

Sygn. akt I C 1402/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 czerwca 2019r.

Sąd Okręgowy w Radomiu I Wydział Cywilny

w składzie :

Przewodniczący S.S.O. Michał Gałek

Protokolant Emilia Kowalik

po rozpoznaniu w dniu 14 maja 2019 r. w Radomiu na rozprawie

sprawy z powództwa Prokuratora Rejonowego w Zwoleniu

działający na rzecz B. C. i Z. C. (1)

przeciwko M. T. (1)

o ustalenie nieważności umów, ewentualnie uznanie bezskuteczności umów lub zapłatę

- 1. ustala, że nieważna jest umowa pożyczki oraz umowa przewłaszczenia nieruchomości zawarta w dniu 8 sierpnia 2013 r. w formie aktu notarialnego nr rep A (...) przed notariuszem W. L. w Kancelarii Notarialnej w W. pomiędzy M. T. (1), a Z. i B. małżonkami C. ;***
- 2. nakazuje pobrać od M. T. (1) na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Radomiu kwotę 21.798,00 zł (dwadzieścia jeden tysięcy siedemset dziewięćdziesiąt osiem zł.) tytułem kosztów sądowych.***

SSO Michał Gałek

Sygn. akt I C 1402/15

UZASADNIENIE

Powód Prokurator Rejonowy w Zwoleniu działający na rzecz B. C. i Z. C. (1) przeciwko pozwanej M. T. (1) w pozwie wniesionym w dniu 7 sierpnia 2015 r. (data prezentaty) działając na podstawie art. 7 k.p.c., art. 55 k.p.c., 189 k.p.c. i 58 § 2 k.c. wnosił o ustalenie, iż nieważna jest umowa pożyczki oraz przewłaszczenia nieruchomości zawarta w dniu 8 sierpnia 2013r. w formie aktu notarialnego nr rep A (...) przed notariuszem W. L. w Kancelarii Notarialnej w W. pomiędzy M. T. (1), a Z. i B. małżonkami C..

Ewentualnie wnosił o unieważnienie umowy pożyczki oraz przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie zawartej w dniu 8 sierpnia 2013 r. w formie aktu notarialnego nr rep A (...) przed notariuszem W. L. w Kancelarii Notarialnej w W. pomiędzy M. T. (1) a Z. i B. małżonkami C.

W uzasadnieniu pozwu wskazał, że w dniu 8 sierpnia 2013 r. B. i Z. małżonkowie C. zawarli w formie aktu notarialnego umowę pożyczki z M. T. (1). Znajdowali się wówczas w bardzo trudnej sytuacji majątkowej. W lutym 2013 r. prowadząc działalność gospodarczą w postaci zakładu stolarskiego i poszukując możliwości poczynienia inwestycji, w związku z zadłużeniem, jakie posiadali w ZUS oraz bankach nie mieli już możliwości zaciągnięcia kolejnego zobowiązania w placówkach bankowych.

Jednocześnie w tym okresie Z. C. (1) napotkał ofertę Kancelarii (...). Jej pracownicy w osobach I. J. i P. W. zapewniali małżonków C., iż pomogą im w uzyskaniu długoterminowego kredytu w banku.

Zaproponowali, iż uprzednio znajdą osobę, która udzieli powodom pożyczki, co umożliwi im uregulowanie zobowiązań. Za namową I. J. i P. W. w dniu 20 lutego 2013 r. małżonkowie C. zawarli umowę pożyczki z A. D. (1). Umowa opiewała na kwotę 118.000,00 zł, zaś termin jej spłaty przypadał na dzień 22 maja 2013 r. Jednocześnie pożyczkobiorcy mieli spłacać comiesięcznie raty w kwocie po 6.000 zł. W umowie ustanowiono zabezpieczenie w postaci przewłaszczenia nieruchomości o powierzchni 0,5600 ha położonej w miejscowości M. gm. G..

Z uzyskanych środków powodowie spłacili swoje zadłużenie w ZUS oraz inne zobowiązania. Małżonkowie C. nie posiadali środków umożliwiających spłatę zobowiązania wobec A. D. (1). Chcąc odzyskać nieruchomość poszukiwali możliwości pilnego uzyskania kolejnej pożyczki. Przedstawiciele Kancelarii (...) polecili małżonkom C. zawarcie umowy pożyczki z M. T. (1).

W dniu 8 sierpnia 2013 r. została zawarta między M. T. (1) a B. i Z. małżonkami C. umowa pożyczki opiewająca na kwotę 200.000 zł. Zgodnie z umową pożyczkobiorcy zobowiązali się do zwrotu ww. kwoty wraz z odsetkami w kwocie 16.500 zł do dnia 9 listopada 2013r. Jednocześnie comiesięcznie mieli dokonywać płatności rat w ustalonych kwotach po 4.500 zł. W umowie ustanowione zostało zabezpieczenie w postaci przewłaszczenia wzmiankowanej nieruchomości oznaczonej numerem (...) położonej w miejscowości M. gm. G..

Z uzyskanych środków została przez małżonków C. spłacona należność wynikająca z umowy pożyczki zawartej z A. D. (1). W tym samym dniu wymieniony przeniósł na rzecz małżonków C. własność nieruchomości będącej przedmiotem przewłaszczenia na zabezpieczenie. W umowie wartość nieruchomości stanowiącej własność małżonków C. określono na kwotę 300.000 zł.

Małżonkowie nie wykonali zobowiązania i nie spłacili zadłużenia w przewidzianym terminie. W dniu 16 grudnia 2013r. M. T. (1) złożyła pożyczkobiorcom oświadczenie o przejęciu nieruchomości i zwolnieniu z długu.

Wystąpiła dysproporcja świadczeń między stronami umowy. Kwota pożyczki, jakiej M. T. (1) udzieliła małżonkom B. i Z. C. (1) opiewała wraz z odsetkami na kwotę 216.500 zł. Tymczasem wartość nieruchomości, będącej przedmiotem przewłaszczenia na zabezpieczenie przyjęta w umowie wynosiła 300.000 zł. Zgodnie z informacją udzieloną przez Naczelnika Pierwszego Urzędu Skarbowego w R. wynika, iż średnia cena m² niezabudowanych nieruchomości gruntowych kształtowała się na poziomie 65,35 zł. Zgodnie z tym wyliczeniem wartość nieruchomości będącej przedmiotem umowy wynosiłaby 365.960 zł. Wartość ta nie uwzględnia wartości nieruchomości budynkowych zlokalizowanych na nieruchomości, a zatem wartość ta jest znacznie wyższa. Nie może budzić zatem wątpliwości, iż dysproporcja świadczeń stron umowy ma przymiot „rażącej”.

W przedmiotowej sprawie doszło zatem do czynienia z tzw. nadzabezpieczeniem. Zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 28 października 2010 r. II CSK 218/10 (LEX nr 672682) ustanowienie w umowie na rzecz wierzyciela nadmiernego lub zbytecznego zabezpieczenia wiarygodności może być przyczyną stwierdzenia nieważności tej umowy (art. 58 § 2 i art. 353¹k.c.)

Dodatkowo podniósł, iż zawierając w dniu 8 sierpnia 2013 r. przedmiotowe umowy małżonkowie C. znajdowali się w przymusowym położeniu. Zgodnie ze stanowiskiem przyjętym w orzecznictwie przymusowe położenie występuje, gdy strona znajduje się w takich warunkach materialnych, osobistych lub rodzinnych, które zmuszają do zawarcia umowy nawet bez ekwiwalentności świadczeń oraz nie pozwalają na podjęcie swobodnych negocjacji co do treści.

Zawierając umowę pożyczki z M. H. T. B. i Z. C. (1) posiadali wymagalne, niespłacone zobowiązanie wobec A. D. (1). Nie posiadali przy tym środków na spłatę zobowiązania albowiem wbrew wcześniejszym zapewnieniom pracownicy Kancelarii (...) nie uzyskali dla nich kredytu bankowego. Konsekwencją nieuregulowania zobowiązania wobec A. D. (1) była zaś utrata roszczenia o powrotne przeniesienie własności nieruchomości stanowiącej przedmiot

przewłaszczenia na zabezpieczenie wynikająca z § 6.1 umowy pożyczki. Jediną możliwością szybkiego uzyskania środków pieniężnych, a w konsekwencji „odzyskanie” nieruchomości było zatem zaciągnięcie kolejnego zobowiązania za pośrednictwem Kancelarii (...) właśnie u pozwanej. Nie ulega wątpliwości, że do podpisania przez powoda umowy doszło za namową właśnie osób trzecich, którą małżonkowie C. darzyli bezgranicznym zaufaniem. Okoliczności zawarcia umowy pożyczki z M. T. (1) wskazują, iż małżonkowie C. nie mieli możliwości swobodnego negocjowania poszczególnych warunków umownych. W momencie, kiedy przybyli do kancelarii notarialnej projekt umowy był już przygotowany, po czym został przedłożony do podpisania.

W przedmiotowej sprawie istniała po stronie M. T. (1) świadomość istnienia dwóch okoliczności: dysproporcji świadczeń i słabości pokrzywdzonego.

Z. C. (1) i B. C. przyłączyli się, co do zasady do pozwu wniesionego przez Prokuratora Rejonowego w Zwoleniu, jednakże w przypadku nieuwzględnienia roszczenia w nim opisanego wnosili o zasądzenie od pozwanej na rzecz powodów kwoty 314.325 zł stanowiącej różnicę pomiędzy wartością udzielonej pożyczki, a wartością nieruchomości położonej w M. dla której Sąd Rejonowy w Zwoleniu IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), wraz z odsetkami liczony od dnia złożenia pozwu do dnia zapłaty oraz o zasądzenie od pozwanej na rzecz powodów zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg. norm przepisanych prawem

Podnieśli, że przy zawieraniu umów pozwana wraz z pośrednikami Kancelarii (...) wykorzystując trudne położenie jak i niedoświadczenie powodów, dopuścili się wyzysku zdefiniowanego w art. 388 k.c. Ponadto zachowanie pośredników działających wspólnie z M. T. (1) należy rozumieć, jako wprowadzające powodów podstępnie w błąd w rozumieniu przepisu art. 86 § 1 k.c. oraz jako sprzeczne z zasadami współżycia społecznego (art. 58 k.c.).

W związku z tym umowę pożyczki oraz umowę przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie z dnia 8.08.2013 r. sporządzoną w formie aktu notarialnego tarkować należy, jako nieważną.

Zgodnie z treścią art. 388 § 1 k.c. jeżeli jedna ze stron, wyzyskując przymusowe położenie, niedoświadczenie 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 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.

Powodowie zawierając umowę z pozwaną, działali pod presją faktycznej przewagi pozwanej i pośredników. W tym wypadku zawarta dnia 8.08.2013r. umowa pożyczki oraz przewłaszczenia nieruchomości nie może być uznana za zawartą w wyniku decyzji podjętej swobodnie i jako sprzeczna z zasadami współżycia społecznego jest nieważna (pismo k.37 in.)

Pozwana M. T. (1) w odpowiedzi na pozew (k.51 in.) wnosila o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu.

Przyznała, że udzieliła faktycznie pożyczki B. i Z. C. (1). Stało się tak dlatego, że znalazła w prasie ogłoszenie firmy pośredniczącej V., która to szukała osoby mogącej udzielić takiej pomocy finansowej. Pozwana zdecydowała się na taką współpracę i skontaktowała się z tą firmą. Przedstawiona została jej oferta dotycząca udzielenia pożyczki zabezpieczonej przez przewłaszczenie nieruchomości. M. T. (1) nie wiedziała komu będzie udzielała pożyczki i nie знаła ani pożyczkobiorcy ani firmy pośredniczącej. Tym samym nie mogła znać sytuacji państwa C. i ich problemów finansowych. Pierwszy kontakt stron miał miejsce w momencie podpisania umowy.

Nie prawdą jest także to, że pieniądze zostały przekazane A. D. (1). Faktycznie należność przyjęli państwo C.. Tak też zostało zapisane w akcie notarialnym, co potwierdzili własnoręcznym podpisem. Sama kwota udzielonej przez M. T. (1) pożyczki także była wyższa od tej, którą mieli oddać państwo C. panu D.. Przekazywanie mu całej kwoty byłoby niezgodne z zasadami logiki i doświadczenia życiowego i na pewno wiedząc, że kwota ta jest wyższa już w momencie przekazania zareagowaliby, a tak się nie stało.

Małżonkowie C. zeznali także, że kancelaria ich reprezentująca obiecała im znalezienie kredytodawcy i nie wywiązała się ze zobowiązania i nie byli z tego zadowoleni. Nie można wobec tego twierdzić, że darzyli oni bezgranicznym zaufaniem pracowników tej firmy.

Znamiennym jest także fakt, że wartość działki określona szacunkowo na około 300.000 złotych nie była nigdy przez małżeństwo C. kwestionowana i zgadzali się oni z taką wyceną. W Sądach toczą się sprawy związane z nieruchomością, w tym także te związane z próbami ugodowego załatwienia sprawy. Nie można w takich okolicznościach mówić o rażącej dysproporcji świadczeń, tym bardziej, że powszechnie wiadomym jest, że zabezpieczenie zawsze jest większe niż kwota pożyczki z odsetkami, po to, aby pokryć ewentualne straty związane z niewykonaniem zobowiązania w terminie oraz ewentualne koszty związane z ich dochodzeniem.

Pozwana M. T. (1) podejmowała próby ugodowego załatwienia spraw związanych z wykupem przez małżeństwo C. nieruchomości. Pozwana wolałaby załatwić sprawę tak, jak się strony umówiły. Nie zależało jej na przejęciu nieruchomości i takie stanowisko przedstawia także w chwili obecnej, ale nie może sobie pozwolić na straty, co jest logiczne.

Pełnomocnik M. T. (1) zgodził się podczas prób ugodowych na wydłużenie terminu spłaty bez dodatkowych konsekwencji po stronie dłużnika. Pomimo to B. i Z. C. (2) nie wywiązała się ze zobowiązania.

Złożona została także propozycja, aby małżonkowie oddali pożyczkę i odsetki, a także pokryli koszty, jakie M. T. (1) poniosła w związku z tą sprawą

W toku rozprawy Prokurator popierał powództwo, wnosił i wywodził jak w pozwie. Wskazała, że jego interes prawny polega na wyeliminowaniu przez powodów umowy z obrotu prawnego. Umowa została zawarta w warunkach nieważności, konieczne jest wyeliminowanie w całości tej umowy z obrotu prawnego. Powodowie mają legitymację materialną i mogą zgłaszać samodzielnie roszczenia.

Pełnomocnik małżonków C. wnosił o ustalenie nieważności umowy, alternatywnie zasądzenie kwoty 314.000 złotych, która jest wyliczona z wartości przybliżonej z opinii biegłego - nieruchomość jest warta około 400.000,00 zł. odjęta została wartość, którą powodowie otrzymali z umowy pożyczki – 86.000 zł. Żądanie zapłaty zostało wywiedzione w przypadku nieuwzględnienia żądania ustalenia nieważności umowy na podstawie art. 58 § 2. k.c. W przypadku stwierdzenia wyzysku żądanie dotyczyłoby zwiększenia świadczenia na rzecz powodów. Praktyka sądowa dopuszcza możliwość zgłoszenia żądania ewentualnego. Wobec powyższego w sytuacji gdy osoby na rzecz których wytoczono powództwo wstąpiły do procesu mają przymiot powodów i są uprawnione do zgłoszenia w tym procesie żądania ewentualnego (pismo z dnia 23 grudnia 2015r. k. 74 in.)

Pozwana M. T. (1) podniosła, że nie miała zamiaru przejmowania nieruchomości i jej działania cały czas nakierowane były i są na odzyskanie sumy pożyczki zgodnej z umową i ponadto należności związanych z kosztami obsługi tej umowy w tym także związanych ze sprawą. Wyliczenia takie zostało już przedstawione, podejmowane były próby ugodowe i przedłużany był dobrowolnie przez pozwaną bez żadnych dodatkowych profitów termin spłaty zadłużenia. Wszystko to wskazuje na dobrą wolę pozwanej dotyczącą załatwienia tej sprawy i brak chęci po jej stronie do przejęcia nieruchomości.

Jakakolwiek dopłata ze strony M. T. (1) nie jest w ogóle możliwa, tym bardziej na warunkach zaproponowanych w piśmie, tj. dopłata kwoty 314 325 złotych jako różnicy pomiędzy wartością udzielonej pożyczki a wartością nieruchomości (pismo z dnia 11 stycznia 2016r. k. 83 in).

Prokurator przed zamknięciem rozprawy popierał powództwo. Podnosił, że niniejsza umowa jest umową nieważną. Wysokość oprocentowania zawarta w umowie jest wygórowana i przewyższa wysokość oprocentowania dopuszczalną przez przepisy kodeksu cywilnego. Zwrócił uwagę na szczególną sytuację pożyczkobiorców w dacie zawarcia niniejszej umowy. Umowa jest rażąco niekorzystna dla powodów. Fakt, że umowa jest rażąco niekorzystna dla jednej ze stron

może prowadzić do uznania tej umowy za umowę sprzeczną z zasadami współżycia społecznego i w konsekwencji nieważną.

Wiadomo było, że powodowie z uwagi na ich ciężką sytuację majątkową nie mogli spłacić tej pożyczki. Ustalono, że pożyczka ma być na 3 miesiące, przy czym wskazano w akcie notarialnym kwotę 200.000 złotych. Osoba o średnich zarobkach nie jest w stanie spłacić takiej kwoty w 3 miesiące. Osoby które znajdują się w trudnej sytuacji finansowej nie są w stanie do końca racjonalnie podejmować decyzji. Przyjmują błędne założenie i tak też było w tej sprawie, że będą w stanie spłacić w ciągu 3 miesięcy taką pożyczkę. Nieruchomość była nieruchomością będącą centrum życia pożyczkobiorców i ich rodziny. W umowie nie przewidziano w sposób rzetelny mechanizmu rozliczeń pomiędzy stronami na wypadek gdyby wierzycielka zaspokoila się z nieruchomości. Nieruchomość jest dużo więcej warta niż nominalna wartość wierzytelności. W wyniku zatrzymania nieruchomości przez pożyczkodawcę doszło do nadmiernego wzbogacenia się pożyczkodawcy kosztem kontrahentów.

Pełnomocnik małżonków C. popierał powództwo. Podnosił, że pozwana brała udział w procederze, który miał na celu nabycie nieruchomości za zaniżoną cenę. Pozwana z osobami trzecimi znając sytuację powodów doprowadziła do nabycia nieruchomości.

Pełnomocnik pozwanej podnosił, że pożyczka miała być na rozwinięcie zakładu powodów. Nie wynikało to z ich ciężkiej sytuacji materialnej. Powodowie doskonale wiedzieli, na czym polega ta umowa. To nie była pierwsza umowa, którą zawierali państwo C.. Świadcowie zeznający w niniejszej sprawie wskazywali, że powodowie dostali wcześniej umowę na maila i mogli się z nią zapoznać. W trakcie podpisywania umowy nie mieli żadnych zastrzeżeń do umowy, mówili, że rozumieją tę umowę. Finalnie ją podpisali i zdawali sobie sprawę z tego, co się dzieje. Pozwana przekazała pieniądze w kwocie 200.000 złotych zgodnie z umową. Te pieniądze otrzymali państwo C., co potwierdzili własnymi podpisami na akcie notarialnym. Potwierdził to też notariusz, że złożyli oświadczenie, że takie pieniądze dostali. Nie ma wobec tego podstaw żeby twierdzić inaczej. Biegły ustalił wartość nieruchomości na lekko ponad 300.000 złotych. Podczas podpisywania umowy strony przyjęły, że wartość nieruchomości to 300.000 złotych. Państwo C. zgodzili się z tą wyceną. Wycena wykonana przez pełnomocnika powodów różni się od wyceny biegłego. Tamta wycena nie odzwierciedla wartości rynkowej nieruchomości i nie wiemy, dlaczego taka kwota została podana. Prokurator w pozwie wskazuje, że powodowie szukali możliwości poczynienia inwestycji a nie potrzebowali na życie. Z. C. (1) początkowo wskazywał, że miał zamówienie z Niemiec i do tego potrzebna mu była dodatkowa maszyna i an to potrzebował pieniędzy. Nie wiadomo, dlaczego rozwój działalności się nie udał. Każdy zakładając działalność podejmuje jakieś ryzyko i z tym mamy do czynienia w niniejszej sprawie. Powodowie wskazali, że nie mają zamiaru spłacić tej pożyczki. Zanim zaczęło się niniejsze postępowanie pozwana próbowała rozłożyć zobowiązanie na raty. Później zrezygnowała z odsetek, chciała tylko odzyskać kwotę podstawową. Powodowie nie poczuwają się do spłaty tego zobowiązania. Padł pomysł, aby sprzedać część tej nieruchomości i aby z tego państwo C., oddali należność pani T., ale powodom to nie odpowiadało. Świadczy to o tym, że państwo C. nie mają ochoty oddać pieniędzy, które otrzymali, a nie o tym, że pani T. chce przejąć nieruchomość państwa C.. Pozwana zrobiła wszystko żeby nie przejmować tej nieruchomości. Pozwana chce załatwić sprawę ugodowo, nie chce odsetek tylko chce odzyskać należności, które pani T. musiała ponieść w związku z toczącą się sprawą, bez żadnego zarobku.

Wycena biegłego sporządzona w niniejszej sprawie nie została skutecznie zakwestionowana. Żądanie dopłaty jest nieuzasadnione. Kwota żądania znacznie przewyższa kwotę na którą biegły wycenił nieruchomość (stanowiska stron przed zamknięciem rozprawy w dniu 14 maja 2019r.).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny.

W 2005 roku Z. C. (1) stracił pracę jako stolarz. W 2008 roku założył własną działalność gospodarczą w zakresie produkcji mebli.

Kiedy działalność zaczęła się rozwijać małżonkowie C. postanowili sprzedać dom i zainwestować w zakład stolarski. W 2010 roku w tej samej miejscowości, w M., kupili większą działkę o nr ewidencyjnym (...), na której postawili zakład stolarski z częścią mieszkalną.

Zamieszkali na niej w 2011 roku. Z. C. (1) rozwijał swoją działalność. B. C. wtedy nie pracowała zajmowała się dziećmi i prowadzeniem domu.

Zakład mimo początkowych zysków zaczął przynosić straty. W 2013 r. istniały już znaczne zaległości w ZUS, w spłacie pożyczek zaciągniętych na budowę domu i zakładu, a także u dostawców towarów. Małżonkowie stracili także zdolność kredytową.

Coraz częściej powodowie otrzymywali telefony od firm windykacyjnych, wezwania do zapłaty i monity o stanie zadłużenia. Nie mając środków na spłatę zadłużenia sięgającego ok.100.000 zł i w obawie przed wszczęciem egzekucji, zaczęli poszukiwania możliwości uzyskania pożyczki poza bankowej. Chcieli dzięki niej spłacić zadłużenie oraz kupić maszyny do zakładu stolarskiego (zeznania Z. i B. C. k.721-724).

W związku z brakiem zdolności kredytowej w bankach małżonkowie C. postanowili skontaktować się z ogłaszającą się w prasie Kancelarią (...) zajmującą się pośrednictwem finansowym za które pobierała prowizje. Po przeprowadzeniu rozmowy telefonicznej, przedstawiciele Kancelarii (...), umówili się na spotkanie z małżonkami C. na terenie ich nieruchomości. W trakcie tego spotkania pośrednicy byli zainteresowani nieruchomością, okolicznościami powstania zobowiązań, dochodami z działalności gospodarczej oraz na co zostaną przeznaczone udzielone środki. Zapewniali małżonków C., iż pomogą im następnie w uzyskaniu długoterminowego kredytu w banku. Uprzednio jednak znajdując osobę, która udzieli im pożyczki, co umożliwi uregulowanie zobowiązań, a tym samym uzyskanie wiarygodności kredytowej, a w konsekwencji ubieganie się o długoletni kredyt hipoteczny.

Po pertraktacjach małżonkowie C. zdecydowali się na zawarcie umowy pożyczki z prywatną osobą wskazaną przez pośredników (zeznania Z. i B. C. k.721-724, zeznania świadków I. J., P. W. k.639-642) .

W dniu 20 lutego 2013 r. małżonkowie C. zawarli umowę pożyczki z A. D. (1) w formie aktu notarialnego w kancelarii notarialnej W. L. w W. przy ul (...). Umowa opiewała na kwotę 118.000. zł, zaś termin jej spłaty przypadał na dzień 22 maja 2013 r.

W akcie tym zapisane zostało, iż pożyczka została udzielona na kwotę 118.000 zł, z czego kwota 18.000 zł została wręczona powoda przed sporządzeniem aktu, natomiast z pozostałej kwoty, suma 4.295,00 zł miała zostać przelana na rachunek bankowy notariusza, suma 10.020 zł na rachunek bankowy D. J., a suma 85.675 zł na rachunek małżonków C.. Jednocześnie pożyczkobiorcy mieli spłacać comiesięcznie raty w kwocie po 6000 zł.

W umowie ustanowiono zabezpieczenie w postaci przewłaszczenia nieruchomości, działki nr (...) o powierzchni 0,5600 ha położonej w miejscowości M. gm. G., należącej do małżonków C., na rzecz A. D. (1).

Z uzyskanych środków powodowie spłacili swoje zadłużenie w ZUS oraz inne zobowiązania.

Nie uzyskali jednak kredytu i nie posiadali bieżących środków umożliwiających spłatę zobowiązania wobec A. D. (1) w ustalonym terminie.

W czerwcu 2013r. małżonkowie C. otrzymali wezwanie do zapłaty na kwotę 118.000 wraz z odsetkami oraz zawiadomienie o wpisaniu jako właściciela należącej do nich nieruchomości A. D. (1).

Chcąc odzyskać nieruchomość ponownie zwrócili się do przedstawicieli Kancelarii (...), którzy polecieli małżonkom C. zawarcie umowy pożyczki z M. T. (1). Oni także umówili spotkanie u notariusza.

W tym celu małżonkowie C. stawili się w dniu 8 sierpnia 2013r. ponownie w kancelarii notarialnej W. L. w W. przy ul (...). W kancelarii obecni byli również A. D. (1), I. J. i P. W. oraz M. T. (1) w towarzystwie (...). Osoby te w większości były znane notariuszowi już wcześniej.

M. T. (1) przywiozła ze sobą kwotę 200.000 zł w celu udzielenia pożyczki małżonkom C..

Przed sporządzeniem umów kwota ta w obecności małżonków C. została przekazana na pokrycie ich zobowiązań wobec A. D. (1) -, prowizji dla I. J., a reszta przeznaczona została na koszty związane ze sporządzeniem aktów notarialnych.

W rezultacie małżonkowie C. nie otrzymali fizycznie nawet części z kwoty 200.000 zł, którą pożyczyla im M. T. (1)

Projekty umów, które tego dnia miały być zawarte były już przygotowane przez notariusza.

Najpierw w związku ze zapłatą należności na rzecz A. D. (1) sporządzono umowę ponownego przeniesienia przez niego własności nieruchomości na małżonków C..

Następnie została zawarta między M. T. (1), a B. i Z. małżonkami C. umowa pożyczki (Rep A (...)) opiewająca na kwotę 200.000 zł. Zgodnie z umową pożyczkobiorcy zobowiązali się do zwrotu ww. kwoty wraz z odsetkami w wysokości 5% miesięcznie, w kwocie 16.500 zł do dnia 9 listopada 2013 r. Jednocześnie comiesięcznie mieli dokonywać płatności rat w ustalonych kwotach po 4.500 zł.

W umowie ustanowione zostało zabezpieczenie w postaci przewłaszczenia nieruchomości oznaczonej numerem (...) położonej w miejscowości M. gm. G. należącej do małżonków C. na rzecz M. T. (1). Wartość nieruchomości stanowiącej własność małżonków C. określono na kwotę 300.000 zł. (zeznania świadka W. L. k.161, A. D. (1) k.506 in. I. J. k.639-640, P. W. k.640-642, A. K. k.162, Z. i B. C. k.721-723, M. T. (1) k.723-724, umowa pożyczki oraz przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie, zawartej w dniu 8 sierpnia 2013 r. między M. T. (1) a B. i Z. małżonkami C., k. 283-286, odpis księgi wieczystej Nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Zwoleniu k.9-12)

Małżonkowie C. ponownie nie wykonali zobowiązania i nie spłacili zadłużenia w przewidzianym terminie. Już w chwili podpisywania umowy wiedzieli, że nie spłacą należności w ustalonym terminie, ponieważ nie posiadali takich dochodów.

Po podpisaniu umowy Z. C. (1) złożył zawiadomienie do prokuratury o możliwości popełnienia przestępstwa w związku z podpisaną umową (zeznania Z. C. (1) k.723).

W dniu 16 grudnia 2013r. M. T. (1) złożyła małżonkom C. oświadczenie o przejęciu nieruchomości i zwolnieniu z długu.

Małżonkowie C. prosili syna M. M. T., który kontaktowała się z nimi w sprawie spłaty należności o przesunięcia terminu zapłaty.

M. T. (2) w imieniu M. T. (1) proponował powodom żeby sprzedali część nieruchomości i oddali pieniądze lub zwrócili pożyczkę z odsetkami ustawowymi. Propozycje małżonków C. były takie, że wezmą kredyt i będą mieli na zwrot należności. Chcieli ją spłacać w ratach .

W imieniu małżonków C. z M. T. (2) skontaktował się wynajęty przez nich detektyw (...).

Nie doszło jednak do porozumienia w sprawie spłaty należności. Nieruchomość była oferowana do sprzedaży w internecie (zeznania świadka M. T. (2) k.,161, K. R. k.373-374, zeznania M. T. (1) k.723-24 oraz małżonków C. k.721-723).

Wartość działki nr (...) położonej w miejscowości M. gmina G., powiat (...), województwo (...) obejmującej zabudowaną działkę oznaczoną nr (...) o powierzchni 0,5600 ha dla której księgę wieczystą Kw.Nr (...) prowadzi

Sąd Rejonowy w Zwoleń w IV Wydział Ksiąg Wieczystych według stanu i cen na dzień 8 sierpnia 2013 roku wynosiła 334.000 zł (opinia biegłego rzeczoznawcy majątkowego M. J. pisemna k. 232-320, ustana k. 374-375).

Postanowieniem z dnia 30 lipca 2014r. prokurator Prokuratury Rejonowej W.-M. w W. umorzył śledztwo w sprawie doprowadzenia Z. C. (1) do niekorzystnego rozporządzenia mieniem znacznej wartości poprzez wyzyskanie jego przymusowego położenia i zawarcie w dniu 20 lutego 2013r. umowy pożyczki oraz przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie na kwotę 118.000 zł, następnie zawarcia w dniu 8 lipca 2013r. kolejnej umowy pożyczki na kwotę 200.000 zł nakładającej obowiązek świadczenia niewspółmiernego ze świadczeniem wzajemnym, tj. o czyn z art. 286 § 1 k.k. w zw. z art. 294 § 1 k.k. w zw. z art. 304 k.k. w zw. z art. 11 § 2 k.k.-na podstawie art. 17 § 1 pkt 2 k.p.k. wobec braku znamion czynu zabronionego.

Postanowieniem z dnia 11 lutego 2015 roku Sąd Okręgowy w Warszawie w XVIII Wydziale Karnym w sprawie Sygn. akt XVIII Kp 50/15 nie uwzględnił zażalenia Z. C. (1) i utrzymał w mocy zaskarżone postanowienie (postanowienie k.395-396).

W podobnych okolicznościach pożyczki były udzielane wielu innym osobom (zeznania świadka A. S. k.135, B. S. k. 136, D. U. k.136).

Toczy się postępowanie przygotowawcze w przedmiocie wyłudzenia poświadczenia nieprawdy przez A. D. (1) oraz ewentualnego doprowadzenia małżonków C. do niekorzystnego rozporządzenia mieniem (pismo prokuratury Okręgowej w S. k. 728).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dołączonych akt I Co 1788/15 Sądu Rejonowego w Radomiu , powołanych powyżej dokumentów, których treść i autentyczność nie były kwestionowane przez strony.

Sąd dał wiarę zeznaniom Z. i B. C., co do celu jak i okoliczności zawierania przedmiotowych umów. Znajdują one bowiem potwierdzenie w okolicznościach towarzyszących ich zawarciu oraz zasadach doświadczenia życiowego.

W odniesieniu do zeznań M. T. (1) to wskazać należy, że brak jest logiki w tym, aby nie znała ona sytuacji życiowej małżonków C. oraz przyczyny dla której szukali środków finansowych od prywatnych osób. Nie sposób przyjąć, aby bez znajomości tej sytuacji gotowa była wcześniej nieznanym osobom pożyczyć kwotę 200.000 zł.

Jak wynika z zeznań jej syna M. T. (2) pośrednicy z Kancelarii (...) byli znani towarzyszącemu jej w dniu podpisania umowy i przekazania gotówki A. K., jego koledze. Trudno w tej sytuacji dać wiarę pozwanej, że była przypadkowym pożyczkodawcą. Tym bardziej, że z treści jej zeznań nie wynika by czyniła jakiegokolwiek przygotowania do zawarcia tych umów jak i uczestniczyła w ustalaniu poszczególnych ich warunków. W odpowiedzi na pozew wskazała; „Pierwszy kontakt stron miał miejsce w momencie podpisania umowy.” (odpowiedź na pozew k. 53).

Jeżeli chodzi o wartość przedmiotowej nieruchomości w chwili sporządzania umowy to Sąd oparł się na opinii biegłego rzeczoznawcy M. J..

Biegły sporządził opinie po dokonaniu oględzin przedmiotowej nieruchomości, zapoznaniu się z jej położeniem i możliwością wykorzystania. Wyjaśnił, dlaczego zastosował wybraną metodę przy ustalaniu wartości przedmiotowej nieruchomości oraz dlaczego nie uwzględnił transakcji które miały miejsce po 2013r.

Opinia została sporządzona w oparciu o szczegółową analizę rynku, posiadaną bazę danych z uwzględnieniem stanu i charakteru szacowanej nieruchomości. Jest zgodna z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa. Oszacowana wartość wycenianej nieruchomości jest wartością odzwierciedlającą rynek lokalny nieruchomości.

Wskazać należy , że swoboda, choć nie dowolność w sporządzaniu przez biegłego opinii wyraża się m.in. w tym, że w ramach swojej wiedzy i kwalifikacji jest on obowiązany do samodzielnego określenia przesłanek i założeń do formułowanej przez siebie opinii, a sąd jest obowiązany założeń te respektować, o ile pozostają one zgodne z przyjętą przez biegłego metodologią oraz zasadami logiki i wiedzy powszechnej. Konsekwencją istnienia tej swobody są również

odmienne rezultaty, jakie mogą wynikać z opinii przeprowadzonych przez różnych biegłych, o ile ich odmienność mieści się w ramach pewnych standardów, wyznaczonych dla dziedziny życia społecznego, w ramach której biegły jest ekspertem.

Co do zasady, według art. 154 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w infrastrukturę, stan zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Biegły przekonująco uzasadnił swoje stanowisko na rozprawie odnosząc się do wszystkich podnoszonych przez strony zarzutów, a fakt niezadowolenia strony z wydanej przez niego opinii nie stanowi dostatecznej przesłanki dla powołania w sprawie opinii kolejnego biegłego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 października 2001 r., IV CKN 478/00).

Przyjmuje się też, że uznanie przez sąd opinii biegłego za wiarygodną, mimo zastrzeżeń zgłoszonych przez stronę postępowania, poparte uzasadnieniem tego stanowiska, zwalnia Sąd z obowiązku wzywania innego biegłego. Nie można bowiem przyjąć, iż Sąd zobowiązany jest dopuścić dowód z kolejnych biegłych w każdym przypadku, gdy złożona opinia jest niekorzystna dla strony (zob. wyrok SN z dnia 15 lutego 1974 r., II CR 817/73, LEX nr 7404; wyrok SN z dnia 18 lutego 1974 r., II CR 5/74, LEX nr 7407; wyrok SN z dnia 15 listopada 2001 r., II UKN 604/00, PPIPS 2003, Nr 9, poz. 67).

Potrzeba powołania innego biegłego powinna wynikać z okoliczności sprawy, a nie z samego niezadowolenia strony z dotychczasowej złożonej opinii (por. wyrok SN z dnia 5 listopada 1974 r., I CR 562/74, LEX nr 7607; uzasadnienie wyroku SN z dnia 4 sierpnia 1999 r., I PKN 20/99, OSNAPiUS 2000, Nr 22, poz. 807; uzasadnienie wyroku SN z dnia 10 stycznia 2001 r., II CKN 639/99, LEX nr 53135). Przy czym potrzebą taką nie może być przeświadczenie strony, że dalsze opinie pozwolą na udowodnienie korzystnej dla strony tezy (por. wyrok SN z dnia 27 czerwca 2001 r., II UKN 446/00, OSNAPiUS 2003, Nr 7, poz. 182).

Mając na uwadze powyższe Sąd oparł się na wnioskach wynikających z przedmiotowej opinii .

Sąd zważył, co następuje .

Zgodnie z art. 7 k.p.c. prokurator może żądać wszczęcia postępowania w każdej sprawie, jak i również wziąć udział w każdym toczącym się postępowaniu. Zakres pierwszego z wymienionych uprawnień określają art. 55, art. 56 i art. 57 k.p.c., w myśl których prokurator może wytoczyć powództwo na rzecz oznaczonej osoby lub wnieść pozew przeciwko wszystkim osobom, będącym stronami stosunku prawnego, którego dotyczy powództwo.

Prokurator wytaczając powództwo na rzecz oznaczonej osoby staje się stroną powodową w znaczeniu formalnym, zaś w znaczeniu materialnym stroną pozostaje osoba na rzecz, której powództwo zostało wytoczone. Pozycja materialnoprawna tego podmiotu decyduje o materialnoprawnej skuteczności działań prokuratora.

Przystąpienie do sprawy osób na rzecz, których prokurator wytoczył powództwo ma taki skutek, że strona w znaczeniu materialnym staje się stroną w znaczeniu formalnym, a więc drugim powodem. Do stosunku powstałego pomiędzy tymi podmiotami odpowiednio stosuje się przepisy o współuczestnictwie jednolitym. Oznacza to, że czynności prokuratora są wiążące dla strony i odwrotnie.

Jednakże w piśmiennictwie wskazuje się, że o materialnoprawnym roszczeniu na rzecz osoby, której wytoczone zostało powództwo przez prokuratora decyduje strona.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy, stwierdzić należy, iż na podstawie art. 55 k.p.c. B. i Z. C. (1) mogli przystąpić do sprawy wytoczonej przez prokuratora i skoro ustawa przyznaje osobom na rzecz których prokurator wytoczył powództwo, prawo do zrzeczenia się roszczenia, to tym bardziej mieli oni prawo do wniesienia żądania ewentualnego zasądzenia odpowiedniej kwoty pieniężnej tytułem wyrównania należnego im świadczenia.

W niniejszej sprawie powód Prokurator, działający na rzecz B. C. oraz Z. C. (3), domagał się ustalenia nieważności umowy pożyczki oraz przewłaszczenia zabudowanej nieruchomości na zabezpieczenie, zawartej w B. akcie notarialnego Rep. A Nr (...) w dniu 8 sierpnia 2013 roku przed notariuszem W. L. w Kancelarii Notarialnej w W. pomiędzy B. i Z. małżonkami C., a pozwaną M. T. (1).

Interes prawny prokuratora w wytoczeniu powództwa uzasadniony był tym, że wyrok ustalający nieważność umowy zawartej przez powodów materialnych z pozwaną usunąłby stan niepewności co do wzajemnych obowiązków stron wynikających z zawartej umowy pożyczki oraz przewłaszczenia nieruchomości, świadczeń powodów wynikających z tejże umowy, a nadto umożliwiłby powodom uzyskanie wpisu prawa własności przewłaszczonej nieruchomości.

Powód zarzucił sprzeczność umowy z zasadami współzycia społecznego oraz powołał się na wyzysk (art. 388 k.c.), wynikający z „rażącej” dysproporcji świadczeń wynikających z powyższej umowy, podstawę materialnoprawną zgłoszonego roszczenia stanowił, zatem przepis art. 58 § 2 k.c. oraz przepis art. 388 § 1 k.c.

W świetle pierwszego z powołanych przepisów nieważna jest czynność prawna sprzeczna z zasadami współzycia społecznego.

Zgodnie natomiast z art. 388 § 1 k.p.c. jeżeli jedna ze stron, wyzyskując przymusowe położenie, niedołęstwo 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 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.

Wyzysk ma miejsce, gdy dany kontrakt w sytuacji gdyby nie był zawierany z uwagi na przymusową sytuację lub niedołęstwo, byłby kontraktem ważnym. Jeżeli do tego dochodzi element w postaci sprzeczności z zasadami współzycia społecznego, umowa jest nieważna z mocy samego prawa i nie zachodzi konieczność konstytutywnego jej rozwiązywania czy modyfikowania, nawet w sytuacji zaistnienia wszystkich przesłanek wyzysku (patrz wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach - I Wydział Cywilny z dnia 14 lipca 2015 r. I ACa 114/15).

W ocenie Sądu małżonkowie C. w dacie zawarcia umowy pożyczki i przewłaszczenia z M. T. (1) znajdowali się w szczególnie ciężkiej sytuacji majątkowej i osobistej. Nie posiadali zdolności kredytowej. Z powodu zaległości w spłacie pożyczki zaciągniętej u A. D. (2) utracili własność nieruchomości na której zamieszkiwali i prowadzili działalność gospodarczą. Nastąpiła utrata miejsca zamieszkania, dotychczasowego dorobku oraz poczucia stabilizacji.

Sytuację, w której się znaleźli przedstawili pośrednikom z kancelarii (...). Zdaniem Sądu o ich sytuacji wiedziała także M. T. (1).

Nie można jednak uwzględnić twierdzeń Z. i B. C., że nie wiedzieli, jaką umowę podpisują. Tym bardziej, że cała „procedura” powtórzyła się dwukrotnie. Wcześniej małżonkowie zaciągali już zobowiązania finansowe. Mieli wystarczająco dużo czasu, aby uzyskać projekt umowy lub skonsultować się z prawnikiem, aby uzyskać informacje co do jej skutków. .

W świetle utrwalonego stanowiska Sądu Najwyższego nie budzi wątpliwości, iż przewłaszczenie nieruchomości na pożyczkodawcę wraz z zobowiązaniem się jego do przeniesienia własności tej nieruchomości na pożyczkobiorcę w razie terminowej spłaty pożyczki nie narusza art. 157 § 1 w związku z art. 58 § 1 k.c. i art. 94 k.c. i może być stosowane w praktyce obrotu gospodarczego jako rzeczowe zabezpieczenie wierzytelności (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 8 marca 2002 r., III CKN 748/00, OSNC 2003 r., nr 3, poz.33 i z dnia 29 maja 2000 r., III CKN 246/00, OSNC 2000, nr 11, poz. 213). Obowiązkiem dłużnika, który zdecydował się na taką formę zabezpieczenia, zgodnie z zasadą pacta sunt servanda, jest wywiązanie się z zobowiązania, mimo utraty wskutek realizacji zabezpieczenia nieruchomości będącej często centrum życiowym i jedynym znaczącym majątkiem. Jednak sytuacja, gdy własność jest prawem zabezpieczającym wierzytelność, może rodzić problemy, w przypadku powstania znacznej dysproporcji między

wysokością zadłużenia, a wartością zabezpieczenia, przy braku w przedmiotowej umowie postanowień dotyczących rozliczeń stron, w razie realizacji zabezpieczenia.

Do essentialia negotii umowy o przewłaszczenie nieruchomości na zabezpieczenie, również zawieranej w następstwie pożyczki poza bankowej, należą: 1. określenie celu przewłaszczenia to jest causa zabezpieczenia; 2. zastrzeżenie o zwrotnym przeniesieniu prawa własności na przywłaszczającego przez wierzyciela w przypadku spłaty zobowiązania.

Natomiast samo odniesienie wartości wierzytelności podlegającej zabezpieczeniu w stosunku do wartości przewłaszczanego przedmiotu nie należy do essentialia negotii. Przewłaszczenie na zabezpieczenie nie jest bowiem umową wzajemną, zaś dysproporcja pomiędzy tymi wartościami nie ma większego znaczenia dla ważności umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie. Rola umowy o przewłaszczenie na zabezpieczenie polega bowiem przede wszystkim na zabezpieczeniu spłaty określonej wierzytelności. Tak jak w przypadku hipoteki umownej, pełniącej podobną funkcję, wartość wierzytelności i wartość nieruchomości nie muszą być równe, tak i w przypadku przewłaszczenia na zabezpieczenie wartości te nie muszą być (i najczęściej nie są) do siebie zbliżone (wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 14 maja 2014 r. I ACa 134/14).

W sytuacji, gdy przedmiotem umowy jest nieruchomość, instytucja przewłaszczenia na zabezpieczenie opiera się na wykorzystaniu dwóch umów o przeniesienie własności rzeczy. Pierwsza polega na bezwarunkowym przeniesieniu własności rzeczy, a druga umowa polega, na tym że nabywca zobowiązuje się, pod warunkiem zawieszającym, do powrotnego przeniesienia własności z chwilą zaspokojenia zabezpieczonej wierzytelności. W umowie tej konieczne jest też przedstawienie sposobu rozliczenia, na wypadek zaspokojenia się wierzyciela z przedmiotu zabezpieczenia, co staje się szczególnie istotne gdy wartość przedmiotu przewłaszczonego przewyższa wysokość długu. Wierzycielowi powinna przyspaść jedynie wartość zaspokajająca jego interes.

Przedmiotowa umowa takich ustaleń nie zawierała.

Nie można jednak przyjąć, że doszło do nadzabezpieczenia wierzytelności w sytuacji gdy pożyczka wynosiła 200.000 zł, a wartość nieruchomości w chwili jej zwarcia wynosiła 334.000 zł. Pożyczkobiorcy nie byli w stanie zaoferować innego zabezpieczenia spłaty należności.

Zgodnie z art. 353¹ k.c. strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współzycia społecznego. Wskazany przepis wyznacza jednocześnie granice swobody kontraktowej, skoro treść i cel czynności prawnej nie mogą sprzeciwiać się zasadom współzycia społecznego, przy czym czynność prawna sprzeczna z zasadami współzycia społecznego jest - w myśl art. 58 § 2 k.c. - nieważna.

W okolicznościach niniejszej sprawy zarówno umowa pożyczki jak i przewłaszczenia zawarta w dniu 8 sierpnia 2013r. w formie aktu notarialnego nr rep A (...) przed notariuszem W. L. w Kancelarii Notarialnej w W. pomiędzy M. T. (1), a Z. i B. małżonkami C. - są zdaniem Sądu - jako sprzeczne z zasadami współzycia społecznego - nieważne.

Zabezpieczeniem umowy pożyczki kwoty 200.000zł miała być nieruchomość, której wartość została oszacowana na kwotę 334.000 zł. Obie strony wiedziały, że w okresie trzech miesięcy małżonkowie C. nie będą w stanie zwrócić pożyczki wraz odsetkami wynoszącymi 16.500zł bez obiecanej pomocy pośredników z Kancelarii (...) przy zaciągnięciu kredytu. Nie posiadali zdolności kredytowej i szanse na uzyskanie kredytu były znikome.

Przejęcie nieruchomości przez M. T. (1) i zwolnienie z długu małżonków C. doprowadziło w krótkim czasie od zawarcia umowy, do wystąpienia nadmiernego zaspokojenia wierzyciela, któremu dłużnicy nie byli w stanie zapobiec, zaś wierzyciel nie miał prawnego obowiązku zwrotu nadpłaty.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego wielokrotnie prezentowano, zasługujący na podzielenie poglądu, iż umowa naruszająca zasady uczciwego obrotu oraz lojalności wobec kontrahenta może być uznana za sprzeczną z zasadami

współzycia społecznego, w razie braku wystąpienia wyzysku lub nie powstania wszystkich jego przesłanek przewidzianych w art. 388 § 1 k.c.

Dotyczy to zwłaszcza sytuacji, gdy do ukształtowania stosunków umownych w sposób wyraźnie krzywdzący dla jednej ze stron doszło przy świadomym lub tylko spowodowanym niedbalstwem wykorzystaniu przez drugą stronę swojej silniejszej pozycji, przy znacznej intensywności pokrzywdzenia drugiej strony (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 12 marca 1965 r., I PR 6/65, OSNC 1966, nr 2, poz. 18; z dnia 30 listopada 1971 r., II CR 505/71, OSPiKA 1972, nr 4, poz. 75; z dnia 12 listopada 1974 r., I CR 602/74, OSP 1976, nr 7-8, poz. 143; z dnia 30 maja 1980 r., III CRN 54/80, OSNCP 1981, nr 4, poz. 60; z dnia 14 czerwca 2005 r., II CK 692/04, nie publ.; z dnia 18 marca 2008 r., IV CSK 478/07, nie publ.; z dnia 14 stycznia 2010 r., IV CSK 432/09, OSP 2011, nr 3, poz. 30; z dnia 2 marca 2012 r., II CSK 351/11, M. Pr. Bank. 2012/12/20-28 oraz uchwała Sądu Najwyższego z dnia 9 marca 1993 r., III CZP 27/93, OSNC 1993, nr 7-8, poz. 135).

Zasady współzycia społecznego stanowią jedno z kryteriów ograniczających swobodę umów (art. 353¹ k.c.), służąc ochronie porządku moralnego, jako wartości ściśle związanej z porządkiem prawnym,

Sprawiedliwość kontraktowa może być naruszona także wówczas, gdy dochodzi do istotnego naruszenia proporcji między obowiązkami dłużnika, a potrzebą ochrony uzasadnionego interesu wierzyciela, co ma miejsce, gdy wysokość zabezpieczenia pozostaje w znaczącej dysproporcji do wartości zabezpieczanej wierzytelności.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjęto, iż umową nieważną z uwagi na naruszenie zasad współzycia społecznego (art. 58 § 2 k.c.) może być umowa, w której na rzecz wierzyciela ustanowiono nadmierne zabezpieczenie wierzytelności. Sytuacja taka będzie miała miejsce zwłaszcza, w przypadku, gdy dłużnik nie jest w stanie zapobiec efektowi nadmiernego zaspokojenia wierzyciela, a wierzyciel nie ma prawnego obowiązku zwrotu nadpłaty (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 16 lipca 2004 r., I CK 114/04, nie publ.; z dnia 28 października 2010 r., II CSK 218/2010, OSNC 2011, nr 6, poz. 72; z dnia 12 października 2011 r., II CSK 690/2010, OSNC-ZD 2012, nr D, poz. 83 i z dnia 16 lipca 2004 r., I CK 114/04, nie publ., z dnia 9 lutego 2012 r., II CSK 181/11, OSNC 2012, nr 7-8, poz. 101).

Zwracano przy tym uwagę na konieczność rozważenia pod kątem zgodności z zasadami współzycia społecznego (art. 58 § 2 k.c.), wykorzystania przez strony, umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie, do realizacji odmiennego celu od tego, dla którego dana umowa została ukształtowana. Dłużnik przenosi, bowiem na wierzyciela własność rzeczy w celu zabezpieczenia wykonania zobowiązania, a nie umożliwienia wierzycielowi nabycia własności w zamian za zabezpieczaną wierzytelność odpowiadającą jedynie części jej wartości, bez stosownego rozliczenia, ponad wartość zaspakajającą interes wierzyciela, w sposób zapewniający mu rażąco nadmierne i nieusprawiedliwione zyski.

Konstrukcja praw zabezpieczających nie może służyć przejmowaniu przez wierzyciela przedmiotu zabezpieczenia na własność, w celu uzyskania zysku na jego sprzedaży, względnie zachowaniu jego własności za znacznie niższą od rynkowej wartość przejęcia.

W niniejszej sprawie nieruchomości przejęta przez M. T. (1) została podzielona na mniejsze działki i była oferowana do sprzedaży. Nie padła z jej strony żadna propozycja dopłaty na rzecz małżonków C..

Taka postawa wierzyciela musi zostać oceniona, jako naganna z punktu widzenia zasad uczciwego obrotu, skoro zmierzała do uzyskania nieusprawiedliwionych zysków kosztem dłużnika, który znajdował się w sytuacji ekonomicznej zmuszającej go do korzystania z pozabankowej pożyczki, przy wykorzystaniu zabezpieczenia rzeczowego w postaci przewłaszczenia zamieszkiwanego przez niego domu i zakładu produkcyjnego.

Nie ma wprawdzie przeszkód, by podmioty prawa cywilnego w obrocie kredytowym zawierały umowy, będące odpowiedzią na pilne potrzeby jednej z nich, granicą ich akceptacji jest jednak sprzeczność czynności kreującej zabezpieczenie z zasadami współzycia społecznego.

System prawny, nie powinien, bowiem tolerować nadużycia konstrukcji prawa zabezpieczającego (art. 58 § 2 k.c.). Zabezpieczenie powinno, służyć wyłącznie umożliwieniu wierzycielowi zaspokojenia w przypadku niewykonania przez dłużnika zobowiązania, do wysokości przysługującej mu wierzytelności, a nie nieuzasadnionemu przysporzeniu zabezpieczającemu na rzecz wierzyciela.

Z ustaleń poczynionych przez Sąd wynika, iż strony mimo wyraźnej dysproporcji między wysokością pożyczki wraz z prowizją i odsetkami (216.500zł), a ustaloną w akcie notarialnym wartością nieruchomości (300.000zł), żadnego mechanizmu rozliczeń w umowie nie uzgodniły, w tym nie wprowadziły obowiązku zwrotu nadwyżki pożyczkobiorcom.. W sprawie ustalono, że wartość rynkową nieruchomości objęta zakwestionowaną transakcją wynosiła 334.000zł.

Jak trafnie wskazał Sąd Apelacyjny w Katowicach w wyroku z dnia z dnia 1 lutego 2018 r. I ACa 1033/17 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.

Zawarcie umowy przy nieproporcjonalnie niskiej wartości zabezpieczonej wierzytelności do wartości nieruchomości może ale nie musi prowadzić do przyjęcia zaistnienia nadzabezpieczenia.

Oceniając sprzeczność z zasadami współżycia społecznego umowy pożyczki zawartej między małżonkami C., a M. T. (1) , nie można tracić z pola widzenia okoliczności , że w rzeczywistości wiązało się to z ustaleniem odsetek w wysokości 5% miesięcznie (60 % w stosunku rocznym) i w stopniu rażąco przekraczało dopuszczalną wysokość odsetek maksymalnych (art. 359 § 2 k.c.) .

Zawarcie umowy pożyczki i przewłaszczenia na wskazanych warunkach stanowiło zatem nadużycie silniejszej pozycji kontrahenta wobec strony, która nie uświadamiała sobie wszystkich prawnych konsekwencji umów zawartych we wskazanej formie.

Z całą też pewnością małżonkowie C. nie dążyli do wyzbycia się posiadanej nieruchomości.

Ich postępowanie wydawałyby się wskazywać na to, że akceptowali postanowienia umowne. Umowę zawarli dobrowolnie, w pełni świadomie, że będą w stanie sprostać przyjętym na siebie zobowiązaniom ale jedynie po uzyskaniu kredytu.

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., tym bardziej jeżeli pojawiła się obietnica pomocy przy uzyskaniu dla nich kredytu w banku po spłacie zadłużenia .

Małżonkowie C. w ogólnym zarysie orientowali się, że zaciągają zobowiązanie na warunkach, którym nie byli w stanie poddać, że znajdują się w położeniu przymusowym i że nie dysponują majątkiem pozwalającym na wywiązanie się ze zobowiązania.

Określenie w umowie świadczeń wzajemnych obu stron jawi się jako wręcz nakierowane na pozyskanie przez pozwaną tanim kosztem jedynego wartościowego składnika majątku małżonków C.

Pozwana musiała sobie zdawać sprawę z tego, że pożyczkobiorcy nie będą w stanie spłacić pożyczki ani w określonym w umowie, ani w późniejszym terminie i że nie będzie musiała zwrotnie przenieść na nich własności nieruchomości. Za

teżą tą przemawia godzenie się na nieodpłatne zamieszkiwanie małżonków na nieruchomości, dokonanie jej podziału w celu sprzedaży i zwiększenia zysku.

Uzasadniony jest wniosek, że towarzyszące zawartej przez małżonków C. i M. T. (1) umowie pożyczki okoliczności prowadzące do ustalenia warunków dalece przekraczających granice swobody umów, są z tej przyczyny sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, co z mocy art. 58 § 2 k.c. pociąga za sobą nieważność umowy pożyczki i przewłaszczenia. .

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

Niewątpliwie prokurator na podstawie art. 7 i 57 k.p.c. posiadał legitymację formalną do wytoczenia powództwa. Zgodnie z poglądem prezentowanym w orzecznictwie sądowym - uprawnienie prokuratora do wszczęcia postępowania cywilnego na podstawie art. 7 k.p.c. legitymuje go również do zgłaszania na podstawie art. 57 k.p.c. powództwa o ustalenie nieważności czynności prawnej (art. 189 k.p.c). Celem działania Prokuratora jest bowiem eliminowanie nieważnych umów z obrotu prawnego, gdyż są one zagrożeniem dla uczestników obrotu działających zgodnie z prawem. Unieście nieważnych umów ma w tym wypadku wartość samoistną, gdyż prowadzi do wyeliminowania z obrotu umów bezwzględnie nieważnych, a tym samym podejmowane jest w celu zapewnienia prawidłowości i pewności tego obrotu, a także ochrony interesów wszystkich podmiotów prawa (m.in. wyrok Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z 1 marca 2012 r, IA Ca 111/12; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 2 sierpnia 2007 roku V CSK 109/07, OSNC 2008/9/107).

Powód posiadał więc interes prawny w ustaleniu nieważności czynności prawnych, wyrażający się w konieczności usunięcia skutków prawnych wadliwych czynności skoro pociągały dla pozwanych istotne skutki prawne i majątkowe (art.189 k.c.).

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w pkt 1

Orzeczenie w punkcie 2 wyroku Sąd oparł na treści art. 83 i 113 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych i art. 100 k.p.c.

Ponieważ Prokurator nie uiścił opłaty od pozwu w wysokości 18.248 zł, ustalonej od wskazanej wartości przedmiotu sporu oraz wydatkowano na poczet wynagrodzenia biegłego rzeczoznawcy kwotę 3500 zł.(k.377) kosztami tymi należało obciążyć pozwaną M. T. (1) jako przegrywających spór.