

## UZASADNIENIE

Powódka J. O., działająca przez pełn. adw. wniosła do tut. Sądu pozew skierowany przeciwko A. M. domagając się ustalenia nieważności umowy pożyczki zawartej między nimi w dniu 4 czerwca 2012 w S.. Następnie rozszerzając powództwo wniosła o ustalenie nieważności czynności prawnej, pełnomocnictwa udzielonego przez powódkę pozwanemu w dniu 4 czerwca 2012 r. Rep. A nr 3460/12, do sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...) stanowiącego odrębną własność powódki.

W uzasadnieniu powódka wskazała, iż zawarła z pozwanym w dniu 4 czerwca 2012 r. umowę pożyczki na sumę 9000 złotych, która miała być przez nią spłacona w 48 comiesięcznych ratach do dnia 15 czerwca 2016 r. W umowie tej zawarto zapis (§ 5 ), zgodnie z którym do zabezpieczenia roszczeń pozwanego wynikających z umowy powódka udzieliła zabezpieczenia w formie pełnomocnictwa do sprzedaży mieszkania położonego przy ul. (...) w S., stanowiącego odrębną własność powódki. Po zawarciu umowy powódka wraz z pozwanym udała się do notariusza, gdzie notarialnie udzieliła pełnomocnictwa wskazanego w umowie na rzecz pozwanego. Powódka, jak dalej twierdzi, w grudniu 2013 r. zaprzestała spłaty pożyczki. W kwietniu pozwany wezwał powódkę do zwrotu pożyczonych pieniędzy a następnie w dniu 17 kwietnia 2014 r. poinformował powódkę o sprzedaży mieszkania.

W ocenie powódki, pozwany wykorzystał przymusową sytuację powódki, zabezpieczając swoje niewielkie roszczenie mieszkaniem.

W odpowiedzi na pozew pozwany A. M., wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania.

W uzasadnieniu wskazał, iż powódka w pełni świadomie zawarła umowę pożyczki. Znała przy tym wszelkie formalności, miała czas na zastanowienie się co do jej podpisania, nadto sama umowa w ocenie pozwanego była „przejrzysta i jasna, nie zawierała niezrozumiałych określeń prawnych, nie ukrywała swojej treści tzw. kruczków, jest sformułowana prostym językiem, zrozumiałym dla każdego przeciętnego człowieka”<sup>1</sup>. Pozwany podniósł również, iż powódka nie wykazała, iż spełnione zostały przesłanki z art. 5 kc.

Do sprawy wstąpił Prokurator Prokuratury Rejonowej w Siemianowicach Śląskich.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Powódka J. O. nabyła odrębną własność lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...) dla którego Sąd Rejonowy w Siemianowicach Śląskich prowadzi księgę wieczystą (...)wraz z udziałem (...) w wieczystym użytkowaniu dla którego Sąd Rejonowy w Siemianowicach Śląskich prowadzi księgę wieczystą (...), w którym zamieszkała od wielu lat<sup>3</sup>. Na początku czerwca 2012 r. powódka udała się do lombardu prowadzonego przez pozwanego A. M. w S. z zamiarem zaciągnięcia pożyczki w wysokości 9000 złotych. W lombardzie tym udzielano także pożyczek<sup>4</sup>. Tam uzgodniono, że udzielona powódce pożyczka będzie zabezpieczona zarówno hipoteką na nieruchomości stanowiącą odrębną własność lokalu mieszkalnego, opisanego wyżej, oraz nieodwołalnego pełnomocnictwa do sprzedaży tej nieruchomości za cenę i na warunkach według uznania A. (...). Sprzedaż mogła nastąpić także na rzecz samego pełnomocnika<sup>6</sup>.

Powódka i pozwany po dostarczeniu przez tę pierwszą wszystkich niezbędnych dokumentów dotyczących własności nieruchomości w dniu 4 czerwca 2012 r. podpisali umowę pożyczki w lokalu lombardu. Na mocy tej umowy pozwany pożyczył powódce 9000 złotych z obowiązkiem jej spłaty w 48 miesięcznych ratach<sup>7</sup>. Umowa przewidywała również iż „za nieterminową spłatę odsetek raty zadłużenia oraz spłatę całości pożyczki strony ustalają karę umowną w kwocie 20 złotych za każdy dzień zwłoki liczne od dnia powstania zwłoki.”<sup>8</sup>. Umowa zawierała również warunki zobowiązujące powódkę do udzielenia notarialnego pełnomocnictwa do „sprzedaży i rozporządzenia” nieruchomości opisaną wyżej, nadto hipoteką<sup>9</sup>. Umowa pożyczki przewidywała również, iż „Pożyczkodawca uzależnia ważność niniejszej umowy pożyczki od dostarczenia przez pożyczkobiorcę do siedziby firmy (gdzie została podpisana umowa) w terminie do 4 czerwca 2012 r. pełnomocnictwa notarialnego oraz notarialnego dokumentu, z którego wynika, że właściciel obciążyli

mieszkanie hipoteką na rzecz pożyczkodawcy”<sup>10</sup>. Inny z kolei warunek umowy pożyczki przewidywał, że „w przypadku nie wywiązania się przez pożyczkobiorcę z warunków powyższej umowy pożyczkodawca ma prawa sprzedać wyżej opisaną nieruchomość, a ceną ze sprzedaży w całości przejąć”<sup>11</sup>. Warunek ten został potwierdzony w par. 9 umowy pożyczki<sup>12</sup>.

Następnie strony udały się notariusza P. C. prowadzącego Kancelarię Notarialną w S., celem dokonania właściwych zabezpieczeń w formie notarialnej. Powódka złożyła tam oświadczenie o ustanowieniu hipoteki na nieruchomości opisaną wyżej, do sumy 16500 złotych na rzecz A. M., celem zabezpieczenia wszelkich roszczeń wynikających z umowy pożyczki zawartej w dniu 4 czerwca 2012 r.<sup>13</sup>. W tym samym czasie powódka udzieliła pozwanemu A. M. w formie aktu notarialnego nieodwołanego pełnomocnictwa do „sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...), bliżej opisanego w § 1 – dowolnym osobom – w tym również na rzecz samego pełnomocnika lub członków jego rodziny, za cenę i na warunkach według uznania pełnomocnika..”<sup>14</sup>. Przed podpisaniem aktów notarialnych powódka była informowana o ich treści oraz konsekwencji z nich wynikających<sup>15</sup>. Po podpisaniu aktów notarialnych powód z pozwanym wrócili do lombardu, gdzie pozwany wręczył powódce gotówkę, potrącając pierwszą ratę<sup>16</sup>.

Powódka zaprzestała spłaty pożyczki, w związku z tym pozwany zaczął przysyłać do powódki wezwania pisemne, w których wzywał ją do spłaty kapitału, odsetek ale także należności „kar umownych” w wysokości 20 złotych za jeden dzień opóźnienia<sup>17</sup>. Pozwany wraz z synem T. rozpoczął także bezprawne nachodzenie i nękanie powódki w jej mieszkaniu<sup>18</sup>. W dniu 11 kwietnia 2014 r. w Kancelarii Notarialnej P. C. pozwany zawarł umowę sprzedaży opisanego wyżej lokalu mieszkalnego z samym sobą za cenę (...).

Pozwany wraz ze swoim synem T. ostatecznie pozbawili bezprawnie powódkę i jej syna posiadania mieszkania opisanego wyżej, pozostawiając ją na ulicy bez żadnych rzeczy osobistych<sup>20</sup>. Sąd Rejonowy w Siemianowicach Śląskich w sprawie o sygn. akt I C 2562/14 wyrokiem z dnia 26 kwietnia 2016 r. przywrócił powódce posiadanie<sup>21</sup>. Wyrok ten jest prawomocny<sup>22</sup>.

Powódka przed zawarciem umowy pożyczki z pozwanym zawierała szereg umów pożyczek w instytucjach parabankowych<sup>23</sup>.

Sąd ustalił stan faktyczny na podstawie dołączonych do akt dokumentów, których prawdziwość nie była kwestionowana przez strony. W ocenie Sądu dokumentacja ta pozwalała na dokonanie ustaleń, które w przeważającej części wystarczyła na przeprowadzenie analizy prawnej dającej podstawę do wydania rozstrzygnięcia. Zarówno bowiem umowa pożyczki jak też oświadczenie o ustanowieniu hipoteki czy pełnomocnictwo do sprzedaży pozwalało, samo w sobie, na ocenę prawną nieważności owych czynności prawnych.

Niemniej jednak zeznania stron oraz świadków okazały się przydatne do pełnego ustalenia stanu faktycznego, przedstawiającego obraz kontaktów powódki z pozwanym oraz okoliczności w jakich doszło do zawarcia umów i ich wykonania przez obie strony.

Sąd posiłkował się także ustaleniami stanu faktycznego dokonanymi w sprawie o sygn. akt I C 2562/14. Sąd nie mógł przejść obojętnie wobec ustalonych tam opisów, gdyż znane są one Sądowi z urzędu oraz stronom.

W ocenie Sądu, drugoplanowe znaczenie mają dla sprawy okoliczności dotyczące zawieranych przez powódkę licznych umów pożyczek. Znaczenie ich raczej można postrzegać w kategoriach uczestniczenia powódki w obrocie parabankowym, co nic nie wyjaśnia, zwłaszcza że możliwość kształtowania treści tych stosunków prawnych jest wielce ograniczona dla konsumenta. Brak doniosłości tych dowodów dla niniejszej sprawy, wynika z faktu że Sąd kierował się obiektywnymi kryteriami przy ocenie ważności zaskarżonych czynności prawnych, z odwołaniem się do zasad współżycia społecznego. Tym samym sama świadomość zawieranych wcześniej przez powódkę umów, zwłaszcza ich niekorzystność dla niej, nie musi niczego dowodzić w niniejszym postępowaniu.

Sąd odmówił wiarygodności zeznaniom pozwanego. Przede wszystkim zeznania te nie pokrywają się z niekwestionowaną treścią złożonych do akt dokumentów. Otóż pozwany w sposób rażący mija się z prawdą, kiedy

twierdzi iż umowa pożyczki, sprzedaży nieruchomości, i inne dokumenty sporządzone w związku z relacją z powódką, miałyby być konsekwencją działania pozwanego jako pełnomocnik swojego pracodawcy przebywającego we W.. Przede wszystkim żadne dokumenty tego nie potwierdzają. Natomiast twierdzenia w tym zakresie przez pozwanego, są dalece niewiarygodne. Oczywiście sam fakt przebywania poza granicami uzasadnia, ze względów praktycznych, udzielnie pełnomocnictwa. Jego istota polega jednak na tym, iż pełnomocnik działa w imieniu i na rachunek mocodawcy. Jak się jednak okazuje, pozwany jako rzekomy pełnomocnik, nie tylko zawierał umowy w swoim imieniu, ale także przedmiot tych umów nigdy ekonomicznie nie przeszedł na rzekomego mocodawcę. T.. ten ostatni nigdy nie zwrócił się o przepisanie owej własności na swoją rzecz, nawet wówczas gdy pozwany zerwał współpracę z nim. Nie ma żadnego śladu, żadnego dowodu, na to by pozwany działał w relacji z powódką jako pełnomocnik osoby trzeciej.

Sam fakt przedstawienia siebie w tej roli, bez potwierdzenia pełnomocnictwa jakimkolwiek dokumentem, czy też jakąkolwiek okolicznością faktyczną wskazującą na działanie w imieniu cudzym dyskwalifikuje zeznania te jako prawdziwe.

Sąd nie przyjął również za podstawę ustaleń faktycznych zeznań świadka – siostry powódki S. J..

W ocenie Sądu zeznania te są w znacznym stopniu tendencyjne i nacechowane dużą emocjonalnością skierowaną przeciwko powódcie. Wyraźnie bowiem widać w zeznaniach tych, iż świadek wielce emocjonalnie podkreśla swoją niechęć do powódki, a drugiej strony eksponuje inne emocje wobec pozwanego „okazując mu wdzięczność”<sup>24</sup>. Zestawienie tych skrajnych odczuć świadka nie tylko wskazuje na brak wyważenia treści zeznań, ale przede wszystkim potwierdza celowość ich składania. T.. Sąd odniósł wrażenie, iż istotną motywacją w złożeniu zeznań tego świadka była jednak osobista niechęć do powódki, z którą ma być w konflikcie od 20 lat. Trzeba przy okazji zauważyć, iż jakkolwiek świadek pozostaje w konflikcie z powódką, co nie ulega najmniejszej wątpliwości, niemniej nie stało jej to na przeszkodzie że w 2012 r. i 2013 r. miała świadek pożyczyć powódcie pieniądze, podczas gdy w innym miejscu miała podkreślać, iż powódka już w latach 90 miała „ją i brata okradać”<sup>25</sup>. Świadek też odwoływała się do bardziej odległych czasów, mianowicie lat 50-60 tych, kiedy to adwokat miał uchronić powódkę od pozbawienia jej wolności.

Oczywiście samo w sobie negatywne nastawienie świadka do strony, nie musi jeszcze przekreślać wartości poznawczych jakie wiąże się z zeznaniami jako takimi. I choć owa zapalczliwość świadka w postrzeganiu powódki nie musiała być decydująca dla oceny całości zeznań, to jednak w zestawieniu z wyraźnym brakiem unikania odpowiedzi na pytania dotyczącego związków z pozwanym jednoznacznie, w ocenie Sądu, wskazuje iż świadek składała zeznania w sposób nieszczerzy. Świadek zasłaniała się niepamięcią przy odpowiedzi na pytanie czy korzystała z lombardu pozwanego. Było to przy tym odwoływanie się całkowicie nieuzasadnione. Z jednej bowiem strony świadek podkreślała swoją niezależność, czego przejawem miała być wolność i swoboda decyzja o oddaniu rzeczy do lombardu, a z drugiej strony bagatelizowała odpowiedzi odwołując się do niepamięci, choć ich znajomość (z pozwanym) miałyby być stosunkowo krótka ale intensywna towarzysko, włącznie z wizytą nie tylko w lombardzie ale także na działce świadka. Świadek nie знаła pozwanego przed sprzedażą mieszkania, czyli przed 2014 r. Dlatego też ten fragment wypowiedzi świadka, będąc dla Sądu wielce niejasnym i tajemniczym wątkiem, przesądził o konieczności odmowy przyznania zeznaniom waloru wiarygodności.

Mając to na uwadze Sąd uznał zeznania tego świadka za całkowicie niewiarygodne.

Sąd przyjął za podstawę ustalenia stanu faktycznego zeznania świadków w osobie T. M. oraz B. J.. Zeznania te w ocenie Sądu, są wiarygodne, choć ograniczające się zgodnie do opisu spotkania do jakiego doszło w samym lombardzie z powódką. W ocenie Sądu, nie było podstaw do uznania że świadkowie ci zeznają nieprawdę opisując, iż informowali powódkę o sposobie zabezpieczenia umowy pożyczki i ich konsekwencjach. Takie zachowanie przy tego rodzaju zabezpieczeniach jest przestrzegane w praktyce, i ma ono swoje uzasadnienie w szczególnych relacjach między obsługującymi parabanki a konsumentami. Sąd w dalszej części odniesie się do tej kwestii przy ocenie przesłanek nieważności czynności prawnej. W każdym razie Sąd przyjął zeznania te za podstawę ustalenia stanu faktycznego w niniejszej sprawie.

Sąd uznał, także iż zeznania samej powódki stanowią podstawę do ustalenia stanu faktycznego. Trzeba jednak podkreślić, iż zeznania te również mają w sobie wiele elementów ocennych, jak również zawierają próbę wybielenia swojej osoby się np. w związku z zaciąganiem licznymi pożyczkami. Nie ma to jednak znaczenia, albowiem najistotniejsze jest to, iż Sąd konował oceny okoliczności zawarcia umowy, przez pryzmat obiektywnych kryteriów które stanowią podstawę do ustalenia naruszenia zasad współżycia społecznego. To oznacza z kolei, iż ocena ciężar naganności spoczęła na zachowaniu samego pozwanego. Nie wynikało to jednak ze swobodnie przyjętej oceny, ale z konsekwencji społecznych jakie bez wątpienia wywołuje tego rodzaju transakcja. Sąd nie dopatrzył się przy tym, ani przez chwilę, aby powódka godziła się na utratę swojego mieszkania, w ramach rozliczenia tej niewielkiej pożyczki.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powódka wniosła do tut. Sądu pozew, w którym domagała się uznania za nieważne umowę pożyczki oraz pełnomocnictwa do sprzedaży nieruchomości. W ocenie Sądu, żądania te są w pełni zasadne, gdyż wskazane wyżej czynności prawne naruszają treść normy określonej w art. 58 kc. Zarówno bowiem umowę pożyczki jak i pełnomocnictwo do sprzedaży nieruchomości należało ocenić, krótko, jako niegodziwe w wysokim stopniu.

Przede wszystkim jednak, na wstępie, wypada wypowiedzieć uwagę natury ogólnej, mianowicie iż cała konstrukcja umowy pożyczki, oceniana przez pryzmat jej wszystkich warunków, pozwala na jednoznaczną ocenę, iż czynności te są sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Należy bowiem podkreślić, suma warunków omawianej umowy, stała się jednocześnie sumą niegodziwych ustaleń z punktu widzenia przywołanego kryterium. Nie zaistniały więc żadne szanse na utrzymanie porozumienia między stronami.

Oczywiście, nie ma nic złego w zawarciu umowy pożyczki. Jest to przecież dopuszczalna prawem forma przepływu kapitału, pozwalająca zaspokoić interesy ekonomiczne każdej ze stron. Jednakże sam fakt zawarcia umowy, dopuszczonej do obrotu prawnego, nie zamyka jeszcze przestrzeni wypełnionej kryteriami ocen, będącymi podstawą dla jej ewentualnej eliminacji. Strona pozwana, jak się wydaje, żywo podkreśla tę okoliczność, wskazując iż strony w pełni świadomie dokonały czynności prawnych.

Zasada pacta sunt servanta jest niewątpliwie zasadą wciąż szanowaną, jednakże jej bezkompromisowość uległa już znacznemu osłabieniu, by nie rzec wprost, zrównaniu z wartością wyjątków jakie pozostają w relacji do niej. Innymi słowy argument z tej zasady, współcześnie, a ściślej – obecnie, doświadcza tak licznych wyłomów, iż odwołanie się do jej skuteczności wymaga spełnienia wstępnych, żmudnych wymogów prawnych, co do których sądy mają obowiązek ich ustalenie np. badanie z urzędu czy dane warunki umowy nie są nieuczciwe<sup>26</sup>, albo czy nie są one nieważne<sup>27</sup>. Dlatego też należało uznać, iż argument podnoszony przez stronę pozwaną, co do faktu świadomego uczestniczenia powódki w zawieraniu umowy niewątpliwie pozostaje w cieniu, którego siła przebicia dla istoty niniejszej sprawy jest bez znaczenia.

W tym miejscu warto poruszyć kwestię, która nie była dotąd podnoszona w niniejszym procesie przez żadną ze stron. Mianowicie faktu, iż powódka występowała w relacji do pozwanego jako konsumentka. Okoliczność niejasności tego czy pozwany działał osobiście czy jako pełnomocnik jest bez znaczenia dla oceny roli w jakiej występowała powódka zawierając umowę pożyczki, albowiem stanowisko strony pozwanej jest całkowicie konsekwentne w tym względzie. Mianowicie, pozwany w toku całego procesu utrzymuje, iż czynności prawne były dokonywane z powódką w ramach przedsiębiorstwa w związku z jego działalnością gospodarczą. W tym stanie rzeczy, istotna dla sprawy jest jedynie sytuacja prawna powódki, oceniana z jej punktu widzenia – konsumentki, która wchodząc do lokalu, gdzie udziela się pożyczek, miała wszelkie podstawy sądzić, iż z takim przedsiębiorcą ma do czynienia. Trzeba przy tym podkreślić, iż pozwany korzystał w pełni ze wszystkich atrybutów jakie przypisuje się przedsiębiorcy w zewnętrznej relacji z konsumentem. Zresztą z kontekstu wypowiedzi samego pozwanego, prezentowanej w toku całego procesu sądowego, jednoznacznie widać, iż nie było innej rzeczywistości jak tylko tej, iż powódka weszła w relację z przedsiębiorcą.

Mając to na względzie należało przyjąć, iż powódka działała w roli konsumenta o której mowa w art. 22<sup>1</sup> kc.

Ustalenie, iż powódka działała z pozwanym w relacji konsument - przedsiębiorca ma znaczenie w niniejszej sprawie, gdyż relacja ta wymaga oceny przez pryzmat całości systemu ochrony konsumenckiej, wynikającej nie tylko z prawa polskiego ale także z punktu widzenia prawa unijnego. Dlatego też Sąd przyjmuje założenie podstawowe, iż konsument znajduje się w słabszej pozycji niż przedsiębiorca, zarówno pod względem możliwości negocjacyjnych, jak i stopnia poinformowania, a w związku z tym godzi się on na warunki umowne sporządzone uprzednio przez przedsiębiorcę<sup>28</sup>.

Mając na względzie powyższe Sąd dokonując oceny sytuacji prawnej w jakiej znalazła się powódka (konsumentka), skorzystał w pełni z kryteriów wypracowanych w praktyce ochrony praw konsumentów, pozwalających na właściwą ocenę faktycznej pozycji konsumenta względem przedsiębiorcy i ustalenia na tej podstawie odpowiednich konsekwencji prawnych.

Niniejsza sprawa jest dobitnym przykładem rzeczywistej przewagi z jakiej korzystał pozwany w stosunku do powódki. Wynikała ona (przewaga) z faktu narzucenia powódce wielce niekorzystnych warunków umownych, zaburzając w ten sposób równowagę jaka powinna zaistnieć w relacji tego rodzaju. Widoczne jest to przede wszystkim przy ekonomicznej ocenie umowy, to jest przy porównaniu wartości świadczenia głównego pozwanego z warunkami, które miała spełnić powódka, zarówno przy sankcji niewykonania umowy, jak też formy i wartości zabezpieczenia roszczeń pozwanego.

Niezależnie od powyższego warto również wskazać, iż znacząca nierównowaga między stronami wynika także z samego faktu poważnego naruszenia pozycji prawnej powódki, która w wyniku zawartej umowy, znalazła się w sytuacji ograniczającej jej prawa w dochodzeniu własności<sup>29</sup>, a to, co trzeba podkreślić najbardziej, jako miejsce jej zamieszkania było jednocześnie przestrzenią chronioną konstytucyjnie – wartością konstytucyjną. A zatem de facto i de iure umowa zmierzała do naruszania najbardziej podstawowych przestrzeni prywatności, poddanej szczególnej ochronie w polskim porządku prawnym (art. 47 konstytucji rp) ale i w międzynarodowym porządku prawnym (art. 8 Konwencji o Ochronie Praw Człowieka i Podstawowych Wolności)<sup>30</sup>. Umowę pożyczki należało więc poddać dodatkowej ocenie, także przez pryzmat powołanych norm wyższego rzędu.

Zanim Sąd przejdzie do oceny umowy pożyczki przez pryzmat szczegółowych przesłanek z art. 58 kc, niezbędna będzie istotna uwaga dotycząca ogólnej oceny zapisów dotyczących zabezpieczeń o których mowa w umowie pożyczki.

W ocenie Sądu, wyprzedzając dalsze rozważania na temat ważności umowy i pełnomocnictwa przez pryzmat art. 58 kc, należy stwierdzić, iż podobnie należy ocenić zabezpieczenie w postaci ustanowienia hipoteki na nieruchomości powódki. W ocenie Sądu, czynność ta w sposób jednoznaczny zmierzała do obejścia przepisów prawa w części dotyczącej niestosowania ustawy o kredycie konsumenckim, a nadto podjęta została w celu niegodziwym, to znaczy w celu uniemożliwienia faktyczną sprzedaż nieruchomości powódki, po to tylko by pozwany mógł zbyć nieruchomość z jej pokrzywdzeniem.

Zarówno bowiem hipoteka jak i pełnomocnictwo do sprzedaży nieruchomości, pozostają ze sobą w rażącej sprzeczności. Z jednej bowiem strony roszczenia z umowy pożyczki zostały zabezpieczone hipoteką, a drugiej strony zabezpieczone pełnomocnictwem do jej sprzedaży. Jeśli weźmiemy pod uwagę, iż zgodnie z przepisami ustawy o księgach wieczystych i hipotece - art. 72. niedopuszczalne jest zastrzeżenie, przez które właściciel nieruchomości zobowiązuje się względem wierzyciela hipotecznego, że nie dokona zbycia lub obciążenia nieruchomości przed wygaśnięciem hipoteki, to musimy dojść do wniosku, iż zapisy umowy pożyczki o zakazie zbycia i obciążanie nieruchomości przez powódkę, w świetle tego zapisu, jest nieważne. Ponadto ustanowiona hipoteka staje się także ekonomicznie nieprzydatna, gdyż z natury rzeczy pełnomocnictwo do sprzedaży, zwłaszcza w postaci takiej jakie udzieliła powódka pozwanemu, jest znacznie skuteczniejsze, nawet można rzecz, staje się bezkonkurencyjne. Ta niedająca się wyjaśnić racjonalnie, z punktu widzenia celów jakie wyznaczone są przepisami prawa, sprzeczność między tymi zabezpieczeniami wymusza poszukiwanie rzeczywistych celów jakie stały u podstaw ich ustanowienia.

W ocenie Sądu, nie ma najmniejszej wątpliwości, iż owa sprzeczność jest pozorna (z punktu widzenia interesu pozwanego), albowiem te dwa zabezpieczenia realizują jeden wspólny cel w postaci niezwłocznego przeniesienia

własności nieruchomości powódki na pozwanego w ramach rozliczenia zaległości w spłacie pożyczki. Ustanowioną hipotekę pozwany traktuje wyłącznie instrumentalnie, jednakże nie po to by osiągnąć cel realizowany w ramach przepisów o hipotece, ale by uniemożliwić faktycznie zbycie (lub obciążenie) owej nieruchomości, po to z kolei by móc na podstawie pełnomocnictwa sprzedać nieruchomość z pokrzywdzeniem powódki, tak jak to się rzeczywiście stało w niniejszej sprawie. Bez wątpienia więc hipoteka zmierza do odwrotnego skutku, bo ogranicza faktycznie sprzedaż nieruchomości.

Nie może więc dziwić zapis umowy pożyczki w par. 5 akapit 5, który uzależnia ważność pożyczki od ustanowienia tych dwóch zabezpieczeń<sup>31</sup>.

Uwagi powyższe, choć istotne, muszą mieć jednak charakter tylko ogólny, nakreślające tylko pewne tło oszukańczej transakcji, albowiem cała istota niniejszej sprawy sprowadza się do oceny umowy pożyczki oraz pełnomocnictwa do sprzedaży przez pryzmat przepisu art. 58 kc, w oparciu o bezpośredni teks tych dokumentów.

Wracając do oceny zapisów umowy pożyczki z dnia 4 czerwca 2012 r., należy zacząć od oceny zachowania ogólnych standardów staranności zawodowej udzielającego pożyczek. Kryteria tych standardów można dopatrzeć się w treści art. 9 ustawy o kredycie konsumenckim, zgodnie z którym kredytodawca przed zawarciem umowy o kredyt konsumencki jest zobowiązany do dokonania oceny zdolności kredytowej konsumenta. Ocena zdolności kredytowej dokonywana jest na podstawie informacji uzyskanych od konsumenta lub na podstawie informacji pozyskanych z odpowiednich baz danych lub zbiorów danych kredytodawcy. Konsument jest zobowiązany do przedstawienia, na żądanie kredytodawcy, dokumentów i informacji niezbędnych do dokonania oceny zdolności kredytowej.

Przepis ten w obrocie parbankowym, bez względu na zakres stosowania ustawy o kredycie konsumenckim, jest podstawą (dla oceny staranności zawodowej występującego w roli przedsiębiorcy) do dokonania ustaleń czy pożyczkobiorca jest w stanie ponieść ciężary wynikające z umowy, tzn. spłacić kapitał pożyczki oraz koszty z wynikające z tego tytułu.

Zachowanie tych standardów będzie też prowadzi do podjęcie starań przez występującego w roli przedsiębiorcy, w kierunku niedopuszczenia do ewentualnego zbyt pochopnego udzielenia pożyczki, co nie tylko chroni samego przedsiębiorcę ale przede wszystkim ma ograniczyć powstanie całej niekorzystnej sytuacji społecznej i prawnej wynikłej, z jednej strony z niewypłacalności osoby dłużnika a z drugiej strony z umniejszenia majątku przedsiębiorcy, co stawia go z kolei w niekorzystnej sytuacji wobec własnych wierzycieli. Chodzi o to, iż niewypłacalność w związku z zawarciem umowy pożyczki z niewypłacalnym dłużnikiem rodzi ekonomiczne konsekwencje widoczne daleko poza relacją prawną między stronami.

Co prawda w treści umowy pożyczki w par. 12 jest zapis będący swoistym oświadczeniem „iż nie jest obciążona jakimkolwiek długiem w instytucji lub u osoby prywatnej.”<sup>32</sup>, niemniej z punktu widzenia powołanego wyżej standardu, w ocenie Sądu, zapis ten nie chroni pożyczkodawcy ani pożyczkobiorcy przed zbyt pochopnym zaciągnięciem zobowiązania. Wręcz przeciwnie, nie stoi on w najmniejszym stopniu na drodze do zaciągnięcia pożyczki, albowiem stanowi on podstawę wyłącznie do rozwiązania umowy. A zatem oświadczenie to, nie tyle zapobiega powstaniu niekorzystnego zobowiązania, ile wprowadza warunek dające podstawę do rozwiązania stosunku prawnego, po jego powstaniu.

Uwaga powyższa musi być łączona z ocenę staranności udzielającego pożyczki konsumenckiej. Otóż jak wynika z akt sprawy powódka posiadała liczne zobowiązania i choć o ilości jej pozwany miał dowiedzieć się po zawarciu umowy pożyczki, to jednak okoliczności istniejące przed powstaniem umowy jednoznacznie sugerują, iż powódka musiała mieć problemy finansowe. Świadczy o tym chociażby fakt, iż wcześniej już miała zajęcia komornicze. Jakkolwiek powódka wykazała się usunięciem wzmianki o tym fakcie z księgi wieczystej, nie mniej jednak staranność zawodowa pozwanego nie powinna zwalniać go z czujności zawodowego pożyczkodawcy, zwłaszcza że sam w toku postępowania wyraził obawy co do zdolności faktycznych powódki do spłaty pożyczki przed udzieleniem pożyczki<sup>33</sup>. Jak się jednak okazuje, pozwany skoncentrował się jednak nie tyle na ustaleniu zdolności kredytowej powódki, ile na ustaleniu czy przedmiot zabezpieczenia nie jest obciążony prawami osób trzecich. Zdaniem Sądu, fakt iż pozwany

wykazał większe zaangażowanie w kierunku ustalenia stanu prawnego przedmiotu zabezpieczenia nie jest działaniem zaskakującym. Jak się wydaje, jest ono konsekwencją specyficznej relacji faktycznej między stornami. Często bywa w tego rodzaju sytuacjach, w pozabankowym obrocie udzielanych pożyczek, iż ryzyko niewypłacalności pożyczkobiorcy jest większe, ale także ryzyko naruszeń warunków umów przez udzielających pożyczek (np. nadzabezpieczenie) pozostaje również wysokie. Pozostaje zatem ocena na ile pożyczkobiorca wykona swoje zobowiązanie i na ile możliwe jest zrealizowanie przez udzielającego pożyczki zabezpieczeń roszczeń wynikających z umowy. W ocenie Sądu, brak oceny zdolności kredytowej przez pozwanego, jest wynikiem dokonanego zabezpieczenia, które niezależnie od możliwości finansowych powódki daje pełne zaspokojenie roszczeń pozwanego. Pozwany nie dociekając sytuacji finansowej powódki czynił to z myślą wykonania zabezpieczenia w postaci sprzedaży nieruchomości. Świadczą o tym nie tylko fakt, iż dokonano sprzedaży, ale również to, że nieruchomość została także obciążona hipotecznie. To ostatnie zabezpieczenie gwarantuje (w praktyce), iż powódka co najmniej będzie miała wielce utrudnioną możliwość sprzedaży nieruchomości bądź jej dodatkowego obciążenia. W ten sposób, przy rychłej niewypłacalności, pozwany będzie miał nieskrępowaną możliwość dokonania sprzedaży. Nie bez znaczenie pozostaje również i to, że powódka została obciążona bardzo dużymi kosztami niewykonania zobowiązania w wysokości 20 złotych za dzień zwłoki. A zatem brak miesięcznej zapłaty raty 350 złotych (zaległość miesięczna w spłacie) rodzi sankcję w wysokości 600 złotych miesięcznie. Bez wątpienia ta sytuacja stawia dłużnika w sytuacji bez wyjścia. Z jednej bowiem strony brak zwrotu kolejnych rat jest już nieuniknione, a z drugiej sprzedaż nieruchomości to już kwestia czasu i cierpliwości samego pożyczkodawcy.

W tym stanie rzeczy brak staranności pozwanego w ustaleniu zdolności kredytowej powódki miało swoje uzasadnienie w ewentualnym (ale przewidywalnym) znalezieniu się tej ostatniej w stanie niewypłacalności, co z kolei nie tylko nie postawiło pozwanego w niekorzystnej sytuacji, lecz wręcz odwrotnie, otwierało mu możliwość nabycia mieszkania, na warunkach ustalonych wyłącznie przez siebie, o wiele korzystniejszych od tych jakie dawała mu korzyść z kapitału pożyczki.

Sąd zatem uznał, iż pozwany w sposób rażący naruszył standardy staranności w ustalaniu zdolności kredytowej powódki, co bez wątpienia, przesuwa go na pozycję co najmniej nadużywającego prawa podmiotowego w dochodzeniu ewentualnych roszczeń i zarzutów z tytułu zabezpieczeń. Sytuacja ta staje się także wsparciem argumentacyjnym przy ocenie ostatecznej ocenie nieważności umowy oraz pełnomocnictwa przez pryzmat art. 58 § 2 kc, o czym niżej.

Kolejnym zarzutem jaki można skierować przeciwko czynnościom prawnym zdziałanym przez strony, jest ogólne stwierdzenie iż umowa sporządzona została w sposób wielce niestaranny i niejasny. W ten sposób narusza ona treść art. 29 ust. 3 ustawy o kredycie konsumenckim, który stanowi iż umowa powinna być sformułowana w sposób jednoznaczny i zrozumiały<sup>34</sup>.

W jednym z zapisów par. 4 umowy pożyczki widnieje warunek w par. 4. w którym zaznaczono w sposób niejasny, iż „W razie nieregulowania całości pożyczki i odsetek wraz z kosztami zgodnie z naliczeniem, należność staje się natychmiast wymagalna.” Niejasna pozostaje kwestia tego, jaka jest relacja między sformułowaniem „nieregulowanie całości pożyczki” do pojęcia natychmiastowa wymagalność. Zwrot ten jest o tyle niezrozumiały, gdyż w razie nieterminowego uregulowania należności ta część „nieterminowa” staje się natychmiast wymagalna zgodnie z ogólnymi przepisami kodeksu cywilnego. A zatem zachodzi pytanie czy pojęcie „całość pożyczki” należy rozumieć także jako każdą jej brakującą - niespłaconą część, czy też dosłownie, jako brak spłaty całości. O ile miałby rację ostatni przykład, to z kolei rodzi się pytanie, kiedy ów moment ustalenia braku spłaty całości należy przyjąć, np. po upływie terminu zapłaty ostatniej raty. Wtedy jednak zapis ten staje się bez znaczenia, a to wobec upływu terminu do spłaty i przekształcenie się roszczenia w roszczenie wymagalne z mocy prawa. Te wątpliwości wpisują się w całość stworzenia mętnej sytuacji prawnej powódki - konsumentki w relacji do pozwanego.

W umowie nie jest także jasne co wchodzi w skład całkowitego kosztu umowy. W par. 3. jest mowa o oprocentowaniu w wysokości 20 % w skali roku. Jak się wydaje suma odsetek za cały okres pożyczki (choć nie jest to wprost wyrażone) wynosi 7200 złotych gdyż tak napisał pozwany w zdaniu drugim par. 3. Z kolei zdanie trzecie wskazuje, iż miesięczna rata to suma 337 złotych, której ustalenie jest bardzo niejasne, gdyż odwołuje się do 150 złotych miesięcznie „plus

187 złotych zaliczki na poczet spłaty kwoty pożyczki,”. Niewiadomo zatem co to za zaliczka, w jaki sposób jest ona zaliczana a zwłaszcza rozliczana. Nie jest też jasne dlaczego 20 % w skali roku jest stałą kwotą 1800 złotych, skoro kapitał pomniejszany jest z każdą miesięczną ratą, tak więc każdy rok ma inną podstawę (kapitał) do naliczania odsetek. Niewiadomo zatem w jaki sposób pozwany ustalił 1800 złotych za każdy rok pożyczki, co ma jednocześnie odpowiadać 20 % w skali roku.  $9000 \text{ złotych} \times 20 \% = 1800 \text{ złotych}$ . Jest to zapis niewątpliwie wprowadzający w błąd.

Były to tylko przykładowe wybory naganności warunków umowy pożyczki z punktu widzenia sprzeczności czy to z treścią ustawy o kredycie konsumenckim czy też standardami zawodowymi obrotu pozabankowego (mieszczonego się także w kategorii zasad współżycia społecznego). Poprzestanie na nich w zupełności jest wystarczające dla nakreślenia ogólnych przesłanek sprzeczności umowy z dnia 4 czerwca 2012 r. z klauzulą generalną art. 58 kc.

W dalszej kolejności Sąd przystąpi do szczegółowej oceny prawnej umowy pożyczki zawartej między stronami, z punktu widzenia przepisu art. 58 kc.

Dla przypomnienia zgodnie z treścią art. 58 kc 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. (§ 2) Nieważna jest czynność prawna sprzeczna z zasadami współżycia społecznego. (§3) Jeżeli nieważnością jest dotknięta tylko część czynności prawnej, czynność pozostaje w mocy co do pozostałych części, chyba że z okoliczności wynika, iż bez postanowień dotkniętych nieważnością czynność nie zostałaby dokonana.

Zacząć wypada od treści par. 3 piąty akapit umowy pożyczki. Otóż zgodnie z jej treścią ”Za nieterminową spłatę odsetek, raty zadłużenia oraz spłatę całości pożyczki strony ustalają karę umowną w kwocie 20 złotych za każdy dzień zwłoki liczone od dnia powstania zwłoki”.

Zapis ten w sposób rażący narusza przepisy ustawy, kodeksu cywilnego w części dotyczącej normy art. 359 kc oraz 484 kc.

W pierwszym rzędzie należy stwierdzić, iż kara umowna do której odwołuje się umowa pożyczki nie może mieć zastosowanie do wypadku niewykonania umowy, o ile wykonanie sprowadza się do spełnienia świadczenia pieniężnego. Sankcją bowiem za nienależyte wykonanie zobowiązania w postaci świadczenia pieniężnego jest możliwość naliczania odsetek według różnych kryterium. Można co prawda założyć, iż użyty w umowie zwrot „kara umowna” należy oceniać jako odsetki, niemniej ich wysokość została określona tak jak to czyni się dla kar umownych, tzn. poprzez ujęcie kwotowe. To zaś w ocenie Sądu, uniemożliwia ustalenie wysokości danych odsetkowych naliczanych od niespłaconego kapitału. Przede wszystkim bowiem wymagalna kwota kapitału jest zmienna, a zatem aby można było ustalić odpowiedni procent właściwy dla sumy 20 złotych, niezbędne jest poznanie wysokości kapitału. Innymi słowy na chwilę zawarcia umowy strona nie wie jak oprocentowana jest pożyczka w razie jej niewykonania.

W tym stanie rzeczy warunek ten należy uznać za nieważny po myśli art. 58 kc, gdyż jest sprzeczny z przepisami prawa o karze umownej - art. 484 kc i nast.

Nieważność tego warunku jest także konsekwencją sprzeczności z art. 359 kc. Zgodnie z jego treścią odsetki od sumy pieniężnej należą się tylko wtedy, gdy to wynika z czynności prawnej albo z ustawy, z orzeczenia sądu lub z decyzji innego właściwego organu. Jeżeli wysokość odsetek nie jest w inny sposób określona, należą się odsetki ustawowe. Maksymalna wysokość odsetek wynikająca z czynności prawnej nie może w stosunku rocznym przekraczać czterokrotności wysokości stopy kredytu lombardowego NBP.

Przepis ten (obowiązujący na chwilę zawarcia umowy pożyczki – 4 czerwca 2012 r.) zabrania więc ustalania odsetek ponad określoną wysokość.

Pozwany wprowadzając ów zapis w sposób oczywisty zmierzał do obejścia przepisów ustawy – kodeksu cywilnego, to jest zmierzał poprzez ten zapis do osiągnięcia lichwiarskiego zysku. W skali roku suma naliczonych „kar umownych” mogłaby osiągnąć 7300 złotych, podczas gdy odsetki ustawowe wynosiły wówczas 13 %, natomiast stopa lombardowa NBP wynosiła 6,25 %. Oznacza to że maksymalne odsetki wynosiły 25% roku. Gdyby zatem przyjąć 25% z kwoty kapitału początkowego – 9000 złotych to łączna kwota wartość naliczonych odsetek za cały rok wynosi 2250 złotych, a więc trzykrotnie mniej od wartości ustalonej w umowie „kary umownej”.

W tym stanie rzeczy należy zatem uznać, iż zapis ten jest nieważny z mocy art. 58 kc w zw. z art. 359 kc.

Podsumowując znaczenie z punktu widzenia oceny ważności czynności prawnej będzie miał jednak par. 5 umowy pożyczki. Konstrukcja tego zapisu zawiera bowiem warunek uzależniający ważność umowy od dokonanego zabezpieczenia. A zatem by ustalić nieważność całej umowy pożyczki, wystarczająca jest ocena ważności czynności prawnej w postaci udzielonego przez powódkę pozwanemu pełnomocnictwa do sprzedaży jej nieruchomości.

W ocenie Sądu pełnomocnictwo udzielone przez powódkę pozwanemu w dniu 4 czerwca 2012 r. w całości jest nieważne, gdyż w sposób rażący narusza zasady współżycia społecznego.

Zgodnie z treścią § 2 pełnomocnictwa<sup>35</sup> J. O. oświadczyła, że udziela A. M. pełnomocnictwa i upoważnia go do 1) sprzedaży lokalu mieszkalnego dowolnym osobom, za cenę i na warunkach według uznania pełnomocnika, odbioru ceny sprzedaży i jej pokwitowania, wydania przedmiotu sprzedaży stronie kupującej i złożenia stosownego oświadczenia o poddaniu się mocodawcy rygorowi egzekucji z art. 777 § 1 pkt 4 kpc w zakresie zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży. 2) obciążenia wyżej opisanego lokalu hipoteką lub hipotekami, na warunkach według uznania pełnomocnika. Pełnomocnictwo to uprawnia pozwanego do zawarcia umowy z samym sobą, nadto udzielania dalszych pełnomocnictw, oraz jest ono nieodwołalne i nie wygasa wraz ze śmiercią umocowanego.

W pierwszej kolejności należy zwrócić uwagę, iż każdy z tych warunków z osobna jest dopuszczalny prawnie. A zatem nic nie stoi na przeszkodzie, aby pełnomocnictwo było formą zabezpieczenia np. spłaty pożyczki. Przepisy prawa nie zakazują również upoważnienia pełnomocnika do sprzedaży nieruchomości na swoją rzecz (art. 108 kc). Także i nieodwołalność pełnomocnictwa jest dopuszczalna prawnie. Co do zasady zgodne z prawem pozostają porozumienia między pełnomocnikiem a jego mocodawcą w zakresie ustalenia osoby nabywcy, ustalenia wysokości ceny, oraz jej odbiór przez samego pełnomocnika.

Suma warunków na jakich zostało udzielone pełnomocnictwo, jak też suma okoliczności mu towarzyszących, nie pozwala jednak na inną ocenę jak tylko na uznanie, że czynność jest nieważna w całości.

Za punkt wyjścia oceny ważności omawianej czynności prawnej należy obrać sam przedmiot pełnomocnictwa, mianowicie fakt iż stanowi ono upoważnienie do sprzedaży odrębnej własności lokalu mieszkalnego, w którym zamieszkiwała powódka z synem. Nie jest to bez znaczenia albowiem, jak wspomniano wcześniej, lokal mieszkalny niezależnie od tego pod jaką postacią prawną został objęty przez zamieszkującą ją osobę (np. własność, najem), poddany jest ochronie fundamentalnych przepisów prawa. Przedmiot zabezpieczenia przybrał bowiem postać mieszkania w rozumieniu art. 50 Konstytucji (...), nad którym rozciąga się także inna, znacznie szersza przestrzeń konstytucyjna, jaką jest prawo do prywatności (art. 47 Konstytucji RP). Prawo to wyrażone zostało normą w świetle której, każdy ma prawo do ochrony prawnej życia prywatnego, rodzinnego, czci i dobrego imienia oraz do decydowania o swoim życiu osobistym<sup>37</sup>.

Skoro więc przedmiot zabezpieczenia (mieszkanie) objęty jest ochroną konstytucyjną, nie może budzić wątpliwości, iż zwolnienie z niej poddane musi być szczególnej ocenie. Samo odwołanie się do norm określonych w przepisach prawa lub porozumienia stron może się okazać całkowicie niewystarczające. Tak też się stało w niniejszej sprawie.

Biorąc za punkt wyjścia powyższe rozważania, Sąd doszedł do wniosku, iż porównanie wartości dóbr jakimi są dobro prawne w postaci prawa do odrębnej własności lokalu mieszkalnego, będące jednocześnie jedynym miejscem zamieszkania powódki i jej syna, a potrzebą ochrony interesów majątkowych pozwanego, w postaci roszczenia o zwrot

pożyczki o kapitale wyjściowym 9000 złotych, nie może wypaść pomyślnie dla tego ostatniego. Ochrona niewielkiej wartości ekonomicznej, nie wywołującej co najmniej pogorszenia sytuacji finansowej pozwanego, nie może prowadzić do rujnowania najbardziej żywotnych interesów dłużnika (powódki), jakim jest podstawowa przestrzeń egzystencji w postaci miejsca zamieszkania. Sąd nie dostrzega żadnych racji, które mogłyby go przekonać, iż wartość pożyczki 9000 złotych, uzasadnia w prowadzenie dłużnika w sytuację, osoby pozostawionej na bruku bez żadnych gratyfikacji, umożliwiających zabezpieczenie egzystencji mieszkaniowej (a także bez żadnych gwarancji chroniących prawa osoby dłużnika jakie wynikają np. z kpc). Niebezpieczeństwo zaistnienia takiej sytuacji jest niestety kuszące, jak tego dowodzi doświadczenie sali rozpraw. Co gorsza, w niniejszej sprawie znalazło ono rzeczywiste odzwierciedlenie, gdyż pozwany dokładnie w taki sposób pozbawił miejsca zamieszkania powódkę i jej syna - w ciągu jednej niemalże chwili, choć co trzeba podkreślić, nękanie ich przez pozwanego trwało wiele miesięcy i przybrało bardzo brutalną postać.

Jeżeli więc obowiązujący porządek prawny ma chronić przed takimi sytuacjami, to nie do pogodzenia jest przeciwne rozumowanie.

Mając na uwadze powyższe, w ocenie Sądu, już ta tylko przyczyna stoi na przeszkodzie temu by nadać pełnomocnictwu dla pozwanego cechy jakiegokolwiek legalności.

Jak wspomniano zachowanie pozwanego nie jest zjawiskiem nieznanym, sala rozpraw doświadcza, z natury rzeczy, wiele podobnych nieprawości, przybierających różne ich natężenie.

Praktyka sądowa poradziła sobie z analogicznymi sytuacjami, wypracowując jasną i stanowczą linię orzecniczą, będącą wskazówką dla rozstrzygnięć w zbliżonych przypadkach<sup>38</sup>. Orzecznictwo zwraca np. uwagę na sytuację powstania znacznej dysproporcji między wysokością zadłużenia, a wartością zabezpieczenia, przy braku w umowie postanowień dotyczących rozliczeń stron, w razie realizacji zabezpieczenia<sup>39</sup>. Tak właśnie stało się w niniejszej sprawie, gdyż umowa pożyczki z par. 5 akapit 5 pkt 1. przewiduje, iż „pożyczkodawca ma prawo sprzedać opisaną nieruchomość, a cenę ze sprzedaży w całości przejąć”<sup>40</sup> (pozwany aby podnieść rangę tego zapisu wyłuszczył czcionkę i dodatkowo zwrot „w całości przejąć” podkreślił). Oczywiście Sąd nie daje wiary pozwanemu, który twierdził, iż pozostawiając w mieszkaniu powódki (wchodząc tam bez zgody i wiedzy powódki) kartę z warunkami spłaty miał taki zamiar już w chwili podpisania umowy. Całe postępowanie pozwanego zarówno w trakcie zawarcia umowy, jak i w czasie jej wykonania dobitnie temu przeczy.

Odwołując się do treści wspomnianego orzeczenia Sądu Najwyższego z 31 marca 2016 r. należy wskazać, iż dłużnik który przenosi, na wierzyciela własność rzeczy w celu realizacji zabezpieczenia wykonania zobowiązania, a nie umożliwienia wierzycielowi nabycia własności w zamian za zabezpieczoną wierzytelność odpowiadającą jedynie części jej wartości, bez stosownego rozliczenia, ponad wartość zaspakajającą interes wierzyciela, w sposób zapewniający mu rażąco nadmierne i nieusprawiedliwione zyski, narusza tym samym zasady współżycia społecznego. Inaczej rzecz ujmując, 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 rażąco niższą wartość od rynkowej wartości przejęcia. Taka postawa wierzyciela musiałaby zostać oceniona, jako naganna z punktu widzenia zasad uczciwego obrotu, skoro zmierza do uzyskania nieusprawiedliwionych zysków kosztem dłużnika, który znajduje się w sytuacji ekonomicznej zmuszającej go do korzystania z pozabankowej pożyczki, przy wykorzystaniu zabezpieczenia rzeczowego w postaci zamieszkiwanego przez niego lokalu.

Lektura uzasadnienia przywołanego orzeczenia Sądu Najwyższego nie pozostawia cienia wątpliwości jakie kryteria są istotne przy ocenie zachowania pozwanego. Wszystkie te kryteria stan faktyczny niniejszej sprawy wyczerpuje.

Oczywistość naganności zapisów umowy pożyczki oraz samego pełnomocnictwa jest jednoznaczna i nie może spotkać się aprobatą społeczną. Dysproporcje między przedmiotem pożyczki a przedmiotem zabezpieczenia zarówno w przestrzeni niematerialnych dóbr chronionych prawem – jako miejsce zamieszkania, oraz przestrzeni majątkowej – jako niewykwilantności dóbr, są na tyle istotne iż uzasadniają one odwołanie się do treści art. 58 kc.

Skoro więc pełnomocnictwo jest nieważne z mocy prawa, tym samym umowa także pozostaje nieważna z mocy tego samego prawa. Niezależnie od powyższego stwierdzenia, wypada podkreślić, iż sama umowa, wobec jej licznych sprzeczności z prawem, godząc w zasadę uczciwości i lojalności obrotu, zasługuje na bezwzględną ocenę nieważności zgodnie z treścią art. 58 kc.

Mając na uwadze powyższe Sąd orzekł jak w sentencji, uwzględniając powództwo w całości.

Sąd kierując się normą art. 98 § 1 i 3 kpc oraz § 6 pkt 6) rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez skarb państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu

Zasądził od pozwanego na rzecz powódki 3600 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Natomiast nakazał pobrać od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sąd Rejonowy w Siemianowice Śląskie 5750 złotych tytułem zwrotu nieuiszczonego przez powódkę wpisu sądowego.

**SSR Rafał Cebula**

## ZARZĄDZENIE

Odpis uzasadnienia doręczyć pełn. pozwanego oraz pozwanemu.

Prokuraturze Rejonowej w Siemianowicach Śląskich.

P.. powódki.

K.. 14.

1 Odpowiedz na pozew k 47.

2 Dowód: odpis księgi wieczystej (...), umowa sprzedaży nieruchomości, oświadczenie o ustanowieniu hipoteki k 15-19, okoliczność niekwestionowana.

3 Dowód: zaświadczenie o zameldowaniu k 51, okoliczność bezsporna.

4 Dowód: okoliczność bezsporna.

5 Dowód: okoliczność bezsporna, pełnomocnictwo notarialne do sprzedaży nieruchomości k 97-98.

6 Dowód: pełnomocnictwo k 97-98.

7 Dowód: umowa pożyczki (...).

8 Dowód: umowa pożyczki k 11.

9 Dowód: umowa pożyczki k 12.

10<sup>9</sup> Dowód: umowa pożyczki k 12.

11 Dowód umowa pożyczki k 12.

12 Dowód: umowa pożyczki k 13.

13 Dowód: akt notarialny k 15-19.

14 Dowód: akt notarialny k 97-98.

15 Dowód: zeznania notariusza P. C..

16 Dowód: okoliczność bezsporna.

17 Dowód: wezwania do zapłaty k 63-69, k 71-75, 79-81,.

18 Dowód: pismo pozwanego z dnia 31 marca 2014 r., 9 kwietnia 2014 r., 25 kwietnia 2014 r., 28 kwietnia 2014 r., uzasadnienie wyroku przywracające posiadanie.

19 Dowód: umowa sprzedaży k 22-28.

20 Dowód: uzasadnienie wyroku tut. Sądu przywracające posiadanie powódce.

21 Dowód: wyrok wraz z uzasadnieniem tut. Sądu.

22 Dowód: wyrok wraz z uzasadnieniem tut. Sądu.

23 Dowód: umowy pożyczek.

24 Zeznania świadka k 900.

25 Zeznania k 889.

26 Por. **wyrok z 27 czerwca 2000 r. w połączonych spawach C-240/98 do C-244/98** (...) SA c. R. M. Q.; (...) SA c. J. S. A. P.; J. C. B.; M. B.; E. F. ; **wyrok TS z dnia 21 listopada 2002 r., C., C-473/00; wyrok z dnia 17 grudnia 2009 r. M. M. ;wyrok TS z dnia 4 czerwca 2009 r. w sprawie C-243/08 P. Z. v. E. G.; wyrok TS z dnia 14 czerwca 2012 r., sygn. C -618/10 w sprawie B. E. de (...) SA v J. C.; wyrok TS z dnia 4 czerwca 2013 r. F. (...) -13.**

27 Por. **wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 czerwca 2015, sygn. III CSK 430/14, wyrok Sądu Najwyższy z dnia 5 czerwca 2014, sygn. IV CSK 576/13; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 31 marca 2016 r., sygn. IV CSK 372/15.**

28 **Wyrok Trybunału Sprawiedliwości z dnia 15 stycznia 2015 r. C-537/13 Birutė Šiba v. A. D., wyroki: z dnia 27 czerwca 2000 r. w sprawach połączonych od C-240/98 do C-244/98 O. Grupo E. i S. E.; z dnia 26 października 2006 r. w sprawie C-168/05 M. C.,; z dnia 6 października 2009 r. w sprawie C-40/08 A. T..**

29 Por. **wyrok Trybunału Sprawiedliwości z dnia 16 stycznia 2014 r., C-226/12, (...) SA v. J. Á..**

30 Sporządzona w R. dnia 4 listopada 1950 r., zmieniona następnie Protokołami nr (...) oraz uzupełniona Protokołem nr (...).(Dz. U. z dnia 10 lipca 1993 r.)

31 Już tylko na marginesie należy wskazać na normę, która wprowadza swoistą sankcję za ustanowienie nadmiernego zabezpieczenia, mianowicie art. 68 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Por. także Wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z 2016-03-01, I ACa 938/15.

32 Umowa pożyczki k 12.

33 Zeznania pozwanego.

34 Ustawa z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim.

35 Pełnomocnictwo k 97

36 Nie można przy tym stracić z pola widzenia tego, iż Sąd odwołując się do wyżej powołanych treści norm konstytucyjnych uwzględnia także przepis art. 8 Konwencji o ochronie praw człowieka i podstawowych wolności. Przepis ten gwarantuje m.in. prawo do ochrony życia prywatnego, rodzinnego, swojego mieszkania i swojej korespondencji, por. też **Decyzję Europejskiego Trybunału Praw Człowieka z dnia 7 stycznia 2014 r., (...)**.

37 Por. **Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 kwietnia 2010 r., sygn. V CSK 352/09; Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 lutego 2010 r., sygn. V CSK 290/09; Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 marca 2009 r., sygn. II CSK 513/08; Wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 24 września 2014 r., sygn. I ACa 301/14; Wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 29 grudnia 2000 r., sygn. I ACa 910/00.**

38 Por. **wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 lipca 2004 r., I CK 114/04; wyrok z dnia 28 października 2010 r., II CSK 218/2010; wyrok z dnia 12 października 2011 r., II CSK 690/2010; wyrok z dnia 16 lipca 2004 r., I CK 114/04; wyrok z dnia 9 lutego 2012 r., II CSK 181/11.**

39 Por. uzasadnienie **wyroku Sądu Najwyższego z dnia 31 marca 2016 r., sygn. IV CSK 372/15.**

40 Umowa pożyczki k 12.