

Gdańsk, dnia 14 grudnia 2018 r.

# WYROK

## *W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ*

Sąd Okręgowy w Gdańsku XV Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSO Weronika Klawonn

Protokolant: st. Karolina Mierzejewska

po rozpoznaniu w dniu 23 listopada 2018 r. na rozprawie

sprawy z powództwa S. C.

przeciwko Ł. Z.

z udziałem Prokuratora Okręgowego w Gdańsku

o zapłatę

1. utrzymuje w mocy wyrok zaoczny z 19 sierpnia 2015 r. w następującym zakresie:

- co do rozstrzygnięcia zawartego w pkt 1. wyroku zaocznego,

- co do rozstrzygnięcia zawartego w pkt. 2 wyroku zaocznego co do kwoty 20 000 zł (dwudziestu tysięcy złotych) z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 23 maja 2015 r. do dnia zapłaty,

- co do rozstrzygnięcia zawartego w pkt. 3 wyroku zaocznego,

- co do rozstrzygnięcia zawartego w pkt 6. wyroku w przedmiocie rygoru natychmiastowej wykonalności,

2. uchyla wyrok zaoczny z 19 sierpnia 2015 r. w następującym zakresie:

- co do rozstrzygnięcia zawartego w pkt 2. co do kwoty 40 000 zł (czterdziestu tysięcy złotych) z ustawowymi odsetkami od 23 maja 2015 r. do dnia zapłaty i w tym zakresie powództwo oddała,

- co do rozstrzygnięcia zawartego w pkt 4. i 5. wyroku zaocznego,

3. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 14318 zł. (czternaście tysięcy trzysta osiemnaście złotych) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 20 lipca 2018 r. do dnia zapłaty,

4. przyznaje radcy prawnemu A. W. wynagrodzenia za pomoc prawną udzieloną z urzędu powódce S. C. w kwocie 3600 zł. (trzy tysiące sześćset złotych) powiększonej o podatek od towarów i usług w stawce 23%, którą nakazuje wypłacić ze Skarbu Państwa Sądowi Okręgowemu w Gdańsku,

5. kosztami postępowania obciąża strony w następujący sposób:

- powódkę – w 20%

- pozwanego – w 80%

szczególne rozliczenie kosztów pozostawiając referendarzowi sądowemu.

## UZASADNIENIE

S. C. pozwała A. C. (1) zapłatę:

- 104 318 zł. – odszkodowania w związku z zaniżeniem wartości mieszkania w akcie notarialnym umowy pożyczki z przeniesieniem własności mieszkania
- 32 948 zł. 4 gr. – odszkodowania za wypłatę niższej kwoty pożyczki niż pokwitowana w akcie notarialnym
- 60 000 zł. – zadośćuczynienia za działania pozwanego zmuszające powódkę do opuszczenia mieszkania

Sąd wydał wyrok zaoczny.

W sprzeciwie od wyroku zaocznego pozwany wniósł o oddalenie powództwa. Zaprzeczył, aby zawierał jakąkolwiek umowę z powódką. Nie podejmował też żadnych działań mających na celu zmuszenie powódki do opuszczenia mieszkania. Stroną umów był A. C. (1).

### ***Ustalenia faktyczne***

Powódka mieszkała razem z rodzicami i synem w dwupokojowym mieszkaniu w G. przy ul. (...). Własnościowe prawo do lokalu przysługiwało początkowo jej rodzicom. Powstało zadłużenie w opłatach czynszowych na około 16 000 zł. Co do części należności było prowadzone postępowanie egzekucyjne. Toczyła się także egzekucja na rzecz banku co do ok. 13 000 zł. Ojciec powódki miał jeszcze inne zadłużenie. Powódka, aby nie dopuścić do sprzedaży licytacyjnej mieszkania podjęła działania, aby uzyskać pożyczkę na spłatę zadłużenia i zaspokojenie innych potrzeb. U pośredników finansowych dowiedziała się, że nie ma szans na uzyskanie pożyczki z banku. Ojciec powódki miał przystąpić do aktu notarialnego pożyczki z przeniesieniem własności mieszkania, ale okazało się, że proponowana kwota pożyczki jest zbyt niska. Przy okazji tej umowy pośrednicy wykonywali zdjęcia mieszkania.

(Dowód: Zawiadomienie o wszczęciu z egzekucji z nieruchomości k. 152, wezwanie do zapłaty k. 153, zaświadczenie k.154-156, przesłuchanie powódki S. C. – rozprawa 13 października 2017 r. ad. 00:05:39- 00:09:51)

Chcąc uniknąć sprzedaży licytacyjnej mieszkania rodzice powódki przenieśli na nią prawo do lokalu w drodze darowizny. Umowa została zawarta 3 sierpnia 2011 r. Powódka otrzymała kontakt do P. A., który zajmował się pośrednictwem w udzielaniu pożyczek. P. A. przyszedł do powódki razem z pozwanym obejrzeć mieszkanie. Dysponowali już zdjęciami mieszkania wykonanymi przez inne osoby przy okazji prób zawierania wcześniejszej umowy. Okazało się, że „inwestorem” tj. pożyczkodawcą będzie pozwany Ł. Z., gdyż on dysponuje odpowiednią kwotą pieniędzy. P. A. i Ł. Z. mówili powódce, że w akcie notarialnym trzeba zaniżyć wartość mieszkania, aby obniżyć również koszty opłat notarialnych, a tym samym koszt pożyczki. Powódka zamierzała spłacić pożyczkę w ciągu kilku miesięcy. Liczyła na uzyskanie kredytu hipotecznego. Miała pojąć pracę, poleconą przez jednego z pośredników. Brała także pod uwagę sprzedaż mieszkania wujka w S..

(Dowód: zeznania powódki S. C. – rozprawa z 13 października 2017 r. ad. 00:13:43 i nast.)

Do podpisania aktu notarialnego umowy pożyczki oraz umowy przeniesienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na zabezpieczenie doszło 23 sierpnia 2011 r. (kilka dni po wizycie pozwanego w lokalu powódki) przed notariuszem J. S. (1) (rep. A 8089/2011). Był to notariusz, który wielokrotnie wcześniej współpracował z pozwanym oraz innymi osobami zajmującymi się udzielaniem pożyczek z przewłaszczeniem nieruchomości. W tego rodzaju transakcjach najważniejsze dane do umowy przekazywali zazwyczaj pożyczkodawcy.

Do notariusza powódka udała się z rodzicami oraz synem. W kancelarii notarialnej były także inne osoby, z którymi powódka miała do czynienia, gdy poszukiwała źródeł finansowania spłaty zadłużeń – między innymi P. A.. Stawił się także pozwany z A. C. (1). Wówczas dopiero powódka dowiedziała się, że stroną umowy będzie formalnie A. C. (1) – teść Ł. Z..

W treści umowy wskazano, że pożyczka udzielona powódce to 144 922 zł. Suma pożyczki miała zostać wypłacona w następujący sposób:

- 112 948 zł. 4 gr. – gotówką, co powódka pokwitowała w treści aktu,
- 6 480 zł. 28 gr. – na konto komornika na spłatę wierzytelności Spółdzielni,
- 12 847 zł. 38 gr. – na konto komornika na spłatę wierzytelności banku,
- 12 646 zł. 30 gr. – na konto Spółdzielni na spłatę zaległości czynszowych.

Powódka zobowiązała się do zwrotu kwoty 156.009,69 zł do 23 kwietnia 2012 roku. W celu zabezpieczenia wierzytelności powódka przeniosła na pożyczkodawcę spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w G. przy ulicy (...). W §5 umowy strony oświadczyły, że wskazany lokal został już wydany A. C. (1). Zgodnie z §6 umowy, jeśli powódka nie spłaciłaby zobowiązania wraz z odetkami w ustalonym terminie, wówczas wierzyciel uprawniony będzie do zaspokojenia swojej należności. Zaspokojenie należności możliwe było przez zatrzymanie nabytego spółdzielczego własnościowego prawa do wskazanego lokalu lub jego sprzedaży. Wartość spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego określono w umowie na kwotę 160.000 zł.

Powódka pomimo pokwitowania odbioru 112 948 zł. 4 gr. otrzymała w gotówce u notariusza jedynie 80 000 zł. Z tego 10.000 przekazała pośrednikom J. R. i J. T., niezwłocznie po podpisaniu umowy. Była to cena wykupienia weksła ojca powódki na tę sumę.

(Dowód: zeznania świadka P. A. – rozprawa 5 października 2016 r. ad. 01:58:15-02:16:21/, zeznania świadka J. S. (1) – rozprawa 5 października 2016 r. ad. 02:32:06-02:41:31, akt notarialny – umowa pożyczki oraz umowa przeniesienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na zabezpieczenie k. 10-12, zeznania świadka M. C. (1) – rozprawa 5 października 2016 r. ad. 00:17: 33, 00:49:24,

Powódka nie otrzymała oczekiwanej pracy, którą zapewnić jej mieli pośrednicy. Tym samym w żadnym razie nie mogła uzyskać finansowania bankowego. Pomoc w spłacie zadłużenia zadeklarował wujek powódki L. S., który zresztą, jak się okazało znał osobiście A. C. (1) i rozmawiał na temat sposobu zaspokojenia wierzytelności. Proponował przejęcie przez niego na własność mieszkania w S.. Dowiedział się jednak, że Ł. Z. nie wyraził zgody na tę drogę załatwienia sprawy. Twierdził, że mieszkanie przy ul. (...) łatwiej mu będzie sprzedać. W marcu 2016 r. L. S. wystawił swoje mieszkanie na sprzedaż, aby pozyskać środki na spłatę zadłużenia powódki.

(Dowód: akt notarialny k. 158 – 166, decyzja k. 167, umowa pośrednictwa sprzedaży k. 171 – 172, zeznania świadka L. S. rozprawa 5 października 2016 r. ad. 01:20:41-01::29:35, zeznania powódki – rozprawa z 13 października 2017 r. ad. 00:33:38)

Po upływie terminu spłaty pożyczki 24 kwietnia 2012 r. A. C. (1) wysłał do powódki oświadczenie, że wobec niespłacenia pożyczki zatrzymuje dla siebie mieszkanie, natomiast roszczenie powódki o przeniesienie zwrotne prawa do lokalu wygasa.

(Dowód: pismo z kopertą k. 7 – 8)

10 maja 2012 r. Ł. Z. przyszedł do mieszkania powódki razem z A. C. (1). Pozwany oświadczył powódce, że ma się wyprowadzić, bo chcą sprzedać mieszkanie. Ł. Z. wymienił zamki w drzwiach wejściowych. Przyszli też inni mężczyźni, którzy na polecenie Ł. Z. przebywali w mieszkaniu przez kilka dni, zmieniając się nawzajem. Po kilku dniach na zlecenie pozwanego przyszedł pracownik i przystąpił do wyburzania ścian w kuchni. Wymontował także ubikację, rozbil wannę i skuł kafelki w łazience, odcięto dopływ wody. Następnie Ł. Z. przywiózł do mieszkania osoby bezdomne: L. J. i M. N. oraz J. N.. Osoby te zajęły duży pokój. W mniejszym musieli pomieścić się powódka, jej rodzice oraz mały syn. Lokatorzy spożywali alkohol przywożony przez Ł. Z. lub inne osoby na jego zlecenie. Załatwiali swe potrzeby fizjologiczne do wiader, a fekalia wylewali przez okno. Formalnie A. C. (1) 19 maja 2012 roku zawarł umowę

najmu lokalu przy ulicy (...)w G. z L. J., czynsz miesięczny ustalił na kwotę 200 zł. 22 maja 2012 r. powódka z rodziną była poza lokalem. Po powrocie nie mogła już otworzyć drzwi do mieszkania, pozostała na ulicy. Powódka wezwała policję, jednakże funkcjonariusze nie podjęli interwencji. Rzeczy powódki i jej rodziny zostały wywiezione na zlecenie pozwanego do magazynu. 24 maja 2012 roku pozwany, przesłał powódce informację, iż jest najemcą lokalu mieszkalnego przy ulicy (...), w związku z tym wszystkie rzeczy pozostawione w mieszkaniu przez powódkę, zostały przewiezione i składowane w magazynie należącym do firmy (...) w G..

(Dowód: zeznania świadka M. N. – rozprawa 21 czerwca 2017 r., ad. 00:07:16 i nast., zeznania świadka M. C. (2) – rozprawa 5 października 2016 r. ad. 00:28:04, zeznania świadka L. S. – rozprawa 5 października 2016 r. ad. 01:46:58, zeznania powódki – rozprawa 13 października 2017 r. ad. 00:42:37, umowa najmu k. 178, zdjęcia zdemolowanego mieszkania – k. 185, protokół przesłuchania L. J. k. 474 i nast., pismo pozwanego k. 180)

Zostało także wszczęte postępowanie o wymeldowanie powódki oraz jej rodziny z mieszkania przy ul. (...). W toku postępowania administracyjnego podczas przesłuchania 24 maja 2012 r. A. C. (1) złożył krótkie wyjaśnienia, wskazując, że w dalszej części przesłuchania będzie występował jego pełnomocnik Ł. Z.. Pozwany w toku tego przesłuchania wskazał, że jako pełnomocnik A. C. (1) ma pełną wiedzę co do przebywania osób w lokalu przy ul. (...). Zapewniał, że lokal został wydany 23 sierpnia 2011 r. tj. w dacie podpisania aktu notarialnego. Natomiast powódka powróciła do niego nielegalnie. Dlatego też 10 maja 2012 r. wszedł (z kimś) do tego mieszkania i wymienił zamki. Następnie rozpoczął remont mieszkania, gdyż był tam odór kocich odchodów. Wprowadził do pokoju w tym mieszkaniu osoby, którym je wynajął. 22 maja 2012 r. Państwo C. opuścili mieszkanie dobrowolnie, a ich rzeczy zostały przewiezione do magazynu.

(Dowód: protokół przesłuchania A. C. (1) k. 181, protokół przesłuchania Ł. Z. k. 183)

W tym okresie został złożony wniosek o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu co do obowiązku zwrotu pożyczki przez powódkę, a następnie wszczęto egzekucję przeciwko powódce z wniosku A. C. (1). W czerwcu 2012 r. postępowanie zostało umorzone na wiosek wierzyciela.

(Dowód: zawiadomienie o wszczęciu egzekucji z 25 maja 2012 r. k. 173 i dalsze dokumenty związane z egzekucją k. 174 – 176,

A. C. (1) zmarł 9 lipca 2013 r.

(Dowód: akt zgonu k. 134,

Prokuratura Okręgowa w Gdańsku Wydział I Śledczy w sprawie PO I Ds. (...))prowadzi postępowanie przeciwko pozwanemu. Postanowieniem z 16 maja 2017 r. pozwanemu przedstawiono zarzuty wyłudzeń praw do lokali mieszkalnych pod pozorem zawieranych umów pożyczek połączonych z przeniesieniem w/w praw na pożyczkodawców, także wyzyskiwania w tym celu przymusowego położenia pożyczkobiorców, na terenie całego kraju ze szczególnym uwzględnieniem T., tj. o czynów z art. 286§1 k.k. Jeden z zarzutów dotyczył pokrzywdzenia powódki S. C..

Dowód: postanowienie o przedstawieniu zarzutów k. 503-507.

Wartość spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego położonego przy ulicy (...) w G. na dzień 23 sierpnia 2011 roku wynosi 264.318 zł.

Dowód: opinia biegłego sądowego w zakresie określania wartości nieruchomości rzeczoznawca majątkowy R. K. k. 538-565.

### **Ocena dowodów**

Pozwany Ł. Z. konsekwentnie zaprzeczał, aby był moderatorem działań związanych z udzieleniem powódce pożyczki i zabezpieczenie jej przez przewłaszczenie mieszkania. Zaprzeczał także, aby stał za działaniami, które zmusiły powódkę do opuszczenia mieszkania. Sporna pomiędzy stronami pozostawała wartość lokalu stanowiącego zabezpieczenie umowy pożyczki, wysokość udzielonej powódce pożyczki. Dlatego też postępowanie dowodowe koncentrowało się na okolicznościach wskazujących na zaangażowanie w sprawę pozwanego oraz faktycznie udzielonej kwoty pożyczki oraz wartości mieszkania.

Kluczowym dowodem na zaangażowanie pozwanego w sprawę pożyczki na rzecz powódki oraz działania zmuszające powódkę do opuszczenia mieszkania okazały się zdaniem sądu protokoły przesłuchania A. C. (2) i Ł. Z. w postępowaniu administracyjnym w sprawie o wymeldowanie (k. 181 – 183). A. C. (1) zeznał wówczas, że lokal został mu wydany wraz z podpisaniem aktu notarialnego. Była to oczywista nieprawda, co jednoznacznie wynika z całego materiału procesowego w niniejszej sprawie. Powódka bowiem mieszkała w tym mieszkaniu do 22 maja 2012 r., czemu nie zaprzeczył pozwany. A. C. (1) nie miał szerszej wiedzy na temat sytuacji lokalu, czemu dał wyraz podczas przesłuchania. Natomiast pozwany w postępowaniu administracyjnym twierdził, że wiedzę na temat sytuacji mieszkania posiada, gdyż jest pełnomocnikiem A. C. (1). Miał rzekomo od sierpnia 2011 r. do maja 2012 r. przyjeżdżać do mieszkania, a dopiero 10 maja 2012 r. miał zastać powódkę i jej rodzinę w mieszkaniu, domagać się jego opuszczenia i wymienić zamki. Oświadczył też, że wprowadził do pokoju w tym mieszkaniu osoby, którym je wynajął.

Protokół ten wskazuje, że jakkolwiek w części zeznana pozwanego nie pokrywają się z prawdą, to właśnie on moderował całe przedsięwzięcie. Znał doskonale treść aktu notarialnego, mimo, że zaznając jako strona w obecnym postępowaniu zaprzeczył, aby był u notariusza i twierdził, że w ogóle ma niewiele wspólnego ze sprawą. Nie pamiętał też jakie czynności w imieniu A. C. (1) podejmował. Ze wskazanego protokołu wynika, że to pozwany podejmował wobec powódki działania już po upływie terminu spłaty pożyczki – wymienił zamki, „przeprowadził remont”, zakwaterował w mieszkaniu obce osoby, zlecił przewiezienie rzeczy powódki do magazynu. Tym okolicznościami zaprzeczał w toku tego postępowania.

Na okoliczności wskazujące na zaangażowanie pozwanego w udzielenie pożyczki powódce z przewłaszczeniem jej lokalu na zabezpieczenie wskazywała matka powódki M. C. (2). Potwierdziła ona, że Ł. Z. był razem, z P. A. w mieszkaniu przy ul. (...), był też obecny u notariusza. Potwierdziła, że był on obecny w kancelarii notarialnej. Jak wynika z zeznań świadka L. S. – który znał osobiście A. C. (1), to od decyzji Ł. Z. zależał sposób zaspokojenia wierzytelności. To on nie wyraził zgody na uzyskanie środków ze sprzedaży mieszkania w S..

Również zeznania świadka M. N., która jako bezdomna została przywieziona do lokalu powódki, wskazują pośrednio na osobę pozwanego. Jakkolwiek pozwana zaprzeczyła, aby to pozwany namawiał ją i jej kolegów na zamieszkanie w lokalu przy ul. (...) - to potwierdziła, że tam przebywała. Z kolei Ł. Z. zeznając w postępowaniu administracyjnym wskazał, że to on przyprowadził do mieszkania najemców. Umowę najmu (wprawdzie formalnie z A. C. (1)) podpisał L. J.. Umowa mogła mieć charakter pozorny. L. J. nie był zainteresowany najmem mieszkania na Z.. Nie był w stanie zapłacić przewidzianego w niej czynszu. Zdaniem Sądu świadek M. N. pomijała rolę pozwanego ze strachu przed nim. Wskazywała na składane jej wizyty różnych osób przed terminami rozprawy w tym postępowaniu.

Sąd nie miał możliwości przesłuchania świadka L. J., gdyż zmarł on przed terminem rozprawy. Sąd zapoznał się z jego zeznaniami złożonymi w postępowaniu przygotowawczym. Świadek jednoznacznie wskazywał na udział Ł. Z. w procedurze kwaterowania w mieszkaniu osób bezdomnych. Jakkolwiek protokół z zeznań świadka złożonych w innych postępowaniu nie może stanowić bezpośredniego dowodu to wspiera on wnioski płynące z pozostałego materiału procesowego.

Zeznania świadka J. S. (2) – notariusza nie były dla sprawy kluczowe. Potwierdził on jedynie, że wielokrotnie dokonywał czynności z udziałem pozwanego, czy A. C. (1). Również zeznania świadka M. S. nie miały większego znaczenia. Świadek opowiadał o wcześniejszych rozmowach z powódką na temat udzielenia przez niego pożyczki. Wyjaśniał przyczyny, dla których do tej umowy nie doszło. Ustalenia pomiędzy świadkiem a Ł. Z. co do możliwości zaspokojenia wierzytelności powódki nie są istotne dla sprawy.

Sąd zasadniczo dał wiarę zeznaniom powódki. Powódka opisała przebieg jej relacji z pozwanym, okoliczności związane z podpisaniem umowy pożyczki i przewłaszczenia lokalu oraz działania pozwanego po upływie terminu spłaty pożyczki.

Sąd zauważa, że zeznania te w zakresie dotyczącym pokwitowania odbioru gotówki części udzielonej pożyczki sprzeciwiają się osnowie (treści) aktu notarialnego. Zgodnie z art. 247 k.p.c. dowód ze świadków lub z przesłuchania stron przeciwko lub ponad osnowie dokumentu obejmującego czynność prawną może być dopuszczony między uczestnikami tej czynności tylko w wypadkach, gdy nie doprowadzi to do obejścia przepisów o formie zastrzeżonej pod rygorem nieważności i gdy ze względu na szczególne okoliczności sprawy są uznać to za konieczne.

Pokwitowanie odbioru kwoty pożyczki nie jest elementem przedmiotowo istotnym umowy przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie, a tylko ta wymaga formy aktu notarialnego pod rygorem nieważności. Rzeczona umowa formalnie nie została zawarta między stronami niniejszego postępowania. Sąd zdecydował na dopuszczenie dowodu osobowego przeciwko dokumentowi ze względu na okoliczności towarzyszące zawarciu umowy oraz jej wykonaniu. Z dokonanych przez sąd ustaleń wynika, że powódka intensywnie zabiegała o pozyskanie środków na spłatę zadłużenia w obawie przed sprzedażą licytacyjną mieszkania. W tej sytuacji koszt uzyskiwanej pożyczki jest zazwyczaj wyższy niż w warunkach pożyczki np. na zakup towaru konsumpcyjnego. Koszty te mogły być będące odzwierciedleniem dochodu pożyczkodawcy, względnie innych osób biorących udział w procedurze. Poza tym z urzędu sądowi wiadomo, że w innych przypadkach, gdzie miało miejsce udzielenie pożyczek przez pozwanego, względnie inne osoby z jego kręgu towarzyskiego, również pojawiały się twierdzenia o różnicy między kwotą pokwitowaną a kwotą faktycznie uzyskaną przez pożyczkodawcę. Przypadki takie były również opisywane w środkach masowego przekazu. ((...)(...)(...)).

Sąd zasadniczo dał wiarę pozwanej co do tego, że kwota otrzymanych przy zawarciu umowy pożyczki środków była niższa niż pokwitowana w treści aktu notarialnego. Powódka w piśmie przygotowawczym wskazywała, że otrzymała 80 000 zł. (tak też wyliczyła wartość roszczenia), natomiast zeznając w charakterze strony oświadczyła, że otrzymała 70.000 zł. Sąd przyjął, że powódka otrzymała 80.000 zł.

Sąd nie dał wiary zeznaniom pozwanego. Pozwany twierdził, że zaangażował się w sprawę dopiero wówczas, gdy powódka nie spłaciła zadłużenia. Zaprzeczał także, że sprowadził do lokalu osoby bezdomne. Te zeznania stoją w sprzeczności z pozostałym opisanym materiałem dowodowym – w szczególności protokołem zeznań pozwanego w postępowaniu administracyjnym. Poza tym pozwany unikał odpowiedzi na pytania sądu zasłaniając się niepamięcią.

Sąd ustalając zaangażowanie pozwanego w sprawę udzielenia pożyczki powódce i przewłaszczenia jej mieszkania przez A. C. (1) opierał się zasadniczo na domniemaniach faktycznych (art. 231 k.c.). Pozwany był zięciem A. C. (1). Sam również parał się udzielaniem pożyczek. Był dobrze zorientowany w sprawie powódki, mimo że nie był formalnie zaangażowany w umowę. W postępowaniu administracyjnym zeznał, że to on wymienił zamki w drzwiach, kontrolował przeprowadzenie „remontu oraz zakwaterował lokatorów. Oznacza to, że był osobiście zainteresowany powodzeniem przedsięwzięcia związanego z udzieleniem pożyczki na rzecz powódki i moderował działania z tym związane.

Sporna pozostawała wartość mieszkania powódki w dacie przewłaszczenia. Sąd ustalił jej wartość w oparciu o opinię biegłego. Sąd oddalił wniosek pozwanego o przeprowadzenie dowodu z ustnej opinii uzupełniającej opinii biegłego. Zgłoszone przez stronę pozwaną zarzuty do opinii zostały skutecznie odparte w pisemnej opinii uzupełniającej. Sąd tę argumentację podziela.

### **Podstawa prawna**

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w znacznej części.

Powódka swoje roszczenie wywodziła wobec odpowiedzialności pozwanego za szkodę wyrządzoną przez pozwanego w majątku powódki czynem niedozwolonym oraz naruszeniem jej dóbr osobistych.

Powódka domagała się odszkodowania:

- 104 318 zł. – stanowiących różnicę między faktyczną wartością mieszkania, do którego powódka utraciła prawo (tj. 264318 zł. – wg opinii biegłego) a wartością ujawnioną w akcie notarialnym (160 000 zł.)

- 32948 zł. 4 gr – stanowiących różnicę między kwotą pokwitowanej gotówki (112948 zł. 4 gr.) a gotówką faktycznie wypłaconą (80 000 zł.)

Podstawę odpowiedzialności odszkodowawczej stanowi art. 415 k.c. w zw. z art. 361 § 1 k.c. Ugruntowane orzecznictwo, bogata literatura przedmiotu oraz brak sporu pomiędzy stronami co do wykładni prawa w tym zakresie zwalniają sąd od przytaczania obszernej argumentacji na temat przesłanek deliktowej odpowiedzialności odszkodowawczej. Należy jedynie zaznaczyć, że koniecznymi przesłankami tej odpowiedzialności są:

- zdarzenie, z którym ustawa łączy odpowiedzialność odszkodowawczą,
- szkoda w majątku poszkodowanego
- adekwatny związek przyczynowy pomiędzy zdarzeniem szkodzącym a szkodą.

Odpowiedzialność odszkodowawcza sprawcy szkody rozciąga się także na inne osoby: podzégacza, pomocnika lub tego, kto ze szkody skorzystał. (art. 422 k.c.).

W ocenie sądu okoliczności ustalone w tym postępowaniu pozwalają na przypisanie pozwanemu odpowiedzialności odszkodowawczej we wskazanym przez stronę powodową zakresie.

Pozwany Ł. Z. aktywnie uczestniczył w negocjacjach z powódką co do udzielenia pożyczki z przewłaszczeniem na zabezpieczenie. Brak jednoznacznych dowodów na to, że to on faktycznie przekazał środki na udzielenie pożyczki powódce, jednak na pewno pomagał swojemu teściowi w przeprowadzeniu transakcji. Zapewniał powódkę co do tego, że obniżenie wartości lokalu w akcie notarialnym służy jedynie obniżeniu kosztów notarialnych. Tymczasem rodziło konsekwencje dla zakresu zaspokojenia się wierzyciela z przedmiotu zabezpieczenia. Zgodnie bowiem z § 6 pkt 1) umowy pożyczkodawca w razie braku spłaty pożyczki był uprawniony do zatrzymania lokalu bez obowiązku jego zwrotu z zaliczeniem wartości lokalu określonej w § 11 (tj. 160 000 zł.) na poczet długu. Umowa nie przewidywała obowiązku zwrotu różnicy pomiędzy wymagalnym długiem a wartością przejętego mieszkania.

Sama umowa przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie długu pieniężnego, choć nieuregulowana wprost przepisami prawa cywilnego, pozostaje zgodna z zasadą swobody umów wyrażoną w art. 353<sup>1</sup> k.c. Natomiast jej postanowienia określające zaniżoną wartość jako zmierzające do obejścia prawa podatkowego, uzależniającego zakres obowiązków podatkowych od wartości nieruchomości, pozostają nieważne w świetle regulacji art. 58 k.c.

Postanowienie powołanego § 6 umowy jest częściowo nieważne z uwagi na przekroczenie zasady swobody umów i sprzeczność z zasadami współżycia społecznego. Postanowienie to daje uprawnienie wierzycielowi do zachowania prawa do lokalu z obowiązkiem rozliczenia z powódką (dłużniczką) niespłaconego zadłużenia jedynie w odniesieniu do przyjętej przez strony zaniżonej wartości nieruchomości. Sprzeciwia się ono naturze przewłaszczenia na zabezpieczenie. Tym samym wykracza poza dopuszczalną swobodę umów (art. 353<sup>1</sup> k.c.)

Naturą (właściwością) umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie nie jest przeniesienie prawa własności na wierzyciela w celu dokonania przysporzenia majątkowego na jego rzecz, lecz mobilizowanie dłużnika do wykonania zobowiązania i dalej ułatwienie wierzycielowi zaspokojenia wierzytelności. Poza naturą przewłaszczenia na zabezpieczenie pozostaje takie postanowienie umowy, które pozwala wierzycielowi na uzyskanie definitywnego przysporzenia ponad wartość przysługującej mu wierzytelności. Zastrzeżenie obowiązku zwrotu nadwyżki ponad wierzytelność jedynie w zakresie zaniżonej wartości nieruchomości (160 000 zł.), rodzi po stronie wierzyciela uzyskanie prawa przekraczającego wartością jego wierzytelność. Wierzyciel uzyskuje prawo własności nieruchomości

o wartości faktycznej 264 318 zł. umarzając swoją wierzytelność w kwocie 123061 zł 65 gr. Wykracza to poza istotę przewłaszczenia na zabezpieczenie, która służy jedynie umorzeniu istniejącego pomiędzy stronami zabezpieczonego zobowiązania, a nie przysporzeniu ekonomicznemu na rzecz wierzyciela.

Wskazane postanowienia umowy pozostają sprzeczne z zasadami współzycia społecznego. Nie dają się pogodzić z przyjętym społecznie poczuciem sprawiedliwości. Sprawiedliwość w odniesieniu do stosunku prawnego pożyczki wymaga umiarkowanego wynagrodzenia za udzielenie pożyczki (zakaz lichwy). Zaspokojenie wierzyciela powinno nastąpić w sposób najmniej uciążliwy dla dłużnika. Nie może dojść do wzbogacenia wierzyciela ponad przysługującą mu wierzytelność. Interesy stron w umowie pożyczki i przewłaszczenia na zabezpieczenie muszą być zrównoważone. Wierzyciel udziela pożyczki o wysokim stopniu ryzyka, dlatego może oczekiwać zabezpieczenia znacznie ułatwiającego zaspokojenie oraz relatywnie wysokich odsetek. Dłużnik musi liczyć się z utratą prawa własności, ale winien mieć gwarancję zwrotu nadwyżki ponad umorzony dług. W analizowanej umowie dochodzi do nadmiernego wzbogacenia dłużnika – ponad kwotę przysługującej mu wierzytelności.

Przesądzenie nieważności wskazanych postanowień umowy zawartej pomiędzy powódką a A. C. (1) umowy świadczy o obiektywnej bezprawności działań A. C. (1) oraz pozwanego zmierzających do nakłonienia powódki do zawarcia takiej umowy.

Jakkolwiek bezpośrednim sprawcą szkody był A. C. (1), który był stroną umowy i uzyskał kosztem powódki korzyść majątkową, to pozwany może odpowiadać za szkodę jako podżegacz lub pomocnik (art. 422 k.c.)

Odpowiedzialność odszkodowawczą rodzi jednak jedynie zawinione działanie zobowiązanego. W ocenie Sądu działanie pozwanego polegające na nakłonieniu powódki, względnie pomocy w tym zakresie A. C. (1) do zawarcia umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie w zakresie regulacji § 6 i 11 umowy, ma charakter zawiniony. Powódka nie miała rzeczywistego wpływu na treść postanowień umowy. Pozwany natomiast zdawał sobie sprawę z korzyści, jakie może odnieść A. C. (1) w przypadku zniżenia wartości nieruchomości w akcie notarialnym w razie braku spłaty pożyczki. Mógł uzyskać prawo do nieruchomości za mniej niż połowę wartości. Takie zachowanie pozwanego pozostaje sprzeczne z zasadami współzycia społecznego – omówionymi wyżej. O braku społecznej akceptacji dla tego typu zachowań świadczą także liczne w ostatnich latach programy publicystyczne i artykuły ukazujące w pejoratywnym świetle osoby, które udzielały pożyczek „pod zastaw mieszkania”.

Szkoda powódki wyraża się w różnicy pomiędzy wartością długu a wartością mieszkania przewłaszczonego na rzecz A. C. (1). Wartość mieszkania (spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu) wynosiła 264318 zł. Zgodnie z treścią umowy dług powódki z tytułu pożyczki wynosił 156 009,69 zł.

Jak wynika z dokonanych przez sąd ustaleń, powódka jednak nie otrzymała pożyczki w kwocie 144 922 zł. Zamiast gotówki 112 948 zł 4 gr dostała 80000zł, czyli kwotę o 32948 zł. 4 gr. niższą. Co najmniej o tę różnicę należy pomniejszyć wartość długu powódki. Dług wynosił więc nie więcej niż 123 061 zł. 65gr. Różnica pomiędzy wartością nieruchomości a wartością długu wynosi 141256 zł. 35 gr. Jest to wartość szkody powódki.

Powódka domagała się kwoty niższej, wyliczając ją w nieco odmienny sposób. W ocenie Sądu ustalenie wysokości szkody w oparciu o inny algorytm obliczeń nie stanowi orzekania ponad żądanie pozwu.

Powódka domagała się odsetek za opóźnienie:

- od 90 000 zł. od 23 maja 2015 r. do dnia zapłaty (doręczenie pozwanemu pisma przygotowawczego z 13 stycznia 2015 r.)
- od 32 948 zł 4 gr - od 23 maja 2015 r. do dnia zapłaty (doręczenie pozwanemu pisma przygotowawczego z 13 stycznia 2015 r.)
- od 14 318 zł. od doręczenia pisma z 3 lipca 2018 r. (pismo doręczono 30 sierpnia 2018 r. – k. 589)



Sąd uznał żądanie odsetek za zasadne. Zobowiązanie odszkodowawcze, którego źródłem jest czyn niedozwolony ma charakter zobowiązania bezterminowego w rozumieniu art. 455 k.c. Wymagalność tego świadczenia wyznacza wezwanie do jego spełnienia. Tę funkcję może pełnić pismo procesowe. Odpis pisma przygotowawczego z 13 stycznia 2015 r. zawierającego treść żądania doręczono pozwanemu 23 maja 2015 r. (z.p.o. – k. 202). Od tej daty pozostaje on w opóźnieniu i winien spełnić świadczenie. Ma obowiązek zapłaty odsetek ustawowych za opóźnienie – zgodnie z art. 481 § 1 i 2 k.c.

Pismo z 3 lipca 2018 r. zawierające rozszerzenie powództwa o 14 318 zł. zostało doręczone pełnomocnikowi pozwanego 30 sierpnia 2018 r. Od tej daty należą się odsetki za opóźnienie.

Sąd utrzymał w mocy wyrok zaoczny z 19 sierpnia 2015 roku - co do rozstrzygnięcia zawartego w pkt 1 wyroku zaocznego tj. zasądzenia od pozwanego na rzecz powódki kwotę 122 948 zł 4 gr z odsetkami ustawowymi za opóźnienie. W pkt 3. wyroku sąd zasądził od pozwanego na rzecz powódki 14318 zł. z odsetkami za opóźnienie.

Powódka domagała się także 60 000 zł. zadośćuczynienia w związku z naruszeniem jej dóbr osobistych przez działania pozwanego zmuszające powódkę do opuszczenia mieszkania.

To żądanie zasługiwało na uwzględnienie częściowo. Podstawę prawną roszczeń pieniężnych wynikających z ochrony dóbr osobistych stanowią art. 23, 24 i 448 k.c.

Powódka prezentowała stanowisko, że działania pozwanego naruszyło przysługujące jej dobra osobiste takie jak nietykalność mieszkania, prawo do prywatności oraz wolność.

Działania pozwanego podlegające na wymianie zamków, wprowadzeniu do mieszkania, w którym przebywała powódka lokatorów, demontaż urządzeń sanitarnych, wyburzenie ściany w sposób jaskrawy i drastyczny naruszyły wskazane dobra osobiste. Powódka i jej rodzina utraciła nie tylko poczucie komfortu i bezpieczeństwa mieszkaniu, które zajmowała, ale także została pozbawiona możliwości realizacji podstawowych potrzeb egzystencjalnych (w tym fizjologicznych). Została zmuszona do opuszczenia mieszkania w sposób bezprawny – z pominięciem drogi sądowej. Powódka i jej rodzina stała się ofiarą przemocy ze strony pozwanego o to motywowanej niskimi pobudkami (chęć szybkiego zysku).

Nie ulega wątpliwości, że działania pozwanego miały charakter bezprawny i naruszały dobra osobiste powódki. Pozwany działał świadomie i był ukierunkowany na określony cel. Niewątpliwie można mu przypisać winę.

Zdaniem Sądu zgłoszone roszczenie pieniężne jest wygórowane. Jak już wskazano działania pozwanego miały charakter drastyczny i dalece dokuczliwy. Jednakże sytuacja trwała stosunkowo krótko – około 12 dni. Poza tym, zdaniem Sądu nie można dopuścić do tego, aby ów dalece nieszczęśliwy przebieg wydarzeń, choć wyrządzający krzywdę powódce, stał się źródłem jej wzbogacenia. Powódka, o czym należy pamiętać, nie spłaciła zadłużenia, uzyskała stosowne odszkodowanie za utratę mieszkania. Zadośćuczynienie ma stanowić rekompensatę jedynie za ujemne przeżycia związane z przymusową nielegalną eksmisją. Powódka nie wykazała, aby zaistniała sytuacja wywarła na jej osobie trwałe piętno. Kwota 20 000 zł pozwala na zakup np. wyposażenia mieszkania, względnie innych dóbr, które stanowić mogą dostateczną satysfakcję dla powódki wobec doznanej krzywdy.

Żądanie zapłaty odsetek znajduje swe uzasadnienie a treści art. 455 w zw. z art. 481 §1 i 2 k.c., co szczegółowo wyjaśniono wyżej.

Sąd utrzymał wyrok zaoczny co do rozstrzygnięcia zawartego w pkt. 2 wyroku zaocznego co do kwoty 20 000 zł (dwudziestu tysięcy złotych) z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 23 maja 2015 r. do dnia zapłaty, a w pozostałym zakresie uchylił pkt 2 wyroku zaocznego i oddalił powództwo o zapłatę zadośćuczynienia.

### ***Koszty procesu***

O kosztach postępowania Sąd orzekł w punkcie 4-5 sentencji wyroku biorąc pod uwagę art. 100 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 zdanie 1 k.p.c. Powódka przegrała sprawę w 20%, zaś pozwany w 80%. Szczegółowe rozliczenie pozostawił referendarzowi sądowemu.

Sąd przyznał radcy prawnemu A. W. za pomoc prawną udzieloną z urzędu powódce wynagrodzenie 3600 zł (§2 pkt. 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie, Dz. U. poz. 1800 ze zm.), powiększone o podatek od towarów i usług w kwocie 23%, które nakazał wypłacić ze Skarbu Państwa Sądowi Okręgowemu w Gdańsku.