

**Sygn. akt I ACa 1195/16**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

***Dnia 5 lutego 2018 r.***

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Katarzyna Polańska-Farion

Sędziowie: SA Roman Dziczek

SO del. Dagmara Olczak-Dąbrowska (spr.)

Protokolant: sekr. sądowy Sławomir Mzyk

po rozpoznaniu w dniu 5 lutego 2018 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa B. C.

przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W.

przy udziale Prokuratora Prokuratury Regionalnej w W.

o unieważnienie umowy

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 21 kwietnia 2016 r., sygn. akt I C 1136/14

**I. oddala apelację,**

**II. zasądza od (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. na rzecz B. C. kwotę 5.400 (pięć tysięcy czterysta) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

Dagmara Olczak Dąbrowska Katarzyna Polańska-Farion Roman Dziczek

Sygn. akt I ACa 1195/16

## UZASADNIENIE

W pozwie z 22 listopada 2011 r. skierowanym przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w W. B. C. wniosła o unieważnienie umowy pożyczki i umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie, które zawarła z pozwaną 31 maja 2011 r. W toku sprawy wystąpiła z nowym żądaniem obok dotychczasowego, wnosząc o zobowiązanie pozwanej do złożenia oświadczenia woli o następującej treści: (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. jako właściciel lokalu mieszkalnego położonego w C. przy ulicy (...) składającego się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki z wc i przedpokoju o łącznej powierzchni 44,60 m<sup>2</sup> i piwnicy o powierzchni 5,29 m<sup>2</sup> dla którego Sąd Rejonowy w Chełmie prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) oświadcza, że własność tego lokalu przechodzi na B. C.". Ponadto jako żądanie ewentualne

zgłosiła roszczenie o stwierdzenie nieważności umowy względnie o ustalenie jej nieistnienia z uwagi na sprzeczność z prawem i zasadami współżycia społecznego.

Sąd Okręgowy w Warszawie wyrokiem z 25 czerwca 2013 r. oddalił powództwo. Na skutek apelacji powódki Sąd Apelacyjny w Warszawie wyrokiem z 15 kwietnia 2014 r. uchylił zaskarżony wyrok w punkcie pierwszym w części dotyczącej powództwa o unieważnienie umowy oraz w punkcie drugim w zakresie rozstrzygnięcia o kosztach procesu i w tej części przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu w Warszawie do ponownego rozpoznania. W pozostałym zakresie oddalił apelację powódki. W motywach wyroku wyjaśnił, że na skutek naruszenia przepisów prawa procesowego (art. 217 § 1 k.p.c. i art. 227 k.p.c.) Sąd pierwszej instancji nie rozpoznał istoty sprawy. Oddalenie wniosków dowodowych powódki doprowadziło bowiem do niewyjaśnienia okoliczności istotnych dla sprawy z punktu widzenia roszczenia o unieważnienie umowy, którego podstawę prawną stanowi art. 388 § 1 k.c. Według przedstawionej przez Sąd Apelacyjny oceny prawnej rażąca dysproporcja świadczeń, o której mowa w tym przepisie, polega na tym, że w chwili zawarcia umowy wartość świadczenia jednej ze stron (wyzyskującego) przewyższa w rażącym stopniu wartość świadczenia drugiej strony (wyzyskiwanej). Wartość świadczeń powinna być określana na podstawie obiektywnych kryteriów uwzględniających wartości obowiązujące na określonym rynku. Nawiązując do okoliczności faktycznych ustalonych w rozpoznawanej sprawie, Sąd drugiej instancji stwierdził, że taka dysproporcja świadczeń wystąpiła w umowie pożyczki. Powódka w celu zabezpieczenia spłaty pożyczki w kwocie 80 tys. zł przeniosła na rzecz pozwanej prawo własności lokalu mieszkalnego o wartości 154 tys. zł. We wskazaniach co do dalszego postępowania Sąd Apelacyjny polecił przeprowadzenie postępowania dowodowego zgodnie z wnioskami stron oraz dokonanie ustaleń faktycznych umożliwiających ocenę, czy w chwili zawarcia umowy powódka znajdowała się w przymusowym położeniu, które mogło wynikać chociażby z przemijających trudności, jakie skłoniły ją do zawarcia umowy mimo rażącej dysproporcji świadczeń.

Po ponownym rozpoznaniu sprawy wyrokiem z 21 kwietnia 2016 roku Sąd Okręgowy w Warszawie unieważnił umowę pożyczki i przewłaszczenia na zabezpieczenie zawartą 31 maja 2011r. przez powódkę B. C. z pozwanym (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W.. Rozstrzygnięcie to zostało oparte na następujących ustaleniach faktycznych i ich ocenie prawnej.

W latach 2010-2011 mieszkająca w C. B. C. znalazła się w trudnej sytuacji finansowej na skutek utraty pracy. Nie regulowała na bieżąco swoich zobowiązań, a przede wszystkim opłat związanych z eksploatacją mieszkania. W dodatku na utrzymaniu powódki znajdowała się studiująca córka oraz konkubent. Z powodu zadłużenia rodzinie groziła eksmisja z mieszkania. Z tego względu powódka planowała zaciągnąć pożyczkę w celu spłaty długu w spółdzielni mieszkaniowej oraz należności egzekwowanych przez komornika w postępowaniu egzekucyjnym. Ze względu na niskie dochody i brak zdolności kredytowej nie mogła uzyskać pożyczki w banku. Była zainteresowana pożyczką „pod zastaw” mieszkania.

W 2011 roku do B. C. zgłosił się mężczyzna o nazwisku P.. Poinformował ją, że znalazł firmę, która udzieli jej pożyczki, jednak musi w tym celu udać się do G.. Wówczas powódka otrzymywała rentę w wysokości około 600 złotych miesięcznie, a nieruchomość lokalowa, w której mieszkała wraz z rodziną stanowiła jej jedyny majątek. Powódka wraz z córką pojechały z C. pociągiem do G.. Na pokrycie kosztów dojazdu otrzymały od P. kwotę 200 zł. Po przybyciu do G., 31 maja 2011 r., po kilkunastogodzinnej podróży pociągiem w towarzystwie tego mężczyzny udały się do D., gdzie przed notariuszem G. M. B. C. zawarła z (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. umowę pożyczki i przewłaszczenia na zabezpieczenie. Kwota pożyczki wynosiła 80.000 złotych i miała być wypłacona powódce w trzech transzach:

- pierwsza: w wysokości 52.684,57 zł została, według oświadczenia powódki złożonego w akcie notarialnym, wypłacona jej w chwili zawarcia umowy;
- druga: w wysokości 22.775,43 zł miała być wpłacona przez pozwaną na rachunek bankowy (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w C. – tytułem spłaty zobowiązań powódki z tytułu opłat eksploatacyjnych za lokal mieszkalny;
- trzecia: w wysokości 4.540 złotych miała być wpłacona na rachunek bankowy komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym w Chełmie.

Umowa zawierała harmonogram spłaty pożyczki począwszy od 1 lipca 2011 r. Zgodnie z nim kwota pierwszych jedenastu rat, płatnych co miesiąc, wynosiła 2.400 złotych, zaś dwunasta rata w kwocie 53.600 złotych miała zostać zapłacona do 1 czerwca 2012 r. Oprocentowanie pożyczki wynosiło 12% w skali roku. W celu zabezpieczenia wszelkich zobowiązań w stosunku do pozwanej wynikających z umowy pożyczki powódka przeniosła na własność (...) Spółki z o.o. należący do niej samodzielny lokal mieszkalny numer (...), położony w budynku numer (...) w C. przy ulicy (...), dla którego Sąd Rejonowy w Chełmie prowadzi księgę wieczystą o numerze KW (...). (...) Spółka z o.o. zobowiązała się do zwrotnego przeniesienia na rzecz powódki własności tego lokalu w terminie 14 dni od uiszczenia przez nią kwoty odpowiadającej sumie udzielonej pożyczki i należnych od niej odsetek umownych. Tylko trzydniowe opóźnienie w spłacie raty pożyczki powodowało utratę przysługującego powódce roszczenia o zwrotne przeniesienie własności lokalu.

W trakcie odczytywania aktu notarialnego przez notariusza przedstawiciel (...) Spółki z o.o. absorbował uwagę powódki pytaniami o atrakcje turystyczne C., co uniemożliwiło jej zrozumienie istoty zawieranej umowy. Powódka nie miała świadomości, że na skutek przewłaszczenia na zabezpieczenie utraciła prawo własności lokalu.

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

W wykonaniu umowy pożyczki powódka dokonała jednej wpłaty na kwotę 1.400 złotych przelewem na rachunek pozwanej 29 czerwca 2011 r. 25 listopada 2011 r. złożyła z zachowaniem formy aktu notarialnego oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych złożonych pod wpływem błędu oświadczeń woli zawartych w umowie pożyczki i przewłaszczenia na zabezpieczenie.

21 sierpnia 2012 r. (...) Spółka z o.o. na podstawie umowy przeniesienia własności nieruchomości w celu zwolnienia z długu zbyła na rzecz (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. prawo własności lokalu nabytego wcześniej od B. C..

Przed Sądem Rejonowym w Chełmie, w II Wydziale Karnym, pod sygnaturą akt II K 59/13, toczyło się postępowanie karne przeciwko członkom zarządu pozwanej Spółki. Zostali oni oskarżeni o popełnienie przestępstwa oszustwa (art. 286 k.k.) w związku z zawarciem z B. C. umowy pożyczki i umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie. W toku tej sprawy został przeprowadzony dowód z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego na okoliczność wartości lokalu będącego przedmiotem tej umowy. Została ona oszacowana na kwotę 154 tys. zł. Postępowanie zakończyło się wyrokiem uniewinniającym przedstawicieli pozwanej. Ponadto przed Sądem Rejonowym w Zielonej Górze, w sprawie o sygnaturze akt I C 2550/13, toczyło się postępowanie z powództwa P. W. (1) (prezesa zarządu (...) Spółki z o.o.) przeciwko B. C. i jej córce S. R. o zapłatę kwoty 50 tys. zł na podstawie weksla. Powództwo zostało oddalone prawomocnym wyrokiem.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał, że zachodzą przesłanki unieważnienia umowy pożyczki i przewłaszczenia na zabezpieczenie, o których stanowi art. 388 § 1 k.c. Rażąca dysproporcja wzajemnych świadczeń wyraża się w tym, że wartość świadczenia powódki była niemalże dwukrotnie wyższa od wartości świadczenia pozwanej. O niewspółmierności tych świadczeń świadczą także wyjątkowo niekorzystne dla powódki warunki spłaty pożyczki, tj. w krótkim czasie i w bardzo wysokich ratach w stosunku do jej dochodów. W konsekwencji należało przewidywać, że powódka nie będzie w stanie sprostać spłacie pożyczki, co spowoduje wygaśnięcie roszczenia o zwrotne przeniesienie prawa własności lokalu mieszkalnego. Bez bliższego uzasadnienia Sąd Okręgowy nie podzielił stanowiska strony pozwanej, że świadczenie powódki w ramach umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie nie jest świadczeniem z umowy pożyczki, gdyż są to dwie różne czynności prawne.

W ocenie Sądu pierwszej instancji powódka znalazła się w przymusowym położeniu, co wykorzystała pozwana Spółka, oferując pożyczkę na warunkach dla niej skrajnie niekorzystnych. Odwołując się do poglądów doktryny, Sąd Okręgowy wyjaśnił, że przymusowe położenie to stan, w którym dana osoba czuje się zmuszona do dokonania czynności prawnej bez względu na to, czy jest to dla niej korzystne, w warunkach nie- pozwalających na swobodne pertraktacje, gdyż jej sytuacja materialna pogarsza się w stopniu grożącym niedostatkiem jej lub bliskim tej osoby. O przymusowym

położeniu można także mówić wtedy, kiedy celem uregulowania zobowiązania dłużnik zmuszony jest wyzbyć się określonej części majątku na warunkach dla niego niekorzystnych (tak K. Osajda, Kodeks cywilny. Komentarz, Legalis). O przymusowym położeniu powódki świadczą okoliczności zawarcia umowy pożyczki i jej postanowienia, z których wynika, że przeciwko powódce toczyło się postępowanie egzekucyjne, a jej dług wobec spółdzielni mieszkaniowej przekraczał 20 tys. zł. Z tych przyczyn Sąd Okręgowy uwzględnił powództwo o unieważnienie umowy pożyczki i przewłaszczenia na zabezpieczenie.

W apelacji od tego wyroku pozwana zarzuciła naruszenie art. 304 k.p.c. w zw. z art. 261 § 2 k.p.c. polegające na wadliwym przeprowadzeniu dowodu z przesłuchania stron poprzez umożliwienie powódce odmowy udzielania odpowiedzi na pytania zadawane przez pełnomocnika pozwanej, mimo braku ku temu podstaw prawnych. Ponadto skarżąca wskazała na naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. na skutek dowolnej oceny dowodów z naruszeniem zasad logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego, w rezultacie której Sąd Okręgowy poczynił ustalenia sprzeczne z materiałem dowodowym zebrany w aktach sprawy karnej Sądu Rejonowego w Chełmie (sygn. akt II K 59/13) oraz zeznaniami świadka G. M., których nie uznał za niewiarygodne. W odniesieniu do prawa procesowego apelująca zarzuciła również naruszenie art. 217 § 1 k.p.c., które polegało na pominięciu dowodu z przesłuchania strony pozwanej, pomimo złożenia w odpowiedzi na pozew stosownego wniosku dowodowego oraz art. 328 § 2 k.p.c. na skutek niewyjaśnienia podstawy prawnej rozstrzygnięcia w uzasadnieniu wyroku w szczególności co do tego, że przewłaszczenie przez powódkę lokalu mieszkalnego nie było świadczeniem z umowy pożyczki. Sprzeczność istotnych ustaleń Sądu pierwszej instancji ze zgromadzonym materiałem dowodowym polegała w ocenie skarżącej na przyjęciu, że zachodziły przesłanki do unieważnienia umowy na podstawie art. 388 § 1 k.c., pomimo że brak było po stronie powódki świadczenia, którego wartość rażąco przewyższała wartość świadczenia pozwanej, a powódka nie znajdowała się wówczas w przymusowym położeniu. Zarzut naruszenia art. 388 § 1 k.c. skarżąca powiązała z jego błędnym zastosowaniem, ponieważ nie zostały spełnione przesłanki unieważnienia zawartej przez strony umowy. W konkluzji wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów procesu ewentualnie domagała się uchylenia tego wyroku i przekazania sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

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

Apelacja pozwanej nie zasługuje na uwzględnienie.

W związku z uzupełnieniem postępowania dowodowego przez Sąd Apelacyjny poprzez przeprowadzenie dowodu z przesłuchania stron oraz dowodu z dokumentów zawartych w aktach sprawy Sądu Rejonowego w Chełmie o sygnaturze II K 59/13 zarzuty apelacji dotyczące uchybień Sądu pierwszej instancji polegających na pominięciu dowodu z przesłuchania strony pozwanej oraz wadliwego przeprowadzenia dowodu z przesłuchania powódki stały się bezprzedmiotowe.

Zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. może być usprawiedliwiony tylko w tych wyjątkowych okolicznościach, w których treść uzasadnienia orzeczenia sądu całkowicie uniemożliwia dokonanie oceny toku wyводу, który doprowadził do wydania orzeczenia lub w przypadku zastosowania prawa materialnego do niedostatecznie jasno ustalonego stanu faktycznego. Z taką sytuacją nie mamy do czynienia w przypadku zaskarżonego orzeczenia, którego uzasadnienie spełnia wymagania wynikające z art. 328 § 2 k.p.c.

Nietrafny był również zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. Zgodnie z tym przepisem ocena wiarygodności i mocy dowodów dokonywana jest na podstawie przekonania sądu, jego wiedzy i posiadanego doświadczenia życiowego, a nadto winna uwzględniać wymagania prawa procesowego oraz reguły logicznego myślenia, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonuje wyboru określonych środków dowodowych i - wając ich moc oraz wiarygodność - odnosi je do pozostałego materiału dowodowego. Skuteczne postawienie zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to bowiem jedynie może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów (tak też Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 10 stycznia 2002 r., II KKN 572/99, Legalis).

Podjęta w apelacji próba podważenia oceny dowodów przedstawionej w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku nie mogła odnieść skutków. W ocenie Sądu Apelacyjnego ujawnione dowody zostały ocenione z uszanowaniem granic przyznanej sądowi swobody, bez naruszenia, zwłaszcza rażącego, zasad logiki i doświadczenia życiowego. Wbrew stanowisku skarżącej okoliczność, że kwota egzekwowanych od powódki należności w postępowaniu egzekucyjnym wynosiła 4540 zł, a zobowiązania wobec (...) Spółdzielni Mieszkaniowej opiewały na kwotę 22775,43 zł, nie pozostają w sprzeczności z ustaleniem Sądu Okręgowego, że powódce groziła eksmisja z mieszkania. W sytuacji, w której jedynym majątkiem dłużnika jest nieruchomości służąca zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, bez względu na wartość egzekwowanego świadczenia, wierzyciel jest uprawniony do żądania wszczęcia egzekucji z nieruchomości (art. 799 § 1 k.p.c. w brzmieniu obowiązującym przed 8 września 2016 r.). Wprawdzie powódka utrzymywała się w 2011 roku z renty wynoszącej 600 zł miesięcznie, niemniej jednak ze względu na przywilej egzekucyjny wynikający z art. 141 ust. 1 pkt 1 i maksymalne granice potrąceń określone w art. 140 ust. 4 ustawy z dnia 17 grudnia 1998 roku o rentach i emeryturach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych ( Dz.U. 2017, poz. 1383) egzekucja z tego świadczenia byłaby nieefektywna i wymagała od wierzyciela oczekiwania kilku lat na zaspokojenie jego należności. W konsekwencji wszczęcie egzekucji z nieruchomości było jedyną realną dla wierzycieli szansą uzyskania zaspokojenia ich należności w rozsądnym czasie. Zadłużenie powódki wobec (...) Spółdzielni Mieszkaniowej wynosiło ponad 20 tys. zł, obejmowało więc należności wieloletnie za korzystanie z lokalu i w tej sytuacji za wiarygodne należało uznać zeznania powódki co do tego, że wskazana Spółdzielnia zamierzała przyłączyć się do egzekucji z nieruchomości. W chwili zawarcia umowy pożyczki nieruchomości lokalowa należąca do powódki była już zajęta w postępowaniu egzekucyjnym prowadzonym z wniosku innego wierzyciela, co potwierdza opisana w umowie pożyczki wzmianka w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla tej nieruchomości ( § 2 umowy z 31 maja 2011 r. k. 11). W konsekwencji za polemikę z prawidłowo poczynionymi ustaleniami Sądu Okręgowego należy uznać stwierdzenie apelującej, że spłata zadłużenia w kwocie 4540 zł mieściła się w granicach możliwości finansowych powódki i nie powodowała stanu przymusowego położenia w rozumieniu art. 388 § 1 k.c.

Nie sposób też zaakceptować wyводу apelującej, że skoro B. C. część pożyczki pozostała po spłacie długów zamierzała przeznaczyć na inwestycje w działalność gospodarczą, którą zamierzała prowadzić z córką, to nie świadczy to o jej przymusowym położeniu. Wręcz przeciwnie, poszukiwanie przez nią możliwości zarobkowania wskazuje na podejmowane próby rozwiązania trudnej sytuacji materialnej rodziny. Niesłuszny jest również zarzut dotyczący wartości dowodowej zeznań świadka G. M., która w ocenie Sądu Okręgowego była znikoma. Ocenę tę należy podzielić. Świadek nie pamiętał okoliczności zawarcia przez strony umowy pożyczki w jego kancelarii, w szczególności momentu przekazywania powódce pieniędzy przez przedstawiciela pozwanej. Twierdzenie o tym, że zostały one przekazane powódce opierał na zawartym w akcie notarialnym pokwitowaniu przyjęcia przez nią sumy 52.684,57 zł. W konsekwencji słusznie Sąd Okręgowy przyjął, że zeznania tego świadka nie pozwoliły na ustalenie istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy faktów.

Nie mogły odnieść skutku zarzuty apelacji dotyczące sprzeczności ustaleń faktycznych poczynionych przez Sąd pierwszej instancji w rozpoznawanej sprawie z materiałem dowodowym zebrany w sprawie karnej, która toczyła się przed Sądem Rejonowym w Chełmie (sygn. akt II K 59/13) i zakończyła się wyrokiem uniewinniającym przedstawicieli pozwanej od zarzutu oszustwa (art. 286 § 1 k.k.). Zasada samodzielności jurysdykcyjnej sądu w postępowaniu cywilnym doznaje ograniczenia w zakresie wskazanym w art. 11 k.p.c., zgodnie z którym ustalenia wydanego w postępowaniu karnym prawomocnego wyroku skazującego co do popełnienia przestępstwa wiążą sąd w postępowaniu cywilnym. W rozpoznawanej sprawie Sąd nie jest związany ustaleniami Sądu Rejonowego w Chełmie, w sprawie o sygn. akt II K 59/13, które stały się podstawą wyroku uniewinniającego przedstawicieli pozwanej spółki od zarzutu oszustwa.

Odnosnie do kwestionowanego przez powódkę faktu otrzymania od pozwanej kwoty 52.684,57 zł tytułem pożyczki, należy wyjaśnić, że pokwitowanie stanowi potwierdzenie spełnienia świadczenia przez dłużnika i z jego udzieleniem wiąże się domniemanie, że świadczenie zostało spełnione (art. 462 k.c.). Okazanie przez dłużnika pokwitowania wystawionego przez wierzyciela skutkuje przerzuceniem na tego ostatniego ciężaru obalenia domniemania związanego z posiadaniem pokwitowania poprzez udowodnienie, że dłużnik zobowiązania nie wykonał. Wierzyciel

może próbować obalić domniemanie za pomocą wszelkich możliwych środków dowodowych, ponieważ pokwitowanie jako dokument prywatny stanowi jedynie dowód tego, że zawarte w nim oświadczenie pochodzi od osoby, która podpisała się na dokumencie (art. 245 k.p.c.). W ocenie Sądu Apelacyjnego powódka nie obaliła domniemania związanego z posiadaniem przez pozwaną pokwitowania przyjęcia sumy 52684,57 zł tytułem pożyczki, a jej zeznania co do tego faktu Sąd Apelacyjny uznał za niewiarygodne.

W toku postępowania apelacyjnego zapadł prawomocny wyrok Sądu Rejonowego w Noweli Soli z 25 sierpnia 2016 r. (sygn. akt II K 1168/13) skazujący B. C. za czyn polegający na skierowaniu do Prokuratora Rejonowego w M. zawiadomienia o popełnieniu przestępstwa, w którym fałszywie oskarżyła P. W. (2) o dokonanie na jej szkodę przestępstwa z art. 286 § 1 k.k., podając nieprawdziwe okoliczności zawarcia w dniu 31 maja 2011 roku umowy pożyczki gotówkowej w kwocie 80 tys. zł i zarzucając pokrzywdzonemu niewywiązanie się z ustaleń tej umowy tj. popełnienia czynu opisanego w art. 234 k.k. Za popełnienie tego przestępstwa powódka została skazana na karę 10 miesięcy pozbawienia wolności, której wykonanie zostało warunkowo zawieszona na okres próby wynoszący 2 lata (kopia wyroku Sądu Rejonowego w Nowej Soli z 25 sierpnia 2016 r. k. 701).

W związku z uzupełnieniem postępowania dowodowego i ustaleniem nowych faktów w postępowaniu apelacyjnym należało uzupełnić ustalony przez Sąd Okręgowy stan faktyczny, przyjmując, że pozwana wywiązała się z obowiązku przekazania powódce kwoty 80 tys. zł tytułem pożyczki w tym kwoty 52.684,57 zł. W pozostałym zakresie Sąd Apelacyjny podziela ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd pierwszej instancji i przyjmuje je za własne.

W świetle uzupełnionego stanu faktycznego zarzut naruszenia art. 388 § 1 k.c. okazał się nieuzasadniony.

W pierwszej kolejności należy podkreślić, że sens art. 388 k.c. sprowadza się do tego, że ogranicza on skuteczność umów, których treść ma służyć niesprawiedliwej (nierównej) wymianie dóbr, jeżeli takie ukształtowanie treści umowy jest skutkiem wykorzystania przez jednego z kontrahentów pewnych cech osobowych drugiego kontrahenta lub szczególnej sytuacji, w jakiej on działa, utrudniających mu racjonalne podejmowanie decyzji. Dominujący w doktrynie i orzecznictwie pogląd przyjmuje, że dla oceny dysproporcji świadczeń właściwa jest chwila zawarcia umowy (tak np. Z. Radwański [w:] System Prawa Cywilnego, t. III, cz. 1 s. 387 oraz P. Machnikowski [w:] System Prawa Prywatnego, t. 5, s. 525). Znajduje on oparcie w literalnej wykładni art. 388 § 1 k.c., który *expressis verbis* ujmuje w ramach instytucji wyzysku zastrzeżenie świadczenia, którego wartość w chwili umowy przewyższa w rażącym stopniu wartość świadczenia drugiej strony. W piśmiennictwie i judykaturze prezentowany jest również pogląd, zgodnie z którym możliwa do zakwalifikowania w ramach wyzysku jest sytuacja, w której dysproporcja świadczeń w umowie powstała dopiero po jej zawarciu, lecz druga strona świadomie przewidziała i wyzyskała tę sytuację. Aprobata dla takiego stanowiska uzasadniana jest postulatem elastycznej wykładni określenia „rażący” użytego w art. 388 § 1 k.c. (por. W. Popiołek [w:] Kodeks Cywilny. Komentarz. pod red. K. Pietrzykowskiego, Warszawa 2009, t.1, s. 1122 oraz wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z 10 stycznia 1995 r., I ACr 839/94, OSA 1997, Nr 7-8, poz. 46). Współcześnie argument ten zyskuje na znaczeniu ze względu na szeroką skalę działalności podmiotów świadczących usługi parabankowe oraz nieefektywny nadzór finansowy ze strony organów państwa nad ich działalnością. Z tego względu należy poszukiwać możliwie szerokiej formuły ochrony prawnej konsumenta w tym także w ramach instytucji wyzysku (art. 388 k.c.). W konsekwencji w ocenie Sądu Apelacyjnego w ustalonym stanie faktycznym należy podzielić ostatni z przedstawionych poglądów co do chwili miarodajnej do oceny rażącej dysproporcji świadczeń stron w rozumieniu art. 388 § 1 k.c.

Skarżąca nietrafnie zarzuca, że taka dysproporcja nie wystąpiła w przypadku kwestionowanej przez stronę powodową umowy, ponieważ przewłaszczenie nieruchomości lokalowej w celu zabezpieczenia spłaty pożyczki nie było świadczeniem wzajemnym powódki z umowy pożyczki. W istocie mamy do czynienia z dwiema czynnościami prawnymi, tj. pożyczką i przewłaszczeniem na zabezpieczenie, pomiędzy którymi występuje ścisła zależność gospodarcza. Umowa o przewłaszczenie nieruchomości na zabezpieczenie nie została stypizowana przez ustawodawcę i należy do umów nienazwanych zawieranych w granicach autonomii woli stron wyznaczonych w art. 353<sup>(1)</sup> k.c. W orzecznictwie wyjaśnia się, że stanowi ona odrębny byt prawny od stosunku prawnego stanowiącego podstawę (causa)

zawarcia samej umowy o przewłaszczenie (tak też Sąd Najwyższy w wyrokach z: 29 maja 2000 r., III CKN 246/00, Legalis i 8 marca 2002 r. III CKN 748/00, Legalis).

W ocenie Sądu Apelacyjnego w ustalonym stanie faktycznym przy ocenie rażącej dysproporcji świadczeń stron, należy wziąć pod uwagę stan, który powstał w wyniku wykonania obu umów. Powódka uzyskała przysporzenie z tytułu udzielonej jej pożyczki w kwocie 80 tys. zł, natomiast pozwana spółka nabyła prawo własności nieruchomości o wartości niemal dwukrotnie wyższej z uwagi na utratę przez B. C. roszczenia o zwrotne przeniesienie własności. Pozwana, znając sytuację materialną powódki w tym bardzo niski poziom jej stałych dochodów i brak majątku, którego spieniężenie umożliwiłoby spłatę zobowiązań, ustalając niekorzystny dla powódki harmonogram spłaty pożyczki przewidziała, że dojdzie do utraty przez nią roszczenia o zwrotne przeniesienie własności. Na uwagę zasługuje także to, że postanowienia umowy pożyczki i przewłaszczenia na zabezpieczenie nie przewidują sposobu rozliczenia nadwyżki stanowiącej różnicę pomiędzy wartością przejętego przez pozwaną lokalu a kwotą zobowiązania powódki z tytułu zwrotu pożyczki. De facto zatem dla pożyczkobiorcy całkowity koszt pożyczki w związku z utratą roszczenia o zwrotne przeniesienie własności nieruchomości lokalowej był dużo wyższy niż kwota z tytułu należnych pozwanej odsetek umownych. Zupełnie zatem sztuczne byłoby traktowanie pożyczki i przewłaszczenia na zabezpieczenie jako dwóch niezależnych czynności prawnych i dokonanie oceny rażącej dysproporcji świadczeń tylko w odniesieniu do świadczeń stron z umowy pożyczki z pominięciem skutków prawnych wynikających z utraty przez pożyczkobiorcę roszczenia o zwrotne przeniesienie własności. Z tych przyczyn w realiach rozpoznawanej sprawy chwilą miarodajną dla oceny dysproporcji świadczeń stron musi być moment utraty przez powódkę roszczenia o zwrotne przeniesienie własności, co pozwana przewidziała i świadomie wyzyskała, narzucając warunki spłaty, którym powódka nie była w stanie sprostać.

Nie zasługują na aprobatę wywody apelującej odnoszące się do ceny wywołania przy sprzedaży nieruchomości na licytacji w postępowaniu egzekucyjnym. Nie można bowiem zakładać z prawdopodobieństwem graniczącym z pewnością, że lokal B. C. zostałby sprzedany na drugiej licytacji za cenę wywołania stanowiącą 2/3 sumy oszacowania. Bezpodstawne jest założenie skarżącej, że nie byłoby zainteresowanych nabyciem tego lokalu i nie wylicytowano by ceny odpowiadającej jego wartości rynkowej. W konsekwencji należy podzielić ocenę prawną Sądu pierwszej instancji, że rażąca dysproporcja świadczeń stron wyraża się w tym, że w zamian za udzielenie powódce pożyczki w kwocie 80 tys. zł pozwana nabyła prawo własności lokalu o wartości niemal dwukrotnie wyższej niż kwota pożyczki.

Na aprobatę zasługuje także stanowisko Sądu Okręgowego odnośnie do przymusowego położenia powódki w momencie zawarcia umowy pożyczki. W świetle przytoczonych w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku poglądów piśmiennictwa, które należy podzielić, nawet przemijające trudności w spłacie zobowiązań stanowiące motyw wyzbywania się przez dłużnika majątku na warunkach dla niego skrajnie niekorzystnych należy kwalifikować jako przymusowe położenie w rozumieniu art. 388 § 1 k.c.

Ze względu na rozporządzenie przez pozwaną nabytą od powódki nieruchomością lokalową nie zachodziły przesłanki do dochodzenia roszczeń wyrównujących świadczenia stron, o których stanowi art. 388 § 1 k.c. Z tego względu w rachubę nie wchodzi zmiana harmonogramu spłaty pożyczki czy obniżenie wysokości rat w zamian za przywrócenie powódce roszczenia o zwrotne przeniesienie własności lokalu. W konsekwencji jedynie unieważnienie umowy spełni cel art. 388 k.c.

Z tych przyczyn na podstawie art. 385 k.p.c. należało oddalić apelację, orzekając o kosztach postępowania apelacyjnego na podstawie art. 98 § 1 i § 3 k.p.c.

SSO (del.) Dagmara Olczak-Dąbrowska SSA Katarzyna Polańska-Farion SSA Roman Dzięczek