

Sygn. akt I C 443/17

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 marca 2018 roku

Sąd Okręgowy w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Sądu Rejonowego del. Jarosław Łukowski

Protokolant: stażysta Natalia Warczak

po rozpoznaniu w dniu 22 lutego 2018 roku w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa M. S.

przeciwko A. C. (1)

o stwierdzenie nieważności umowy ewentualnie o zapłatę

I. zasądza od pozwanego A. C. (1) na rzecz powódki M. S. kwotę 85.067,67 zł (osiemdziesiąt pięć tysięcy sześćdziesiąt siedem złotych sześćdziesiąt siedem groszy) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 14 października 2016 roku do dnia zapłaty;

II. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

III. zasądza od pozwanego A. C. (1) na rzecz powódki M. S. kwotę 5.717 zł (pięć tysięcy siedemset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;

IV. nakazuje ściągnąć od pozwanego A. C. (1) na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Gdańsku kwotę 3.954 zł (trzy tysiące dziewięćset pięćdziesiąt cztery złote) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

## UZASADNIENIE

Powództwem wytoczonym przeciwko pozwanemu A. C. (1) powódka M. S. wniosła o stwierdzenie nieważności umowy pożyczki i umowy przeniesienia prawa własności nieruchomości w celu zabezpieczenia zapłaty wierzytelności pieniężnej zawartej w dniu 8 października 2015 r. przed notariuszem M. M., rep. (...) nr (...), oraz zmiany umowy pożyczki i przeniesienia prawa własności na zabezpieczenie zawartej w dniu 16 marca 2016 r. przed notariuszem A. C. (2), rep. (...) nr (...) ewentualnie o zasądzenie kwoty 88.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 13 października 2016 r. Wniosła również o zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

Powódka wyjaśniła, że z powodu znacznych problemów finansowych bezskutecznie starała się o uzyskanie kredyt w bankach. W związku z tym w dniu 6 października 2015 r. zawarła umowę pośrednictwa w usługach finansowych z G. B. (1), na podstawie której miał on jej pomóc w otrzymaniu finansowania. G. B. (1) przekonał powódkę, że w pierwszej kolejności powinna zaciągnąć pożyczkę od prywatnego inwestora na spłatę zadłużenia, dzięki czemu później będzie możliwe uzyskanie kredytu w banku. W związku z tym G. B. (1) skontaktował powódkę z pozwanym A. C. (1), z którym w dniu 8 października 2015 r. podpisała umowę pożyczki wraz z przewłaszczeniem na zabezpieczenie jej nieruchomości, przy ul. (...) w G.. Zgodnie z tą umową pożyczka miała wynosić 97.372 zł z terminem zwrotu do 8 kwietnia 2016 r., ale w rzeczywistości powódka otrzymała jedynie 55.000 zł, które tego samego dnia zapłaciła

komornikowi sądowemu celem spłaty zadłużenia. Powódka nie była w stanie spłacić pożyczki w terminie, ponieważ G. B. (1) nie uzyskał dla niej kredytu, dlatego pod wpływem przymusu i szantażu utraty mieszkania w dniu 16 marca 2016 r. zawarła z pozwanym umowę zmieniającą umowę pożyczki z 8 października 2015 r. Zgodnie z tą umową pożyczka miała wynosić 145.200 zł z terminem zwrotu do 30 czerwca 2016 r., ale mimo jej zawarcia powódka nie otrzymała od pozwanego dodatkowych pieniędzy. Powódka ostatecznie nie spłaciła pożyczki zaciągniętej u pozwanego, dlatego sprzedał on jej mieszkanie. Zdaniem powódki, zawarte przez nią umowy powinny być uznane za nieważne na podstawie art. 58 § 2 k.c. i art. 388 § 1 k.c. Pozwany bowiem ją oszukał wykorzystując jej podeszły wiek, zły stan zdrowia, przymusowe położenie i brak doświadczenia. Ponadto, powódka nie została poinformowana o skutkach zawarcia umowy pożyczki z przewłaszczeniem na zabezpieczenie ani zapoznana z treścią aktu notarialnego, zaś notariusz nie uregulował w umowie sposobu rozliczeń pomiędzy stronami kwoty stanowiącej różnicę pomiędzy kwotą pożyczki a wartością nieruchomości. Powódka podniosła również, że w dniu 11 października 2016 r. złożyła pozwanemu oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych jej oświadczeń woli, ponieważ zostały one złożone pod wpływem błędu. Odnośnie roszczenia o zapłatę powódka podniosła, że pozwany po przejęciu i sprzedaży jej nieruchomości powinien rozliczyć się z nią z uzyskanej kwoty. Skoro zatem wartość nieruchomości wynosiła 143.000 zł to pozwany powinien dopłacić jej różnicę między tą kwotą a kwotą 55.000 zł przekazaną jej tytułem pożyczki.

(pozew, k. 2-9; protokół z rozprawy z 15 lutego 2018 r., płyta CD, k. 292)

Pozwany A. C. (1) w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

Pozwany zaprzeczył, aby powódka nie otrzymała pożyczki w wysokości wskazanej w umowach oraz aby działała pod wpływem błędu bądź przymusu. W szczególności powódka dobrowolnie podpisała umowę i wiedziała jakie są jej warunki. Odnośnie żądania stwierdzenia nieważności umów z 8 października 2015 r. i 16 marca 2016 r. pozwany podniósł, że powódka nie posiada interesu prawnego w wytoczeniu takiego powództwa. Po przejściu prawa własności na pozwanego nieruchomość przy ul. (...) w G. była bowiem przedmiotem dalszego obrotu, dlatego powódka nie może żądać unieważnienia umów przenoszących jej własność, lecz powinna wystąpić z roszczeniem o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Odnośnie oświadczenia o uchyleniu się przez powódkę od skutków jej oświadczenia woli pozwany podniósł, że zostało ono złożone dopiero 20 października 2016 r., a pismo powódki zostało przez niego odebrane 14 listopada 2016 r., a więc już po upływie rocznego terminu. Pozwany przyznał, że wartość nieruchomości wynosiła 143.000 zł, dlatego przekazując powódce kwotę 145.200 zł w całości rozliczył się z nią z umowy.

(odpowiedź na pozew, k. 182-192)

### ***Sąd ustalił następujący stan faktyczny:***

Powódka M. S. mieszkała razem z córką M. T. w stanowiącym jej własność mieszkaniu przy ul. (...) w G.. Z tytułu utrzymania tego lokalu powódka posiadała w Spółdzielni Mieszkaniowej „(...)” w G. zadłużenie w wysokości wynoszącej około 55.000 zł w związku z czym komornik sądowy przy Sądzie Rejonowym w Gdyni I. M. na wniosek spółdzielni prowadziła przeciwko niej postępowanie egzekucyjne a jej nieruchomości została obciążona hipoteką przymusową w kwocie 8.835,26 zł. W celu wyegzekwowania zadłużenia komornik wszczął egzekucję z nieruchomości powódki.

(dowody: umowa pożyczki oraz umowa przeniesienia prawa własności nieruchomości w celu zabezpieczenia zapłaty wierzytelności pieniężnej z 8 października 2015 r., rep. (...) nr (...), k. 18-20; wydruk z księgi wieczystej nr (...), k. 25-38; zeznania świadka M. T., płyta CD, k. 251; zeznania powódki, płyta CD, k. 273)

W 2015 r. G. B. (1) prowadził działalność gospodarczą polegającą na świadczeniu usług finansowych w związku z czym regularnie sprawdzał obwieszczenia o licytacjach nieruchomości. W Urzędzie Miejskim w G. znalazł on informację o prowadzeniu egzekucji z nieruchomości powódki M. S., dlatego udał się do jej mieszkania i zaproponował swoją pomoc w uniknięciu licytacji. W związku z tym w dniu 6 października 2015 r. powódka zawarła z G. B. (1) umowę pośrednictwa

w usługach finansowych, na podstawie której miał on pomóc jej w uzyskaniu finansowania na spłatę długu względem spółdzielni mieszkaniowej. Po zawarciu tej umowy G. B. (1) wykonał zdjęcia mieszkania powódki i przekonał M. S., że z uwagi na brak zdolności kredytowej w pierwszej kolejności powinna zaciągnąć pożyczkę od osoby prywatnej, z której spłaci swoje zadłużenie, dzięki czemu on będzie w stanie uzyskać dla niej kredyt w banku na spłatę tej pożyczki. Powódka wyraziła zgodę na takie rozwiązanie, dlatego G. B. (1) pojechał z M. T. do spółdzielni mieszkaniowej, aby dowiedzieć się ile dokładnie wynosi zadłużenie M. S.. Następnie, przywiózł do mieszkania powódki D. K., która była ówczesną partnerką pozwanego A. C. (1). G. B. (1) przedstawił wówczas D. K. powódce i jej córce jako pełnomocnika pożyczkodawcy, a D. K. oglądała mieszkanie powódki.

(dowód: umowa pośrednictwa w usługach finansowych nr (...) z 6 października 2015 r., k. 17; zeznania świadka M. T., płyta CD, k. 251 i 273; częściowo zeznania świadka G. B. (1) i D. B., płyta CD, k. 251 i 273; zeznania powódki, płyta CD, k. 273)

W dniu 8 października 2015 r. G. B. (1) zawiózł M. S. i M. T. do kancelarii notarialnej notariusza M. M., gdzie powódka M. S. zawarła z pozwanym A. C. (1) reprezentowanym przez D. K. umowę pożyczki oraz umowę przeniesienia prawa własności nieruchomości w celu zabezpieczenia zapłaty wierzytelności. Zgodnie z tą umową pozwany pożyczył powódce kwotę 97.372 zł oprocentowaną w wysokości 10 % w skali roku na okres do dnia 8 kwietnia 2016 r. (§ (...)). W celu zabezpieczenia spłaty pożyczki powódka M. S. przeniosła na pozwanego A. C. (1) prawo własności nieruchomości przy ul. (...) w G. (§ (...)). Umowa przewidywała również, że po spłaceniu przez powódkę całej wierzytelności z tytułu umowy pożyczki pozwany przeniesie na nią z powrotem własność lokalu (§ (...) ust. (...)). W przypadku natomiast bezskutecznego upływu terminu wymagalności pozwany był zobowiązany wezwać powódkę na piśmie do spełnienia zobowiązania wyznaczając jej dodatkowy przynajmniej 7-dniowy termin, a po jego bezskutecznym upływie, był uprawniony do skorzystania z zabezpieczenia poprzez rozporządzenie nieruchomością, w tym do jej sprzedaży, aż do zaspokojenia całej wierzytelności z tytułu pożyczki (§ (...) ust. (...) i (...)).

Przed zawarciem umowy M. T. przeliczyła pieniądze w kwocie 55.000 zł, które D. K. przyniosła do kancelarii notarialnej. Powódka i jej córka nie miały natomiast wpływu na treść aktu notarialnego, który był uzgadniany przez notariusza z G. B. (1) i D. K.. M. S. i M. T. nie zapoznawały się z jego treścią umowy przed jej podpisaniem, nie słuchały dokładnie treści aktu odczytywanego przez notariusza ani nie rozumiały skutków dokonywanej czynności.

(dowód: umowa pożyczki oraz umowa przeniesienia prawa własności nieruchomości w celu zabezpieczenia zapłaty wierzytelności pieniężnej z 8 października 2015 r., rep. (...) nr (...), k. 18-20; zeznania świadka M. T., płyta CD, k. 251 i 273; zeznania świadka M. M., płyta CD, k. 251; częściowo zeznania świadka G. B. (1), płyta CD, k. 251; zeznania powódki, płyta CD, k. 273)

Po podpisaniu aktu notarialnego powódka M. S. otrzymała od D. K. kwotę 55.000 zł. Następnie D. K. zawiozła powódkę, M. T. i G. B. (1) do kancelarii komorniczej komornika I. M., gdzie powódka wpłaciła komornikowi wszystkie otrzymane pieniądze. Na miejscu okazało się jednak, że jej dług jest o 277 zł większy niż kwota pożyczki, dlatego G. B. (1) z własnych pieniędzy dopłacił brakującą kwotę. Po spłacie zadłużenia M. S. i M. T. uzgodniły z G. B. (1), że ten w ciągu 6 miesięcy pomoże im uzyskać kredyt w banku, z którego spłacą pożyczkę udzieloną przez pozwanego A. C. (1).

(dowód: potwierdzenie wpłaty z 8 października 2015 r., k. 23; zeznania świadka M. T., płyta CD, k. 251 i 273; częściowo zeznania świadka G. B. (1), płyta CD, k. 251; zeznania powódki, płyta CD, k. 273)

G. B. (1) nie uzyskał dla powódki kredytu w umówionym terminie tłumacząc jej, że potrzebuje na to więcej czasu. W związku z tym przekonał on M. S., że przed nadejściem terminu spłaty pożyczki powinna podpisać aneks do umowy, w którym zostanie zmieniona data spłaty pożyczki. M. S. zapoznała się wówczas z treścią umowy z 8 października 2015 r. i zdała sobie sprawę, że wpisana w niej inną kwotę pożyczki, czyli 97.372 zł zamiast rzeczywiście otrzymanej kwoty 55.000 zł. G. B. (1) wyjaśnił jej jednak, że kwota 97.372 zł obejmuje również koszty pożyczki w wysokości 55.000 zł. W związku z tym w dniu 16 marca 2016 r. M. S. pojechała z G. B. (1) do kancelarii notarialnej notariusza A. C. (2), gdzie podpisała z pozwanym A. C. (1) reprezentowanym przez D. K. aneks do umowy pożyczki z 8 października 2015 r., na podstawie którego zmieniono kwotę udzielonej pożyczki z 97.372 zł na 145.200 zł oraz wyznaczono nowy termin

zwrotu pożyczki na dzień 30 czerwca 2016 r. Jednocześnie M. S. udzieliła D. K. pełnomocnictwa do: jej wymeldowania z mieszkania przy ul. (...) w G. oraz reprezentowania jej i składania w jej imieniu wszelkich oświadczeń i wniosków we wszystkich sprawach dotyczących tej nieruchomości oraz do dokonywania wszelkich innych czynności jakie okażą się niezbędne do realizacji pełnomocnictwa.

Po podpisaniu tej umowy M. S. nie otrzymała żadnych pieniędzy.

(dowód: zmiana umowy pożyczki i przeniesienia prawa własności na zabezpieczenie z 16 marca 2016 r., rep. (...) nr (...), k. 21-22; zeznania świadków: M. T. i A. C. (2), płyta CD, k. 251; zeznania powódki, płyta CD, k. 273)

Powódka M. S. nie spłaciła pożyczki, dlatego pozwany A. C. (1) w dniu 13 października 2016 r. sprzedał jej mieszkanie M. W.. D. K. pisemnie poinformowała powódkę o sprzedaży nieruchomości na poczet jej zadłużenia.

(dowód: pismo D. K. i wydruk z księgi wieczystej nr (...), k. 24-38; zeznania świadka M. T., płyta CD, k. 251; zeznania powódki, płyta CD, k. 273; zeznania pozwanego, płyta CD, k. 292)

W dniu 20 października 2016 r. powódka M. S. złożyła oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych swoich oświadczeń woli złożonych przez nią przy zawarciu umów z 8 października 2015 r. i 16 marca 2016 r. powołując się na działanie pod wpływem błędu. Pozwany A. C. (1) pismo od M. S. odebrał w dniu 14 listopada 2016 r.

(dowód: pismo z 11 października 2016 r. wraz z potwierdzeniem nadania, k. 39-40; wydruk ze strony (...) k. 195)

Obecnie powódka M. S. ma 78 lat. Posiada podstawowe wykształcenie, pracowała w stoczni jako magazynier a później w laboratorium wojskowym. Córka powódki M. T. ma 48 lat i również ma podstawowe wykształcenie. W 2016 r. do powódki M. S. zgłosiła się D. Z., które przekonała ją do zaciągnięcia w bankach kilku pożyczek w celu wykupienia mieszkania od pozwanego. Pieniądze pożyczone przez powódkę w bankach zostały jednak zabrane przez D. Z., dlatego w tej sprawie Prokuratura Okręgowa w Gdańsku prowadzi śledztwo.

(dowód: umowy, k. 58-134; pisma Prokuratury Okręgowej w Gdańsku z 6 czerwca 2017 r. i 8 lutego 2018 r., k. 136 i 282; zeznania świadka M. T., płyta CD, k. 251 i 273; zeznania powódki, płyta CD, k. 273)

### **Sąd zważył, co następuje:**

W niniejszej sprawie bezspornym było, że powódka z powodu problemów finansowych zaciągnęła u pozwanego pożyczkę, której spłata została zabezpieczona przez przeniesienie na pozwanego prawa własności nieruchomości powódki przy ul. (...) w G. o wartości 143.000 zł, a także że powódka nie spłaciła tej pożyczki w związku z czym pozwany sprzedał przejętą nieruchomość. Okoliczności te znalazły potwierdzenie w treści dokumentów w postaci aktów notarialnych z 8 października 2015 r. i 16 marca 2016 r. oraz piśmie D. K. do powódki, a także w zeznaniach przesłuchanych osób. Kwestią zasadniczą było natomiast wyjaśnienie okoliczności zawarcia przez strony umowy pożyczki z przewłaszczeniem na zabezpieczenie, a w szczególności ustalenie czy powódka tytułem pożyczki rzeczywiście uzyskała 55.000 zł, mimo że w umowach wskazano kwoty 97.372 zł (k. 18) i 145.200 zł (k. 21). Należy przy tym wyjaśnić, że na przeszkodzie w badaniu tej kwestii nie stał art. 247 k.p.c. wprowadzający ograniczenia w zakresie wykorzystania przez uczestników czynności prawnej środków dowodowych w postaci zeznań świadków lub przesłuchania stron przeciwko osnowie (treści) lub ponad osnowę dokumentu obejmującego konkretną czynność. Przyjmuje się jednak, iż ograniczenia powyższe nie znajdują zastosowania w kwestii badania zgodności z prawdą oświadczenia ujętego w dokumencie (tak np. Sąd Apelacyjny w Krakowie w wyroku z 10 listopada 2016 r., sygn. akt I ACa 636/16 – k. 41-51). Zweryfikowanie oświadczeń powódki co do wysokości udzielonej jej pożyczki było więc dopuszczalne w oparciu o zeznania świadków i stron. W tym zakresie powódka i pozwany oraz wskazani przez nich świadkowie przedstawili dwie sprzeczne wersje wydarzeń – powódka M. S. i jej córka M. T. twierdziły, że tytułem pożyczki powódka otrzymała jedynie 55.000 zł, podczas gdy pozwany A. C. (1) oraz świadkowie G. B. (1), G. B. (2) i D. K. zeznali, że pożyczka była równa kwotom wskazanym w aktach notarialnych, czyli łącznie 145.200 zł. Sąd w tym zakresie dał wiarę powódce M. S. i świadkowi M. T. uznając ich zeznania za spójne, spontaniczne i

rzetelne. Powódka i świadek zgodnie wskazały, że posiadały w spółdzielni mieszkaniowej zadłużenie z tytułu kosztów utrzymania mieszkania, które w 2015 r. wynosiło około 55.000 zł w związku z czym przeciwko powódce prowadzono egzekucję skierowaną do jej lokalu przy ul. (...) w G.. Potwierdza to w szczególności treść księgi wieczystej prowadzonej dla tej nieruchomości, z której wynika, że w dniu 3 października 2011 r. Sąd Rejonowy w Gdyni wystawił przeciwko powódce nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym będący podstawą wpisu hipoteki przymusowej w kwocie 8.835,26 zł na rzecz spółdzielni mieszkaniowej (k. 37-38). Ponadto, również świadek G. B. (1) przyznał, że w Urzędzie Miejskim w G. znalazł obwieszczenie o licytacji nieruchomości powódki, dlatego zaproponował jej swoje usługi. Wiarygodnie brzmią więc wyjaśnienia powódki i jej córki, że pożyczka zorganizowana przez G. B. (1) miała być zaciągnięta na spłatę zadłużenia, aby uniknąć egzekucji z lokalu. Potwierdza to również fakt, że G. B. (1) i M. T. razem pojechali do biura spółdzielni, aby dowiedzieć się ile dokładnie wynosi dług powódki. Ponadto, świadek D. K. również zeznała, że powódka podpisując umowę z 8 października 2015 r. zaciągnęła pożyczkę właśnie na spłatę zadłużenia. Zdaniem Sądu jednoznacznie świadczy to o tym, że pożyczka udzielona M. S. miała być równa jej zadłużeniu w spółdzielni mieszkaniowej, czyli wynosiła 55.000 zł. Brak natomiast dowodów, który racjonalnie wyjaśniałyby na co powódka miałaby zaciągnąć pozostałą część pożyczki, tj. ponad kwotę 55.000 zł. Ponadto, zeznania M. S. i M. T. korespondują z treścią potwierdzenia wpłaty wystawionego przez komornika sądowego I. M. z 8 października 2015 r., z którego wynika, że w tym dniu powódka tytułem spłaty zadłużenia przekazała komornikowi 55.277 zł (k. 23). Dokument ten dopełnia zatem wyjaśnienia powódki i jej córki, że od razu po podpisaniu umowy pojechały z G. B. (1) i D. K. do komornika, aby wpłacić otrzymane pieniądze, co zresztą potwierdzili również świadkowie G. B. (1) i D. K.. Logiczne są też wyjaśnienia M. S. i M. T., że w kancelarii komorniczej okazało się, że dług powódki urósł o 277 zł (potwierdza to dowód wpłaty na kwotę 55.277 zł), dlatego G. B. (1) z własnych pieniędzy dopłacił brakującą kwotę. Gdyby zaś powódka rzeczywiście otrzymała 97.372 zł to taka sytuacja nie miałaby miejsca. Sąd analizując kwestię wysokości udzielonej powódce pożyczki miał też na uwadze, że brak dowodów, z których wynikałoby, że powódka oprócz kwoty 55.000 zł po podpisaniu umowy z 8 października 2015 r. otrzymała dodatkowe 42.372 zł, a także aby po zawarciu aneksu z 16 marca 2016 r. wypłacono jej kolejne 47.828 zł. Należy zauważyć, że powódka i jej córka nie są osobami wykształconymi i zamożnymi oraz uzyskują niewielkie dochody (powódka ma emeryturę w kwocie 1.377 zł a jej córka otrzymuje wynagrodzenie w kwocie około 1.400 zł), dlatego gdyby po spłacie długu w spółdzielni mieszkaniowej zostałyby im jeszcze 42.372 zł, a marca 2016 r. otrzymałyby dodatkowo jeszcze 47.828 to z pewnością wpłaciłyby te pieniądze do banku (na co brak dowodów) bądź wykorzystały je w inny sposób, w tym np. na spłatę innych długów. M. S. i M. T. zaprzeczyły jednak, aby oprócz długu w spółdzielni mieszkaniowej powódka miała inne zobowiązania, na które mogły być przeznaczone otrzymane środki, czemu Sąd w braku innych dowodów dał wiarę. Za niezgodne z prawdą należało natomiast uznać zeznania świadków G. B. (1) i D. B., którzy twierdzili, że powódka z otrzymanej od pozwanego pożyczki sfinansowała remont mieszkania. M. S. i M. T. zaprzeczyły temu twierdzeniu, a pozwany nie przedstawił żadnych innych kontrdowodów, np. fotografii mieszkania przy ul. (...) przed i po jego nabyciu przez niego oraz zeznań nowego właściciela M. W., który mógłby opisać jak wyglądało mieszkanie po jego nabyciu. Poza tym, świadkowie G. B. (1) i D. B. mówiąc o remoncie w mieszkaniu powódki wskazywali bardzo ogólnie, że widzieli w nim puszki z farbą oraz że mieszkanie to zostało pomalowane. Nie wskazali oni natomiast na żadne inne zmiany w wyglądzie tego lokalu po zawarciu pożyczki. Jest zaś oczywiste, że koszt pomalowania 52-metrowego mieszkania nie wynosi kilkudziesięciu tysięcy złotych, lecz maksymalnie kilkaset złotych. Nawet jeśli więc powódka rzeczywiście pomalowała mieszkanie to niemożliwym jest, aby zostało to sfinansowanie ze środków z pożyczki udzielonej przez pozwanego. Skoro więc brak dowodów pozwalających ustalić co miało się stać z udzieloną powódce pożyczką ponad kwotę 55.000 zł wpłaconą komornikowi, to należy przyjąć, że pieniądze te nigdy nie zostały jej przekazane.

Wersję M. S. i M. T. potwierdza również fakt, że powódka po nadejściu terminu spłaty pożyczki, w sierpniu, wrześniu i październiku 2016 r., za namową D. Z., zaciągnęła kilka pożyczek w bankach, aby spłacić pozwanego (np. k. 58-134). Gdyby zaś rzeczywiście otrzymała ona 145.200 zł to po zapłacie komornikowi kwoty 55.000 zł pozostałoby jej jeszcze około 90.000 zł, które mogłaby zwrócić pozwanemu,

Należy również zauważyć, że pozwany przyznał, że nieruchomość przy ul. (...) w G. była warta 143.000 zł. W takiej sytuacji całkowicie niezrozumiałe i nielogiczne jest dlaczego pozwany miałby pożyczyć powódce 145.200 zł

oprocentowane 10 % w skali roku ponosząc dodatkowo koszt prowizji G. B. (1) w wysokości 5.000 zł oraz koszty notarialne w łącznej wysokości 5.276,12 zł (oczywistym jest, że powódka nie miała pieniędzy na ich opłacenie, dlatego należy założyć, że zostały one poniesione przez pozwanego wbrew treści aktów notarialnych). Wynika z tego że pozwany udzielając powódce pożyczki w wysokości 145.200 zł nie osiągnąłby żadnego zysku, lecz stratę w wysokości kilku tysięcy skoro wysokość pożyczki i jej koszty przekraczały wartość przejętej nieruchomości. Przemawia to za tym, że powódka tytułem pożyczki rzeczywiście otrzymała od pozwanego tylko 55.000 zł w zamian za co pozwany chciał przejąć jej mieszkanie o wartości 143.000 zł.

Należy również zauważyć, że pozwany nie przedstawił dowodów potwierdzających, że pożyczka była równa kwotom wskazanym w aktach notarialnych np. dowodu wypłaty środków w takiej wysokości z banku. Pozwany złożył jedynie umowę sprzedaży z 4 grudnia 2014 r. (k. 284-287), z której wynikało, że za kwotę 215.000 zł sprzedał on lokal odziedziczony po babci. Pozwany w tym kontekście podniósł, że uzyskane w ten sposób środki trzymał w domu i następnie przeznaczył je na pożyczkę dla powódki. Zdaniem Sądu nieprawdopodobne jest, jednak aby 30-letni przedsiębiorca jakim był wówczas pozwany przez okres prawie roku trzymał w domu około 140.000 zł zamiast wpłacić je do banku na oprocentowany rachunek. Poddaje to wątpliwość zeznania pozwanego co do posiadania przez niego środków przeznaczonych na pożyczkę dla powódki.

Sąd nie dał też wiary zeznaniom G. B. (1) i G. B. (2), iż nie zobowiązywali się oni do uzyskania dla powódki kredytu w banku na spłatę pożyczki zaciągniętej u pozwanego. Sąd w tym zakresie także dał wiarę zeznaniom M. S. i M. T., które logicznie twierdziły, że G. B. (1) zaproponował im zaciągnięcie pożyczki u osoby prywatnej na spłatę długu obciążającego nieruchomość, a w następnym kroku uzyskanie kredytu w banku na spłatę tej pożyczki. Taką wersję wydarzeń potwierdza przede wszystkim fakt, że G. B. (1) i D. B. po podpisaniu umowy pożyczki dalej utrzymywali z powódką kontakt. Gdyby zaś ich udział miał ograniczyć się jedynie do pośrednictwa między M. S. a A. C. (1) przy zawarciu pożyczki to kontakt powódki z G. B. (1) i D. B. z pewnością zakończyłby się po podpisaniu umowy z 8 października 2015 r. Ponadto, przy takiej wersji wydarzeń zrozumiałe są wyjaśnienia powódki, że zmianę umowy z 16 marca 2016 r. wydłużającą m.in. termin spłaty pożyczki podpisała ona na polecenie G. B. (1), który twierdził, że potrzebuje więcej czasu na zapewnienie powódce kredytu. Z tych przyczyn Sąd ustalił, że G. B. (1) zobowiązał się względem powódki i jej córki, że uzyska dla nich kredytu na spłatę pożyczki udzielonej przez A. C. (1), lecz celowo się z tego nie wywiązał po to, aby pozwany za pożyczkę w wysokości 55.000 zł przejął na własność nieruchomość o wartości 143.000 zł.

Odnosnie natomiast zeznań świadków M. M. i A. C. (2) – notariuszy, którzy sporządzili kwestionowane przez powódkę umowy, należy wskazać, że osoby te nie uczestniczyły w przeliczaniu pieniędzy przekazywanych powódce. Co szczególnie istotne, świadek A. C. (2) zeznała, że w czasie podpisywania aneksu z 16 marca 2016 r. w jej obecności powódce nie przekazano żadnych pieniędzy. Potwierdza to więc, że akt notarialny z 16 marca 2016 r. został podpisany jedynie po to, aby w sposób fikcyjny zwiększyć wysokość pożyczki udzielonej powódce tak, aby była ona porównywalna do wartości przewłaszczonej nieruchomości przez co pozwany uniknąłby obowiązku rozliczenia się z uzyskanej nadwyżki. Ponadto, w akcie tym powódka udzieliła pełnomocnictwa D. K. m.in. do jej wymeldowania z mieszkania oraz składania oświadczeń i dokonywania czynności w sprawach związanych z tą nieruchomością, co jednoznacznie wskazuje na rzeczywiste zamiary pozwanego oraz współpracujących z nim osób (G. B. (1), D. K. i D. B.), czyli przejęcie nieruchomości powódki w zamian za pożyczkę w wysokości znacznie niższej niż wartość nieruchomości.

Odnosnie natomiast okoliczności podpisania umowy z 8 października 2015 r. Sąd dał wiarę wyjaśnieniom notariusza M. M. uznając, że brak dowodów świadczących o tym, aby świadek przy dokonywaniu czynności notarialnej dopuścił się nieprawidłowości, które miałyby polegać na tym, że początkowo wpisał w akcie notarialnym i odczytał, że pożyczka udzielana powódce wynosi 55.000 zł, podczas gdy następnie po opuszczeniu sali w porozumieniu z D. K. zmienił ww. kwotę na 97.372 zł. Świadek M. T. początkowo utrzymywała, że notariusz odczytał, że pożyczka wynosi 55.000 zł i tyle wpisano w akcie notarialnym, ale konfrontowana ze świadkiem M. M. ostatecznie zeznała, że nie pamięta jaka kwota została podana przez notariusza. Jest więc prawdopodobne, że świadek M. T. była skoncentrowana na pieniądzach znajdujących się na stole, dlatego po sprawdzeniu, że cała kwota wynosi 55.000 zł świadek nie zapoznawała się z treścią aktu notarialnego przed jego podpisaniem przez powódkę oraz nie wsłuchiwała się w jego treść, co było

spowodowane jej złym samopoczuciem, zdenerwowaniem wywołanym pierwszą w życiu wizytą u notariusza, brakiem wiedzy i doświadczenia oraz posiadaniem zaufania do notariusza i do drugiej strony umowy. Podobnie należało ocenić zeznania powódki M. S., której Sąd nie dał wiary w części w jakiej utrzymywała, że notariusz na pewno odczytał kwotę 55.000 zł. Sąd oceniając zeznania świadka M. M. miał również na uwadze fakt, że świadek wykonuje zawód zaufania publicznego (notariusza), dlatego całkowicie nieprawdopodobnym jest, aby wchodził w porozumienie z D. K. i G. B. (1) po to, aby zwiększyć o około 43.000 zł wysokość pożyczki udzielanej powódce.

Powódka domagała się stwierdzenia nieważności umowy pożyczki z przewłaszczeniem nieruchomości na zabezpieczenie z 8 października 2015 r. oraz zmiany tej umowy z 16 marca 2016 r. ewentualnie zasądzenia od pozwanego kwoty 88.000 zł tytułem rozliczenia wartości przejętej przez niego nieruchomości.

Odnośnie pierwszego roszczenia powódka powołała się na sprzeczność obu umów z prawem i zasadami współzycia społecznego (art. 58 k.c.), działanie pod wpływem błędu (art. 84 k.c.) oraz instytucję wyzysku (art. 388 k.c.). W pierwszej kolejności należy zatem wskazać, że powództwo o ustalenie (stwierdzenie) nieważności stosunku prawnego (umowy) znajduje podstawę prawną w art. 189 k.p.c., zgodnie z którym powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Z tego przepisu wynika, że materialnoprawną przesłanką powództwa o ustalenie jest interes prawny powoda. Interes ten zachodzi wówczas gdy istnieje stan niepewności prawnej, a sam skutek, jaki wywoła uprawomocnienie się wyroku ustalającego zapewni powodowi ochronę jego prawnie chronionych interesów, czyli definitywnie zakończy spór istniejący lub prewencyjnie zapobiegnie powstaniu takiego sporu w przyszłości (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 czerwca 2009 r., II CSK 33/09, OSNC 2010, Nr B, poz. 47). Brak interesu prawnego ma natomiast miejsce, gdy stan tej niepewności prawnej może być usunięty w drodze dalej idącego powództwa. Należy przy tym dodać, że interes prawny musi mieć charakter obiektywny, a ciężar jego wykazania spoczywa na powodzie (art. 6 k.c.). Stwierdzenie braku interesu prawnego skutkuje natomiast oddaleniem powództwa bez konieczności dalszego badania i ustalania prawdziwości twierdzeń powoda, że dany stosunek prawny lub prawo istnieje.

W świetle tych uwag Sąd doszedł do wniosku, że powódka nie posiada interesu prawnego w domaganiu się ustalenia nieważności umów z 8 października 2015 r. i 16 marca 2016 r. Występując z tym roszczeniem dąży ona bowiem do odzyskania prawa własności nieruchomości przy ul. (...) w G., które zostało przeniesione na pozwanego. W takiej sytuacji powinna szukać ochrony przez wytoczenie dalej idącego powództwa, czyli powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym z art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece. Zgodnie z tym przepisem „w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym osoba, której prawo nie jest wpisane lub jest wpisane błędnie albo jest dotknięte wpisem nie istniejącego obciążenia lub ograniczenia, może żądać usunięcia niezgodności”. Ponadto, pozew taki powinien zostać wniesiony przeciwko obecnemu właścicielowi nieruchomości a nie przeciwko pozwanemu.

Ponadto, nawet ewentualne ustalenie, że kwestionowane przez powódkę umowy są nieważne, nie usunie niepewności prawnej i nie będzie skutkowało powrotnym przeniesieniem prawa własności na powódkę. Jak wskazał Sąd Apelacyjny w Gdańsku w wyroku z dnia 19 maja 2016 r. (sygn. akt I ACa 1103/15, Legalis): „Przede wszystkim wskazać należy na pogląd Sądu Najwyższego, który można uznać już za ugruntowany, iż zasada, w myśl której jeżeli powodowi przysługuje dalej idące powództwo o świadczenie, to nie ma on interesu prawnego w wytoczeniu powództwa o ustalenie stosunku prawnego lub prawa, nie ma charakteru bezwzględnego. Powód bowiem nie traci interesu prawnego, jeżeli w jego interesie niezwiązanym z wytoczonym powództwem leży wykazanie, że stosunek prawny nie istnieje, a więc jeżeli wyrok w sprawie o świadczenie nie usunie niepewności w zakresie wszelkich skutków, jakie wynikają lub mogą wynikać w przyszłości ze stosunku prawnego, którego istnienie powód kwestionuje (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 2 lipca 2015 r., V CSK 640/14, LEX nr 1766003 oraz przywołane w jego uzasadnieniu orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 8 marca 2001 r., I CKN 1111/00, z dnia 27 stycznia 2004 r., II CK 387/02 oraz wyrok z dnia 15 maja 2013 r., III CSK 254/12, LEX nr 1353202). Pogląd powyższy jest wyrazem takiego nurtu orzecznictwa Sądu Najwyższego, które nie wyklucza możliwości usunięcia niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym na podstawie orzeczenia sądu lub innych odpowiednich dokumentów bez potrzeby wykorzystania postępowania przewidzianego w art. 10 ust. 1 u.k.w.h. (np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 czerwca

2012 r., i orzeczenia przywołane w jego uzasadnieniu). Dobrym tego przykładem jest również postanowienie z dnia 25 sierpnia 2011 r. ( II CSK 665/10, LEX nr 898696) oraz wyrok z dnia 15 maja 2013 r. (III CSK 254/12, LEX nr 1353202), w których wyraźnie stwierdzono, że stronie kwestionującej stan prawny księgi wieczystej ujawniony w następstwie czynności prawnej, której ważność jest kwestionowana, przysługuje roszczenie z art. 189 k.p.c. o ustalenie nieważności umowy. Dotyczy to w szczególności sytuacji, w której wpisy w księdze wieczystej nie wykazują dalszych przejść prawa własności, a więc, że ujawniony stan jest następstwem wpisu dokonanego na podstawie umowy uznanej za nieważną. W takim wypadku ustalenie nieważności umowy wyjaśnia stan prawny, ponieważ przesądza, że wpis nabywcy dokonany został nieprawidłowo i wówczas do wykreślenia tego wpisu nie jest konieczne korzystanie przez właściciela z drogi przewidzianej w art. 10 u.k.w.h. Jeżeli jednak po zawarciu umowy, której ważność jest podważana w drodze powództwa o ustalenie, nastąpiło kolejne rozporządzenie i w księdze wieczystej figuruje następny nabywca, ustalenie nieważności wcześniejszej umowy nie przesądza o ważności tej, która stała się podstawą aktualnego wpisu i nie wystarczy do przywrócenia stanu księgi "o dwa kroki wstecz", co oznacza, że powództwo o ustalenie nie stanowi obiektywnie skutecznej drogi ochrony praw powoda."

W świetle powyższego należy wskazać, że pozwany w dniu 13 października 2016 r. sprzedał osobie trzeciej (M. W.) nieruchomości przejętą od powódki. Wobec tego ustalenie nieważności stosunku pożyczki z przewłaszczeniem na zabezpieczenie nie spowoduje, że powódka odzyska prawo własności tej nieruchomości. Wyrok uwzględniający roszczenie o stwierdzenie nieważności umów nie będzie więc mógł być podstawą wpisu do księgi wieczystej. Sąd uznał więc, że powódka nie posiada interesu prawnego w stwierdzeniu nieważności umów z 8 października 2015 r. i 16 marca 2016 r. Zbędne było zatem badanie czy ziściły się wskazane przez nią podstawy prawne tej nieważności (tj. sprzeczność z prawem i zasadami współżycia społecznego, błąd i wyzysk). Powództwo w tym zakresie podlegało zatem oddaleniu.

Sąd w znacznej części uwzględnił natomiast roszczenie o zapłatę. Należy wyjaśnić, że przewłaszczenie na zabezpieczenie jest umową zawieraną na podstawie art. 3531 k.c. pomiędzy dłużnikiem - właścicielem rzeczy a jego wierzycielem, stosownie do której dłużnik przenosi na wierzyciela własność rzeczy w celu zabezpieczenia wykonania jakiegoś zobowiązania. Intencją stron tej umowy nie jest więc przeniesienie własności rzeczy celem zaspokojenia zobowiązania np. z umowy pożyczki i przyjęcie przez wierzyciela świadczenia w postaci rzeczy na poczet długu z tytułu spłaty pożyczki. Przy przewłaszczeniu na zabezpieczenie realizacja zamierzonego przez strony celu następuje w ten sposób, że w razie niespłacenia długu wierzyciel może, jako nowy właściciel rzeczy, zaspokoić z niej swoją wierzytelność bez potrzeby zachowywania niektórych procedur dyktowanych interesem dłużnika, ale nie oznacza to, że ma on w tym zakresie pełną dowolność. W każdym wypadku zaspokojenia się wierzyciela z przewłaszczonej rzeczy następuje nie z chwilą nabycia przez wierzyciela własności rzeczy, ale z chwilą dokonania czynności powodującej zaspokojenie się wierzyciela z tej rzeczy i prowadzącej do umorzenia w całości lub w części zabezpieczonej wierzytelności. Co do zasady, strony umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie mogą określić sposób, w jaki właściciel przewłaszczonej rzeczy zaspokozi z niej swoją wierzytelność. Sposoby zaspokojenia się wierzyciela korzystającego z przewłaszczenia na zabezpieczenie nie są określone w ustawie, ale za dopuszczalne należy uznać tylko takie, które gwarantują ochronę praw dłużnika i pozostałych jego wierzycieli w sposób możliwie najbardziej zbliżony do rozwiązań ustawowych przyjętych dla zastawu zwykłego czy hipoteki. Zaspokojenie zabezpieczonej wierzytelności z przewłaszczonej rzeczy może więc nastąpić np. poprzez jej zatrzymanie i zachowanie wartości na poczet zabezpieczonej wierzytelności, zbycie, oddanie osobie trzeciej do odpłatnego korzystania bądź rozporządzenie w inny sposób. Z chwilą, kiedy w płaszczyźnie rzeczowej wierzyciel staje się bezwarunkowo właścicielem rzeczy i jako sposób zaspokojenia wierzytelności wybiera np. sprzedaż rzeczy, to ma on swobodę w dysponowaniu rzeczą jedynie w płaszczyźnie rzeczowej. W płaszczyźnie obligacyjnej wierzyciel jest natomiast zobowiązany postąpić z rzeczą, tak by został zaspokojony jego słuszny interes, ale i by ewentualna nadwyżka wartości prawa zabezpieczającego została przekazana dłużnikowi. Obowiązek wydania dłużnikowi nadwyżki kwoty uzyskanej przy zastosowaniu któregoś ze sposobów zaspokojenia się z przewłaszczonej rzeczy nad wartością pokrytego długu może wynikać z umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie, o ile strony uzgodnią w niej nie tylko samo zastosowanie zabezpieczenia, ale i sposób zaspokojenia się wierzyciela z przedmiotu zabezpieczenia na wypadek, gdyby dług nie został zaspokojony dobrowolnie oraz kwestie rozliczeń z tego tytułu pomiędzy nimi. Jeśli jednak strony nie umówią się co do tego, w jaki sposób wierzyciel ma się zaspokoić z przewłaszczonej rzeczy, i w jaki sposób ma się rozliczyć z dłużnikiem ze



zrealizowanego zabezpieczenia, to żądanie wydania dłużnikowi nadwyżki kwoty uzyskanej z przewłaszczonej rzeczy nad kwotą pokrywającą dług zabezpieczony prawem jej własności, znajduje podstawę w art. 405 k.c. Rozliczenie powinno być dokonane w pieniądzu, bowiem brak jest podstaw ku temu, by przewłaszczoną rzecz dzielić i zwracać dłużnikowi ewentualną nadwyżkę jej wartości w formie jakiegś wydzielonej części przewłaszczonej rzeczy.

Z treści zawartej przez strony umowy pożyczki z przewłaszczeniem nieruchomości na zabezpieczenie wynika, że powódka przeniosła na pozwanego prawo własności nieruchomości w celu zabezpieczenia jego wierzytelności o zwrot pożyczki wraz z odsetkami. Umowa ta przewidywała również, że w przypadku niezaspokojenia przez powódkę całości zabezpieczonej wierzytelności, pomimo nadejścia terminu jej wymagalności (ustalonego ostatecznie na 30 czerwca 2016 r.), pozwany – po uprzednim wyznaczeniu powódce dodatkowego 7-dniowego terminu – był uprawniony do skorzystania z zabezpieczenia poprzez rozporządzenie nieruchomością, w tym do jej sprzedaży, aż do zaspokojenia całej jego wierzytelności. Z tych zapisów jednoznacznie więc wynika, że pozwany mógł zaspokoić się z ustanowionego na jego rzecz zabezpieczenia poprzez sprzedaż nieruchomości. O wyborze takiego sposobu zabezpieczenia świadczy również treść pisma skierowanego do powódki przez pełnomocnika pozwanego - D. K., zgodnie z którym: „[...] A. C. (1) sprzedaje mieszkanie znajdujące się na ul. (...) na poczet długu” (k. 24). Ponadto, bezspornym było, że po upływie terminu na spłatę pożyczki pozwany nie przejął nieruchomości we władanie (np. sam w niej nie zamieszkał), lecz sprzedał ją w dniu 13 października 2016 r. Skoro więc zaspokoił on swoją wierzytelność przez zbycie nieruchomości to jednocześnie powinien rozliczyć się z powódką z kwotą nadwyżki przekraczającej jej zadłużenie. Strony zgodnie wskazały, że wartość nieruchomości wynosiła 143.000 zł, dlatego ta kwota powinna być podstawą rozliczeń. Odnosnie natomiast wysokości zadłużenia powódki Sąd – jak wyjaśniono wyżej – ostatecznie ustalił, że powódka otrzymała od pozwanego pożyczkę w wysokości 55.000 zł. Pozwany tytułem rozliczenia powinien więc zapłacić powódce kwotę 88.000 zł (143.000 zł – 55.000 zł), którą należało również pomniejszyć o należne pozwanemu odsetki umowne. Zgodnie z § (...) ust. (...) umowy z 8 października 2015 r. oprocentowanie pożyczki wynosiło 10 % w skali roku (k. 18). Ostateczny termin spłaty pożyczki został natomiast ustalony na 30 czerwca 2016 r. (§ (...) li. (...) umowy z 16 marca 2016 r. - k. 21). Umowa z 8 października 2015 r. w § (...) pkt (...) przewidywała również, po upływie terminu wymagalności pozwany powinien wezwać powódkę do spełnienia zobowiązania wyznaczając jej dodatkowy przynajmniej 7-dniowy termin (k. 19). Brak dowodów potwierdzających, aby pozwany wyznaczył powódce taki termin, dlatego należą mu się odsetki umowne jedynie za okres od dnia 8 października 2015 r. do dnia 30 czerwca 2016 r. liczone od kwoty rzeczywiście udzielonej powódce pożyczki, czyli od kwoty 55.000 zł. Odsetki te łącznie wynoszą więc 2.932,33 zł. Z tych przyczyn Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 85.067,67 zł (88.000 zł - 2.932,33 zł). W pozostałym zakresie powództwo podlegało natomiast oddaleniu.

Z tych przyczyn orzeczono jak w punkcie I i II wyroku.

Powódka domagała się zasądzenia odsetek ustawowych za opóźnienie od dnia 13 czerwca 2016 r., czyli od dnia sprzedaży przez pozwanego przejętej nieruchomości.

Zgodnie z art. 455 k.c. jeżeli termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania. Art. 481 § 1 k.c. stanowi natomiast, że wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego. Jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była oznaczona, należą się odsetki ustawowe za opóźnienie (art. 481 § 2 k.c.).

W przypadku umowy pożyczki z przewłaszczeniem na zabezpieczenie, w razie niewykonania przez dłużnika zobowiązania w umówionym terminie, wygasa zobowiązanie wierzyciela do powrotnego przeniesienia własności przewłaszczonej rzeczy na dłużnika. Z tą datą wierzyciel powinien dokonać umówionych czynności prowadzących do zaspokojenia zabezpieczonego długu i rozliczyć się z dłużnikiem. Jeśli umową stron nie zostanie objęty zarówno sposób zaspokojenia się wierzyciela korzystającego z zabezpieczenia przez przewłaszczenie, jak i kwestia rozliczeń pomiędzy stronami, to wierzyciel niezwłocznie po wygaśnięciu roszczenia o zwrotne przeniesienie własności nieruchomości obowiązany jest zadecydować o tym, jaki sposób zaspokojenia zastosuje i powiadomić o tym dłużnika,

a następnie przeprowadzić czynności konieczne do zaspokojenia się i umorzenia zabezpieczonego zobowiązania oraz do rozliczenia się z dłużnikiem z przedmiotu zabezpieczenia.

Pozwany w niniejszej sprawie zdecydował o zaspokojeniu swojej wierzytelności w stosunku do powódki poprzez sprzedaż nieruchomości, co miało miejsce w dniu 13 października 2016 r. Z właściwości zobowiązania łączącego strony wynikało, że pozwany powinien niezwłocznie rozliczyć się z powódką z nadwyżki kwoty uzyskanej z przewłaszczonej rzeczy nad wysokością jej zadłużenia. Pozwany w ogóle nie podjął jednak takich czynności, dlatego popadł w opóźnienie już następnego dnia po sprzedaży nieruchomości (14 października 2016 r.), dlatego od dnia powinien zapłacić powódce odsetki ustawowe za opóźnienie.

O kosztach procesu orzeczono w punkcie III wyroku na podstawie art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. i art. 100 zd. 2 k.p.c.

Powódka domagała się ustalenia nieważności dwóch umów ewentualnie zasądzenia kwoty 88.000 zł, z czego Sąd uwzględnił roszczenie o zapłatę do wysokości 85.067,67 zł. Powódka wygrała więc proces w 97 % a pozwany w 3 %. Wobec tego Sąd przyjął, że powódka ze swoim roszczeniem uległa tylko co do nieznaczonej części swojego żądania, dlatego pozwany powinien zwrócić jej wszystkie poniesione przez nią koszty procesu w wysokości 5.717 zł, na którą składały się: opłata od pozwu w kwocie 300 zł oraz koszty zastępstwa procesowego i opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w wysokości 5.417 zł (zgodnie z § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych).

O nieuiszczonych kosztach sądowych Sąd orzekł w punkcie IV wyroku na podstawie art. 113 w zw. z art. 3 ust. 2 pkt 1 ustawy z 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. Nr 167, poz. 1398 z późn. zm.) oraz z uwzględnieniem końcowego wyniku procesu. Roszczenie powódki zostało uwzględnione do kwoty 85.067,67 zł, dlatego należna opłata od pozwu powinna wynieść 4.254 zł (5 % z 85.068 zł). Powódka z tego tytułu zapłaciła 300 zł, gdyż w pozostałej części została zwolniona z obowiązku uiszczenia opłaty od pozwu. Do rozliczenia pozostała zatem brakująca część opłaty od pozwu w wysokości 3.954 zł, którą należało w całości ściągnąć od pozwanego.