

Sygn. akt I. C 146/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 października 2017 roku

Sąd Okręgowy w Suwałkach I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący	SSO Małgorzata Szostak-Szydłowska
Protokolant	starszy sekretarz sądowy Wioletta Mierzejewska

po rozpoznaniu w dniu 09 października 2017 roku w Suwałkach

na rozprawie

sprawy z powództwa **A. D. (1)**

przeciwko (...) **Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością Spółce Komandytowej z siedzibą w W.**

z udziałem **Prokuratora Okręgowego w Suwałkach**

### **o ustalenie nieważności umowy**

I. Oddała powództwo;

II. Zasądza od powoda A. D. (1) na rzecz pozwanej (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością Spółki Komandytowej z siedzibą w W. kwotę 15.017,- (piętnaście tysięcy siedemnaście) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

SSO Małgorzata Szostak-Szydłowska

Sygn. akt: I. C. 146/17

## UZASADNIENIE

Powód A. D. (1) wystąpił przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością Spółce komandytowej z siedzibą w W. z pozwem, w którym domagał się ustalenia nieważności umowy przeniesienia własności nieruchomości zabudowanej, położonej w A., przy ulicy (...) oznaczonej numerem geodezyjnym (...) o powierzchni 0,0636 ha, dla której Sąd Rejonowy w Augustowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), zawartej mocą aktu notarialnego z dnia 10 lipca 2015 r. przed zastępcą notarialnym A. A. w Kancelarii Notarialnej notariusza R. F. w L. Rep. A nr (...).

W uzasadnieniu powód wskazał, że w dniu 10 lipca 2015 r. w L. zawarł z pozwaną umowę pożyczki na kwotę 185.750,00 zł, zaś całkowity koszt pożyczki został ustalony na dzień podpisania umowy na kwotę 59.350,00 zł. Spłata powyższej wierzytelności została zabezpieczona poprzez ustanowienie przewłaszczenia na zabezpieczenie nieruchomości stanowiącej jego własność położonej w A. przy ulicy (...) oraz cesję praw z umowy ubezpieczenia przedmiotu przewłaszczenia. Tego samego dnia przed notariuszem została zawarta umowa przeniesienia własności nieruchomości na zabezpieczenie. Podnosił, że podpisując akt notarialny pozostawał w błędzie, albowiem był przeświadczony, że zabezpieczeniem spłaty ww. wierzytelności jest hipoteka na nieruchomości stanowiącej jego

własność, a nie zdawał on sprawy, że aktem notarialnym wyzbywa się własności nieruchomości na rzecz pozwanej. Wskazał również, że na początku 2017 r. był zmuszany do zwrotu kwoty 400.000,00 zł, opuszczenia swojej nieruchomości, co wpłynęło negatywnie na jego stan psychiczny, wycofał się całkowicie z wszelkich aktywności życia. Zdaniem powoda, tkwił on w błędzie co do prawa, a zatem miał mylne wyobrażenie o skutkach prawnych wynikających ze złożonego oświadczenia woli. Pozwana przyczyniła się do złożenia przez niego oświadczenia woli pod wpływem błędu. Gdyby bowiem został on rzetelnie poinformowany o znaczeniu prawnym dokonywanej przez siebie czynności prawnej i nie rozumiałby mylnie znaczenia tej czynności, wówczas oczywistym jest, że nie zawarłby tak sformułowanej umowy w formie aktu notarialnego.

W odpowiedzi na pozew, pozwana (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w W. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów postępowania wraz z kosztami zastępstwa według norm przepisanych.

Uzasadniając swoje stanowisko pozwana podała, że prowadzi działalność gospodarczą, której głównym przedmiotem jest obrót i handel nieruchomościami oraz pośrednictwo finansowe, w tym udzielanie pożyczek. Głównym źródłem pozyskiwania klientów przez Spółkę jest Internet, za pośrednictwem którego zgłaszają się klienci zainteresowani otrzymaniem pożyczki. Jednym z takich klientów był powód, który zainteresowany otrzymaniem środków pieniężnych jako zabezpieczenie spłaty pożyczki wskazywał nieruchomość położoną w miejscowości A.. Pozwana po weryfikacji klienta i sprawdzeniu jego zdolności kredytowej przedstawiła A. D. (1) propozycję związaną z możliwością zaciągnięcia pożyczki, której zabezpieczeniem będzie przewłaszczenie na zabezpieczenie nieruchomości oraz ustanowienie tytułu egzekucyjnego. A. D. (1) zaakceptował warunki Spółki związane z udzieleniem pożyczki oraz umówił się na przyjazd do L. na dzień 10 lipca 2015 roku celem podpisania umowy oraz otrzymania środków. Spotkanie z powodem odbyło się w Kancelarii Notarialnej, w której działający w imieniu Spółki jako pełnomocnik A. P., przed podpisaniem umowy, po raz kolejny przedstawił powodowi warunki umowy, tłumacząc przy tym szczegółowo konsekwencje związane z niewywiązaniem się z jej postanowień. Szczególny nacisk, zawsze przy rozmowach z klientami, Spółka kładzie na wytłumaczenie instytucji przewłaszczenia na zabezpieczenie oraz konsekwencji związanych z niewykonaniem postanowień zawieranych umów. A. D. (1) oświadczył, że dokładnie rozumie wszystkie postanowienia umowy pożyczki, że nie działa w błędzie i że akceptuje umowy i chce zawrzeć umowę pożyczki.

W związku z pełnym zrozumieniem treści umów, jak też po ostatecznym ustaleniu zasad spłaty pożyczki w ratach, według wskazań możliwości finansowych powoda, strony zawarły umowę pożyczki. Następnie od razu po zawarciu umowy pożyczki zastępca notarialny wytłumaczył po raz kolejny instytucję przeniesienia własności nieruchomości na zabezpieczenie, informując o tym, że na czas do spłaty umowy pożyczki pożyczkodawca staje się właścicielem powierniczym nieruchomości, oraz poinformował o konsekwencjach związanych z niedokonaniem spłaty pożyczki, w tym możliwością sprzedaży nieruchomości, po czym odczytał akt notarialny, tłumacząc na bieżąco jego postanowienia i strony podpisały umowę przeniesienia własności nieruchomości na zabezpieczenie. Pozwana podała też, że wysokości rat do spłaty, jak też wartość przewłaszczanych nieruchomości podane były przez powoda. Intencją Spółki bowiem jest, żeby raty pożyczki były określone w wysokości możliwej do spłaty. Przy ustalaniu wartości zabezpieczenia natomiast to zawsze pożyczkobiorca określa wartość nieruchomości, jaka jest przedmiotem przewłaszczenia. Spółka weryfikuje jedynie, czy wartość podana przez klienta nie jest wartością zawyżoną. Powód podał wartość nieruchomości na kwotę 280.000 złotych, która to wartość nie przewyższała wartości rynkowej i dawała rękojmię zabezpieczenia spłaty pożyczki.

W ocenie pozwanej, powód miał świadomość jaką umowę zawiera w Kancelarii Notarialnej, gdyż przed jej zawarciem wielokrotnie był o tym informowany, zarówno przez pełnomocnika pozwanej Spółki, jak i zastępcę notarialnego, przed którym została zawarta umowa przeniesienia własności nieruchomości na zabezpieczenie i ustanowienia tytułu egzekucyjnego. Powód akceptował te warunki i informował o ich pełnym zrozumieniu. Ponadto, również twierdzenia o zaniżeniu wartości nieruchomości są nieprawdziwe, gdyż sam powód określił jej wartość. Dodatkowo pozwana zwróciła uwagę, że powód prowadzi działalność gospodarczą, jest profesjonalnym podmiotem, na którego przepisy prawa nakładają szczególne obowiązki w tym znajomość prawa. W świetle tego, iż jako przedsiębiorca w ramach

prowadzenia działalności gospodarczej powód musiał mieć do czynienia z takimi czynnościami jak analizowanie, zawieranie umów i w związku z tym błąd, na który powołuje się jest nieuzasadniony.

Występujący w sprawie Prokurator Okręgowy w Suwałkach wniósł o oddalenie powództwa.

### **Sąd Okręgowy ustalił, co następuje:**

A. D. (1) ma 45 lat. Z zawodu jest tokarzem, ślusarzem. Od dnia 14 listopada 2013 r. prowadzi on działalność gospodarczą pod firmą: (...) w przedmiocie transport drogowy towarów. Z dniem 22 listopada 2016 r. działalność ta została zawieszona (dowód: wyciąg z (...) k. 15).

W 2015 r., w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą, A. D. (1) posiadał zadłużenia. Miał zaległości w płatności za paliwo na kwotę ok. 80.000,00 zł, co do których toczyło postępowanie egzekucyjne oraz płatności za naprawę samochodów ciężarowych ok. 15.000,00 zł. A. D. (1) poszukiwał w Internecie instytucji, która udzieli mu pożyczki na kwotę 200.000,00 – 250.000,00 zł. Poprzez znalezionego przez siebie pośrednika o nazwisku R. powód został skontaktowany z przedstawicielem pozwanej w sprawie umowy pożyczki. Powód wskazał jako zabezpieczenie pożyczki nieruchomości położoną w A. przy ulicy (...) zabudowaną domem, gdzie powód wraz z rodziną zamieszkiwał. P. ten starał się dla powoda o pożyczkę w kwocie 300.000,00 zł, dysponował numerem księgi wieczystej nieruchomości powoda, która służy miała jako zabezpieczenie i zdjęciami z zewnątrz i wewnątrz domu. Przed zawarciem umowy pożyczki, powód negocjował warunki umowy, dostarczał przedstawicielowi pozwanej - A. P. niezbędne dokumenty, informował, że jego dochody z działalności gospodarczej wynoszą ok. 20.000,00 zł miesięcznie. Pozwana wyraziła zgodę na udzielenie mu pożyczki na kwotę 185.000,00 zł. W trakcie negocjacji A. P. informowała powoda, że zabezpieczeniem spłaty pożyczki będzie przewłaszczenie nieruchomości na zabezpieczenie (dowód: zeznania świadka A. P. złożone na rozprawie w dniu 9 października 2017 r. -00:02:46- 00:55:13).

Dnia 10 lipca 2015 r. w L. pozwana (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w W. udzieliła powodowi A. D. (1) pożyczki w kwocie 185.750,00 zł na okres 6 miesięcy. Całkowity koszt pożyczki został ustalony na kwotę 59.350,00 zł, zaś całkowita kwota do zapłaty wynosiła 245.100,00 zł. Termin spłaty ww. pożyczki został ustalony na dzień 10 stycznia 2016 r., przy czym w okresie 10 sierpnia – 30 grudnia 2015 r. spłacane miały być raty w wysokości od 4.000,00 zł do 5.000,00 zł, a w dniu 01 stycznia 2016 r. – pozostała kwota 222.600,- zł. Strony uzgodniły również, że zabezpieczenie wierzytelności pozwanej o zwrot pożyczki stanowi przewłaszczenie na zabezpieczenie nieruchomości położonej w A. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy w Augustowie prowadzi księgę wieczystą nr (...) oraz cesja praw z umowy ubezpieczenia przedmiotu przewłaszczenia (dowód: umowa pożyczki nr (...) – k. 11-12, zeznania powoda A. D. (1) złożone na rozprawie w dniu 9 października 2017 r. – 00:57:15-01:41:13).

Tego samego dnia, przed zastępcą notarialnym A. A., A. D. (1) w Kancelarii Notarialnej notariusza R. F. w L. w L. – w celu zabezpieczenia wierzytelności z tytułu umowy pożyczki na kwotę 185.750,00 zł – przeniósł na rzecz (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółkę komandytową z siedzibą w W., w imieniu i na rzecz której działał A. P., nieruchomości zabudowaną położoną w A. przy ulicy (...), o powierzchni 0,0636 ha, dla której Sąd Rejonowy w Augustowie prowadzi księgę wieczystą nr (...), o wartości 280.000,00 zł, zaś w/w Spółka nieruchomością tą nabyła. Dodatkowo A. D. (1) złożył oświadczenie, że co do obowiązku zwrotu całej kwoty pożyczki wraz z kosztami w wysokości 245.100,00 zł w terminie do dnia 10 stycznia 2016 r. poddaje się na rzecz w/w Spółki rygorowi egzekucji wprost z aktu notarialnego na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. Jednocześnie w/w Spółka oświadczyła, że po spłacie pożyczki wraz z kosztami zobowiązuje się zwrotnie przenieść ww. nieruchomości będącą przedmiotem zabezpieczenia w terminie do 10 dni od dnia wykonania w całości zobowiązania wynikających z umowy pożyczki. W § 6 ust. 4 i 4 umowy postanowiono, że w przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania przez pożyczkobiorcę zobowiązań wynikających z umowy, pożyczkodawca może według własnego wyboru przewłaszczyć przedmiot sprzedać zaliczając uzyskana cenę (pomniejszona o koszty sprzedaży) na poczet zobowiązań pożyczkobiorcy bądź przewłaszczyć przedmiot zatrzymać zaliczając jego wartość na poczet zobowiązań pożyczkobiorcy wynikających z umowy pożyczki, a pożyczkobiorcy nie służą w takim wypadku wobec pożyczkodawcy żadne roszczenia. Zawierając ww. umowę, strony zgodnie i świadomie oświadczyły, że ich zgodnym zamiarem oraz wspólnym i jedynym celem

było i jest zawarcie umowy pożyczki w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego, której spłata jest odpowiednio i zgodnie z prawem zabezpieczona. Dodatkowo A. D. (1) oświadczył, że w pełni zrozumiał treść, jak i sens poszczególnych postanowień umowy, nie budzą one w nim żadnych wątpliwości tak, co do treści oraz ich skutków prawnych i z tego tytułu nie będzie rościł żadnych pretensji ani nie będzie dochodził żadnych roszczeń w stosunku do pożyczkodawcy. Treść tego aktu notarialnego została odczytana przez notariusza, przyjęta i podpisana (dowód: umowa przeniesienia własności nieruchomości na zabezpieczenie oraz ustanowienie tytułu egzekucyjnego, Rep. A nr (...) – k. 8-10; zeznania świadka A. P. złożone na rozprawie w dniu 9 października 2017 r. – 00:02:46- 00:55:13; zeznania powoda A. D. (1) złożone na rozprawie w dniu 9 października 2017 r. – 00:57:15-01:41:13; zeznania P. Ł. złożone na rozprawie w dniu 9 października 2017 r. – 01:41:13-02:10:39).

Po opuszczeniu kancelarii notarialnej, w której doszło do podpisania w/w umów, A. D. (1) posiadał egzemplarz umowy pożyczki i egzemplarz wypisu aktu notarialnego, który schował w samochodzie (dowody: zeznania powoda A. D. (1) złożone na rozprawie w dniu 9 października 2017 r. – 00:57:15-01:41:13).

Powód zapłacił pozwanej jedynie kwotę 4.000,00 zł jako pierwszą ratę zaciągniętej pożyczki (dowody: zeznania świadków złożone na rozprawie w dniu 20 kwietnia 2017 r.: Z. D. – 00:25:26-00:51:36)

Matka powoda wiedziała, że pojechał on do L. w celu zaciągnięcia pożyczki, albowiem miał on zadłużenie w kwocie 80.000,00 – 90.000,00 zł z tytułu zakupionego paliwa w ramach prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej. Powód nie mówił rodzinie, że zabezpieczeniem spłaty pożyczki, jest nieruchomość przy ulicy (...) w A.. A. D. (1) nie informował też nikogo z rodziny, w jakiej kwocie uzyskał pożyczkę. Żona i syn A. D. (1) wiedzieli, że prowadzona przez niego działalność gospodarcza nie przynosi dochodów i że ma on zadłużenia (dowody: zeznania świadków złożone na rozprawie w dniu 20 kwietnia 2017 r.: Z. D. – 00:25:26-00:51:36; A. D. (2) – 00:51:36-01:08:35; M. D. – 01:08:35-01:33:35).

Od grudnia 2016 r. windykator pozwanej W. W. kontaktował się z powodem w celu spłaty zadłużenia, ewentualnie przejęcia domu. W dniu 14 grudnia 2016 r. A. D. (1) w obecności W. W. złożył na piśmie oświadczenie, iż z powodu braku możliwości spłaty pożyczki zaciągniętej w firmie (...), wyraża zgodę na sprzedaż domu przy ulicy (...) w A. przez pozwaną celem rozliczenia zadłużenia. Jednocześnie zobowiązał się do wyprowadzki i wymeldowania z dniem 10 stycznia 2017 r. (dowód: oświadczenie – k. 110).

Do wyżej określonego terminu, A. D. (1) nie wyprowadził się z domu. Nie odbierał on telefonów od windykatora. W styczniu 2017 r. W. W. udała się do domu powoda, którego nie zastał. Wówczas rodzina powoda od W. W. dowiedziała się o warunkach umowy pożyczki i przewłaszczeniu nieruchomości. W. W. przekonywał rodzinę powoda do opuszczenia domu albo zapłaty w całości długu. Następnie także prezes pozwanej Spółki (...) proponował powodowi i jego rodzinie pomoc w sprzedaży samochodów ciężarowych powoda w celu uzyskania środków na spłatę zadłużenia lub proponował samodzielnie wyszukanie przez powoda nabywcy nieruchomości, co mogło skutkować uzyskaniem wyższej ceny (dowód: zeznania P. Ł. złożone na rozprawie w dniu 9 października 2017 r. – 01:41:13-02:10:39; zeznania świadków złożone na rozprawie w dniu 20 kwietnia 2017 r.: Z. D. – 00:25:26-00:51:36; M. D. – 01:08:35-01:33:35).

W okresie od dnia 30 stycznia 2017 r. do dnia 17 lutego 2017 r. A. D. (1) przebywał w Specjalistycznym Psychiatrycznym Samodzielnym Publicznym Zakładzie Opieki Zdrowotnej w S. z rozpoznaniem m. in. zaburzeń adaptacyjno-mieszanych i reakcją depresyjno-lękową. Wcześniej A. D. (1) nie był leczony psychiatrycznie, miał skłonności do hazardu. Myśli samobójcze pojawiły się u niego w czasie, gdy pozwana podejmowała działania w celu wyegzekwowania zadłużenia (dowód: karta informacyjna leczenia szpitalnego – k. 14; zeznania świadków złożone na rozprawie w dniu 20 kwietnia 2017 r.: Z. D. – 00:25:26-00:51:36; A. D. (2) – 00:51:36-01:08:35; M. D. – 01:08:35-01:33:35).

W dniu 31 stycznia 2017 r. pozwana wystąpiła do Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Augustowie P. C. z wnioskiem o wszczęcie egzekucji z majątku dłużnika A. D. (1) w celu wyegzekwowania należności, tj. należności głównej w kwocie 241.000,00 zł oraz kosztów zastępstwa adwokackiego w postępowaniu egzekucyjnym i kosztów postępowania klauzulowego w kwocie 2.887,00 zł, na podstawie tytułu wykonawczego w postaci aktu notarialnego z dnia 10 lipca 2015 r. zaopatrzonego w klauzulę wykonalności z dnia 11 października 2016 r. W toku dotychczasowego

postępowania egzekucyjnego A. D. (1) nie spłacił w całości ani w części w/w należności (dowody zgromadzone w aktach komorniczych o sygn. akt: Km 337/17: wniosek – k. 1-2; tytuł wykonawczy – k. 5; zawiadomienie o wszczęciu egzekucji – k. 6; zawiadomienia – k. 9, 15, 16, 18).

W lutym 2017 r. (...) Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą w W. wystąpił przeciwko A. D. (1) z pozwem, w którym domagał się nakazania pozwanemu opróżnienia nieruchomości stanowiącej dom mieszkalny położony przy ulicy (...) w A. wraz ze wszystkimi osobami tam zamieszkującymi oraz rzeczami i prawami ich reprezentującymi i o wydanie tej nieruchomości powodowej Spółce. Sprawa ta została zarejestrowana w Sądzie Rejonowym w Augustowie pod sygn. akt: I. C. 78/17. Z uwagi na wszczęcie przedmiotowej sprawy, postępowanie w sprawie o eksmisję zostało zawieszono (dowody: pozew – k. 62-64, postanowienie – k. 65).

W ramach praktyki notarialnej notariusz A. A., tłumaczy swoim klientom, jakiego rodzaju zawierają umowy; że przestają być właścicielami nieruchomości; że nie będą mogli w niej mieszkać; że Spółka będzie mogła robić z tą nieruchomością, co będzie chciała; co jest przewidziane w umowie. Wyjaśnienia te są przekazywane prostym językiem. Notariusz A. A. przed podpisaniem umowy, pyta się czy strony zrozumiały o co w tej umowie chodzi, w sytuacji zaś, gdy strona by dalej nie rozumiała, to tłumaczy aż do skutku, a gdyby dalej nie rozumiała, o co chodzi w umowie, to nie sporządziłaby takiego aktu. Na treść umowy musi być zgoda obu stron, na wszystkie postanowienia tej umowy, gdyby zatem pożyczkodawca na niektóre z tych postanowień się nie zgadzał, to umowa w takiej wersji nie mogłaby zostać podpisana. W pracy zawodowej notariusz A. A., zdarzały się umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie, w których stroną była pozwana Spółka. Przed sporządzeniem przedmiotowego aktu notarialnego widziała się z przedstawicielem Spółki w celu zapoznania się z dokumentami i przy tym legitymując go. Wartość nieruchomości w tego typu umowach podają strony, a właściwie właściciel nieruchomości. Wartość nieruchomości nie musi być dokumentowana. W praktyce notarialnej A. A. zdarzały się sytuacje, że nie sporządziła aktu notarialnego, gdy powzięła wątpliwości co do stanu poczytalności, przymusowego położenia, błędnego wyobrażenia o treści umowy (dowód: zeznania świadka A. A. – k. 145-147).

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

W niniejszej sprawie powód domagał się stwierdzenia nieważności umowy przeniesienia własności nieruchomości przy ulicy (...) w A. zawartej w formie aktu notarialnego z dnia 10 lipca 2015 r. Uzasadniając swoje żądanie powód w pierwszej kolejności powoływał się na błąd w rozumieniu art. 84 k.c., polegający na tym, iż zawierając w/w umowę nie znał jej skutków prawnych, tj. że przenosi własność nieruchomości na rzecz pozwanej. Liczył on bowiem, że zabezpieczeniem spłaty pożyczki, którą uzyskał w dniu 10 lipca 2015 r. będzie hipoteka na nieruchomości. W dalszej kolejności powód zarzucał, że narusza zasady współzycia społecznego określone w art. 5 k.c. i art. 56 k.c.

Zgodnie z treścią art. 84 § 1 k.c., w razie błędu co do treści czynności prawnej można uchylić się od skutków prawnych swego oświadczenia woli. Jeżeli jednak oświadczenie woli było złożone innej osobie, uchylenie się od jego skutków prawnych dopuszczalne jest tylko wtedy, gdy błąd został wywołany przez tę osobę, chociażby bez jej winy, albo gdy wiedziała ona o błędzie lub mogła z łatwością błąd zauważyć; ograniczenie to nie dotyczy czynności prawnej nieodpłatnej.

Z treści przytoczonej regulacji wynika, że błąd stanowi wadę oświadczenia woli, polegającą na tym, że składający je działa pod wpływem niezgodnego z prawdą wyobrażenia o rzeczywistości lub jej elemencie albo pod wpływem braku takiego wyobrażenia. Możliwość uchylenia się od skutków oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu uzależniona jest od spełnienia kilku przesłanek. Po pierwsze, musi wystąpić błąd co do treści czynności prawnej, po drugie, musi to być błąd istotny. Definicję błędu istotnego formułuje art. 84 § 2 k.c., powołując dla obiektywizacji oceny istotności błędu miernik rozsądnego działania. Przepis ten wskazuje, że błąd jest istotny, jeżeli zachodzi taka sytuacja, że gdyby składający oświadczenie woli nie działał pod wpływem błędu i oceniał sprawę rozsądnie, nie złożyłby oświadczenia tej treści.

W orzecznictwie podkreśla się, że warunkiem prawnej doniosłości błędu w świetle art. 84 k.c. jest przede wszystkim to, aby błąd składającego oświadczenie woli dotyczył treści czynności prawnej. Przepis ten zakłada więc istnienie po stronie składającego oświadczenie woli mylnego wyobrażenia o treści tego oświadczenia (pomyłka) lub o takich okolicznościach, jak np. fakty, do których odnosi się to oświadczenie, normy prawne, mające zastosowanie do dokonywanej czynności prawnej, albo skutki prawne dokonywanej czynności prawnej (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29.10.2010 r., I CSK 595/09, LEX nr 688663).

Zaznaczyć należy, że samo niespełnienie oczekiwań strony umowy odnośnie do sposobu jej wykonania przez drugą stronę i związane z tym twierdzenie, że nie doszło do właściwego wykonania umowy, w żadnym razie nie stanowi podstawy do przyjęcia, że umowa została zawarta w warunkach błędu co do treści czynności prawnej. Błąd oznacza bowiem mylne wyobrażenie o istniejącym stanie rzeczy lub mylne wyobrażenie o treści złożonego oświadczenia woli, nie odnosi się on do sfery motywacyjnej; nadto błąd dotyczyć musi stanu istniejącego w momencie zawierania umowy, nie zaś okoliczności, które nastąpiły w toku wykonywania umowy, doprowadzając stronę do przekonania, że decyzja o jej zawarciu była błędna (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 06.05.1997 r., I CKN 91/97, LEX nr 79941).

Przepis art. 88 § 1 k.c. stanowi, że uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia woli, które zostało złożone innej osobie pod wpływem błędu lub groźby następuje przez oświadczenie złożone tej osobie na piśmie. Nie ulega wątpliwości, że uchylenie się od skutków prawnych błędu może nastąpić również w pozwie skierowanym do Sądu przeciwko takiej osobie. Może nastąpić także w oświadczeniu złożonym do protokołu w posiedzeniu sądowym, w którym taka osoba bierze udział. Każdorazowo jednak uprawnienie to wygasa z upływem roku od wykrycia błędu (art. 88 § 2 k.c.).

Mając na względzie całokształt zebranego w sprawie materiału dowodowego Sąd doszedł do przekonania, że w niniejszej sprawie powód w żaden sposób nie wykazał, by zaktualizowały się przesłanki do uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu.

Podnieść w tym miejscu należy, że stosownie do art. 6 k.c., to na powodzie spoczywa ciężar udowodnienia faktów, z których wywodzi korzystne dla siebie skutki prawne.

Na gruncie przedmiotowej sprawy powód winien był zatem udowodnić wszystkie okoliczności, na których opierał swoje żądanie. Powołując się na błąd, jako wadę oświadczenia woli, A. D. (1) winien był więc wykazać, że zawierając sporną umowę pozostawał w błędnym przekonaniu co do istniejącego stanu rzeczy, zaś błąd ten był istotny oraz dotyczył treści kwestionowanej czynności prawnej.

Oceniając zebrany w sprawie materiał dowodowy Sąd doszedł do przekonania, że powód nie wykazał, by podczas zawierania umowy przeniesienia własności nieruchomości pozostawał w błędzie co do jej elementów. Powód zaakceptował treść sporządzonego przez notariusza i przez niego odczytanego aktu notarialnego - nie zgłaszał żadnych zastrzeżeń co do jego treści. Nie zażądał też od notariusza dokumentu do wglądu, przed jego podpisaniem, by móc samodzielnie zapoznać się z jego treścią. W treści aktu notarialnego nie użyto ani razu wyrazu „hipoteka”, która mogłaby sugerować, iż to ograniczone prawo rzeczowe stanowi zabezpieczenie spłaty pożyczki. Po odczytaniu aktu notarialnego przez notariusza wszyscy uczestnicy czynności podpisali go, potwierdzając w ten sposób złożone w jego treści swoje oświadczenia woli. Wprawdzie, w toku niniejszego postępowania sądowego, notariusz A. A. przyznała, że nie pamięta okoliczności zawarcia tej konkretnej umowy z dnia 10 lipca 2015 r. z udziałem powoda, jednak zobrazowała swoją praktykę notarialną przy podpisywaniu tego rodzaju umów. Wyjaśniła, że tłumaczy swoim klientom znaczenie umowy przeniesienia własności nieruchomości zabezpieczających spłatę pożyczek, pyta się czy strony zrozumiały o co w tej umowie chodzi, a gdyby w dalszym ciągu strona nie rozumiała, o co chodzi w umowie, to nie sporządziłaby takiego aktu. W ocenie Sądu, praktyka ta jest prawidłowa i nie odbiega od standardów zawieranych umów notarialnych.

Zdaniem Sądu, wbrew twierdzeniom powoda w czasie zawierania kwestionowanej umowy był w pełni zorientowany co do jej treści i rozumiał jej znaczenie, gdyż tłumaczyli mu to świadkowie A. P. i A. A., a gdyby ich wyjaśnienia nie

były wystarczające powód domagałby się ich poszerzenia, czego nie uczynił. Zwrócić przy tym należy uwagę, że powód jest przedsiębiorcą prowadzącym działalność gospodarczą, w ramach której niewątpliwie zawierał różne umowy i nie była to dla niego sytuacja niecodzienna. Ponadto zachowanie powoda, nie dążącego przed zawarciem umowy do wyjaśnienia wszystkich kwestii, o ile – jak twierdzi – były dla niego niejasne, należało ocenić jako niedbalstwo, a to nie pozwala na przyjęcie, że powód pozostawał w błędzie co do treści zawartej z pozwaną Spółką umowy.

Nie można też mówić o błędzie w sytuacji, gdy ktoś składa podpis na dokumencie bez uprzedniego przeczytania go. Postawa osoby składającej oświadczenie, świadomie wykluczająca możliwość poznania stanu faktycznego, wyłącza błąd. Osoba, która świadomie podpisuje dokument nie znając jego treści, nie myli się, lecz świadomie akceptuje oświadczenia zawarte w dokumencie. Okolicznością, która wyklucza możliwość skutecznego powoływania się na błąd, jest też sytuacja, gdy mylne wyobrażenie o treści czynności prawnej zostało spowodowane niedbalstwem strony.

Zdaniem Sądu, nie można również mówić, aby okoliczności skłaniające powoda do zawarcia umowy pożyczki oraz umowy przeniesienia własności nieruchomości wpływały na możliwość jego rozeznania znaczenia czynności prawnej. W ocenie Sądu, powód dążył „za wszelką cenę” spłacić swoje zadłużenia, jakie powstały przed zawarciem umowy pożyczki z dnia 10 lipca 2015 r. i zdawał sobie sprawę, że jedynym wartościowym składnikiem majątkowym, jaki posiadał, była przedmiotowa nieruchomość. Zawierając więc umowę przeniesienia własności nieruchomości powód miał świadomość znaczenia treści tej czynności prawnej. Już sam fakt, że powód ukrywał przed rodziną treść aktu notarialnego i nie informował jej o zawarciu tej umowy świadczy o tym, że zdawał sprawę z konsekwencji swoich działań.

Podkreślić też, w kontekście twierdzeń powoda, że nie był świadomy, jaką umowę zawiera, że nie zostały też w sprawie wykazane przesłanki wady oświadczenia woli określonej w art. 82 k.c. Powód nie wykazał, aby pozostawał w stanie wyłączającym świadome albo swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli. Przed zapożyczeniem się w pozwanej Spółce i zawarciem kwestionowanej umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie powód nie leczył się psychiatrycznie. Takie leczenie wdrożył dopiero na początku 2017 r., kiedy to pozwana Spółka podjęła działania windykacyjne i upominała się o zwrot pieniędzy. Nie udowodniono, aby stwierdzone wówczas u niego zaburzenia adaptacyjno-mieszane i reakcja depresyjno-lękowa wyłączały świadome albo swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli przy zawarciu umowy około półtora roku wcześniej.

Warto jest przy tym podkreślić, że sama umowa przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie uznana została w orzecznictwie Sądu Najwyższego za dopuszczalny sposób rzeczowego zabezpieczenia wierzytelności w praktyce obrotu gospodarczego (por. np. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 29.05.2000 r., sygn. akt III CKN 246/00, OSNC rok 2000, nr 11, poz. 213 i z dnia 08.03.2002 r., sygn. akt III CKN 748/00, OSNC rok 2003, nr 3, poz. 33). Sąd Najwyższy przedstawił istotne argumenty negujące zasadność formułowanych de lege lata racji, mogących przemawiać za niedopuszczalnością przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 października 2011 r., sygn. akt II CSK 690/10). Jednakże, zgodnie z poglądem prezentowanym zarówno w orzecznictwie jak i w piśmiennictwie, mieszkanie może stanowić zabezpieczenie pożyczki pod warunkiem, że jego wartość nie przekracza znacznie jej wysokości. W swoim orzecznictwie Sąd Najwyższy wielokrotnie podejmował zagadnienie nadzabezpieczenia dopuszczając możliwość oceny takiej umowy w płaszczyźnie art. 58 k.c. (por. np. wyrok Sądu Najwyższego Izba Cywilna z dnia 12 października 2011 r., sygn. akt II CSK 690/10; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 października 2010 r., sygn. akt II CSK 218/10, OSNC rok 2011, nr 6, poz. 7). W jego ocenie nadmierne lub zbyt duże zabezpieczenie wierzytelności może być przyczyną stwierdzenia nieważności umowy. Taką umowę należy poddać ocenie w świetle art. 58 k.c. oraz art. 353<sup>1</sup> k.c. Zasada swobody umów, zgodnie, z którą strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, doznaje na gruncie art. 353<sup>1</sup> k.c. ograniczenia, jeżeli jej treść lub cel sprzeciwia się właściwości (naturze) stosunku prawnego, ustawie bądź zasadom współżycia społecznego. Dodać przy tym należy, że wprowadzenie rozważanej instytucji, jako jednego z postanowień umowy ma na celu zabezpieczenie roszczeń wierzyciela w związku z niewywiązywaniem się przez dłużnika ze swoich obowiązków. Dzięki niemu wierzyciel, pomimo braku świadczenia dłużnika, ma nie ponieść straty. Celem zabezpieczenia jest uzyskanie ekwiwalentnego świadczenia, a nie uzyskanie nadmiernej korzyści przez wierzyciela.

W przedmiotowej sprawie, zabezpieczenie w postaci nieruchomości spowodowało uzyskanie korzyści majątkowej przez pozwaną Spółkę. Nie można jednak przyjąć, aby przewłaszczenie opisanej w pozwie nieruchomości naruszało w rażący sposób ekwiwalentność świadczenia z tytułu pożyczki. Wprawdzie umowa przeniesienia własności nieruchomości z dnia 10 lipca 2015 r. zawarta między stronami nie przewidywała rozliczeń między nimi w przypadku skorzystania przez pozwaną Spółkę z zabezpieczenia, to jednak powód nie wykazał, aby wartość nieruchomości ustalona w umowie (280.000,00 zł) była zaniżona. Na okoliczność tą powód nie przedstawił żadnego dowodu, a w szczególności nie domagał się dopuszczenia dowodu z opinii biegłego, który oszacowałby wartość tej nieruchomości. Ustalenie bowiem wartości rynkowej nieruchomości wymagało wiadomości specjalnych. Poza tym na rozprawie w dniu 9 października 2015 r. powód ostatecznie przyznał, że nie pamięta, kto podał wartość nieruchomości – on, czy pełnomocnik pozwanej Spółki, ten zaś ostatni wyjaśniał, że praktyką pozwanej jest, iż przy zawieraniu umowy to klient podaje wartość nieruchomości, która jest następnie weryfikowana, a na rynkową wartość nieruchomości i możliwość zaspokojenia roszczeń pożyczkodawcy wpływa okoliczność, czy nieruchomość jest zamieszkała, czy też nie. W tych warunkach Sąd uznał, że powód nie wykazał, aby doszło do nadzabezpieczenia.

Nie może też odnieść żadnego skutku odwoływanie się przez powoda do art. 5 k.c. i art. 65 k.c.

Przez zasady współżycia społecznego, o których mowa w powyższych przepisach, należy rozumieć podstawowe zasady etycznego i uczciwego postępowania w stosunkach społecznych. Przy ustalaniu ich znaczenia można więc odwoływać się do takich powszechnie używanych i znanych pojęć, jak „zasady słuszości”, „zasady uczciwego obrotu”, „zasady uczciwości” czy „lojalności”. Klauzula generalna musi być jednak wypełniona konkretną treścią, odnoszącą się do okoliczności sprawy rozpoznawanej przez sąd (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 28 listopada 2014 r., I CSK 735/13, G. Prawna 2014/232/7, z dnia 23 maja 2013 r., IV CSK 660/12, z dnia 28 listopada 2001 r., IV CKN 1756/00, z dnia 11 maja 2012 r., II CSK 540/11). Stwierdzenie, że pozwany nadużywa prawa podmiotowego, wymaga ustalenia okoliczności pozwalających skonkretyzować, które działania pozostają w sprzeczności z normami moralnymi godnymi ochrony i przestrzegania w stosunkach społecznych (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 22 listopada 1994 r., II CRN 127/94, z dnia 3 lutego 1998 r., I CKN 459/97, z dnia 2 października 2015 r., II CSK 757/14).

Oceniając zachowanie pozwanej Spółki, nie można uznać, aby jej działania zmierzały do bezzwłocznego przejścia nieruchomości. Zauważyć należy, że termin spłaty ostatniej z rat pożyczki został określony na dzień 10 stycznia 2016 r. (k. 114), zaś w przypadku uregulowania całego zadłużenia pozwana Spółka zobowiązała się zwrotnie przenieść nieruchomość na powoda. Pomijając już sam fakt, że powód nie uregulował wobec pozwanej Spółki swojego zadłużenia (spłacił jedynie 4.000,00 zł), podnieść należy, że po umownym terminie spłaty pożyczki pozwana Spółka odraczała przejęcie nieruchomości, proponowała pomoc w spieniężeniu nieruchomości i innych składników majątkowych należących do powoda. Nie bez znaczenia jest też fakt, że dopiero po upływie roku od dnia upływu terminu do spłaty pożyczki pozwana Spółka wdrożyła działania przymuszające powoda do wyegzekwowania należności (postępowanie egzekucyjne, postępowanie eksmisyjne). Powód zaś unikał kontaktu z windykatorem pozwanej Spółki, nie odbierał telefonów. Sąd nie dopatrył się też, aby sama umowa pożyczki i koszty jej udzielenia były niezgodne z postanowieniami ustawy z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim. Z tych przyczyn, Sąd uznał, że powód nie wykazał, by pozwana Spółka zawierając kwestionowana w pozwie umowę naruszała zasady współżycia społecznego.

Warto jest przy tym zwrócić uwagę, że powód jako przedsiębiorca, zawierając pożyczkę na spłatę swoich zobowiązań powstałych w związku z prowadzoną działalnością, winien wykazać się dbałością o swoje interesy. Trudno jest jednak uznać, aby działał z należytą starannością, skoro spłata pożyczki wraz z kosztami jej udzielenia w łącznej wysokości 245.100,00 zł została określona na dzień 10 stycznia 2016 r., a więc pół roku od jej zawarcia, w sytuacji gdy nie osiągał dochodów, nie otrzymywał zleceń, miał zepsute samochody ciężarowe.

Jak wynika z art. 355 § 2 k.c. należytą staranność dłużnika w zakresie prowadzonej przez niego działalności gospodarczej określa się przy uwzględnieniu zawodowego charakteru tej działalności. Różnica zakresu tak rozumianej staranności w stosunku do rozwiązania przyjętego w art. 355 § 1 k.c. polega przede wszystkim na tym, że mierniki staranności zawodowej są niejako automatycznie uwzględniane w ramach stosunku prawnego związanego z wykonywaniem działalności gospodarczej, a więc bez względu na to, czy z samego charakteru takiego stosunku, jego



rodzaju i treści płyną jakieś konkretne wskazania dotyczące profesjonalnych wymagań wobec dłużnika (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 marca 2012 r., I CSK 330/11, OSN 2012 r. Nr 9, poz. 109). Należyta staranność dłużnika, określana z uwzględnieniem zawodowego charakteru prowadzonej przez niego działalności gospodarczej, obejmuje także znajomość obowiązującego prawa oraz następstw z niego wynikających w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia z 17 sierpnia 1993 r., III CRN 77/93, OSN 1994 r. Nr 3, poz. 69). Skoro zatem powód jako przedsiębiorca podpisał umowę przeniesienia własności nieruchomości, mocą której przeniósł własność tej nieruchomości na pozwaną Spółkę to należy uznać, że uczynił to świadomie, znając skutki swoich działań.

Mając na względzie poczynione ustalenia, Sąd uznał, że na gruncie niniejszej sprawy nie było podstaw do uwzględnienia żądania powoda, to jest do stwierdzenia nieważności umowy przeniesienia własności nieruchomości z dnia 10 lipca 2015 r., Rep. A nr 3461/2015. Powód nie wykazał bowiem żadnej z podstaw, w których upatrywał on nieważności zawartej z pozwaną Spółką umowy. W niniejszej sprawie to na powodzie spoczywał ciężar wykazania wszystkich omówionych na wstępie przesłanek błędu, jako podstawy do uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli, jak też wykazania, że zakwestionowane przez niego zapisy umowne w sposób rażąco naruszają jego interesy i godzą w zasady współżycia społecznego. Obowiązkiem temu, zdaniem Sądu, powód nie sprostał. Poza twierdzeniami powoda, wskazującymi na subiektywne poczucie pokrzywdzenia w związku z zawartą umową, oraz problemami związanymi ze spłatą pożyczki, powód nie zaferował żadnych dowodów, które potwierdziłyby zasadność podnoszonych przez niego zarzutów. W świetle powyższego powództwo w całości podlegało oddaleniu (pkt I wyroku).

Rozstrzygnięcie o kosztach oparto na treści art. 98 § 1 k.p.c., który ustanawia zasadę, że strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Na zasądzone od powoda na rzecz pozwanej Spółki koszty procesu składały się koszty zastępstwa procesowego obliczone zgodnie z § 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 roku, poz. 1800) oraz kwota 17,00 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa (pkt II wyroku).

SSO Małgorzata Szostak-Szydłowska