

UZASADNIENIE

W dniu 10 lutego 2018 roku powódka J. J. wniosła do Sądu Rejonowego dla Łodzi – Widzewa w Łodzi pozew przeciwko pozwanemu S. W. o „unieważnienie” aktu notarialnego z dnia 21 października 2016 roku sporządzonego przez notariusza A. S. i umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) w Ł. przy ul. (...) jako sporządzonego w okolicznościach wykorzystania podstępem trudnej sytuacji materialnej powódki oraz jako czynności pozornej w celu ukrycia rzeczywistej czynności pożyczki, jakiej udzielił powódce pozwany w celu spłaty kredytu, którego zabezpieczeniem było wcześniejsze przewłaszczenie na zabezpieczenie w/w nieruchomości o nr KW (...), nakazanie pozwanemu zwrotu nieruchomości powódki tj., lokalu mieszkalnego nr (...) w Ł. przy ul. (...).

W uzasadnieniu powódka podniosła, że w dniu 21 października 2016 r u notariusza A. S. w W. podpisała akt notarialny potwierdzający sprzedaż na rzecz pozwanego mieszkania powódki w Ł. przy ul. (...) za cenę 115 000 zł. Pozwanego powódka poznała w w/w kancelarii przed podpisaniem w/w aktu. Powódka podała, że poszukiwała wszelkich sposobów aby spłacić zaciągniętą wcześniej pożyczkę, która była zabezpieczona przewłaszczeniem na zabezpieczenie. W Kancelarii w W. u notariusza S. powódka dowiedziała się, że pozwany pomoże jej w spłacie pożyczki udzielając pożyczki w kwocie potrzebnej dla spłaty zobowiązania powódki. Powódka wskazała, że celem zabezpieczenia spłaty pozwany oświadczył, że będzie podpisany akt notarialny rzekomej sprzedaży mieszkania powódki a po spłacie lokal zostanie zwrócony. Powódka podpisując akt notarialny z dnia 21 października 2016 roku miała świadomość, że jest to pożyczka, tak jak to oświadczył pozwany i po spłacie odzyska z powrotem mieszkanie.

(pozew k. 3 – 5)

Postanowieniem z dnia 27 marca 2018 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi stwierdził swą niewłaściwość i przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu w Łodzi jako rzeczowo i miejscowo właściwemu.

(postanowienie k. 79)

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów [procesu. W uzasadnieniu pozwany podał, że zaprzecza temu, aby miał pomóc powódce w jej trudnej sytuacji materialnej, zaprzeczył ażeby udzielał powódce jakiegokolwiek pożyczki.

(odpowiedź na pozew k. 89 – 90)

Postanowieniem z dnia 21 sierpnia 2018 roku zwolniono powódkę od kosztów sądowych w całości i ustanowiono dla niej pełnomocnika z urzędu.

(postanowienie k. 92)

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka miała kłopoty finansowe i próbowała je rozwiązać poprzez zaciągnięcie pożyczki; nie miała zamiaru sprzedaży swojego lokalu mieszkalnego położonego w Ł. przy ul. (...). Powódka poszukiwała możliwości uzyskania pożyczki przez Internet.

(zeznania powódki protokół rozprawy z dnia 23 października 2020 r 00:11:14 – 00:31:34 k. 179 odwrót – 180)

W dniu 21 kwietnia 2015 roku roku w Kancelarii Notarialnej M. W. i S. B. w W. pomiędzy J. J. a R. P. (1) działającym pod firmą (...) Spółka z o.o. S.K.A. z siedzibą w W. została zawarta umowa pożyczki w kwocie 65.760 zł. Pożyczka była zawarta do dnia 21 kwietnia 2016 r. Spłata pożyczki miała nastąpić w 11 ratach comiesięcznych po 800 zł i 12 - ta rata w kwocie 56 960 zł.

Zabezpieczeniem zwrotu pożyczki było przeniesienie na rzecz pożyczkodawcy należącego do powódki lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ul. (...) o powierzchni użytkowej 44,60 m.kw. o numerze KW (...). W umowie zapisano, że jeżeli do 21 kwietnia 2016 roku powódka zwróci pożyczkodawcy pożyczkę w całości, pożyczkodawca zobowiązany będzie przenieść zwrotnie lokal na rzecz powódki w terminie 14 dni od dnia dokonania spłaty.

Wartość lokalu powódka (pożyczkobiorca) określiła na kwotę 140 000 zł i w razie bezskutecznego upływu terminu zwrotu pożyczki w zakresie obowiązku wydania na rzecz pożyczkodawcy lokalu w terminie do 5 maja 2016 roku poddała się egzekucji na mocy art. 777 par 1 pkt 4 kpc na rzecz pożyczkodawcy (par. 6 ust. 4 umowy).

W par. 6 ust. 5 umowy pożyczki zapisano, że powódka w przypadku uchybienia terminowi wydania lokalu zapłaci na rzecz pożyczkodawcy karę umowną w wysokości 200 zł za każdy dzień opóźnienia w wydaniu lokalu; w umowie zastrzeżono także kary umowne w kwocie 10. 000 zł w razie niewykonania obowiązku wymeldowania przez powódkę osób zameldowanych w spornym lokalu.

(wypis aktu notarialnego nr Repertorium A 3388/2015 k. 6 – 16)

W dniu 20 kwietnia 2016 roku w Kancelarii Notarialnej M. W., S. B. i J. K. w W. pomiędzy R. P. (2) działającym w imieniu i na rzecz L. D. jako pożyczkodawcy a powódką J. J. jako pożyczkobiorcą została zawarta umowa pożyczki w kwocie 94.477,00 zł. Pożyczka była zawarta do dnia 20 października 2016 r.

Spłata pożyczki przewidziana została w ratach comiesięcznych po 787,17 zł a termin płatności ostatniej raty w kwocie 95. 264,17 zł przypadła na dzień 20 października 2016 r. P. Z. i R. P. (1) działający w imieniu i na rzecz (...) Spółka z o.o. S.K.A. z siedzibą w W. oświadczyli, że roszczenia tej spółki z tytułu pożyczki udzielonej na podstawie umowy pożyczki z dnia 21 kwietnia 2015 roku zostały w całości zaspokojone przez powódkę poprzez złożenie w w/w kancelarii depozytu pieniężnego i w związku z tym oświadczyli, że przenoszą zwrotnie na J. J. w/w lokal mieszkalny.

Zabezpieczeniem obowiązku zwrotu pożyczki z dnia 20 kwietnia 2016 roku było przeniesienie na rzecz pożyczkodawcy własności należącego do powódki lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ul. (...) o powierzchni użytkowej 44,60 m.kw. o numerze KW (...). W umowie zapisano, że wydanie lokalu na rzecz pożyczkodawcy już nastąpiło i w przypadku spłacenia kwoty pożyczki przez J. J. pożyczkodawca zobowiązuje się wydać lokal w posiadanie pożyczkobiorcy w terminie 7 dni od dnia spłaty, nie później niż do dnia 27 października 2016 r.

(wypis z aktu notarialnego Repertorium A nr 4805/2016 k. 18 – 23, umowa pożyczki k. 24 – 26 , odpis KW (...). K. 62 – 75)

W dniu 21 października 2016 roku w Kancelarii Notarialnej A. S. w W. została sporządzona umowa przeniesienia własności nieruchomości w Ł. przy ul. (...) o powierzchni użytkowej 44,60 m 2 o numerze KW (...) pomiędzy powódką a R. P. (2) działającym w imieniu i na rzecz L. D.. R. P. (2) działający w imieniu i na rzecz L. D. oświadczył, że w związku ze zwrotem przez powódkę pożyczki 20 kwietnia 2016 roku, w wykonaniu zobowiązania do powrotnego przeniesienia własności lokalu w przypadku zwrotu pożyczki, L. D. przenosi na rzecz powódki własność w/w lokalu, na co J. J. wyraża zgodę (par. 4 ust 2).

(wypis aktu notarialnego k. 30 – 32)

Tego samego dnia, tj. 21 października 2016 roku w Kancelarii Notarialnej A. S. w W. została sporządzona w formie aktu notarialnego umowa sprzedaży, w której powódka oświadczyła, że sprzedaje S. W. lokal położony w Ł. przy ul. (...) o powierzchni 44,60 m. kw. za cenę w kwocie 115 000 zł a pozwany oświadczył, że lokal za tę cenę kupuje.

J. J. i S. W. zgodnie oświadczyli, że wydanie lokalu kupującemu przez sprzedającego już nastąpiło (par. 5).

W umowie pozwany oświadczył, że ustanawia na rzecz powódki prawo odkupu lokalu w terminie do dnia 20 stycznia 2017 roku, na co J. J. wyraziła zgodę (par. 6).

(wypis aktu notarialnego k. 27 – 29)

Przystępując w dniu 21 października 2016 roku do czynności notarialnej powódka znajdowała się w tragicznej sytuacji materialnej, albowiem była zobowiązana do spłaty długu z tytułu poprzedniej pożyczki, co warunkowało powrotne przeniesienie na jej rzecz własności przedmiotowego lokalu. Pomoc finansową zaoferował jej wówczas pozwany, którego powódka poznała dopiero u notariusza. Pomimo tego, że zamiarem powódki nie była sprzedaż mieszkania, strony podpisały opisaną wyżej umowę.

Pomiędzy stronami zawarta została także umowa najmu okazjonalnego. Została ona datowana na dzień 21 października 2016 roku. Od października 2016 r pozwany naliczał powódce czynsz.

Pozwany zajmował się zarobkowo przede wszystkim kupowaniem mieszkań po niższych, atrakcyjnych cenach do remontu i dalszej sprzedaży. Kupował też mieszkania na licytacjach komorniczych.

Powódka nadal zajmuje przedmiotowe mieszkanie w Ł. przy ul. (...).

(zeznania powódki protokół rozprawy z dnia 23 października 2020 roku 00:11:14 – 00:31:34 k. 179 odwrót – 180, zeznania pozwanego protokół rozprawy z dnia 23 października 2020 roku 00:31:34 – 00:59:34 k. 180 – 180 odwrót, zeznania świadka A. S. protokół rozprawy z dnia 23 października 2020 roku 00:02:42 – 00:08:17 k. 179 odwrót, umowa najmu okazjonalnego k. 38 – 40)

W sprawie RP II Ds. 13.2018 prowadzonej przez Prokuraturę Regionalną w G., w której J. J. występuje w charakterze pokrzywdzonej przestępstwem z art. 286 par 1 kk., S. W. przedstawiono zarzuty popełnienia dwóch czynów z art. 286 par. 1 kk i jednego z art. 304 kk. Żaden nie dotyczył J. J.. A. S. przedstawiono zarzut popełnienia 11 czynów z art. 231 par 1 kk, żaden z tych czynów nie dotyczył J. J..

(pismo prokuratury w G. k. 111, pismo prokuratury w W. k. 110, pismo prokuratury w G. k. 160)

Powódka ma obecnie 68 lat i jest emerytką. Utrzymuje się z emerytury, która w 2017 roku wynosiła. 1. 591 zł netto. Powódka od około 4- 5 lat choruje na chorobę niedokrwinną serca i niedoczynność tarczycy. Mąż powódki też uzyskuje świadczenie z ZUS w podobnej wysokości.

(k. 52 i 53 – potwierdzenie przelewu świadczeń z ZUS, zeznania powódki protokół rozprawy z dnia 23 października 2020 roku 00:30:10 – 00:31:34 k. 180).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o materiał dowodowy zebrany w sprawie w postaci załączonych do akt dokumentów, zeznań świadków A. S., powódki oraz pozwanego, które to zeznania w zakresie wyżej ustalonych faktów uznał za wiarygodne i mające oparcie w pozostałym zebranych w sprawie materiale dowodowym.

Mając na względzie rządzącą procesem cywilnym zasadę kontradiktoryjności postępowania, a także fakt, że strony reprezentowane przez profesjonalnych pełnomocników nie zgłosiły żadnych innych wniosków dowodowych i nie znajdując podstaw do przeprowadzenia dowodów z urzędu (art. 232 k.p.c.), Sąd rozpoznał niniejszą sprawę, biorąc pod uwagę stan faktyczny ustalony na podstawie powyżej wskazanych dowodów.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powódka wniosła o „unieważnienie” umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego w Ł. przy ulicy (...) zawartej pomiędzy J. J. i S. W. w formie aktu notarialnego sporządzonego przez notariusza A. S. w dniu 21 października 2016 roku z powodu, jak podaje, wykorzystania podstępem jej trudnej sytuacji materialnej oraz pozorności czynności prawnej w celu ukrycia rzeczywistej umowy pożyczki, jakiej udzielił powódce pozwany w celu spłaty kredytu, a

zatem z powodu wad oświadczenia woli. Jako podstawę faktyczną swego żądania podała też działanie pozwanego w porozumieniu z innymi osobami w „przestępczej zмовie mającej na celu nabywanie przez nie nieruchomości za ułamkową ich wartość”. Uznać zatem należy, że powódka swoje żądanie oparła na szeregu wadliwości czynności prawnej – umowy sprzedaży spornego lokalu - których skutki mogą być różne, w zależności od charakteru wady oświadczenia woli od sankcji nieważności bezwzględnej poprzez nieważność względną. Jednakże pamiętać należy, że nawet w przypadku tzw. nieważności względnej występującej w przypadkach określonych w art. 84 – 87 k. c. (błąd, podstęp, groźba) oraz w art. 388 par. 1 k. c., w razie uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli następuje skutek taki sam jak w przypadku nieważności bezwzględnej (**tj. ważność czynności zostaje uchylona ex tunc**). W tym kontekście pojawiają się kontrowersje terminologiczne albowiem w odniesieniu do sankcji nieważności względnej część doktryny kwestionuje ten termin postulując używanie nazwy „wzruszalność” czy też „unieważnialność”. Sąd podziela jednak stanowisko, iż „nie wydaje się konieczne zrezygnowanie z określenia nieważność względna, skoro zarówno w polskiej doktrynie jak i w orzecznictwie ma ono długoletnią tradycję” – tak A. W., J. I. i K. S. w Prawo Cywilne, zarys części ogólnej, Wyd. Prawnicze PWN, W-wa 1996, str. 302). Uwagi te są o tyle istotne w przedmiotowej sprawie, że w ich świetle żądanie powódki „unieważnienia” czynności prawnej z przyczyny czy to pozorności, czy podstępu, wyzysku albo bezprawności (czyli sprzeczności z porządkiem prawnym rozumianym szeroko, skoro powódka podnosi zarzut przestępczego działania pozwanego) rozumieć należy jako tożsame z żądaniem stwierdzenia nieważności tejże czynności prawnej.

Zauważyć też należy, że w przypadku nieważności bezwzględnej występują następujące cechy charakterystyczne: może się na nią powołać każda osoba zainteresowana, istnieje ona z mocy prawa i **dlatego Sąd musi ją uwzględnić z urzędu** oraz czynność taka nie może być co do zasady konwalidowana (tak ponownie A. Wolter, Jerzy Ignatowicz i Krzysztof Stefaniuk w Prawo Cywilne, zarys części ogólnej, Wyd. Prawnicze PWN, W-wa 1996, str. 301).

W przedmiotowej sprawie powódka podniosła zarówno w pozwie jak i wykazała w toku sprawy okoliczności wskazujące, że przedmiotowa czynność prawna sprzedaży lokalu mieszkalnego była bezwzględnie nieważna w myśl normy art. 58 zarówno par. 1 jak i par. 2 k. c.

Zgodnie z treścią tegoż art. 58 par. 1 k. c. nieważna jest czynność prawna sprzeczna z ustawą albo mająca na celu obejście przepisów ustawy, zaś w myśl par. 2 k.c. sprzeczna z zasadami współżycia społecznego. Sankcją naruszenia zakazów z art. 58 k.c. jest bezwzględna nieważność czynności prawnej.

W tym miejscu ponownie trzeba wyjść od uwag natury ogólnej. W polskim prawie cywilnym w zależności od tego, czy i jaki wpływ wywiera prawidłowość causy (przyczyny, celu prawnego) na ważność czynności prawnych, czynności prawne przysparzające dzieli się na kauzalne (przyczynowe) i abstrakcyjne (oderwane tj. niezależne od przyczyny, która skłoniła dłużnika do zaciągnięcia zobowiązania – tak M. Gutowski, Nieważność czynności prawnej, Wyd. CH Beck, W-wa 2012, str. 365); zaznaczyć należy, że wyjątkiem od generalnej zasady kauzalności czynności prawnych są czynności abstrakcyjne (oderwane). **Pomijając kwestię systematyki postaci causy (solvendi, obligandi vel acquirendi, donandi i cavendi) podkreślić trzeba, zmienny w dalszych rozważaniach, aksjomat, że w przypadku czynności kauzalnych ich ważność zależy od prawidłowości causy (tak Z. Radwański, System Prawa Cywilnego, tom 2, Prawo cywilne, część ogólna, W-wa 2002, 196). Właściwość (natura) stosunku prawnego, a do tej kategorii należy causa danej czynności prawnej, to element wpływający na ważność czynności prawnych.** Brak causy przy czynności o charakterze (naturze, właściwości) kauzalnej decydowałby o nieważności czynności prawnej, jako że przesłanką nieważności byłaby wówczas sprzeczność z normą art. 353 (1) k. c. (tak M. G. w opus cit. str. 360-361) Norma art. 353 (1) k. c. przewiduje bowiem, że strony mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego. Tym samym uznać trzeba, że nieprawidłowość causy albo jej nieistnienie sprzeciwia się właściwości (naturze) stosunku prawnego powstałego w wyniku takiej kauzalnej czynności, a zatem taka kauzalna czynność prawna jest sprzeczna z normą art. 353(1) k. c. czyli ustawą i jako taka w konsekwencji nieważna na podstawie art. 58 par. 1 k. c. (czyli na podstawie przesłanki sprzeczności z ustawą).

W niniejszej sprawie, w przypadku powódki, podstawą (causą) umowy zawartej w dniu 20 kwietnia 2016 roku była umowa z dnia 21 kwietnia 2015 roku, albowiem celem zawarcia tej umowy przez powódkę było zwolnienie się z zobowiązania zaciągniętego w 2015 roku (causa solvendi). Gdyby bowiem na powódce nie ciążyło zobowiązanie pieniężne wynikające z umowy pożyczki zaciągniętej w 2015 roku, powódka nie zaciągałaby kolejnej pożyczki z przewłaszczeniem lokalu na zabezpieczenie; po to powódka zaciągnęła kolejne zobowiązanie, aby zdobyć środki na spłatę swojego długu. Taka causa wynika z samej treści aktu notarialnego z 20 kwietnia 2016 roku, gdyż w par. 1 wskazuje się, że kwota 67. 500 zł z tytułu umowy pożyczki z 2015 roku została złożona przez nabywcę nieruchomości – L. D. do depozytu notarialnego i z tego depozytu zaspokoił swoje roszczenia poprzedni wierzyciel powódki tj. (...) sp. z o. o.; dopiero spłata tej pierwszej pożyczki umożliwiła zwrotne przeniesienie własności spornego lokalu na powódkę (par. 4 ust. 1 umowy), a następnie przeniesienie jej na rzecz nowego pożyczkodawcy. Ważność umowy z dnia 20 kwietnia 2016 roku zależy zatem, jak wyżej to wyjaśniono, od ważności umowy z dnia 21 kwietnia 2015 roku. Idąc dalej tym tokiem myślenia stwierdzić należy, że gdyby uznać więc, że umowa z kwietnia 2015 roku była nieważna, w konsekwencji nieważna byłaby także umowa z dnia 20 kwietnia 2016 roku. Oczywiście w odniesieniu do omawianej czynności prawnej dwustronnej z dnia 20 kwietnia 2016 roku, **jako umowy obejmującej kilka ściśle ze sobą powiązanych czynności prawnych** wynikających z niejednej pobudki, wyróżnić można poza causą solvendi także causę obligandi vel acquirendi (celem jest nabycie prawa własności pewnej sumy pieniężnej przez powódkę, oczywiście z obowiązkiem zwrotu długu) oraz causę cavendi (celem jest zabezpieczenie spłaty pożyczki poprzez przeniesienie własności nieruchomości), jednakże dla rozstrzygnięcia sporu irrelewatna jest analiza tych przesłanek (caus) zawarcia umowy (zarówno z kwietnia jak i października 2016 roku). Ściśle powiązanie wszystkich kolejnych, a dokonanych w tym samym czasie (w dniu 20 kwietnia 2016 roku) i objętych jednym aktem notarialnym czynności prawnych tj.: spłaty długu, zwrotnego przeniesienia własności lokalu, zaciągnięcia kolejnej pożyczki oraz przewłaszczenia na zabezpieczenie, wskazuje, że nadrzędnym celem (pobudką działań powódki) było zwolnienie się z zobowiązania z tytułu umowy z kwietnia 2015 roku i „odzyskanie” mieszkania.

Uwagi te odnoszą się ściśle także do umowy z dnia 21 października 2016 roku, dla której podstawą prawną była umowa z dnia 20 kwietnia 2016 roku. Gdyby bowiem na powódce nie ciążyło zobowiązanie pieniężne wynikające z umowy pożyczki zaciągniętej w dniu 20 kwietnia 2016 roku, powódka nie zawarłaby w dniu 21 października 2016 roku umowy sprzedaży swego lokalu; po to powódka zaciągnęła kolejne zobowiązanie i dokonała czynności rozporządzającej, aby zdobyć środki na spłatę swojego długu. **Taka causa wynika z samej treści aktu notarialnego z 21 października 2016 roku rep. A nr 6338/2016, gdyż w par. 4 tego aktu wskazuje się, że L. D. – pożyczkodawca na podstawie umowy z 20 kwietnia 2016 roku – otrzymał całą kwotę pożyczki (co pokwitował w tym dniu), zaś z par. 4 aktu notarialnego zawartej w tym samym dniu umowy sprzedaży rep. A. 6344/2016 wynika, że powódka otrzymała całą cenę w wysokości 115. 000 zł w tymże dniu, co potwierdziła kwitując odbiór tej kwoty. Podnieść trzeba, że gdyby nie sprzedaż tego lokalu, powódka nie miałaby środków pieniężnych na zaspokojenie roszczeń L. D. z tytułu pożyczki z kwietnia 2016 roku.** Spłata tej właśnie (drugiej z kolei) pożyczki umożliwiła dopiero zwrotne przeniesienie własności spornego lokalu na powódkę (par. 4 ust. 1 i 2 umowy), a następnie przeniesienie jej w ramach sprzedaży na rzecz pozwanego. Ważność zatem umowy z dnia 21 października 2016 roku zależy, jak wyżej to wyjaśniono, od ważności umowy z dnia 20 kwietnia 2016 roku. Idąc dalej tym tokiem myślenia stwierdzić należy, że gdyby uznać więc, że umowa z kwietnia 2016 roku była nieważna, w konsekwencji nieważna byłaby także umowa z dnia 21 października 2016 roku.

Reasumując, celem obu umów tj. w pożyczek z dnia 20 kwietnia 2016 roku i 21 października 2016 roku było zwolnienie się z wcześniej zaciągniętych zobowiązań. Dla ustalenia zatem ważności obu umów, w tym w szczególności spornej umowy zawartej między pozwanym a powódką, **konieczna jest ocena ważności pierwszej umowy tj. z kwietnia 2015 roku.** Konsekwencją nieważności tej umowy byłaby albowiem nieważność umowy z kwietnia 2016 roku, a skutkiem nieważności tej drugiej umowy nieważność umowy z października 2016 roku.

Jak wynika z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie powódka od początku nie miała zamiaru sprzedawać swojego mieszkania. Miała kłopoty finansowe i poszukiwała ich rozwiązania poprzez pozyskanie pożyczki a nie przez sprzedaż mieszkania. W celu uzyskania środków pieniężnych powódka zdecydowała się zawrzeć umowę pożyczki.

Pierwsza umowa pożyczki z dnia 21 kwietnia 2015 roku zawarta pomiędzy powódką a (...) Spółka z o.o. S.K.A. z siedzibą w W. w kwocie 65.760 zł (choć odnosi się to także i do drugiej umowy pożyczki z dnia 20 kwietnia 2016 roku w kwocie 94.477 zł) była sprzeczna z zasadami współzycia społecznego rozumianymi jako podstawowe reguły etycznego i uczciwego postępowania (tak S. Dmowski i S. Rudnicki w: Komentarz do kodeksu cywilnego, księga pierwsza, część ogólna, Wydawnictwo Prawnicze, W-wa 2001, wyd. 3 zmienione, str. 26). Innymi słowy zasady współzycia społecznego to obowiązujące w stosunkach między ludźmi reguły postępowania, które za podstawę mają uzasadnienie aksjologiczne (ocenne), a nie tetyczne (prawne). Odwołują się one do powszechnie uznawanych w całym społeczeństwie lub w danej grupie społecznej wartości i ocen właściwego, przyzwoitego, rzetelnego, lojalnego czy uczciwego zachowania. Zasady te obejmują nie tylko reguły moralne, lecz także obyczajowe. Zastosowane w art. 58 § 2 k.c. pojęcie zasad współzycia społecznego odsyła bowiem do norm moralnych, które odnoszą się do wzajemnych, zewnętrznych stosunków między ludźmi (także osobami prawnymi lub przedsiębiorcami) i które są dominujące w społeczeństwie polskim. Jak już wskazano wyżej przepis art. 58 § 2 k.c. przewiduje nieważność czynności prawnej w razie jej sprzeczności z konkretnymi zasadami współzycia społecznego. Do takiej oceny czynności prawnej może dojść ze względu na cel, do którego osiągnięcia czynność zmierza, rażąco krzywdzące działanie jednej ze stron, zachowanie nieuczciwe, nielojalne lub naruszające interesy osób trzecich (podobnie M. Gutowski, ibidem str. 319-320).

Przenosząc tę teoretyczną podbudowę na grunt niniejszej sprawy spostrzec można, że pierwsza umowa czyli z kwietnia 2015 roku, podobnie jak i umowa druga, miała za cel pozyskanie mieszkania powódki w atrakcyjnej cenie przy wykorzystaniu słabszej pozycji powódki narzucając powódce niekorzystne postanowienia umowne rażąco naruszające jej interesy. W pierwszej jak i drugiej umowie pożyczki spłata rat była tak określona, ażeby powódka nie miała możliwości ich zapłaty, bowiem pierwsza pożyczka była zawarta do dnia 21 kwietnia 2016 roku i spłata miała nastąpić w 11 ratach comiesięcznych po 800 zł, z kolei 12 - ta rata opiewała na sumę 56. 960 zł. Odnośnie do drugiej pożyczki jej spłata była w przewidziana w ratach comiesięcznych po 787,17 zł zaś ostatnia rata płatna była do 20 października 2016 roku w kwocie 95. 264,17 zł. Oczywiście jest, że taka konstrukcja rat, jak i krótki termin wymagalności ostatniej rat sprawiały, że pożyczka była niemożliwa do spłaty przez powódkę – emerytkę uzyskującą niewielką emeryturę w wysokości ok. 1. 500 zł - na warunkach określonych w umowie. Co więcej, w pierwszej umowie doszło do przewłaszczenia na zabezpieczenie lokalu powódki o wartości przewyższającej znacznie wysokość udzielonej pożyczki. Lokal powódki miał 44 m. kw. a w II kwartale 2015 roku średnie ceny transakcyjne na rynku (**pierwotnym i wtórnym**) (...) dla lokali o pow. 40 – 50 m.kw. wynosiły ok. 3. 375 zł (źródło – portal internetowy bankier.pl). Oznacza to, że nawet przyjmując cenę lokalu powódki na poziomie dużo niższym tj. 3. 000 zł za m. kw., wartość tego lokalu przekraczała 133. 000 zł, **a więc była dwukrotnie wyższa niż wartość mieszkania. W tym kontekście umowa powódki z kwietnia 2015 roku była dla niej (będącej przecież konsumentką w myśl normy art. 22(1) k. c.) bardzo niekorzystna ekonomicznie i nieracjonalna, świadcząca o dużym ładunku desperacji w celu pozyskania środków pieniężnych.** Zauważyć w tym miejscu trzeba, że problem takiego rodzaju umów polegających na tzw. nadzabezpieczeniu dostrzegł także polski ustawodawca, a owocem jego troski o sytuację słabszych ekonomicznie stron umów kredytu i pożyczek było wprowadzenie w listopadzie 2020 roku normy art. 387 (1) k. c. **wprowadzającej sankcję nieważności bezwzględnej umowy przewłaszczenia** na zabezpieczenie nieruchomości zajmowanej na potrzeby mieszkaniowe przez konsumenta, gdy a) wartość nieruchomości jest wyższa niż wartość zabezpieczonych tą nieruchomością roszczeń (...), b) gdy wartość tych roszczeń nie jest oznaczona lub **c) zawarcie tej umowy nie zostało poprzedzone dokonaniem wyceny wartości rynkowej nieruchomości przez rzeczoznawcę.** Gdyby więc analizowana umowa została zawarta po wejściu w życie normy art. 387(1) k. c. byłaby nieważna bezwzględnie z powodu dwóch przesłanek omawianego przepisu – a i c. Oczywiście jest, że wprowadzenie tego unormowania czyli swoista reakcja ustawodawcy na funkcjonowanie takiego rodzaju umów w obrocie prawnym świadczy o negatywnym odbiorze i potępiającej ocenie moralno-prawnej takich umów przez organ ustawodawczy w Polsce. Co prawda w/w normy art. 387(1) k. c. nie można zastosować do przedmiotowej umowy z kwietnia 2015 roku, gdyż nie była ona jeszcze wówczas obowiązującym prawem, niemniej jednak potwierdza ona ujemną ocenę

aksjologiczną umowy z kwietnia 2015 roku. Można więc bez wątpliwości stwierdzić, że umowa z dnia 21 kwietnia 2015 roku była sprzeczna z zasadami współżycia społecznego, a ściślej rzecz ujmując z zasadą równości stron, zasadą lojalności i zasadą i ochrony słabszej strony stosunku prawnego. Wzajemne obowiązki i prawa stron rzeczony umowy zostały tak ukształtowane, że były jaskrawo niekorzystne dla powódki jako konsumentki zarówno w sferze prawnej jak i ekonomicznej. W myśl albowiem par. 1 ust. 1 pkt 2 umowy koszt pożyczki dla powódki wyniósł razem z prowizją aż 25 %, a niemożność spłaty ostatniej raty wynoszącej prawie 57. 000 zł oznaczała w istocie ostateczną utratę własności lokalu przeznaczanego na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych powódki. Dodatkowo, wysokość zastosowanych w umowie kar umownych – 10. 000 zł za niedopełnienie obowiązku wymeldowania i po **200 zł dziennie** za każdy dzień opóźnienia wydania lokalu oznaczają rażące pokrzywdzenie powódki. W świetle tych zastrzeżeń co do zawartej między stronami w kwietniu 2015 roku umowy nie budzi wątpliwości, że umowa ta jest nieważna bezwzględnie z powodu jej sprzeczności z zasadami współżycia społecznego (art. 58 par. 2 k. c.).

W konsekwencji, jak wyżej wyjaśniono, ze względu na powiązanie ze sobą tych umów jako czynności kauzalnych i umowy z kwietnia 2015 roku, umowy pożyczki z dnia 20 kwietnia 2016 roku i 21 października 2016 roku były również nieważne na mocy art. 58 par. 1 k. c. w zw. z art. 353(1) k. c., gdyż causa solvendi czyli przyczyna (pobudka) w postaci zamiaru zwolnienia się przez powódkę z zobowiązań była nieprawidłowa (nieważna). C. dla umowy z 20 kwietnia 2016 roku była albowiem nieważna - jako sprzeczna z zasadami współżycia społecznego - umowa z kwietnia 2015 roku, zaś causą dla umowy z 21 października 2016 roku była nieważna, jako dotknięta brakiem ważnej causy, umowa z 20 kwietnia 2016 roku.

Niezależnie od powyższej konstrukcji prawnej opartej na instytucji kauzalności czynności prawnych, **wszystkie trzy opisywane umowy, a nie tylko umowa z kwietnia 2015 roku, były i tak nieważne na mocy art. 58 par. 2 k. c. jako sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.** Negatywna ocena moralna pierwszej umowy z kwietnia 2015 roku odnosi się w tym samym stopniu do pozostałych umów, a argumenty uzasadniające te ocenę odnieść można bez większych zmian do umów z 2016 roku. Druga umowa albowiem także obarczona była rażącą dysproporcją świadczeń obu stron, jako że powódka w kwietniu 2016 roku ponownie przewłaszczyła na zabezpieczenie swój lokal przy wartości roszczeń drugiej strony znacząco niższej od wartości lokalu, a ostatnia rata przypadająca 6 miesięcy później w kwocie ponad 95. 000 zł przekraczała możliwości finansowe powódki.

W przypadku ostatniej umowy tj. z października 2016 roku pozwany musiał mieć świadomość tego, że powódka znajduje się w trudnej sytuacji materialnej, że ma zobowiązanie z tytułu zaciągniętej pożyczki u innego podmiotu, który był obecny w kancelarii przy podpisywaniu umowy sprzedaży i że grozi jej utrata mieszkania, jeżeli natychmiast nie uzyska środków finansowych na spłatę ostatniej raty w kwocie 95. 264,17 zł z pożyczki zaciągniętej w dniu 20 kwietnia 2016 roku, której termin spłaty przypadał już 20 października 2016 r. Co znamienne, powódka nigdy wcześniej pozwanego nie widziała, dwie pierwsze czynności dokonywane były w tej samej kancelarii notarialnej, a ściślej powiązanie wszystkich umów świadczy o tym, że nieprzypadkowo ich ciąg układa się w „łańcuszek” niekorzystnych dla powódki rozporządzeń, na końcu którego powódka wyzbywa się własności nieruchomości znacząco poniżej jej wartości. W tych okolicznościach, w ocenie Sądu, zachowanie pozwanego polegające na tym, że wykorzystując trudną sytuację finansową i życiową powódki wynikającą z poprzednich krzywdzących ją czynności prawnych tj. fakt, że jak najszybciej potrzebuje pieniędzy by zapłacić dług, doprowadził do niekorzystnego rozporządzenia mieniem powódki poprzez zawarcie umowy sprzedaży przedmiotowego mieszkania za cenę 115. 000 zł i przy braku zamiaru powódki wyzbycia się jego własności, jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Co więcej, już sam cel zawartej w dniu 21 października 2016 roku pomiędzy pozwanym a powódką umowy, którym było pozyskanie przedmiotowego mieszkania za atrakcyjną, dużo niższą cenę, niż ceny obowiązujące na rynku za lokal o powierzchni 44,60 m.kw., był sprzeczny z zasadami współżycia społecznego. Podsumowując już, w ocenie Sądu, doprowadzenie przez pozwanego - w okolicznościach sprawy, o których wiedział - do zawarcia przez powódkę umowy sprzedaży z dnia 21 października 2016 roku naruszało elementarną zasadę uczciwości w obrocie, rzetelnego postępowania, jak i elementarną zasadę niewykorzystywania bezradności innej osoby z uwagi na jej trudną sytuację życiową. Pozwany działał w zamiarze uzyskania korzyści materialnej kosztem powódki, o czym świadczy niewspółmierna wysokość ceny mieszkania powódki – 115. 000 zł w stosunku do wartości rynkowej takiego mieszkania wynikającej z wysokości ceny 1 m. kw. na

rynku (...) w tym okresie (3. 485 zł za 1 m. kw., co dawałoby nawet ponad 155. 000 zł– źródło: portal internetowy bankier. pl).

Przypomnieć w tym miejscu należy jeszcze, że w świetle ugruntowanego orzecznictwa sądów jak i doktryny Sąd w każdej sprawie może z urzędu wziąć pod uwagę nieważność umowy na podstawie art. 58 k.c.

Niezasadny jest jednak zarzut powódki sformułowany jako kolejny w pozwie, iż umowa między stronami została zawarta w warunkach wyzysku w rozumieniu art. 388 k.c.

Przepis art. 388 k.c. zawiera ustawową regulację wyzysku ze względów moralnych ograniczając swobodę umów. W myśl art. 388 § 1 k.c. jeżeli jedna ze stron, wyzyskując przymusowe położenie, niedoświadczenie lub niedoświadczanie 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 rażącym 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.

Rażąca dysproporcja świadczeń w rozumieniu art. 388 k.c. ma miejsce wówczas, gdy w chwili zawarcia umowy wartość świadczenia jednej ze stron (wyzyskującego) przewyższa w rażącym stopniu wartość świadczenia drugiej strony (wyzyskiwanej). Przesłanka rażącej dysproporcji musi być rozumiana jako sytuacja, gdy chodzi o bardzo znaczącą nierównowagę, odbiegającą od dopuszczalnej w obrocie różnicy między świadczeniami (W. Popiołek w Komentarz do k.c., t. I, s. 715, podaję za Komentarz do art. 388 k.c. pod red. M. Gutowskiego 2019, wyd. 2 – Legalis) oraz rzucająca się w oczy.

Zważywszy na powyższe uwagi interpretacyjne Sąd uznał, że ujawnione fakty nie wskazują na występowanie rażącej dysproporcji świadczeń wynikających z w/ w umów. Nieruchomość powódki była co prawda, jak wskazano wyżej, więcej warta niż wysokość poprzedniej pożyczki, którą dzięki umowie zawartej z pozwanym powódka chciała spłacić, lecz wartość lokalu należy odnieść li tylko do ceny jako świadczenia wzajemnego z umowy sprzedaży. W odniesieniu zaś do spornej umowy zawartej między stronami lokal powódki był więcej wart niż cena wynikająca ze spornej umowy (około kilkunastu procent), lecz nie można uznać tej różnicy za rażącą. Pozwany co prawda wyzyskując położenie powódki nabył przedmiotowy lokal za bardzo atrakcyjną niższą cenę – 115. 000 zł, niż możliwa do uzyskania na rynku, lecz ta dysproporcja może być wytłumaczona jako normalna różnica kontraktowa uzyskana w toku negocjacji. Mając na uwadze te okoliczności, Sąd doszedł do przekonania, że nieekwiwalentność świadczeń w kwestionowanej przez powódkę umowie sprzedaży w istocie nie jest rażąca.

W konsekwencji nieistotne na gruncie oceny instytucji wyzysku okazało się to, że powódka znajdowała się w przymusowym położeniu w rozumieniu art. 388 k.c., tak samo jak i okoliczność, że zaciągając kolejne pożyczki na spłatę poprzednich znalazła się ona w istocie w spirali długów, o czym pozwany wiedział (choćby z tej przyczyny, że nie mógł kupić lokalu przed powrotnym przeniesieniem jego własności na powódkę, co nastąpiło w tym samym dniu w tej samej kancelarii notarialnej) i miał świadomość, że powódka jest zmuszona do uzyskania w szybkim czasie gotówki zważywszy na realną groźbę utraty nieruchomości.

Należy co prawda przyjąć zatem za argumentacją powódki, że pozwany działał w warunkach wyzysku powódki i miał świadomość przymusowego jej położenia, a także że doprowadził do zawarcia umowy sprzedaży przedmiotowego lokalu w atrakcyjnej cenie. Atrakcyjność ceny nie jest jednak równoważna z rażącą dysproporcją świadczeń stron, o jakiej mowa w art. 388 k. c. Tym samym nie można uznać, że zachodzi w niniejszej sprawie wyzysk uprawniający stronę do żądania unieważnienia (stwierdzenia nieważności) umowy dotkniętej tą wadą.

W tym miejscu trzeba zauważyć, że art. 388 § 1 k.c. jest przepisem szczególnym w stosunku do art. 58 § 2 k.c., co implikuje wniosek, że przyjęcie istnienia wyzysku zasadniczo wyklucza możliwość ustalenia nieważności umowy także na podstawie art. 58 § 2 k.c. (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 8 października 2009 r., II CSK 160/09, nie publ. i z dnia 19 września 2013 r., I CSK 651/12, OSNC 2014, nr 7-8, poz. 76). Doprecyzowując ten pogląd podnoszo w doktrynie, że nie może powstać zbieg roszczeń w wyniku jednoczesnego zaistnienia nieważności bezwzględnej

i wyzysku unormowanego w art. 388 k. c., a **sankcja nieważności jako najdalej idąca pochlania inne sankcje, wskutek czego nie dochodzi do zbiegu norm** (tak w wyr. SN z dnia 3 lutego 2011 roku, I CSK 261/10, L. oraz w wyroku SN z dnia 7 października 2011 roku, II CSK 3/11, L.). **Co więcej, jak wskazano w wyroku SN z dnia 31 marca 2016 roku (IV CSK 372/15, L.) nie jest wykluczona sytuacja, w której brak zaistnienia przesłanek wyzysku mógłby prowadzić do nieważności umowy na podstawie art. 58 par. 2 k. c. (wszystkie orzeczenia w tym passusie podano za w/w komentarzem M. G. do art. 388 k. c.)** Okoliczności niniejszej sprawy idealnie pasują do tego poglądu SN.

Pamiętać oczywiście należy, że Sąd związany jest na mocy art. 321 par. 1 k. p. c. podstawą faktyczną roszczenia i żądaniem pozwu. Trzeba jednak odnotować wyraźnie tutaj i in extenso stanowisko doktryny i orzecznictwa, iż **„związanie granicami żądania nie oznacza bezwzględnego odwzorowania samego sformułowania petitum; jeżeli treść żądania sformułowana jest niewłaściwie, niewyraźnie lub nieprecyzyjnie, sąd może, a nawet ma obowiązek odpowiednio je zmodyfikować, jednak zgodnie z wolą powoda i w ramach podstawy faktycznej powództwa, a ingerencja sądu w tym zakresie nie może być dalej idąca niż nadanie objawionej w treści pozwu woli powoda formy jurydycznie poprawnej** (teza 5. w M. Gutowski, komentarz do art. 388 k. c., Legalis i cytowany tam wyrok SN z dnia 28 czerwca 2007 roku, IV CSK 115/07, Legalis). Kognicja sądu więc, tak jak to zachodzi w niniejszej sprawie, przy nieprecyzyjnym sformułowaniu żądania powódki unieważnienia umowy z racji kilku występujących a krzywdzących ją okoliczności, obejmuje ocenę zasadności żądania na tle materiału dowodowego, a także właściwą redakcję orzeczenia. **Oznacza to, że jeśli wola powódki było doprowadzenie umowy do uznania jej za nieważną od początku – ex tunc, a taki skutek wynika także z zastosowania instytucji wyzysku, Sąd miał pełne prawo, zgodnie z przytaczanymi wyżej orzeczeniami SN, stwierdzić nieważność umowy z mocy art. 58 par. 1 i 2 k. c. wobec wykazania okoliczności uzasadniających zastosowanie sankcji z tych norm.**

Niezasadny okazał się zarzut pozorności czyli dotyczący wady oświadczenia woli stypizowanej w normie art. 83 par. 1 k. c., albowiem o pozorności można mówić jedynie wtedy, gdy obie strony mają świadomość pozorności czynności prawnej i się na to godzą. Innymi słowy z góry powziętym zamiarem stron musi być brak woli wywołania skutków prawnych, przy jednoczesnej chęci wprowadzenia innych osób (organów władzy) w błąd co do rzekomego dokonania czynności prawnej (S. D., S. R., cyt. Komentarz..., str. 274). W niniejszej zaś sprawie sama powódka twierdziła, że nie chciała sprzedawać przedmiotowego lokalu i że została wprowadzona w błąd. Tym samym nie można mówić o pozorności tej umowy, jeżeli powódka nie miała wiedzy, że pozwany składa swoje oświadczenie dla pozoru, ani się na to nie godziła. Wreszcie, pozwany chciał kupić sporny lokal, a nie zawierać pozorną umowę.

Z uwagi na to, że w niniejszej sprawie zachodzą podstawy do stwierdzenia nieważności bezwzględnej, a więc sankcji dalej idącej niż tzw. nieważność względna (wzruszalność) określona w normach art. 84 i 86 k. c., nie zachodzą podstawy do przyjęcia wady oświadczenia woli powódki w postaci błędu czy też postępu.

Z tych wszystkich przyczyn, wobec nieważności umowy sprzedaży zawartej w dniu 21 października 2016 roku z powodu nieprawidłowości causy a także z powodu sprzeczności z zasadami współżycia społecznego, Sąd orzekł jak w pkt 1 wyroku.

Powódka nadal włada nieruchomością; jak bowiem wynika z zeznań stron powódka nadal mieszka w przedmiotowym lokalu. Stąd żądanie „zwrotu nieruchomości” jest bezzasadne. Jeżeli bowiem żądanie zwrotu nieruchomości rozumieć jako żądanie wydania rzeczy (powództwo windykacyjne), to skoro powódka nadal włada lokalem takie roszczenie jest nieusprawiedliwione. Jeżeli zaś żądanie zwrotu rozumieć jako żądanie zawarcia umowy przeniesienia własności nieruchomości (art. 65 k. c. w zw. z art. 1036 k. p. c.), to już z chwilą uprawomocnienia się wyroku powódka będzie miała ponownie status właściciela, co potwierdza par. 4 ust. 1 umowy z dnia 20 kwietnia 2016 roku.

Mając na uwadze powyższe oddalono powództwo w zakresie żądania „zwrotu” rzeczy.

O kosztach procesu orzeczono w oparciu o art. 100 zd. 1 k.p.c. znosząc je wzajemnie.

W oparciu o art. 113 ust.1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. Nr 167, poz. 1398 ze zm.) Sąd nakazał pobrać od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Łodzi kwotę 4.250 złotych tytułem połowy nieuiszczonej opłaty od pozwu (przy wartości przedmiotu sporu w wysokości 170. 000 zł – k. 77 i 83).

Na podstawie art. 113 ust. 4 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. Nr 167, poz. 1398 ze zm.) Sąd nie obciążył powódki kosztami sądowymi.

Na podstawie par. 8 pkt 6 w zw. z par. 4 ust. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 roku (Dz. U. poz. 1715 ze zm.) w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu nakazano wypłacić ze Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Łodzi na rzecz pełnomocnika powódki z urzędu radcy prawnego J. P. kwotę 6.642 zł (150 proc. stawki minimalnej) oraz 1092, 06 zł tytułem zwrotu poniesionych wydatków w związku z udziałem w przesłuchaniu świadka R. P. (2) w siedzibie Sądu Rejonowego w Gorzowie Wielkopolskim w postaci: noclegu 188,10 zł, opłaty autostradowej 283,80 zł, kosztów dojazdu samochodem 742 km x 0,8358 620,16 zł.

ZARZĄDZENIE

doręczyć zgodnie z wnioskiem.