

**Sygn. akt I C 177/15**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 lutego 2016 roku

**Sąd Okręgowy w Częstochowie I Wydział Cywilny**

w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Jacek Włodarczyk

Protokolant: Agata Suchaniak

po rozpoznaniu w dniu 12 lutego 2016 roku w Częstochowie

na rozprawie

sprawy z powództwa W. M. (1) i H. M. (1)

przeciwko W. D. (1), P. D., S. V., K. Ś. (1)

ustalenie

orzeka:

1. ustala nieważność czynności prawnej - umowy zawartej w dniu 28 lutego 2014r przed notariuszem M. P. prowadzącym Kancelarię Notarialną w C. Repertorium A nr 238/2014, między pozwanymi W. D. (2), P. D. i S. V., a powodami W. M. (1) i H. M. (1), na podstawie której powodowie dla zabezpieczenia wierzytelności pożyczkodawców W. D. (1), P. D. i S. V. wobec pożyczkobiorcy – pozwanego K. Ś. (1) o zwrot pożyczki wraz z odsetkami , przenieśli na rzecz pozwanych W. D. (1), P. D. i S. V. prawo własności stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ulicy (...) w C. dla którego Sąd Rejonowy w Częstochowie prowadzi księgę wieczystą nr (...), która to umowa została zamieszczona w § 3 aktu notarialnego z dnia 28 lutego 2014r;
2. oddała powództwo w pozostałej części;
3. znosi wzajemnie koszty procesu między stronami;
4. odstępuje od obciążenia nieuiszczonymi kosztami sądowymi pozwanych i nie obciąża nimi powodów.

Sygnatura akt I C 177/15

## UZASADNIENIE

Powodowie W. M. (1) i H. M. (1) w pozwie z dnia 21 kwietnia 2015r, wnieśli o ustalenie na podstawie art. 189 § 1 kpc w zw. z art. 58 § 2 kc, że umowa pożyczki oraz umowa przewłaszczenia na zabezpieczenie z dnia 28.02.2014r zawarte w formie aktu notarialnego pomiędzy powodami a pozwanymi W. D. (2), P. D., S. V. i K. Ś. (1) jest w całości nieważna jako sprzeczna z zasadami współżycia społecznego oraz ustawą, ewentualnie, na wypadek nieuwzględnienia żądania, o ustalenie, że nieważne są tylko postanowienia umowy zawarte w § 3 . Wnieśli także o zasądzenie od pozwanych solidarnie kosztów procesu wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu powodowie wskazali, że byli poręczycielami umowy pożyczki udzielonej K. Ś. (1) przez pozwanych W. D. (1), P. D. i S. V.. Poręczenia udzielili w formie przewłaszczenia na zabezpieczenie spłaty pożyczki własności nieruchomości lokalowej. Konstrukcja umowy przewłaszczenia wykluczała jednak zwrotne przeniesienie własności

nieruchomości nie tylko w wypadku braku zwrotu pożyczki w terminie, ale także opóźnienia w zapłacie którejkolwiek z rat. W chwili zawierania umowy powodowie znajdowali się w trudnej sytuacji materialnej, mieli zadłużenie w spółdzielni mieszkaniowej z tytułu zarządu nieruchomością wspólną. K. Ś. (1) zaoferował im w zamian za udzielenie poręczenia, spłatę zadłużenia powodów. Powodowie będąc w przymusowej sytuacji skorzystali z takiego rozwiązania, nie mając przy tym świadomości co oznacza dla ich sytuacji prawnej zawarcie umowy przewłaszczenia. Okazało się później, że faktycznym pożyczkodawcą był W. S. (1), zaś K. Ś. (1) nie spłacał zaciągniętej pożyczki. Rzeczywistym, ukrytym celem działania pożyczkodawców i pożyczkobiorcy, było pozbawienie powodów własności lokalu. Powodowie zarzucili umowie przewłaszczenia, że w istocie była to umowa przeniesienia własności nieruchomości pod warunkiem, co stanowi naruszenie zakazu wynikającego z art. 157 § 1 kc. Po drugie umowę przewłaszczenia na zabezpieczenie może zawrzeć tylko pożyczkobiorca z pożyczkodawcą. Powodowie nie byli beneficjentami zawartej umowy pożyczki, zatem czynność ta jest sprzeczna z prawem tj. art. 353 z indeksem 1 kc. Wreszcie wykluczenie zwrotnego przeniesienia własności nieruchomości nawet w razie uchybienia terminowi płatności którejkolwiek z rat jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

Pozwany W. D. (1) wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie od powodów kosztów procesu wg norm przepisanych. Pozwany przyznał, że doszło do zawarcia wymienionej w pozwie umowy pożyczki i umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie. Pozwany zaprzeczył, aby faktycznym pożyczkodawcą był W. S., aby W. S. znał wcześniej pożyczkobiorcę, oraz, aby pożyczkodawcy i pożyczkobiorca mieli od początku dążyć do definitywnego pozbawienia powodów prawa własności lokalu mieszkalnego. Zapewnił, że o możliwości udzielenia pożyczki dowiedział się od W. S.. Pożyczkodawcami były te osoby, które w tym charakterze wskazano w umowie. Wyjaśnił, że podczas spotkania w mieszkaniu powodów, przed wizytą u notariusza, byli oni przez W. S. informowani o konsekwencjach w postaci utraty mieszkania, w wypadku nie spłacania pożyczki. Pozwany zapewnił, że powodowie zataili fakt zadłużenia mieszkania, który wyjawili dopiero u notariusza. Nie jest także prawdą, że powodowie nie byli beneficjentami zawartej umowy, skoro K. Ś. z udzielonej mu pożyczki spłacił ich zadłużenie w spółdzielni mieszkaniowej. Pozwany wskazał, że aktualnie po nabyciu udziału należącego do S. V., stał się jedynym właścicielem przedmiotowego lokalu, zaś powodowie zamieszkują w nim, nie regulując z tego tytułu żadnych należności.

Pozwana P. D. i pozwany K. Ś. (1) wnieśli o oddalenie powództwa.

Sąd Okręgowy ustalił i zważył co następuje:

#### 1. Ustalenia faktyczne.

W. S. (3) poszukiwał możliwości zainwestowania posiadanych pieniędzy. Dał więc ogłoszenie w prasie „Zainwestuję w dochodowy interes”. Skontaktował się z nim K. Ś. (1), z którym wcześniej się nie znali. K. Ś. chciał pożyczyć pieniądze, zapewniał, że prowadzi działalność gospodarczą w zakresie handlu paliwami. K. Ś. zaproponował jako zabezpieczenie spłaty pożyczki mieszkanie powodów, o którym mówił, że jest mocno zadłużone. Nie znał wcześniej powodów, poznał ich przez G. W. (1), która skontaktowała się z nim, gdy przeczytała jego ogłoszenie w gazecie, w którym oferował pomoc finansową w zamian za zabezpieczenie. W. S. namówił małżonków D. by wzięli udział w pożyczce i wyłożyli część pieniędzy. Sam W. S. oficjalnie wycofał się i w jego miejsce formalnie pożyczkodawcą miała być jego konkubina S. V.. Strony postępowania wraz z G. W. (1) spotkały się przed wizytą u notariusza u powodów w mieszkaniu. Pozwani obejrzelik mieszkanie. Dopiero u notariusza zdecydowano, że zabezpieczenie spłaty pożyczki nastąpi przez zawarcie umowy przewłaszczenia. Umowa pożyczki formalnie nie była oprocentowana, natomiast każdy z pożyczkodawców miał otrzymać po 5.000 zł „zadośćuczynienia”.

( dowód: zeznania świadka W. S. –k. 84- 85, zeznania powoda W. M. (1) –k. 156-157, zeznania powódki H. M. (1) –k. 157-159, zeznania pozwanego W. D. (1) –k. 159-160, zeznania pozwanej P. D. –k. 160-161, zeznania pozwanego K. Ś. (1) –k. 161-162 ).

W dniu 28.02.2014r w kancelarii notarialnej notariusza M. P. w C. doszło do zawarcia w formie aktu notarialnego umowy pożyczki kwoty 75.000 zł. Pożyczkodawcami byli pozwani W. D. (1) i P. D. oraz S. V.. Małżonkowie D. przekazali 37.500 zł, zaś S. V. także 37.500 zł. Pożyczkobiorcą był K. Ś. (1). Spłata pożyczki miała nastąpić na wskazany

w umowie rachunek bankowy w ratach: do ostatniego dnia miesiąca od marca do lipca 2014r po 3.000 zł , oraz ostatnia rata w wysokości 60.000 zł miała być płatna do 31 sierpnia 2014r. W umowie pożyczki przewidziano odsetki, ale tylko w wypadku uchybienia płatności którejkolwiek z rat, wynosić miały wówczas 4 – krotność wysokości stopy kredytu lombardowego. Powodowie udzielili poręczenia spłaty pożyczki przez pożyczkobiorcę- § 2. W § 3 aktu, zawarto umowę przewłaszczenia na zabezpieczenie. Wskazano, że celem zawarcia umowy jest zabezpieczenie wierzytelności pożyczkodawcy wobec pożyczkobiorcy o zwrot pożyczki wraz z odsetkami zgodnie z postanowieniami § 2 aktu. Powodowie przenieśli w tym celu na pożyczkodawców własność lokalu mieszkalnego opisanego w § 1 aktu, to jest odrębnej własności lokalowej, położonej w C. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy w Częstochowie prowadzi księgę wieczystą nr (...) o powierzchni 50,80 metra kwadratowego. W umowie wskazano, że wartość rynkowa lokalu to 130.000 zł. Przeniesienie własności nastąpiło w ten sposób, że małżonkowie D. nabyli udział w wysokości 1/2, S.V. nabyła także udział w tej samej wysokości. W umowie wskazano, że w wypadku gdyby pożyczka nie została spłacona do 31.08.2014r , jak również gdyby pożyczkobiorca uchybił terminowi płatności którejkolwiek z rat, wówczas pożyczkodawcy nie mają obowiązku zwrotnego przeniesienia własności lokalu i mają swobodę w dysponowaniu nim, nie wykluczając jego sprzedaży.

( dowód: akt notarialny zawierający umowę pożyczki, umowę poręczenia i umowę przewłaszczenia – k. 7-13 ).

U notariusza powodowie otrzymali ok 20.000 zł, z czego ok. 8.000 zł przeznaczono na spłatę zadłużenia powodów w spółdzielni ( uczyniły to osobiście P. D. i S. V. ), zaś 12.000 zł powodowie otrzymali w gotówce na uregulowanie przez nich innych zobowiązań. Po zawarciu umowy u notariusza, powodowie nie byli informowani czy K. Ś. spłaca zadłużenie z tytułu pożyczki, oraz czy dokonuje wpłat w terminie.

( dowód: zeznania powoda W. M. –k. 156-157, zeznania powódki H. M. –k. 157-159 )

W konsekwencji zawartej umowy przewłaszczenia w dziale II Kw nr (...) , prowadzonej dla lokalu mieszkalnego przy ulicy (...), zostali wpisani W. i P. D. w 1/2 części i S. V. w 1/2 części.

( dowód: odpis Kw nr (...) –k. 17-21 ).

W dniu 15.05.2015r W. D. (1) nabył od S. V. jej udział w prawie własności przedmiotowego lokalu za cenę 35.000 zł.

( dowód: umowa sprzedaży udziału –k. 72-75 ).

K. Ś. (1) w dniu 27.03.2014r, a potem w dniu 28.04.2014r dokonał przelewami bankowymi dwóch wpłat po 3.000 zł na wskazany w umowie pożyczki rachunek bankowy. W przelewach jako odbiorcę wskazywał W. S. (1) , zaś jako tytuły wpłaty podawał drugą i trzecią ratę odsetek. Kolejnych wpłat dla W. S. dokonał w dniu 11.06.2014r – 3000 zł, 24.10.2014r – 2.000 zł, 25.11.2014r- 800 zł, 2.08.2014r- 2.000 zł, 2.02.2015r – 530 zł, 10.12.2014r- 1.000 zł, 21.11.2014r-1000 zł, 19.11.2014r- 1000 zł, 17.11.2014r- 900 zł, 25.11.2014r- 800 zł, 5.09.2014r- 3.000 zł, 30.01.2015r- 400 zł, 19.11.2014r- 1.100 zł, 24.11.2014r- 2.000 zł, 9.08.2014r -1000 zł, 5.05.2015r- 600 zł, 29.05.2015r-500 zł, 18.06.2015r- 400 zł, 26.06.2015r – 400 zł, 6.07.2015r- 400 zł, 10.07.2015r-400 zł, . Dokonywał także wpłat dla W. D. (1) – 4.02.2016r – 600 zł, 9.12.2015r- 500 zł, 2.12.2015r- 500 zł, 10.07.2015r- 1.000 zł, 23.07.2015r- 1000 zł, 7.08.2015r- 1000 zł, 20.08.2015r- 1000 zł, 2.09.2015r-1000 zł, 1.10.2015r- 800 zł, 17.09.2015r- 1000 zł, 5.10.2015r- 200 zł, 20.10.2015r- 500 zł. W oświadczeniu z dnia 20.11.2014r zobowiązywał się do spłaty całego zadłużenia z tytułu umowy pożyczki wobec W. S. (1).

( dowód: potwierdzenia przelewu- k. 14-15, dowody wpłat –k. 107- 154, oświadczenie –k.16 ).

## 2. Ocena dowodów.

Jeśli chodzi o okoliczności poprzedzające zawarcie kwestionowanych umów u notariusza, tj. poznanie się K. Ś. z powodami, oraz W. S. i spotkanie w mieszkaniu powodów poprzedzające wizytę w kancelarii notarialnej, to sąd dał w tym zakresie wiarę zbieżnym i zgodnym zeznaniom świadka W. S. –k. 84- 85, powoda W. M. (1) –k. 156-157, powódki H. M. (1) –k. 157-159, pozwanego W. D. (1) –k. 159-160, pozwanej P. D. –k. 160-161, pozwanego K. Ś. (1) –

k. 161-162. Wbrew twierdzeniom zawartym w pozwie, nie ma więc dowodu, iż W. S. i K. Ś. wcześniej się znali, oraz, że zaplanowali wyzucie powodów z własności lokalu. Tak samo nie ma podstaw do zakładania jakiegokolwiek zażyłości K. Ś. z powodami. K. Ś. poznał W. S. z ogłoszenia, tak samo powodowie poznali K. Ś. za pośrednictwem G. W.- matki powodki, ona zaś poznała go także z ogłoszenia. Z powołanych zeznań wynika także, że celem K. Ś. było uzyskanie pożyczki, tyle tylko, że nie dysponował żadnym zabezpieczeniem jej spłaty. Poszukiwał więc kogoś kto ma kłopoty finansowe i zezwoli mu na skorzystanie ze swojego majątku w celu zabezpieczenia pożyczki, w zamian za co był gotów oddać jej pewną część. Pozwani i W. S. poszukiwali możliwości zarobku. Dysponowali wolnymi zasobami pieniężnymi więc postanowili je pożyczyć by na tym zarobić. Nie było tutaj żadnej zmywy przestępczej, co sugerowali powodowie w pozwie.

Z pewnością S. V. była w tej umowie figurantem. Formalnie występowała jako pożyczkodawca i nabywca udziału w prawie własności do lokalu, choć rzeczywistym pożyczkodawcą był W. S.. Co do tej kwestii Sąd nie dał wiary zeznaniom W. S.. Są one bowiem sprzeczne z zasadami logicznego rozumowania i doświadczeniem życiowym. To W. S. zainicjował ciąg wydarzeń dając ogłoszenie, na które zareagował K. Ś.. To W. S. nakłonił W. D. i jego żonę by wyłożyli połowę pieniędzy na pożyczkę. Trudno więc uwierzyć, że W. S. nagle stracił zaufanie do K. Ś. i wycofał się, nakłaniając swoją konkubinę by to ona wyłożyła resztę pieniędzy. W. S. w sytuacji utraty zaufania do K. Ś. z pewnością przekonałby swoją konkubinę by nie inwestowała w ten interes pieniędzy, z pewnością namawiałby małżonków D. by zapomnieli o całej sprawie. Wreszcie o tym, że to W. S. , a nie jego konkubina był prawdziwym pożyczkodawcą, przekonują liczne dowody wpłat rat pożyczki, kierowane w większości do niego. Dłużnik reguluje dług wierzycielowi, gdyby W. S. nim nie był, to K. Ś. nie przekazywałby mu z tytułu spłat pożyczki żadnych pieniędzy, ponieważ nie zwolniłby się w ten sposób z długu. Natomiast nie ma żadnego dowodu, że pozwani małżonkowie D. i K. Ś. orientowali się dlaczego to S.V. występuje w umowie jako pożyczkodawca, a nie W. S.. Po prostu przyjęli to do wiadomości, nie zwracając na to większej uwagi. W. S. był z nimi u notariusza, nawet W. D. zeznając wskazywał na W. S. jako tego, który wyłożył 37.500 zł. K. Ś. nie orientował się jak wyglądają ustalenia w tym zakresie między W. S. i jego konkubiną. Nie można więc twierdzić, że doszło do zawarcia pozornej umowy, bowiem nie ma dowodu na to, że małżonkowie D. i K. Ś. o takiej pozorności wiedzieli i wyrażali na nią zgodę.

Z całą pewnością ważnym czynnikiem, który utrwalił u pozwanych decyzję o udzieleniu pożyczki, było mieszkanie należące do powodów. Przekonuje o tym szereg argumentów. Przed wizytą u notariusza pozwani przyjechali obejrzeć to mieszkanie. Pożyczkodawcy nie sprawdzali wiarygodności finansowej K. Ś., jak i małżonków M.. Zdecydowali się mimo to wyłożyć ponad 70.000 zł, zatem musiała istnieć przyczyna, która dawała im przekonanie, że ten interes jest bezpieczny. Opierali to przekonanie na pewno na planach co do mieszkania powodów. Od początku było wiadomo, że ma ono stanowić zabezpieczenie. Przy czym do wizyty u notariusza nie było ustalone w jaki sposób zostanie zabezpieczona spłata pożyczki. W. S. zeznał, że dopiero u notariusza zapadła decyzja, że mieszkanie będzie przedmiotem przewłaszczenia. Potwierdził to K. Ś.. Dlatego wiarygodne są zeznania powodów mówiących o mieszkaniu jako przedmiocie zastawu ( H. M. ), lub pożyczki ( W. M. ). Powodowie byli zupełnymi laikami, przed wizytą u notariusza nie wiedzieli co to jest przewłaszczenie na zabezpieczenie. Nikt też z pozwanych przed czynnością u notariusza nie mówił im, że w takiej formie dojdzie do zabezpieczenia spłaty pożyczki. Było natomiast wszystkim wiadome, że mieszkanie powodów odegra rolę w zabezpieczeniu spłaty pożyczki. Dlatego powodowie rozumowali wówczas, że to będzie „zastaw” lub „pożyczka” mieszkania. Podczas spotkania w ich domu zakładali, że mieszkanie ma zabezpieczać spłatę pożyczki, ale nie zakładali, że za kilka godzin je stracą, podpisując umowę u notariusza. Powód zakładał, że mieszkanie zostanie dla zabezpieczenia „pożyczone”. Oboje zdecydowali się wziąć udział w tym przedsięwzięciu tylko dlatego, że mieli zadłużenie w spółdzielni i chcieli je spłacić. Ktoś kto chce spłacić zadłużenie w spółdzielni nie zakłada, że utraci własność mieszkania, które chce „oddłużyć”.

Sama treść umowy pożyczki i umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie zostały wykazane dokumentem w postaci aktu notarialnego k. 7-13. Sporny był przebieg czynności u notariusza. Powodowie twierdzili, że przebiegały one bardzo szybko, notariusz nie tłumaczył im znaczenia czynności, nie wiedzieli co podpisują i jakie jest znaczenie prawne tych dokumentów w zakresie umowy przewłaszczenia. W. S. i pozwani temu przeczyli. Sąd nie dał wiary zeznaniom powodów w tym zakresie. Przede wszystkim przeczą temu zapisy zawarte w akcie notarialnym. W akcie znajduje

się zapis o sprawdzeniu przez notariusza elektronicznej księgi wieczystej dla lokalu mieszkalnego o godzinie 13:49. Przeczy to zeznaniom powodów, iż wszystkie czynności odbywały się w pośpiechu, bowiem było to w porze przed godzinami zamknięcia kancelarii. W § 4 ust 2 umieszczono zapis o pouczeniu powodów przez notariusza o możliwej utracie prawa własności mieszkania na skutek tej umowy, oraz o odczytaniu całego aktu. Z pewnością na użytek tego postępowania powodowie, niezgodnie z prawdą, przedstawili przebieg czynności u notariusza, po to by polepszyć swoją sytuację procesową. Nie zmienia to jednak stanowiska sądu co do oceny świadomości powodów co do skutków zawartej umowy przewłaszczenia. Jadąc do notariusza nie wiedzieli, że mają u niego zawrzeć umowę, na skutek której utracą prawo własności lokalu. Powodowie to ludzie bardzo prości, dysponujący ograniczonym zasobem słów, oraz nie rozumiejący podstawowych pojęć z języka prawnego. Notariusz z pewnością tłumaczył im jakie znaczenie ma zawarta umowa przewłaszczenia, jednak powodowie nie rozumieli jej znaczenia, byli przekonani, że nadal są właścicielami lokalu. Ich rozumienie znaczenia tej czynności ograniczało się do jednego- do tego, że dzięki niej zostanie spłacone ich zadłużenie w spółdzielni i otrzymają pieniądze na spłatę innych długów.

Nie jest także prawdą twierdzenie zawarte w pozwie, że powodowie nie byli beneficjentami zawartych umów. Otrzymali przecież w gotówce 12.000 zł z pożyczonych przez K. Ś. pieniędzy, a dalsze ok. 8.000 zł zostało użyte do spłaty zadłużenia w spółdzielni. Powodowie uzyskali więc korzyść majątkową. Dla wszystkich stron czynności było to wiadome. Powodowie przyznali te fakty w swoich zeznaniach - powoda W. M. -k. 156-157, powódki H. M. -k. 157-159. Wynika z nich także, że po zawarciu umów z 28.02.2014r powodowie nie byli informowani o tym, czy K. Ś. spłaca pożyczkę w terminie.

Wreszcie złożone dowody wpłat -k. 14-15, 107-154, wskazują w jakiej wysokości K. Ś. spłacił pożyczkę, oraz wobec kogo dokonywał jej spłat. Żadnej raty nie wpłacił ze wskazaniem S. V., natomiast większość zapłacił W. S.. To m.in. dowodzi, że to nie S.V., tylko W. S. ( obok małżonków D. ), był faktycznym pożyczkodawcą.

Zeznania T. W. oceniono jako nie istotne -k. 93. Świadek nie uczestniczył w przygotowaniach do zawarcia umowy pożyczki i umowy przewłaszczenia, ani w tych czynnościach. Udzielił jedynie pomocy powodom, gdy zgłosili się do Fundacji (...), poszukując wsparcia prawnego.

Pełnomocnik pozwanego W. D. złożyła zastrzeżenie co do dopuszczenia dowodu z dokumentów- dowodów wpłat na poczet spłaty pożyczki, które złożył podczas swoich zeznań K. Ś.-k. 161-162. Sąd dopuścił dowód z tych dokumentów, bowiem jego przeprowadzenie nie spowodowało zwłoki w rozpoznaniu sprawy, skoro nie wymagało jej odroczenia – art. 207 § 6 kpc.

Sąd oddalił wniosek powodów o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka G. W. (1)-k. 162, ponieważ G. W. (1) występuje w sprawie w charakterze pełnomocnika H. M. (1) -k. 59.

Sąd oddalił wniosek pełnomocnika powodów o udzielenie terminu do rozważenia ewentualnego zgłoszenia dalszych wniosków dowodowych-k. 162. Postępowanie w tej sprawie toczyło się od kwietnia 2015r. Żądanie odroczenia rozprawy po zakończeniu przesłuchiwania stron, w celu jedynie rozważenia czy zostaną zgłoszone jeszcze jakieś wnioski dowodowe nie ma żadnego uzasadnienia. Pełnomocnik powodów jako profesjonalista mógł zgłosić wnioski dowodowe do zamknięcia rozprawy- art. 217 § 1 kpc, nie powinien rozważać czy ewentualnie je zgłosi i w tym celu wnosić o odroczenie rozprawy.

### 3. Ocena prawna.

Stosownie do treści art. 189 k.p.c. strona może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny.

Z przytoczonego przepisu wynika, że są dwie przesłanki powództwa o ustalenie: 1) interes prawny powoda w ustaleniu, 2) ustalenie powinno dotyczyć stosunku prawnego lub prawa, a nie okoliczności faktycznej. Interes prawny, w rozumieniu cytowanego przepisu, występuje wówczas, gdy istnieje stan niepewności co do istnienia stosunku prawnego lub prawa i zachodzi, jeżeli skutek, jaki wywoła uprawomocnienie się wyroku ustalającego doprowadzi

do usunięcia tej niejasności i wątpliwości w tym zakresie, tj. zapewni powodowi ochronę jego prawnie chronionych interesów w formie samoistnego orzeczenia ustalającego, czyli definitywnie zakończy spór istniejący lub zapobiegnie powstaniu takiego sporu w przyszłości, tj. obiektywnie odpadnie podstawa jego powstania.

(por.: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 lutego 1997r., II CKU 7/97, Prok. i Pr. 1997/6/39; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 czerwca 2009r., II CSK 33/09, LEX nr 515730; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 2010r., II PK 342/09, LEX nr 585783; uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 18 czerwca 2009r., II CSK 33/09, LEX nr 515730; wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 20 kwietnia 2006r. z uzasadnieniem, IACa 1221/05, nie publ.; wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 5 kwietnia 2007r., III AUa 1518/05, nie publ.; postanowienie Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 22 października 2008r., I ACa 241/08, LEX nr 503261; wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 16 kwietnia 2014r., I ACa 21/14, LEX nr 1461005; wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 3 grudnia 2009r., I ACa 816/09, LEX nr 628219)

Powodowie mają interes prawny w ustaleniu, polegający na niepewności co do tego, czy umowa przewłaszczenia na zabezpieczenie została zawarta zgodnie z prawem i zasadami współżycia społecznego, co decyduje o tym, czy powodowie są właścicielami lokalu, będącego przedmiotem tej umowy, czy własność tą utracili. Ustalenie dotyczy stosunku prawnego. To samo dotyczy umowy pożyczki, bowiem ustalenie jej nieważności, niweczyłoby czynność w postaci przewłaszczenia na zabezpieczenie ( odpadłaby przyczyna zawarcia tej umowy ).

Powodowie domagali się stwierdzenia nieważności umowy pożyczki i umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie, zarzucając, że są sprzeczne z ustawą i zasadami współżycia społecznego, ewentualnie domagali się stwierdzenia nieważności w/w umów w zakresie uregulowanym w § 3 aktu notarialnego.

Przyczyną nieważności czynności prawnej, wskazaną w art. 58 § 1 kc, jest sprzeczność z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa, zarówno kodeksu cywilnego, jak i ustaw szczególnych. Polega to na tym, że indywidualne i konkretne postępowanie, wynikające z czynności prawnej , koliduje z generalną i abstrakcyjną normą , wynikającą z ustawy, przez to że nie respektuje zakazu ustawowego , nie zawiera treści lub innych warunków objętych nakazem normy prawnej, jego cel jest sprzeczny z tą normą, treść czynności sprzeciwia się naturze stosunku prawnego lub ma na celu obejście nakazu lub zakazu przewidzianego normą – por. wyrok SN z 3.02.2011r, LEX nr 784986.

Nieważna jest także czynność prawna sprzeczna z zasadami współżycia społecznego. Zasady te to ogół obowiązujących w stosunkach między ludzkich reguł postępowania, które za podstawę mają uzasadnienie aksjologiczne, a nie tetyczne. Odwołują się one do powszechnie uznawanych w całym społeczeństwie lub w danej grupie społecznej wartości i ocen właściwego, przyzwoitego, rzetelnego, lojalnego, uczciwego zachowania. Zasady te obejmują nie tylko reguły moralne, ale i obyczajowe. W płaszczyźnie stosunków kontraktowych zasady te wyrażają się istnieniem powszechnie akceptowanych reguł przyzwoitego zachowania się wobec kontrahenta. Szczególne znaczenie mają zasady tzw. uczciwości i rzetelności kupieckiej , których należy wymagać od profesjonalisty na rynku. Każda ze stron umowy powinna powstrzymać się od wszelkich zachowań , które świadczą o braku respektu dla interesów partnera lub wywołują uszczerbek w tych interesach.

Dokonując analizy treści umów pożyczki i przewłaszczenia na zabezpieczenie z dnia 28.02.2014r , Sąd nie znalazł podstaw do tego, by stwierdzić, że są one sprzeczne z ustawą.

Na początku trzeba podkreślić, że powodowie nie są stronami umowy pożyczki. Powodowie są stronami umowy poręczenia. Umowa poręczenia wiąże poręczyciela – czyli w tym wypadku powodów i wierzyciela, czyli w tym wypadku pozwanych małżonków D. i S.V.. Umowa poręczenia jest zawarta w § 2 ust 3 aktu notarialnego z 28.02.2014r. Powodowie nie zgłosili żądania stwierdzenia nieważności umowy poręczenia. Umowa pożyczki udzielonej K. Ś. jest ważna. Nie ustalono, aby umowa ta naruszała prawo lub zasady współżycia społecznego. Jak pisano wyżej pożyczkodawcy i pożyczkobiorca nie znali się wcześniej, czynność prawna, której dokonali była rzeczywista, z całą pewnością nie było intencją jej stron, doprowadzenie powodów do pozbawienia ich własności lokalu. W wyniku zawarcia umowy doszło do rzeczywistego przekazania pieniędzy K. Ś., który także w sposób rzeczywisty dokonał – w części – spłaty pożyczki. Nieprawidłowe jedynie było to, że jeden z faktycznych pożyczkodawców- W. S., oficjalnie

nie występował w tym charakterze, a formalnie zastąpiła go S. V.. Pisano o tym wyżej w części zawierającej ocenę dowodów. Ustalenia w tym zakresie wykluczają jednak możliwość stwierdzenia pozorności tej czynności.

Z całą pewnością nie jest słuszne twierdzenie powodów, jakoby zawarta przez nich umowa przewłaszczenia była w istocie warunkowym przeniesieniem prawa własności. Możliwość zawarcia umowy przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie- bez naruszenia zakazu wynikającego z art. 157 kc, jest powszechnie przyjmowana w orzecznictwie i piśmiennictwie- por. wyrok SN z 29.05.2000r, III CKN 246/00, OSNC 2000, nr 11, poz. 213, wyrok SN z 8.03.2002r, III CKN 748/00, OSP 2003,z. 3, poz. 37. Sąd poglądy te przyjmuje za własne. W wyroku z 22.10.2014r, Sąd Najwyższy w sprawie II CSK 784/13 stwierdził, że cel tego rodzaju umowy jest realizowany w ten sposób, że w razie niespłacenia długu wierzyciel może, jako właściciel rzeczy, zaspokoić z niej swoją wierzytelność przede wszystkim w sposób wskazany w samej umowie. Jeśli taki sposób zaspokojenia w umowie nie został wskazany, to wierzyciel np. może zatrzymać nieruchomość, zwracając dłużnikowi różnicę wartości nieruchomości i swojej wierzytelności, lub ją sprzedać i zwrócić różnicę ceny i tej wierzytelności. W każdym razie nie ma wątpliwości, że samo przewłaszczenie na zabezpieczenie nie jest sprzedażą nieruchomości pod warunkiem. Podobne stanowisko wyraził Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 13.05.2011r w sprawie V CSK 360/10. Także te poglądy sąd przyjmuje za własne.

Może natomiast budzić wątpliwości czy jest dopuszczalne zawarcie umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie , gdzie przewłaszczającym jest osoba nie będąca kredytobiorcą, ani pożyczkobiorcą. W dostępnych wypowiedziach judykatury, odnoszono się do umów, w których zawsze przewłaszczającym był kredytobiorca lub pożyczkobiorca. W wyroku SN cytowanym wyżej – z dnia 13.05. 2011r, wskazano, że stronami takiej umowy – umowy zawieranej na podstawie art. 353 z indeksem 1 kc, jest dłużnik- właściciel rzeczy, oraz jego wierzyciel. Umowa przewłaszczenia na zabezpieczenie ma zaś zabezpieczyć wykonanie ***jakiegoś*** zobowiązania. Powodowie nie byli dłużnikami z tytułu umowy pożyczki, byli natomiast dłużnikami z tytułu umowy poręczenia, w której zobowiązywali się do wykonania zobowiązania K. Ś. z umowy pożyczki, gdyby on go nie wykonał. Gdyby nie zawarcie przez powodów umowy poręczenia, zdaniem Sądu umowa przewłaszczenia byłaby bezwzględnie nieważna na podstawie art. 58 § 1 kc jako sprzeczna z ustawą lub mająca na celu obejście ustawy. Fakt zawarcia umowy poręczenia, uczynił z powodów dłużników w stosunku do pożyczkodawców. To zaś sprawiło, że możliwe było zawarcie umowy przewłaszczenia dla zabezpieczenia wykonania tego zobowiązania, za wykonanie którego powodowie poręczyli.

W ocenie Sądu zawarta umowa przewłaszczenia na zabezpieczenie jest nieważna z uwagi na sprzeczność z zasadami współżycia społecznego- art. 58 § 2 kc. O takiej ocenie decyduje wyłączenie obowiązku zwrotnego przeniesienia przedmiotu stanowiącego zabezpieczenie nawet w sytuacji uchybienia przez poręczyciela terminowi płatności którejkolwiek z rat pożyczki. Oznacza to, że gdyby K. Ś. spłacił całą pożyczkę w terminie umownym tj. do 31 sierpnia 2014r, ale uchybił terminowi zapłaty którejś z rat o 1 dzień, to wówczas pożyczkodawcy nie mieliby obowiązku zwrotnego przeniesienia prawa własności lokalu na rzecz powodów. Zgodnie z umową mogliby w takiej sytuacji lokal komukolwiek sprzedać, lub go zatrzymać dla siebie. W takiej sytuacji powodowie jako poręczyciele umowy pożyczki nie musieliby wykonywać zobowiązań, za które poręczyli, bowiem pożyczkobiorca spłaciłby dług w terminie końcowym- do 31 sierpnia 2014r, ale i tak nie odzyskaliby nigdy własności lokalu, który miał tylko zabezpieczyć wykonanie zobowiązania- które przecież zostało wykonane. Ten skrajny przykład pokazuje jak wadliwie została skonstruowana ta umowa. Ponadto powodowie zgodnie z umową nie mają zagwarantowanego jakiegokolwiek wpływu na to, by zostało zachowane roszczenie o zwrotne przeniesienie własności w/w lokalu. Nie zagwarantowano im prawa do informowania ich, że pożyczkobiorca nie spłaca rat, lub opóźnia się z ich spłatą. Nie zagwarantowano im prawa do ewentualnej konwersji uchybień pożyczkobiorcy w tym zakresie, poprzez np. wezwanie do zapłaty zaległej raty z możliwością zachowania roszczenia o zwrotne przeniesienie własności lokalu. W istocie umowa o przewłaszczenie, w tym wypadku, została skonstruowana w taki sposób, że powodowie w razie jakiegokolwiek, nawet minimalnego uchybienia swym obowiązkom przez pożyczkobiorcę, tracili definitywnie prawo do oczekiwania zwrotnego przeniesienia prawa własności do lokalu.

Taka konstrukcja umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie narusza kilka zasad współżycia społecznego. Narusza więc zasadę uczciwości ( uczciwego obrotu ), poprzez kreowanie w sposób skrajnie nierówny sytuacji prawnej stron

kontraktu,. Narusza także zasadę nie stosowania nadmiernego zabezpieczenia wierzytelności – por. wyrok SN z 28.10.2010r, II CSK 218/10, OSNC 2011/6/72.

Nie sposób zakładać, że nieważność dotyczy wyłącznie zapisu umieszczonego w § 3 pkt 2 umowy, a więc, że należy stwierdzić nieważność umowy wyłącznie w zakresie, w jakim wyłączyła obowiązek zwrotnego przeniesienia własności lokalu w sytuacjach w nim opisanych. Bez tego zapisu nie zostałaby zawarta w ogóle umowa przewłaszczenia, zatem możliwe jest jedynie stwierdzenie nieważności czynności w całości.

W konsekwencji na podstawie art. 189 kpc i art. 58 § 2 kc, sąd stwierdził nieważność umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie, opisaną w sentencji wyroku.

Podnoszony przez pozwanego W. D. fakt, iż aktualnie on sam jest właścicielem lokalu nie ma znaczenia dla legitymacji biernej pozostałych pozwanych, bowiem w sprawie o stwierdzenie nieważności czynności prawnej, w procesie muszą brać udział wszystkie strony tej czynności, zachodzi tutaj współuczestnictwo konieczne i jednolite. Z tej też przyczyny wyrok wydany w stosunku do pozwanej S. V. nie jest zaoczny, bowiem czynności procesowe współuczestników działających są skuteczne wobec niedziałających – art. 73§ 2 kpc.

W pozostałej części co do stwierdzenia nieważności umowy pożyczki powództwo zostało oddalone jako niezasadne, o czym była mowa wyżej.

#### 4. Koszty procesu.

Przyjmując, że roszczenie powodów zostało uwzględnione w 50%, Sąd na podstawie art.100 kpc zniósł wzajemnie koszty procesu między stronami, bowiem strony poniosły zbliżone co do wysokości koszty procesu, ograniczające się w istocie do kosztów zastępstwa procesowego. Natomiast na podstawie art. 113 ust 4 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych z dnia 28 lipca 2005r sąd postanowił nie obciążać nieuiszczonymi kosztami sądowymi stron. W istocie konieczność wytoczenia powództwa przez powodów to konsekwencja nieprawidłowej konstrukcji treści umowy przewłaszczenia. Strony umowy nie skonstruowały jej postanowień. Zrobił to notariusz, który im zaproponował taką konstrukcję. Trudno więc strony procesu „karać” finansowo za to, że były zmuszone na drodze sądowej rozwiązywać problemy stworzone przez kogoś innego.