

Sygn. akt: I C 631/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 maja 2016 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Wojciech Waclaw
Protokolant:	sekr. sądowy Edyta Smolińska- Kasza

po rozpoznaniu w dniu 11 maja 2016 r. w Olsztynie

na rozprawie

sprawy z powództwa **J. C. (1)**

**przeciwko T. G. i M. I. (1)**

**o ustalenie nieważności**

**I ustala, że umowa pożyczki zawarta w dniu 19 09 2011 r. pomiędzy powodem a pozwanym T. G. jest nieważna w części tj. w zakresie opłaty w kwocie 9000,- zł za pobranie gotówki (§ 2 ust. 2 umowy) oraz w zakresie opłaty w kwocie 3797,- zł za doradztwo i rozpatrzenie wniosku o pożyczkę (§2 ust.3 umowy);**

**II oddala powództwo w pozostałej części;**

**III nie obciąża powoda kosztami procesu na rzecz pozwanej;**

**IV zasądza od pozwanego T. G. na rzecz powoda kwotę 672,- zł tytułem zwrotu kosztów procesu;**

**V nakazuje ściągnąć od pozwanego T. G. na rzecz Skarbu Państwa (Sąd Okręgowy w Olsztynie) kwotę 640,- zł tytułem części opłaty od której powód był zwolniony.**

Sygn. akt I C 631/15

## UZASADNIENIE

**Powód J. C. (1)** w pozwie z dnia 23 listopada 2015 r. wniósł o unieważnienie umowy sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr (...) przy ul. (...) w O. zawartej przez niego z M. I. (1) w dniu 25 października 2012 r., nadto o uchylenie się od skutków prawnych umowy pożyczki z dnia 19 września 2011 r. zawartej z T. G. opiewającej na kwotę 20.000 zł.

Uzasadniając żądanie w zakresie umowy z dnia 19 września 2011 r. powód wskazał, że na jej mocy pozwany T. G. udzielił mu pożyczki w kwocie 20.000 zł na okres roku, tj. do dnia 19 września 2012 r. Z kwoty 20.000 zł uzyskał jednak faktycznie jedynie 6.000 zł.

Pozostałą część stanowiły bowiem opłaty, które był obowiązany ponieść na rzecz pozwanego, tj. w wysokości 9.000 zł z tytułu udzielania pożyczki oraz 4.000 zł z racji rozpatrzenia wniosku w tym przedmiocie. W celu zabezpieczenia wiarygodności wynikającej z udzielonej pożyczki został nadto zobligowany do ustanowienia hipoteki na przysługującym mu spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu.

Tłumacząc fakt zawarcia umowy na wskazanych warunkach powód podał, że zmusiła go do tego sytuacja finansowa. Przyznał przy tym, że nie był w stanie spłacić pożyczki w terminie, co skutkowało zawarciem w dniu 25 października 2012 r., pod wpływem błędu, umowy sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr (...) przy ul. (...) w O. na rzecz pozwanej M. I. (1) za kwotę odpowiadającą 25% rzeczywistej ceny. Powodem wyrażenia zgody na transakcję w takiej postaci było zapewnienie go ze strony pożyczkodawcy, że w razie odmowy – w przeciągu roku dług przewyższy wartość mieszkania, co spowoduje że zostanie ono i tak zbyte w drodze licytacji komorniczej.

Powód zaznaczył przy tym, że jest osobą niewidomą o znacznym stopniu niepełnosprawności, nie mającą pełnego rozeznania w procedurach udzielania pożyczek. Rzetelną wiedzę na ich temat powziął dopiero w 2015 r., kiedy to zasięgnął porady w Urzędzie Ochrony Praw Konsumenta. /k.3-4/

Powód, wezwany za pośrednictwem pełnomocnika, do wskazania podstawy prawnej i faktycznej powództwa w zakresie obu żądań, podał z jednej strony art. 415 k.c. – z racji złożenia zawiadomienia o popełnieniu przestępstwa, z drugiej zaś art. 58 § 1-3 k.c. – obie umowy uznając za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego i z tego powodu za bezwzględnie nieważne z mocy prawa. /k. 75, 104-105/

Na rozprawie w dniu 11 maja 2016 r. pełnomocnik powoda oświadczył, że podstawą powództwa nie są wady oświadczenia woli. /k. 124, 126v/

**Pozwana M. I. (1)** wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

Wymieniona przyznała, że zawarła w dniu 25 października 2012 r. w formie aktu notarialnego z powodem umowę sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr (...) przy ul. (...) w O. o wartości rynkowej 120.000 zł za kwotę 40.000 zł. Za przyjęciem takiej ceny przemawiała okoliczność, że prawo to było obciążone hipoteką umowną do 40.000 zł, nadto ciążył na nim dług z tytułu zaległości czynszowych w wysokości 3.579,14 zł, który uregulowała na rzecz spółdzielni.

Ponadto, przedmiotem wzajemnych uzgodnień między stronami było umożliwienie powodowi zamieszkiwania w dalszym ciągu w zajmowanym przez niego lokalu. Z tego tytułu została zawarta z nim w dniu 23 października 2012 r. umowa najmu na preferencyjnych warunkach, zgodnie z którymi został on zobowiązany do opłacania wyłącznie opłat eksploatacyjnych oraz 250 zł miesięcznie kwoty najmu. Umowa ta była co roku przedłużana, w tym ostatni raz w dniu 1 października 2015 r. Biorąc pod uwagę rynkowe ceny najmu, pozwana stwierdziła, że powód do chwili obecnej zyskał z tego tytułu oszczędność w kwocie łącznej 36.000 zł.

W tej sytuacji, mając na uwadze, że powód wyszedł z zadłużenia, uniknął egzekucji komorniczej i ma zapewnione miejsce zamieszkania, zdaniem pozwanej nie sposób oceniać umowy sprzedaży z 25 października 2012 r. jako niekorzystnej z jego punktu widzenia. Wywodzenie roszczeń z wзыску nie znajduje zatem w jej ocenie uzasadnienia.

Pozwana zakwestionowała również, aby w sprawie zachodziły podstawy do nieważności umowy sprzedaży. Powód podpisując umowę nie znajdował się w stanie wyłączającym świadome albo swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli. W takiej kategorii nie można w ocenie pozwanej postrzegać jego stanu zadłużenia, bądź – nieudowodnionej – niepełnosprawności wynikającej z zaawansowanej wady wzroku. Nie sposób nadto uznać, aby wymieniony pozostawał w błędzie co do treści czynności prawnej. Powód rozumiał odczytaną mu przez panią notariusz treść umowy sprzedaży, jak również przyjął jej warunki zdając sobie sprawę z ich konsekwencji prawnych.

Co więcej, pozwana zwróciła uwagę, że powód dochodzi swych roszczeń po upływie 3 lat od daty zawarcia umowy, pomimo iż w tym okresie jego sytuacja nie uległa zmianie.

W tym stanie rzeczy roszczenie powoda uznać należy za spóźnione. Uprawnienie do złożenia przez niego oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych wygasło bowiem w dniu 25 października 2013 r.

Z ostrożności procesowej pozwana podniosła także, że w razie ewentualnego stwierdzenia przez Sąd nieważności umowy propozycja spłaty przez powoda należności z pożyczki nie jest realna domagać się będzie bowiem zwrotu kwoty w łącznej wysokości 47.478,39 zł, na którą składa się 40.000 zł z tytułu zapłaty ceny, 3.579,14 zł z tytułu uiszczonych przez nią opłat eksploatacyjnych oraz 3.899,25 zł z tytułu poniesionych kosztów notarialnych. Ponadto po 1.000 zł za każdy miesiąc z tytułu umowy najmu zawartej z powodem na preferencyjnych warunkach. /k. 47-50/

**Pozwany T. G.** w odpowiedzi na pozew z dnia 30 grudnia 2015 r. wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na jego rzecz kosztów procesu według norm przepisanych, o ile nie zostanie złożony spis kosztów.

W uzasadnieniu pozwany zaprzeczył, aby powód w dacie zawierania umowy pożyczki z dnia 19 września 2011 r. znajdował się pod przymusem. Wymieniony miał możliwość swobodnego kształtowania postanowień umowy, czemu dał wyraz podpisując jej treść, w której zamieszczono wytłuszczonym drukiem, czytelne i jasne zapisy odnośnie dobrowolności kształtowania przez strony wzajemnego stosunku. Z tego też względu brak jest podstaw do przypisania powodowi nieświadomości działania.

Pozwany zanegował również, aby przedmiotowa umowa nosiła znamiona wyzysku. Warunki umowy zostały ukształtowane bowiem zgodnie z zasadą swobody umów z art. 353<sup>1</sup> k.c., która to jednak nie wyklucza nieekwiwalentności sytuacji prawnej stron umowy, o ile jest ona zgodna z wolą stron. Sytuacja taka miała natomiast miejsce w tym przypadku.

Odnośnie sprzedaży mieszkania pozwany wskazał natomiast, że była to swobodna decyzja powoda, w którego gestii leżał zarówno wybór kupującego, jak też określenie ceny sprzedaży.

Z ostrożności procesowej pozwany podniósł nadto, że uprawnienie powoda do wystąpienia z żądaniem na podstawie art. 388 § 1 k.c. wygasło z upływem dwóch lat od dnia zawarcia umowy, czyli 19 września 2013 r. /k. 66-67/

### **Sąd ustalił, co następuje:**

Powód J. C. (1) posiada wykształcenie średnie. Po śmierci matki w 2005 r. przeprowadził się z G. do O., gdzie podjął zatrudnienie na kolei. W 2011 r. osiągał on z tego tytułu wynagrodzenie około 1.700 zł miesięcznie. Obecnie przebywa na rencie uzyskując 1.360 zł miesięcznie.

Powód nabył w dniu 31 sierpnia 2009 r. w drodze kupna za 170.000 zł spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nr (...) przy ul. (...) w O. o powierzchni 39m<sup>2</sup>.

W 2011 r. popadł w zadłużenie z uwagi na fakt zawierania licznych pożyczek gotówkowych. Ze względu na trudną sytuację finansową skorzystał z umieszczonego w gazecie ogłoszenia firmy (...) proponującej udzielenie pożyczek pod zastaw mieszkania.

W dniu 19 września 2011 r. powód zawarł z T. G. prowadzącym firmę (...) z siedzibą w O. umowę pożyczki w kwocie 20.000 zł z oprocentowaniem stałym wynoszącym 1,67% miesięcznie, z jednoczesnym zastrzeżeniem, że oprocentowanie nie może być wyższe niż czterokrotna wartość stopy kredytu lombardowego Narodowego Banku Polskiego.

W § 2 ust. 2 i 3 przedmiotowej umowy zawarto postanowienia, że ze wskazanej kwoty zostanie potrącona opłata w wysokości 9.000 zł za pobranie gotówki, nadto 3.797,60 zł za doradztwo i rozpatrzenie wniosku. Pożyczka miała zostać spłacona przez powoda, zgodnie z § 3 ust. 1 do dnia 18 września 2012 r.

W celu zabezpieczenia wierzytelności wynikającej z udzielonej pożyczki wraz z należnościami ubocznymi powód ustanowił, stosownie do § 5 ust. 2, na spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu nr (...) przy ul. (...) w O., objętym księgą wieczystą KW Nr (...), hipotekę do kwoty 40.000 zł na rzecz pożyczkodawcy.

/dowód: wypis aktu notarialnego z dnia 19.09.2011 r. k. 8-10; umowa pożyczki z dnia 19.09.2011 r. k. 13-15; wypis aktu notarialnego z dnia 31.08.2009 r. k. 19-22; zeznania: J. C. k. 124-125; H. H. k. 112-113/

Z firmy (...) wystosowano do powoda w dniu 17 września 2012 r. pismo, w którym przypomniano mu o dokonaniu spłaty pożyczki w ustalonym terminie do dnia 18 września 2012 r.

Powód zatelefonował na numer wskazany w piśmie pozwanego z dnia 17 września 2012 r. celem powiadomienia, że nie posiada środków na spłatę długu.

W dniu 18 września 2012 r., na wniosek powoda, doszło do podpisania aneksu nr (...) do umowy pożyczki z dnia 19 września 2011 r., na mocy którego przedłużono jej spłatę do dnia 18 października 2012 r.

W związku z faktem, że powód w dalszym ciągu nie posiadał środków na uregulowanie zadłużenia zwrócił się o pomoc do pozwanego.

Wymieniony poinformował go wówczas o możliwości sprzedaży przysługującego mu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, co uchroniłoby go przed wzrostem zadłużenia i wszczęciem postępowania egzekucyjnego.

T. G. jest ojcem M. G. - konkubenta siostry pozwanej M. I. (1).

M. I. (1) prowadziła z siostrą i M. G. rozmowy na temat ewentualnego zakupu mieszkania. Dowiedziała się od nich o korzystnej możliwości nabycia lokalu powoda. W tym celu skontaktowała się z powodem telefonicznie i osobiście. Powód i pozwana uzgodnili cenę sprzedaży na kwotę 40.000 zł uwzględniając okoliczność, że powód wyraził wolę dalszego zamieszkiwania w mieszkaniu na preferencyjnych dlań zasadach, jak też fakt obciążenia lokalu hipoteką i zaległościami w spółdzielni.

W dniu 23 października 2012 r., zgodnie z wcześniejszymi uzgodnieniami, M. I. (1) zawarła z powodem na czas nieokreślony umowę najmu, na podstawie której za opłatą 250 zł miesięcznie miał on zamieszkiwać w lokalu nr (...) przy ul. (...) w O..

M. I. (1) w dniu 24 października 2012 r. uiszczyła na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w O. kwotę 3.579,14 zł z tytułu zadłużenia lokalu nr (...) przy ul. (...) w O..

W dniu 25 października 2012 r. przed notariuszem I. Ś. (1) została zawarta między J. C. (1) i M. I. (1) umowa sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr (...) przy ul. (...) w O. o powierzchni 39 m<sup>2</sup> za cenę 40.000 zł. Strony zgodnie oświadczyły, że wartość rynkowa przedmiotowego prawa wynosi 120.000 zł. Notariusz odczytała akt notarialny na głos, po czym strony go podpisały.

Z uzyskanej od pozwanej kwoty powód uregulował zadłużenie na rzecz T. G. w wysokości 20.000 zł.

M. I. (1) od 2012 r. regularnie ubezpieczała lokal .

W dniu 1 października 2015 r. została zawarta między pozwaną M. I. (1) i powodem na czas określony do dnia 30 września 2016 r. umowa najmu, na podstawie której powód za opłatą 300 zł miesięcznie może zamieszkiwać w lokalu nr (...) przy ul. (...) w O..

/dowód: pismo z dnia 17.09.2012 r. k. 18; aneks nr (...) z dnia 18.09.2012 r. k. 12; wypis aktu notarialnego z dnia 25.10.2012 r. k. 23-25; umowa najmu z dnia 23.10.2012 r. k. 52; umowa najmu z dnia 01.10.2015 r. k. 11, 51; dowód wpłaty k. 53; zeznania: J. C. k.124-125; I. Ś. k. 97-98; H. H. k. 112-113; M. I. k. 125v-126/

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo zasługiwało na częściowe uwzględnienie.

Ustalenia faktyczne poczynione zostały w sprawie w oparciu o zeznania powoda J. C. (1), pozwanej M. I. (1) oraz świadków, a także załączoną do akt dokumentację, której rzetelności oraz wiarygodności nikt nie kwestionował.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do roszczenia dotyczącego umowy pożyczki kwoty 20.000 zł zawartej przez J. C. (1) z T. G. w dniu 19 września 2011 r. na okres roku stwierdzić należy, że strony były zgodne zarówno co do faktu wypłacenia powodowi w jej ramach 6.000 zł, poniesionych przez niego dodatkowych opłat w wysokości odpowiednio 9.000 zł i 3.797,60 zł, udzielonego zabezpieczenia w postaci ustanowienia na przysługującym mu spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu nr (...) przy ul. (...) w O. hipoteki do kwoty 40.000 zł, jak też braku jakiegokolwiek spłaty zadłużenia w przewidzianym terminie.

Powód, reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika, przytaczając okoliczności na uzasadnienie żądania pozwu w omawianej części z jednej strony kwestionował przedmiotową umowę w zakresie konieczności poniesienia dodatkowych opłat z uwagi na istnienie znacznej dysproporcji między ich wysokością – tj. łącznie 12.797,60 zł a kwotą faktycznie mu wypłaconą 6.000 zł. Z drugiej zaś – przy jednoczesnym wskazaniu jako podstawy prawnej art. 58 § 2 k.c. – wywodził nieważności całej umowy z uwagi na jej sprzeczność z zasadami współżycia społecznego, bądź też wyzyskanie przez pozwanego jego ówczesnego przymusowego położenia.

Na tle przytoczonych twierdzeń strony powodowej ustalić należało, czy w omawianym przypadku zachodzą przesłanki do sądowego unieważnienia lub ustalenia nieważności umowy pożyczki z dnia 19 września 2011 r., a jeżeli tak, to na jakiej podstawie prawnej i w jakim zakresie.

Podkreślić bowiem wypada, że regulujący instytucję wyzysku art. 388 § 1 k.c. - na który zdaje się (choć nie do końca konsekwentnie powoływać powód - stanowi regulację szczególną w stosunku do art. 58 § 2 k.c. traktującego o nieważności czynności prawnej. Różne są przy tym skutki wypełnienia dyspozycji obu tych przepisów. Umowa zawarta dla wyzysku nie jest bowiem bezwzględnie nieważna z mocy prawa a artykuł 388 kc k.c. stosuje się do ukształtowania treści ważnej umowy z zachowaniem zasady ekwiwalentności wzajemnych świadczeń przez stosowne zmniejszenie, bądź zwiększenie któregoś z nich albo częściowe skorygowanie obydwu (roszczenie wyrównawcze), a dopiero gdy się okaże, że realizacja takiej korekty byłaby nadmiernie utrudniona, otwiera się droga do unieważnienia umowy. Norma powołanego przepisu wyklucza skutek bezwzględnej nieważności na rzecz jej wzruszalności (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 czerwca 2012 r., II CSK 608/11, LEX nr 1229961).

Według art. 58 k.c. natomiast umowa sprzeczna z ustawą, mająca na celu obejście prawa bądź niezgodna z zasadami współżycia społecznego jest nieważna z mocy prawa.

W myśl zaś § 3 cytowanego artykułu, jeżeli nieważnością dotknięta jest tylko część czynności prawnej, czynność pozostaje w mocy co do pozostałych części, chyba że z okoliczności wynika, iż bez postanowień dotkniętych nieważnością czynność nie zostałaby dokonana.

Nie budzi zatem wątpliwości, że z treści art. 58 § 2 k.c. można wywieść roszczenie o ustalenie nieważności umowy ze skutkiem *ex tunc*, podczas gdy na podstawie art. 388 § 1 k.c. można dochodzić unieważnienia umowy jedynie ze skutkiem *ex nunc*.

W pierwszej kolejności stwierdzić należy, iż zaistniały w sprawie okoliczności zaświadczające o częściowej nieważności umowy, z uwagi na sprzeczność z prawem oraz cel obejścia ustawy. (art. 58 § 1 kc).

W tych bowiem kategoriach należało ocenić konkretne zapisy umowy z § 2 ust. 2 i 3 traktujące o obowiązku poniesienia przez pożyczkobiorcę opłat dodatkowych w wysokości 9.000 zł z tytułu wypłacenia gotówki oraz 3.797,60 zł z racji doradztwa i rozpatrzenia jego wniosku o jej przyznanie, które zostały potrącone z kwoty udzielonej pożyczki w wysokości 20.000 zł.

W tym miejscu przypomnieć trzeba, że przy umowie pożyczki, głównymi świadczeniami stron są: po stronie pożyczkodawcy udostępnienie określonych środków finansowych do korzystania na określony okres czasu, a ze strony pożyczkobiorcy, zwrot tych środków (tak zwany depozyt nieprawidłowy). Umowa pożyczki została przy tym ukształtowana w ustawie – Kodeks cywilny w taki sposób, że co do zasady może być zarówno umową odpłatną, jak i nieodpłatną. W przypadku zawarcia przez strony odpłatnej umowy pożyczki, wynagrodzenie pożyczkodawcy winno być wyraźnie określone w umowie, przy czym zwyczajowo formę wynagrodzenia za korzystanie z cudzego kapitału stanowią odsetki, ewentualnie zapłata prowizji.

Ustawodawca, aby przeciwdziałać ocenianemu negatywnie w świetle zasad współżycia społecznego zjawisku lichwy oraz aby chronić interesy słabszych uczestników obrotu gospodarczego, jakimi zazwyczaj są konsumenci, wprowadził przy tym do kodeksu cywilnego instytucję odsetek maksymalnych (art. 359 § 2<sup>1</sup> k.c.), których wysokość winna stanowić podstawowe odniesienie do oceny ekwiwalentności wysokości wynagrodzenia pożyczkodawcy ustalonego w umowie. Stopa tych odsetek ustalana jest w odniesieniu do aktualnej stopy kredytu lombardowego Narodowego Banku Polskiego i odzwierciedla bieżący układ stosunków gospodarczych, „cenę” pieniądza w obrocie międzybankowym i poziom inflacji, zapewnia więc pożyczkodawcom godziwy zysk. Odsetki, obok prowizji za udzielenie pożyczki, stanowią więc wynagrodzenie pożyczkodawcy za korzystanie przez pożyczkobiorcę z jego środków finansowych.

Podkreślić nadto wypada, że umowa pożyczki, sformułowana zgodnie z zasadami uczciwego i rzetelnego obrotu na rynku kapitałowym, powinna jasno określać, które opłaty i prowizje stanowią zysk pożyczkodawcy, a które są pobierane na pokrycie konkretnych kosztów ponoszonych przez niego w związku z zawartą umową i jej obsługą. Te ostatnie powinny zostać przy tym określone w wysokości rzeczywiście ponoszonej przez pożyczkodawcę tak, aby nie stanowić ukrytego źródła zysku.

W tym kontekście, nie negując co do zasady stanowiska pozwanego, że w ramach wyrażonej w artykule 353<sup>1</sup> k.c. zasady swobody umów mieści się również (oczywiście do pewnego stopnia) przyzwolenie na faktyczną nierówność stron umowy, wskazać należy, iż nie może ona prowadzić do rażącego i przybierającego postać nieakceptowalną w stosunkach danego rodzaju, kształtowania zapisów umowy w sposób całkowicie dowolny i krzywdzący dla jednego z kontrahentów.

W tym kontekście zdaniem Sądu opłaty z § 2 ust. 2 i 3 umowy z dnia 19 września 2011 r. należy traktować jako nieuzasadnione i nie mające pokrycia w jakichkolwiek rzeczywiście poniesionych przez stronę pozwaną wydatkach związanych z udzieleniem pożyczki. Pozwany nie tylko nie udowodnił bowiem, lecz nawet nie powołał się na żadne okoliczności mogące zaświadczać o tym, iż wypłata powodowi pieniędzy w kwocie 6.000 zł z tytułu zawarcia umowy z dnia 19 września 2011 r. łączyła się z koniecznością podjęcia nadzwyczajnych działań, (np. doradczych, sprawdzających), generujących koszty odpowiadające naliczonym, dodatkowym, opłatom na poziomie odpowiednio 9.000 zł i 3.797,60 zł, a więc przewyższającym o przeszło 200% kwotę przekazanej powodowi pożyczki. Brak ekonomicznego uzasadnienia dla naliczenia tych opłat oraz ich wysokość prowadzi do logicznego wniosku, że miały one w istocie fikcyjny i nie znajdujący odzwierciedlenia w rzeczywistości charakter, a zawarcie postanowień umownych w tym przedmiocie służyło w istocie obejściu przepisów o odsetkach maksymalnych, które w tym czasie wynosiły 24% rocznie.

Co więcej, w ocenie Sądu sprzeczne z istotą umowy pożyczki jest już samo „przeniesienie” na rzecz powoda sum pieniężnych, których w rzeczywistości nigdy on nie otrzymał, a które automatycznie zostały zaliczone na poczet związanych z pożyczką dodatkowych, nieuzasadnionych opłat.

Opłaty te bowiem faktycznie stanowiły dodatkowe wynagrodzenie za korzystanie z pożyczki, udzielonej efektywnie w kwocie 6000,- zł, co ekonomicznie i funkcjonalnie (a zatem w istocie i prawnie) stanowi surogat naliczonych i skapitalizowanych z góry odsetek z tytułu udzielonej pożyczki.

Reasumując, takie zapisy umowy pożyczki uznać należy za sprzeczne z zasadą swobody umów wyrażoną w art. 353<sup>1</sup> k.c., zgodnie z którą strony zawierające umowę jakkolwiek mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania,

byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współzycia społecznego.

Sąd w tych warunkach uznał, iż przedmiotowy zapis zmierzał do obejścia bezwzględnie obowiązujących przepisów, limitujących pułap dopuszczalnej stopy odsetek.

W tej mierze wypowiedział się zresztą Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 13 stycznia 2005 r. (IV CK 444/04) dając wyraz pogładowi, iż postanowienie umowy zastrzegające rażąco wygórowane odsetki jest nieważne, jednakże tylko w takiej części, w jakiej - w okolicznościach sprawy - zasady współzycia społecznego ograniczają zasadę swobody umów (art. 353<sup>1</sup> k.c. w zw. z art. 58 § 2 i 3 k.c.).

Orzeczenie to z uwagi na czas jego wydania oraz ówczesną treść art. 359 kc odwołuje się do zasad współzycia społecznego jako elementu ograniczającego zasadę swobody umów, jednakże na dzień zawarcia umowy pożyczki zachodziłaby tu sprzeczność z ustawą tj art. 359 § 2 /1/ kc w brzmieniu obowiązującym w dniu zawarcia umowy, zatem sytuacja z art. 58 § 1 w zw. z art. 58 § 3 kc.

Z tego też względu Sądu ustalił, że umowa pożyczki z dnia 19 września 2011 r. zawarta między powodem a pozwanym jest nieważna w tej właśnie części, tj. w zakresie opłaty w kwocie 9.000 zł z tytułu pobrania gotówki (§ 2 ust. 2 umowy) oraz w zakresie opłaty w kwocie 3.797 zł za doradztwo i rozpatrzenie wniosku o pożyczkę (§ 2 ust. 3 umowy; punkt I wyroku).

Co istotne, powyższe ustalenie w ocenie Sądu nie rzutuje na ważność całej umowy pożyczki.

Eliminacja postanowień uznanych za niedopuszczalne nie prowadzi bowiem automatycznie do zniweczenia całego stosunku prawnego, co wynika z treści art. 58 § 3 k.c., tym bardziej, że powód nie deklarował, iż bez akceptacji wskazanych zapisów, przedmiotowa umowa nie doszłaby do skutku.

Analizując okoliczności faktyczne niniejszej sprawy pod tym kątem nie można uznać, aby zostały spełnione przesłanki mogące skutkować unieważnieniem umowy pożyczki z dnia 19 września 2012 r. w całości.

W pierwszej kolejności wskazać trzeba, że inicjatorem zawarcia przedmiotowej umowy był powód, który – co potwierdzają jego zeznania w tym zakresie - zainteresowany był uzyskaniem pożyczki pozwalającej mu na spłatę wcześniej zaciągniętych licznych zobowiązań finansowych i to najkorzystniejszych warunkach. Powód wybrał ofertę pozwanego świadomie, kierując się tym, że oferowana przez niego pożyczka opiewać mogła na wyższą sumę.

Co istotne, powód pozostawał wówczas w stosunku pracy osiągając dochód miesięczny na poziomie około 1.700 zł.

Osiąganie regularnego i stałego dochodu przez powoda – potwierdzone zapisem w § 3 ust. 2 umowy - było więc dostateczną gwarancją, iż wywiąże się on, przy założeniu racjonalnego gospodarowania, z zaciągniętego zobowiązania.

W opisanej sytuacji stwierdzić wypada, że J. C. (1), będąc w pełni świadomy własnej sytuacji finansowej, którą oceniał jako trudną, dobrowolnie podpisał z pozwanym umowę pożyczki i podjął ryzyko wypełnienia warunków nowego zobowiązania finansowego.

W tym stanie rzeczy należało uznać, iż tym bardziej pożyczkobiorca zawarłby pożyczkę na warunkach pomijających dodatkowe opłaty.

W sytuacji ustalenia zaś, iż umowa była nieważna z uwagi na cel obejścia i sprzeczność z ustawą, bezprzedmiotowym było rozpatrywanie jej w kategoriach wyzysku, skoro faktycznie odpadła z mocy prawa przesłanka rażącej nieekwiwalentności świadczeń.

Warto tu jedynie wskazać że dochodzenie uprawnienia w tym zakresie możliwe jest wyłącznie w przeciągu dwóch lat od daty zawarcia spornej umowy, a w niniejszej sprawie – którą to okoliczność podnosił pozwany - termin ten minął

19 września 2013 r. (charakter upływu terminu prekluzyjnego z § 2 art. 388 kc będzie szerzej omówiony przy umowie sprzedaży).

Przechodząc natomiast do analizy zgłoszonego w pozwie roszczenia dotyczącego umowy sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr (...) przy ul. (...) w O. o powierzchni 39m<sup>2</sup> zawartej przez J. C. (1) z M. I. (1) w dniu 25 października 2012 r. przed notariusz I. Ś. (1) stwierdzić należy, że poza sporem pozostawała okoliczność, iż cena sprzedaży tego prawa, tj. 40.000 zł, odbiegała od jego wartości rynkowej określonej zgodnie przez strony w akcie notarialnym na kwotę 120.000 zł.

Owa dysproporcja wynikająca z porównania kwot 40.000 zł i 120000,- zł może w ocenie Sądu prowadzić do uznania, że w sprawie doszło do wyraźnej, rażącej dysproporcji w świadczeniach stron w rozumieniu art. 388 kc. Rażąca bowiem dysproporcja zachodzi, gdy cena jest co najmniej dwukrotnie niższa" (wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 19 kwietnia 2013 r., V ACA 171/13, L.).

Również w ocenie Sądu zachodziły dalsze przesłanki wyzysku w postaci wykorzystania przymusowego położenia powoda, skoro bezspornie jedynym powodem sprzedaży mieszkania była wiadoma pozwanej potrzeba pozyskania środków na spłatę pożyczki. (pозwana część ceny przekazała bezpośrednio pożyczkodawcy).

Jedyną natomiast i nieusuwalną materialnoprawną przeszkodą dla sądowego unieważnienia umowy poprzez realizację roszczeń w trybie art. 388 kc było przekroczenie prekluzyjnego terminu dla wytoczenia powództwa określonego w § 2 art. 388 kc.

Termin dwuletni przewidziany przywołanym przepisem jest terminem zawitym prawa materialnego, którego bieg zaczyna się od chwili zawarcia umowy, zawartej w warunkach wyzysku.

Roszczenie niedochodzone w ciągu określonego terminu zawitego wygasa z chwilą upływu terminu, co sąd (inaczej niż przy przedawnieniu) zawsze uwzględnia z urzędu. Taki właśnie skutek został określony w art. 59 k.c. Skoro skutek prekluzji polega na wygaśnięciu z mocy prawa roszczenia, to sąd nie może nie uwzględnić prekluzji.

Większy niż przy przedawnieniu rygorizm terminów zawitych oraz odmienne skutki prawne upływu terminu zawitego, nie dają podstaw do nieuwzględnienia prekluzji i stosowania przepisów o biegu i przerwie przedawnienia.

Zawarcie umowy kupna-sprzedaży przedmiotowego lokalu nastąpiło w dniu 25 10 2012 r., zaś pozew wpłynął dnia 23 11 2015 r., a więc dalece po upływie wzmiankowanego wcześniej terminu, co uzasadnia niemożność dochodzenia roszczenia w oparciu o instytucję wyzysku z art. 388 kc.

Odnosząc się natomiast dalej do umowy sprzedaży lokalu w kontekście ewentualnej niezgodności umowy jako takiej z zasadami współżycia społecznego, co wyartykułował powód w piśmie z dnia 27 01 2016 r- brak jest podstaw dla uwzględnienia żądania w tym zakresie . (k.103)

Powód bowiem wywodził, że postanowienie dotyczące ustalonej ceny – wysoce dla niego niekorzystne - jest wynikiem wykorzystania przez pozwaną jego ówczesnego przymusowego położenia i dlatego samo przez się świadczyć miałyby o sprzeczności umowy z zasadami współżycia społecznego, co pociągałoby jej nieważność z mocy prawa.

Pozwana natomiast kwestionując żądanie pozwu w tej płaszczyźnie uzasadniała dysproporcję pomiędzy wysokością ceny zapłaconej i rynkowej dokonaniem z powodem dodatkowych uzgodnień dotyczących umożliwienia mu dalszego zamieszkiwania w dotychczasowym lokalu na preferencyjnych, dogodnych dlań warunkach.

Cena sprzedaży w kwocie 40.000 zł jej zdaniem, uwzględniała bowiem nie tylko fakt ówczesnego zadłużenia powoda i jednocześnie lokalu, ale również obustronne porozumienie odnośnie zamieszkiwania w nim powoda przez okres kolejnych pięciu lat, przy jednoczesnym zobowiązaniu wymienionego wyłącznie do ponoszenia opłat eksploatacyjnych i czynszu najmu w kwocie 250 zł, a od 1 października 2015 r. - 300 zł miesięcznie.



Co istotne, powód w swych zeznaniach nie przeczył powyższemu przyznając, że faktycznie kwestia jego uprawnienia do dalszego zamieszkiwania w lokalu była przedmiotem uprzednich negocjacji i uzgodnień mających wpływ na ustalenie ceny.

Nie budzi przy tym wątpliwości, że J. C. (1) od października 2012 r. pozostawał i pozostaje nadal najemcą lokalu nr (...) przy ul. (...) w O. mając tym samym zaspokojone potrzeby mieszkaniowe .

Okoliczność tę potwierdziła nadto notariusz I. Ś. (3), która zeznała, że w wyniku rozpytania stawających w dniu 25 października 2012 r. w kancelarii (...) na okoliczność przyczyn rozbieżności między kwotą sprzedaży a wartością rynkową spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, powzięła wiedzę o łączącym strony dodatkowym uzgodnieniu w tym zakresie.

Notariusz podkreśliła przy tym, że powód nie negował wskazanej okoliczności jako współprzyczyny obniżenia ceny , jak też nie zgłaszał uwag, czy też wątpliwości, odnośnie wysokości ceny, czy też innych zapisów umowy.

Uwzględniając zatem, że powód od chwili sprzedaży miał i ma zapewnione uprawnienie do zamieszkiwania w lokalu nr (...) przy ul. (...) w O. za czynsz najmu znacznie odbiegający od rynkowego, można uznać, że takie uzgodnienie mogło mieścić się w granicach swobody umów. Kwestia bowiem możliwości dalszego zamieszkiwania mogła mieć wpływ, czy być motywem obniżenia przez strony ceny sprzedaży, ceny która – wedle twierdzeń samego powoda – nie została mu narzucona w chwili zawierania umowy i była przez niego akceptowana (dow. zezn. powoda k. 125).

Co więcej, zwrócić wypada uwagę na wypowiedź samego powoda, z której wynika, że w istocie było mu obojętne, na czyją rzecz dokona sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (k. 125). Świadczyć to może z jednej strony o braku nacisków ze strony pozwanych, aby nabywcą tym była M. I. (1), z drugiej zaś o obojętnym w istocie nastawieniu powoda do kwestii wyboru kontrahenta.

Co do samego zaś uczestniczenia w czynności sprzedaży - tu wskazać należy, iż powód wcześniej uczestniczył w sprzedaży mieszkania w G. i następnie zakupu mieszkania w O.. Dysponował zatem i doświadczeniem, i wiedzą konieczną do przeprowadzenia tego typu transakcji.

Analizując umowę sprzedaży w kontekście przewidzianej treścią art., 58 nieważności podkreślić zatem należy, że powód - poza okolicznością przyznaną przez pozwaną, że dowiedziała się ona o możliwości kupna spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obciążonego hipoteką do kwoty 40.000 zł od pożyczkodawcy M. G. - nie udowodnił, aby posiadała ona pełną i wyczerpującą wiedzę co do prowadzonych z nim przez pozwanego pertraktacji po dniu 18 października 2012 r., w trakcie których przedstawiono powodowi propozycję zbycia lokalu jako wyłączną i jedyną możliwość uniknięcia wzrostu zadłużenia z tytułu zawartej w dniu 19 września 2011 r. umowy pożyczki i następnie wszczęcia postępowania egzekucyjnego.

W ocenie Sądu bowiem taka sytuacja potencjalnie mogłaby skutkować niezgodnością umowy z zasadami współzycia społecznego, jeśli uznać, iż pozwana świadomie uczestniczyła w całym ciągu zdarzeń jakie doprowadziły do zawarcia umowy na określonych warunkach.

Wtedy bowiem w istocie można byłoby rozważać sprzeczność ustalonej ceny i całej umowy z zasadami współzycia społecznego.

Na obecnym etapie sprawy nie wykazano jednak, wbrew art. 6 k.c., aby pozwana jako nabywca prawa działała np. w zмовie z pozwanym, bowiem brak jest dostatecznych dowodów na istnienie takiego porozumienia. (na czas wyrokowania brak było, jak wynika z oświadczenia stron, jakiegokolwiek decyzji prokuratora co do postawienia komukolwiek zarzutów czy wszczęcia postępowania w sprawie wyłudzenia )

Zaznaczyć zaś wypada , że pozwana M. I. (1) stosownymi dokumentami pochodzącymi od banku okazanymi na rozprawie wykazała, iż w 2012 r. posiadała własne środki na zakup spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu

i zapłaciła powodowi cenę, która – przy uwzględnieniu warunków dalszej umowy najmu – mogła mieścić się w granicach swobody umów. (pозwana zachowywała się zresztą jak właściciel, o czym świadczą zawarte przez nią umowy ubezpieczenia lokalu).

Ocenie tej nie przeczy przy tym podawana przez J. C. (1) i H. H. (2) okoliczność, jakoby pozwany niedługo po dacie 25 października 2012 r. kontaktował się z powodem celem powiadomienia go o zamiarze sprzedaży lokalu. Właścicielką lokalu, jak też stroną umowy najmu jest wszak pozwana i to w jej gestii leży podjęcie decyzji w tym przedmiocie.

Nie sposób zaś uznać, by sam element rażącego braku ekwiwalentności świadczeń i przesłanki dla ustalenia wyzysku miałyby same przez się decydować o niezgodności umowy z zasadami współżycia społecznego.

W żadnym bowiem razie nie ma tu automatyzmu, przeciwnie ustawodawca celowo rozróżnił tu zarówno przesłanki jak i skutki obu sytuacji.

Przewidując zatem jedynie sądową „unieważnialność” umów, dla pewności obrotu i gwoли zachowania zasady stabilności stosunków prawnych ustalił termin, którego z uwagi na jego prekluzyjny charakter, (odmiennie niż odnośnie do terminu przedawnienia), z uwagi na sprzeczność z zasadami współżycia społecznego nie można pominąć przy ocenie skuteczności roszczeń z art. 388 kc.

Tym samym w ocenie Sądu samo ustalenie nieważności umowy z art. 58 kc jedynie z uwagi na niemożność skorzystania z art. 388 kc (z uwagi na przekroczenie terminu) stanowiłoby niedopuszczalne obejście tego właśnie przepisu.

Zgodnie bowiem z zapatrywaniem zawartym w cytowanym już wyroku Sądu Najwyższego z dnia 13 czerwca 2012 r. (II CSK 608/11) powtórzyć wypada, iż artykuł 388 kc wyklucza skutek bezwzględnej nieważności na rzecz wzruszalności.

Sąd przy tym nie uznał, by podstawą ewentualnego ustalenia nieważności umowy sprzedaży miały być wady oświadczenia woli.

Najważniejsze bowiem z procesowego punktu widzenia jest to, iż profesjonalny pełnomocnik powoda, w tym zakresie jednoznacznie dał wyraz stanowisku, iż podstawą żądania ustalenia nieważności nie są wady oświadczenia woli. (por. prot. rozprawy z dnia 11 maja k. 124 oraz 126 v)

Ponadto, nie można uznać, aby powód mógł skutecznie uwolnić się od skutków swojego oświadczenia woli odwołując się do treści przepisu art. 84 k.c., traktującego o możliwości uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli pod wpływem błędu. Zwrócić trzeba uwagę, że powoływanie się na złożenie oświadczenia woli o sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w mylnym przeświadczeniu, że pozwoli mu to uniknąć wszczęcia postępowania egzekucyjnego i ewentualnej licytacji komorniczej zajmowanego przez niego mieszkania nie stanowi bowiem błędu co do treści czynności prawnej.

Możliwość uchylenia się od skutków prawnych oświadczeń woli zachodzi wtedy, gdy dotyczy okoliczności faktycznych bądź okoliczności prawnych, przy czym zawsze musi to być błąd istotny i odnoszący się do treści oświadczenia woli. Nie ma przy tym znaczenia błąd odnoszący się tylko do pobudki (motywu) czynności prawnej, co miało miejsce w rozpoznawanej sprawie.

Powód twierdził bowiem, że gdyby wiedział w dacie zawarcia umowy, że sprzedaż ta nie uchroni go przed utratą miejsca zamieszkania, to umowy tej by nie zawarł.

Jego błędne wyobrażenie o istniejącym stanie rzeczy nie dotyczyło zatem treści czynności prawnej jako takiej.

Jak już wcześniej wspomniano powód wiedział jaka jest cena sprzedaży lokalu i jaki jest sposób płatności, co respektował i czego nie kwestionował.

Pomijając nadto przesłanki merytoryczne, które powód musiałby wykazać powołując się na tę podstawę prawną, w ocenie Sądu żądanie to nie mogłoby zostać uwzględnione również i z tej przyczyny, że powód nie przedstawił żadnego

dowodu, który wskazywałby, że złożył oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych swojego oświadczenia w kwestii zawarcia spornej umowy sprzedaży (art. 88 k.c.).

W tym stanie rzeczy, mimo że rzeczywiście doszło do wyzbycia się przez powoda prawa do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu za cenę zdecydowanie niższą od jego wartości, roszczenie w świetle wymienionych przepisów nie zasługiwało na uwzględnienie.

W związku z powyższym powództwo podlegało oddaleniu w pozostałym zakresie, o czym orzeczono w punkcie II wyroku.

Dokonując rozstrzygnięcia o kosztach procesu Sąd miał na uwadze, że powód winien – zgodnie z ogólną zasadą wynikającą z art. 98 k.p.c. - zwrócić pozwanej w całości koszty niezbędne do jej celowej obrony. Niemniej jednak Sąd stwierdził, że w tym konkretnym przypadku zachodzą przesłanki z art. 102. k.p.c. umożliwiające odstępianie od obciążenia J. C. (1) kosztami procesu w całości. Za wypadek szczególnie uzasadniony w rozumieniu art. 102 k.p.c. rozumie się bowiem sytuację, gdy zasądzenie kosztów na rzecz wygrywającego przeciwnika w całości, a nawet w części, byłoby sprzeczne z powszechnym odczuciem sprawiedliwości (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 17 kwietnia 2013 r., V CZ 131/12, niepubl.; z dnia 16 stycznia 2013 r., II CZ 154/12, niepubl.). Do tego rodzaju wypadku zalicza się okoliczności zarówno związane z przebiegiem samego postępowania - charakter dochodzonego roszczenia, jego znaczenie dla strony, przedawnienie roszczenia, subiektywne przekonanie o zasadności roszczenia wsparte na obiektywnych podstawach, jak też leżące poza procesem - a mianowicie sytuację majątkową i życiową strony (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 1 grudnia 2012 r., I CZ 26/11, niepubl.). Oczywistym jest przy tym, że zakwalifikowanie konkretnego przypadku, jako „szczególnie uzasadnionego” wymaga rozważenia całokształtu okoliczności sprawy.

Zważywszy na powyższe stwierdzić należy, że w rozpoznawanej sprawie zaistniała sytuacja przemawiająca za odejściem od stosowania zasady odpowiedzialności za wynik sprawy, jak też uzasadniająca przyjęcie, że obciążenie powoda kosztami procesu pozwanej kolidowałoby z poczuciem słuszności. Wprawdzie bowiem przedmiotowy spór nie miał charakteru precedensowego, tym niemniej podkreślić wypada, że strona przegrywająca znajduje się w trudnej sytuacji majątkowej, a wytaczając powództwo była subiektywnie przeświadczona o słuszności dochodzonego roszczenia (por. wyrok Sądu Najwyższego z 17 listopada 1972 r., I PR 423/72, OSNCP 1973, nr 7 - 8, poz. 138).

Z tego też powodu Sąd uznał za właściwe odstąpić od obciążenia J. C. (1) kosztami procesu poniesionymi przez pozwaną M. I. (1).

O kosztach procesu należnych powodowi od pozwanego Sąd orzekł zaś w oparciu o art. 100 k.p.c.

Powód wygrał bowiem sprawę wobec pozwanego w 64% , co uprawnia go do zwrotu wynagrodzenia w kwocie 1536,- zł.

Odpowiednio pozwany ma prawo domagać się proporcjonalnie do stopnia wygrania sprawy 864 zł.

Tym samym po zbilansowaniu obu kwot należało zasądzić koszty procesu jak w pkt IV.

O nieuiszczonych kosztach sądowych, od których uiszczenia powód był zwolniony, orzekł Sąd na zasadzie art. 113 ust. 1, ust. 2 pkt 1 i ust. 4 ustawy z dnia 28.07.2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. z 2010 r., nr 90, poz. 594), obciążając pozwanego obowiązkiem uiszczenia opłaty należnej od uwzględnionej części powództwa w kwocie 640 zł.