

UZASADNIENIE

Powódka J. A., działająca przez pełnomocnika adw. wniosła do tut. Sądu pozew skierowany przeciwko A. i I. L., domagając się usunięcia niezgodności między stanem prawnym nieruchomości położonej w S. przy ul. (...) a 11c/10 ujawnionym w księdze wieczystej nr (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Siemianowicach Śląskich z rzeczywistym stanem prawnym poprzez nakazanie wykreślenia w Dziale II księgi wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Siemianowicach Śląskich wpisu I. i A. L. jako właścicieli nieruchomości we wspólności majątkowej małżeńskiej oraz wpisanie w ich miejsce J. A. jako właściciela nieruchomości.

Powódka wniosła również o zasądzenie kosztów postępowania.

W obszernym uzasadnieniu powódka wskazała, że zawarła z pozwanymi dwie umowy; pożyczki 100000 złotych oraz przewłaszczenie nieruchomości opisanej wyżej na zabezpieczenie pożyczki. Umowa pożyczki, jak podaje powódka, miała charakter lichwiarski, w wysokości 18 % w skali roku, z równoczesnym połączeniem spłaty lichwiarskich odsetek z pierwszej pożyczki udzielonej jej przez inną osobę.

Powódka, jak dalej podaje, nie wywiązała się ze spłaty części pożyczonej sumy, co spowodowało że pozwani wystąpili o eksmisję jej z lokalu przy ul. (...). Ja wyjaśnia powódka, zawierając umowę pożyczki oraz umowę przewłaszczenia na zabezpieczenie znajdowała się w stanie wyłączającym świadome i swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli, co według niej czyni umowy powyższe za nieważne, zgodnie z treścią art. 82 kc.

W odpowiedzi na pozew² pozwani A. i I. L., działający przez pełn. adw. wnieśli o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu od powódki. W uzasadnieniu wskazali, że brak podstaw faktycznych do uznania iż powódka w chwili zawarcia wspomnianych wyżej umów mogłaby znajdować się w stanie wyłączającym świadome i swobodne wyrażenie woli i powzięcie decyzji. Pozwani podkreślili, że sama powódka zaproponowała zabezpieczenie pożyczki przewłaszczeniem.

Pozwani następnie przedstawili kilka argumentów mających służyć ocenie niezasadności powództwa. Podali między innymi, że powódka sama poszukiwała pożyczkodawcy i zabiegała o pożyczkę, że sama zaproponowała zabezpieczenie w postaci przewłaszczenia, zaś wszelki czynności (przekazywanie pieniędzy, podpisanie umów) były wykonywane w obecności notariusza.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka J. A. jest właścicielką odrębnej nieruchomości lokalowej położonej w S. przy ul. (...) o pow. 51 m², dla której Sąd Rejonowy w Siemianowicach Śląskich prowadzi księgę wieczystą (...). Jesienią (...) syn powódki P. A. skontaktował się z nieznanym mu wcześniej świadkiem A. K. (1), z którym chciał zawrzeć umowę pożyczki na sumę 60000 złotych, celem sfinansowania działalności gospodarczej prowadzonej z bratem A.. Świadek nie próbował wcześniej zawrzeć umowy pożyczki z bankiem, gdyż zależało mu na czasie a ponadto jego zdolność kredytowa, jak również jego matki powódki nie była odpowiednia⁴. P. A. zajmował się w tym czasie naprawą samochodów uszkodzonych w wypadkach, która to działalność nie przynosiła jednak korzyści⁵. Z kolei A. K. (2) zajmował się wówczas sprzedażą nieruchomości, w swoim dorobku zawodowym ma sprzedanych kilkaset nieruchomości⁶. Po kilku spotkaniach z powódką w jej mieszkaniu świadek A. K. (2) zawarł z powódką w dniu 5 października 2010 r. krótkoterminową, na okres 3 miesięcy, umowę pożyczki na sumę 60000 złotych wraz z oprocentowaniem⁷. Strony dokonały jednocześnie przeniesienia własności opisanej wyżej nieruchomości na rzecz A. K. (1), która miała zabezpieczyć spłatę pożyczki⁸. Powódka przestała spłacać pożyczkę, dlatego też świadek A. K. (2) zaczął na nią naciskać co do rozliczenia pożyczonej sumy, podnosząc iż straci ona mieszkanie⁹. W tym czasie powódka pobierała niewielką rentę oraz dodatkowo pracowała w przedszkolu jako sprzątaczką, jej łączne dochody przekraczały niewiele

ponad 2000 złotych¹⁰. Działalność gospodarcza jej syna P. również nie przynosiła dochodów pozwalających na zwykłe utrzymanie¹¹.

Powódka wraz z synem z obawy przed utratą mieszkania skontaktowali się (telefonicznie) z O. T., znajomym P. A. z dzieciństwa, który zamieszkiwał na stałe w (...). Wcześniejsze kontakty P. A. z O. T. były jednak sporadyczne¹³. Ten ostatni skontaktował się z K. K. (1), prowadzącym komis samochodowy, i który znał A. K. (1). K. K. (1) w rozmowie telefonicznej zapewnił P. A., że pożyczyci pieniądze, zaś zabezpieczeniem miało stać się przewłaszczenie mieszkania. Do pierwszego spotkania doszło w mieszkaniu powódki, gdzie w obecności także P. A. powódka przedstawiła sytuację zadłużenia i potrzebę pożyczyci pieniędzy w wysokości 80000 złotych. Świadek K. K. (1) zapewnił powódkę, że pożyczyci pieniądze. Do drugiego spotkania także doszło w mieszkaniu powódki, gdzie ta ostatnia przekazała K. K. (1) księgę wieczystą dotyczącą mieszkania będącego jej własnością. K. K. (1) nie przejawiał zainteresowania źródłami dochodów powódki, natomiast wyraźnie domagał się przedstawienia pełnej dokumentacji dotyczącej nieruchomości (mieszkania przy ul. (...))¹⁴. K. K. (1) zapewniał przy tym o swojej woli pożyczyci powódcie pieniędzy w wysokości 80000 złotych, podkreślając także swoją dobrą wolę i brak szczególnej potrzeby uzyskania korzyści majątkowej z owej transakcji, poza zabezpieczeniem przewłaszczenia¹⁵. Po skompletowaniu pełnej dokumentacji dotyczącej własności nieruchomości, K. K. (1) uzgodnił termin spotkania w kancelarii notarialnej M. O. (1) na dzień 8 lipca 2011 r., gdzie miała być podpisana umowa pożyczki oraz umowa przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie¹⁶. W tym czasie powódka korzystała z pomocy psychologa, gdyż cierpiała na stany lękowe¹⁷.

Powódka udała się z synem P. do kancelarii notarialnej, oczekując iż umowa będzie zawarta z K. (...). Na miejscu powódka dowiedziała się jednak, że umowa będzie zawarta nie z nim ale z pozwanymi A. i I. L.. Spotkanie u notariusza trwało około 3 godzin, w którym jednak P. A. nie uczestniczył, czekając w innym pomieszczeniu kancelarii. Przy czynnościach notarialnych brali natomiast udział powódka, pozwani, A. K. (2) i notariusz¹⁹. Ten ostatni tłumaczył i odczytywał powódcie treść aktów notarialnych. Powódka podczas spotkania była zdenerwowana i nie do końca zdawała sobie sprawę z konsekwencji przewłaszczenia²⁰. W trakcie spotkania powódka i pozwani zawarli umowę pożyczki na kwotę 100000 złotych ze spłatą do dnia 8 października 2011 r. z odsetkami umownymi w wysokości 1,5 % w skali miesiąca, o łącznej wartości (...). Jednocześnie sporządzono aneks do umowy pożyczki z tą samą datą, którego treść obejmująca § 9 uzupełniła umowę w ten sposób, że powódka zobowiązała się do zabezpieczenia pożyczki poprzez przewłaszczenie odrębnej własności lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w S. na rzecz pozwanych²². Umowa ta nie przewidywała rozliczenia nadwyżki wynikającej z wartości nieruchomości w stosunku do wartości pożyczki. Najpierw zwrotnie przeniesiono na powódkę omawianą nieruchomość, a następnie dokonano samego przewłaszczenia na rzecz pozwanych (także nie przewidując rozliczenia nadwyżki wynikającej z wartości nieruchomości w stosunku do wartości pożyczki) ²³. A. K. (2) otrzymał od pozwanych sumę 60000 złotych wraz z odsetkami 4500 złotych, opuszczając kancelarię notarialną przed sporządzeniem stosownych dokumentów między powódką a pozwanymi. Z pozostałej sumy powódka otrzymała tylko 10000 złotych z czego musiała opłacić wszystkie koszty notarialne, w efekcie otrzymując gotówkę w wysokości około 4500 złotych²⁴.

Sama powódka była zaskoczona zarówno faktem, że zamiast K. K. (1) na miejsce przybyli pozwani, którzy zawarli z nią umowę pożyczki. Zaskoczyła ją także suma pożyczki, gdyż z umówionej kwoty 80000 złotych znalazła się w umowie suma 100000 złotych. Niewytłumaczalne dla powódki było również to, że z kwoty pożyczki 100000 złotych otrzymała tylko 10000 złotych, przy czym z kwoty tej musiała także pokryć w całości koszty notarialne, w efekcie otrzymując do ręki 4500 złotych²⁵. Po wyjściu z kancelarii powódka zaśląbla ze zdenerwowania, do domu odwiózł ją syn P. (...).

Powódka podczas pobytu w kancelarii nie znajdowała się w stanie wyłączającym świadome albo swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli²⁷.

Powódka wywiązała się z umowy pożyczki tylko w niewielkiej części w efekcie pozwani wezwali powódkę do uiszczenia sumy 78800 złotych wraz z odsetkami, łącznie 94166 złotych, a następnie wystąpili na drogę sądową uzyskując prawomocny wyrok eksmisyjny z dnia 16 stycznia 2013 r. w sprawie przed tut. (...). Pozwani w dalszej kolejności (w 2013 r.) złożyli wniosek egzekucyjny, domagając się wykonania wyroku eksmisyjnego²⁹.

Sąd dokonując ustaleń stanu faktycznego, oparł się na zeznaniach powódki oraz jej syna P. A.. Posiłkował się także zeznaniami notariuszy, a także zeznaniami A. A., choć miały one marginalne znaczenie, a to wobec ich ogólnikowości.

Poza materiałem dowodowym znaleźli się pozwani. Przede wszystkim żadna ze stron nie wniosła o ich przesłuchanie. Nie czynili tego ani pozwani ani też powódka. Ta ostatnia zresztą wyraźnie we wszystkich swych wnioskach dowodowych wskazywała jako jedyny dowód zeznań samej powódki na okoliczności ją tylko dotykające. W tym zakresie strona pozwana nie składała żadnych zastrzeżeń, do dodatkowych wniosków. Mając na względzie powyższe Sąd nie przesłuchiwał strony pozwanej. Na marginesie warto jednak zauważyć, iż dla właściwego rozstrzygnięcia niniejszej sprawy wystarczające okazały się zeznania świadków zgłoszonych do sprawy oraz zeznania powódki. Mamy bowiem do czynienia z dosyć oczywistą sytuacją, która wynika z obiektywnych dowodów jakimi są umowy pożyczki oraz przewłaszczenia mieszkania, a także sytuacja życiowa samej powódki. Są to bowiem niekwestionowane okoliczności, bezsporne. Wokół nich pojawia się jednak uzasadnienie, które poddane mogło być poddane, w sposób wystarczający, ocenie Sądu z punktu widzenia doświadczenia życiowego, a także trudnej praktyki sali rozpraw. Innymi słowy materiał dowodowy przedstawiony przez strony, okazał całkowicie wystarczający do podjęcia rozstrzygającej decyzji Sądu.

Punktem wyjścia oceny zeznań osobowych źródeł dowodowych były, dla Sądu, nie tyle zeznania powódki czy jej syna, ile zeznania świadków A. K. (1) i K. K. (1) oraz dokumentacja zebrana w sprawie.

Zacząć trzeba jednak od rzeczy, jak się wydaje, oczywistej, mianowicie stanu poczytalności powódki na chwilę zawierania umów w lipcu 2011 r. Nie może budzić wątpliwości, że powódka nie znajdowała się w tym momencie w stanie niepoczytalnym. Swe opinie w tym względzie zgodnie wyrazili biegli, którzy w przedstawionych wnioskach nie różnili się. Sąd nie znalazł przy tym żadnych okoliczności, które mogłyby podważać opinie dlatego też stały się one podstawą ustalenia stanu faktycznego.

Oczywiście nie było powodów aby nie wierzyć powódce, że znajdowała się w sytuacji dla siebie bardzo nieprzyjemnej, wyzwalającej uczucia zdenerwowania, bezradności i lęku. Wszak ani pozwani ani K. K. (1), a nawet syn powódki nie zadbali o to, by ta miała niewątpliwą pewność tego co się wokół niej dzieje. Jak się bowiem okazało powódka niewielki miała wpływ na bieg wydarzeń w kancelarii co, biorąc pod uwagę przedmiot umów, musiało wywołać u niej wielki niepokój. Nie może zatem dziwić reakcja powódki po wyjściu z kancelarii. Nie trzeba też szczególnego doświadczenia życiowego, by wyobrazić sobie reakcję przeciętnego człowieka, znajdującego się w sytuacji w jakiej znalazła się powódka. Powódka nie tylko nie otrzymała żadnego wsparcia ze strony syna, ale przede wszystkim poddana została silnej presji, z jednej strony sytuacji życiowej, konsekwencją której było przewłaszczenie mieszkania, a z drugiej strony samych uczestników czynności notarialnej, ludzi jej zupełnie obcych, na których przechodziła własność jej mieszkania.

W tych okolicznościach nie może budzić najmniejszej wątpliwości, iż choć powódka w chwili zawierania umów z pozwanymi nie znajdowała się w stanie, który wyłączał jej świadome albo swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli, niemniej znajdowała się w sytuacji psychologicznie dla siebie wielce niekomfortowej, wywołującej uzasadniony niepokój, bezradność i w konsekwencji omdlenie.

Przechodząc do oceny zeznań świadków K. K. (1) oraz A. K. (1), trzeba zaznaczyć, że zeznania te można byłoby uznać, gdyby nie dramatyczne okoliczności sprawy oraz powaga sali rozpraw, za ponury żart. Zeznania te są bowiem całkowicie niewiarygodne, w sposób oczywisty pozostając w sprzeczności ze zwykłym doświadczeniem życiowym.

Mamy bowiem do czynienia z dwoma dorosłymi mężczyznami w średnim wieku (czterdziestolatkowie), doświadczonymi w różnego rodzaju przedsięwzięciach handlowych, w których nie wystarczy być zwykłym sprzedawcą drobnych rzeczy. A. K. (2) zajmuje się obrotem nieruchomościami, jak twierdzi zakupił już setki nieruchomości, natomiast K. K. (1) zajmuje się pośrednictwem w sprzedaży samochodów, prowadząc komis samochodowy. O. też, w bezpośrednim kontakcie, potwierdzają swoją osobą nabyte doświadczenia, nie sprawiając wrażenia ludzi którzy mogliby niewłaściwie oceniać swoją korzyść majątkową w relacji z innymi. Mimo to, mając takie doświadczenia, zarówno życiowe jak i zawodowe, zgodnie przedstawiają rzeczywistość w relacjach z powódką, w sposób, który

nadaje jej (rzeczywistości) barwy na wskroś infantylne. Opowieści K. K. oraz A. K. są przepełnione altruizmem o nieznanym jednak podstawach, nie wynikają one bowiem ze zwykłego doświadczenia życiowego. Otóż tych dwóch mało sobie znanych mężczyzn w relacji z pozwaną decydują się na podjęcie dużego ryzyka i albo pożyczają pieniądze o niemalej sumie bo 60000 złotych, albo udzielają pomocy w ich uzyskaniu, angażując w to osobę spokrewnioną, nie oczekując przy tym istotnych korzyści. Z jednej więc strony mamy do czynienia z nieufnym człowiekiem, który mówi że „Nigdy nikomu nie wierzę,..” i jednocześnie twierdzi, że „Nie przypominam sobie bym wcześniej pożyczał obcym pieniądze.”³⁰, podkreślając przy tym „...nie chciałem pożyczyć pieniędzy bo to jest problematyczna sprawa”³¹. A mimo to, choć jak zaznaczył „Nie wiem czy mieli zdolność kredytową”³², jednak, wedle jego słów „...wiara w ich uczciwość była wystarczająca by pożyczyć im pieniądze.”³³. Z drugiej strony poznajemy mężczyznę prowadzącego komis samochodowy, który wyjaśnił, że „Pożyczałem wcześniej takie sumy i wierzyłem na słowo, nie sprawdzałem czy ktoś ma środki na spłatę pożyczki.”³⁴, i który jasno określił celowość swojego działania „...by ratować mieszkanie.”³⁵. Co istotne, bez znaczenia miałyby się okazać sytuacja majątkowa powódki, jej stan majątkowy, zarobkowy itp.. Natomiast „chwilowy problem ze spłatą.”³⁶ w firmie syna powódki nie było istotną okolicznością dla oceny zdolności w spłacie pożyczki, ale jak można wywnioskować z twierdzeń K. K., wręcz odwrotnie, miała uzasadniać potrzebę wsparcia finansowego właśnie udzieloną pożyczką.

Te tylko przykładowe wypowiedzi świadków, bez wątplenia dowodzą iż starają się oni przedstawić motywacje swojego działania w sposób racjonalny, opatrzone przesłankami altruistycznymi. Taki jednak sposób postępowania nie wpisuje się w zwykłe relacje w obrocie pieniędzmi. Jeśli jednak się pojawia (opisany sposób postępowania) to tylko z bardzo niekorzystnymi konsekwencjami dla tych, którzy mieliby być „beneficjentami” owej wyciągniętej ręki pomocy. Co może bowiem wynikać z faktu, gdy pożyczają się na dwa miesiące, dużą sumę - 100000 złotych, osobie wobec której, nie tylko nie sprawdza się jej możliwości zwrotu pożyczki, ale nawet posiada się wiedzę co do tego, że dotychczas pożyczone pieniądze nie zostały zwrócone, zaś sama pożyczka miałyby być przeznaczona na spłatę wcześniejszej pożyczki. Jest rzeczą oczywistą, że przy braku odpowiednich dochodów, kapitału nie zostanie zwrócona kwota pożyczki 100000 złotych w okresie 2 miesięcy. W chwili ich pożyczania nie istniała taka możliwość (spłaty pożyczki) i świadkowie ci doskonale to wiedzieli.

A. K. (2) oraz K. K. (1) składając zeznania, czynili to w sposób całkowicie niewiarygodny, próbując przekonać Sąd, o kierowaniu się dobrą wolą w relacjach z powódką. Próba zracjonalizowania ich postawy z odwołaniem się do wiary w uczciwość powódki i jej synów, jest daleka od tego co nazywamy zwykłym doświadczeniem życiowym. W zachowaniu świadków Sąd nie dopatrywał się żadnej z tych przesłanek które miałyby, wedle twierdzeń świadków, towarzyszyć im w kontaktach z powódką i jej synami, wręcz przeciwnie ich działania nie tylko musiały pogorszyć sytuację finansową i życiową powódki ale co istotne konsekwentnie do tego zmierzały. Dlatego też w ocenie Sądu zeznania A. K. (1) i K. K. (1) należało ocenić jako niewiarygodne w wysokim stopniu, tym samym nie mogące stać się podstawą do ustalenia stanu faktycznego sprawy.

Sąd natomiast przyjął za podstawę ustalenia stanu faktycznego zeznania powódki. Przede wszystkim trzeba zaznaczyć, iż mamy do czynienia z pewną absurdalną sytuacją z udziałem stron jak i zeznających świadków. Absurdalność ta wynika z jednej strony z niekwestionowanych faktów, a z drugiej strony z opisów które im towarzyszą. Fakty są takie że pozwani nie widząc i nie znając powódki ani ich synów, w najlepszym przypadku nie mając wiedzy co do ich zdolności płatniczych (wedle twierdzeń K. K., ten miał im nie wspominać o „tych problemach”) pożyczają niemalą kwotę 100000 złotych. Z kolei absurdalność opisów przede wszystkim leży po stronie samych świadków K. K. oraz A. K. (jak to wyżej Sąd ocenił). Absurdalność faktów, musi generować absurdalne uzasadnienie, stąd twierdzenia o bezinteresowności, chęci pomocy w utrzymaniu mieszkania itp.. Powódka choć uczestniczy we wszystkich okolicznościach nie tworzy jednak tej niecodziennej, absurdalnej sytuacji, ona jest wyłącznie jej ofiarą, jeśli można tak to nazwać (bez znaczenia pozostaje jej wola uczestnictwa w zdarzeniach). Choć dobrowolnie wchodząc w tę sytuację, traci jednak od początku zdolność do jej kontroli, nie ma więc co uzasadniać, racjonalizować. Jediną próbą późniejszej obrony jest ocena jej stanu zdrowia - ocena która została jednak zweryfikowana. Nie ma więc powodów przyjmować, iż powódka mówi nieprawdę kiedy twierdzi, że pożyczka miała obejmować sumę 80000 złotych. Nie ma też powodów kwestionować roli K. K., przedstawianej przez powódkę, jako osoby z którą miała być zawarta umowa pożyczki. Także w pełni wiarygodne

dla Sądu są twierdzenia powódki co do tego, że otrzymała na rękę zaledwie 10000 złotych. Wszystko to bowiem w pełni odpowiada tym wszystkim konsekwencjom, jakie muszą wynikać z sytuacji w jakiej się znalazła. Innymi słowy, skoro powódka znalazła się w tej sytuacji, to fakt nieuczciwego rozliczenia się z nią nie tylko nie może zaskakiwać, ale wydaje się, że musiał nastąpić. Wszak transakcja pożyczki nie była w najmniejszym stopniu ani uczciwa ani korzystna dla powódki, w założeniu nie zakładała ona takiej okoliczności. Nie ma bowiem takiego punktu zaczepienia, który pozwalałby na ocenę możliwości spłaty pożyczki przez powódkę w ciągu dwóch miesięcy. Pozwani oraz omawiani świadkowie doskonale o tym wiedzieli, stąd nie zachodziła żadna potrzeba zapoznania się ze zdolnością kredytową powódki i jej synów, jej brak był widziany gołym okiem. Cała więc sytuacja z góry była nieuczciwa, z niekorzystnymi konsekwencjami wyłącznie dla powódki.

Sąd za podstawę ustalenia stanu faktycznego przyjął także zeznania syna powódki P. A.. Zeznania te są bowiem zbieżne z zeznaniami powódki. Co prawda sam świadek nie był w pomieszczeniu, w którym dokonywano czynności notarialnych, niemniej jego opis co do okoliczności poprzedzających zawarcia pierwszej i drugiej umowy pożyczki potwierdza zgodność ich treści z zeznaniami przedstawionymi przez powódkę, co czyni w całości zeznania te jako wiarygodne.

Sąd przyjął za podstawę ustalenia stanu faktycznego zeznania świadka A. A. oraz notariuszy, choć niewiele one wnoszą do sprawy.

Sąd zważył, co następuje:

W niniejszej sprawie zachodzi szereg okoliczności uzasadniających uwzględnienie powództwa w całości, czyli uzgodnienia stanu prawnego nieruchomości położonej w S. przy ul. (...), objętej księgą wieczystą (...), prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Siemianowicach Śląskich, poprzez wpisanie w dziale II, jako właścicielkę J. A., córkę P. i M. w miejsce A. L. i I. L..

Zgodnie z treścią art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece³⁷ w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym osoba, której prawo nie jest wpisane lub jest wpisane błędnie albo jest dotknięte wpisem nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia, może żądać usunięcia niezgodności.

Jak przyjmuje się w praktyce sądowej ochrony prawnej w trybie art. 10 u.k.w.h. można dochodzić także wtedy, gdy powód za podstawę prawną swego roszczenia przyjmuje nieważność umowy przenoszącej własność nieruchomości³⁸.

A zatem w niniejszej sprawie pojawia się potrzeba oceny nieważności umowy przenoszącej odrębną własność nieruchomości, a przy okazji ocena prawna przyczyny przewłaszczenia.

Jak wynika z materiału dowodowego brak podstaw do ustalenia, że powódka w chwili dokonywania czynności prawnych w lipcu 2011 r. znajdowała się w stanie wyłączającym jej świadome albo swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli. Nie zachodzą zatem okoliczności opisane w art. 82 kc. Nie oznacza to wcale, że w niniejszej sprawie nie pojawiła się potrzeba oceny czy czynność prawna jest nieważna z mocy prawa na podstawie innych przepisów. Obowiązek takiego ustalenia ciąży na sędzie z urzędu. Od lat stanowisko to jest prezentowane w praktyce sądowej³⁹. Jest to oczywiste, albowiem w obrocie prawnym nie mogą funkcjonować nieważne czynności prawne.

Trzeba przyznać, iż okoliczności sprawy można uznać za wyjątkowe, choć jak się okazuje, niestety w ostatnim czasie, nie takie znowu rzadkie. Bez wątplenia jednak ukazują tę przestrzeń życia społecznego, w której przypadkowy uczestnik, o ile się do niej dostanie, będzie pozbawiony szans na powrót do stanu wcześniejszego, doznając oczywiście szczególnego uszczerbku. W takiej właśnie sytuacji znalazła się powódka.

Podsumowując stan faktyczny można stwierdzić, że powódka, niewykształcona osoba w średnim wieku, z niewielkimi dochodami sięgającymi około 2000 złotych miesięcznie, zalegająca ze spłatą pożyczki na kilkadziesiąt tysięcy złotych, z przewłaszczonego mieszkaniem na pożyczkodawcę wierzyciela, zawarła kolejną umowę pożyczki (na spłatę

wcześniej) z osobami, których wcześniej nie znała, nie rozmawiała z nimi. Pożyczka miała przy tym obejmować sumę, która dla niej była nieosiągalna, a do tego spłata miała nastąpić w okresie dwóch miesięcy. Także sytuacja syna powódki nie była lepsza. Sami pożyczkodawcy nie znali wcześniej powódki, nie przejawiali też zainteresowania co do możliwości spłaty pożyczki przez powódkę. Zabezpieczeniem pożyczki miało być przewłaszczenie odrębnej własności nieruchomości lokalowej powódki na rzecz pozwanych, bez prawa do rozliczenia wartości przewyższających wartość pożyczki. Nie może więc budzić najmniejszych wątpliwości, że powódka nie posiadała żadnych środków, z których mogłaby uregulować zobowiązanie w terminie 2 miesięcy. Fakt że dysponowała mieszkaniem pozostaje bez znaczenia albowiem dokonano jego przewłaszczenia, a zatem nie mogła spieniężyć tego prawa.

Innymi słowy pożyczkodawcy pożyczili pieniądze wiedząc, że nie zostaną zwrócone, co też się stało. Okoliczności sprawy jednoznacznie przy tym wskazują, iż zachowanie pożyczkodawców nie było jakąś niefrasobliwością, było działaniem celowym, choć nie zakreślonym gospodarczym celem, jaki wynika z umowy pożyczki.

Zgodnie z treścią art. 720 kc przez umowę pożyczki dający pożyczkę zobowiązuje się przenieść na własność biorącego określoną ilość pieniędzy albo rzeczy oznaczonych tylko co do gatunku, a biorący zobowiązuje się zwrócić tę samą ilość pieniędzy albo tę samą ilość rzeczy tego samego gatunku i tej samej jakości.

Gospodarczy sens pożyczki polega na tym, że pożyczkobiorca uzyskuje możliwość czasowego korzystania z wartości majątkowych przekazanych mu przez pożyczkodawcę, przy czym warunki tego korzystania zależą od woli stron. Trzeba przy tym zauważyć, że obowiązek zwrotu pożyczki musi być nie tylko zastrzeżony ale także objęty wolą stron, musi być też realny. Okoliczności niniejszej sprawy nie pozostawiają najmniejszej wątpliwości, że skoro powódka nie miała możliwości zwrotu pożyczonych pieniędzy, a pozwani musieli się z tym liczyć, to fakt czasowego korzystania z pieniędzy staje się nierealny, nierzeczywisty, jednakże nie w znaczeniu braku terminu spłaty lecz wyłącznie w kategorii niemożliwości spłaty. Innymi słowy świadczenie powódki było od początku nierealne do spełnienia. Jedyny majątek, który powódka posiadała, stał się zabezpieczeniem pożyczki. Sam zaś przedmiot pożyczki nigdy nie dotarł w ręce powódki (poza niewielką sumą). Od początku więc jasne było że pożyczka nie będzie zwrócona. Czasowe korzystanie z pieniędzy było więc fikcją, realny pozostawał tylko brak zwrotu pieniędzy i przedmiot zabezpieczenia. Pojawia się wobec tego pytanie jaki właściwie cel przyświecał pozwany dokonując owych czynności. Na pewno nie pożyczanie pieniędzy z oczekiwaniem na ich rychły zwrot.

Jak wspomniano, podobne sprawy zdarzają się coraz częściej, i choć przybierają różne formy obrosłe wokół konkretnych stanów faktycznych, ich wspólnym celem jest przewłaszczenie prawa własności nieruchomości na pożyczkodawców, zawsze przy wykorzystaniu beznadziejnej sytuacji finansowej pożyczkobiorcy. Nazywając to wprost, chodzi o przejęcie nieruchomości pod pretekstem niespłaconej pożyczki, która nie tylko nigdy nie oddaje wartości nieruchomości, ale także najczęściej nie zawiera klauzul rozliczeniowych dotyczących nadwyżek⁴⁰.

W ocenie Sądu z takim właśnie działaniem mamy do czynienia w niniejszej sprawie. A zatem celem umowy z dnia 8 lipca 2011 r. nie było pożyczanie pieniędzy ale przewłaszczenia nieruchomości powódki. Innymi słowy cel społeczny wyznaczony dla umowy pożyczki od początku nie był zakładany i tym samym nie miał być osiągnięty. Nie mamy więc do czynienia z umową pożyczki, gdyż cel gospodarczy i cel prawny dla tego rodzaju umowy nie zaistniał. Czynność prawna jest więc nieważna w rozumieniu art. 58 kc.

Na okoliczności sprawy należy spojrzeć przede wszystkim przez pryzmat art. 58 § 2 kc. Otóż obowiązujący porządek prawny nie może stać na straży sytuacji podobnej w jakiej znalazła się powódka. Sąd kładzie przede wszystkim nacisk na położenie powódki, albowiem bez wątplenia to właśnie ona znalazła się w pozycji nierównej względem i pozwanych i całej sytuacji, w której uczestniczyła. Z punktu widzenia tej właśnie pozycji należy ocenić czy czynności prawne zdziałane przez strony nie naruszają zasad współzycia społecznego.

Obecnie dominuje pogląd, że zasady współzycia społecznego należy oceniać wedle koncepcji sytuacjonistycznej. T.. należy brać pod uwagę wszystkie konkretne okoliczności danego przypadku a następnie zestawić je z wartościami pożądanymi społecznie⁴¹.

W ocenie Sądu społecznie niepożądane jest takie zachowanie, które polega na tym że zawiera się umowę pożyczki z osobą całkowicie niewypłacalną, której jedynym majątkiem jest przedmiot zabezpieczenia umowy pożyczki. Tego rodzaju niepożądane zachowanie, z punktu widzenia zasad współżycia społecznego, sprowadza się do oceny nieuczciwości pożyczkodawcy, który wchodzi w relację prawną z niewypłacalnym pożyczkobiorcą, mając jednocześnie pełną świadomość, że pozbędzie go jedynego dobra majątkowego o egzystencjalnym znaczeniu. Znaczenie egzystencjalne owego dobra wynika stąd, iż stanowi ono miejsce zamieszkania pożyczkobiorcy (powódki). Trzeba dodać, iż dobro to jest objęte szczególną ochroną prawną, jaka wynika z art. 50 i 75 Konstytucji RP. Nie chodzi przy tym wyłącznie o ochronę dobra osobistego jakim jest miejsce zamieszkania, ale o całą substancję mieszkaniową zapewniającą egzystencjalną realizację tego chronionego konstytucyjnie prawa. Koniecznie trzeba także zauważyć, iż sytuacja w jakiej znalazła się powódka (pозwani są współtworzącymi ją) godzi w sposób istotny w wartości wyrażone w tym przepisie. Pozwani bowiem przejmując mieszkanie powódki, wobec braku spłaty należności, bezsprzecznie czynią powódkę osobą bezdomną, wszak wyrok eksmisyjny nie zawiera klauzuli przyznania lokalu (...), ten ostatni zresztą bez wątplenia ma charakter piętnujący społecznie, spychając uprawnionego na margines społeczny, niezależnie od tego czy orzeczono eksmisję z lokalem socjalnym czy bez (ocena społeczna jest dla takiej osoby druzgocąca). Oczywiście sama eksmisja osoby z lokalu mieszkalnego jest dopuszczalna prawnie i często stosowana. Niemniej jest ona wynikiem stosowania jasno określonych zasad, regulujących przede wszystkim przyczyny uzasadniające eksmisję. W niniejszej sprawie zachodzi jednak inny przypadek, gdyż Sąd nie ocenia faktu braku zapłaty zaległości w zapłacie czynszu ale utraty innego chronionego Konstytucją prawa – prawa własności, na podstawie okoliczności odmiennych od tych uregulowanych np. w ustawie o ochronie praw lokatorów. A zatem przyczyna eksmisji tkwi w utracie własności mieszkania. W ten sposób okoliczności niniejszej sprawy wymykają się spod ogólnej normy wyrażonej w ust. 2 art. 75 Konstytucji RP.

Podsumowując tę część wypowiedzi Sądu, należy podkreślić, że pozwani kierowali się złą wolą przystępując do transakcji z powódką. Ich działanie miało charakter przebiegły i było nastawione na skuteczne przewłaszczenie nieruchomości powódki. Na marginesie warto dodać, iż nawet gdyby przyjąć że sam przedmiot przewłaszczenia miałby doprowadzić do wygaśnięcia zobowiązania powódki względem pozwanych, to należy uznać, iż wartość nieruchomości przewyższa wartość pożyczki. Porównanie wartości pożyczki oraz nieruchomości nie nastęrcza przy tym żadnej trudności, zwłaszcza że chodzi bardziej o orientacyjne ustalenie, nawet w taki ogólny sposób. Sąd może sobie pozwolić na takie rozważanie albowiem w żadnej z umów nie znalazła się klauzula co do rozliczenia wartości mieszkania z wartością pożyczki (co jest rażącym naruszeniem równowagi w relacjach między stronami), poza ogólnym stwierdzeniem zwrotnego przewłaszczenia w przypadku spłaty pożyczki w terminie. A skoro tak, to jakkolwiek różnica w tych wartościach, a będzie nią zawsze wyższa wartość nieruchomości - bo w tym kryje się rzeczywisty cel udzielenia pożyczki, przy braku klauzuli rozliczeniowej całość przewłaszczenia, jako naruszające zasady współżycia społeczne musi być ocenione jako nieważne. Takie przewłaszczenie zawsze prowadzi do nieadekwatnych rozwiązań kosztem pożyczkobiorcy. W ten więc sposób kwestia samej nieściśności w ustaleniu wartości mieszkania jest zagadnieniem ubocznym. Sam zaś brak klauzuli podważa uczciwość całej czynności prawnej.

W ten więc sposób Sąd doszedł do wniosku, że zarówno czynności prawa nazwana przez strony umową pożyczki wraz z aneksem, oraz umowa przewłaszczenia jest niezgodna z zasadami współżycia społecznego.

Dla porządku, warto także zwrócić uwagę i na to, że skoro umowa pożyczki jest nieważna, odpada także przyczyna prawna umowy przeniesienia własności nieruchomości powódki. Są to rzeczy oczywiste.

Mając na względzie powyższe Sąd uwzględnił powództwo w całości uzgadniając stan prawny nieruchomości położonej w S. przy ul. (...), objętej księgą wieczystą (...), prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Siemianowicach Śląskich, poprzez wpisanie w dziale II, jako właścicielkę J. A., córkę P. i M. w miejsce A. L. i I. L..

Sąd kierując się normą art. 98 § 3 kpc w zw. z rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie, obowiązujące na chwilę wytoczenia powództwa, zasądził solidarnie od pozwanych A. L. i I. L. na rzecz powódki J. A. 3617 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd także nakazał pobrać od pozwanych A. L. i I. L. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Siemianowicach Śląskich kwotę 9076 złotych tytułem zwrotu nieuiszczonych wydatków sądowych (kosztów opinii biegłych) oraz wpisu sądowego nieuiszczonego przez powódkę zwolnioną od obowiązku ponoszenia kosztów sądowych.

SSR Rafał Cebula

1 K 42-49.

2 K 142-146.

3 Dowód: księga wieczysta k 67-80.

4 Dowód: zeznania świadka P. A..

5 Dowód: zeznania świadka A. A. k 211-212.

6 Oświadczenie A. K. (1) k 393.

7 Dowód: zeznania powódki, zeznania P. A..

8 Dowód: zeznania powódki, zeznania J. M. k 2010-2011.

9 Dowód: zeznania powódki, zeznania świadka P. A. k 180-181.

10 Dowód: zeznania powódki.

11 Dowód: zeznania P. A..

12 Dowód: zeznania powódki i P. A..

13 Dowód: zeznania P. A..

14 Dowód: zeznania powódki, zeznania P. A..

15 Dowód: zeznania powódki, zeznania P. A..

16 Dowód: zeznania powódki, zeznania P. A..

17 Dowód: opinie biegłych, zeznania powódki i P. A..

18 Dowód: zeznania powódki i P. A..

19 Dowód: zeznania notariusza M. O. k 178-18.

20 Dowód: zeznania powódki.

21 Dowód: umowa pożyczki k 11-12.

22 Dowód: aneks do umowy k 13.

23 Dowód: umowa przeniesienia własności k 15-18.

24 Dowód: zeznania powódki, zeznania P. A., akty notarialne.

25 Dowód: zeznania powódki, zeznania P. A..

26 Dowód: zeznania powódki, zeznania P. A..

27 Dowód: opinie biegłych.

28 Dowód: wyrok I C 611/12, k 151.

29 Dowód: zawiadomienia Komornika przy Sądzie Rejonowym w Rudzie Śląskiej W. C. k 10, 154.

30 Zeznania świadka A. K. (1) k 392.

31 I. k 392.

32 I. k 392 verte.

33 I. k 392 verte.

34 Zeznania K. K. (1) k 189.

35 I. k 188.

36 I. k 188.

37 Zwana dalej u.k.w.h.

38 Postanowienie Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z 2009-10-29, III CZP 79/09 Interes prawny do wytoczenia powództwa o ustalenie istnienia lub nieistnienia prawa lub stosunku prawnego w zasadzie nie zachodzi, jeżeli zainteresowany może na innej drodze osiągnąć w pełni ochronę swoich praw. Także wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku - z 2015-06-29, I ACa 124/15: Powództwo o stwierdzenie nieważności umowy przenoszącej własność nieruchomości lokalowej w istocie zmierza do unicestwienia rzeczowego skutku tego rozporządzenia. Ponieważ może ono opierać się wyłącznie na treści art. 189 KPC, przy rozważaniach dotyczących istnienia interesu prawnego jako materialnoprawnej przesłanki powództwa o ustalenie należy uwzględnić stanowisko, że interes prawny nie zachodzi z reguły, gdy zainteresowany może na innej drodze osiągnąć w pełni ochronę swoich praw. Taką pełniejszą ochronę właściciel, który kwestionuje ważność czynności prowadzącej do przeniesienia własności, może natomiast uzyskać w drodze powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

39 Przykładowo można podać kilka orzeczeń Sądu Najwyższego: uzasadnienie wyroku z dnia 25 czerwca 2015, sygn. III CSK 430/14, podobne stanowisko zajął Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 5 czerwca 2014, sygn. IV CSK 576/13.

40 Por. np. uzasadnienia wyroku Sądu Najwyższego z dnia 18 marca 2008 r., IV CSK 478/07, wyroku Sądu Najwyższego dnia 12 października 2011 r., sygn. II CSK 690/10; wyrok Sądu Rejonowego w Siemianowicach Śląskich sygn. I C 1356/14, publ. na portalu Orzeczeń Sądów Polskich, orzeczenia.ms.gov.pl

41 Por. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 23 maja 2013 r., IV CSK 679/12.

42 K 151.