

Sygn. akt I C 350/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 lipca 2016 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny:  
Przewodniczący: SSR Tadeusz Kotuk  
Protokolant: st. sekr. sąd. Anna Szymańska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 4 lipca 2016 r. w G. sprawy z powództwa D. J. przeciwko P. N.

o ustalenie

I. ustala, że umowa pożyczki zawarta pomiędzy D. J. a P. N. w dniu 16 kwietnia 2014 r. przed notariuszem K. A. w G. – zmieniona w dniu 20 maja 2014 r. – jest nieważna;

II. ustala, że zawarta w dniu 20 maja 2014 r. przed notariuszem K. A. w G. umowa pomiędzy D. J. a P. N. o przeniesienie własności nieruchomości objętej księgą wieczystą (...) na zabezpieczenie – jest nieważna;

III. zasądza od pozwanego P. N. na rzecz powódki D. J. kwotę 2.952 zł (dwa tysiące dziewięćset pięćdziesiąt dwa złote) tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej świadczonej powódce z urzędu przez adwokata W. T. z G.;

IV. nakazuje ściągnąć od pozwanego P. N. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni kwotę 2.215,02 zł (dwa tysiące dwieście piętnaście złotych dwa grosze) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Dnia 19 września 2017 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni stwierdza, że niniejszy tytuł uprawnia do egzekucji w zakresie pkt. IV na rzecz wierzyciela **Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Gdyni (NIP (...))** przeciwko pozwanemu **P. N. (PESEL (...))** oraz poleca wszystkim organom, urzędów oraz osobom, których to może dotyczyć, aby postanowienia tytułu niniejszego wykonały, a gdy o to prawnie będą wezwane udzieliły pomocy.

Orzeczenie podlega wykonaniu jako prawomocne.

Sędzia Sądu Rejonowego w Gdyni

Tadeusz Kotuk

Tytuł wykonawczy wydano wierzycielowi Skarbowi Państwa Sądowi Rejonowemu w Gdyni.

Sygn. akt I C 350/15

## UZASADNIENIE

### **Stan faktyczny**

W dniu 16 kwietnia 2014 r. doszło zawarcia przed notariuszem K. A. w G. umowy pomiędzy D. J. a P. N. (reprezentowanym prze G. S. (1)), której przedmiotem było udzielenie D. J. pożyczki w kwocie 40.000 zł z oprocentowaniem na poziomie 16% rocznie oraz obowiązkiem zwrotu do dnia 16 czerwca 2014 r. W celu zabezpieczenia wiarygodności D. J. przeniosła na P. N. prawo własności lokalu mieszkalnego nr (...) objętego księgą wieczystą (...). Zastrzeżono też, że w razie niedokonania terminowego zwrotu pożyczki P. N. będzie uprawniony do zatrzymania w/w nieruchomości bez obowiązku jej zwrotu.

Dowód: umowa, k. 152-155

Przed tym samym notariuszem umową z dnia 20 maja 2014 r. zmieniono termin zwrotu pożyczki na dzień 20 maja 2014 r. i w związku z niezwróceniem pożyczki G. S. (1) w imieniu P. N. zatrzymał prawo własności przedmiotowego lokalu.

Dowód: umowa, k. 7-8

W czasie zawierania przedmiotowych umów D. J. pozostawała w powierzchownym kontakcie i mogła jawić się jako osoba psychicznie zdrowa. Jednak w rzeczywistości ujawniała uwarunkowane wieloczynnikowo organiczne zaburzenia osobowości oraz uzależnienie od alkoholu. **Znajdowała się więc w stanie istotnie ograniczającym, lecz nie wyłączającym świadome albo swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli.** Motywacja powódki do zawarcia przedmiotowych umów była związana z narastającą świadomością problemów finansowych. Jej zachowanie cechowało się naiwnością, sugestywnością oraz brakiem przewidywania możliwych konsekwencji. Myślenie powódki ogniskowało się na rozwiązaniu problemów finansowych, związanych z wcześniejszą nieumiejętnością zarządzania własnymi finansami.

Dowód: opinia biegłego psychiatry, k. 178-187, 214-218

zeznania M. S.

zeznania B. J.

### **Ocena dowodów**

Sąd dał wiarę opinii biegłego lekarza specjalisty psychiatry P. S.. Z opinii (w tym uzupełniającej) wynika, że biegły zapoznał się dogłębnie z zebraniem w sprawie materiałem dowodowym w postaci dokumentów i zeznań córek pozwanej. Zapoznawał się też z aktualnym stanem powódki (hospitalizowanej w szpitalu psychiatrycznym). Opinia w ostatecznym kształcie nie była przez strony kwestionowana.

Zeznania świadków (córek powódki) są zdaniem Sądu w pełni wiarygodne. Opisują one szczerze zachowania matki, zmagającej się z zaburzeniami psychicznymi, uzależnieniem od alkoholu, bezkrytycznością, naiwnością jej myślenia, motywacją ograniczającą się do zaspokojenia chwilowych potrzeb finansowych.

Poza tym fundamentem rozstrzygnięcia były oczywiście dwa akty notarialne, będące zasadniczym przedmiotem postępowania. Kompletność i autentyczność złożonych odpisów tych aktów notarialnych nie była przez strony wzajemnie podnoszona.

### **Kwalifikacja prawna**

Przyczyną uznania obu kwestionowanych umów za nieważne było uznanie ich za niezgodne z zasadami współżycia społecznego (art. 58 § 2 k.c.).

W niniejszej sprawie doszło do wykorzystania osoby z istotnymi zaburzeniami psychicznymi do wyłudzenia od niej prawa własności lokalu za sumę 40.000 zł przy posłużeniu się umową pożyczki wraz z umową przeniesienia własności nieruchomości na zabezpieczenie. Układ treści obu tych umów był tego rodzaju, że pozwany – zważywszy na sytuację zdrowotną i finansową powódki – doskonale wiedział, że pożyczka nie zostanie spłacona w terminie, co umożliwi bezwarunkowe zatrzymanie prawa własności lokalu za odpłatnością znacznie niższą (co najmniej o połowę) od jego rynkowej wartości. Wskazuje na to fakt, że termin zwrotu pożyczki wynosił zaledwie 2 miesiące (w przypadku typowych umów pożyczek zawieranych przez instytucje finansowe są one rozkładane nawet na kilka lat), a później został nawet o prawie połowę skrócony, a powódka na to się bezkrytycznie zgodziła. Żadnej ze stron nie chodziło więc tak naprawdę o zwrot pożyczki, lecz o nabycie przez pozwanego lokalu za sumę znacznie poniżej jego rzeczywistej wartości, przy wykorzystaniu poważnej ułomności psychicznej powódki. C. obu umów była więc zupełnie inna od

zewnątrznie deklarowanej. Jest oczywistym, że gdyby dowolna obca osoba poznała powódkę, dostrzegła jej zaburzenia psychiczne oraz dowiedziała się o jej problemach finansowych, nigdy nie udzieliłaby jej jakiegokolwiek pożyczki, bo wiedziałaby, że nie zostanie nigdy spłacona (nie mówiąc już o terminie jednego lub dwóch miesięcy). Takich, „życzliwych” osób zresztą w ogóle się nie spotyka, bo nikt zdrowo myślący nie zmierza do wyzbywania się swojego majątku w tak naiwny i bezproduktywny sposób. Nie ma z kolei dowodów, że także pozwany (lub jego pełnomocnik G. S.) pozostawali na zbliżonym do powódki poziomie naiwności lub prezentowali podobną skalę zaburzeń psychicznych.

W niniejszym przypadku mieliśmy więc do czynienia z przeniesieniem mechanizmu pożyczek „lombardowych” na rynek obrotu nieruchomościami. Formalnie, zewnętrznie obie umowy (pożyczka i zabezpieczenie poprzez przeniesienie własności nieruchomości) są legalne i ważne. Na czym więc polega różnica w porównaniu do typowych umów pożyczek „lombardowych” i co decyduje o uznaniu ich in concreto za niezgodne z zasadami współżycia społecznego? Mianowicie to, że utrata ruchomości zastawionych w lombardzie z powodu niespłacenia pożyczki nie wpływa zasadniczo na dalsze życie klienta. Natomiast w przypadku zabezpieczenia spłaty pożyczki nieruchomością stanowiącą – jak w tym przypadku – jedyny wartościowy składnik majątku powódki oznacza igranie z podstawami egzystencji ludzkiej, a mianowicie grozi po prostu bezdomnością. Umowy, które są zawierane przez stronę z istotnym ograniczeniem poczytalności, a które jednocześnie skutkują powstaniem poważnego ryzyka bezdomności takiej osoby, są niezgodne z zasadami współżycia społecznego, gdyż prawo winno bezwzględnie chronić osoby z zaburzeniami psychicznymi przede wszystkim przed ryzykiem bezdomności, co dla tej kategorii osób stanowi skutek szczególnie dotkliwy. Chęć zawierania takich umów przez osoby z zaburzeniami psychicznymi jest właśnie jednym z dowodów na to, że wymagają one takiej ochrony, gdyż nie są zdolne do wyobrażenia sobie realnych skutków ich realizacji. Nie byłoby ze strony Sądu zarzutów pod adresem takiego układu umów jak objęta pozwem, gdyby stan faktyczny towarzyszący ich zawarciu był inny: np. pożyczkobiorca jest pełni zdrowy i stale handluje lokalami, a jeden z nich (w którym nie zamieszkuje) postanawia oddać na zabezpieczenie spłaty pożyczki. To wskazuje na istotę problemu w tej sprawie, te same literalnie umowy mogą być w pewnych sytuacjach ważne i zgodne z zasadami współżycia społecznego, a w innych – nie. W niniejszym przypadku „załatwienie” powódce innego lokalu okazało się tymczasowym buforem, który miał ją tylko utwierdzić w słuszności swojego naiwnego postępowania. Z nadziei o ładnym „domku” dla powódki nic się nie spełniło (o czym wspominają świadkowie).

Z kolei należy wyjaśnić, że dokonując powyższej subsumpcji Sąd musiał z urzędu brać pod uwagę nieważność czynności prawnej, nawet jeżeli taki postulat został przez stronę powodową nieadekwatnie umotywowany. W niniejszej sprawie powódka domagała się ustalenia nieważności obu przedmiotowych umów, a więc sąd uwzględniając powództwo niewątpliwie nie naruszył art. 321 § 1 k.p.c. Również wszystkie okoliczności skutkujące uznaniem ich za nieważne w świetle art. 58 § 2 k.c. nie wykraczają poza opis faktów przytoczonych w pozwie. Nie jest więc tak, że sąd opierał się na innej niż przytoczona w pozwie podstawie faktycznej żądania. Inna jest jedynie interpretacja prawna przytoczonych faktów, bowiem – co wynika z ustaleń faktycznych – nieważność w tym przypadku nie wynikała ani z przesłanek zawartych w art. 388 § 1 k.c., ani z treści art. 82 k.c. Nie było też w niniejszej sprawie błędu lub podstępu (art. 84-86 k.c.). Należy także stwierdzić, że deklarowanie przez powódkę w treści aktu notarialnego, że nie jest w sytuacji przymusowej, nie przekreśla możliwości uznania, że umowy były niezgodne z zasadami współżycia społecznego z przyczyn wyjaśnionych powyżej. Gdyby było inaczej, w każdej umowie cywilnoprawnej zawierano by tego rodzaju deklaracje i przepisy art. 388 lub 58 § 2 k.c. stałyby się od tego momentu martwe. Co więcej, zawarcie takiego zastrzeżenia z pewnością nie było osobistym pomysłem istotnie zaburzonej psychicznie powódki, co sugeruje, że druga strona umowy z góry wiedziała, że lepiej takie zastrzeżenie zawrzeć na wypadek późniejszych zarzutów. To dodatkowo dowodzi z góry powziętego zamiaru strony pozwanej polegającego na planie korzystnego od strony finansowej nabycia własności nieruchomości za pomocą spornych umów.

Mając powyższe na uwadze powództwo uwzględniono orzekając na mocy art. 189 k.p.c. w zw. z art. 58 § 2 k.c. (**punkt I. i II.** sentencji).

### **Koszty**

O kosztach procesu orzeczono na mocy art. 98 § 1 k.p.c. jak w **punkcie II.** sentencji, zasądzając na rzecz powódki koszty nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (2.400 zł + 23% VAT, § 19 w zw. z § 6 pkt 4 rozporządzenia Ministra S. z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie [...]).

Zgodnie z § 21 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie [...] **w sprawie cywilnej, w której kosztami procesu został obciążony przeciwnik procesowy strony korzystającej z pomocy udzielonej przez adwokata ustanowionego z urzędu, koszty, o których mowa w § 19, sąd przyznaje po wykazaniu bezskuteczności ich egzekucji.** Innymi słowy, koszty będą ewentualnie w przyszłości zasądzone na rzecz pełnomocnika z urzędu w razie wykazania bezskuteczności ich egzekucji od pozwanego.

W **punkcie IV.** sentencji nakazano na mocy art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych ściągnąć od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni wydatki na sporządzenie opinii biegłego.