

Sygn. akt I ACa 1033/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 1 lutego 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

| | |
|------------------|---|
| Przewodniczący : | SSA Piotr Wójtowicz (spr.) |
| Sędziowie : | SA Lucyna Świdarska-Pilis SA Ewa Jastrzębska |
| Protokolant : | Katarzyna Noras |

po rozpoznaniu w dniu 18 stycznia 2018 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa Prokuratora Okręgowego w Katowicach

przeciwko M. K.i N. W.

o ustalenie

na skutek apelacji pozwanej M. K.

od wyroku Sądu Okręgowego w Częstochowie

z dnia 7 czerwca 2017 r., sygn. akt I C 44/17,

oddala apelację.

SSA Ewa Jastrzębska SSA Piotr Wójtowicz SSA Lucyna Świdarska-Pilis

| | | |
|--|--|--|
| | | |
|--|--|--|

Sygn. akt I ACa 1033/17

UZASADNIENIE

Prokurator Okręgowy w Katowicach wniósł o stwierdzenie nieważności zawartych przez pozwaną w dniu 18 lutego 2016 r. umów pożyczki i przeniesienia na zabezpieczenie własności stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu mieszkalnego nr (...), o powierzchni 40,53 m², położonego w Z. przy ul. (...) z tym uzasadnieniem, że umowy te sprzeczne są z zasadami współżycia społecznego.

Pozwana M. K. wniosła o oddalenie powództwa i o zasądzenie na jej rzecz od powoda kosztów procesu. Zaprzeczyła, by wykorzystała sytuację rodzinną i finansową N. W., oraz zarzuciła, że nie doszło do nadmiernego zabezpieczenia jej wierzytelności.

Pozwana N. W. uznała żądanie pozwu.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy stwierdził nieważność zrealizowanych w dniu 18 lutego 2016 r. przed notariuszem Ł. M. w Kancelarii Notarialnej w K., Rep. A numer (...), przez pozwane czynności prawnych w postaci umowy pożyczki oraz umowy przeniesienia na zabezpieczenie własności stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w Z., przy ul. (...), dla którego przez Sąd Rejonowy w Zawierciu prowadzona jest księga wieczysta nr (...), oraz orzekł o kosztach. Przytoczył Sąd następujące motywy swego rozstrzygnięcia:

W dniu 29 maja 2013 r. na podstawie umowy zamiany pozwana N. W. nabyła na własność samodzielny lokal mieszkalny nr (...) o powierzchni użytkowej 40,53 m², znajdujący się na parterze budynku wielomieszkaniowego położonego w Z. przy ul. (...), dla którego to lokalu Sąd Rejonowy w Zawierciu prowadzi księgę wieczystą nr (...), wraz z pomieszczeniem przynależnym oraz udziałem w nieruchomości wspólnej. W lokalu tym zamieszkała ze swoją matką.

Obie były zadłużone, obie też miały problemy finansowe, które uniemożliwiały im bieżące spłacanie zadłużenia, w związku z czym postanowiły zaciągnąć kolejne zobowiązanie finansowe. Pozwana N. W. znalazła w Internecie informację, że pozwana M. K. zajmuje się udzielaniem pożyczek pod zastaw mieszkania. Skontaktowała się z nią, a ta jej przekazała, że skontaktuje się z nią jej pracownik T. R..

W dniu 18 lutego 2016 r. u notariusza Ł. M. N. W. i prowadząca działalność pod firmą (...) z siedzibą we W. M. K. zawarły umowę pożyczki oraz umowę przewłaszczenia na zabezpieczenie lokalu.

M. K. udzieliła N. W. pożyczki w kwocie 30000,-zł, z terminem spłaty do 18 sierpnia 2016 r. i z możliwością przedłużenia tego terminu o kolejne trzy miesiące. Zgodnie z §4 pkt 1 i pkt 4 umowy pożyczkodawczyni otrzymała prowizję wysokości 10000,-zł, a podlegająca spłacie całkowita suma wynieść miała 41896,-zł. Zgodnie z §7 pkt 1 umowy w razie zwłoki w spłacie trzech kolejnych rat pożyczki pożyczkodawczyni nabywała uprawnienie do pisemnego wypowiedzenia umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia, po uprzednim pisemnym wezwaniu do zapłaty wymagalnych należności. W akcie notarialnym N. W. na podstawie art. 777§1 pkt 4 k.p.c. poddała się na rzecz wierzycielki M. K. egzekucji.

Wedle §9 pkt 1 umowy pożyczka związana była z udzieleniem przez N. W. zabezpieczenia spłaty, wraz z innymi należnościami. N. W. na zabezpieczenie wierzytelności zobowiązała się do przeniesienia na M. K. własności położonego w Z. przy ulicy (...) lokalu mieszkalnego nr (...), wartość którego określona została na 60000,-zł.

Strony umowy w jej §9 pkt 9 ustaliły, że brak spłaty w wyznaczonym terminie pożyczki wraz z pozostałymi należnościami pociąga za sobą wygaśnięcie uprawnienia pożyczkobiorczyni do zwrotnego przeniesienia na jej rzecz własności stanowiącej przedmiot zabezpieczenia nieruchomości i że takiej sytuacji pożyczkodawczyni.

Tego samego dnia, to jest 18 lutego 2016 r., N. W. wyraziła zgodę na wykreślenie wpisanego w dziale III księgi wieczystej numer (...) na jej rzecz roszczenia o zwrotne przeniesienie własności nieruchomości, pod warunkiem przedłożenia przez wierzycielkę oświadczenia o wypowiedzeniu umowy pożyczki oraz okazania wyciągów bankowych na potwierdzenie braku spłaty pożyczki przez N. W..

W dniach 1 marca i 1 kwietnia 2016 r. N. W. spłaciła po 250,-zł, a w dniach 2 maja, 1 czerwca, 9 lipca i 4 sierpnia 2016 r. – po 200,-zł. Z uwagi na problemy finansowe zaprzestała spłat. W dniu 29 sierpnia 2016 r. M. K. skierowała do N. W. ostateczne wezwanie do zapłaty 40596,-zł, a w dniu 8 września 2016 r. wezwała ją do opuszczenia, opróżnienia i wydania jej lokalu nr (...), położonego w Z. przy ulicy (...).

Powództwo o ustalenie istnienia stosunku prawnego znajduje swoją podstawę prawną w przepisie art. 189 k.p.c. Warunkiem skuteczności tego rodzaju powództwa jest wykazanie przez powoda interesu prawnego jego żądania. W sprawie niniejszej Prokurator wytoczył na podstawie art. 7 k.p.c. w związku z art. 57 k.p.c. powództwo samodzielne, w związku z czym nie musiał wykazywać interesu prawnego, działał bowiem w interesie publicznym dla ochrony praworządności, a przesłanki tego działania nie podlegają kontroli ani ocenie sądu.

Prokurator domagał się ustalenia, że nieważna jest opisana wyżej czynność prawna w postaci umowy pożyczki oraz przeniesienia na zabezpieczenie własności stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu mieszkalnego, albowiem sprzeczna jest ona z zasadami współżycia społecznego, gdyż zawarte w umowie uregulowania wykraczają poza swobodę umów, prowadząc do ukształtowania stosunków umownych w sposób wyraźnie krzywdzący dla jednej ze stron, przy wykorzystaniu wyraźnie silniejszej pozycji drugiej strony, a przez ustanowienie nadmiernego zabezpieczenia sprzeciwiają się właściwości uregulowanego nią stosunku prawnego.

Zgodnie z art. 58 k.c. czynność prawna jest nieważna, jeżeli jest sprzeczna z ustawą albo ma na celu obejście ustawy, chyba że właściwy przepis przewiduje inny skutek. Czynność prawna nieważna jest także wtedy, gdy jest sprzeczna z zasadami współżycia społecznego.

Oceniając zawartą w dniu 18 lutego 2016 r. czynność prawną należało uznać, że została ona zawarta z rażącym naruszeniem swobody kontraktowej i wyzyskaniem N. W.. M. K., wykorzystując jej brak wiedzy i doświadczenia oraz to, że znajdowała się ona w wyjątkowo ciężkiej sytuacji finansowej, doprowadziła ją do zawarcia umowy, postanowienia której (w razie niespłacenia przez pożyczkobiorczynię 41896,-zł do dnia 18 sierpnia 2016 r.) umożliwiły jej przejście na własność położonego w Z. przy ul. (...) lokalu mieszkalnego nr (...), wartość którego strony określiły na 60000,-zł.

Początkowo N. W. spłacała zadłużenie, po jakimś czasie jednak tego zaprzestała. W związku z tym, zgodnie z §9 umowy, utraciła roszczenie o zwrotne przeniesienie własności lokalu, wartość którego dwukrotnie przekraczała wysokość udzielonej pożyczki. Zastrzeżenie dla jednej ze stron kontraktu negatywnych konsekwencji za zaniechania drugiej strony uznać należy za jawnie niesprawiedliwe. Treść tego kontraktu wypaczała właściwość (naturę) umowy pożyczki, której zadaniem jest czasowe skorzystanie z cudzego kapitału, a nie doprowadzenie dłużnika do przymusowego położenia, zmuszającego go do świadczenia, którego wysokość jest niewspółmierna do pożyczonego kapitału, czasu zwłoki czy też kosztów poniesionych przez pożyczkodawcę. Należy uznać, że w sytuacji stron umowy doszło do rażącej dysproporcji, zaistnienie której powoduje uznanie tej umowy za sprzeczną z zasadami współżycia społecznego, pożyczkobiorczyni została bowiem w niej obciążona niewspółmiernie do zobowiązania, a pożyczkodawczyni uzyskała możliwość zaspokojenia się ponad wartość udzielonego świadczenia, przy czym całe zaś wynikające z zawarcia umowy ryzyko zostało przerzucone na pożyczkobiorczynię.

Zabezpieczenie udzielonej pożyczki należy uznać za niewspółmierne do jej przedmiotu, co nakazuje uznać i tę umowę za sprzeczną z zasadami współżycia społecznego. Należy przy tym zwrócić uwagę, że w sprawie – wbrew twierdzeniom pozwanej M. K. – nie istnieją przesłanki, aby przyjąć, że N. W. w pełni świadomie zgodził się na takie warunki. Brak jej doświadczenia w zawieraniu tego typu umów oraz sposób skonstruowania tej umowy każe uznać, że nie mogła mieć ona świadomości wszystkich następstw dokonywanej przez nią czynności, a brak jest dowodów wskazujących na to, że przed ich dokonaniem została poinformowana o wszystkich z niej wynikających konsekwencjach. Z kolei M. K., prowadząca działalność gospodarczą w zakresie pośrednictwa finansowego, wykorzystując swoją wiedzę i doświadczenie, wykorzystał ten fakt w celu uzyskania nienależnego zysku, przez co dopuściła się naruszenia zasad współżycia społecznego i swobody kontraktowej.

Podnoszone przez pozwaną M. K. zarzuty, dotyczące przysługujących jej od pozwanej N. W. dodatkowych należności w postaci kosztów sporządzenia aktu notarialnego (1641,50 zł), 2297,69 zł odsetek oraz wynoszącego 17500,-zł świadczenia z tytułu bezumownego korzystania z lokalu po dniu 18 sierpnia 2016 r., nie mają w sprawie znaczenia, w toku niniejszego procesu badaniu podlegały bowiem tylko wzajemne świadczenia stron w ramach łączącej je umowy.

Uznanie za nieważną i umowy pożyczki i umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie implikuje również ocenę sporządzonych dnia 18 lutego 2016 r. aktów notarialnych zawierających oświadczenie woli N. W.. Zgodzić się należy z powodem, że w świetle ich treści tych i tego, że to nie ona była ich inicjatorem, na sporządzającym je notariuszu ciążył szczególny obowiązek przekonania się, że pozwana dokładnie rozumiała treść i znaczenie aktu i że jest on zgodny z jej wolą, jako profesjonalista nie powinien był bowiem dopuścić do sporządzenia aktów służących zabezpieczeniu nieważnej umowy i jawnie naruszających interesy majątkowe osoby stającej do nich, szczególnie mając świadomość, że ich treść została opracowana na zlecenie innych osób. Sporządzenie w takiej sytuacji aktów świadczy o tym, że nie dopełnił on ciążącego na nim z mocy art. 94§1 prawa o notariacie obowiązku, a sporządzenie aktów notarialnych z naruszeniem tego przepisu powoduje ich nieważność i jednocześnie nieważność zawartych w nich czynności prawnych.

W tym stanie rzeczy powództwo należało na podstawie art. 58§1 i §2 k.c. uwzględnić.

Ponieważ tylko M. K. oponowała przeciwko żądaniu pozwu, to tylko ją należało obciążyć kosztami, których powód, w myśl art. 96 ust. 1 pkt 6 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, nie miał obowiązku uiścić, w przypadku N. W. zaś zastosować należało normę art. 102 k.p.c.

W apelacji od opisanego wyżej wyroku pozwana M. K. zarzuciła Sądowi Okręgowemu obrazę art. 58§1 i §2 k.c., art. 353¹ k.c., art. 94§1 Prawa o notariacie, art. 720 k.c., art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c., art. 189 k.p.c., art. 233 k.p.c. oraz art. 328§2 k.p.c., a także wadliwość szczegółowo wskazanych ustaleń. W oparciu o te zarzuty wniosła o zmianę wyroku przez oddalenie powództwa oraz o zasądzenie na jej rzecz od powoda kosztów postępowania za obie instancje.

Powód i pozwana N. W. wniosli o oddalenie apelacji.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

W pierwszym rzędzie odnieść się przyjdzie do zarzutu obrazę art. 328§2 k.p.c. Norma ta wskazuje, jakie obligatoryjne elementy zawierać winno uzasadnienie zapadłego w pierwszej instancji wyroku, ale ewentualne naruszenie jej stanowi jedynie uchybienie proceduralne, które stać się mogłoby podstawą skutecznego zaskarżenia wyroku tylko wtedy, gdyby na jego treść miało jakikolwiek wpływ. Wpływ taki jednak należy, co do zasady, wykluczyć z tej prostej przyczyny, że uzasadnienie wyroku sporządzane jest już po jego zapadnięciu. Jedynie w przypadku, gdyby usterki motywów były tego rodzaju, że czyniłyby zaskarżony wyrok nie poddającym się kontroli instancyjnej, uznać by należało, że nie została rozpoznana istota sprawy. Od tego rodzaju usterek sporządzone przez Sąd pierwszej instancji uzasadnienie, które zawiera wszystkie wymagane prawem elementy, jest jednak wolne. Odmienną kwestią jest to, że skarżąca nie jest nim ukontentowana merytorycznie, to bowiem stać się mogło by podstawą do konstruowania zarzutów innego rodzaju.

Większość z podniesionych w apelacji zarzutów skierowanych formalnie przeciwko poczynionym przez Sąd Okręgowy ustaleniom odnosi się w istocie nie do sfery faktów, a do sfery prawa materialnego, i jest praktycznie (przy nieco innym rozłożeniu akcentów) tożsama z podniesionym jednocześnie zarzutami odnoszącymi się do tej drugiej sfery. Tak jest w przypadku zarzutu błędnego jakoby „ustalenia”, że skarżąca wykorzystwała N. W. jako pożyczkobiorcę, że świadczenie N. W. jest rażąco niewspółmierne do pożyczonego kapitału i innych poniesionych przez pożyczkodawczynię wydatków, że doszło do rażącej dysproporcji wzajemnych świadczeń stron umowy, że całe ryzyko przerzucone zostało na pożyczkobiorczynię, wreszcie że przysługujące skarżącej od N. W. dodatkowe świadczenia w postaci kosztów sporządzenia aktu, odsetek i „odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z lokalu” (sic!) nie mają w sprawie znaczenia. Z tej przyczyny kwestie te, które jako wysnute przez Sąd Okręgowy z poczynionych ustaleń wnioski materialnoprawne, omówione zostaną wraz z rozważaniami na gruncie poprawności zastosowania prawa.

Co się z kolei tyczy zarzucanego w apelacji pominięcia tego, że skarżąca do dnia sporządzenia apelacji (a i po tej dacie) nie weszła w posiadanie przewłaszczonego lokalu mieszkalnego, to kwestia ta mogłaby uzasadniać najwyżej

zarzut niedostatku ustaleń, nie zaś ich wadliwości; jawiła się ona zresztą (i nadal się jawi) jako niesporna, a nadto dla rozstrzygnięcia w przedmiocie ważności działanej przez pozwane czynności prawnej – jako irrelevantna.

W pewnym sensie za mieszczący się w sferze faktów uznać można jedynie zarzut błędnego ustalenia, że sporządzający akt notariusz nie wyjaśnił N. W. warunków zawieranej umowy i nie upewnił się, czy zrozumiała ona dokładnie treść oraz znaczenie aktu, a także że nie upewnił się, czy jest on zgodny z jej wolą. W tym sensie zgodzić się należy ze skarżącą, że istotnie w akcie notarialnym znalazła się wzmianka o tym, że pozwana W. zapoznała się wcześniej z jego projektem, że świadoma jest znaczenia i skutków zawartej umowy, że nie znajduje się w położeniu przymusowym (§10) oraz że dysponuje ona wystarczającym majątkiem, by pożyczoną jej sumę na warunkach w umowie określonych zwrócić. Rzecz w tym jednak, że i w tym przypadku chodzi nie o samo ustalenie, a o rozważania na tle powinności notariusza i o ocenę, czy z powinności tej ów się należycie wywiązał, a ta kwestia, jako ocenna, wykracza poza proste przywołanie postanowień aktu notarialnego.

Z problematyką ustaleń faktycznych może być też, w pewnym sensie, związany zarzut obrazy art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c. Co się tyczy drugiej z tych norm, to ta zawarta w jej zdaniu pierwszym (a tylko o tę skarżącą niewątpliwie chodziło) adresowana jest wyłącznie do stron procesu, z tej przyczyny zatem nie jest możliwe uchybienie jej przez sąd orzekający. Z kolei obrazy art. 6 k.c. skarżąca upatruje w uznaniu przez Sąd Okręgowy powództwa za zasadne, uszło jednak jej uwagi, że zasadność powództwa oceniania jest wedle regulujących dany stosunek prawny innych przepisów prawa materialnego, a ta przywoływana przez nią norma dotyczy jedynie dokonywanej przez sąd orzekający oceny, czy udowodnione zostały fakty, z których strona (w tym przypadku – Prokurator) wywodzi skutki prawne.

W tej sytuacji poczynione przez Sąd Okręgowy ustalenia, rozumiane jako wskazanie istotnych dla rozstrzygnięcia faktów, Sąd Apelacyjny może nie tylko zaakceptować, ale i uznać za własne i uczynić je bazą dla oceny zgodności zaskarżonego wyroku z prawem materialnym. Ustalenia te należy jedynie doprecyzować o tyle, że znajdują one oparcie także w §14 aktu notarialnego (znajdująca się karcie 208 akt strona 23 aktu notarialnego, którą Sąd Okręgowy nie dysponował), z którego już wprost wynika, że doszło do przewłaszczenia na rzecz pozwanej K. lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w Z. przy ulicy (...).

Na tle prawidłowych ustaleń również prawidłowo zastosował Sąd Okręgowy prawo materialne, acz rozważania w tym zakresie wymagają pewnego rozszerzenia.

Trafnie doszedł Sąd Okręgowy do przekonania, że kwestionowana przez Prokuratora czynność prawna (rozumiana jako całość, a więc obejmująca i pożyczkę, i inne towarzyszące jej postanowienia, w tym te dotyczące zabezpieczenia oraz świadczeń, do jakich pozwana W. obligowana była wskutek przewłaszczenia) wskazuje daleko idącą niewspółmierność świadczeń wzajemnych jej stron. Już sam towarzyszący umowie, ustalony w niej obowiązek płacenia przez pozwaną W. za korzystanie z lokalu przewłaszczonego na zabezpieczenie udzielonej jej przez pozwaną K. pożyczki kwot nader wysokich (mających zresztą charakter czynszu, a nie odszkodowania lub wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy) stanowił obciążenie rażąco nadmierne, nie znajdujące uzasadnienia ani w istocie, ani w celu umowy; za podobnie nadmierne, nie wiadomo zresztą jak wyliczone, były i ustalone w umowie odsetki, i inne świadczenia pożyczkobiorczyni.

Przy rozstrzygnięciu sporów na tle zawieranych umów uwzględniać należy płynącą z art. 353¹ k.c. zasadę swobody kształtowania stosunku umownego, byleby jego cel lub treść nie sprzeciwiały się naturze stosunku, ustawie lub zasadom współżycia społecznego. To ostatnie ograniczenie wynikać może z naruszenia pewnych generalnych, ogólnie przyjętych dobrych obyczajów, może też być skutkiem rażącego naruszenia interesów którejś ze stron tego stosunku.

W tej sytuacji rozważania wymagało to, której z konkurencyjnych wartości (swobodzie umów i pewności obrotu czy ochronie usprawiedliwionego interesu strony umowy) przyznać priorytet. Oczywiście jest, że rozstrzygnięcie tej kwestii nie może być abstrakcyjne i odnosić się musi do konkretnej umowy i do konkretnej sytuacji. Niezbędna stała się zatem ocena, czy opisane przez Sąd Okręgowy okoliczności zawarcia przez pozwane umowy oraz umowy tej treść pozwalają uznać ją za mieszczącą się w wyznaczonych normą art. 353¹ k.c. granicach.

Zawarte w §10 aktu notarialnego oświadczenia pozwanej, na które powołuje się skarżąca, wydawałyby się wskazywać na to, że pozwana W. umowę z pozwaną K. zawarła dobrowolnie, w pełni świadomie i z przekonaniem, że jest ona w stanie sprostać przyjętym na siebie zobowiązaniom. Za sugestią tą przemawiać by mogła ta okoliczność, że umowa zawarta została przed notariuszem, którego obowiązkiem jest dbałość o równe traktowanie stron i o pełną zgodność zamierzonego przez nie aktu z prawem, a także przekonanie się, że osoby biorące udział w dokonywanej przed nim czynności dokładnie rozumieją jej treść i znaczenie oraz że akt zgodny jest z ich wolą (art. 94§1 prawa o notariacie). Wrażenie takie pozostaje jednak w sprzeczności z zasadami doświadczenia życiowego, które uczą, że osoba w położeniu przymusowym jest w stanie złożyć każde oświadczenie, także fałszywe, by pozyskać niezbędne jej środki. O ile nie można całkowicie wykluczyć, że pozwana W. w ogólnym zarysie orientowała się, że zaciąga zobowiązanie na warunkach, którym nie jest w stanie podołać (za czym przemawiać by mógł jej status intelektualny), o tyle nie sposób uznać za zgodne ze stanem rzeczywistym jej oświadczeń, że nie znajduje się w położeniu przymusowym i że dysponuje majątkiem pozwalającym jej na wywiązanie się ze zobowiązania. W szczególności oświadczeniom tym przeczy to, że nikt, kto nie znajduje się w położeniu przymusowym i kto dysponuje środkami wystarczającymi na zwrot na przestrzeni pół roku całej pożyczonej sumy, umowy o takiej treści jak w akcie z dnia 18 lutego 2016 r. by nie zawarł. Musiało być to oczywiste nie tylko dla stających do aktu pozwanych, ale i dla sporządzającego akt notariusza, który poprzestał na formalnym wpisaniu w jego §10 nie odpowiadających rzeczywistości oświadczeń, bez elementarnej refleksji nad ich zgodnością z prawdą.

W tej sytuacji nie może pozwana K. powoływać się na zasadę swobody umów i na zgodność treści zawartej przez nią z pozwaną W. umowy z jej wolą.

Określenie w umowie świadczeń wzajemnych obu stron w sposób absolutnie nieekwiwalentny samo przez się nie przesądza o nieważności tej umowy z powodu jej niezgodności z zasadami współżycia społecznego, co do zasady bowiem stanowi to klasyczny wręcz przypadek wyzysku, o jakim mowa w art. 388§1 k.c. Rzecz w tym jednak, że nie sposób postawić wyraźnej granicy między „zwykłym” wyzyskiem, którego skutkiem przeciwdziałać można przez zgłoszenie jednego z przewidzianych w tej normie żądań, a wyzyskiem tak daleko idącym, że uznać go trzeba za naruszający dobre obyczaje i z tej przyczyny sprzeczny z zasadami współżycia społecznego. Ocena, o jaki wyzysk chodzi, zależeć musi od okoliczności konkretnej sprawy, a w sprawie niniejszej jawi się on jako wręcz rażący, nakierowany na pozyskanie przez pozwaną K. tanim kosztem jedynego wartościowego składnika majątku pozwanej W., wskutek czego i ona, i mieszkająca z nią jej matka pozbawione zostać miały mieszkania.

Pozwana K. musiała sobie zdawać sprawę z tego, że kontrahentka jej nie będzie w stanie spłacić pożyczki ani w określonym w umowie, ani w późniejszym terminie i że nie będzie musiała zwrotnie przenieść na nią własności przewłaszczonego lokalu. Za tezę tą przemawia godzenie się na spłacanie w pierwszych miesiącach kwot wręcz symbolicznych (a i tych pozwana W. nie była w stanie uiszczać), a także inne umowne zastrzeżenia. Pomijając nawet, że – wbrew dobrym obyczajom – zadbała o wpisanie w umowie odpłatności za korzystanie przez pozwaną W. z przewłaszczonego teoretycznie tylko na zabezpieczenie lokalu także w okresie, gdy istniał obowiązek zwrotnego przeniesienia własności (i to w wysokości nie pozostającej w żadnej rozsądnej relacji z cenami rynkowymi), podkreślić należy, że zastrzegła sobie prawo rozliczenia wartości przejętego lokalu z zadłużeniem z tytułu pożyczki według cen dowolnie przez siebie ustalonych.

Okoliczności te prowadzić muszą do wniosku, że towarzyszące zawartej przez pozwane umowie pożyczki dodatkowe obciążenia pożyczkobiorczyni oraz warunki przewłaszczenia na zabezpieczenie dalece przekraczają granice swobody umów i są z tej przyczyny sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, co z mocy art. 58§2 k.c. pociąga za sobą ich nieważność.

Nieważność tych elementów aktu notarialnego sama przez się nie oznacza nieważności pożyczki, która (ze swej istoty) nie jest z zasadami współżycia społecznego sprzeczna i która mogłaby po myśli art. 58§3 k.c. pozostać ważna. Byt i ważność czynności prawnej pozwanych w tym zakresie są w świetle tej normy uzależnione od tego, czy czynność ta zostałaby przez nie dokonana także bez postanowień uznanych za nieważne. Odpowiedź na tak sformułowane pytanie musi być negatywna, jawi się bowiem jako oczywiste, że istotą działalności gospodarczej pozwanej K. był

udzielanie pożyczek za takim zabezpieczeniem i na takich warunkach, które, przy zminimalizowaniu wkładu własnego, gwarantowałyby jej maksymalny zysk. Skoro zatem za podstawę do stwierdzenia nieważności także pożyczki, jako elementu całej czynności prawnej, przyjęta została norma art. 58§3, podniesiony w apelacji zarzut obrazy art. 720 k.c. uznać należało za bezprzedmiotowy.

Zaistnienie przesłanek stwierdzenia nieważności działanej przez pozwane w dniu 18 lutego 2016 r. w formie aktu notarialnego czynności prawnej uzasadniało uwzględnienie na podstawie art. 189 k.p.c. powództwa Prokuratora; w tej sytuacji podniesiony w apelacji zarzut obrazy tej normy ocenić wypadało jak bezzasadny.

Uwzględnienie powództwa o ustalenie nieważności całej czynności prawnej z dnia 18 lutego 2016 r. nie zwalnia, oczywiście, pozwanej W. z obowiązku rozliczenia się z pozwaną K. z otrzymanych od niej pieniędzy, jednak już na zupełnie innej niż umowa podstawie prawnej i nie w ramach niniejszego postępowania.

Z powyższych względów na podstawie art. 385 k.p.c. Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji.

SSA Ewa Jastrzębska SSA Piotr Wójtowicz SSA Lucyna Świdorska-Pilis