie z tym stanowiskiem.

W bogatym orzecznictwie na ten temat podkreśla się, że w ramach autonomii woli stron, na gruncie wyrażonej w art. 353¹ k.c. zasad swobody umów dopuszczalne jest zastosowanie przy umowie pożyczki zabezpieczenia w postaci przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie. Warunkiem jest jednak to, aby wartość nieruchomości nie przekraczała znacznie wysokości udzielonej pożyczki, a tak w niniejszej sprawie nie było. Konstrukcja praw zabezpieczających nie może bowiem służyć przejmowaniu przez wierzyciela przedmiotu zabezpieczenia na własność, w celu uzyskania zysku na jego sprzedaży, względnie zachowaniu jego własności za znacznie niższą od rynkowej wartość przejęcia, (por. też Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 października 2011 r. II CSK 690/10, Wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 28 października 2010 r. II CSK 218/10, OSNC 2011 nr 6, Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 31 marca 2016 r. IV CSK 372/15, Legalis numer 1460324).

Dokonując kontroli umowy przy prawidłowym zastosowaniu art. 58 § 2 i 3 k.c. Sąd I instancji nie powinien ograniczać się wyłącznie do uwag o hipotetycznym kontraktowaniu umów przy jednoczesnym wyeliminowaniu § 10 ust. 4 umowy, gdyż wyeliminowanie tego postanowienia z umowy nie sanuje wszystkich problemów jak np. termin sprzedaży.

Sąd Apelacyjny uznał, że skoro udzielone zabezpieczenie pozostawało w sprzeczności z zasadami współzycia społecznego oraz właściwościami zabezpieczenia przez udzielenie nadzabezpieczenia, a jednocześnie nie został określony rzetelny sposób rozliczenia, zawarta przez strony umowa jest nieważna. Podstawę takiego ustalenia stanowi przepis art. 189 k.p.c. w zw. z art. 58 § 2 k.c.

Treść umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie z dnia 2 września 2014 roku prowadzi do wniosku, że od samego początku zakładała ona rażące pokrzywdzenie powódki przy nadmiernym i nieproporcjonalnym uprzywilejowaniu pozwanych. Okoliczności tej nie zmienia fakt, że umowa ta została zawarta w formie aktu notarialnego. Zapis w umowie o przekazaniu kwoty pożyczki dotyczy faktu, zatem nie dotyczą go ograniczenia dowodowe i fakt ten mógł być ustalany przy pomocy wnioskowanych dowodów. Jak zresztą wynika z zeznań notariuszy nie przebywali on cały czas w samym pomieszczeniu co strony i widzieli faktu przekazywania gotówki.

Biorąc pod uwagę przedstawione argumenty Sąd Apelacyjny zmienił zaskarżony wyrok jak w sentencji na podstawie art. 386 § 1 k.p.c.

O kosztach postępowania za obie instancje orzeczono w myśl zasady odpowiedzialności za wynik sprawy, na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. przy zastosowaniu §2 i §4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu (Dz.U.2019.68 t.j.), uznając przy tym, że względy konstytucyjne wymagają by stawka wynikająca z §10 ust. 1 pkt 1, §16 ust. 1 pkt 2 nie była niższa niż stawka wynagrodzenia adwokata z wyboru.

W zakresie kosztów sądowych od których powódka była zwolniona w obu instancjach orzeczono na podstawie art. 113 ust. 2 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych nakazując ich ściągnięcie od strony przegrywającej sprawę.