

Sygn. akt **IC 1136/14**

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 kwietnia 2016 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSO Bożena Chłopecka
Protokolant:	protokolant sądowy Karolina Ostasiuk

po rozpoznaniu w dniu 7 kwietnia 2016 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa **B. C.**

przeciwko **(...) Sp. z o.o. z siedzibą w W.**

o unieważnienie umowy

orzeka:

I. unieważnia umowę pożyczki i przewłaszczenia na zabezpieczenie zawartą w dniu 31 maja 2011r. przez powódkę B. C. z pozwanym (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W., objętą aktem notarialnym Rep. A Nr (...) sporządzoną przed notariuszem G. M. w kancelarii notarialnej w D., ul. (...),

II. ustala, że pozwany w całości ponosi koszty postępowania w sprawie, z tym że ich rozliczenie pozostawia referendarzowi sądowemu.

Sygn. akt IC 1136/14

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 22 listopada 2011 r. powódka B. C. wniosła o unieważnienie zawartej przez nią z pozwaną (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. w dniu 31 maja 2011 r. umowy pożyczki i przewłaszczenia na zabezpieczenie oraz zasądzenie od pozwanej na jej rzecz kosztów procesu (pozew – k. 2-5).

Pismem z dnia 14 marca 2012 r. zatytułowanym „zmiana powództwa” powódka wystąpiła, obok dotychczasowego, z nowym roszczeniem o zobowiązanie pozwanej do złożenia oświadczenia woli o następującej treści: (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. jako właściciel lokalu mieszkalnego położonego w C. przy ulicy (...) składającego się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki z wc i przedpokoju o łącznej powierzchni 44,60 m² i piwnicy o powierzchni 5,29 m² dla którego Sąd Rejonowy w C. prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) oświadcza, że własność tego lokalu przechodzi na B. C.”. (pismo – k. 53-54).

Obok wymienionych żądań powódka popierała także jako żądania ewentualne roszczenia o stwierdzenie nieważności umowy oraz ustalenia w trybie art. 189 k.p.c. nieistnienia umowy z powołaniem się na sprzeczność postanowień umowy z przepisami prawa oraz zasadami współżycia społecznego.

W odpowiedzi na pozew z dnia 13 lutego 2012 r. pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej zwrotu kosztów postępowania.

Wyrokiem z dnia 25 czerwca 2013 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo w całości, odstępując zarazem od obciążania powódki B. C. obowiązkiem zwrotu pozwanemu kosztów procesu.

Sąd Apelacyjny w Warszawie wyrokiem z dnia 15 kwietnia 2014 r., sygn. akt I ACa1593/13, uchylił zaskarżony wyrok w punkcie pierwszym w części dotyczącej powództwa o unieważnienie umowy oraz w punkcie drugim i w tym zakresie sprawę przekazał Sądowi Okręgowemu w Warszawie do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego. W pozostałym zakresie Sąd Apelacyjny apelację oddalił.

Wydając powyższy wyrok Sąd Apelacyjny nie znalazł podstaw do zakwestionowania stanu faktycznego ustalonego przez Sąd Okręgowy, uznając go za bezsporny i stanowiący podstawę orzekania także w II instancji na podstawie art. 382 k.p.c.

W uzasadnieniu przedmiotowego rozstrzygnięcia Sąd Apelacyjny podkreślił, że jedynie niektóre spośród przedstawionych w apelacji zarzutów okazały się zasadne.

W szczególności Sąd Apelacyjny nie podzielił zarzutów apelacji, jakoby Sąd Okręgowy niesłusznie uznał, że powódka nie miała interesu prawnego w żądaniu ustalenia nieważności umowy pożyczki i przewłaszczenia na zabezpieczenie. Rozpatrując apelację Sąd wskazał, że nie można mówić o interesie prawnym w ustaleniu stosunku prawnego na podstawie art. 189 k.p.c. w sytuacji, w której powodowi przysługuje dalej idący środek ochrony jego praw, to jest w tym przypadku powództwo o ustalenie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Za bezzasadny uznał również Sąd Apelacyjny zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. poprzez brak wszechstronnej oceny materiału dowodowego oraz przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów, polegające na przyjęciu, że powódka nie działała pod wpływem błędu w chwili zawarcia umowy pożyczki i przewłaszczenia na zabezpieczenie, a tym samym nie mogła się uchylić od skutków tego oświadczenia woli. Za błąd nie można bowiem uważać sytuacji, w której osoba, godząc się na ułożenie treści oświadczenia woli przez inną osobę, podpisała dokument zawierający oświadczenie woli bez zapoznania się z jego treścią lub złożyła podpis in blanco.

Sąd nie przychylił się także do zarzutu naruszenia przepisów prawa materialnego w zakresie nieprzyznania pełnomocnikowi z urzędu powódki kosztów nieopłaconej pomocy prawnej.

Za zasadny uznał jednak Sąd Apelacyjny zarzut naruszenia art. 217 § 1 i 227 k.p.c. poprzez bezzasadne oddalenie złożonych wniosków dowodowych, tj. dowodu z zeznań w charakterze świadka S. R. oraz bezzasadne oddalenie wniosku o dołączenie do akt niniejszego postępowania akt sprawy karnej prowadzonej przeciwko członkom zarządu pozwanej Spółki przez Sąd Rejonowy w Chełmie II Wydział Karny pod sygn. II K 59/12 oraz art. 388 § 1 k.c. poprzez błędne niezastosowanie do ustalonego stanu faktycznego, na skutek przyjęcia, że powódka nie wykazała obligatoryjnych przesłanek kwalifikujących zachowania pozwanej Spółki (...) sp. z o.o. jako wyzysku.

W powyższym zakresie, zdaniem Sądu Apelacyjnego, doszło do nierozpoznania istoty sprawy. Z uzasadnienia wyroku Sądu I instancji wynikało bowiem, że sąd ten poprzestał tak naprawdę na ustaleniach dokonanych przez Sąd Apelacyjny orzekający w sprawie wniosku powódki o zabezpieczenie. Jak podkreślił Sąd Apelacyjny, nie można zgodzić się z twierdzeniem Sądu Okręgowego, jakoby w toku sprawy powódka nie przedstawiła nowych okoliczności. Przeciwnie, w przesłuchaniu informacyjnym powódka przedstawiła okoliczności, które zdaniem Sądu Apelacyjnego wymagały dalszego zbadania w toku sprawy. Pomimo tego Sąd Okręgowy oddalił jednak na rozprawie w dniu 13 czerwca 2013 r. wnioski o przesłuchanie powódki oraz P. W. w charakterze stron, a także S. R. oraz G. M. w charakterze świadków.

W ocenie Sądu Apelacyjnego powyższe postanowienie doprowadziło do niewyjaśnienia okoliczności istotnych dla sprawy z punktu widzenia roszczenia opartego o art. 388 k.c. Stanowiło to naruszenie przepisów postępowania,

albowiem Sąd Okręgowy nie przeprowadził nawet dowodu z przesłuchania stron na okoliczność motywów zawarcia umowy, a w konsekwencji nie mógł orzec o istnieniu lub nieistnieniu przesłanek z art. 388 k.c.

W powyższej sytuacji Sąd Apelacyjny uchylając zaskarżony wyrok, polecił Sądowi I instancji przeprowadzenie postępowania dowodowego zgodnie z wnioskami stron, ocenienie całego zgromadzonego materiału dowodowego zgodnie z kryteriami zawartymi w przepisie art. 233 § 1 k.p.c., a następnie dokonanie prawidłowych ustaleń faktycznych. Dopiero w tej sytuacji możliwe będzie stwierdzenie, czy powódka wykazała okoliczności, chociażby przemijające, które zmusiły ją w danej chwili do zawarcia umowy, mimo rażącej dysproporcji świadczeń.

W toku ponownego rozpoznania sprawy powódka B. C. podtrzymała dotychczasowe stanowisko i wniosła o unieważnienie umowy pożyczki i przewłaszczenia na zabezpieczenie zawartej przez nią z pozwaną (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. w dniu 31 maja 2011 r., objętej aktem notarialnym Rep. Nr (...) sporządzonej przed Notariuszem G. M. z Kancelarii Notarialnej w D., względnie o zobowiązanie pozwanej do złożenia następującego oświadczenia woli: (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. jako właściciel lokalu mieszkalnego położonego w C. przy ulicy (...) składającego się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki z wc i przedpokoju o łącznej powierzchni 44,60 m² i piwnicy o powierzchni 5,29 m² dla którego Sąd Rejonowy w C. prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) oświadcza, że własność tego lokalu przechodzi na B. C.” (k-552-553).

Pozwany w dalszym ciągu podtrzymywał stanowisko o oddaleniu powództwa oraz o zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W toku ponownego rozpoznania sprawy Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny.

B. C. ze względu na swoją trudną sytuację finansową poszukiwała kontaktu z firmą, która udzieliłaby jej pożyczki. Zadłużenie spowodowane było utratą pracy po upadku PGR (gdzie powódka pracowała jako księgowa) i spadkiem dochodów, wskutek czego powódka nie mogła na bieżąco regulować swoich zobowiązań, przede wszystkim opłat związanych z eksploatacją mieszkania. W dodatku na utrzymaniu powódki znajdowała się studiująca córka oraz konkubent. Z powodu zadłużenia powódce groziła eksmisja z mieszkania. Powódka planowała razem z córką M. R. podjęcie działalności gospodarczej. Zaciągnięcie kredytu w banku było niemożliwe ze względu na niskie dochody powódki. Powódka szukała firmy, która udzieliłaby jej pożyczki, stawiając przy tym jedyny warunek: powódka nie mogła być wymeldowana z mieszkania. Powódka była zainteresowana zawarciem umowy, na mocy której zostałaby udzielona jej pożyczka pod zastaw mieszkania. Powódka poszukiwała takiej firmy w roku 2010 oraz 2011. Po pewnym czasie zgłosił się do powódki pan P., który poinformował powódkę, że znalazł firmę, która udzieli jej pożyczki, jednak musi w tym celu udać się do G.. W momencie zaciągania pożyczki powódka otrzymywała rentę w wysokości ok. 600 złotych, mieszkanie stanowiło jej jedyny majątek (k-477 zeznania świadka M. R., k-609 przesłuchanie powódki).

B. C. zawarła w dniu 31 maja 2011 r. z pozwaną (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. w formie aktu notarialnego umowę pożyczki i przewłaszczenia na zabezpieczenie (akt notarialny Rep. A nr (...) sporządzony przed Notariuszem G. M. w kancelarii notarialnej w D. k. 10-13). Kwota udzielonej pożyczki wynosiła 80.000 złotych i miała być świadczona w trzech transzach:

- pierwsza: w wysokości 52.684,57 złotych została, według oświadczenia powódki złożonego w akcie notarialnym, wypłacona jej w chwili zawierania umowy (§1 pkt 1 umowy).
- druga: w wysokości 22.775,43 złote miała być wpłacona przez pozwaną na rachunek bankowy (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w C. – tytułem spłat zaległości czynszowych należnych tej spółdzielni od powódki,
- trzecia: w wysokości 4.540 złotych miała być wpłacona na rachunek bankowy Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w C..

Umowa zawierała oznaczenie terminów spłat poszczególnych rat pożyczki, poczynając od 1 lipca 2011 r., z tym że pierwszych jedenaście rat miało być w kwocie 2.400 złotych, zaś dwunasta rata w kwocie 53.600 złotych do 1 czerwca 2012 r. Oprocentowanie pożyczki wynosiło 12% w skali roku (§ 1 ust. 1 umowy).

Wskazane powyżej kwoty, jako transze „druga” i „trzecia” zostały przez pozwaną przelane na rachunek podmiotów wskazanych w umowie jako beneficjenci tych wpłat (okoliczność bezsporna).

W celu zabezpieczenia wszelkich zobowiązań w stosunku do pozwanej wynikających z umowy strony dokonały przewłaszczenia na zabezpieczenie lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w budynku numer (...) w C. przy ulicy (...), dla którego Sąd Rejonowy w C. prowadzi księgę wieczystą Kw (...), tzn. powódka jako przewłaszczająca przeniosła na rzecz pozwanej własność wyżej wskazanego lokalu, zaś pozwana zobowiązała się do zwrotnego przeniesienia na rzecz powódki własności tegoż lokalu w terminie 14 dni od uiszczenia przez powódkę kwoty odpowiadającej sumie udzielonej pożyczki i należnych od niej odsetek umownych (§ 4 i 5 umowy, k. 11 verte).

W celu zawarcia wyżej opisanej umowy powódka pojechała razem z córką M. R. do G.. Stamtąd powódka została przewieziona do kancelarii notarialnej w D.. Aby umożliwić powódce przyjazd do G., wypłacono powódce jeszcze przed zawarciem umowy 200 złotych. Przyjazd do tego miasta zajął powódce kilkanaście godzin. Po dotarciu do G., musiała długo oczekiwać na przyjazd przedstawiciela pozwanej spółki. Kiedy ten przyjechał, zabrał ją do D., gdzie miała zostać zawarta umowa pożyczki. I to jednak nie nastąpiło od razu, powódka musiała bowiem na zawarcie umowy oczekiwać. W trakcie odczytywania aktu notarialnego powódka była zagadywana przez przedstawicieli spółki, co uniemożliwiło jej zrozumienie istoty zawieranej umowy (k-477 zeznania świadka M. R., k-609 przesłuchanie powódki).

W wykonaniu umowy pożyczki powódka dokonała jednej wpłaty na kwotę 1.400 złotych przelewem na rachunek pozwanej dokonany w dniu 29 czerwca 2011 r. (okoliczność bezsporna).

W dniu 25 listopada 2011 r. powódka złożyła z zachowaniem formy aktu notarialnego oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych złożonych pod wpływem błędu co do treści czynności prawnej oświadczeń woli zawartych w wyżej wymienionej umowie pożyczki i przewłaszczenia na zabezpieczenie (akt notarialny Rep. A nr (...), k. 55-56).

Pozwana w dniu 21 sierpnia 2012 r. na mocy umowy przeniesienia własności nieruchomości w celu zwolnienia z długu zbyła na rzecz (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. własność przedmiotowego lokalu (bezsporne).

Pozwem z dnia 7 września 2012 r. powódka wystąpiła przeciwko pozwanej oraz spółce (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. z żądaniem uzgodnienia treści księgi wieczystej KW nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w C. poprzez wpisanie w Dziale II jako właściciela B. C. w miejsce (...) Sp. z o.o. (bezsporne).

Przed Sądem Rejonowym w C., II Wydział Karny, sygn. akt II K 59/13, toczyła się sprawa przeciwko członkom zarządu pozwanej Spółki. W toku tamtego postępowania został przeprowadzony dowód na okoliczność wartości lokalu będącego przedmiotem umowy zawartej przez strony. Wartość lokalu została oszacowana na kwotę 154.000 zł. Postępowanie zakończyło się wyrokiem uniewinniającym (bezsporne).

Przed Sądem Rejonowym w Z., sygn. akt IC 2550/13, toczyło się postępowanie z powództwa P. W. przeciwko B. C. i S. R. o zapłatę 50.000 zł. na podstawie weksla. Powództwo zostało oddalone (k-557).

Powyższy stan faktyczny został ustalony w oparciu o dokumenty złożone do akt sprawy oraz zeznania świadka M. R. i przesłuchanie powódki. Przesłuchanie w charakterze świadka notariusza G. M. (k-520) nie wniosło niczego istotnego do stanu faktycznego sprawy.

W toku ponownego rozpoznania sprawy Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo należy uznać za uzasadnione w całości.

Powódka B. C. domagała się w niniejszej sprawie unieważnienia umowy pożyczki i przewłaszczenia na zabezpieczenie lokalu mieszkalnego położonego przy ulicy (...) w C. zawartej w dniu 31 maja 2011 r. w kancelarii notarialnej G. M. w D.. Powódka utrzymywała, że przedmiotowa umowa została zawarta w warunkach wyzysku, tzn. poprzez wykorzystanie przez drugą stronę jej przymusowego położenia (konieczność spłaty zadłużenia mieszkania) oraz zastrzeżenie w przedmiotowej umowie wzajemnych świadczeń stron, które cechowała rażąca dysproporcja.

Instytucja wyzysku, uregulowana w art. 388 kodeksu cywilnego, ogranicza swobodę kontraktowania ze względów moralnych. Wprowadzając ów przepis, ustawodawca ograniczył skuteczność umów, których treść ma służyć niesprawiedliwej wymianie dóbr, o ile takie ukształtowanie treści umowy jest skutkiem wykorzystania przez jednego z kontrahentów pewnych cech osobowych drugiego kontrahenta lub szczególnej sytuacji, w jakiej on działa, utrudniających mu racjonalne podejmowanie decyzji.

Zastosowanie art. 388 kodeksu cywilnego uwarunkowane jest łącznym spełnieniem trzech warunków. Pierwszym koniecznym warunkiem jest rażąca niewspółmierność wzajemnych świadczeń stron. Niewspółmierność ta musi mieć charakter obiektywny, stwierdzalny według pewnego zewnętrznego kryterium pomiaru wartości (najczęściej cen rynkowych). Należy przy tym podkreślić, iż określając charakter owej niewspółmierności stron, ustawodawca posługuje się słowem „rażąca”, co znaczy, że nie chodzi o jakąkolwiek niewspółmierność stron, nawet nieznaczną. Musi być ona bardzo znaczna, odbiegająca od różnic powszechnie występujących w obrocie, uzasadniająca przekonanie, iż narusza ona podstawowe zasady moralne, do których przecież odwołuje się pośrednio art. 388 kodeksu cywilnego. Powyższe uwagi prowadzą do wniosku, że termin „rażący” należy interpretować w ten sposób, że chodzi o różnicę oczywistą, rzucającą się w oczy ze względu na swą wielkość.

Z materiału dowodowego zgromadzonego w niniejszej sprawie wynika, że taka niewspółmierność niewątpliwie w niniejszej sprawie zachodzi. Umowa pożyczki, jaką zawarły strony, opiewała bowiem na 80.000 złotych, podczas gdy zgodnie z opinią biegłego sądowego, znajdującą się w aktach sprawy karnej prowadzonej przez Sąd Rejonowy w C. sygn. II K 59/13, wartość mieszkania w chwili zawarcia umowy wynosiła 154.000 złotych. Oznacza to, że wartość świadczenia jednej ze stron jest niemalże dwukrotnie wyższa niż strony drugiej. Niewspółmierność staje się jeszcze bardziej oczywista, kiedy kwoty te porównamy z dochodami powódki. Wartość różnicy między obydwoimi świadczeniami przekracza wartość dziesięcioletnich dochodów powódki. Ponadto nader niekorzystne były pozostałe warunki umowy, w tym harmonogram spłat udzielonej pożyczki – jedenaście miesięcznych rat po 2.400 zł każda, oraz dwunasta w wysokości 53.600 zł wraz z odsetkami w wysokości 12 % w skali roku, przy dochodach osiągniętych przez powódkę i braku innego majątku, pozwalał w momencie zawierania tej umowy na przyjęcie, że powódka nie będzie w stanie sprostać spłacie pożyczki, tym bardziej, że zgodnie z § 1 pkt 1 umowy opóźnienie w spłacie którejkolwiek z rat o 3 dni, skutkowało wymagalnością całej pożyczki, a w konsekwencji wygaśnięciem roszczenia powódki o zwrotne przeniesienie własności lokalu mieszkalnego (§ 7 umowy).

Nieuzasadnione jest także twierdzenie zgłoszone przez pełnomocnika pozwanej tuż przed zamknięciem rozprawy, jakoby przesłanka rażącej niewspółmierności świadczeń nie zachodziła w niniejszej sprawie ze względu na to, że przewłaszczenia na zabezpieczenie nie można traktować jako świadczenia powódki na rzecz pozwanej, lecz jedynie jako zabezpieczenie wykonania świadczenia. Istotą tej instytucji jest przeniesienie własności rzeczy na drugą stronę umowy z zastrzeżeniem zwrotu w przypadku spłaty umowy. Nie można więc stwierdzić, że przeniesienie własności mieszkania na pozwaną nie było świadczeniem ze strony powódki.

Druga przesłanka wyzysku dotyczy naganego zachowania kontrahenta, który wiedząc o niedogodnym położeniu drugiej strony, wykorzystuje to w celu zawarcia umowy niekorzystnej dla drugiej strony. Należy się zgodzić z częścią doktryny, która wskazuje, że zawarte w artykule 388 kodeksu cywilnego określenie „wyzyskując przymusowe położenie” wyraźnie eksponuje element intencjonalny, przynajmniej w zakresie istnienia świadomości. Nie jest nawet konieczne, aby wyzyskujący podejmował jakiegokolwiek działania mające na celu skłonić pokrzywdzonego do zawarcia niekorzystnej dla niego umowy, wystarczy bowiem sama świadomość określonej sytuacji drugiej strony, aby takie działanie wyzyskującego uznać za naganne moralnie. W doktrynie spotykane jest nawet twierdzenie, że obojętne są

dla sprawy ustalenia co do faktów, z czyjej inicjatywy transakcja doszła do skutku, jakie były propozycje co do ceny itp. (tak M. Gutowski, Kodeks cywilny. Komentarz, Legalis).

Zdaniem orzekającego Sądu w niniejszej sprawie nie ma najmniejszych wątpliwości, że pozwany doskonale zdawał sobie sprawę z przymusowego położenia powódki. Przemawia za tym szereg okoliczności towarzyszących zawarciu umowy. Jak wynika z zeznań powódki, poszukiwała ona instytucji, która udzieli jej pożyczki bez względu na jej niskie dochody. W ten sposób, za pośrednictwem mężczyzny przedstawiającego się nazwiskiem P., nawiązała kontakt z pozwaną spółką. Pierwszym warunkiem pozwanej był wymóg, ażeby powódka niezwłocznie przyjechała do G., gdzie miało nastąpić zawarcie umowy. Pozwana odmówiła przychylenia się do propozycji powódki, aby zawarcie umowy nastąpiło w C., L. lub W.. Aby umożliwić jej przyjazd do G., wypłacono powódce jeszcze przed zawarciem umowy 200 złotych. Przyjazd do tego miasta zajął powódce kilkanaście godzin. Po dotarciu do G., musiała długo oczekiwać na przyjazd przedstawiciela pozwanej spółki. Kiedy ten przyjechał, zabrał ją do D., gdzie miała zostać zawarta umowa pożyczki. I to jednak nie nastąpiło od razu, powódka musiała bowiem na zawarcie umowy oczekiwać. Co więcej, w trakcie odczytywania aktu notarialnego była ona zagadywana przez przedstawicieli spółki, co uniemożliwiło jej zrozumienie istoty zawieranej umowy. Nietypowe były również same warunki umowy - w tym harmonogram spłat udzielonej pożyczki – jedenaście miesięcznych rat po 2.400 zł każda, oraz dwunasta w wysokości 53.600 zł wraz z odsetkami w wysokości 12 % w skali roku, przy dochodach osiągniętych przez powódkę i braku innego majątku, pozwalał w momencie zawierania tej umowy na przyjęcie, że powódka nie będzie w stanie sprostać spłacie pożyczki, tym bardziej, że zgodnie z § 1 pkt 1 umowy opóźnienie w spłacie którejkolwiek z rat o 3 dni, skutkowało miało wymagalnością całej pożyczki, a w konsekwencji wygaśnięciem roszczenia powódki o zwrotne przeniesienie własności lokalu mieszkalnego (§ 7 umowy). Takie zapisy umowy są charakterystyczne dla kontraktów, które cechują się bardzo wysokim stopniem ryzyka niewywiązania się z umowy przez jedną ze stron – a takie z natury rzeczy są umowy zawierane z osobami znajdującymi się w przymusowym położeniu. Dodatkowo należy wspomnieć o znajdującym się w aktach sprawy wyroku Sądu Okręgowego w Z. z dnia 16 grudnia 2014 r. potwierdzającym wykorzystanie w sposób niewłaściwy przez P. W. weksla własnego in blanco wystawionego przez powódkę w dniu podpisania umowy.

Powyższe okoliczności zdaniem sądu niewątpliwie dowodzą, że pozwana zdawała sobie sprawę z przymusowego położenia powódki. Ta bowiem potrzebowała pieniędzy tak pilnie, że gotowa była przystać na wszelkie, nawet najbardziej niekorzystne warunki, byle tylko jak najszybciej otrzymać pieniądze. Wszechstronna analiza materiału dowodowego oparta na doświadczeniu życiowym Sądu wspiera tezę, iż przesłanka świadomości wyzyskującego co do przymusowego położenia wyzyskiwanego w tym przypadku została spełniona. Jest bowiem mało prawdopodobne, żeby osoba nieznajdująca się w przymusowym położeniu bez najmniejszych uwag zgodziła się na takie warunki, z czego przedstawiciele pozwanej spółki z pewnością doskonale zdawali sobie sprawę.

Trzecia przesłanka wyzysku dotyczy z kolei osoby wyzyskiwanej. Aby żądanie oparte na wyzysku było uzasadnione, muszą być spełnione określone warunki wyłączone lub ograniczające możliwość zawarcia umowy na korzystnych warunkach przez tę stronę umowy. Ustawodawca wymienił trzy takie przesłanki: niedołęstwo, niedoświadczenie lub przymusowe położenie strony. Należy przy tym podkreślić, że z wykładni literalnej tego przepisu wynika, że nie ma znaczenia przyczyna takiego stanu rzeczy.

Niedołęstwo polegać może na faktycznej bezradności, niemożności przewyciężenia przeszkód, na skutek braku sił fizycznych lub psychicznych. Chodzi jednak o stan, który nie jest na tyle poważny, aby można go było uznać za brak świadomości lub swobody w rozumieniu art. 82 kodeksu cywilnego, gdyż wówczas czynność prawna jest bezwzględnie nieważna.

Niedoświadczenie z kolei jest to nieumiejętność dokonania właściwej oceny sytuacji, w szczególności w zakresie ekwiwalentności świadczeń, spowodowana brakiem doświadczenia życiowego. Jako szczególny rodzaj niedoświadczenia należy wskazać brak doświadczenia w zawieraniu konkretnego typu umów, co uniemożliwia korzystne wynegocjowanie warunków umowy.

Przymusowe położenie to z kolei stan, w którym dana osoba czuje się zmuszona do dokonania czynności prawnej bez względu na to, czy jest to dla niej korzystne, w warunkach nie pozwalających na swobodne pertraktacje. Dana osoba znajduje się w przymusowym położeniu szczególnie wówczas, gdy jej sytuacja materialna pogarsza się w stopniu grożącym niedostatkiem jej lub bliskim tej osoby. O przymusowym położeniu można także mówić wtedy, kiedy celem uregulowania jakiegoś zobowiązania dana osoba zmuszona jest wyzbyć się określonej części majątku na warunkach dla niej niekorzystnych (tak K.Osajda, Kodeks cywilny. Komentarz, Legalis). Kolejnych wskazówek pozwalających stwierdzić, jaki stan można uznać za przymusowe położenie, dostarcza orzecznictwo sądowe. Przykładowo Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 27 października 2004 r. (I ACA 530/04, Legalis) stwierdził, że samo udanie się do lombardu świadczy o przymusowym położeniu strony. Osoba korzystająca z usług takiej instytucji musi bowiem liczyć się z tym, że najprawdopodobniej nie uzyska tak korzystnych warunków jak w „tradycyjnych” instytucjach finansowych.

Biorąc pod uwagę powyższe, należy z całą pewnością stwierdzić, że powódka w chwili zawarcia umowy pożyczki oraz przewłaszczenia na zabezpieczenie niewątpliwie znajdowała się w sytuacji przymusowego położenia. Przymusowość tego położenia polegała przede wszystkim na tym, że w związku z zadłużeniem w spółdzielni mieszkaniowej przeciwko powódce wszczęto postępowanie, które mogło zakończyć się jej eksmisją z zajmowanego mieszkania, a w konsekwencji utratą jedyne go majątku powódki. W tej sytuacji należy uznać, że konieczność szybkiego zdobycia środków niezbędnych do uregulowania zaległości w zupełności wystarczy, aby uznać położenie powódki za przymusowe. W świetle przywołanego wcześniej wyroku Sądu Najwyższego należy też stwierdzić, że sam fakt, iż powódka poszukiwała pożyczkodawcy, gotowego udzielić jej pożyczki pomimo jej niewielkich dochodów, dowodzi jej przymusowego położenia. Gdyby bowiem mogła uzyskać niezbędne środki na warunkach rynkowych, z dużym prawdopodobieństwem można przyjąć, iż nie skorzystałaby z usług pozwanej, zwłaszcza zaś nie zgodziła się na zaproponowane warunki (nie tylko samej umowy, ale także dotyczące sposobu i okoliczności jej zawarcia).

W tym miejscu należy też odnieść się do zarzutów, wynikających z wcześniejszego orzeczenia Sądu Apelacyjnego rozpatrującego wniosek powódki o zabezpieczenie, jakoby długi czas, przez który utrzymywało się zadłużenie powódki, wykluczał możliwość określenia sytuacji powódki jako przymusowego położenia. Stanowisko takie nie może utrzymać się w świetle nowych faktów, których dostarczyło zwłaszcza przesłuchanie powódki w charakterze strony. Należy bowiem stwierdzić, że nowa okoliczność, jaką jest groźba eksmisji, jak najbardziej pozwala na zakwalifikowanie sytuacji powódki jako przymusowego położenia.

Na powyższe ustalenia nie ma również wpływu fakt, że część uzyskanych pieniędzy powódka planowała przeznaczyć na działalność gospodarczą jej córki. Jak wynika z zeznań M. R. dochody z tej działalności miały posłużyć do spłaty zadłużenia wobec pozwanej. Przy bardzo niskich dochodach powódki mało prawdopodobna byłoby bowiem spłacenie pożyczki w terminach i na warunkach zakreślonych w umowie. To, że część środków miała być przeznaczona na ten cel, w niczym nie zmienia faktu, że w momencie zaciągania pożyczki powódka znajdowała się w przymusowym położeniu. Nie ma również tutaj znaczenia, czy racjonalne były oczekiwania powódki i jej córki co do tego, że planowana działalność gospodarcza przyniesie szybko odpowiednie dochody.

W świetle powyższego należy stwierdzić, że w przedmiotowej sprawie wystąpiły wszystkie przesłanki, od których uzależniona jest możliwość zastosowania art. 388 kodeksu cywilnego – rażąca niewspółmierność świadczeń, przymusowe położenie wyzyskiwanego, oraz świadomość takiego położenia ze strony wyzyskującego.

W takiej sytuacji, zgodnie z dyspozycją art. 388 kodeksu cywilnego, wyzyskiwany może żądać zmniejszenia swojego świadczenia lub zwiększenia należnego mu świadczenia, a w razie, gdyby jedno i drugie było nadmiernie utrudnione, może żądać unieważnienia umowy.

W niniejszej sprawie, w zaistniałych okolicznościach, a przede wszystkim w obliczu sprzedaży lokalu oraz działań pozwanej mających na celu eksmisję powódki z mieszkania, należy uznać, że zwiększenie świadczenia należnego powódce byłoby nazbyt utrudnione, za uzasadnione należy więc uznać żądanie unieważnienia umowy.

Wobec powyższego sąd orzekł jak w sentencji wyroku.

O kosztach procesu sąd orzekł na podstawie art. 98 kodeksu postępowania cywilnego, z tym że ich rozliczenie pozostawił referendarzowi sądowemu (art. 108 k.p.c.)