

Sygn. akt I C 33/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 września 2014 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący : SSO Andrzej Żelazowski

Protokolant: prot. sąd. Dominika Lasek

po rozpoznaniu w dniu 9 września 2014 r. w Krakowie

sprawy z powództwa **A. W.**

przeciwko **R. D.**

o unieważnienie umowy

I. unieważnia umowę pożyczki i przeniesienia na zabezpieczenie własności nieruchomości zawartą w dniu 20 marca 2012 r. w Kancelarii Notarialnej w G. przy ul. (...) przed notariuszem R. R.. A nr (...) pomiędzy powodem A. W. i pozwaną R. D. w części dotyczącej przeniesienia na zabezpieczenie nieruchomości składającej się z działki nr (...) o pow. 0,4444 ha, położonej w P. gmina B., objętej księgą wieczystą nr (...);

II. w pozostałej części powództwo oddala;

III. koszty procesu pomiędzy stronami wzajemnie znosi;

IV. nakazuje pobrać od pozwanej R. D. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Krakowie kwotę 11.683,06 zł (słownie złotych: jedenaście tysięcy sześćset osiemdziesiąt trzy 06/100) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych, a w pozostałej części nieuiszczonymi kosztami sądowymi, od których uiszczenia powód A. W. był zwolniony obciąża Skarb Państwa.

Sygn. akt I C 33/13

## UZASADNIENIE

wyroku z dnia 23 września 2014 r.

Powód A. W. domagał się stwierdzenia nieważności umowy pożyczki oraz przeniesienia na zabezpieczenie własności nieruchomości składającej się z działki nr (...) o pow. 0,444 ha , położonej w P., gm. B., objętej kw nr (...), zawartej w dniu 20.03.2012 r. z pozwaną R. D. przed notariuszem R. K. w Kancelarii Notarialnej w G., Rep. (...)

Na uzasadnienie powód wskazał, że strony w dniu 20.03.2012 r. zawarły w formie aktu notarialnego umowę pożyczki, na mocy której pozwana udzieliła powodowi pożyczki w kwocie 110.000 zł na okres od dnia 20.03.2012 r. do dnia 20.09.2012 r., oprocentowanej w wysokości 20 % w skali roku. Kwota pożyczki wraz z odsetkami miała wynieść łącznie 120.700 zł. W celu zabezpieczenia wiarygodności wynikającej z udzielonej pożyczki powód przeniósł na pozwaną własność opisanej nieruchomości. Ze względu na sytuację materialną, w jakiej się znajduje nie jest w stanie spłacić pożyczki. Oznacza to, że w konsekwencji w wyniku zawartej umowy utraci nieruchomość o trzykrotnie większej

wartości ze względu na istniejącą znaczną dysproporcję wartości zabezpieczonej wierzytelności pozwanej wynikającej z umowy pożyczki w stosunku do wartości nieruchomości.

Powód wskazał nadto, że do zawarcia powołanej umowy zmusiła go sytuacja życiowa, w jakiej się znajdował. Z tej przyczyny wyraził zgodę na zaproponowane przez pozwaną warunki. Powód zgodził się na wyzbycie jedynej nieruchomości, którą posiadał, na której wybudowany został budynek mieszkalny, który zaspokajać miał potrzeby mieszkaniowe powoda i jego rodziny. Brak środków finansowych zmusił jednak powoda do zaciągnięcia umowy pożyczki i czasowego, jak mniemał, wyzbycia się własności nieruchomości. Powód przypuszczał, że spłaci pożyczkę w terminie i odzyska nieruchomość, okazało się to jednak, z przyczyn od powoda niezależnych, niemożliwe.

Powód wskazał, że powołane okoliczności przesadzają o niezgodności umowy z zasadami współżycia społecznego stosownie do art. 58 §2 k.c. i uzasadniają stwierdzenie nieważności umowy oraz, że zabezpieczenie wierzytelności pozwanej ustanowione w umowie było nadmierne, całkowicie wystarczającym bowiem byłoby w celu zabezpieczenia wierzytelności ustanowienie hipoteki na nieruchomości.

Pozwana R. D. wniosła o oddalenie powództwa w całości. Podniosła, iż zaskarżona umowa przewidywała zwrot pożyczonej sumy pod rygorem zatrzymania własności nieruchomości lub jej sprzedaży w celu zaspokojenia wierzytelności z jednoczesnym obowiązkiem zwrotu kwoty przewyższającej wartości wierzytelności na rzecz pożyczkodawcy do kwoty uzyskanej ze sprzedaży na wolnym rynku bądź w przypadku zatrzymania nieruchomości do kwoty wskazanej przez A. W. jako aktualna wartość nieruchomości, tj. 210.000 zł. Ponieważ pożyczka zaciągnięta przez powoda nie została spłacona w terminie, pozwana zdecydowała się na zaspokojenie swojej wierzytelności poprzez sprzedaż nieruchomości na wolnym rynku, o czym poinformowała powoda, co skutkowało wygaśnięciem roszczenia o powrotne przeniesienie własności nieruchomości na jego rzecz. Pozwana zarzuciła nadto, że powód rozumiał treść zawieranej umowy, jak również przyjął jej warunki. W szczególności zdawał sobie sprawę z istoty konstrukcji przeniesienia własności nieruchomości na zabezpieczenie. Pozwana podniosła również, że przy zawieraniu umowy opierała się wyłącznie na wiedzy i oświadczeniach powoda co do ceny rynkowej nieruchomości, ponieważ nigdy nieruchomości nie oglądała. Powód sam określił wartość swojej nieruchomości na kwotę 210.000 zł, pozwana zaś nie miała żadnego powodu by nie uznać jego oświadczenia za zgodne z rzeczywistością. Zakwestionowała aby wartość nieruchomości w chwili zawierania umowy wynosić miała ponad 400.000 zł i wskazała, że jeżeli istotnie tak było, to trudno jej zdaniem uznać aby powód o tym fakcie nie wiedział. Świadczy to o celowym wprowadzeniu pozwanej w błąd przez powoda celem umożliwienia podjęcia czynności zmierzających do późniejszego unieważnienia umowy, co z kolei przesądza, iż wytoczenie niniejszego powództwa stanowi nadużycie prawa podmiotowego i roszczenie powoda nie powinno korzystać z ochrony prawnej. Powód miał pełną swobodę w wyborze kontrahenta, wyraził zgodę na ustanowienie zabezpieczenia i sam określił wartość przewłaszczanej nieruchomości. Zgodnie z zapisami aktu notarialnego powód został pouczony przez notariusza, że wskazana przez niego cena będzie podstawą do rozliczeń w przypadku zatrzymania nieruchomości przez pozwaną albo w przypadku sprzedaży jej na wolnym rynku. W ocenie pozwanej w niniejszej sprawie nie doszło także do ustanowienia nadmiernego zabezpieczenia. Rzeczywistą wartość zabezpieczenia określić bowiem można dopiero przy próbie jego realizacji

### ***Sąd ustalił następujący stan faktyczny:***

W dniu 20.03.2012 r. w G. przed notariuszem R. K. strony zawarły umowę pożyczki, na mocy której pozwana pożyczyła A. W. kwotę 110.000 zł. Pożyczka miała zostać spłacona przez powoda do dnia 20.09.2012 r. wraz z odsetkami w wysokości 20 % w skali roku, tj. w sumie w kwocie 120.700 zł. W celu zabezpieczenia wierzytelności wynikającej z udzielonej pożyczki powód przeniósł na pozwaną w tym samym akcie notarialnym własność nieruchomości składającej się z działki nr (...) o pow. 0,444 ha, położonej w P., gm. B., objętej KW nr (...). Nieruchomość została wydana pozwanej przez powoda. W imieniu pozwanej umowę podpisywał jej syn K. D..

W § 11 umowy strony wskazały, iż wartość nieruchomości wynosi 210.000 zł.

W § 1 ust. 3 powód poddał się rygorowi egzekucji co do obowiązku zwrotu na rzecz pozwanej kwoty 120.700 zł stosownie do art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c.

W przypadku zwrotu kwoty pożyczki wraz z odsetkami w ustalonym terminie pozwana zobowiązała się do powrotnego przeniesienia na rzecz powoda w/w nieruchomości, pod warunkiem terminowego zwrotu przez pożyczkobiorcę otrzymanej pożyczki wraz z odsetkami, lecz niezwłocznie po tym zwrocie, a najpóźniej w terminie jednego miesiąca od dnia dokonania spłaty ( § 4).

W § 6 umowy K. D. działający w imieniu pozwanej oraz powód zgodnie oświadczyli, że w przypadku, gdy kwota pożyczki udzielonej przez pożyczkodawcę wraz z odsetkami nie zostanie spłacona w terminie – wówczas wierzyciel będzie uprawniony do wyboru jednego z poniższych sposobów zaspokojenia swojej należności:

- zatrzymania jako wyłączny właściciel nieruchomości – bez obowiązku jej zwrotu na rzecz A. W., za zaliczeniem wartości nieruchomości określonej w § 11 tego aktu na poczet długu ( § 6 pkt 1),

- sprzedaży nabytej nieruchomości na rzecz dowolnych osób, przy czym na 3 tygodnie przed planowaną sprzedażą zobowiązuje się poinformować pożyczkobiorcę o osobie nabywcy i oferowanej przez niego cenie zakupu, w którym to terminie pożyczkobiorca ma prawo spłacić całą kwotę pożyczki wraz z odsetkami i żądać przeniesienia na niego opisanej nieruchomości będącej przedmiotem przewłaszczenia ( § 6 pkt 2).

Dowód: umowa pożyczki i przeniesienia własności nieruchomości na zabezpieczenie z dnia 20.03.2012 r. akt notarialny Rep. A nr (...), k. 11-16

Powód zaciągnął pożyczkę w związku z planami poszerzenia własnej działalności gospodarczej. Znajdował się wówczas w trudnej sytuacji materialnej i zmuszony był pilnie pozyskać środki finansowe. Z tej przyczyny wyraził zgodę na zaproponowane przez pozwaną warunki. Powód przypuszczał, że spłaci pożyczkę w terminie i odzyska nieruchomość, okazało się to jednak, z przyczyn od powoda niezależnych, niemożliwe.

Strony w umowie określili wartość nieruchomości na kwotę 210.000 zł, chcąc w ten sposób uniknąć zapłacenia wyższego podatku od czynności cywilnoprawnych. Przed podpisaniem umowy pożyczkodawca dysponował zdjęciami nieruchomości. Obecny stan tej nieruchomości nie uległ zmianie od 2012 r.

dowód: przesłuchanie powoda, zapis elektroniczny rozprawy z dnia 17.10.2013r.

Ponieważ powód nie spłacił udzielonej mu przez pozwaną pożyczki pismem z dnia 15.10.2012 r. pozwana oświadczyła powodowi, że wobec niespłacenia przez niego udzielonej pożyczki wraz z odsetkami w terminie określonym umową z dnia 20.03.2012r., sprzeda jako wyłączny właściciel nabytą nieruchomość oraz poinformowała, że stosownie do postanowień umowy, roszczenie o powrotne przeniesienie własności w/w nieruchomości na powoda wygasa.

Dowód: pismo pozwanej z dnia 15.10.2012 r., k. 87

Nieruchomość stanowiąca przedmiot zabezpieczenia stanowi działkę gruntową o pow. 4.444 m<sup>2</sup> z uregulowanym dostępem do drogi publicznej, wydłużoną w kształcie prostokąta. W części zbliżonej do drogi zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinny podpiwniczony z parterem i poddaszem użytkowym. Budynek jest w trakcie realizacji. Aktualnie stan budynku określa się jako zamknięty z wszystkimi instalacjami o stopniu wykończenia na poziomie 60 %. W poziomie piwnic znajduje się garaż, kotłownia, pomieszczenie gospodarcze. W poziomie parteru – dwa pokoje, kuchnia, łazienka, jadalnia, sieni, klatka schodowa. W poziomie poddasza dwa pokoje, łazienka, przedpokój. Powierzchnia użytkowa budynku wynosi 122,15 m<sup>2</sup>, całkowita ok. 214 m<sup>2</sup>. W poziomie parteru wykonano wszystkie tynki, w całym budynku wykonano instalację elektryczną, centralnego ogrzewania. Dach pokryty jest papą na deskowaniu pełnym. Ogólnie budynek w stanie dobrym. Stan techniczny nieruchomości od marca 2012 r. do chwili obecnej nie uległ zmianie.

Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości według poziomu cen z dnia 20.03.2012 r. wynosi 419.300 zł, w tym działka zabudowana 352.800 zł, działka niezabudowana – 66.500 zł.

Dowód: opinia biegłego ds. (...) z dnia 14.01.2014 r., k. 152-203, uzupełniająca opinia biegłego z dnia 27.05.2014 r., k. 224-227; zeznania świadka H. W., k. 132; zeznania świadka D. W., k. 132-133; odpis księgi wieczystej (...), k. 17-20

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentu – umowy pożyczki i przeniesienia własności nieruchomości na zabezpieczenie, zeznań świadków H. W., D. W. oraz przesłuchania powoda. Sąd uznał zeznania w/ w osób za wiarygodne gdyż są one spójne, logiczne, wzajemnie się uzupełniają i korespondują z treścią pozostałego zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego w postaci dokumentów. Sąd pominął zaś zeznania pozwanej, gdyż nie posiadała ona istotnych informacji dla rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie.

Wartość przewłaszczonej nieruchomości Sąd ustalił na podstawie opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości – T. L.. W ocenie Sądu opinia ta została wykonana w sposób rzetelny, a wnioski z niej płynące są spójne i logiczne. Biegły przekonująco wyjaśnił zarzuty do tej opinii wniesione przez pozwaną w treści opinii uzupełniającej z dnia 27.05.2014 r.

### ***Sąd zważył, co następuje.***

Powództwo zasługiwało częściowo na uwzględnienie.

Powód A. W. domagał się ustalenia nieważności umowy pożyczki i przeniesienia na zabezpieczenie własności nieruchomości z dnia 20.03.2012 r.

Z okoliczności przytoczonych przez powoda, reprezentowanego przez profesjonalnego pełnomocnika, na uzasadnienie żądania pozwu wynika, że powód w istocie kwestionuje umowę w części odnoszącej się do ustanowienia zabezpieczenia pożyczki, z uwagi na istnienie znacznej dysproporcji zabezpieczonej wierzytelności wynikającej z umowy w stosunku do wartości zabezpieczającej tą pożyczkę nieruchomości.

Ponadto, jakkolwiek powód jako podstawę prawną dochodzonego roszczenia wskazywał art. 58 §2 k.c., wywodził, że zawierając umowę pożyczki i ustanawiając jej zabezpieczenie pozwana wyzyskała przymusowe położenie, w którym powód znajdował się w chwili gdy doszło do zawarcia umowy.

Sprawa to, że na tle przytoczonych przez powoda twierdzeń ustalić należało, czy zachodzą przesłanki unieważnienia umowy stosownie do art. 388 §1 k.c. bowiem twierdzenia przywołane przez powoda w istocie odnoszą się do przesłanek unieważnienia umowy, wynikających z dyspozycji powołanego przepisu.

Stosownie do art. 388 §1 k.c. jeżeli jedna ze stron, wyzyskując przymusowe położenie, niedołość lub niedoświadczenie drugiej strony, w zamian za swoje świadczenie przyjmuje albo zastrzega dla siebie lub dla osoby trzeciej świadczenie, którego wartość w chwili zawarcia umowy przewyższa w rażąco stopniu wartość jej własnego świadczenia, druga strona może żądać zmniejszenia swego świadczenia lub zwiększenia należnego jej świadczenia, a w wypadku gdy jedno i drugie byłoby nadmiernie utrudnione, może ona żądać unieważnienia umowy.

Umowa przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie uznana została w orzecznictwie Sądu Najwyższego za dopuszczalny sposób rzeczowego zabezpieczenia wierzytelności. Zawarcie takiej umowy jako zabezpieczenie wierzytelności z umowy pożyczki powoduje, że roszczenie to podlega realizacji w razie niewykonania przez dłużnika zobowiązania z umowy pożyczki przez co dochodzi do zaspokojenia wierzyciela. Przy przewłaszczeniu, w wypadku zaspokojenia się wierzyciela z przedmiotu zabezpieczenia, wymagane jest rozliczenie się stron, co staje się szczególnie istotne, gdy wartość przedmiotu przewłaszczonego przewyższa wysokość długu. Wierzycielowi powinna przypaść bowiem wartość zaspokajająca jego interes, to jest wartość odpowiadająca wysokości wierzytelności, związanych z nią roszczeń dodatkowych i wartość pokrywająca koszty zaspokojenia. Kwestia ta więc winna być uregulowana przez strony w umowie. Pominięcie jej, przy nieproporcjonalnie niskiej wartości zabezpieczanej wierzytelności do

wartości nieruchomości, stwarza dla dłużnika realne zagrożenie, że na etapie zaspokojenia wierzyciela dojdzie do utraty nieruchomości.

W okolicznościach niniejszej sprawy nie budzi na tle zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wątpliwości, że powód w chwili zawarcia umowy znajdował się w przymusowym położeniu w rozumieniu powołanego przepisu oraz, że pozwana (reprezentowana przy zawieraniu umowy przez swojego syna) miała okoliczności tej świadomość. Już przy tym tylko ze zdjęć nieruchomości, z którymi pozwana miała możliwość zapoznać się przed zawarciem umowy, jednoznacznie w ocenie Sądu wynikało, że wzajemne świadczenia stron pozostają w rażącej dysproporcji, gdyż dla każdej osoby działającej z dostatecznym rozeznaniem winno być oczywiste, że nieruchomość powoda przedstawiała wielokrotnie wyższą wartość, niż kwota pożyczki, którą miała zabezpieczyć.

Zaskarżona umowa przewidywała zwrot pożyczonej sumy pod rygorem zatrzymania własności nieruchomości lub jej sprzedaży w celu zaspokojenia wierzytelności, z jednoczesnym obowiązkiem zwrotu kwoty przewyższającej wartość wierzytelności na rzecz pożyczkobiorcy w przypadku zatrzymania nieruchomości - do kwoty wskazanej przez powoda w akcie notarialnym jako aktualna wartość nieruchomości, tj. do 210.000 zł. Należy wskazać, iż po pierwsze kwestia rozliczenia się stron została ukształtowana wyłącznie w przypadku zatrzymania nieruchomości przez wierzyciela (§ 6 pkt 1 umowy), pominięta zaś została w sytuacji sprzedaży nabytej nieruchomości (§ 6 pkt 2). Po drugie, co istotniejsze dla rozliczenia stron, należy wówczas przyjąć wartość nieruchomości wskazaną w umowie przez powoda podczas, gdy wartość ta została znacząco zaniżona, tj. o ponad 200.000 zł.

Z powołanych przyczyn zachodzą przesłanki do unieważnienia umowy w części odnoszącej się do zabezpieczenia wierzytelności na podstawie art. 388 k.c. skoro, ze względu na brak formalnego podziału nieruchomości, nie ma możliwości w chwili obecnej zmniejszenia świadczenia powoda, np. poprzez objęcie zabezpieczeniem jedynie części nieruchomości.

Sąd nie podzielił stanowiska powoda, że sankcją nieważności powinna być objęta cała umowa z dnia 20.03.2012 r. W ocenie Sądu sama umowa pożyczki jest ważna, a za nieważne należało uznać jedynie postanowienia umowy o przewłaszczeniu nieruchomości. Powód, reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika, zarzucając w pozwie nieważność umowy w całości nie wskazał jakichkolwiek okoliczności nieważności umowy pożyczki, ograniczając się do podniesienia zarzutów o nadmiernym, zbyt dużym zabezpieczeniu wierzytelności.

O kosztach procesu pomiędzy stronami orzeczono na zasadzie art. 100 zdanie pierwsze k.p.c., znosząc je wzajemnie pomiędzy stronami wobec uwzględnienia roszczenia powoda jedynie w części odnoszącej się do zabezpieczenia pożyczki wynikającego z umowy z dnia 20.03.2012 r., nie zaś także do samej pożyczki.

O nieuiszczonych kosztach sądowych, od których uiszczenia powód był zwolniony, orzekł Sąd na zasadzie art. 113 ust. 1, ust. 2 pkt 1 i ust. 4 ustawy z dnia 28.07.2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t. jednol. Dz. U. z 2010 r., nr 90, poz. 594), obciążając pozwaną obowiązkiem uiszczenia opłaty należnej od uwzględnionej części powództwa (w kwocie 10.557,00 zł) oraz zwrotu w tej części wydatków związanych ze sporządzeniem opinii biegłego w sprawie (w kwocie 1.126,06 zł, przy uwzględnieniu, że powództwo uwzględnione zostało w 50 % i łącznej kwoty wydatków wynoszących 2.252,12 zł). Mając na względzie sytuację materialną powoda w pozostałej części Sąd obciążył powołanymi kosztami Skarb Państwa.