

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 8 października 2020r.**

Sąd Okręgowy w Toruniu, I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: sędzia Andrzej Westphal

Protokolant: starszy sekretarz sądowy Katarzyna Chudzińska

po rozpoznaniu w dniu: 28 września 2020r.

na rozprawie

sprawy z powództwa: E. S.

przeciwko: D. L. i N. L.

przy udziale Prokuratora Rejonowego w Grudziądzu

o ustalenie

I. ustala ,że nieważna jest w stosunku do powódki E. S. zawarta przez nią i A. F. z pozwanym D. L. umowa pożyczki numer (...) z dnia 20 listopada 2014r. oraz aneks do tej umowy z dnia 8 grudnia 2015r.,

II. ustala ,że nieważna jest umowa sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...) zawarta dnia 1 grudnia 2016r. w formie aktu notarialnego przed notariuszem A. S. przez powódkę E. S. z pozwanymi D. L. i N. L. – repertorium A 6895/2016

III. w pozostałej części oddala powództwo ,

IV. zasądza od pozwanych na rzecz powódki kwoty po 2.214,00 zł ( dwa tysiące dwieście czternaście ) brutto od każdego z nich z tytułu wynagrodzenia pełnomocnika ustanowionego z urzędu – radcy prawnego J. S.,

V. nakazuje pobrać od pozwanych na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Toruniu kwoty po 2.125,00 zł ( dwa tysiące sto dwadzieścia pięć ) od każdego z nich z tytułu kosztów sądowych .

Sygn. akt I C 2028/18

## UZASADNIENIE

Powódka E. S. , po ostatecznym sprecyzowaniu żądania ( k. 60 – 68 ) , wносиła o ustalenie nieważności :

a) umowy sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...) sporządzonej w dniu 1 grudnia 2016r. w formie aktu notarialnego przed notariuszem A. S. ( repertorium A nr 6895/2016 ) pomiędzy powódką , a pozwanymi D. L. i N. L. ,

b) umowy pożyczki nr (...) zawartej w dniu 20 listopada 2014r. wraz z aneksem zawartym dnia 8 grudnia 2015r.

Pozwani wnosili o oddalenie powództwa ( k. 108 – 110 v ) .

Do postępowania wstąpił Prokurator Rejonowy w Grudziądzu ( k. 253 ) . Popierał powództwo w pełnym zakresie ( k. 262 – 263 v ) .

### **Sąd ustalił, co następuje:**

Od 23 lat powódka pozostaje w związku partnerskim z A. F.. Mają dwoje dzieci urodzonych w (...) i 2011 roku . W listopadzie 2014r. powódka potrzebowała pieniędzy . Miała bowiem problemy ze zdrowiem. Cierpi na zeszywniające zapalenie stawów kręgosłupa i ma problemy z poruszaniem się . Jest to choroba postępująca. Czasami w ogóle nie może wstać z łóżka lub chodzić . Od 2012r. otrzymuje rentę. Musiała także „spłacić rodzeństwo” w związku ze sprawą spadkową . Odziedziczyła po ojcu spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...) oraz garaż . Powstała zaległość w opłatach mieszkaniowych. W związku ze stanem zdrowia powódka miała też problemy ze znalezieniem pracy . A. F. wówczas pracował. Powódka i jej parter uważali ,że kwota 10.000 zł będzie wystarczająca na te wszystkie potrzeby i uregulowanie zaległości. Początkowo myśleli o kwocie około 20.000 zł. Ich dochody nie pozwalały na uzyskanie pożyczki w banku.

Przypadkowo zobaczyli reklamę pożyczek pod zastaw na jednym z budynków w G.. W lokalu tej firmy zastali pracownika – P. D. . Zabezpieczeniem pożyczki miała być nieruchomość powódki i A. F. położona w miejscowości R. stanowiąca ich współwłasność w częściach równych . Po jej obejrzeniu P. D. powiedział ,że działka jest za mała na kwotę pożyczki , którą chciała uzyskać powódka i A. F.. Maksymalna kwota , którą może zaoferować to 10.000 zł. Wyznaczyli oni na to zgodę . Powódka i A. F. brali pożyczkę wspólnie. Miała ona być dla nich obojga.

Pozwany ustalił na podstawie księgi wieczystej , że nieruchomości nie obciążają żadne zadłużenia .Sprawdził także w ten sam sposób ,że powódka i A. F. są jej współwłaścicielami. Pozwany zajmuje się , między innymi, obrotem nieruchomościami i stąd czerpał wiedzę ,że taka działka nie ma wartości większej niż 15.000 zł. Działka ta stanowiła dla niego wystarczające zabezpieczenie pożyczki . Nie czynił więc innych ustaleń dotyczących powódki i A. F. np. w bazach dłużników. Nie miał wiedzy na temat zadłużeń powódki .

dowód: zeznania świadka A. F. k. 255 – 255 v, P. D. k. 351 v , przesłuchanie powódki k. 397 v oraz pozwanego k. 401 ,

W dniu 20 listopada 2014r. została zawarta umowa pożyczki numer (...) między pożyczkodawcą Firmą (...) D. L. , (...) (...) , REGON (...) , a A. F. -zwanym pożyczkobiorcą - i E. L. . W § 1 stwierdza się że pożyczkodawca udziela pożyczkobiorcy pożyczki w kwocie 10.000 zł , a pożyczkobiorca tę pożyczkę przyjmuje . Pożyczkobiorca zobowiązuje się do zwrotu kwoty 15.500 zł. W § 2 ust. 1 określono ,że oprocentowanie jest stałe w wynosi 1.500 zł w stosunku rocznym . Prowizja za przygotowanie pożyczki – 4.000 zł. Odsetki i prowizja są płatne w dniu spłaty pożyczki. Zwrot pożyczki miał nastąpić w terminie do 20 listopada 2015r. Zgodnie z § 3 wypłata pożyczki nastąpi do rąk własnych po ustanowieniu na rzecz Pożyczkodawcy zabezpieczenia w całości wierzytelności Pożyczkodawcy z tytułu udzielonej pożyczki do kwoty pożyczki wraz ze wskazanymi w § 2 ust. 1 umowy oprocentowaniem i prowizją .

Na odwrocie umowy pod drukowanym tekstem „Pokwitowanie odbioru gotówki” , widnieje kwota 10.000 zł i podpis A. F. . Jego podpis widnieje także poniżej pod tekstem (...) , a powódki – pod tekstem (...) .

W dniu 20 listopada 2014r. przed notariuszem A. S. została zawarta w formie aktu notarialnego ( rep. A nr 6329/2014 ) między A. F. , E. S. , a D. L. „Umowa przeniesienia prawa własności nieruchomości na zabezpieczenie”. W jej § 1 powódka i A. F. oświadczyli ,że są współwłaścicielami po 1/ 2 niezabudowanej nieruchomości położonej w R. w gminie G. , w powiecie (...) , województwie (...) , o powierzchni 1.000 m<sup>2</sup> dla której Sąd Rejonowy Wydział Ksiąg Wieczystych w G. prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...) Zgodnie z § 4 umowy „ W celu zabezpieczenia wynikającej z umowy o pożyczkę zawartej dnia 20 listopada 2014r. wierzytelności obejmującej określony w umowie kapitał pożyczki w kwocie 10.000,00 zł wraz z odsetkami w kwocie stałej wynoszącymi 1.500,00 zł i prowizji za przygotowanie pożyczki w kwocie 4.000,00 zł oraz innych należności i kosztów związanych z dochodzeniem tej należności , A. F. i E. S. przenoszą na rzecz D. L. prawo własności niezabudowanej nieruchomości położonej w R., w gminie G. , o powierzchni 1.000 m<sup>2</sup> oznaczonej nr działki (...) , zapisanej w księdze wieczystej Kw nr (...) , opisaney w paragrafie pierwszym tego aktu , na co

D. L. wyraża zgodę oświadczając jednocześnie , że jest kawalerem”. Treść § 5 ma następujące brzmienie „Jednocześnie D. L. , jako powiernik zobowiązuje się do powrotnego przeniesienia prawa własności opisanej wyżej nieruchomości na rzecz przewłaszczających A. F. i E. S. , po dokonaniu przez nich spłaty pożyczki wraz z odsetkami umownymi i prowizją za przygotowanie pożyczki , w terminie czternastu dni od uiszczenia przez dłużnika kwoty pożyczki wraz z należnościami ubocznymi i jednocześnie wyraża zgodę na ujawnienie w dziale III księgi wieczystej roszczenia o przeniesienie powrotne własności nieruchomości na rzecz przewłaszczających” .

W związku z umową pożyczki z dnia 20 listopada 2014r. powódka i A. F. podpisywali tylko te dwie umowy . Nie otrzymali , ani nie podpisywali innych dokumentów , ani nie otrzymali i nie wypełniali żadnych formularzy . Nie byli pytani o inne kwestie oprócz proponowanego przez nich zabezpieczenia zwrotu pożyczki.

Wysokość prowizji nie była uzgadniana z pożyczkobiorcami. Nikt im nie tłumaczył wysokości odsetek. Gdy stawili się na podpisanie umowy pożyczki , to cały jej tekst był już gotowy . Kwota prowizji i odsetek także już w niej figurowała. W tekście umowy nic nie było już poprawianie . Powódka i A. F. nie mieli pytań dotyczących jej treści. Powódka pytała jedynie co się stanie , jeżeli nie będą w stanie spłacić pożyczki. Uzyskała odpowiedź , że nie ma się co przejmować, gdyż będzie można zawrzeć aneks.

dowód: zeznania świadków A. F. k. 255 v , P. D. k. 351 v – 352 , przesłuchanie powódki k. 398 i pozwanego k. 400 v – 401 v ( częściowo ) , umowa przewłaszczenia własności nieruchomości na zabezpieczenie k. 12 – 14, umowa pożyczki k. 23 - 23 v, wydruk z ewidencji działalności gospodarczej k. 74 – 76,

W terminie przewidzianym na spłatę pożyczki powódka i A. F. nie uiszcili żadnej kwoty . Już przed końcem terminu P. D. kontaktował się nimi w sprawie zapłaty . Powódka poprosiła o zawarcie aneksu . Pozwany wyraził zgodę na jego sporządzenie i przedłużenie terminu spłaty , pod warunkiem uiszczenia kwoty 1.000 zł. W aneksie pojawiła się dodatkowa kwota do zapłaty 13.500,00 zł oprócz tej , która wynikała z umowy z 20 listopada 2014r. Było to także warunkiem zawarcia aneksu . Pozwany mówił , że to w zamian za wydłużenie terminu .

Aneks do umowy pożyczki z dnia 20 listopada 2014r. był zawarty dnia 8 grudnia 2015r. W jego § 1 stwierdzono , że termin spłaty pożyczki zmienia się z 20 listopada 2015r. na dzień 20 września 2016r. , numer pożyczki 03/11/2014/N . Paragraf 2 ma brzmienie : „ Kwota pożyczki powiększa się o 13.500,00 zł . Na pożyczkę składa się :

- a) 12.500 zł kapitał,
- b) 500 zł odsetki ,
- c) 500 zł opłata przygotowawcza ,

W paragrafie 3 określono , że „Spłata pożyczki nastąpi zgodnie z poniższym harmonogramem

- 1) 20.12.2015r. – 1500 zł
- 2) 20.01.2016r. - 1500 zł
- 3) 20.02.2016r. –1500 zł
- 4) 20.03.2016r. – 1500 zł
- 5) 20.04.2016r. – 1500 zł
- 6) 20.05.2016r. – 1500 zł
- 7) 20.06.2016r. – 1500 zł
- 8) 20.07.2016r. – 1500 zł

9) 20.08.2016r. – 1500 zł

10) 20.09.2016r. – 15500 zł

Zgodnie z § 4 „Pozostała treść umowy nie zmienia się oraz forma zabezpieczenia zostaje taka sama” .

Nikt z powódką ani A. F. nie negocjował kwot zawartych w paragrafie 2 aneksu , ani nie tłumaczył ich wysokości . Powódka o nic nie dopytywała ,gdyż pomyślała ,że skoro jest to firma pożyczkowa , to musi mieć jakiś zysk , a w banku także płaciłaby 500 zł miesięcznie . Zrozumiała ,że 1.000 zł to rata , a 500 zł to odsetki ,a rata 15.500 zł jest za możliwość przedłużenia terminu płatności tym aneksem .

Przy zawarciu aneksu powódka i A. F. uiszcili kwotę 1.000 zł . Zostało to w nim odnotowane przez pozwanego odręcznie, przy tekście dotyczącym pierwszej raty. Na podstawie aneksu powódka zapłaciła 4 lub 5 rat.

Powódka i A. F. nie otrzymali kwoty 12.500 zł wynikającej z (...).

dowód: zeznania świadków A. F. k. 256 , P. D. k. 352- 353 ( częściowo ) , przesłuchanie powódki k. 398 i pozwanego k. 401 – 401 v ( częściowo ) , aneks k. 11 , pokwitowania k. 68 – 71 ,

Nadal powstawała zaległość w zapłacie . Pozwany wystąpił z propozycją przeniesienia na jego rzecz prawa do mieszkania powódki . Mówił ,że zwróci działkę , ale żąda zabezpieczenia na mieszkaniu. Powódka uważała ,że będzie to kolejna pożyczka , że ponownie będzie przewłaszczenie czyli ,że jak spłaci zadłużenie to mieszkanie automatycznie do niej powróci . Rozumowała tak także dlatego ,że jednocześnie miał nastąpić zwrot działki w R. stanowiącej dotychczasowe zabezpieczenie

W dniu 1 grudnia 2016r. przed notariuszem A. S. została zawarta umowa sprzedaży w formie aktu notarialnego ( rep. A 6895/2016 ) między E. S. , a D. L. i N. L. . Przedmiotem sprzedaży przez powódkę było spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego położonego w G. , przy ul. (...) . Pozwani nabyli je do wspólności ustawowej . Cena wyniosła 85.000 zł . Paragraf 4 umowy ma następujące brzmienie : „ Umówioną przez strony cenę , odpowiadającą według oświadczenia stawających wartości rynkowej nabywanego prawa , kupujący zapłacą w następujący sposób:

a) kwotę 11.753,52 zł /.../ kupujący zapłacą dzisiaj na rachunek bankowy nr /.../ prowadzony przez (...) SA po podpisaniu tego aktu w celu uregulowania zobowiązania wobec spółdzielni mieszkaniowej z tytułu opłat eksploatacyjnych,

b) kwotę 73.246,48 zł /.../ kupujący zapłacili sprzedającej w ten sposób ,że kwotę 48.246,48 zł /.../ zapłacili gotówką przed podpisaniem tego aktu , natomiast kwotę 25.000,00 zł /.../ stanowiącą jednocześnie wierzytelność D. L. wobec A. F. i E. S. z tytułu udzielonej im pożyczki oraz solidarnej odpowiedzialności biorących pożyczkę , zostaje zapłacona przez potrącenia nawzajem do wysokości niższej – to jest do kwoty 25.000 zł, /.../

W § 5 umowy pozwani ustanowili na rzecz powódki prawo odkupu prawa do lokalu stanowiącego przedmiot tej umowy w terminie do 31 grudnia 2017r. za cenę 85.000,00 zł. W przypadku niedokonania odkupu powódka miała wydać mieszkanie pozwanym do dnia 1 stycznia 2018r. ( § 6 ).

Na podstawie tej umowy powódka otrzymała 23.000 zł. w gotówce . Nie była sporządzana jakakolwiek wycena mieszkania przed zawarciem umowy sprzedaży .

Dnia 1 grudnia 2016r. została także zawarta przed tym samym notariuszem umowa o powrotne przeniesienie prawa własności nieruchomości położonej w R. na powódkę i A. F. .

dowód: zeznania świadków: A. S. k. 254 – 255 , A. F. k. 256- 256 v, 257 v , P. D. – k. 352 v ( częściowo ) , przesłuchanie powódki k. 398v – 399 przesłuchanie pozwanego k. 401 v – 402 ( częściowo ) oraz pozwanej k. 403 v - 404 ( częściowo ) , umowa o powrotne przeniesienie prawa własności nieruchomości k. 15-20 , umowa sprzedaży k. 18 – 20 ,

Powódka miała świadomość , że ma rok na spłatę 85.000 zł w celu odzyskania mieszkania .

W dniu 12 stycznia 2018r. został sporządzony między powódka , a pozwanymi „Aneks nr (...)” do umowy sprzedaży nieruchomości . Nie miał on formy aktu notarialnego, lecz formę pisemną . Postanowiono w nim , że

„§ 5 otrzymuje nowe brzmienie w postaci :

D. i N. małżonkowie L. ustalają na rzecz sprzedającej – E. S. umowne **prawo odkupu** spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) , położonego w G. , przy ul. (...) -38 wykonywane w terminie do 30.03.2018r. / trzydziestego marca dwa tysiące osiemnastego roku / za cenę określoną w niniejszej umowie sprzedaży / kwotę 91.000,00 zł / dziewięćdziesiąt jeden tysięcy / , na co E. S. wyraża zgodę.

§ 6 otrzymuje nowe brzmienie w postaci :

„Wydanie przedmiotu najmu kupującym nastąpi w terminie do 30.03.2018r. /trzydziesty marca dwa tysiące osiemnastego roku / w przypadku nie wykonania prawa odkupu powyższego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego przez E. S..

Pozostałe zapisy pozostają bez zmian.”

Po sporządzeniu tego aneksu powódka wpłaciła kwoty 5.000 zł. , 2.000 zł i 3000 zł.

Daty widniejące w „Aneksie nr (...)” były zmieniane po wpłatach dokonywanych przez powódkę . Jako datę zawarcia aneksu pozwany wpisał odrębnie „01.04.2018r” zamiast dotychczasowej oraz w § 5 i § 6 - „03.07.2018r.”. Pozwany nie chciał wydać powódce żadnych pokwitowań . Mówił ,że wystarczy, że zrobi parafkę na aneksach .

Do dnia 3 lipca 2018r. powódka nie wykupiła mieszkania od pozwanych . Wówczas pozwany zaproponował ,że w zamian za możliwość dalszego zamieszkiwania - do końca 2018r. - powódka ma mu przekazać garaż na takiej samej zasadzie jak mieszkanie , czyli poprzez kolejną „umowę notarialną”. Powódka i A. F. nie zgodzili się na tę propozycję . Zaczęli dostrzegać, że wszystko utracą . Poza tym, garaż stanowił ostatnie zabezpieczenie finansowe.

Pozwany nie wytoczył żadnej sprawy o zapłatę zadłużenia z tytułu pożyczki. Na drodze sądowej dochodził natomiast kwot wynikających z faktu niepłacenia przez powódkę opłat należnych spółdzielni mieszkaniowej .

dowód: zeznanie świadka A. F. k. 256 v , 257 – 257 v , przesłuchanie powódki k. 399 – 399 v , pozwanego k. 402 ( częściowo) , aneks k. 21 - 22 ,

W toku postępowania prowadzonego przez Prokuraturę Rejonową w Grudziądzu rzeczoznawca dokonał wyceny mieszkalnia powódki - położnego przy ul. (...) - na dzień 1 grudnia 2016r. Ustalił , że jego wartość wynosiła 115.000 zł .

dowód : operat szacunkowy k. 291 – 304 ,

### **Sąd zważył, co następuje :**

Zgodnie z art. 58 § 1 k.c. ( kodeksu cywilnego ) czynność prawna sprzeczna z ustawą lub mająca na celu obejście ustawy jest nieważna , chyba ,że właściwy przepis przewiduje inny skutek ,w szczególności ten , iż na miejsce nieważnych postanowień czynności prawnej wchodzi odpowiednie przepisy ustawy.

Umowa pożyczki z dnia 20 listopada 2014r. jest nieważna , gdyż nie została zawarta w trybie przewidzianym w ustawie z dnia 12 maja 2011r. o kredycie konsumenckim Dz. nr 126 , poz. 715 ( określonej dalej w skrócie jako u.o.k.k.) , jest więc sprzeczna z ustawą .

Zgodnie z art. 1 u.o.k.k. ustawa ta określa :

- 1) zasady i tryb zawierania umów o kredyt konsumencki ,
- 2) obowiązki kredytodawcy i pośrednika kredytowego w zakresie informacji udzielanych przed zawarciem umowy o kredyt konsumencki oraz obowiązki konsumenta , kredytodawcy i pośrednika kredytowego w związku z zawarciem umowy o kredyt konsumencki,
- 3) uchylony
- 4) skutki uchybienia obowiązkom kredytodawcy .

Art. 3 ust 1 u.o.k.k. przez umowę o kredyt konsumencki rozumie się umowę o kredyt w wysokości nie większej niż 255.550 zł albo równowartość tej kwoty w walucie innej niż waluta polska , który kredytodawca w zakresie swojej działalności udziela lub daje przyrzeczenie udzielenia konsumentowi . Zgodnie z art. 3 ust. 2 u.o.k.k. za umowę o kredyt konsumencki uważa się w szczególności:

- 1) umowę pożyczki ,
- 2) /.../
- 3) umowę o odroczenie konsumentowi terminu spełnienia świadczenia pieniężnego , jeżeli konsument jest zobowiązany do poniesienia jakichkolwiek kosztów związanych z odroczeniem spełnienia świadczenia;

Art. 5 u.o.k.k. zawiera definicje pojęć :

- „1) konsument – konsument w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. – Kodeks cywilny;
- 2) kredytodawca – przedsiębiorca w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny , który w zakresie swojej działalności gospodarczej lub zawodowej , udziela lub daje przyrzeczenie udzielenia konsumentowi kredytu”.

Stosownie do art. 22 <sup>1</sup> k.c. za konsumenta uważa się osobę fizyczną dokonującą z przedsiębiorcą czynności prawnej niezwiązanej bezpośrednio z jej działalnością gospodarczą lub zawodową .

Zgodnie z art. 43 <sup>1</sup> k.c. przedsiębiorcą jest osoba fizyczna , osoba prawna i jednostka organizacyjna , o której mowa w art. 33 <sup>1</sup> § 1 , prowadząca we własnym imieniu działalność gospodarczą lub zawodową .

Powódka była konsumentem , gdyż ubieganie się o pożyczkę , a następnie jej uzyskanie nie miało związku z jej działalnością gospodarczą lub zawodową. Pozwany z kolei był przedsiębiorcą , gdyż prowadził na własny rachunek działalność gospodarczą , polegającą między innymi , na udzielaniu pożyczek. Pozwany twierdził , że głównie zajmował się obrotem nieruchomościami i handlem samochodami ( k. 400 v ) . Dla niniejszej sprawy nie ma znaczenia , czy udzielanie pożyczek było głównym , czy ubocznym profilem jego działalności. Istotne jest bowiem to , że ten rodzaj działalności figurował w jego wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej . Pozwany zresztą tego nie kwestionował ( k. 400 v ) . Działalność ta mieści się pod symbolem 64.92.Z „Pozostałe formy udzielania kredytów” . W podklasie tej znajdują się , między innymi „pożyczki pieniężne poza systemem bankowym” . Oznaczenie pożyczkodawcy na umowie z dnia 20 listopada 2014r. oraz na aneksie do niej również nie budzi żadnych wątpliwości w jakim charakterze pozwany w nich występuje.

Powyższe ustalenia prowadzą do wniosku , że stosunek cywilnoprawny między stronami dotyczący umowy pożyczki oraz aneksu do niej podlegał przepisom ustawy o kredycie konsumenckim . Ma ona powszechnie obowiązujący charakter . Strony nie mogą więc wyłączyć umowy spod jej regulacji. Dodać należy , że w żadnej z umów nie ma nawet jakiegokolwiek wskazania , że strony mają zamiar dokonać takiego wyłączenia . Nie wynika to też z jakichkolwiek innych dowodów w sprawie ( np. przesłuchania stron). Zawarty w odpowiedzi na pozew pogląd o możliwości dokonania takiego wyboru oraz twierdzenie , że strony go dokonały , ma charakter czysto teoretyczny, oderwany

od stanu faktycznego niniejszej sprawy i nie udowodniony ( k. 109 v ) . Sam pozwany zresztą zeznał , że miał świadomość , że musi stosować przepisy ustawy o kredycie konsumenckim . Nie wie czy była klauzula upoważniająca do odstąpienia ( k. 403 ) . Należy podkreślić , że nawet gdyby ona była , to nie miałaby żadnego znaczenia .

Udzielenie pożyczki powódce powinno więc odbyć się zgodnie ze szczegółowymi regulacjami zawartymi w ustawie o kredycie konsumenckim .

Zgodnie z art. 9 u.o.k.k. kredytodawca przed zawarciem umowy o kredyt konsumencki zobowiązany jest do dokonania oceny zdolności kredytowej konsumenta ( ust. 1 ) . Ocena zdolności kredytowej dokonywana jest na podstawie informacji uzyskanych od konsumenta lub na podstawie informacji pozyskanych z odpowiednich baz danych lub zbiorów danych kredytodawcy ( ust. 2 ) . Konsument jest zobowiązany do przedstawienia na żądanie kredytodawcy , dokumentów i informacji niezbędnych do dokonania oceny zdolności kredytowej ( ust. 3 ) . Ustęp 4 tego artykułu nie dotyczy niniejszej sprawy.

Pozwany nie dokonał oceny zdolności kredytowej powódki i jej partnera A. F. . Sam zeznał , że forma zabezpieczenia pożyczki była dla obu stron satysfakcjonująca ( k. 401 ) . Nie czynił więc jakichkolwiek ustaleń w zakresie ich zdolności kredytowej . Dodał także , że „Klienci mogą figurować w różnych bazach dłużników , o czym my nie wiemy” ( k. 401 ) . Nawet jeżeli rzeczywiście pozwany nie miał dostępu do takich baz danych , to nic nie stało na przeszkodzie żeby poczynił jakiegokolwiek ustalenia pytając powódkę i jej partnera . Było to tym bardziej uzasadnione , że jak zeznał świadek P. D. z którym przecież pozwany współpracował , powódka i jej partner już wcześniej brali pożyczki w wysokości 1000 – 2000 zł w punkcie kredytowym prowadzonym przez tego świadka . Nie spłacali ich , a windykacja okazała się nieskuteczna . Gdy więc chcieli kolejną pożyczkę to zaproponowali zastaw nieruchomości ( k. 351 v ) . Należy więc stwierdzić , że jedynymi czynnościami poprzedzającymi udzielenie pożyczki były oględziny nieruchomości , oszacowanie jej wartości i sprawdzenie wpisów w księdze wieczystej . Żaden przepis u.o.k.k. nie stanowi natomiast , że istnienie zabezpieczenia satysfakcjonującego kredytodawcę zwalnia go od dokonania oceny zdolności kredytowej . Jest to bowiem czynność która poprzedza decyzję o udzieleniu kredytu ( pożyczki ) i daje podstawę do oceny , czy może ona być udzielona . Odpowiedź na to pytanie może być przecież negatywna i wówczas kredytodawca musi postąpić zgodnie z art. 10 u.o.k.k. , m.in. przekazać bezpłatną informację o wynikach sprawdzenia oraz wskazać bazę danych , w której dokonano sprawdzenia .

Ocena zdolności kredytowej ma znaczenie dla oceny nie tylko , czy można udzielić pożyczkę , ale także w jakiej wysokości i jak określić zasady jej spłaty ( wysokość rat , terminy ich płatności , końcowy termin spłaty ) . Ustalenia te nie tylko chronią pożyczkodawcę , ale także i pożyczkobiorcę . Pozwalają bowiem na określenie zasad w sposób realnie umożliwiający mu spłatę zobowiązania . Chodzi o to , żeby z swojego dochodu ( dochodów ) mógł on regulować zobowiązanie . Nie można więc udzielić pożyczkę bez tej oceny . Istnienie zabezpieczenia , jest kwestia drugoplanową , ale również ważną . Sprzeczne z istotną umowy pożyczki jest natomiast jej udzielanie tylko dlatego , że istnieje zabezpieczenie , bez oceny zdolności kredytowej i możliwości spłaty zobowiązania „ w zwykłym trybie” . Skorzystanie z zabezpieczenia ma bowiem charakter akcesoryjny.

Ustawa o kredycie konsumenckim nakłada na kredytodawcę cały szereg obowiązków , które musi on spełnić już po podjęciu decyzji o udzieleniu kredytu ( pożyczki ) , a przed zawarciem umowy . Zgodnie z art. 11 u.o.k.k. kredytodawca lub pośrednik kredytowy zobowiązany jest przed zawarciem umowy o kredyt konsumencki udzielić konsumentowi wyjaśnień dotyczących treści informacji przekazanych przed zawarciem umowy oraz postanowień zawartych w umowie , która ma zostać zawarta , w sposób umożliwiający konsumentowi podjęcie decyzji dotyczącej umowy o kredyt konsumencki . Art. 12 stanowi , że konsument ma prawo do otrzymania , na wniosek , bezpłatnego projektu umowy o kredyt konsumencki , jeżeli w ocenie kredytodawcy lub pośrednika kredytowego , spełnia on warunki do udzielenia mu kredytu konsumenckiego przez tego kredytodawcę lub pośrednika kredytowego . Projekt umowy powinien zawierać dane konsumenta , o których mowa w art. 30 ust. 1 pkt 1 oraz wszystkie warunki , na których kredyt mógłby zostać udzielony . Art. 13 u.o.k.k. w sposób szczegółowy określa jakie informacje powinien otrzymać konsument - kredytobiorca . Należy chociażby wskazać informacje o : czasie obowiązywania umowy ( pkt 3 ) , stopie oprocentowania ( pkt 4 ) , całkowitej kwocie kredytu ( pkt 5 ) , terminie i sposobie wypłaty kredytu ( pkt 6 ) , rzeczywistej

rocznej stopie oprocentowania ( pkt 7 a ) , zasadach i terminie spłaty kredytu ( pkt 8 ) . Wszystkie informacje muszą być przekazane konsumentowi w formie formularza stanowiącego załącznik numer 1 do tej ustawy . Rzeczywista roczna stopa oprocentowania jest obliczana stosownie do zasad określonych w załączniku numer 4 .

Żaden załącznik , żadne dokumenty i żaden projekt umowy, ani żaden formularz nie były przekazane powódce i A. F. . Żaden z wymogów określonych przez ustawę o kredycie konsumenckim nie został spełniony przez pozwanego . Niczego z powódką , ani A. F. nie uzgadniano, oprócz wysokości pożyczki i sposobu zabezpieczenia spłaty Nie uzgodniono z nimi nawet wysokości odsetek, ani prowizji . Jest okolicznością niesporną ,że otrzymali oni gotowy dokument – umowę – już tylko do podpisania . Świadek P. D. zeznał ,że być może jego pracownik przygotowywał jej tekst – k. 352 . Powódka jedynie domyślała się pewnych kwestii . Nikt jej nic nie tłumaczył – k. 398 v , ani A. F. . Z przesłuchania pozwanego także nie wynika ,żeby uzgadniano z powódką lub A. F. inne składniki umowy , niż wskazane powyżej.

Udzielenie pożyczki powódce i jej partnerowi odbyło się więc w sposób niezgodny z wymogami ustawy o kredycie konsumenckim , a przez to umowa pożyczki jest nieważna .

Na marginesie należy także zwrócić uwagę na nieważność postanowienia umowy o wysokości prowizji w kwocie 4.000 zł. Nieważność ta polega na sprzeczności z zasadami współżycia społecznego – art. 58 § 2 k.c. Zasada która została naruszona polega na elementarnej uczciwości w obrocie cywilnoprawnym, uczciwości wobec kontrahenta umowy , w tym przypadku - powódki i jej partnera . Nie zostało im wyjaśnione co składa się na taką kwotę z tytułu „przygotowania pożyczki” . W niniejszym procesie pozwani także tego nie wykazali mimo ,że powódka zwracała uwagę na „rażąco wygórowaną” kwotę prowizji wynoszącą 40% kredytu – k. 65 . Prowizja jest opłatą służącą pokryciu kosztów rozpatrzenia wniosku kredytowego oraz przygotowania i zawarcia umowy kredytowej . Zgodnie z art. 6 k.c. , to na pozwanych spoczywał ciężar udowodnienia w tym procesie jakie kryteria legły u podstaw obliczenia prowizji w takiej właśnie wysokości. Musieliby wykazać jakie czynności o jakich kosztach zostały podjęte, które w sumie tworzą kwotę 4.000 zł.

Nawet jeżeli nie podzieli się poglądu o nieważności postanowienia umownego o prowizji , to należy stwierdzić ,że nie jest ono wiążące dla pożyczkobiorców , gdyż jest abuzywne - art. 385 <sup>1</sup> § 2 k.c. W sposób rażący narusza bowiem ich interes - art. 385 <sup>1</sup> § 1 k.c. Wprowadza ogromną nierównowagę świadczeń . Konkluzji o abuzywności tego postanowienia umownego nie podważa zdanie 2 art. 385 <sup>1</sup> § 1 k.c. Przewiduje ono wyjątek polegający na tym ,że ocenie pod kątem abuzywności nie podlegają postanowienia określające główne świadczenia stron , w tym cenę lub wynagrodzenie jeżeli zostały sformułowane w sposób jednoznaczny . Zastrzeżenie prowizji nie jest bowiem konstytutywnym i doniosłym elementem umowy . Wynagrodzeniem dla pożyczkodawcy są bowiem odsetki od kapitału, a nie prowizja . W rzeczywistości w umowie z dnia 20 listopada 2014r. pod pojęciem „prowizji” mieściły się ukryte odsetki od pożyczki , czyli za korzystanie z kapitału . W ten sposób starano się obejść art. 359 § 2 <sup>1</sup> k.c. Przepis ten stanowi ( w brzmieniu wówczas obowiązującym), że maksymalna wysokość odsetek wynikających z czynności prawnej nie może w stosunku rocznym przekraczać czterokrotności wysokości stopy kredytu lombardowego Narodowego Banku Polskiego. Od dnia 9 października 2014r. stopa kredytu lombardowego wynosiła 3,00 ( informacja zawarta w serwisie internetowym Narodowego Banku Polskiego ) . Maksymalna kwota odsetek za korzystanie z kapitału mogła więc wynieść 12 % w stosunku rocznym . Kwota 4.000 zł stanowi 40 % od kwoty pożyczki 10.000 zł . Pożyczka była udzielona na rok , więc stopa odsetek wynosi 40 % w stosunku rocznym . Należy także pamiętać ,że w umowie jest też zawarta kwota 1.500 zł. określona jako odsetki. Łącznie więc wynosiły one 5.500 zł , czyli 55 % w stosunku rocznym . Nawet sama kwota 1.500 zł jest sprzeczna z dyspozycją art. 359 § 2 <sup>1</sup> k.c. , gdyż stanowi odsetki wynoszące 15 % w stosunku rocznym .

Skoro umowa z 20 listopada 2014r. jest nieważna , to nieważny jest też (...) do tej umowy numer (...) z dnia 8 grudnia 2015r. Każdy aneks do umowy ze swej istoty zmienia jej postanowienia . Skoro pierwotna umowa była dotknięta nieważnością , to zawarcie aneksu nie usuwa tej wady . (...) z 8 grudnia 2015r. należy jednak przeanalizować , gdyż obrazuje on mechanizm nieuczciwego działania pozwanego D. L. . Wykorzystał on przymusowe położenie powódki i



jej partnera, polegające na braku możliwości spłaty zobowiązań wynikających z umowy z dnia 20 listopada 2014r. i zmusił ich do fikcyjnego zaciągnięcia kolejnego zobowiązania w kwocie 13.500 zł . W ten sposób została uruchomiona swoista „spirala zadłużenia” .

Nie są wiarygodne zeznanie pozwanego, gdy twierdził ,że to powódka poprosiła „o dodatkowe środki na inwestycje” , „na bardzo dobry interes, żeby doinwestować i wtedy zwróci” ( k. 401) . Zastanawiające jest także to , że pozwany nigdy później nie dopytywał powódkę o ten „interes” . Przecież mógłby być zdziwiony, że pomimo jego prowadzenia i dofinansowania powódka nadal nie spłacała zadłużenia . Pozwany nie udowodnił na czym miałby polegać ten „bardzo dobry interes” . Jego twierdzenie jest zupełnie gołosłowne i sprzeczne z zeznaniami powódkę i świadka A. F. . Jest ono także sprzeczne z zeznaniami świadka P. D. . Zeznał on ,że „Ta druga umowa nie była w związku tym ,że oni pierwszej nie spłacali , tylko jest tak ,że jak częściowo zapłacili to mogli wziąć dalszą kwotę i wtedy jest ta druga umowa”- k. 352 . Pomijając tu brak wiarygodności tych zeznań co do otrzymania przez powódkę i A. F. kolejnej kwoty, należy zwrócić uwagę ,że świadek ten nie zeznał jakoby powódka miała zrobić jakiś bardzo dobry interes i potrzebowała „dopożyczyć” pieniądze . Nie jest wiarygodne zeznanie tego świadka ,że gdy chodzi o umowę z 20.11.2014r. to powódka i jej partner „coś spłacali” i świadek im to kwitował – k. 352 . Powódka zaprzecza, żeby przed upływem terminu zapłaty cokolwiek uiściła , a pozwany także nie przedłożył żadnego dowodu wpłaty, chociaż twierdzi ,że powódka zapłaciła 3.500 zł – k. 401. Pozwany zeznał że ma „zeszycik gdzie notuje kto, co i kiedy wpłacił” ( k. 402 ) , ale nie przedłożył tego dokumentu w toku procesu .

Z całą pewnością należy stwierdzić ,że w terminie zwrotu pożyczki określonym w umowie z dnia 20 listopada 2014r. żadna kwota nie została zapłacona . Wynika to już z (...) , gdzie jako dziesiątą ratę wymienia się kwotę 15.500 zł , czyli kwotę zobowiązania ( kapitał + prowizja + odsetki ) z umowy z 20.11.2014r.

Brak jest jakichkolwiek dowodów ,że powódka lub jej partner otrzymali kwotę 12.500 zł wynikającą z (...) . Pozwany nie przedstawił na tę okoliczność żadnego pokwitowania . Należy zwrócić uwagę , że przekazanie kwoty 10.000 zł zostało potwierdzone odpowiednią adnotacją na umowie – k. 23 v . Sam pozwany osobiście pokwitował natomiast na (...) wpłatę 1.000 zł - k. 11 . Gdyby więc rzeczywiście przekazał kwotę 12.500 zł , to byłoby to potwierdzone chociażby w taki sposób - na umowie . Poza tym , gdyby rzeczywiście fakt przekazania pieniędzy miał miejsce , to pozwany zadbałby o zabezpieczenie ich zwrotu . Przecież przy umowie z 20.11.2014r. przywiązywał do tego dużą wagę , a istnienie odpowiedniego zabezpieczenia w formie gruntu było przeważającym argumentem za udzielenie pożyczki . Miało też podstawowe znaczenie dla określenia jej wysokości. Zastanawiające jest ,że odnośnie kwoty 12.500 zł pozwany w ogóle nie wypowiadał się w swoich zeznaniach na temat zabezpieczenia . W (...) także nic się o tym nie mówi. Nie jest wiarygodne, że pozwany udzieliłby pożyczki bez żadnego zabezpieczenia. Na marginesie należy wskazać , że grunt w miejscowości R. zabezpieczał tylko zwrot pożyczki udzielonej na podstawie umowy z 20.11.2014r. Jego wartość była adekwatna do wysokości zobowiązania z tej umowy , a nie kolejnej kwoty 13.500 zł . Są to jednak rozważania teoretyczne , bo przecież żaden argument dotyczący zabezpieczenia tej kwoty nie padł w tej sprawie z ust pozwanego.

Przeciwko wiarygodności „dopożyczenia” i przekazania kwoty 12.500 zł przemawia także doświadczenie życiowe. Jest bowiem z nim sprzeczne , żeby osoba , która w ogóle nie spłaciła jednego zobowiązania zaciągała kolejne i to jeszcze większe . Musiałaby przecież mieć świadomość ,że również i tego nie spłaci , a jej zadłużenie będzie narastać .

W części dotyczącej zaciągnięcia przez powódkę zobowiązania na kwotę 13.500 zł (...) ma charakter umowy pozornej . Zgodnie z art. 83 § 1 k.c. nieważne jest oświadczenie woli złożone drugiej stronie za jej zgodą dla pozorów Jeżeli oświadczenie takie zostało złożone dla ukrycia innej czynności prawnej , ważność oświadczenia ocenia się według właściwości tej czynności . Pozorność jest więc kolejnym argumentem za oceną ,że (...) jest nieważny , także w tej niejako nowej, dodatkowej części .

Nie jest uzasadniona argumentacja pozwanego oparta o analizę art. 388 k.c. dotyczącego wyzysku ( k. 109 – 109 v ) , gdyż powódka nie powoływała się na tę podstawę prawną i nie wywodziła z niej swojego roszczenia . Abstrahując od upływu terminu określonego w art. 388 § 2 k.p.c. , należy na marginesie zauważyć , że inicjatywa w skorzystaniu z regulacji zawartych w art. 388 k.c. leżałaby po stronie powódkę , a nie pozwanego. To jej przymusowe położenie

( brak możliwości spłaty pożyczki ) wykorzystał bowiem pozwany , żeby nakłonić ją i jej partnera do zawarcia fikcyjnej umowy o kolejną pożyczkę .

Odnosnie (...) to na marginesie należy zauważyć ,że można też mieć duże wątpliwości na ile powódka rozumiała zawarte w nim ustalenia . Pozwany zeznał ,że wspólnie została ustalona wysokość rat na 1.500 zł – k. 401v. Wątpliwe jest natomiast , czy uzgodniono co się składa na tę kwotę . Powódka zeznała bowiem ,że „rozumiała” że 1.000 zł to rata (kapitał) , a 500 zł to odsetki – k. 398 v . Pojęcie „rozumiała” oznacza w tym przypadku to samo co „domyślała się” . Argumentacja ta jest tym bardziej uzasadniona ,że z (...) nie wynika , co się składa na kwotę raty 1.500 zł . W umowie pożyczki z dnia 20 listopada 2014r. określono natomiast ,że oprocentowanie jest stałe i wynosi 1.500 zł w skali roku . Łącznie powódka miała zwrócić 15.500 zł Na kwotę tę składały się kapitał 10.000 zł , prowizja 4.000 zł i odsetki 1.500 zł. Kwota 15.500 zł pojawia się w (...) jako dziesiąta rata . Powódka zeznała ,że „Kwota 15.500 zł – ostatnia rata, to było za to ,że my tym aneksem przedłużamy ( k. 398 v ). Wypowiedź ta ponownie świadczy o tym ,że powódka jako kredytobiorca nie rozumiała jakie przyjmuje na siebie zobowiązanie , z czego ono wynika . Przecież według wcześniejszych jej twierdzeń, to kwota 13.500 zł miałaby być za przedłużenie terminu spłaty pożyczki ( k. 398 ) .Sytuacja ta jest sprzeczna z elementarnym wymogiem polegającym na tym ,że kredytobiorca (pożyczkobiorca ) musi z góry dokładnie wiedzieć jakie kwoty i z jakich tytułów ma spłacać .

Oczywiście w przypadku (...) także nie była wyczerpana procedura określona w ustawie o kredycie konsumenckim . Miała ona w tym przypadku zastosowanie na podstawie art. 3 ust. 2 u.o.k.k. , gdyż była to „Umowa o odroczenie konsumentowi terminu spełnienia świadczenia pieniężnego , jeżeli konsument jest zobowiązany do poniesienia jakichkolwiek kosztów związanych z odroczeniem spełnienia świadczenia” . Kosztem tym było zaciągnięcie kolejnego zobowiązania w łącznej kwocie 13.500 zł.

Kolejnym elementem „spirali zadłużenia” w którą wpadła powódka na skutek działań pozwanego była umowa sprzedaży mieszkania . Powódka nadal nie spłacała w całości zobowiązania z umowy z 20.11.2014r. oraz fikcyjnej „pożyczki” określonej w (...) . Kwoty , które sporadycznie uiszczała w praktyce nie zmieniały jej sytuacji jako dłużniczki. Pozwany wyszedł wtedy z propozycją kupna mieszkania od powódki i tak się rzeczywiście stało.

Umowa sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego zawarta dnia 1 grudnia 2016r. jest nieważna , gdyż nie istniała ważna przyczyna jej dokonania ( causa ) .

Zgodnie z art. 156 k.c. jeżeli zawarcie umowy przenoszącej własność następuje w wykonaniu zobowiązania wynikającego z uprzednio zawartej umowy zobowiązującej do przeniesienia własności , z zapisu zwykłego , z bezpodstawnego wzbogacenia lub z innego zdarzenia , ważność umowy przenoszącej własność zależy od istnienia tego zobowiązania .

Zawarcie umowy sprzedaży wynikało z „innego zdarzenia” , gdyż było konsekwencją zawarcia umowy pożyczki z dnia 20.11.2014r. Umowa sprzedaży miała na celu doprowadzenie do wygaśnięcia tego stosunku zobowiązaniowego poprzez spełnienie świadczenia przez powódkę – czyli dłużniczkę pozwanego. Nie ma co do tego żadnych wątpliwości. Jednoznacznie wynika to z treści umowy sprzedaży z dnia 1.12.2016r. , gdzie w § 1 są wymienione zobowiązania powódki i jej partnera wobec pozwanego , a w § 4 jest mowa , między innymi, o rozliczeniu pożyczki poprzez potrącenie kwoty 25.000 zł. Jak już wcześniej wskazano , umowa pożyczki z 20.11.2020r. oraz (...) z 8.12.2015r. są nieważne . Nie istniała więc causa do zawarcia umowy sprzedaży , jest więc ona nieważna .

Na marginesie można tylko wskazać ,że przyczynę nieważności tej umowy można widzieć także w jej sprzeczności z zasadami współżycia społecznego (art.58§ 2 k.c.)- zasadą elementarnej uczciwości w stosunkach cywilnoprawnych oraz w stosunkach międzyludzkich. Pozwani ponownie wykorzystując trudne położenie powódki , „ spiralę długów” w której znalazła się na skutek działań pozwanego , postawili ją w sytuacji bez wyjścia . Polegała ona tym ,że w celu uregulowania zobowiązania musiała wyzbyć się na ich rzecz prawa do lokalu mieszkalnego , w którym mieszkała wraz z rodziną i jeszcze uczynić to na zasadach określonych przez pozwanym.

Ponownie nikt z nią nie uzgadniał postanowień umownych . Wartość mieszkania była rzekomo ustalona wspólnie . Wynika to , między innymi , z zeznań notariusza A. S. – k. 254 , ale strony całkowicie odmiennie tłumaczą , skąd wzięła się wysokość tej kwoty. Powódka zeznała , że „Kwota 85.000 zł to była wartość pożyczki , bo mieszkanie miało rzeczywiście inną wartość. Moim zdaniem miało ono wtedy wartość 110-120.000 zł.” ( k. 398 v ). Pozwany zeznał z kolei , że wartość mieszkania „nie odbiegała wartością rynkową od innych transakcji, podobnych , które robiliśmy w tamtym okresie” ( k. 401 v ). Pozwana uzasadniając cenę mieszkania zeznała, że „Ja pół roku temu kupiłam takie mieszkanie tylko bardziej oddalone od ulicy, w lepszej lokalizacji za kwotę 100.000 zł . Na tamte czasy to nie była jakaś nieadekwatna cena – te 85.000 zł” ( k. 404 ) .

Zdaniem sądu , przyjęcie ceny mieszkania nastąpiło w sposób zupełnie dowolny. Jest okolicznością niesporną , że nie sporządzono żadnego operatu szacunkowego wartości tego lokalu . Powoływanie się na „uzgodnienie wartości” przez strony nie jest przekonujące w sytuacji , gdy powódka nie miała żadnej wiedzy na temat wartości tego mieszkania, przypuszczała , że jest ona zaniżona . Przede wszystkim wskazać należy, że widniejącej w umowie ceny mieszkania nie odnosiła ona do jego wartości , lecz wysokości pożyczki, która miała być jej udzielona . Powódka znajdowała się w przymusowym położeniu . Była to dla niej sytuacja bez wyjścia. Nadal nie spłacała ciężącego na niej zadłużenia , które dodatkowo było w sposób nieuczciwy podwyższone. Nie miała realnej możliwości jego uregulowania z bieżących dochodów. Miało więc ono być rozliczone poprzez przeniesienie prawa do spółdzielczego lokalu mieszkalnego, w którym powódka wraz ze swoją rodziną zaspokajała potrzeby mieszkaniowe. Pozwani wykorzystali przymusowe położenie powódki . Doprowadzili do sytuacji , że musiała ona zgodzić się na ich propozycje , gdyż nie miała innego wyjścia. Gdyby nie ta sytuacja , to nie wyzbywałaby się ona prawa do mieszkania.

Zawarcie umowy przeniesienia prawa do mieszkania nie odbyło się więc między równorzędnymi partnerami i w warunkach swobody zawierania umów . Są to natomiast podstawowe zasady stosunków cywilnoprawnych . Zgodnie z art. 353<sup>1</sup> k.c. strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swojego uznania , byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości ( naturze ) stosunku , ustawie ani zasadom współżycia społecznego. W niniejszej sprawie , to pozwani byli stroną dyktującą warunki umowy . Powódka musiała się na nie zgodzić. Nie miała swobody w zawarciu umowy i kształtowaniu jej warunków . To także przekonuje , że wartość mieszkania została wpisana w sposób zupełnie dowolny. Pozwani nie wykazali w tym procesie , że rzeczywiście jego cena rynkowa tyle wynosiła. Nawet nie przedłożyli umowy kupna innego mieszkania za 100.000 zł , o której zeznawała pozwana, żeby można poczynić chociażby jakieś przybliżone porównania . Powódka wykazała natomiast w tym procesie, że wartość mieszkania w sposób znaczny ( o 30.000 zł ) odbiegała od tej widniejącej w umowie. Uczyniła to poprzez powołanie się na dowód w postaci operatu szacunkowego sporządzonego przez biegłego M. B. na zlecenie Prokuratora w toku postępowania przygotowawczego ( k. 291- 304 ) . Operat ten mógł być wykorzystany w niniejszej sprawie . Zgodnie bowiem z art. 278<sup>1</sup> k.p.c. sąd może dopuścić dowód z opinii sporządzonej na zlecenie organu władzy publicznej w innym postępowaniu przewidzianym przez ustawę . Pozwani nie kwestionowali tej opinii ( operatu ) . Wobec sporządzenia operatu w toku postępowania przygotowawczego, powódka cofnęła złożony w niniejszym procesie wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości ( k. 404 v ) .

Rozbieżne są twierdzenia stron na temat tego jaką kwotę powódka otrzymała z tytułu ceny mieszkania po dokonaniu potrąceń . Powódka zeznała , że było to 23.000 zł ( k. 398 v ) . Pozwani twierdzili, że 48.000 zł lub nieco więcej ( k. 401 v i k. 404 ) . Kwota 48.246,48 zł widnieje także w akcie notarialnym jako zapłacona przed jego podpisaniem ( k. 19 v ) . Mając na uwadze opisany już wcześniej sposób zawarcia tej umowy, brak jest podstaw do przyjęcia, że powódka otrzymała większą kwotę niż sama podaje . W tej części można ją uznać za niesporną . Pozwani w żadnym sposób nie udowodnili , że rzeczywiście przekazali jej kwotę ponad 48.000 zł. Nie ma na to żadnego pokwitowania. Nie stanowi go zapis w akcie notarialnym , skoro umowa ta została sporządzona pod przymusem , stosownie do tego co pozwani chcieli w niej zawrzeć. Pozwani nie wykazali także , żeby ta kwota została wypłacona z ich rachunku bankowego . Pozwana twierdziła , że mieli ją w gotówce w domu ( k. 404 ) . Nie przedstawili także jakichkolwiek dokumentów księgowych dotyczących ich działalności , które odnosiłyby się do tej kwoty.

Zupełnie niewiarygodne są zeznania pozwanego i pozwanej na temat tego jakoby powódka chciała budować dom na nieruchomości w R. i w zamian za powrotne przeniesienie na nią jej własności zaproponowała sprzedaż mieszkania „pod warunkiem ,że jak dostanie zastrzyk gotówki”, to pozwani przeniosą na nią z powrotem prawo do lokalu mieszkalnego. Powódka chciała jeszcze w nim mieszkać do czasu wybudowania domu ( k. 401v i k. 404) . Pozwani nie wykazali skąd , dlaczego i w jakie wysokości powódka miałaby otrzymać „zastrzyk gotówki”. Pozwany twierdził, że powódka mówiła o pieniądzach z „tego interesu i testamentu” ( k. 402 ). Kwestia rzekomego „interesu” powódki została już omówiona w tym uzasadnieniu. Jest możliwe ,że powódka wspominała o testamencie , ale w kontekście wydatków , a nie dochodów . Stała się już bowiem spadkobierczynią i miała świadomość konieczności rozliczenia się z rodzeństwem z tego tytułu . Nie mogła też oczekiwać „zastrzyku gotówki” z tego spadku , gdyż jedynymi jego składnikami które wyłącznie ona odziedziczyła , było spółdzielcze prawo do lokalu mieszkanego oraz garaż , które już zresztą miała we władaniu. Nie jest też wiarygodne ,że z samego sentymentu do małej działki o niewielkiej wartości miałaby przekazywać pozwanemu prawo do lokalu o wartości ponad siedmiokrotnie większej .

Nie jest też wiarygodne ,że powódka , która nie miała pracy , utrzymywała się z rodziną z jednej pensji jej partnera i miała problemy ze spłatą 15.500 zł pożyczki ,chciała budować dom na działce w R. . Pozwana zeznała , że powódka chciała wybudować dom dla siebie , a mieszkanie zostawić dla dzieci (k. 404) . Jest to również całkowicie niewiarygodne. Nie dość bowiem , że powódka miałaby mieć środki na budowę domu, to jeszcze miałoby ją być stać na to ,żeby nie sprzedawać mieszkania chociażby w celu uzyskania pieniędzy na wzniesienie domu , czy też jego wyposażenie . Poza tym, pomimo jego budowy musiałyby także mieć pieniądze na jednoczesny wykup mieszkania od pozwanych żeby go nie utracić , lecz zachować dla dzieci. Musiałyby także ponosić koszty utrzymania domu i mieszkania , a przecież na dzień jego sprzedaży miała zadłużenie z tytułu opłat wobec spółdzielni mieszkaniowej – co nie było okolicznością sporną w tej sprawie. Jego kwota była duża, gdyż przekraczała wysokość kapitału pożyczki z dnia 20 listopada 2014r. Dodać też należy, że powódka miała zadłużenie także wobec pozwanych powstałe już po nabyciu przez nich mieszkania . Regulowali oni opłaty wobec spółdzielni, ale powódka im ich nie zwracała . Nie chciała także opuścić mieszkania . Są to okoliczności niesporne. Nadal więc jej sytuacja materialna była zła. Nie pozwalała ona nie tylko na rzekome wybudowanie domu w R., ani na zachowanie mieszkania dla dzieci , ale nawet na rozliczenie się z pozwanymi z bieżących kosztów eksploatacyjnych oraz odkupienie mieszkania . Nie nastąpił więc żaden „zastrzyk gotówki”.

Przytoczone powyżej zeznania pozwanego i pozwanej są sprzeczne nie tylko z doświadczeniem życiowym , ale także z zeznaniami powódki i świadka A. F., które są spójne , wzajemnie się uzupełniają oraz tworzą logiczną niesprzeczną całość . Z tych przyczyn sąd dał im wiarę .

Zeznania pozwanego i pozwanej są także sprzeczne z zeznaniami zgłoszonego przez nich świadka P. D. . Potwierdził on ,że powódkę czekało rozliczenie z tytułu spadkobrania . Świadek zeznał także, że przyczyną sprzedaży mieszkania była chęć powódki rozliczenia się z pożyczek i odzyskanie działki . Świadek nie więc nie zeznał o „zastrzyku gotówki” , ani o chęci budowy domu na działce w R. oraz o pozostawieniu mieszkania dla dzieci (k. 252 - 353 v ) .

Reasumując , kolejną przesłanką nieważności umowy sprzedaży z dnia 1 grudnia 2016r. jest jej sprzeczność z zasadami współżycia społecznego w postaci elementarnej uczciwości oraz naruszenie art. 353<sup>1</sup> k.c. - równości stron w obrocie cywilnoprawnym i swobody zawierania umów .

Ocena tego co działo się po zawarciu tej umowy nie ma już związku z żądaniami pozwu . Jest ona jednak istotna dla opisu sposobu działania pozwanego oraz oceny wiarygodności zeznań stron, gdyż stanowi dalszy ciąg „spirali zadłużenia” , w której znalazła się powódka z winy pozwanego.

Skoro w umowie było zastrzeżone prawo odkupu mieszkania , to jest oczywiste ,że powódka chciała tego dokonać . Nie miałaby bowiem gdzie się mieszkać z dziećmi i partnerem . Cena odkupu lokalu wzrosła jednak do 91.000 zł ( k. 21 ) mimo ,że w umowie określono ją na 85.000 zł ( k. 19 v ) . Pomijając już fakt nieważności „Aneksu nr (...)” do umowy sprzedaży z dnia 1 grudnia 2016r. ( k. 21 – 22 ) , jako nie sporządzonego w formie aktu notarialnego ( art. 77

§ 1 k.c. i art. 158 k.c. ), to ponownie obrazuje on mechanizm działania pozwanego polegający na ciągłym zwiększaniu obciążeń finansowych powódki.

Twierdziła ona nawet ,że pozwany udzielił jej kolejnej pożyczki ( k. 398 v - 399 ) i miała płacić kwartalnie po 10.000 zł ( k. 399 ) . Zeznania te nie są wiarygodne i są gołosłowne . Nie zmienia tej oceny twierdzenie świadka A. F. ,że „de facto to nie była sprzedaż tylko kredyt, a więc żeby mieszkanie odzyskać to nadal musieliśmy płacić ” . Zeznał także , że poprzez sprzedaż prawa do mieszkania zostali rozliczenia z zadłużenia z tytułu pożyczki ( k. 256 v). Brak jest podstaw do przyjęcia ,że pozwany udzielił powódce i jej partnerowi kolejnej pożyczki . Nie ma bowiem żadnego dowodu , że zostały im przekazane środki pieniężne o takim charakterze . Możliwość odkupu prawa do mieszkania nie ma charakteru pożyczki.

Interes pozwanych polegał na tym , że poprzez umowę kupna prawa do mieszkania następowało rozliczenie zobowiązania pożyczkowego ( w tym fikcyjnego w kwocie 13.500 zł ) , uzyskiwali mieszkanie po zaniżonej cenie oraz nie wypłacali powódce w całości części ceny pozostającej po dokonaniu potrąceń . Odkupienie miało nastąpić po wyższej cenie niż cena sprzedaży . Gdyby powódka go nie dokonała, to pozwani uzyskiwali możliwość zbycia mieszkania na wolnym rynku za jeszcze wyższą cenę – wolnorynkową .

Powódka dokonywała wpłat co skutkowało przesuwaniem przez pozwanego terminu opuszczenia lokalu. Fakt ten stanowi także potwierdzenie , że powódka dokonywała wpłat. W przeciwnym razie termin ten nie byłby przecież zmieniany. W pewnym momencie pozwany zaproponował ,że w zamian za możliwość dalszego zamieszkiwania powódka ma mu przekazać prawo do garażu i w tym celu zawrzeć umowę u notariusza . Powódka nie zgodziła się na to. Okoliczności te są wykazane poprzez zgodne zeznania powódki i A. F. . Są one spójne i tworzą logiczną całość . Z tych przyczyn sąd dał im wiarę. Odnośnie garażu pozwany twierdził natomiast ,że „Na jednym ze spotkań powódka powiedziała ,że ona wyprowadza się , że może nawet garaż nam sprzedać i pytała ile byśmy za niego dali” ( k. 402v ) . Zeznania pozwanego nie są wiarygodne. Skoro powódka rzekomo deklarowała wolę wyprowadzenia się, to nie miałyby żadnego celu w sprzedawaniu garażu . Poza tym, pozostawał on jej jedynym majątkiem , jedynym zabezpieczeniem ,że jeszcze ma dla siebie jakieś pieniądze – jak to określiła w swoim zeznaniu ( k. 399 v ) .

Sąd dał wiarę zeznaniom świadka A. S. . Dotyczyły one sporządzenia umów w formie aktu notarialnego . Nie podważają one stanowiska sądu co do pozycji prawnej powódki przy zawarciu umowy z 1 grudnia 2016r. Na etapie jej sfinalizowania u notariusza wszystko było uzgodnione , nie mógł więc on mieć z tej przyczyny jakiś zastrzeżeń co do sporządzenia aktu . Notariusz nie może ingerować w ustalenia stron . Zeznał on , że nie wnika w to, czy strona umowy będzie w stanie wywiązać się z przyjętego na siebie zobowiązania ( k. 254 v ) , a także „Jeśli strony zgodnie oświadczają o pewnych faktach to ja nie muszę żądać jakiegoś dokumentu na ich poparcie . Akt notarialny opiera się na zgodnych oświadczeniach . Jeśli więc są tam zawarte zapisy o konkretnych kwotach , sposobie ich zaliczenia , o ich otrzymaniu to oznacza ,że są to zgodne oświadczenia stron” ( k. 255 ) . Zeznanie to jest w pełni wiarygodne , gdyż rola notariusza nie polega na ustalaniu zasadności i prawidłowości rozliczeń między stronami oraz możliwości wywiązania się ze zobowiązań . W niniejszej sprawie problem umowy sprzedaży z 1 grudnia 2016r. nie polega jednak na jakichś zastrzeżeniach co jej strony formalnej - do pracy notariusza . Sam notariusz zeznał jednak ,że „Przestałem sporządzać takie umowy, gdyż orzecznictwo je dopuszczało , ale wzbudzały one szereg kontrowersji. Najlepiej byłoby , gdyby miały one charakter umów nazwanych opartych na kodeksie cywilnym , a jeszcze lepiej byłoby , gdyby był wymóg przedłożenia operatu szacunkowego dotyczącego danej nieruchomości” ( k. 254 v – 255 ) . Niniejszy proces potwierdził zasadność tych wątpliwości notariusza.

Sąd poczynił także ustalenia na podstawie zeznań świadka P. D.. Ich fragmenty , którym sąd dał wiarę lub jej odmówił zostały omówione we wcześniejszej części uzasadnienia .

Mając na uwadze powyższe ustalenia i rozważania powództwo podlegało uwzględnieniu.

Jego częściowe oddalenie ( punkt III ) dotyczy żądania stwierdzenia nieważności umowy pożyczki z dnia 20 listopada 2014r. oraz aneksu z 8 grudnia 2015r. w całości . Było to natomiast możliwe tylko w części – odnośnie powódki. Pożyczkobiorcami byli powódka oraz A. F. . Ich odpowiedzialność za dług jest solidarna . Zgodnie bowiem z art.

370 k.c. jeżeli kilka osób zaciągnęło zobowiązanie dotyczące ich wspólnego mienia, są one zobowiązane solidarnie, chyba że umówiono się inaczej. Powódka i A. F. pozostawali w faktycznym wspólnym pożyciu, prowadzili wspólne gospodarstwo domowe. Wspólne były pieniądze, którymi dysponowali. Pożyczka dotyczyła więc ich wspólnego mienia, brali ją na wspólne potrzeby. Dotyczyła ona wspólnego mienia także dlatego, gdyż była zabezpieczona poprzez przewłaszczenie nieruchomości, której byli oni współwłaścicielami po połowie. Było to więc ich wspólne mienie. Takim mieniem jest bowiem, m. in., współwłasność w częściach ułamkowych. Kwestia solidarnej odpowiedzialności powódki i A. F. nie była między stronami sporna. Świadczy o tym chociażby fragment aktu notarialnego zawarty na k. 19 v. Mówi się tam o „solidarnej odpowiedzialności biorących pożyczkę”.

A. F. nie był stroną niniejszej sprawy. Sąd nie rozstrzygał więc o ważności umowy wobec niego. Dochodząc do wniosku, że była ona nieważna mógł więc orzec o tym tylko w odniesieniu do powódki, a w pozostałej części oddalić powództwo.

Powódka mogła wytoczyć powództwo samodzielnie, gdyż solidarność dłużników nie wywołuje powstania w procesie współuczestnictwa koniecznego (por. art. 72 § 1 pkt 1 k.p.c. i art. 195 § 1 k.p.c.). Wynika to także pośrednio z art. 375 § 2 k.c., który określa skutki wyroku zapadłego na korzyść jednego z dłużników solidarnych wobec pozostałych.

Częściowe oddalenie powództwa dotyczyło tylko nieznaczącej części żądania pozwu. W tej sytuacji sąd włożył na pozwanych obowiązek zwrotu wszystkich kosztów procesu (art. 100 k.p.c.).

Powódka była zwolniona od kosztów sądowych w całości i ustanowiono dla niej radcę prawnego z urzędu (k. 52).

Zgodnie z § 8 pkt 6 rozporządzenia z dnia 3 października 2016r. w sprawie ponoszonych przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu (Dz. U. poz. 1715) jego wynagrodzenie wynosiło 3.600 zł, a po powiększeniu o podatek VAT – 4.428 zł. Stosownie do § 6 tego rozporządzenia wynagrodzenie to podlega zasądzeniu od strony przegrywającej sprawę. Na podstawie art. 105 § 1 k.p.c. w niniejszej sprawie pozwani zwracają koszty w częściach równych. W punkcie IV wyroku zasądzono więc od nich na rzecz powódki kwoty po 2.214,00 zł.

W związku ze zwolnieniem od kosztów sądowych powódka nie uiściła opłaty od pozwu w wysokości 4.250,00 zł. Na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. nr 167, poz. 1398 ze zmianami) oraz art. 100 k.p.c. i art. 105 § 1 k.p.c. nakazano pobrać tę kwotę od pozwanych na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Toruniu w częściach równych, czyli po 2.125,00 zł.