

***Sygn. akt I ACa 1958/14***

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 lipca 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Hanna Muras

Sędziowie: SA Barbara Trębska

SO del. Anna Strączyńska (spr.)

Protokolant: ref. staż. Michał Strzelczyk

po rozpoznaniu w dniu 17 lipca 2015 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa Z. C.

przeciwko T. S. (1)

o unieważnienie umowy

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 12 sierpnia 2014 r., sygn. akt I C 574/13

**1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:**

**- w punkcie pierwszym oddala powództwo,**

**- w punkcie drugim zasądza od Z. C. na rzecz T. S. (1) kwotę (...) (trzy tysiące sześćset siedemnaście) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego,**

**- w punkcie trzecim nie obciąża powódki kosztami postępowania;**

**2. zasądza od Z. C. na rzecz T. S. (1) kwotę 2700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w instancji odwoławczej.**

I ACa 1958/14

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 21 maja 2013 r. Z. C. domagała się unieważnienia umowy przewłaszczenia samodzielnego lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) lok.(...)w W., zawartej w dniu 28 września 2012 r. pomiędzy nią a pozwanym T. S. (1) i zasądzenia kosztów postępowania. Powódka wskazała, że na mocy umowy przeniosła na rzecz T. S. (1) własność swojego lokalu mieszkalnego, jednak do czynności doszło w warunkach wyzysku.

W odpowiedzi na pozew T. S. (1) wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów postępowania. Motywując swoje stanowisko w sprawie wskazał, iż umowa została zawarte w formie aktu notarialnego przed

notariuszem K. B., który szczegółowo wytłumaczył powodce, jakiego rodzaju oświadczenie woli składa, jakie są konsekwencje takiego oświadczenia i na co powodka wyraziła zgodę. Stwierdził, że nie doszło do wyzysku, nie można bowiem wykluczyć, że po stronie osoby zawierającej niekorzystną dla siebie umowę zachodzić może szczególna motywacja. Pozwany zaś widząc, iż zabezpieczenie hipoteczne nie dawało mu pełnej gwarancji faktycznej egzekucji swoich roszczeń, zaproponował powodce przy zawarciu kolejnej umowy pożyczki zabezpieczenie w postaci przewłaszczenia nieruchomości, na co powodka wyraziła zgodę.

W dalszym toku postępowania stanowisko stron nie uległo zmianie.

Wyrokiem z dnia 12 sierpnia 2014 roku Sąd Okręgowy w Warszawie unieważnił umowę przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie pożyczki z dnia 28 września 2012 r., zawartą w formie aktu notarialnego sporządzonego przez notariusza K. B., na mocy której Z. C. przeniosła na rzecz T. S. (1) własność samodzielnego lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem (...) położonego przy ulicy (...) w W. wraz z prawami związanymi z jego własnością, dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w W. X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), zasądził od T. S. (1) na rzecz Z. C. kwotę 4.117 zł tytułem zwrotu kosztów procesu i nakazał pobrać od T. S. (1) na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Warszawie kwotę 11.269,54 zł tytułem nieuiszczonej części opłaty od pozwu oraz kosztów opinii biegłego poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa.

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło w oparciu o następujące ustalenia stanu faktycznego:

D. P. (1), zięć powodki Z. C., podjął decyzję o założeniu działalności gospodarczej. Z uwagi na niemożność uzyskania kredytu w banku oraz nieposiadanie żadnej nieruchomości, która mogłaby stanowić ewentualne zabezpieczenie zaciąganej pożyczki, zwrócił się on do powodki z prośbą o pożyczanie dla niego pieniędzy. Z. C., mając wobec niego dług wdzięczności, gdyż korzystała z jego pomocy przy wykupie mieszkania oraz remoncie, a także niejednokrotnie korzystała z pomocy finansowej przy zakupie niezbędnych leków, postanowiła pomóc D. P. (1). W celu realizacji powziętej decyzji powodka wraz z zięciem udali się do lombardu prowadzonego przez pozwanego T. S. (1), który prywatnie udzielał również pożyczek. Wszelkie formalności związane z udzieleniem pożyczki dokonywane były przez zięcia powodki, który samodzielnie kontaktował się z pozwanym i ustalał z nim wszelkie szczegóły. Strony poznały się dopiero w kilka dni przed zawarciem pierwszej umowy, których łącznie zawartych zostało cztery, w tym trzy umowy przybrały formę aktu notarialnego. Powódka faktycznie pożyczowała od pozwanego mniejsze kwoty niż te, które strony wskazywały w umowach, albowiem część później zawieranych pożyczek przeznaczana była na spłatę zaległych odsetek oraz kosztów notarialnych, a nadto częściowo kwoty pożyczek zaliczane były dodatkowo na zaległy kapitał.

W dniu 25 stycznia 2012 r. pomiędzy T. S. (1) a Z. C. zawarta została pierwsza umowa pożyczki. Mocą przedmiotowej umowy Z. C. oświadczyła, że dnia 25 stycznia 2012 r. jako pożyczkobiorca zawarła z T. S. (1) umowę pożyczki w kwocie 41.000 zł na okres 3 miesięcy, a T. S. (1) oświadczył, że udzielił Z. C. pożyczki w kwocie 41.000 zł płatnej w dniu 25 stycznia 2012 r., oprocentowanej 5% w stosunku rocznym (§ 1 ust. 1 umowy). Z. C. oświadczyła, że pożyczkę tę na powyższych warunkach przyjmuje i oświadczyła, że otrzymała już od T. S. (1) całą kwotę pożyczki, tj. 41.000 zł (§ 1 ust. 2 umowy). Dodatkowo Z. C. oświadczyła, że na nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny nr (...) położony przy ul. (...) w W. ustanawia na rzecz T. S. (1) hipotekę do kwoty 200.000 zł w celu zabezpieczenia spłaty wierzytelności pożyczkodawcy z tytułu udzielonej pożyczki wraz z umownymi odsetkami w wysokości 5% w stosunku rocznym, z terminem spłaty ustalonym do dnia 26 kwietnia 2012 r. (§ 4 umowy). Niezwłocznie po dokonaniu spłaty przez Z. C. należności z tytułu pożyczki, zabezpieczeniem której była hipoteka, T. S. (1) zobowiązał się przedłożyć Z. C. oświadczenie w formie prawem przewidzianej, zawierające bezwarunkową zgodę na wykreślenie hipoteki (§ 5 umowy).

W dniu 25 czerwca 2012 r. pomiędzy T. S. (1) (pożyczkodawcą) a Z. C. (pożyczkobiorcą) zawarta została kolejna umowa pożyczki. Mocą tej umowy T. S. (1) oświadczył, że udziela Z. C. pożyczki w kwocie 54.000 zł, zaś Z. C. oświadczyła, że przyjmuje tę pożyczkę (§ 1 ust. 1 umowy). Strony ustaliły, że pożyczka zostanie wypłacona pożyczkobiorcy w dniu 25 czerwca 2012 r. w jednej transzy w kwocie 54.000 zł, a tytułem zwrotu pożyczki pożyczkobiorca miał zwrócić pożyczkodawcy kwotę 54.000 zł, której zwrot miał nastąpić do dnia 25 września 2012 r. (§ 1 ust. 2 umowy). Dodatkowo

T. S. (1) oświadczył, że z uwagi na spłatę pożyczki udzielonej w dniu 25 stycznia 2012 r. wyraża zgodę na wykreślenie hipoteki z działu IV księgi wieczystej nr (...) (§ 3 umowy). Z. C. zaś oświadczyła, że jako zabezpieczenie wierzytelności z tytułu spłaty udzielonej pożyczki oraz odsetek ustawowych z tytułu opóźnienia w jej spłacie, ustanawia na rzecz T. S. (1) na stanowiącym odrębną nieruchomość samodzielnym lokalu mieszkalnym oznaczonym numerem (...), położonym w W. przy ulicy (...), hipotekę do kwoty 200.000 zł, zaś T. S. (1) oświadczył, że wyraża zgodę m ustanowienie powyższej hipoteki (§ 5 umowy).

W dniu 28 września 2012 r. pomiędzy T. S. (1) (pożyczkodawcą) a Z. C. (pożyczkobiorcą) zawarta została trzecia urnowa pożyczki oraz umowa przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie pożyczki. Przy jej podpisywaniu obecny był również D. P. (1). Przed zawarciem niniejszej umowy pozwany poinformował powódkę i jej zięcia, iż zmieni się sposób zabezpieczenia zwrotu pożyczki, jednakże będzie on analogiczny do uprzednio zawieranych zabezpieczeń. Z. C. i D. P. (1) nie zostali również zapoznani przed zawarciem rzeczonyj umowy z jej projektem. Mocą przedmiotowej umowy T. S. (1) oświadczył, że udziela Z. C. pożyczki w kwocie 55.000 zł. zaś Z. C. oświadczyła, że przyjmuje pożyczkę (§ 1 ust. 1 umowy). W celu zabezpieczenia długu wynikającego z umowy pożyczki Z. C. przeniosła na rzecz T. S. (1) własność samodzielnego lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem (...) położonego przy ul. (...) w W. wraz z prawami związanymi z jego własnością, zaś T. S. (1) wyraził na to zgodę (§ 4 umowy). Z kolei T. S. (1) oświadczył, że zobowiązuje się do powrotnego przeniesienia na rzecz Z. C. własności samodzielnego lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem (...) położonego przy ul. (...) w W., wraz z prawami związanymi z jego własnością po dokonaniu przez Z. C. spłaty pożyczki, w terminie 7 dni od uiszczenia przez pożyczkobiorcę całej kwoty, a Z. C. uświadczyła, że wyraża na to zgodę (§ 5 umowy). Dodatkowo strony postanowiły, że jeśli pożyczkobiorca nie spłaci w terminie do dnia 31 grudnia 2012 r. całości kwoty pożyczki, to z dniem 1 stycznia 2013 r. wygasa zobowiązanie pożyczkodawcy do powrotnego przeniesienia na rzecz Z. C. własności samodzielnego lokalu mieszkalnego wraz z prawami związanymi z jego własnością; wygasają uprawnienia Z. C. do bezpłatnego władania lokalem mieszkalnym z obowiązkiem ponoszenia wszelkich opłat związanych z eksploatacją lokalu mieszkalnego; Z. C. do dnia 14 stycznia 2013 r. wyda T. S. (1) lokal mieszkalny oznaczony numerem (...), w stanie niepogorszonym; wygasa zobowiązanie Z. C. do zwrotu pożyczki, a T. S. (1) zwróci Z. C. otrzymaną od niej kwotę pieniężną, zapłaconą tytułem spłaty części pożyczki, do dnia 14 stycznia 2013 r. (§ 7 ust. 1 umowy). Nadto T. S. (1) oświadczył, że do dnia 1 stycznia 2013 r. ani nie zbędzie lokalu na rzecz osób trzecich, ani nie obciąży tego lokalu na rzecz osób trzecich (§ 7 ust. 2 umowy), na którym to postanowieniu umownym szczególnie zależało Z. C.. Dodatkowo powódka poinformowana została o możliwości wpisania ostrzeżenia w księdze wieczystej o przysługującym jej roszczeniu zwrotnego przeniesienia nieruchomości, z którego nie skorzystała. Powódka do chwili obecnej nie spłaciła pożyczki z 28 września 2012 r. Zamiast tego wystąpiła do Sądu Rejonowego Łódź-Widzew o zezwolenie na złożenie do depozytu sądowego kwoty 55.000 zł. Wniosek został uwzględniony, jednak dotychczas deklarowana kwota nie została wpłacona. Powódka nie wykonała do chwili obecnej ciężących na niej zobowiązań, choć deklaruje chęć ich uregulowania.

W dniu 10 stycznia 2013 r. pomiędzy T. S. (1) (pożyczkodawcą) a Z. C. (pożyczkobiorcą) zawarta została ostatnia umowa pożyczki. Mocą przedmiotowej umowy pożyczkodawca udzielił pożyczkobiorcy pożyczki w wysokości 20.000 zł na okres od dnia 10 stycznia 2013 r. do dnia 30 marca 2013 r. (§ 1 umowy). Pożyczkobiorca pożyczkę przyjął i potwierdził odbiór całej kwoty w gotówce (§2 umowy). Nadto pożyczkobiorca oświadczył, iż zwróci kwotę w następnym dniu po upływie terminu określonego w § 1 (§ 3 umowy). Przedmiotowa umowa stanowiła w istocie rzeczy prolongatę spłaty uprzednio zawartej umowy pożyczki z dnia 28 września 2013 r., a powódka nie otrzymała wówczas od pozwanego jakiegokolwiek kwoty pieniężnej.

Pod koniec marca 2013 r. D. P. (1) skontaktował się z T. S. (1) celem kolejnej prolongaty terminu spłaty udzielonej pożyczki, na co pozwany nie wyraził już zgody, żądając jednocześnie od D. P. (1). aby ten dostarczył mu klucze do przedmiotowego lokalu mieszkalnego i spowodował wyprowadzenie się z niego Z. C.. Pismem z dnia 20 maja 2013 r. T. S. (1), w związku z tym, iż Z. C. korzystała bez tytułu prawnego z nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) wyznaczył jej termin do dnia 25 maja 2013 r. do wydania nieruchomości i jej opuszczenia, a pismem z dnia 24 maja 2013 r. pozwany zwrócił się do administrującego nieruchomością położoną w W. przy ul. (...) o wydanie kluczy do części wspólnych przedmiotowego lokalu. Nadto pismem z dnia 19 czerwca 2013 r. T. S. (1) ponownie

wezwał Z. C. do wydania przedmiotowej nieruchomości w terminie do dnia 26 czerwca 2013 r. Pozwany wspólnie ze swoim pracownikiem P. P. odwiedzili także osobiście powódkę w przedmiotowym lokalu celem uzyskania kluczy do mieszkania, jednak Z. C. nie udostępniła im kluczy do lokalu.

Wartość lokalu mieszkalnego, którego stan nie uległ zmianie od chwili zawarcia umowy pożyczki na dzień 28 września 2012 r wynosi 237.950 zł

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o dokumenty złożone do akt sprawy, a także na podstawie zeznań świadków D. P. (1), P. P. i K. B. oraz dowodu z przesłuchania powódki Z. C. i pozwanego T. S. (1). Wartość dowodowa złożonych do akt sprawy dokumentów nie była kwestionowana przez żadną ze stron ani nie budziła wątpliwości Sądu. Sąd ocenił zeznania świadka D. P. (1) oraz dowód z przesłuchania powódki jako w pełni wiarygodne, korespondujące ze sobą i spójne wewnętrznie. Natomiast w ograniczonym zakresie Sąd uwzględnił zeznania świadków P. P. i K. B. oraz dowód z przesłuchania pozwanego. W zakresie ustalenia wartości lokalu mieszkalnego Sąd podzielił w całej rozciągłości konkluzje opinii S. O., uznając ją za sporządzoną rzetelnie, zgodnie z postanowieniem Sądu, na poziomie merytorycznym wymaganym od biegłego tej specjalności. Ponadto opinia była jasna i należycie uzasadniona, zrozumiała dla osób nie posiadających fachowej wiedzy w tej dziedzinie.

Sąd Okręgowy nie dał wiary zeznaniom pozwanego T. S. (1) w zakresie, w jakim pozwany wskazywał, jakoby D. P. (1) był stałym klientem lombardu i spłacał wszystkie zaciągane dotychczas pożyczki, wobec czego T. S. (1) mógł udzielać mu (poprzez teściową) bardzo nisko lub w ogóle nieoprocentowanych pożyczek. Do zgoła innych wniosków bowiem doprowadziła analiza zeznań świadka D. P. (1) oraz zachodząca sprzeczność w samych zeznaniach pozwanego, który początkowo twierdził, że poznał D. P. (1) kilka dni przed zawarciem pierwszej z umów. Nadto pozwany nie przedstawił żadnych dowodów świadczących o tym, że D. P. (1) faktycznie był klientem prowadzonego przez niego lombardu. Dodatkowo też sposób określenia odsetek przemawiał za przyznaniem przynajmniej części wiarygodności zeznaniom świadka D. P. (1) w całości. Koszty pożyczek bowiem mieściły się w tych niewypłaconych częściach świadczeń. Z. C. otrzymywała mniejsze kwoty pieniędzy, albowiem za udzielenie pożyczki T. S. (1) zatrzymywał część pożyczki. Gdyby wypłacane były pożyczki w kwotach określonych w kolejnych umowach oznaczałoby to, że pozwany w zasadzie prowadzi działalność charytatywną i to na rzecz obcych osób, ryzykując własnymi pieniędzmi. Sąd stwierdził, że z całą pewnością pozwany uzyskiwał korzyści z udzielanych pożyczek i jego głównym celem było przejęcie mieszkania należącego do powódki. Świadczy o tym narzucenie zmiany sposobu zabezpieczenia zobowiązania, a także stosunku do powódki, gdy zbliżał się czas spłaty pożyczki z 28 września 2012 r.

Sąd Okręgowy nie dał też wiary zeznaniom P. P. w zakresie, w jakim świadek wskazywał, że zabezpieczeniem zawartej 10 stycznia 2013 r. ostatniej umowy pożyczki było ustanowienie hipoteki na nieruchomości oraz rzekomego wypłacenia powódce kwoty 20.000 zł. Do innych wniosków bowiem doprowadziła analiza postanowień umowy, a także wiarygodnych zeznań świadka D. P. (1) i powódki Z. C.. Z okoliczności niniejszej sprawy wynikało, iż ostatnia umowa pożyczki stanowiła faktycznie jedynie prolongatę terminu spłaty udzielonej pożyczki, a wskazana kwota, co do której pomiędzy stronami istniał spór, stanowiła odsetki od udzielonej uprzednio kwoty pożyczki. Z kolei zeznania świadka B. nie były przydatne do ustalenia stanu faktycznego w niniejszej sprawie w tej części, w której świadek z uwagi na upływ czasu oraz wykonywany zawód notariusza, przed którym zawieranych jest szereg umów cywilnoprawnych, nie pamiętał, czy szczegółowo wyjaśnił Z. C. wszystkie postanowienia umowne oraz czy zrozumiała ona w rzeczywistości ich treść.

Przechodząc do rozważań prawnych Sąd Okręgowy stwierdził, że powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Sąd wskazał, że Z. C. dochodziła w niniejszej sprawie unieważnienia umowy przewłaszczenia samodzielnego lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) lok. 24 w W. zawartej w dniu 28 września 2012 r. pomiędzy powódką a pozwanym T. S. (1) w oparciu o przepis art 388 § 1 k.c. Utrzymywała ona, że przedmiotowa umowa zawarta została w warunkach wyzysku, tj. poprzez wykorzystanie przez drugą stronę jej niedoświadczenia (brak posiadania jakiegokolwiek praktyki w zawieraniu podobnych transakcji) i przymusowego położenia (obowiązek udzielenia zięciowi pomocy) oraz zastrzeżenie w przedmiotowej umowie wzajemnych świadczeń stron, które cechowała rażąca dysproporcja.

Ratio legis instytucji wyzysku uregulowanej w Kodeksie cywilnym polega na ograniczeniu swobody umów ze względów moralnych. Przepis art 388 § 1 k.c. stanowi, iż jeżeli jedna ze stron, wyzyskując przymusowe położenie, niedołęstwo lub niedoświadczenie drugiej strony, w zamian za swoje świadczenie przyjmuje albo zastrzega dla siebie lub dla osoby trzeciej świadczenie, którego wartość w chwili zawarcia umowy przewyższa w rażącym stopniu wartość jej własnego świadczenia, druga strona może żądać zmniejszenia swego świadczenia lub zwiększenia należnego jej świadczenia, a w wypadku gdy jedno i drugie byłoby nadmiernie utrudnione, może ona żądać unieważnienia umowy. Przepis ten stanowi lex specialis stosunku do przepisu art. 58 § 2 k.c., przewidując - jako najdalej idącą - sankcję wzruszalności umowy wzajemnej, która może być unieważniona przez Sąd ze skutkiem ex tunc.

Stwierdzenie zaistnienia wyzysku winno być poprzedzone analizą, czy w danym układzie stosunków między stronami, na podstawie okoliczności im towarzyszących, wystąpiły trzy przesłanki, a mianowicie dwie przesłanki obiektywne w postaci przymusowego położenia, niedołęstwa lub niedoświadczenia jednej ze stron oraz rażącej dysproporcji wzajemnych świadczeń, a także przesłanka subiektywna w postaci celowego, świadomego wykorzystania takiego stanu rzeczy przez drugą stronę.

Rozważając poszczególne przesłanki Sąd Okręgowy wskazał, że niedołęstwo określa się jako brak umiejętności sprawnego działania i właściwego prowadzenia swoich spraw, bezradność wobec codziennych problemów i konieczność poszukiwania pomocy u innych, osłabienie czynności psychofizycznych, które to cechy wynikają ze stanu zdrowia fizycznego, psychicznego, wieku. Stan niedołęstwa zatem należy rozumieć jako bezradność, niemożliwość przewyciężenia przeszkód na skutek braku sił fizycznych lub psychicznych (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 września 2005 r., sygn. akt V CK 191/05, LEX nr 407057). Niedołęstwo oznacza także nieumiejętność podejmowania samodzielnych decyzji, uzależnienie od otoczenia, szczególną podatność na nacisk innych osób, zwłaszcza takich, z którymi łączy wyzyskanego jakiś stosunek zaufania czy zależności, które to cechy miały wpływ na zawarcie umowy.

Z kolei niedoświadczenie to nie tylko brak ogólnego doświadczenia, życiowego, lecz także brak doświadczenia w określonego rodzaju przedsięwzięciach; dotyczy to w szczególności braku doświadczenia w dziedzinie życia, do której należy zawierana umowa (zob. wyrok Sadu Najwyższego z dnia 27 września 2005 r., sygn. akt V CK 191/05, LEX nr 407057). Niedoświadczenie polega w istocie rzeczy na niezrozumieniu skutków, jakie niesie ze sobą zawarcie konkretnej transakcji. Niedoświadczenie wynikać może z młodego wieku, ale też braku doświadczenia życiowego czy odchyłeń umysłowych.

Natomiast przymusowym położeniem będzie rzeczywiście istniejąca sytuacja wyzyskanego, nawet przemijająca, w której czuje się on zmuszony, obojętnie z jakiej przyczyny, do podjęcia niekorzystnej dla siebie decyzji: przy czym wyzyskany uważa podjęcie takiej decyzji za jedyne, co w danej sytuacji może zrobić. Z przymusowym położeniem będziemy mieli do czynienia także wówczas, kiedy strona znajduje się w obliczu takiego pogorszenia jej sytuacji materialnej, że grozi to niedostatkiem zarówno dla niej samej, jak i dla jej rodziny, albo kiedy wyzbycie się określonego składnika majątkowego jest niezbędne w celu uzyskania środków na zaspokojenie pilnych zobowiązań, na przykład zobowiązań podatkowych, których niewykonanie w terminie pociąga za sobą daleko idące sankcje (por wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 września 2005 r., sygn. akt V CK 191/05, LEX nr 407057).

Subiektywną przesłanką zastosowania przepisu art. 388 k.c. jest natomiast moralnie naganne zachowanie zawierającego umowę, a polegające na wyzyskaniu przymusowego położenia, niedołęstwa lub niedoświadczenia drugiej strony dla przyjęcia albo zastrzeżenia dla siebie lub osoby trzeciej rażąco nieekwiwalentnego świadczenia. Dla ustalenia tej przesłanki konieczne jest stwierdzenie, że wyzyskujący wykorzystał sytuację we własnym interesie, mianowicie zawierał umowę, mając świadomość zarówno owej dysproporcji świadczeń, jak i niekorzystnej sytuacji swego kontrahenta, tylko po to, by uzyskać rażąco niewspółmierne korzyści. Bez znaczenia zaś przy tym pozostaje, czy wyzyskujący działał z zamiarem pokrzywdzenia kontrahenta, czy tylko skorzystał z nadarzającej się okazji; nie ma też znaczenia, czy wyzyskiwany był świadom dysproporcji świadczeń oraz czy zdawał sobie sprawę ze swego niedołęstwa lub niedoświadczenia

W ocenie Sądu Okręgowego w dacie zawarcia umowy pożyczki, tj. w dniu 28 września 2012 r., Z. C. nie znajdowała się ani w przymusowym położeniu, ani nie cechowało ją niedołęstwo. Okoliczności zawierania kolejnych umów pożyczek nie wskazywały też na to, że powódka musiała w dniu 28 września 2012 r. zawrzeć z T. S. (1) kolejną umowę pożyczki. Sytuacja rodzinna Z. C. ułożyła się w ten sposób, że powódka chciała pomóc swojemu zięciowi. Przymusowe położenie wprawdzie niekoniecznie dotyczyć musi samej strony umowy, gdyż może dotyczyć bliskiej jej osoby, jeśli ta pozostaje w takich stosunkach z wyzyskanym, że jej trudne położenie wywiera na osobę wyzyskaną taki nacisk, że czuje się ona w przymusowym położeniu. Niemniej jednak w realiach niniejszej sprawy taka sytuacja nie występowała. Powódka miała wobec D. P. (1) swoisty dług wdzięczności, albowiem w przeszłości korzystała z jego pomocy przy wykupie mieszkania oraz jego remoncie, a także niejednokrotnie korzystała również z jego pomocy finansowej przy zakupie niezbędnych leków. Głównym celem D. P. (1) była natomiast chęć pozyskania środków na rozpoczęcie działalności gospodarczej oraz jej późniejsze rozwinięcie. Sytuacja rodzinna Z. C. zatem nie stanowiła podstawy do przyjęcia, iż łączyły ją z zięciem relacje nadzwyczajne, a sama powódka w toku przesłuchania wskazywała, że gdyby zdawała sobie sprawę ze skutków prawnych zawieranej umowy, wówczas by jej nie zawarła. Powyższe zatem pozwala na stwierdzenie, że ani po stronie zięcia D. P. (1), ani po stronie powódki nie zaistniała przesłanka przymusowego położenia. Nadto w chwili zawierania przedmiotowej umowy Z. C. nie cechował również brak umiejętności sprawnego działania i właściwego prowadzenia swoich spraw, bezradność wobec codziennych problemów i konieczność poszukiwania pomocy u innych, osłabienie czynności psychofizycznych, które to cechy wynikają ze stanu zdrowia fizycznego, psychicznego, wieku. Powódka bowiem jest osobą zdrową, pracującą, posiadającą doświadczenie życiowe, chociażby z uwagi na swój wiek. Przesłanka zatem niedołęstwa na gruncie niniejszej sprawy również nie zaistniała.

Zdaniem Sądu natomiast w dacie zawarcia umowy pożyczki, tj. w dniu 28 września 2012 r. powódkę Z. C. niewątpliwie cechowało niedoświadczenie w zawieraniu tego typu umów. Niedoświadczenie polegało na niezrozumieniu skutków, jakie niesienie ze sobą zawarcie konkretnej transakcji. W toku przesłuchania powódka wskazywała, iż tak naprawdę nie zdaje sobie sprawy, czym różni się zabezpieczenie w postaci ustanowienia hipoteki na nieruchomości od zabezpieczenia w postaci przewłaszczenia nieruchomości. W niniejszej sprawie ciąg następujących po sobie zdarzeń w relacji łączącej powódkę Z. C. z pozwanym T. S. (1) w jednoznaczny sposób przemawiał za przyjęciem, iż pozwany miał na celu osiągnięcie skutku tego typu, aby strona powodowa de facto utraciła mieszkanie. W momencie zawierania trzeciej umowy pożyczki, kiedy relacje łączące strony oparte już były na wzajemnym zaufaniu, T. S. (1) nagle stwierdził, że zabezpieczenie w postaci ustanowienia hipoteki na nieruchomości nie może zostać dokonane. Sąd podkreślił, iż zaciągane kwoty pożyczek były regularnie spłacane, nawet przyjmując, że część kolejnych kwot przeznaczana była na spłatę zaległego kapitału. Tym samym okoliczności przedmiotowej sprawy nie wskazywały na konieczność zastosowania przez stronę pozwaną innego sposobu zabezpieczenia udzielonej pożyczki. Fakt, iż Z. C. wraz ze swoim zięciem D. P. (1) wpadli niejako w „pułapkę” zastawioną przez T. S. (1), świadczył o ich niedoświadczeniu w zawieraniu umów tego typu. Bez znaczenia przy tym pozostawała okoliczność, iż była to już kolejna, trzecia umowa zawierana pomiędzy stronami.

T. S. (1) w niniejszej sprawie wiedział natomiast dokładnie z jakimi osobami miał do czynienia, uwzględniając w szczególności fakt, że tak naprawdę Z. C. jedynie podpisywała przedmiotowe umowy, a otrzymanymi kwotami dysponował jej zięć D. P. (1). Nadto pozwany niewątpliwie zmierzał do uzyskania przedmiotowego lokalu na własność. Na podkreślenie zasługiwała również okoliczność, iż T. S. (1) zapewniał powódkę o swych uczciwych intencjach, wskazując jednocześnie, że zastosowany w umowie z dnia 28 września 2012 r. sposób zabezpieczenia spłaty pożyczki będzie de facto analogiczny do sposobu zabezpieczenia stosowanego uprzednio. Jednakże po upływie terminu spłaty pożyczki nie interesowało pozwanego rozliczenie pożyczki, ale jedynie przejęcie mieszkania.

Analiza treści zawartej umowy pożyczki z dnia 28 września 2012 r. prowadzi do wniosku, że strony kwotę udzielonej pożyczki ustaliły na 55.000 zł, na zabezpieczenie której zwrotu Z. C. przeniosła na rzecz T. S. (1) własność samodzielnego lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem (...) położonego przy ulicy (...) w W., wraz z prawami związanymi z jego własnością. Biegły sądowy rzeczoznawca majątkowy oszacował wartość przedmiotowego lokalu mieszkalnego według stanu na dzień 28 września 2012 r. na kwotę 237.950 zł. Nie budziło zatem w ocenie Sądu wątpliwości, iż w chwili zawarcia umowy wartość świadczenia strony pozwanej przewyższała w rażącym stopniu

wartość jej własnego świadczenia z tytułu udzielonej pożyczki. Rażąca różnica pomiędzy świadczeniami stron to taka, która powoduje rażące naruszenie ekwiwalentności świadczeń w znaczeniu obiektywnym i która w sposób oczywisty odbiega od dopuszczalnej w obrocie nierównowagi świadczeń. Wymóg istnienia obiektywnej dysproporcji wartości świadczeń oznacza, że nie będzie miało znaczenia mniemanie strony co do owej wartości. Niemniej jednak przyjmując nawet wartość przedmiotowej nieruchomości opiewającą na kwotę 200.000 zł, gdyż do takiej kwoty strony ustanawiały jako zabezpieczenie hipotekę na nieruchomości, czy też nawet na kwotę 190.000 zł, albowiem za taką cenę powódka w przeszłości usiłowała zbyć lokal mieszkalny, owa rażąca dysproporcja w dalszym ciągu istniała. Jedynie na marginesie Sąd podniósł, iż przy ocenie wartości świadczeń spełnionych w wykonaniu umowy dotkniętej wyzyskiem nie należy kierować się uznaniem samych stron, lecz - jako ekwiwalentną (art. 487 § 2 k.c.) - brać pod uwagę obiektywną wartość świadczeń (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 27 października 2004 r., sygn. akt I A Ca 530/04, OSAB 2005/1/281)

Sąd wskazał, że ustawodawca w art. 388 § 1 k.c. przewidział określoną sekwencję możliwych do zgłoszenia roszczeń, a mianowicie pierwszeństwo ma żądanie przez wyzyskanego zmniejszenia swego świadczenia lub zwiększenia należnego jemu świadczenia, zaś dopiero gdyby jedno i drugie było nadmiernie utrudnione może on żądać unieważnienia umowy. Powódka w niniejszym procesie wystąpiła wyłącznie z najdalej idącym roszczeniem o unieważnienie umowy z 23 września 2012 r. i w ocenie Sądu takie stanowisko zasługiwało na aprobatę. Brak było bowiem podstaw co oddalenia powództwa wprost już tylko z tego względu, że Z. C. mogła skorzystać z możliwości dochodzenia zniwelowania rażącej dysproporcji między świadczeniem jej należnym a świadczeniem, do którego się zobowiązała. W tej mierze Sąd miał bowiem na uwadze, że umowa z 28 września 2012 r. została przez strony zawarta do dnia 31 grudnia 2012 r., a zatem wyekspirowała 01 stycznia 2013 r. Celem pozwanego było wykorzystanie powódki poprzez przejście jej majątku i wzbogacenie się jej kosztem. Sprzeczne z rolą wymiaru sprawiedliwości, a nawet z zasadami współżycia społecznego, byłoby zatem pozostawianie, czy wręcz reaktywowanie takiej umowy przez Sąd, nawet po dokonaniu modyfikacji wzajemnych świadczeń stron zgodnie z dyspozycją art. 338 § 1 k.c., bowiem oznaczałoby to aprobatę Sądu dla działań moralnie naganych.

W zakresie kolejności świadczeń określonych w art. 388 § 1 k.c. Sąd I instancji podniósł także, iż zwiększenie świadczenia powódki poprzez zasądzenie kwoty tytułem dopłaty byłoby nadmierne utrudnione bądź w ogóle niemożliwe z uwagi na fakt, iż była to umowa pożyczki, a strony z pewnością nie byłyby zainteresowane podwyższaniem świadczenia Z. C., który to zabieg zbliżyłby umowę pożyczki de facto do umowy sprzedaży, co niewątpliwie nie było celem którejkolwiek ze stron umowy. Z drugiej natomiast strony, również nieuzasadniona byłaby zmiana przyjętego zabezpieczenia na inne, chociażby zabezpieczenia w formie ustanowieniu hipoteki na nieruchomości, gdyż w ocenie Sądu jest to zupełnie inna forma zabezpieczenia, której nie sposób traktować jako zmniejszenia świadczenia uzyskanego przez pozwanego. Dodatkowo także zmiana zabezpieczenia na przewłaszczenie udziału w nieruchomości byłaby utrudniona, albowiem czym innym jest instytucja przewłaszczenia na zabezpieczenie, a czym innym instytucja współwłasności, która byłaby skutkiem modyfikacji świadczenia.

Finalnie Sąd wskazał też, iż orzeczenie w niniejszej sprawie, które posiada konstytutywny charakter i wywołuje skutek wsteczny (*ex tunc*), w żaden sposób nie zwalnia powódki Z. C. z obowiązku spłaty zaciągniętej pożyczki. W przypadku natomiast, gdy jej zobowiązanie nie zostanie uregulowane, wówczas powódka narazi się na koszty ewentualnego postępowania sądowego, a zatem korzystniejsze dla niej niewątpliwie byłoby rozwiązanie z pozwanym tej sprawy na gruncie polubownym. Wobec bowiem faktu, iż strony nie zawarły ugody w niniejszej sprawie, do której to zawarcia przewodniczący w toku postępowania nakłaniał, Sąd z uwagi na dyspozycję art. 321 § 1 k.p.c. nie mógł rozstrzygnąć kompleksowo stosunków łączących Z. C. i T. S. (1).

Orzekając natomiast w przedmiocie zwrotu kosztów procesu zgodnie z jego wynikiem Sąd oparł się na treści art 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. oraz § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t. jedn. Dz. U. z 2013 r., poz. 490). zasądzając od T. S. (1) na rzecz Z. C. kwotę 4.117 zł, w tym kwotę 500 zł tytułem zwrotu uiszczonych przez powódkę

części opłaty sądowej od pozwu oraz kwotę 3.600 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwo procesowego, powiększoną o należną opłatę skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł (pkt II. wyroku)

Jednocześnie na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz. U. z 2010 r. Nr 90, poz 594 ze zm.) Sąd nakazał pobrać od T. S. (1) na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Warszawie kwotę w wysokości 11.269,54 zł, w tym kwotę 9.500 zł tytułem nieuiszczonej części opłaty sądowej od pozwu od ponoszenia której powódka była zwolniona, oraz kwotę w łącznej wysokości 1.769,54 zł (1.612,25 zł + 157,29 zł) tytułem kosztów opinii biegłego poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa.

Z rozstrzygnięciem tym nie zgodził się pozwany, który zaskarżył wyrok w całości, zarzucając:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 388 §1 kc polegające jego błędnym zastosowaniu, gdzie po analizie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego i prawidłowej ocenie stanu faktycznego jasno wynika, że nie zostały spełnione łącznie wszystkie przesłanki wymagane do zastosowania tej instytucji i unieważnienia umowy stron, w sytuacji gdy Sąd wskazał tylko na dwie z nich: niedoświadczenie i nieekwiwalentność świadczeń, a zabrakło trzeciej świadomości świadomego wykorzystania sytuacji powódki — sama z zgodziła się pomóc zięciowi, negocjowała treść zapisów aktu notarialnego zatem nie można mówić o zaistnieniu kumulatywnym wszystkich przesłanek;

2. naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na treść zapadłego orzeczenia tj. art. art. 233 kpc błędną ocenę zebranego w sprawie materiału dowodowego:

a) poprzez przyjęcie przez Sąd, iż mimo, że między stronami dochodziło wcześniej do zawarcia czterech umów pożyczek, w tym trzy były zawarte w formie aktu notarialnego, to powódka w chwili zawierania trzeciej umowy pożyczki z dnia 28 września 2012 roku z pozwanym będącej przedmiotem niniejszego sporu, działała w stanie niedoświadczenia w zawieraniu tego tytułu umów oraz przyjęciu, iż spełniła się przesłanka obiektywna z art. 388§1 kc,

b) uznanie za w pełni wiarygodne zeznania powódki w zakresie w jakim wskazywała ona na swoje niedoświadczenie w zawieraniu umów pożyczki, gdzie ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego jasno wynika i nie było to kwestionowane przez powódkę, że zawarte były w sumie cztery umowy, w tym te wcześniejsze były zabezpieczone hipoteką wobec czego powódka miała pełną świadomość i rozumiała przy podpisywaniu aktu notarialnego z dnia 28 września 2012 roku na jakie warunki spłaty pożyczki się godzi i jakie są konsekwencje braku spłaty pożyczki w terminie, o czym informował powódkę notariusz K. B., nabyła wcześniej mieszkanie od (...) jako wieloletni pracownik (...), zatem miała doświadczenie w zawieraniu umów, nie dołączyła jakichkolwiek dowodów że niedośłyszy, niedowiedzi lub że nie ma wykształcenia aby zrozumieć tekst podpisywany w formie aktu notarialnego zwłaszcza iż należała na zapisy zabezpieczające jej interesy;

c) uznanie za wiarygodne zeznania świadka D. P. (1) w zakresie w jakim wskazuje, iż nie rozumiał zapisów związanych z przeniesieniem własności nieruchomości w sytuacji braku spłaty pożyczki, w sytuacji z załączonych umów pożyczek wynika, iż brał pożyczki od pozwanego pod zastaw wyrobu jubilerskiego oraz zapłatą odsetek, prowizji oraz kosztów zabezpieczania pożyczki oraz wskazania, iż jako wieloletni przedsiębiorca obracał znacznymi kwotami zatem nie są wiarygodne zeznania, że nie rozumiał tekstu aktu notarialnego i wobec wcześniejszych pożyczek miał doświadczenie w tego typu umowach;

d) uznaniu za niewiarygodnych zeznań Pozwanego T. S. (1) w części, w której pozwany wskazywał na okoliczność, iż świadek D. P. (2) był częstym klientem jego lombardu i spłacał wszystkie wcześniej zaciągnięte pożyczki wobec czego pozwany udzielał mu w dalszym ciągu pożyczek nawet poprzez powódkę, w sytuacji w której powódka ani sam świadek nie zaprzeczyli temu, że właśnie w taki sposób dochodziło między nimi wcześniej do transakcji i że takie transakcje rzeczywiście miały miejsce uprzednio, na co godziła się powódka i przyjmowała na siebie zobowiązania licząc się z konsekwencjami braku spłaty udzielonych pożyczek, nawet jeśli były one później przekazywane zięciowi D. P. (2),

e) błędnej ocenie zachowania pozwanego polegającego na przyjęciu przez Sąd, że pozwany zawierając umowę pożyczki z dnia 28 września 2012 roku działał w celu przejęcia na własność nieruchomości, w sytuacji w której to przyczyna, dla



której pozwany zmienił wcześniejszy sposób zabezpieczenia udzielanych przez niego pożyczek nie ma znaczenia dla niniejszego postępowania oraz nie powinna być negatywnie oceniana przez Sąd zwłaszcza, iż pozwany logicznie zeznał, że wcześniejsze zabezpieczenia hipoteczne nie dawały mu pełnej gwarancji spłaty udzielonych pożyczek wobec innych osób, zaś procedura ewentualnego zaspokojenia się z przedmiotu hipoteki jest o wiele dłuższa i bardziej kosztowna niż zabezpieczenie w drodze przewłaszczenia nieruchomości w przypadku bezskutecznego upływu terminu spłaty pożyczki, wobec czego zaproponował on zarówno świadkowi D. P. (2) oraz powódce zmianę zabezpieczenia na co oboje przystali,

f) pełnym pominięciu przez Sąd okoliczności, iż gdyby pozwany faktycznie działał w celu przejęcia na własność nieruchomości, a nie w celu ochrony swojego interesu jakim jest niewątpliwie skuteczne zabezpieczenie spłaty pożyczki przez powódkę, to nie wzywał by wielokrotnie powódki do dobrowolnego wydania nieruchomości udzielając kolejnych terminów, ale podjąłby kroki mające na celu sprzedaż lokalu i eksmisję powódki z nieruchomości jeszcze na wiele miesięcy przez tym jak Sąd w niniejszej sprawie udzielił powódce zabezpieczenia, ponadto pozwany wielokrotnie wskazywał, iż powódka nie daje gwarancji spłaty pożyczki, gdyż do dnia dzisiejszego nie wpłaciła odpowiedniej sumy do depozytu sądowego mimo zgody Sądu na tego rodzaju czynność, a więc to zachowanie powódki należy ocenić jako naganne i nastawione na to aby pozwanemu pożyczki nie spłacić,

g) błędnym uznaniu przez Sąd, iż dysproporcja wartości świadczeń w chwili zawarcia umowy była rażąca, skoro jaki wynika z zeznań D. P. (1) za 190 000 zł nie udało się sprzedać przedmiotowego lokalu z uwagi na brak chętnych do zakupu;

h) sprzeczność i niespójność ustaleń Sądu, gdzie z jednej strony w uzasadnieniu wskazano, iż pozwany działał w celu przejęcia na własność nieruchomości a z drugiej przyjęciu przez Sąd na stronie 12 uzasadnienia, iż zwiększenie świadczenia strony powodowej poprzez zasądzenie dopłaty zbliżyłoby umowę zawartą przez strony do umowy sprzedaży co jak jest wskazane nie było na pewno zamiarem stron, a co de facto zmierzałoby do nabycia własności przez pozwanego czyli w skutkach byłoby takie samo,

3. naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na treść zapadłego orzeczenia tj. art. 328 § 2 kpc poprzez:

i) brak odniesienia się w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku do stanu faktycznego ustalonego w sprawie, bowiem uzasadnienie prawne Sądu Okręgowego zawiera jedynie przytoczenie treści i przesłanek z art. 388§1 kc i ustalenie, iż w przypadku Stron nie miały miejsca przesłanki przymusowego położenia i niedoświetlenia oraz lakoniczne przyjęcie, że w okolicznościach sprawy mamy do czynienia z niedoświadczaniem po stronie powódki, czemu przeczy materiał dowodowy;

j) brak prawidłowej oceny materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie w tym odniesienia się do przedstawionych przez pozwanego wcześniejszych umów pożyczek zawieranych z powódką co ma niewątpliwie wpływ na ustalenie tego czy przy zawieraniu umowy z dnia 28 września 2012 roku działała ona w stanie wskazującym na brak doświadczenia w tego typu stosunkach cywilnoprawnych, w kontekście zeznań notariusz K. B. i pozwanego wskazują na ok. 4-godzinne ustalenia i wyjaśnienia treści aktu oraz naleganie powódki na zapis zabezpieczający jej interesy;

k) brak oceny i wskazania czy Sąd uznał za wiarygodne bądź nie zeznania świadka notariusza K. B., który to sporządził akt notarialny z dnia 28 września 2012 roku oraz pozostawienie poza rozważaniami Sądu oceny jego wypowiedzi o tym, iż akt notarialny został powódce m.in. odczytał, a ta przed podpisaniem potwierdziła, że rozumie zapisy w nim się znajdujące i je w pełni akceptuje oraz fakt iż powódka nalegała na zapisy w akcie co potwierdza jej pełną świadomość zawieranej umowy, jej treści oraz konsekwencji.

Wskazując na te zarzuty pozwany wniósł o zmianę wyroku i oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów postępowania za obie instancje, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania. Jednocześnie wniósł także o dopuszczenie dowodów w postaci 11 umów pożyczek lombardowych zawieranych pomiędzy pozwanym a D. P. (1) na okoliczność wiarygodności zeznań

pozwanego w zakresie w jakim wskazywał, że świadka D. P. (1) wcześniej znał i zawierał z nim szereg umów oraz okoliczności braku wyzyskania niedoświadczenia powódki, uzasadniając wniosek pozwany wskazał, że mimo podnoszenia tej okoliczności przez pozwanego i niekwestionowania tych faktów przez powódkę ani samego świadka, Sąd nie dał wiary co do tych okoliczności.

### **Sąd Apelacyjny zważył co następuje:**

Apelacja wniesiona przez pozwanego zasługuje na uwzględnienie, choć nie wszystkie jej zarzuty są trafne.

W przekonaniu Sądu Apelacyjnego, Sąd pierwszej instancji w zasadzie dobrze ustalił stan faktyczny, ale niewłaściwie zastosował prawo materialne, co poskutkowało wadliwym rozstrzygnięciem, które nie może się ostać w porządku prawnym. Analiza akt sprawy oraz ocena materiału dowodowego prowadzą do innych wniosków niż te, które wysnuł Sąd Okręgowy. Jedyna uwaga co do ustaleń stanu faktycznego dotyczy przeznaczenia środków wypłaconych powódce jako pożyczka. Z treści aktów notarialnych – nie tylko tego, którego dotyczy powództwo, ale również z umów wcześniejszych wynika, że wypłacono powódce całe pożyczane kwoty. Nie było więc dopuszczalne prowadzenie postępowania dowodowego z zeznań świadków na okoliczność ponad treść dokumentów jakimi są akty notarialne. Bez znaczenia dla rozstrzygnięcia pozostaje też kwestia przeznaczenia pożyczonych powódce pieniędzy.

Rację ma Sąd Okręgowy, wskazując, iż z wyzyskiem mamy do czynienia tylko wówczas, gdy łącznie zostaną spełnione trzy przesłanki, tzn. jedna ze stron znajduje się w przymusowym położeniu lub charakteryzuje ją niedoświadczenie lub niedoświadczenie, a druga strona wyzyska opisany stan lub sytuację w ten sposób, że w zamian za swoje świadczenie przyjmuje albo zastrzega dla siebie lub dla osoby trzeciej świadczenie, którego wartość w chwili zawarcia umowy przewyższa w rażącym stopniu wartość jej własnego świadczenia. Trzeba jednak pamiętać, że polskie prawo nie zakazuje zawierania umów niekorzystnych, dlatego sama dysproporcja między wartością określonych w umowie wzajemnych świadczeń stron nie jest wystarczającym powodem dla zakwestionowania skuteczności umowy.

Pierwszą przesłanką wyzysku jest obiektywnie istniejąca w chwili zawarcia ważnej umowy (wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 29 czerwca 2000 r., I ACA 251/00, OSA 2002, nr 3, poz. 21), dysproporcja między świadczeniami stron, wyrażająca się w tym, że jedna ze stron w zamian za swoje świadczenie przyjmuje lub zastrzega dla siebie lub dla osoby trzeciej świadczenie, którego wartość majątkowa jest "rażąco" wyższa od wartości świadczenia spełnianego przez tę stronę lub przez nią przyrzeczonego. Dochodzi więc do obiektywnej nieekwiwalentności wartości świadczeń stron w umowie (wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 12 lipca 2013 r., I ACA 201/13, Legalis). Ta obiektywna przesłanka spełniona jest tylko wówczas, gdy dysproporcja świadczeń ma charakter rażący, czyli bardzo znaczny, „rzucający się w oczy”, biorąc pod uwagę kryterium rynkowej wartości świadczeń. Ta dysproporcja musi istnieć w chwili zawierania umowy, a zmiany, które zaszły po zawarciu umowy nie mają żadnego znaczenia.

Przesłanka w postaci rażącej dysproporcji świadczeń stron umowy w niniejszej sprawie została spełniona. Nie ma tym samym pozwany racji, że należało porównywać kwotę wszystkich pożyczek, tj. także pożyczki zawartej po akcie notarialnym, w formie pisemnej, czyli kwoty 75.000 zł do subiektywnej wartości mieszkania, tj. kwoty 190.000 zł, za którą powódka próbowała wcześniej zbyć nieruchomość, ale konieczne było porównanie, jakiego dokonał Sąd pierwszej instancji, czyli zestawienie kwot 55.000 zł (pożyczka) i 237.950 zł (wartość mieszkania według opinii). Takie porównanie prowadzi do akceptowalnego uznania, że w tej sprawie doszło do wyraźnej, rażącej dysproporcji w świadczeniach stron. „Rażąca dysproporcja zachodzi, gdy cena jest co najmniej dwukrotnie niższa” (wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 19 kwietnia 2013 r., V ACA 171/13, Legalis). Uwzględnienie całokształtu okoliczności dotyczących zawarcia umowy powoduje, że zestawienie kwoty pożyczonej z wartością mieszkania uzyskaną przez pozwanego ewidentnie i już na pierwszy rzut oka pozwala na uznanie, że w sprawie dysproporcja wyraża się jeszcze niższym stosunkiem matematycznym, tak jak 1 do 4.

Zatem ta przesłanka została prawidłowo przez Sąd pierwszej instancji oceniona, a zarzuty zawarte w apelacji jej dotyczące, co do naruszenia w tej materii przepisu art. 233 § 1 kpc nie są trafne.

Niemniej jednak w przekonaniu Sądu Apelacyjnego, jest to jedyna spełniona przesłanka z art. 388 kc, a zatem to za mało, by w tej konkretnej sprawie mówić o wyzysku.

Przesłanka druga, polegająca na sytuacji wyzyskanego, tzn. szczególnej sytuacji wyzyskanego w postaci przymusowego położenia, niedoświadczenia lub niedoświadczania nie została przez powódkę wykazana. Musi ona istnieć w jednej lub większej liczbie postaci w chwili zawarcia umowy. Obojętne jest, czy wyzyskany uświadamia sobie, że znajduje się w takiej sytuacji. Istotne jest tylko to, że wynikające z tej sytuacji uwarunkowania powodują zgodę wyzyskanego na przyjęcie w umowie niekorzystnego dla niego uregulowania. Stan przymusowego położenia, niedoświadczenia albo braku doświadczenia musi obiektywnie istnieć, ale zarazem wskazane okoliczności odwołują się do sytuacji konkretnego wyzyskanego i ustalenie, czy określony stan rzeczywiście w jego przypadku zachodzi, wymaga oceny z punktu widzenia zainteresowanego, stąd też często mówi się, że przesłanka ta ma charakter mieszany.

Sąd Apelacyjny potwierdza ustalenia Sądu Okręgowego, że powódka nie znajdowała się w przymusowym położeniu ani też nie była osobą niedołączną. Nieprawidłowa jednak była ocena Sądu pierwszej instancji, że Z. C. była osobą niedoświadczoną w tego typu czynnościach. Trafne są zatem zarzuty apelacji co do naruszenia przepisu art. 233 § 1 kpc, wskazujące na to, że umowa z dnia 28 września 2012 roku nie była pierwszą umową pożyczki zawieraną w formie aktu notarialnego przez powódkę, ani też pierwszym aktem notarialnym co do przeniesienia prawa własności nieruchomości. Sąd Okręgowy nie ma racji twierząc, że okoliczność, iż pożyczek było kilka nie ma znaczenia. W przekonaniu instancji odwoławczej fakt ten ma duże znaczenie dla rozstrzygnięcia. Faktycznie powódka sama wcześniej nabyła lokal mieszkalny od swojego pracodawcy, zatem wiedziała co oznacza pojęcie „przenosi na własność”. Akt notarialny z dnia 28 września 2012 roku, w szczególności przepis § 4 sformułowany jest w sposób jasny i precyzyjny i nie wymaga żadnych interpretacji czy wykładni oświadczenia woli – clara non sunt interpretanda. Zabezpieczeniem długu było przeniesienie prawa własności lokalu, a powódka na to się zgodziła. Dalsze zapisy – tj. przepisy § 6 i 7 aktu precyzują postanowienia o przeniesieniu własności, wskazując na możliwość bezpłatnego zamieszkiwania powódki do czasu spłaty pożyczki i wygaśnięcie prawa powrotnego przeniesienia własności w razie braku spłaty powódki. Akt został odczytany, przyjęty i podpisany, zatem jego treść, zawierająca co najmniej w trzech miejscach informację o przeniesieniu prawa własności mieszkania, była przez Z. C. zaakceptowana. Sam też fakt, że zawarcie aktu trwało cztery godziny i powódce towarzyszył zięć, powoduje konieczność uznania, że zapisy umowy były analizowane, nie tylko przez Z. C., ale i przez osobę z nią przybyłą. Umowa z 28 września 2012 roku była trzecią tego typu zawieraną umową przez samą powódkę, zatem miała ona świadomość jakie są konsekwencje niespełnienia świadczenia z tytułu pożyczki. Gdyby nie doświadczenia wynikające z poprzednich umów, zawieranie trzeciej umowy i negocjowanie jej zapisów nie trwałoby czterech godzin, ale powódka szybko i bez zrozumienia podpisałaby to jej przedłożono.

Rację ma pozwany, wskazując na zarzut naruszenia w/w przepisu także co do oceny świadomości zięcia powódki. Wprawdzie dowody w postaci pożyczek lombardowych zostały oddalone jako spóźnione, do czego podstawą był przepis art. 381 kpc, ale okoliczność, że D. P. (1) wcześniej korzystał z usług pozwanego i prowadził działalność gospodarczą, na którą potrzebował pieniędzy nie były kwestionowane przez powódkę i powinny wynikać z treści art. 230 kpc, jako fakty, którym strona przeciwna nie zaprzeczyła.

Zatem nie tylko powódka, ale i osoba, która uczestniczyła w akcie notarialnym, wiedziały jakie jest niebezpieczeństwo braku spłaty pożyczki w terminie wskazanym w umowie i co oznacza przewłaszczenie na zabezpieczenie pożyczki. Ponadto, co wymaga podkreślenia zarówno powódka, jak i jej zięć wielokrotnie składali zapewnienia, że spłacą pożyczkę, złożyli wniosek o zezwolenie na wpłatę kwoty do depozytu sądowego, ale nigdy żadnego świadczenia z tytułu umowy pożyczki czy to przed terminem spłaty, czy nawet w zwłoce nie spełnili. Skoro więc powódka potrafiła zapewniać pozwanego o spłacie, możliwości spłaty czy spełnieniu świadczenia do depozytu, a nie uczyniła żadnej z tych rzeczy, choć wiedziała, że długi należy oddawać, to także obecnie może zapewniać, że nie rozumiała co podpisuje, choć w okresie, gdy zawierała umowę włączyła co do jej treści nie miała.

Powódka była w dobrej kondycji fizycznej i psychicznej i miała w przekonaniu Sadu odwoławczego świadomość tego co podpisuje. Potrafiła też rozeznaczyć się w dokonywanych czynnościach, nie było więc podstaw, by przypisać jej którąkolwiek z trzech sytuacji, umożliwiających ustalenie, że doszło do zawarcia transakcji w warunkach wyzysku.

Stan "niedoświadczenia" może przybrać postać braku ogólnego doświadczenia życiowego albo braku jakiegokolwiek doświadczenia w tego rodzaju przedsięwzięciach (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 września 2005 r., V CK 191/05, Legalis), których dotyczyła umowa zastrzegająca dla wyzyskanego w zamian za jego świadczenie niewspółmiernie niskie świadczenie wzajemne. W tej sprawie, wobec faktu, że umowa była trzecią tego typu umową i jej zapisy są wyjątkowo czytelne i oczywiste, nie może być mowy o niedoświadczeniu powódki.

Wreszcie też, zdaniem Sądu Apelacyjnego nie może być mowy o nagannym zachowaniu kontrahenta, który wykorzystuje okazję po to, aby uzyskać szczególną korzyść. Okoliczność ta nie została przez powódkę wykazana, a w tej materii ciężar dowodu, zgodnie z art. 6 kc spoczywał na Z. C.. Uprawniony do świadczenia wyższego T. S. (2) widząc, że wcześniejsze pożyczki nie są spłacane w terminach, a dotychczasowe zabezpieczenie nie daje efektu, bądź też będzie wymagało znacznego nakładu czasu i środków, zmienił sposób zabezpieczenia pożyczki. Zmiany tej nie ukrywał, bo nie było to możliwe z racji zawarcia umowy w formie aktu notarialnego. Co więcej, również notariusz miał obowiązek pouczenia powódki o skutkach aktu i złożonych przez nią oświadczeń. Skoro też powódka, ani jej zięć, nie byli w przymusowej sytuacji życiowej, nie musieli aktu z przewłaszczeniem podpisywać. Rację ma też pozwany w apelacji, wskazując, że gdyby pozwany chciał dokonać wyzysku, to takie zabezpieczenie znalazłoby się w pierwszym akcie notarialnym, a nie dopiero przy trzeciej umowie. Żadnych działań pozwanego realizujących taki zamiar pozwanego, by wykorzystać sytuację powódki, Z. C. nawet nie przytoczyła. Sąd pierwszej instancji sam doszukiwał się w zachowaniu pozwanego zdarzeń, które miały tę teorię potwierdzić – jest to jednak niedopuszczalne i sprzeczne z rozkładem ciężaru dowodu.

Kwestia wzywania powódki do opuszczenia lokalu, czy eksmisji powódki także nie ma żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia, ponieważ są to fakty, które miały miejsce już po zawarciu umowy, podobnie, jak i kolejna czwarta umowa pożyczki.

Sąd Apelacyjny wskazuje też, że obecnie musi dojść do rozliczenia między stronami i powódka może żądać od pozwanego zapłaty na jej rzecz różnicy pomiędzy wartością mieszkania a wysokością nieoprocentowanej pożyczki.

Mając powyższe na uwadze, działając w oparciu o przepis art. 386 § 1 kpc Sąd odwoławczy zmienił zaskarżony wyrok, oddalając powództwo, zasądając od powódki na rzecz pozwanego koszty zastępstwa procesowego, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu. Przy tak określonej wartości przedmiotu sporu kwota wynagrodzenia zawodowego pełnomocnika wyniosła, zgodnie z § 6 w/w rozporządzenia 3.600 zł, a 17 zł to opłata skarbową od pełnomocnictwa. Pozostałe koszty, w tym i koszty biegłego Sąd przejął na rachunek Skarbu Państwa, nie obciążając dodatkowo powódki.

Jeśli chodzi o koszty postępowania odwoławczego, są one konsekwencją przegrania przez powódkę sprawy w tej instancji i na podstawie art. 98 § 1 w zw. z art. 108 § 1 kpc zasądzone zostało 75 % wynagrodzenia zawodowego pełnomocnika, do czego podstawą jest § 12 w/w rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości.

--	--