

Sygn. akt: I C 520/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 lutego 2020 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Joanna Jank
Protokolant:	starszy sekretarz sądowy Iwona Górską

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 18 lutego 2020 r. w G.

sprawy z powództwa **H. F.**

przeciwko (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

I. Uzgadnia treść księgi wieczystej (...) z rzeczywistym stanem prawnym w ten sposób, że w dziale II w miejsce wpisu jako właściciela (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. nakazuje wpisać H. F.

II. Zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 5417 zł (pięć tysięcy czterysta siedemnaście złotych) z tytułu zwrotu kosztów postępowania

III. Nakazuje ściągnąć od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni kwoty 10 500 zł (dziesięć tysięcy pięćset złotych) z tytułu opłaty od pozwu, od obowiązku uiszczenia której zwolniona była powódka

Sygnatura akt: I C 520/19

UZASADNIENIE

Powódka H. F. wniosła pozew przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. o uzgodnienie księgi wieczystej nr (...) z rzeczywistym stanem prawnym poprzez wpisanie w dziale II. powódki jako właścicielki w miejsce pozwanego. W uzasadnieniu pozwu wskazano, że w dniu 15 grudnia 2017r. strony zawarły umowę leasingu, na podstawie której pozwana zobowiązała się nabyć od powódki lokal mieszkalny położony w G. przy ul. (...) i oddać go powódce do używania i pobierania pożytków na okres leasingu w zamian za wynagrodzenie. Umowa leasingu została zawarta pośpiesznie, bez jej przeczytania, na korytarzu kancelarii notarialnej przed podpisaniem umowy sprzedaży ww. nieruchomości. Zdaniem powódki umowa sprzedaży lokalu oraz umowa leasingu są bezwzględnie nieważne, albowiem powódka od co najmniej sześciu lat przejawia oznaki upośledzenia umysłowego, ma problemy z logicznym rozumowaniem i czytaniem ze zrozumieniem. Jak wskazano w momencie zawarcia obu ww. umów powódka znajdowała się w stanie wyłączającym świadome albo swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli.

(pozew k. 3-7)

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości. Zdaniem pozwanej spółki podczas podpisania aktu notarialnego powódka nie przejawiała żadnych oznak zdenerwowania, niezrozumienia czy oznak problemów natury psychicznej.

Nadto, powódka wskazywała, że środki pozyskane ze sprzedaży mieszkania przeznaczy na dofinansowanie spółki (...) sp. z o.o. Pozwany zauważył, że od zawarcia umowy powódka spłaca regularnie opłaty leasingowe. Pozwana zarzuciła, że powódka nie udowodniła, że w chwili zawarcia umowy znajdowała się w stanie wyłączającym świadome albo swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli. Pozwana podniosła, że powódka jako wspólnik ww. spółki kapitałowej uczestniczy aktywnie w pracy jej organów, a przed podpisaniem umowy własnym staraniem uzyskała dokumenty potrzebne do sprzedaży mieszkania, co przeczy twierdzeniom zawartym w pozwie o stanie powódki w dacie zawarcia kwestionowanych umów.

(odpowiedź na pozew k. 64-70)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W grudniu 2017r. pośrednik P. K. zgłosił się do (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W., wskazując, że powódka H. F. jest zainteresowana uzyskaniem finansowania. Przed zawarciem umowy pozwana nie badała zdolności kredytowej powódki.

(dowód: przesłuchanie prezesa zarządu pozwanej spółki (...) płyta CD k. 278)

W dniu 15 grudnia 2017r. pomiędzy (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. (jako finansującym) a powódką H. F. (jako korzystającym) została zawarta umowa leasingu nr (...), na podstawie której finansujący zobowiązał się – zastrzeżeniem warunków określonych w umowie i OWU – nabyć przedmiot leasingu w postaci lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w G. przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...) za łączną cenę 210.000 zł, a korzystający zobowiązał się do zapłaty wynagrodzenia w terminach wskazanych w harmonogramie opłat, stanowiącym załącznik do umowy. Po upływie okresu leasingu (ewentualnie po rozwiązaniu umowy leasingu) i dokonaniu zapłaty całego wynagrodzenia i wykonaniu wszelkich innych zobowiązań korzystającego wobec finansującego, korzystającemu przysługuje roszczenie o przeniesienie na korzystającego własności przedmiotu leasingu na zasadach określonych w OWU. Okres leasingu wynosił 60 miesięcy od daty początkowej tj. od dnia podpisania protokołu zdawczo - odbiorczego. Umowa leasingu została zawarta na czas oznaczony do końca okresu leasingu. Zgodnie z harmonogramem opłaty leasingowe wynosiły 1.500 zł miesięcznie i były płatne do dnia 15 każdego miesiąca. Nadto, przy zawarciu umowy korzystający zobowiązany był do zapłaty opłaty wstępnej w kwocie 135.000 zł, a przy zakończeniu leasingu, w dniu 15 grudnia 2022r. opłaty końcowej w kwocie 100.000 zł.

(dowód: umowa leasingu nr (...) k. 10-12, Ogólne warunki umowy leasingu k. 13-17, harmonogram opłat leasingowych k. 18-19)

Przedmiotowa umowa leasingu została zawarta w kancelarii notarialnej notariusza J. W. przed podpisaniem aktu notarialnego.

(dowód: przesłuchanie prezesa zarządu pozwanej spółki (...) płyta CD k. 278)

W dniu 15 grudnia 2017r. strony podpisały protokół zdawczo – odbiorczy, na mocy którego przedmiot leasingu został wydany korzystającej.

(dowód: protokół zdawczo – odbiorczy z dnia 15 grudnia 2017r. k. 20)

W dniu 15 grudnia 2017r. strony zawarły porozumienie, ustalając, że opłata wstępna w kwocie 135.000 zł zostanie w całości rozliczona jako część ceny nabycia przedmiotu leasingu.

(dowód: porozumienie z dnia 15 grudnia 2017r. k. 21)

W dniu 15 grudnia 2017r. przed notariuszem J. W. prowadzącym kancelarię notarialną w G. strony zawarły umowę sprzedaży, na mocy której powódka sprzedała na rzecz pozwanej spółki prawo własności – stanowiącego odrębną nieruchomość – lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w G. przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy w Gdyni

proceedzi księgę wieczystą nr (...) wraz z udziałem w wysokości 58/5.000 części w nieruchomości wspólnej. W umowie wskazano, że cena sprzedaży wynosi 210.000 zł, przy czym część tej ceny w kwocie 135.000 zł została już zapłacona, zaś pozostała część ceny w kwocie 75.000 zł miała zostać zapłacona w trzech częściach w terminie najpóźniej do dnia 18 grudnia 2017r. na rachunki bankowe P. K. (10.000 zł), J. A. (5000 zł) oraz na rachunek powódki (60.000 zł).

(dowód: umowa sprzedaży k. 22-27)

W dniu 12 lutego 2018r., na podstawie wniosku z dnia 15 grudnia 2017r., w dziale II. księgi wieczystej nr (...) jako właściciel nieruchomości – w miejsce powódki – została wpisana (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W..

(dowód: odpis zupełny z księgi wieczystej k. 28-36)

Powódka nie poinformowała rodziny o zawarciu ww. umów. Brat powódki R. S. przypadkowo znalazł w mieszkaniu akt notarialny sprzedaży mieszkania w czasie pobytu powódki w szpitalu po urazie stawu biodrowego.

(dowód: zeznania świadka R. S. płyta CD k. 61)

Początkowo powódka sama dokonywała opłat leasingowych, natomiast od 2018r. kolejne wpłaty były już dokonywane przez brata i bratanicę powódki.

(dowód: zeznania świadka J. Ż. płyta CD k. 165, potwierdzenia dokonania przelewu bankowego k. 77-93)

Powódka ma 76 lat (ur. (...)), utrzymuje się z emerytury w kwocie 1.661 zł. Powódka nie posiada żadnego wartościowego majątku.

(dowód: decyzja ZUS k. 45-48, przesłuchanie powódki płyta CD k. 278)

Powódka ma wykształcenie średnie, pracowała w dziale gospodarczym (...).

(dowód: zeznania świadka R. S. płyta CD k. 61)

Powódka uczestniczyła w zebraniach wspólnoty mieszkaniowej przed 2017r. W 2018r. powódka złożyła u administratora budynku wnioski o dodatek mieszkaniowy i dowiedziała się, że nie jest już właścicielem mieszkania.

(dowód: zeznania świadka M. M. płyta CD k. 165)

Powódka od stycznia 2015r. była współnikiem (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G., posiadała 10 udziałów o łącznej wartości 500 zł. Natomiast 90 udziałów w spółce należy do bratanicy powódki J. Ż..

(dowód: odpis z KRS k. 94-101, zeznania świadka J. Ż. płyta CD k. 165)

Po rozwodzie J. Ż. poprosiła powódkę, aby została udziałowcem w miejsce byłego męża. Działalność powódki w spółce ograniczała się do corocznego podpisania sprawozdania finansowego. Powódka nie uczestniczyła w pracach organów spółki, nie otrzymywała wynagrodzenia. Przy podpisywaniu sprawozdania finansowego J. Ż. za każdym razem musiała dokładnie tłumaczyć powódce co ma zrobić. W 2018r. powódka zbyła udziały w spółce.

(dowód: zeznania świadka J. Ż. płyta CD k. 165)

W ciągu kilku ostatnich lat stan powódki ulegał stopniowemu pogorszeniu. Około 2017r. brat powódki udzielił jej pożyczki na zakup nowych drzwi w kwocie 4.000 zł. Gdy roszczenie o zwrot pożyczki stało się wymagalne powódka miała tylko 100 zł i nie wiedziała, co stało się z pozostałą kwotą. Innym razem powódka wyszła na chwilę z domu, lecz wróciła dopiero po 8-9 godzinach i nie wiedziała, gdzie w tym czasie była. Aktualnie powódka pozostaje pod opieką rodziny.

(dowód: zeznania świadka R. S. płyta CD k. 61)

U powódki występuje zespół otępienny o umiarkowanym nasileniu i o najpewniej mieszanej etiologii. Kontakt powódki z rzeczywistością jest tylko pozornie zachowany, jest bezkrytyczna w ocenie własnej sytuacji. Globalne orientacyjne funkcjonowanie umysłowe powódki jest zaburzone chorobowo, a jej funkcje poznawcze znacznie obniżone i upośledzone. Powódka jest podatna na sugestie. Z uwagi na brak dokumentacji medycznej z 2017r. nie ma możliwości określenia stanu powódki w okresie zawarcia umów z dnia 15 grudnia 2017r.

(dowód: pisemna opinia biegłej sądowej z zakresu psychiatrii I. Ś. k. 127-135)

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów, dowodu z zeznań świadków R. S., M. M., J. Ż. dowodu z przesłuchania stron oraz dowodu z opinii biegłej sądowej z zakresu psychiatrii.

Oceniając zgromadzony w niniejszej sprawie materiał dowodowy Sąd nie dopatrywał się żadnych podstaw do kwestionowania wiarygodności dokumentów powołanych w ustaleniach stanu faktycznego. Zważyć bowiem należy, iż część spośród wymienionych powyżej dokumentów (akt notarialny, odpis z księgi wieczystej, odpisy z KRS) ma charakter dokumentów urzędowych i w związku z tym dokumenty te korzystają z domniemania autentyczności oraz prawdziwości treści zawartych w powołanych dokumentach z prawdą. Podobnie, za prawdziwe Sąd uznał dokumenty prywatne w postaci umowy leasingu zwrotnego oraz dokumentów związanych z wykonaniem tej umowy. Sąd miał na względzie, że żadna ze stron nie kwestionowała autentyczności tych dokumentów, ani też nie zaprzeczyła, iż osoby podpisane pod tymi pismami nie złożyły oświadczeń w nich zawartych. Nie ulega wątpliwości, że takie dokumenty zostały faktycznie sporządzone i zawierają oświadczenia powódki oraz osoby upoważnionej do reprezentacji pozwanej spółki. Natomiast, odrębną kwestią była ocena ważności wymienionych powyżej umów, o czym mowa w dalszej części niniejszego uzasadnienia.

Brak było podstaw do kwestionowania zeznań świadków R. S., M. M., J. Ż.. Zdaniem Sądu zeznania wymienionych osób były szczerze, wewnętrznie spójne i niesprzeczne z innymi dowodami zebranymi w niniejszej sprawie, a nadto nie budziły żadnych wątpliwości w świetle zasad doświadczenia życiowego oraz zasad logicznego rozumowania.

Natomiast, jedynie częściowo Sąd dał wiarę zeznaniom prezesa zarządu pozwanej spółki (...). W swoich zeznaniach M. B. opisał m.in. okoliczności zawarcia umowy leasingu, wskazując, że podpisanie tej umowy poprzedziły półtoragodzinne rozmowy stron w kancelarii notarialnej notariusza J. W., w których szczegółowo wytłumaczono powódce charakter i treść umowy leasingu. Zdaniem Sądu zeznania pozwanego nie zasługują na wiarę. W świetle zasad doświadczenia życiowego wydaje się wysoce wątpliwe, aby notariusz zezwolił na tak długie rokowania stron w swojej kancelarii, dotyczące umowy, która nie jest objęta czynnością notarialną. W swoich zeznaniach M. B. próbował przedstawić swoją rolę w zawarciu kwestionowanych umów w pozytywnym świetle, wskazywał, że szczegółowo wypytywał powódkę o cel umowy, dopytywał, czy będzie miała z czego spłacać raty leasingowe, a przed podpisaniem umowy powódka otrzymała do przeczytania projekt umowy. Zeznania te są jednak wewnętrznie sprzeczne, albowiem z jednej strony pozwany wskazuje, że wypytywał powódkę o jej sytuację finansową a z drugiej przyznał, że nie badał zdolności kredytowej powódki, mimo że ostatnia rata leasingowa wynosiła 100.000 zł. Zdaniem Sądu, w wypadku, gdyby osoby pełniące funkcje organów pozwanej spółki kierowały się uczciwymi pobudkami, sprawdziłyby sytuację majątkową powódki i oceniły ekonomiczny sens umowy leasingu. Brak takich działań natomiast wskazuje, że jedynym celem umowy było przejęcie mieszkania powódki za kwotę poniżej wartości rynkowej.

Za wiarygodny dowód w niniejszej sprawie Sąd uznał również opinię wydaną przez biegłą sądową z zakresu psychiatrii I. Ś.. Sąd miał na względzie, że przedmiotowa opinia została sporządzona w sposób rzetelny i fachowy, z uwzględnieniem całokształtu materiału dowodowego, w szczególności dołączonej do akt sprawy dokumentacji medycznej dotyczącej leczenia pozwanego, a także na podstawie wywiadu od powódki. Niestety, z uwagi na brak dokumentacji medycznej dotyczącej leczenia psychiatrycznego powódki z 2017r., mając na względzie dynamiczny

postęp otępienia, biegła nie była w stanie kategorycznie wskazać w jakim stanie powódka znajdowała się w momencie zawierania spornych umów z pozwaną spółką.

W niniejszej sprawie powódka domagała się uzgodnienia księgi wieczystej nr (...) z rzeczywistym stanem prawnym poprzez wpisanie w dziale II. powódki jako właścicielki w miejsce pozwanego, wskazując, że umowa sprzedaży na podstawie której pozwany nabył własność przedmiotowej nieruchomości jest bezwzględnie nieważna, albowiem w dacie jej zawarcia powódka znajdowała się w stanie wyłączającym świadome albo swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli. Podstawę prawną powództwa stanowił przepis art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity Dz.U. z 2018 r. poz. 1916), zgodnie z którym w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym osoba, której prawo nie jest wpisane lub jest wpisane błędnie albo jest dotknięte wpisem nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia, może żądać usunięcia niezgodności.

Zgodnie z art. 82 kc nieważne jest oświadczenie woli złożone przez osobę, która z jakichkolwiek powodów znajdowała się w stanie wyłączającym świadome albo swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli. Dotyczy to w szczególności choroby psychicznej, niedorozwoju umysłowego albo innego, chociażby nawet przemijającego, zaburzenia czynności psychicznych. W doktrynie brak świadomości jest powszechnie definiowany jako stan braku rozeznania, niemożność zrozumienia zachowań własnych i cudzych czy niezdawanie sobie sprawy ze znaczenia i skutków własnego postępowania (por. Z. Radwański, [w:] System Prawa Prywatnego, t. 2, 2008, s. 385; B. Lewaszkiewicz-Petrykowska, [w:] M. Pyziak-Szafnicka, P. Księżak (red.), Kodeks cywilny..., 2014, s. 960; K. Pietrzykowski, [w:] K. Pietrzykowski, Kodeks cywilny. Komentarz, t. 1, 2015, s. 385). W orzecnictwie wskazuje się, że stan wyłączający świadome powzięcie decyzji i wyrażenie woli nie może być rozumiany dosłownie, wobec czego nie musi oznaczać całkowitego zniesienia świadomości i ustania czynności mózgu. Wystarczy istnienie takiego stanu, który oznacza brak rozeznania, niemożność rozumienia posunięć własnych i posunięć innych osób oraz niezdawanie sobie sprawy ze znaczenia i skutków własnego postępowania. Stan taki musi przy tym wynikać z przyczyny wewnętrznej, a więc ze stanu, w jakim znajduje się osoba składająca oświadczenie woli, a nie z okoliczności zewnętrznych, w jakich osoba ta się znalazła. Tylko istotnie występujące dysfunkcje postrzegania, czy też oceny własnych działań mogą doprowadzić do stwierdzenia nieważności umowy z przyczyn wymienionych w art. 82 kc. Jeżeli w toku procesu ich zaistnienia nie wykazano, jakiegokolwiek teoretyczne sytuacje, nie mogą być brane pod uwagę (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 23 stycznia 2014r., I ACa 795/13, L.). Natomiast, stan wyłączający swobodę należy rozumieć jako wykluczający możliwość podejmowania jakiegokolwiek samodzielnej decyzji lub inaczej jako sytuację wyłączającą możliwość swobodnego, nieskrępowanego wyboru zachowania. O ile w przypadku wyłączenia świadomości podkreśla się, iż dla zastosowania art. 82 kc nie musi być ona całkowicie zniesiona, że wystarczy istnienie takiego stanu, który oznacza brak rozeznania, niemożność rozumienia posunięć własnych i posunięć innych osób oraz niezdawanie sobie sprawy ze znaczenia i skutków własnego postępowania, o tyle tego rodzaju stanowisko nie zostało nigdy wyrażone w przypadku stanu wyłączającego swobodne podjęcie decyzji i wyrażenie woli. Wręcz przeciwnie przy ocenie omawianego stanu należy zachować daleko posuniętą ostrożność, chodzi bowiem o stan wyłączający swobodę, a nie tylko ją ograniczający (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 20 sierpnia 2014r., VI ACa 1180/13, L.).

W świetle art. 6 kc na stronie powodowej spoczywał ciężar wykazania przesłanek nieważności umowy, będącej podstawą nabycia nieruchomości. W toku niniejszego postępowania powódka jednak nie zdołała wykazać, że w chwili zawarcia umowy sprzedaży oraz umowy leasingu zwrotnego znajdowała się w stanie wyłączającym świadome albo swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli. Na wniosek strony powodowej Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu psychiatrii. W przedłożonej opinii biegła określiła wyłącznie aktualny stan powódki, wskazując, że powódka cierpi na zespół otępienny o umiarkowanym nasileniu i o najpewniej mieszanej etiologii. Natomiast biegła nie była w stanie w oparciu o dostępny materiał źródłowy stwierdzić jaki był stan powódki w okresie zawarcia umów tj. w dniu 15 grudnia 2017r. Powódka bowiem nie leczyła się psychiatrycznie i stąd nie ma dokumentacji medycznej z tego okresu. Jednocześnie biegła zauważyła, że zespół otępienny jest procesem dynamicznym, postępującym przez wiele lat. W przypadku powódki nie wiadomo jak długo rozwijała się choroba otępienna. Stąd na podstawie obecnego stanu powódki i oceny jej bieżącego funkcjonowania nie sposób ustalić, jaki był stan powódki w dacie zawarcia umowy.

Zatem opinia biegłej nie dostarczyła wiadomości specjalnych co do stanu powódki w grudniu 2015r., a wobec braku innych wiarygodnych dowodów, należało uznać, że brak jest podstaw do stwierdzenia nieważności umowy w oparciu o przepis art. 82 kc.

Zważyć należy, iż zgodnie z powszechnie przyjętym w orzecznictwie i piśmiennictwie poglądem sąd z urzędu uwzględnia bezwzględnie nieważność czynności prawnej (por. wyrok SN z dnia 26 stycznia 2006r., II CK 374/05, L.). W wyroku z dnia 3 listopada 2010r., V CSK 142/10, L., Sąd Najwyższy stwierdził, że uwzględnienie przez sąd orzekający sankcji nieważności z urzędu ma miejsce, jeśli jej zastosowanie wynika z zebranego materiału dowodowego. Należy zwrócić uwagę, że Sąd z urzędu bada również zgodność czynności prawnej z zasadami współżycia społecznego, nawet jeśli żadna ze stron czynności nie podnosi zarzutu sprzeczności z zasadami współżycia społecznego (por. wyrok SN z dnia 25 kwietnia 1989r., I CR 137/89, L.). W związku z powyższym Sąd nie jest związany wskazanymi w pozwie podstawami nieważności, lecz może z urzędu stwierdzić nieważność czynności prawnej, gdy istnieje do tego podstawa w oparciu o zebrany w sprawie materiał dowodowy. Korzystając z tego uprawnienia, w oparciu o dowody znajdujące się w aktach sprawy, Sąd uznał, że zarówno umowa sprzedaży, jak też umowa leasingu zwrotnego jest niezgodna z zasadami współżycia społecznego, a w konsekwencji nieważna. Zgodnie bowiem z treścią art. 58 § 2 kc nieważna jest czynność prawna sprzeczna z zasadami współżycia społecznego. W judykaturze wskazuje się, że odwołanie się do zasad współżycia społecznego oznacza odwołanie się do idei słuszności w prawie i do powszechnie uznawanych wartości w kulturze naszego społeczeństwa. Ujmując rzecz ogólnie, można przyjąć, że przez zasady współżycia społecznego należy rozumieć podstawowe zasady etycznego i uczciwego postępowania (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 listopada 2001r., IV CKN 1756//00, L.). Nieważne są czynności sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, a zatem takie, w wyniku których powstaje obowiązek lub uprawnienie do postępowania zakazanego przez normę moralną, czy też takie, które służą osiągnięciu stanu rzeczy podlegającego negatywnej ocenie moralnej (por. E. Gniewek, P. Machnikowski (red.), Kodeks cywilny. Komentarz, C.H. Beck 2014, s. 142).

W przedmiotowym przypadku umowa sprzedaży, będąca podstawą przewłaszczenia nieruchomości, została poprzedzona zawarciem przez strony umowy leasingu zwrotnego, która stanowi dość specyficzną konstrukcję. Na podstawie umowy leasingu pozwana spółka zobowiązała się nabyć przedmiot leasingu w postaci lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w G. przy ul. (...), stanowiącego dotąd własność powódki, za łączną cenę 210.000 zł, zaś powódka zobowiązała się do zapłaty opłat leasingowych, zgodnie z harmonogramem spłaty. Zgodnie z harmonogramem opłaty leasingowe wynosiły 1.500 zł miesięcznie i w okresach miesięcznych. Nadto, przy zawarciu umowy korzystający zobowiązany był do zapłaty opłaty wstępnej w kwocie 135.000 zł, a przy zakończeniu leasingu w dniu 15 grudnia 2022r., opłaty końcowej w kwocie 100.000 zł. Jeszcze tego samego dnia strony zawarły aneks do umowy leasingu, zgodnie z którym opłata wstępna w kwocie 135.000 zł miała zostać w całości rozliczona jako część ceny nabycia przedmiotu leasingu. W dniu 15 grudnia 2017r. strony zawarły również umowę sprzedaży, wskazując, że cena sprzedaży wynosi 210.000 zł, przy czym – zgodnie z treścią aktu notarialnego – część tej ceny w kwocie 135.000 zł miała zostać już zapłacona, zaś pozostała część ceny w kwocie 75.000 zł miała zostać zapłacona w terminie najpóźniej do dnia 18 grudnia 2017r. na rachunki bankowe P. K. (10.000 zł), J. A. (5.000 zł) oraz na rachunek powódki (60.000 zł). Analizując treść obu umów i wzajemne relacje pomiędzy nimi, Sąd uznał, że transakcja była niezgodna z zasadami współżycia społecznego i naruszała zasadę uczciwości oraz zasadę niewykorzystywania osób starszych i słabszych. Po pierwsze, z treści przedstawionych dokumentów wynika, że część ceny sprzedaży w kwocie 135.000 zł została zaliczona na poczet opłaty wstępnej zastrzeżonej w umowie leasingu. W ocenie Sądu wysokość powyższej opłaty została znacznie zawyżona w stosunku do cen rynkowych. Tak wygórowane opłaty nie funkcjonują w obrocie, zaś strona pozwana nie wskazała żadnych okoliczności, które uzasadniałyby zastosowanie tak znacznej opłaty wstępnej. Zdaniem Sądu opłata wstępna została ustalona w takiej wysokości jedynie w celu jej kompensacji z częścią ceny sprzedaży, co spowodowało, że pozwana nie musiała wypłacać całości ceny. Nadto, należy zauważyć, że dalsza część ceny tj. kwota 15.000 zł została zapłacona na rzecz osób trzecich, których udział w całym procederze jest zastanawiający. W świetle zeznań pozwanego P. K. miał być pośrednikiem, który skontaktował powódkę z pozwaną spółką. Prezes zarządu pozwanej spółki wyparł się znajomości z tym pośrednikiem, wskazując, że wcześniej z nim nie współpracował. Z uwagi na stan powódki nie wiadomo, kim był ten człowiek, ani w jaki sposób znalazł powódkę. Zatem powódka z tytułu ceny sprzedaży mieszkania otrzymała zaledwie kwotę 60.000 zł (choć brak dowodu zapłaty nawet tej należności). Wskazana kwota stanowi tylko

niewielką część wartości rynkowej mieszkania. Nie dość, że pozwany przejął mieszkanie powódki za bezcen, to w umowie leasingu zastrzegł dla siebie znaczne opłaty leasingowe w wysokości niemal miesięcznych dochodów powódki. Tym samym – w przypadku wykonania obu umów – pozwany osiągnąłby zysk odpowiadający niemal dwukrotnej wartości rynkowej mieszkania. Powódka z tytułu korzystania z mieszkania musiałaby zapłacić w ciągu 5 lat (okres leasingu wynosił 60 miesięcy) kwotę 188.500 zł z tytułu 59 rat leasingowych oraz opłaty końcowej. Z zeznań prezesa zarządu pozwanej spółki wynikało, że powódka potrzebowała jedynie 75.000 zł. Koszt uzyskania żądanej kwoty był jednak niewspółmiernie wysoki. Powódka straciła mieszkanie warte 210.000 zł oraz została zobowiązana do zapłaty znacznych opłat leasingowych w zamian za korzystanie z mieszkania. Zważywszy na wysokość świadczeń obu stron umów, należało uznać, że pozwany w sposób rażąco wyzyskał sytuację i stan powódki, gdyż świadczenia stron są rażąco nieekwiwalentne. Zwrócić przy tym należy uwagę, że ostatnia opłata leasingowa została określona na poziomie 100.000 zł. Z uwagi na wysokość osiągniętych przez powódkę dochodów w wysokości około 1.600 zł miesięcznie i brak innych wartościowych składników majątkowych spłata wszelkich należności z tytułu leasingu pozostaje nader wątpliwa. Z tego względu nieprawdopodobne jest, aby powódka była w stanie skorzystać z zawartego w umowie leasingu roszczenia o przeniesienie własności przedmiotu leasingu po upływie okresu leasingu. Powyższe uprawnienie zostało przewidziane wyłącznie w celu zachowania pozorów legalności całego przedsięwzięcia, gdyż z okoliczności sprawy wynika, że powódka nie byłaby w stanie z niego skorzystać. Pozwany przed podpisaniem umowy nie sprawdził bowiem zdolności kredytowej powódki, co dobitnie świadczy o tym, że w ogóle nie interesowało go to, czy powódka będzie w stanie spłacać raty leasingowe. W tym stanie rzeczy po zakończeniu leasingu, przy braku spłaty wszystkich rat, powódka utraciłaby tytuł prawny do przedmiotowego lokalu mieszkalnego. I to, w ocenie sądu, był rzeczywisty cel zawieranej umowy, ponieważ już w momencie jej podpisania wiadomym i oczywistym było, że powódka rat leasingowych nie spłaci.

Drugą istotną okolicznością przy ocenie ważności transakcji był stan powódki w dacie zawarcia umowy. Choć opinia biegłej sądowej nie dostarczyła konkretnych informacji co do stanu psychicznego powódki w dacie zawarcia umowy, to w świetle zeznań świadków, należało uznać, że już w grudniu 2017r. powódka była osobą schorowaną i nieporadną. Zważyć należy, iż w momencie zawarcia obu umów powódka miała 73 lata i jak wskazali członkowie najbliższej rodziny, miała już problemy z bieżącym funkcjonowaniem, np. wychodziła z domu, a po powrocie nie wiedziała, gdzie była, czy też pożyczyła pieniądze, a po nadejściu terminu wymagalności nie wiedziała co z nimi zrobiła etc. Nadto, na stan świadomości prawnej powódki niewątpliwie wpływ miał poziom jej wykształcenia. Powódka ma jedynie niepełne wykształcenie średnie i wątpliwe jest, aby w pełni rozumiała złożony charakter dokonywanych czynności prawnych. Umowa leasingu zwrotnego stanowi bowiem dość skomplikowaną i nietypową czynność prawną. Jak wynika z zeznań świadków nawet po zawarciu umowy powódka przez długi czas zapewniała najbliższych, że wskutek zawarcia umowy nie utraciła własności mieszkania, co jednoznacznie wskazuje na niezrozumienie skutków prawnych zawartych umów. Całkowicie niewiarygodne są przy tym zeznania prezesa pozwanej spółki, który wskazał, że przy zawarciu umowy przez półtorej godziny powódka zadawała szczegółowe pytania dotyczące umowy, na które uzyskiwała wyczerpujące odpowiedzi ze strony kontrahenta. Zeznania pozwanego nie zostały poparte żadnymi wiarygodnymi dowodami, a dodatkowo jak wskazano przy ocenie dowodów budzą uzasadnione wątpliwości w świetle zasad doświadczenia życiowego. Nadto, zważywszy na cel umowy, jakim był zamiar przejęcia mieszkania powódki po zaniżonej cenie, stan świadomości powódki był dla pozwanego całkowicie nieistotny i był on gotów podpisać umowę, nawet, gdyby powódka nie rozumiała charakteru i treści dokonywanych czynności prawnych. W tym przypadku interes powódki nie miał dla pozwanego żadnego znaczenia. Zdaniem Sądu, pozwany będący podmiotem profesjonalnym wykorzystał osobę starszą, schorowaną i nieporadną, jaką niewątpliwie jest powódka w celu przejęcia jej mieszkania za znaczne zaniżoną cenę. Przejęcie mieszkania położonego w atrakcyjnej okolicy, w centrum miasta za tak niską cenę, w opisanych powyżej okolicznościach wyczerpuje znamiona przestępstwa oszustwa. Tak kateryczne stwierdzenie jest tym bardziej uzasadnione, gdy weźmie się pod uwagę, że przed zawarciem umowy pozwany nie sprawdził nawet zdolności kredytowej powódki. Jednoznacznie wskazuje to na cel transakcji. Zdaniem Sądu cały proceder z wykorzystaniem skomplikowanej i trudnej do zrozumienia dla przeciętnego konsumenta, a tym bardziej dla osoby starszej i zniedołężniałej, konstrukcji leasingu zwrotnego, stanowi kolejny sposób wyłudzenia mieszkań od osób starszych i nieporadnych. Zaznaczyć należy, iż w przedmiotowej sprawie prokuratura prowadzi już postępowanie

przygotowawcze. W związku z powyższym Sąd doszedł do przekonania, że obie umowy naruszają podstawowe zasady współżycia społecznego tj. zasadę uczciwości i lojalności i tym samym Sąd uznał je za nieważne.

Mając powyższe na uwadze, na mocy art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece w zw. z art. 58 § 2 kc Sąd uwzględnił powództwo w całości.

O kosztach procesu Sąd orzekł na mocy art. 98 kpc i zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy zasądził od przegrywającej pozwanej na rzecz powódki kwotę 5417 zł, na którą składały się opłata za czynności fachowego pełnomocnika powódki w stawce minimalnej (5400 zł) oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa (17 zł).

Na podstawie art. 98 kpc w zw. z art. 3 ust. 2 pkt 1, art. 8 ust.1 i art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych Sąd nakazał ściągnąć od strony pozwanej na rzecz Sądu Rejonowego – Skarbu Państwa w G. opłatę sądową od pozwu w kwocie 10.500 zł od uiszczenia której powódka była zwolniona.