

Sygnatura akt I C 365/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

K., dnia 26-08-2015 r.

Sąd Okręgowy w K.e Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Angelika Lewandowska

Protokolant: sekr. sąd. Joanna Piwońska

po rozpoznaniu w dniu 26-08-2015 r.

w K.

sprawy z powództwa A. L. (1)

przeciwko F. O.

o unieważnienie aktu notarialnego

1. Oddała powództwo.

2. Przyznaje ze Skarbu Państwa (Sąd Okręgowy w K.) na rzecz radcy prawnego M. K. kwotę 8.856 zł brutto tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powódce z urzędu.

Angelika Lewandowska

I C 365/14

UZASADNIENIE

Powódka A. L. (1) w pozwie skierowanym przeciwko F. O. domagała się stwierdzenia nieważności umowy pożyczki oraz umowy przeniesienia własności na zabezpieczenie zawartej w formie aktu notarialnego między F. O. a A. L. (1) w dniu 04.09.2013 r. przed notariuszem E. H., prowadzącą Kancelarię Notarialną przy Alejach (...) w P..

Uzasadniając pozew powódka wskazała, że będąc w bardzo ciężkiej sytuacji finansowej nawiązała kontakt z D. P. za pośrednictwem którego pożyczki udzielił jej pozwany F. O.. Powódka wskazała, że podpisała akt notarialny i otrzymała od pozwanego pożyczkę w wys. 120 000 zł, a obecnie pozwany domaga się od niej kwoty 187 000 zł tj., kwoty pożyczki i odsetek. Zdaniem powódki jest ona winna pozwanemu kwotę 120 000 zł a nie 173 500 zł jak to notariusz wpisał w akcie notarialnym. Nadto powódka nie rozumie dlaczego w akcie wpisano oprocentowanie 16 % w skali roku, bo ona na nic takiego się nie umawiała. Zarzuciła także, że jeżeli miałyby stracić dom to chciałyby aby pozwany otrzymał tyle ile jej pożyczył tj., 120 000 zł a z reszty kwoty otrzymanej z jego sprzedaży rozliczył się z powódką.

Pozwany na rozprawie w dniu 17.09.2014 r. wniósł o oddalenie powództwa, albowiem w jego ocenie nie ma żadnych podstaw do unieważnienia aktu notarialnego.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

D. P. prowadzi własną firmę, która zajmuje się pośrednictwem finansowym i ubezpieczeniowym, w tym udzielaniem pożyczek. Swoje usługi reklamuje w gazetach. Zdarzało się że w ramach prowadzonej działalności pośredniczył

w zawarciu umów pożyczek w większych kwotach, dla których zabezpieczeniem było przeniesienie własności nieruchomości. Z D. P. skontaktował się ojciec powódki, który wskazał, że jego córka potrzebuje pieniędzy, bo dostała pracę w innej miejscowości i musi kupić mieszkanie. D. P. przyjechał do K., obejrzał nieruchomość, a następnie szukał osoby, która udzieli powódce pożyczki. Z ojcem powódki ustalili kwotę jaką chce pożyczyć A. L. (1). Informował również ojca powódki, że w przypadku niespłacenia pożyczki nieruchomość będzie musiała zostać sprzedana, a pożyczkodawca będzie musiał się rozliczyć z reszty uzyskanej ceny. Ojciec powódki dopytywał się czy jeżeli w ciągu pół roku nie nastąpi spłata pożyczki to czy na pewno firma zajmie się sprzedażą nieruchomości i był z takiego rozwiązania zadowolony.

Dowód: - zeznania D. P. –k. 122-123

Aktem notarialnym z dnia 4 września 2013 roku Repertorium A numer (...) powódka zawarła z pozwanym umowę pożyczki oraz umowę przeniesienia własności na zabezpieczenie na podstawie której pozwany udzielił powódce pożyczki w kwocie 173 500 zł. Strony umowy oświadczyły że pożyczka zostaje udzielona do dnia 04.03.2014 r. i jest oprocentowana w wys. 16 % w skali roku, zatem całkowite jej oprocentowanie stanowi kwotę 13 880 zł i nie przekracza w stosunku rocznym czterokrotności stopy kredytu lombardowego Narodowego Banku Polskiego (§ 1 umowy). W § 2 umowy pozwany oświadczył, że część pożyczki w kwocie 93 500 zł przekazał pożyczkobiorcy przed podpisaniem aktu notarialnego, co pozwana potwierdziła oraz że resztę pożyczki w kwocie 80 000 zł zobowiązuje się przekazać pożyczkobiorcy do dnia 06.09.2013 r. w następujący sposób: kwotę 30 000 zł na konto komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym w K. M. W. celem spłaty całości zobowiązania z tytułu egzekucji prowadzonej pod sygn. Km (...) a kwotę 50 000 zł na konto pożyczkobiorcy. Zgodnie z § 3 umowy powódka zobowiązała się do zwrotu przedmiotu pożyczki w całości wraz z oprocentowaniem w terminie do dnia 04.03.2014 r. na rachunek bankowy pożyczkodawcy. Nadto powódka oświadczyła, że posiada dochody umożliwiające spłatę pożyczki wraz z oprocentowaniem oraz zapewniła, że nie znajduje się w przymusowym położeniu. Strony zastrzegły także, że w przypadku zwłoki w płatności, bez wyznaczania dodatkowego terminu, cała niespłacona kwota pożyczki staje się natychmiast wymagalna i podlegać będzie oprocentowaniu w wysokości aktualnej stopy odsetek maksymalnych określonej w art. 359 § 2 kc. W § 6 tej umowy powódka oświadczyła, że w celu zabezpieczenia zobowiązań wynikających z umowy pożyczki przenosi na rzecz powoda własność nieruchomości położonej w K. przy ul. (...) stanowiącej działkę nr (...) o obszarze 420 m², dla której Sąd Rejonowy w K. prowadzi księgę wieczystą pod oznaczeniem (...), a pozwany oświadczył, że własność przedmiotowej nieruchomości przyjmuje. W § 7 umowy strony podały wartość przedmiotowej nieruchomości na kwotę 220 000 zł. Jednocześnie strony oświadczyły, że przedmiot umowy pozostaje w posiadaniu jego dotychczasowej właścicielki – powódki, która zobowiązała się że w przypadku gdyby pożyczka nie została do dnia 04.03.2014 r. spłacona wyda przedmiot umowy w posiadanie nabywcy do dnia 04.04.2014 r. Z kolei w § 9 umowy pozwany oświadczył, że po dokonaniu przez pożyczkobiorcę spłaty całości zobowiązania zobowiązuje się do powrotnego przeniesienia na rzecz powódki własności przedmiotowej nieruchomości w terminie 7 dni od dnia całkowitej spłaty pożyczki, przy czym strony nadto ustaliły, że gdyby całkowita spłata pożyczki wraz z oprocentowaniem nie nastąpiła do dnia 04.04.2014 r. zobowiązanie do powrotnego przeniesienia własności wygasa. W § 10 ustalono, że w przypadku gdyby pożyczkobiorca nie spłacił pożyczki w terminie i nie doszło do powrotnego przeniesienia własności pożyczkodawca zobowiązuje się sprzedać przedmiotową nieruchomość za cenę rynkową , przy czym zobowiązany jest oddać jej dotychczasowej właścicielce różnicę pomiędzy ceną a sumą wszystkich roszczeń związanych z udzieloną pożyczką- w szczególności dotyczących zwrotu kapitału, zapłaty odsetek umownych, odsetek ustawowych, kosztów windykacji i egzekucyjnych a także kosztów sprzedaży. W § 12 nadto strony zwały ustalenie, że pożyczkobiorca ma prawo do odstąpienia od niniejszej umowy pożyczki w terminie 14 dni od dnia jej zawarcia.

Dowód: - kopia wypisu aktu notarialnego z dnia 04.09.2013 r. Rep. A numer (...) - k. 14-24,

Niniejsza umowa została zawarta w Kancelarii Notarialnej w P. przed notariuszem E. H.. Pozwany F. O. w tej kancelarii notarialnej ze swoim udziałem zawarł około 5 aktów notarialnych. Wszystkie umowy były umowami pożyczki z przeniesieniem własności nieruchomości na zabezpieczenie. Notariusz przed którą doszło do zawarcia umowy z udziałem powódki i pozwanego zawsze przed przeczytaniem aktu notarialnego informuje strony, że jeżeli mają jakiegokolwiek wątpliwości, pytania które nasuną się im w trakcie czytania treści aktu to mogą przerwać jego odczytywanie i zadać nasuwające się im pytania. Po odczytaniu aktu notariusz jeszcze raz pyta się uczestniczących

w czynności prawnej czy mają jakieś pytania bądź wątpliwości. W przypadku umów pożyczki z przewłaszczeniem własności na zabezpieczenie dodatkowo E. H. tłumaczy, głównie pożyczkobiorcy, w taki przystępny sposób jakie są skutki takiej czynności, a po tych wyjaśnieniach jeszcze raz pyta czy pożyczkobiorca zdaje sobie sprawę, z tego, że jeżeli nie spłaci pożyczki w umówionym terminie pożyczkodawca nie będzie miał obowiązku zwrotu nieruchomości oraz że ma prawo sprzedać nieruchomość i rozliczyć się z różnicy pomiędzy ceną nieruchomości a poniesionymi kosztami. Podczas zawierania przedmiotowej umowy oprócz stron obecny był też D. P..

Dowód: - zeznania świadka E. H. –k.113-114, zeznania świadka D. P. k. 122-123

Po zawarciu powyższej umowy pismem z dnia 18.09.2013 r. Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w K. poinformował Sąd Rejonowy w K. Wydział Ksiąg Wieczystych, że zostało zakończone postępowanie egzekucyjne prowadzone przeciwko dłużniczce A. L. (1), którego przedmiotem była egzekucja z nieruchomości położonej w K. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w K. prowadzi księgę wieczystą o nr (...) i wyraził zgodę na wykreślenie ostrzeżenia o skierowaniu egzekucji do wyżej opisanej nieruchomości.

Dowód: - kopia pisma komornika z dnia 18.09.2013 r. –k. 25,

Pożyczka nie została przez powódkę do chwili obecnej spłacona. Po upływie terminu spłaty pożyczki kontakt z ojcem powódki, zaangażowanym w jej udzielenie, był utrudniony. F. O. nie sprzedał przedmiotowej nieruchomości, bo nie ma na nią chętnych. Biuro nieruchomości aktualnie wyznaczyło cenę za nieruchomość w kwocie 140 000 zł. Był jedynie jeden klient, który obejrzał nieruchomość i zaproponował, że może ją kupić za 100 000 zł .

Dowód: - zeznania świadka D. P.- k.123

Sąd uznał za wiarygodne zeznania świadków: E. H. oraz D. P., albowiem znalazły one odzwierciedlenie w treści aktu notarialnego z dnia 04.09.2013 r. Nadto zeznania te były spójne i wzajemnie się uzupełniały. Nie zostały też w żaden sposób podważone przez którąkolwiek ze stron.

Dokumenty w oparciu, o które sąd ustalił powyższy stan faktyczny nie budziły wątpliwości Sądu co do swej autentyczności i prawdziwości, nie były też w żadnym zakresie kwestionowane przez strony.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Roszczenie powódki nie zasługuje na uwzględnienie.

Zdaniem powódki umowa pożyczki oraz umowa przeniesienia własności na zabezpieczenie winna zostać unieważniona, albowiem została przez nią zawarta pod wpływem błędu. W pozwie powódka zarzucała, że otrzymała od powoda kwotę 120 000 zł, a nie 173 500 zł i nie wie dlaczego notariusz taką kwotę pożyczki - udzielonej powódce - wpisał w treści aktu notarialnego. Nadto wskazała, że nie umawiała się na odsetki w wys. 16% oraz że przewłaszczenie domu miało być „tylko zabezpieczeniem i nigdy F. O. miał mi go nie zabierać”.

Zgodnie z art. art. 84 § 1 kc 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. Można powoływać się tylko na błąd uzasadniający przypuszczenie, że gdyby składający oświadczenie woli nie działał pod wpływem błędu i oceniał sprawę rozsądnie, nie złożyłby oświadczenia tej treści (błąd istotny). Z kolei art. 88 kc stanowi, iż uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia woli, które zostało złożone innej osobie pod wpływem błędu następuje przez oświadczenie złożone tej osobie na piśmie, uprawnienie do uchylenia się wygasa z upływem roku od jego wykrycia.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do terminu uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli, wskazać należy, że zdaniem Sądu, powódka zachowała termin wskazany w art. 88 kc. Sąd przyjął, iż termin ten należy liczyć

od dnia doręczenia pozwanemu w dniu 21.07.2014 roku odpisu pozwu zawierającego żądanie unieważnienia umowy zawartej pod wpływem błędu. Skoro niniejszej umowa została zawarta 04.09.2013 r. to uchylenie się od skutków oświadczenia woli, które nastąpiło w dniu 21.07.2014 r. zostało dokonane z dochowaniem terminu.

W piśmiennictwie i orzecznictwie uważa się, iż błędem jest niezgodne z rzeczywistością wyobrażenie o czynności, przy czym niezgodność może dotyczyć zarówno faktów, jak i prawa. Błąd w znaczeniu wady oświadczenia woli jest określany przez wielu autorów jako błąd postrzegania (błąd widzenia) - polega na fałszywym wyobrażeniu o właściwościach przedmiotu transakcji.

Przenosząc te teoretyczne rozważania na grunt niniejszej sprawy stwierdzić należy, iż oceniając wskazywane przez powódkę okoliczności, nie można przyjąć, iż działała ona pod wpływem wyżej zdefiniowanego błędu. Zdaniem Sądu Okręgowego nie można uznać, iż powódka nie wiedziała jakie skutki niesie umowa przeniesienia własności na zabezpieczenie, w szczególności, że miała nigdy nie stracić domu, albowiem stoi to w sprzeczności z treścią aktu notarialnego, zwłaszcza z § 6 umowy, w którym powódka oświadczyła, że przenosi na pozwanego własność nieruchomości oraz z § 8, w którym powódka zobowiązała się wydać nieruchomość w razie nie spłacenia pożyczki. Nadto z zeznań notariusza przed którym dokonywana była czynność jednoznacznie wynika, że tłumaczyła powódce skutki czynności kładąc akcent na uświadomienie pożyczkobiorcy, że jeżeli nie spłaci on pożyczki pożyczkodawca nie będzie miał obowiązku zwrotu nieruchomości oraz będzie mógł dokonać jej sprzedaży. Z treści aktu wyraźnie wynika także zobowiązanie do zwrotu pożyczki wraz z oprocentowaniem w wys. 16% w skali roku. Powódka nie wykazała również aby kwota udzielonej jej pożyczki w rzeczywistości była inna niż wynika to z aktu notarialnego. Nie powołała na tę okoliczność żadnych dowodów opierając się jedynie na swoich twierdzeniach zawartych w pozwie. Należy również podkreślić, iż samo twierdzenie strony nie jest dowodem, a twierdzenie dotyczące istotnej dla sprawy okoliczności powinno być udowodnione przez stronę to twierdzenie zgłaszającą (por. wyrok SN z 22.11.2001 r. I PKN 660/00, Wokanda 2002/7-8/44).

Sąd dokonał również analizy czy w niniejszej sprawie nie zaistniały w stosunku do powódki przesłanki z art. 388 § 1 kc, zgodnie z którym jeżeli jedna ze stron, wyzyskując przymusowe położenie, niedołęstwo lub niedoświadczenie drugiej strony, w zamian za swoje świadczenie przyjmuje albo zastrzega dla siebie lub dla osoby trzeciej świadczenie, którego wartość w chwili zawarcia umowy przewyższa w rażąco stopniu wartość jej własnego świadczenia, druga strona może żądać zmniejszenia swego świadczenia lub zwiększenia należnego jej świadczenia, a w wypadku gdy jedno i drugie byłoby nadmiernie utrudnione, może ona żądać unieważnienia umowy. Zebrany w sprawie materiał dowodowy, w szczególności w postaci zeznań świadka D. P., pozwolił Sądowi na ustalenie, iż pieniądze pożyczone od pozwanego miały zostać przeznaczone na kupno przez powódkę mieszkania w związku z podjęciem przez nią pracy w innej miejscowości. Zdaniem Sądu powyższe okoliczności, stanowiące de facto przyczynę zawarcia przez powódkę umowy pożyczki, nie mogą zostać uznane za takie, które stawiałyby ją w „przymusowym położeniu”. W orzecznictwie dominuje pogląd, że przymusowe położenie występuje, gdy strona znajduje się w takich warunkach materialnych, osobistych lub rodzinnych, które zmuszają do zawarcia umowy nawet bez ekwiwalentności świadczeń (za wszelką cenę) oraz nie pozwalają na swobodne pertraktacje (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 września 2005 roku, V CK 191/05, LEX nr 407057; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 października 1973 roku, I PR 388/73, LEX nr 14233; wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 27 października 2004 roku, I ACa 530/04, OSAB 2005, z. 1, poz. 28). Okoliczność, iż toczyła się egzekucja komornicza przeciwko powódce również nie świadczy, o tym, że znalazła się ona w przymusowym położeniu, albowiem całość zobowiązania z tytułu egzekucji wynosiła 30 000 zł i była ponad pięciokrotnie niższa niż kwota uzyskanej pożyczki, co świadczy o tym, że celem zawarcia umowy nie była tylko konieczność zaspokojenia egzekwowanego długu. Nadto wskazać należy, że jak wynika z zeznań D. P. powódka zawarła umowę pożyczki oraz umowę przeniesienia własności na zabezpieczenie, albowiem wcześniej próbował dokonać sprzedaży przedmiotowej nieruchomości, co jej się nie udało. Zaznaczyć należy, że powódka nie wykazała też aby jej własne świadczenie przewyższało świadczenie pozwanego. Przedłożony przez nią operat dotyczący wyceny nieruchomości jest dokumentem prywatnym i nie stanowi w niniejszej sprawie dowodu na wskazaną w nim wartość nieruchomości. Nadto jak wynikało z zeznań D. P. pozwany szuka chętnych na tę nieruchomość i obecnie

została ona przez biuro nieruchomości wystawiona za kwotę 140 000 zł, co jest kwotą niższą od kwoty udzielonej powódce pożyczki.

Mając powyższe na uwadze Sąd uznał, iż brak przesłanek do unieważnienia umowy z dnia 04.09.2013 r.

O kosztach procesu powstałych pomiędzy stronami Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 kpc i wynikającej z tego przepisu zasady odpowiedzialności za wynik procesu. Powódka reprezentowana była przez pełnomocnika ustanowionego z urzędu, na rzecz którego na podstawie § 2 i § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U.z 2002 r. Nr 163, poz. 1349 ze zm.) należało zasądzić od Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w K. kwotę 8856 zł tytułem nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powódce z urzędu.

Angelika Lewandowska