

sygn. akt XV C 380/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 kwietnia 2016r.

Sąd Okręgowy w Gdańsku XV Wydział Cywilny

w składzie :

Przewodniczący SSO Małgorzata Misiurna

Protokolant stażysta Katarzyna Ignacek

po rozpoznaniu w dniu 31 marca 2016r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa B. D.

przeciwko M. P.

o zmianę świadczenia ewentualnie o unieważnienie umowy

I. Zwiększa świadczenie wzajemne pozwanego M. P. określone w treści § 9 i § 7 pkt 2 umowy pożyczki oraz umowy przeniesienia na zabezpieczenie zawartej w dniu 24 stycznia 2014r. w formie aktu notarialnego Repertorium A Nr (...) pomiędzy powódką B. D. a pozwanym M. P. w ten sposób ,że ustala wartość spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr (...), położonego przy(...) w G., na kwotę 200.000 zł (dwieście tysięcy złotych) i określa cenę jego sprzedaży za kwotę nie niższą niż 200.000 zł (dwieście tysięcy złotych) ;

II. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

III. znosi wzajemnie między stronami koszty zastępstwa procesowego;

IV. nakazuje ściągnąć od pozwanego M. P. na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Gdańsku kwotę 5688,16 zł (pięć tysięcy sześćset osiemdziesiąt osiem złotych i 16/100) tytułem połowy kosztów sądowych.

UZASADNIENIE

Powódka B. D. w pozwie z dnia 11 maja 2015r. wniosła o:

- stwierdzenie nieważności umowy pożyczki oraz umowy przeniesienia na zabezpieczenie z dnia 24 stycznia 2014 roku z uwagi na jej sprzeczność z zasadami współżycia społecznego,

ewentualnie,

- o zwiększenie świadczenia pozwanego poprzez ustalenie treści §7 pkt 2 umowy pożyczki oraz umowy przeniesienia na zabezpieczenie z dnia 24 stycznia 2014 roku przez jego zmianę z „sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr (...), wyżej w § 2 opisanego, za cenę nie niższą niż 90.000,- (dziewięćdziesiąt tysięcy) złotych i na rzecz dowolnych osób, przy czym na 21 (dwadzieścia jeden) dni przed planowaną sprzedażą, J. S. (1) działając w imieniu M. P. zobowiązuje się poinformować B. D. o osobie nabywcy i oferowanej przez niego cenie, w którym to terminie B. D. ma prawo spłacić całą kwotę pożyczki wraz z odsetkami i żądać przeniesienia na nią przedmiotowego lokalu będącego przedmiotem zabezpieczenia”,

na

„sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr (...), wyżej w §2 opisanego, za cenę nie niższą niż 300.000- (trzysta tysięcy) złotych i na rzecz dowolnych osób, przy czym na 21 (dwadzieścia jeden) dni przed planowaną sprzedażą, J. S. (1) działając w imieniu M. P. zobowiązuje się poinformować B. D. o osobie nabywcy i oferowanej przez niego cenie, w którym to terminie B. D. ma prawo spłacić całą kwotę pożyczki wraz z odsetkami i żądać przeniesienia na nią przedmiotowego lokalu będącego przedmiotem zabezpieczenia”

oraz ustalenie treści §9 umowy przez jego zmianę z „strony określają wartość spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr (...), wyżej w §2 opisanego, na kwotę 90.000,- (dziewięćdziesiąt tysięcy) złotych”

na

„strony określają wartość spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr (...), wyżej w §2 opisanego, na kwotę 300.000,- (trzysta tysięcy) złotych” ewentualnie:

- o nieważnieniu całej umowy pożyczki oraz umowy przeniesienia na zabezpieczenie zawartej w dniu 24 stycznia 2014 roku w formie aktu notarialnego pomiędzy powódką B. D., a pozwanym M. P.,

oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powódka podała, że w dniu 24 stycznia 2014 roku zawarła z pozwanym, działającym poprzez swojego pełnomocnika J. S. (1), w formie aktu notarialnego, umowę pożyczki oraz umowę przewłaszczenia na zabezpieczenie. Pozwany udzielił powódce pożyczki na kwotę 56.000 zł na co powódka wyraziła zgodę i pożyczkę przyjęła oraz oświadczyła, że cała kwota pożyczki została jej już wydana, zobowiązując się zwrócić pozwanemu pożyczkę do dnia 24 lipca 2014r. Jednocześnie powódka w celu zabezpieczenia wierzytelności przysługującej pozwanemu, przeniosła na niego spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nr (...) w G. przy al. (...), znajdującym się w zasobach (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G.. W §7 umowy strony zastrzegły, że w przypadku nie dokonania terminowego zwrotu kwoty pożyczki, wraz z odsetkami wynikającymi z tej umowy pożyczki pozwany miał być uprawniony do wyboru jednego ze sposobów zaspokojenia swojej należności, polegającym albo zatrzymaniu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr (...) bez obowiązku zwrotu tego lokalu na rzecz powódki, za zaliczeniem wartości tego lokalu (kwoty 90.000zł) na poczet długu, albo na sprzedaży opisanego spółdzielczego prawa do lokalu nr (...) za cenę nie niższą niż 90.000zł na rzecz dowolnych osób. Strony ustaliły dodatkowo, że w przypadku zatrzymania lokalu przez pozwanego, wartość lokalu określona na kwotę 90.000zł, będzie podstawą do rozliczenia transakcji, w ten sposób, że nadwyżka pozostała po zaspokojeniu długu zostanie wpłacona powódce do wysokości wskazanej kwoty (90.000zł) w określonym terminie.

Powódka zarzuciła, że zawarła przedmiotową umowę mając 75 lat. W tamtym czasie znajdowała się w przymusowej pozycji z uwagi na problemy finansowe po zamianie mieszkania z S. na P.. Aby poradzić sobie z narastającymi długami, po spotkaniu ze znajomym, który wg wiedzy powódki pracował w banku, zgodziła się na jego pomoc. Z uwagi na brak doświadczenia w zawieraniu podobnych umów i obiecaniu pomocy w uzyskaniu pożyczki, która pozwoliłaby na spłatę dotychczasowych zobowiązań, powódka zgodziła się zawrzeć z pozwanym umowę.

Powódka nie była świadoma, że zawarta przez nią umowa pożyczki oraz umowa przeniesienia na zabezpieczenie, przewiduje dwie alternatywne konsekwencje niemożliwości spłaty przez nią pożyczki, które to alternatywy, w sposób rażący uprzywilejowują pozwanego, który po zatrzymaniu dla siebie lokalu zyska kwotę przewyższającą w znaczącym stopniu wynagrodzenie jakie by mu przysługiwało po przekazaniu kwoty pożyczki powódce. Zarazem jego zachowanie wskazuje na to, że zdawał on sobie sprawę z przymusowej pozycji powódki i wykorzystał to zastrzegając dla siebie rażąco wygórowane świadczenie. Powódka liczyła na wsparcie kolegi oraz zmuszona była okolicznościami do zaciągnięcia pożyczki. Pożyczka miała być zaciągnięta na kwotę 30.000,00zł, co jest kwotą zdecydowanie niższą od korzyści, jaką może uzyskać pozwany, wykonując stanowiącą przedmiot umowy. Cena

rynkowa spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego w centrum dużego miasta, nie ma żadnego znaczenia, a pozwany, zaniżając jego cenę, zmierza do osiągnięcia zysku rażąco wygórowanego, przekraczającego w dużym stopniu świadczenie wzajemne. W ocenie powódki wartość rynkowa spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, będącego przedmiotem zawartej umowy, wynosi ok. 300.000,00zł. Sprzecznym z zasadami współzycia społecznego oraz gospodarczym przeznaczeniem prawa jest sytuacja, w której wobec braku spłaty pożyczki przez jedną ze stron, w kwocie 56.000,00zł, druga strona otrzymuje lokal o wartości 300.000,00zł tylko z tego powodu, że w umowie pożyczki nieprawidłowo, na skutek nieświadomości powódki oraz wykorzystania tej okoliczności przez pozwanego, wpisana została wartość spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego. Zgodnie z zasadami współzycia społecznego lokal powinien być sprzedany za cenę rynkową i to ta cena powinna stanowić przedmiot rozliczeń. W przypadku natomiast zatrzymania, prawa przez pozwanego, podstawę do rozliczeń także powinna stanowić cena rynkowa lokalu, która w rzeczywistości jest ponad trzykrotnie większa od tej wpisanej do aktu notarialnego.

Pozew k. 2-5v

Pozwany M. P., w odpowiedzi na roszczenie powódki wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwany podał, że przedmiotowy pozew jest w całości bezzasadny i podlega oddaleniu. Pozwany przyznał, że w dniu 24 stycznia 2014 roku zawarł z powódką umowę pożyczki w łącznej kwocie 56.000,00 złotych, oprocentowaną w wysokości 4% w skali roku, natomiast jako zabezpieczenie spłaty pożyczki strony zgodnie zawarły umowę przewłaszczenia na ubezpieczenie lokalu mieszkalnego numer (...), położonego w G. przy ulicy Al. (...). Powyższe umowy zostały sporządzone w formie aktu notarialnego. Strony zawarły przedmiotową umowę pożyczki na czas 6 miesięcy, z terminem zwrotu na dzień 24 lipca 2014 roku. W przypadku zwrotu kwoty pożyczki przez powódkę, zgodnie z brzmieniem § 6 Umowy, pozwany zobowiązany był do zwrotnego przeniesienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu numer (...), położonego w G.. Nadto strony zgodnie zobowiązały się, że przedmiotowy lokal pozostanie we władaniu powódki, pozwany zaś zobowiązany był do nie obciążania żadnymi prawami obligacyjnymi lub ograniczonymi prawami rzeczowymi oraz do nie zbywania przedmiotowego lokalu (§5 pkt. 1 i 3 Umowy). W przypadku natomiast braku zwrotu kwoty pożyczki powiększonej o należne oprocentowanie pozwany mógł z przedmiotem zabezpieczenia postąpić w dwojaki sposób, w tym zatrzymać spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu numer (...), w G. przy ul. Al. (...) z jednoczesnym rozliczeniem transakcji pożyczki, nie niższą niż 90.000,00 złotych (§ 7 Umowy).

Pozwany odnosząc się do twierdzeń powódki, jakoby zawarta umowa pożyczki oraz umowa przewłaszczenia na zabezpieczenia nosiła znamiona wyzysku, wskazał, że możliwość zastosowania przepisu art. 388 k.c. zależy od jednoczesnego spełnienia dwóch obiektywnych przesłanek - rażącej dysproporcji wzajemnych świadczeń i przymusowego położenia, niedołęstwa lub niedoświadczania wyzyskanego oraz jednej przesłanki subiektywnej polegającej na świadomym wykorzystaniu we własnym interesie wyzyskanego. W niniejszej sprawie żadna z przesłanek nie zachodzi.

Powódka w chwili zawierania umowy pożyczki oraz umowy przeniesienia na zabezpieczenie nie znajdowała się w przymusowym położeniu, ani nie była niedołączna czy niedoświadczona. Powódka zaś negocjowała warunki umowy, a pożyczone pieniądze przeznaczyła na swoje życzenia i zachcianki, przy czym zapewniała, że jest w takiej sytuacji finansowej i jest w stanie spłacić otrzymaną pożyczkę. Pozwany natomiast nie miał żadnych powodów do kwestionowania zapewnień powódki. To sama powódka, chciała wziąć pożyczkę i w tym celu zgłosiła się do swojego kolegi, który pracował w banku, celem załatwienia pożyczki. Nie można jednak uznać, iż zwrócenie się o pomoc w tym zakresie do osoby trzeciej, oznacza nieporadność lub niedołęstwo. Powódka jest w pełni sił i rozumie jakich czynności dokonuje i dokonuje ich bez żadnego problemu, nawet pomimo wieku. Sama dokonała również kolejnej czynności prawnej ze swoim zięciem – A. K. zawierając z nim kolejną umowę pożyczki. Powódka zawierając umowę pożyczki wraz z umową przewłaszczenia na zabezpieczenie z dnia 24 stycznia 2014 roku, wobec braku innego majątku przedstawiającego większą wartość, sama wskazała, ażeby przedmiotem zabezpieczenia ustanowić prawo własności posiadanej nieruchomości. Powódka osobiście dowiadywała się w Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G.

odnośnie wartości posiadanej nieruchomości oraz przyniosła stosowne zaświadczenia, wymagane przy sporządzaniu przedmiotowej umowy.

Pozwany odnosząc się do kolejnej przesłanki wyzysku - rażącej dysproporcji wzajemnych świadczeń wskazał, iż na podstawie zawartej pomiędzy stronami umowy pożyczki oraz umowy przeniesienia na zabezpieczenie z dnia 24 stycznia 2014 roku powódka otrzymała od pozwanego tytułem pożyczki kwotę 56.000,00 złotych, natomiast świadczeniem wzajemnym powódki na rzecz pozwanego było umówione oprocentowanie pożyczki w skali roku w wysokości 4 %, co nie wydaje się być rażąco nieekwiwalentne. Zawarta pomiędzy stronami umowa pożyczki oraz umowa przewłaszczenia na zabezpieczenie przewidywała, iż w przypadku zwrotu kwoty pożyczki pozwany zobowiązany był do zwrotnego przeniesienia własności nieruchomości w terminie 30 dni, albowiem przewłaszczony lokal stanowił wyłącznie zabezpieczenie spłaty. W przypadku natomiast braku zwrotu kwoty pożyczki powiększonej o należne oprocentowanie pozwany mógł z przedmiotem zabezpieczenia postąpić w dwojaki sposób, tj. zatrzymać spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu numer (...), położonego w G. przy ul. Al. (...) z jednoczesnym rozliczeniem transakcji pożyczki, ewentualnie sprzedać przedmiotowe spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu za cenę nie niższą niż 90.000,00 zł. Brak jest podstaw do uznania, że to pozwany świadomie wyzyskał sytuację powódki. Pozwany nie pozostawał z powódką w jakichkolwiek relacjach towarzyskich czy zawodowych. Uzyskując zapewnienie ze strony powódki o tym, że spłaci otrzymaną pożyczkę, bo jej sytuacja na to pozwala, nie ma jakichkolwiek podstaw do uznania, aby działał ze świadomością pokrzywdzenia powódki. Nadto pozwany starał się wcześniej o możliwość polubownego załatwienia wynikłego sporu. W przedmiotowej sprawie to de facto nie pozwany jest wyzyskującym a powódka, albowiem powódka wzięła od pozwanego łączną kwotę 56.000,00 złotych tytułem pożyczki i jak się okazuje nie miała zamiaru jej zwrotu. Gdyby nie zabezpieczenie udzielonej pożyczki pozwany już nigdy nie uzyskałby zaspokojenia.

Odnosząc się do kolejnego zarzutu powódki o sprzeczności zawartej umowy pożyczki oraz umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie z zasadami współżycia społecznego pozwany podniósł, że jego działania nie można uznać za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, ponieważ było to jedynie wykonywanie praw, jakie przysługiwały pozwanemu zgodnie z zapisami umowy z dnia 24 stycznia 2014 r. w następstwie niespłacenia pożyczki przez powódkę. Fakt wzięcia przez powódkę pożyczki na realizację swoich pragnień i marzeń nie jest sytuacją przymusową. Zaciąganie kolejnych zobowiązań nie jest koniecznością i rezultatem przymusowej sytuacji, lecz sposobem postępowania nie zasługującym na ochronę prawną.

Odpowiedz na pozew k. 51-61

Sąd oparł rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach faktycznych:

B. D. posiada wykształcenie zawodowe w zakresie elektroniki. Powódka pracowała w Zakładach (...) w G., zaś od lat 90-tych jest na emeryturze.

Powódka posiada czworo dzieci, D. S. z wykształcenia nauczycielka, od 14 lat mieszka w Niemczech, D. D. z wykształceniem wyższym z kierunku zarządzanie. J. posiada wykształcenie średnie i pracuje jako sprzedawca, zaś K. K. posiada również wykształcenie średnie i pracowała w piekarni w S., otrzymując wynagrodzenie w kwocie 1200 zł.

Okoliczność bezsporna, nadto potwierdzona dowodem:

- Zeznania powódki B. D. nagranie protokołu rozprawy z dnia 15 września 2015 roku 00:05:34-00:50:29 audite k. 98; nagranie protokołu rozprawy z dnia 31 marca 2016 roku 00:46:16-01:15:00 audite k. 191

B. D. jest właścicielem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...), o powierzchni użytkowej 49,30 m^{((2))} położonego na (...) piętrze(...)budynku w G. przy (...) znajdującym się w zasobach (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G..

Okoliczność bezsporna

W 2011 roku K. D. wyszła za mąż za A. K.. Po zawarciu związku małżeńskiego, K. K. zamieszkała wraz z mężem w mieszkaniu powódki.

A. K. pracował w piekarni w S. z wynagrodzeniem 1600 zł.

Okoliczność bezsporna, nadto potwierdzona dowodem:

- Zeznania A. K. nagranie protokołu rozprawy z dnia 31 marca 2016 roku 00:18:57-00:40:17 audite k. 191

Powódka posiadała kredyt w (...) Banku, który zaciągnęła dla koleżanki. Koleżanka powódki nie spłacała przedmiotowego kredytu, wobec czego (...) Bank w dniu 2 marca 2012 roku wystawił bankowy tytuł egzekucyjny, który w dniu 10 kwietnia 2012 roku został zaopatrzony w klauzulę wykonalności przez Sąd Rejonowy (...).

Następnie (...) Bank złożył wniosek o wszczęcie egzekucji z majątku powódki, i w dniu 7 września 2012 roku Komornik sądowy przy sądzie Rejonowym (...) zawiadomił powódkę o zajęciu rachunku bankowego i zakazie wypłat w celu zaspokojenia należności (...) Banku w wysokości 14.695,19 zł oraz odsetek do 7 września 2012 roku w wysokości 2.996,76 zł.

Z tego tytułu Komornik ciągał od powódki ze świadczenia emerytalnego około 400 zł. Powódce pozostawała do dyspozycji kwota 1180 zł.

Ponadto wobec powódki został wydany nakaz zapłaty w elektronicznym postępowaniu upominawczym przez Sąd Rejonowy (...) w L. z dnia 15 listopada 2013 roku w sprawie sygn. akt VI Nc-e 2459291/13 z wniosku (...) Bank S.A. z siedzibą w W. na kwotę 5.341,92 zł oraz kosztami procesu w wysokości 1.268,21 zł.

Okoliczność bezsporna, nadto potwierdzona dowodem:

- Nakaz zapłaty k. 105
- Zawiadomienie o zajęciu rachunku bankowego k. 103

A. K. odziedziczył mieszkanie po ojcu w K. o wartości 23.000 zł. Mieszkanie to było zadłużone na kwotę 5.000 zł.

Okoliczność bezsporna, nadto potwierdzona dowodem:

- Zeznania A. K. nagranie protokołu rozprawy z dnia 31 marca 2016 roku 00:18:57-00:40:17 audite k. 191

A. K. w 2013 roku posiadał ponadto zobowiązania w wysokości 17.000 zł z tytułu zaciągniętych kredytów jak i zadłużenia powstałego na odziedziczonym mieszkaniu.

Okoliczność bezsporna, nadto potwierdzona dowodem:

- Zeznania A. K. nagranie protokołu rozprawy z dnia 31 marca 2016 roku 00:18:57-00:40:17 audite k. 191

A. K. chciał zaciągnąć kredyt w wysokości 30.000 zł aby spłacić dotychczasowe zobowiązania i uregulować zadłużenie na mieszkaniu w K.. Okazało się jednak, że A. K. figuruje w BIK i instytucje bankowe odmówiły mu udzielenia kredytu.

Okoliczność bezsporna, nadto potwierdzona dowodem:

- Zeznania A. K. nagranie protokołu rozprawy z dnia 31 marca 2016 roku 00:18:57-00:40:17 audite k. 191

Powódka w związku z powyższym chciała pomóc A. K.. Powódka bowiem była właścicielką przedmiotowego mieszkania, mogła zatem zawrzeć umowę pożyczki poza instytucją bankową, albowiem również ona figurowała w BIK.

Okoliczność bezsporna

Znajomy powódki i A. K., pan P. polecił im J. S. (2), jako osobę, która pożyczycy im stosowne pieniądze.

J. S. (2) skontaktował się z powódką i doszło do uzgodnienia, że zostanie powódce pożyczone 56.000 zł, a pożyczkodawcą będzie jego szwagier M. P.. Wszelkie formalności załatwił J. S. (2) na podstawie pełnomocnictwa uzyskanego od M. P..

Powódka warunki umowy uzgadniała z panem P..

Okoliczność bezsporna, nadto potwierdzona dowodem:

- Zeznania A. K. nagranie protokołu rozprawy z dnia 31 marca 2016 roku 00:18:57-00:40:17 audite k. 191
- Zeznania powódki B. D. nagranie protokołu rozprawy z dnia 15 września 2015 roku 00:05:34-00:50:29 audite k. 98; nagranie protokołu rozprawy z dnia 31 marca 2016 roku 00:46:16-01:15:00 audite k. 191

W dniu 24 stycznia 2014 roku pomiędzy pozwanym M. P. reprezentowanym przez J. S. (1) a powódką B. D. doszło do zawarcia umowy pożyczki oraz umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie w formie aktu notarialnego .

M. P. reprezentowany przez J. S. (2) udzielił B. D. pożyczki w kwocie 56.000 złotych, a B. D. wyraziła na to zgodę i pożyczkę tę przyjęła oraz oświadczyła, że cała kwota pożyczki została jej już wydana oraz zobowiązała się zwrócić M. P. wyżej opisaną pożyczkę do dnia 24 lipca 2014 roku (§ 1.1 umowy).

Strony postanowiły, że pożyczka, o której mowa w ust. 1 będzie oprocentowana w wysokości 4% rocznie, zaś w przypadku opóźnienia w zwrocie pożyczki pożyczkobiorca będzie zobowiązany do zapłaty pożyczkodawcy odsetek za opóźnienie w wysokości aktualnej stopy odsetek maksymalnych, określonych w art. 359 § Kodeksu cywilnego.

Nadto strony postanowiły, że kwota odsetek zapłacona zostanie jednorazowo łącznie z kwotą kapitału pożyczki w dniu spłaty pożyczki, co stanowi łączną kwotę 57.120 złotych, przy czym zwrotu kwoty pożyczki wraz z odsetkami, o których mowa wyżej pożyczkobiorca dokona gotówką do rąk wierzyciela lub na wskazany rachunek bankowy, a w przypadku spłaty jedynie częściowej wpłata zaliczana jest w pierwszej kolejności na odsetki i inne koszty, a w dalszej części na spłatę kapitału pożyczki.

W § 4 umowy, B. D. w celu zabezpieczenia wierzytelności przysługującej M. P., wynikającej z umowy pożyczki wyżej w § 1 opisanej, przeniosła na M. P. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nr (...), wyżej w § 2 opisane, a J. S. (1) działając w imieniu M. P. na powyższe przeniesienie wyraził zgodę i oświadczył, że jego mocodawca nabycia dokonał będąc stanu wolnego.

Jednocześnie w § 5.1. umowy, strony zgodnie postanowiły, że spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nr (...) w G. przy (...), pozostaje we władaniu B. D. nieodpłatnie do czasu spłaty kwoty pożyczki, wyżej w § i opisanej, z obowiązkiem ponoszenia przez nią wszelkich ciężarów i kosztów związanych z korzystaniem powyższego prawa.

Nadto strony zgodnie postanowiły, że w przypadku nie dokonania terminowego zwrotu kwoty pożyczki, wyżej w § 1 opisanej, wraz z odsetkami, wynikających z tej umowy własnościowe prawo do lokalu nr (...) M. P. – niezwłocznie po skorzystaniu przez M. P. uprawnień opisanych w § 7 umowy i co do obowiązku wydania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr (...), B. D. poddaje się egzekucji wprost z niniejszego aktu stosowanie do treści art. 777 § 1 pkt 4 kodeksu postępowania cywilnego, a zdarzeniem od którego uzależnione jest wykonanie obowiązku wydania jest wysłanie na jej adres listem poleconym za zwrotnym poświadczeniem odbioru – oświadczenia o zatrzymaniu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr (...), wyżej w § 2 opisanego lub o jego sprzedaży stosownie do treści § 7 niniejszej umowy – przy czym wydanie nastąpi nie później niż do dnia 25 lipca 2014 roku niezależnie od zajścia powyższego zdarzenia.

M. P. zobowiązał się do nie obciążania lokalu wyżej w § 2 opisanego, żadnymi prawami obligacyjnymi lub ograniczonymi prawami rzeczowymi na rzecz osób trzecich oraz nie zbywania przedmiotowego lokalu na rzecz osób trzecich – do dnia upływu terminu spłaty kwoty pożyczki wyżej w § 1 opisanej.

§ 6 umowy, strony zgodnie postanowiły, że w przypadku terminowego zwrotu kwoty pożyczki, wyżej w § 1 opisanej, wraz z odsetkami wynikających z tej umowy pożyczki, M. P. zobowiązał się do zwrotnego przeniesienia na rzecz B. D. spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr (...), wyżej w § 2 opisanego w terminie 30 dni od dnia terminowego zwrotu przez B. D. kwoty pożyczki, wyżej w § 1 opisanej, wraz z odsetkami, wynikających z tej umowy pożyczki, a B. D. na powyższe przeniesienie zobowiązała się wyrazić zgodę.

W §7 umowy strony zgodnie postanowiły, że w przypadku nie dokonania terminowego zwrotu kwoty pożyczki, wyżej w § 1 opisanej, wraz z odsetkami, wynikających z tej umowy pożyczki, M. P. będzie uprawniony do wyboru jednego z poniższych sposobów zaspokojenia swojej należności:

- 1) zatrzymania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr (...), wyżej w § 1 opisanego, bez obowiązku zwrotu tego lokalu na rzecz B. D., za zaliczeniem wartości lokalu określonej w § 9 tej umowy na poczet długu,
- 2) sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr (...), wyżej w § 2 opisanego, za cenę nie niższą niż 90.000 złotych i na rzecz dowolnych osób, przy czym na 21 dni przed planowaną sprzedażą, u M. P. zobowiązał się poinformować B. D. o osobie nabywcy i oferowanej przez niego cenie, w którym to terminie B. D. ma prawo spłacić całą kwotę pożyczki wraz z odsetkami i żądać przeniesienia na nią przedmiotowego lokalu będącego przedmiotem zabezpieczenia.

Nadto strony zgodnie postanowiły, że o wyborze sposobu zaspokojenia wierzyciel powiadomi dłużnika listem poleconym wysłanym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru na adres wskazany w niniejszym akcie notarialnym lub inny znany pożyczkodawcy adres w terminie do 30 dni od dnia w którym spłata pożyczki wraz z odsetkami winna nastąpić. Z chwilą zawiadomienia lub nieodjęcia przez adresata dwukrotnie awizowanej przesyłki przez pocztę, roszczenie o zwrotne przeniesienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr (...), wyżej w §2 opisanego wygasa, z zastrzeżeniem § 7 pkt 2) powyżej, na co B. D. wyraża zgodę.

Strony również postanowiły, że w przypadku zatrzymania lokalu przez M. P. w powyższym trybie, wartość lokalu określona w § 9 umowy będzie podstawą do rozliczenia transakcji, w ten sposób, że nadwyżka pozostała po zaspokojeniu długu zostanie wypłacona B. D. do wysokości wskazanej w § 9 – w terminie 14 dni po wezwaniu do jej zwrotu – gotówką lub na wskazany przez nią rachunek.

Nadto strony zgodnie postanowiły, że w przypadku sprzedaży lokalu przez M. P. w powyższym trybie, strony dokonają rozliczenia transakcji w ten sposób, że z ceny sprzedaży zostanie w pierwszej kolejności zaspokojona należność M. P. wraz z odsetkami i kosztami transakcyjnymi, a ewentualna nadwyżka zostanie wypłacona B. D. w terminie 14 dni po wezwaniu do jej zwrotu – gotówką lub na wskazany przez nią rachunek.

Okoliczność bezsporna, nadto potwierdzona dowodem:

- umowa pożyczki oraz umowa przeniesienia na zabezpieczenie k. 8-11

Wartość rynkowa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego położonego w (...) Al. (...) lokal nr (...) na dzień 24 stycznia 2014 roku wynosiła 257.100 zł.

Dowód:

Opinia biegłego sądowego k. 152-165

B. D. do dnia 24 lipca 2014 roku nie spłaciła pożyczki. Również do dnia wyroku w niniejszej sprawie powódka nie zapłaciła żadnej kwoty na poczet przedmiotowej wierzytelności.

Okoliczność bezsporna

Ocena dowodów:

Ustalając stan faktyczny w niniejszej sprawie Sąd oparł się na załączonych do akt sprawy dokumentach, których autentyczność i prawdziwość nie była kwestionowana w toku procesu przez strony, ich prawdziwość i rzetelność nie budziła również wątpliwości Sądu, dlatego Sąd uznał je w całości za wiarygodne i uwzględnił dokonując rekonstrukcji istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy okoliczności faktycznych.

Sąd wiarę zeznaniom powódki oraz świadków K. K. oraz A. K. w zakresie w jakim opisali na jaki cel potrzebna była im przedmiotowa pożyczka oraz w jaki sposób doszło do jej zaciągnięcia.

W ocenie Sądu nie zasługują zaś na wiarę zeznania powódki ze otrzymała ona kwotę 30.000 zł, albowiem z aktu notarialnego, który jest dokumentem urzędowym wynika, że powódka otrzymała kwotę 56.000 zł. Również powódka nie udowodniła i nie obaliła domniemania wynikającego z dokumentu urzędowego, że pożyczona kwota była w rzeczywistości inna.

W ocenie Sądu również zeznania powódki jak i świadków, że byli nieświadomi postanowień umowy i nie wiedzieli, że zabezpieczeniem udzielonej pożyczki jest mieszkanie powódki nie zasługują na walor prawdziwości i wiarygodności. Jak bowiem wynika z samych zeznań powódki, powódka wskazywała, że wspólnie z zięciem oraz córką dokonywali formalności związanych z przedmiotową pożyczką. W ocenie Sądu nie zasługują na wiarę zeznania świadka K. K., która wskazała, że o niczym nie wiedziała a wiedzę o umowie z dnia 24 stycznia 2014 roku powzięła po znalezieniu przedmiotowego dokumentu. Zeznania świadka są bowiem sprzeczne z zeznaniami powódki oraz świadka A. K..

W ocenie Sądu świadek jako osoba najbliższa powódce, chciała zeznać w taki sposób, aby potwierdzić przyjęta przez powódkę podstawę obrony swojego roszczenia.

Sąd dał wiarę zeznaniom J. S. (1) oraz M. P. albowiem są spójne z dokumentami, są logiczne i wyważone. Sąd nie znalazł podstawy do odmowy ich wiarygodności.

Sąd uznał również za wiarygodne zeznania K. A., jednakże nie miały one istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia przedmiotowego postępowania. Świadek bowiem nie pamiętał okoliczności podpisania spornej umowy a ponadto nie miał wiedzy co do okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy.

Podstawa prawna wyroku

Bezspornym w sprawie było podpisanie przez strony umowy z dnia 24 stycznia 2014 roku, na mocy której powódka otrzymała w formie pożyczki kwotę 56.000 zł a także jako zabezpieczenie tejże wierzytelności ustanowienie przewłaszczenia na zabezpieczenie spółdzielczego własnościowego lokalu należącego do powódki.

Kwestią wymagającą ustalenia było, czy powódka zawierając przedmiotową umowę działała z pełnym rozeznaniem i świadoma była skutków działania.

Zgodnie z przepisem art. 388 § 1 k.c., jeżeli jedna ze stron wyzyskując przymusowe położenie, niedołęstwo lub niedoświadczenie drugiej strony, w zamian za swoje świadczenie przyjmuje albo zastrzega dla siebie lub dla osoby trzeciej świadczenie, którego wartość w chwili zawarcia umowy przewyższa w rażącym stopniu wartość jej własnego świadczenia, druga strona może żądać zmniejszenia swego świadczenia lub zwiększenia należnego jej świadczenia, a w wypadku, gdy jedno i drugie byłoby nadmiernie utrudnione może ona żądać unieważnienia umowy. Uprawnienia powyższe wygasają z upływem lat dwóch od dnia zawarcia umowy. (art. 388 § 2 k.c.)

Umowa została zawarta w dniu 24 stycznia 2014 roku, a pozew wniesiono w dniu 11 maja 2015 roku, zatem termin ustawowy dla wytoczenia powództwa został zachowany.

W pierwszej kolejności wskazać należy, iż powódka reprezentowana w toku procesu przez profesjonalnego pełnomocnika początkowo domagała się, jako roszczenia głównego, ustalenia nieważności umowy notarialnej zawartej pomiędzy stronami w dniu 24 stycznia 2014 roku zarówno w warunkach wyzysku jak i w ramach złożenia oświadczenia w aspekcie art. 58 § 2 k.c. natomiast jako roszczenia ewentualnego domagała się zwiększenia świadczenia dla wyrównania należnego im świadczenia z uwagi na dysproporcję w stosunku do świadczenia wskazanego w umowie i jako kolejne trzecie roszczenie stwierdzenie nieważności umowy na mocy art. 388 1 k.c. Natomiast na rozprawie w dniu 31 marca 2016r.(k.190) , przed zamknięciem rozprawy strona powodowa zmieniała kolejność i jako roszczenia głównego domagała się zwiększenia świadczenia pozwanego przez ustalenie wartości przedmiotowego lokalu spółdzielczego i możliwość jego sprzedaży za cenę nie niższą nie wynikającą z opinii biegłego w wysokości 257.100 zł natomiast roszczenia z pkt I i III wskazała jako ewentualne.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że kolizja pomiędzy normami możliwymi do wyinterpretowania na podstawie przepisów art. 388 § 1 k.c. i art. 58 § 2 k.c., co do ich zastosowania w przypadku sprzeczności czynności z zasadami współżycia społecznego rozstrzygana jest w ten sposób, że jeśli dojdzie do zbiegu norm art. 388 k.c. i art. 58 § 2 k.c. czyli sytuacji, gdy zachowanie objęte dyspozycją art. 388 k.c. daje się oceniać również jako sprzeczne z zasadami współżycia społecznego – wówczas z uwagi na interes pokrzywdzonego pierwszeństwo należy dać normie z art. 388 k.c. przed normą z art. 58 § 2 k.c. (por. Wyzysk, art. 58 kodeksu cywilnego i problem zastrzegania nadmiernych odsetek umownych, PS 2004, nr 11-12, s. 31). Uznaje się również, że przepis art. 388 § 1 k.c. regulujący instytucję wyzysku stanowi *lex specialis* wobec regulacji z art. 58 § 2 k.c., wyklucza więc skutek bezwzględnej nieważności na rzecz wzruszalności (tak wyrok SN z dnia 8 10 2009 r., IICSK160/09, Lex529679).

W związku z powyższym Sąd w pierwszej kolejności rozważał przesłanki warunkujące uznanie umowy z dnia 24 stycznia 2014 roku za zawartą w warunkach wyzysku.

W orzecznictwie wyrażany jest pogląd zgodnie, z którym możliwość zastosowania przepisu art. 388 k.c. zależy od jednoczesnego spełnienia dwóch obiektywnych przesłanek, a mianowicie rażącej dysproporcji wzajemnych świadczeń i przymusowego położenia, niedoświetła lub niedoświadczenia wyzyskanego oraz jednej przesłanki subiektywnej, polegającej na świadomym wykorzystaniu we własnym interesie wyzyskanego (tak wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 10 01 1995 r., IACr839/94, OSA 1997/7-8/46, wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 27 10 2004, IACa530/04, OSA 2005/9/37).

Sąd orzekający w niniejszej sprawie pogląd ten w pełni podziela.

Dysproporcja majątkowa pomiędzy świadczeniami stron nie może być jakakolwiek, musi mieć postać kwalifikowaną i nosić przymiot „rażącej”, co w razie sporu podlega ocenie sądu według kryteriów obiektywnych. Rażąca oznaczać powinna dysproporcję znaczną, bardzo wyraźną, rzucającą się w oczy i oczywistą. Rażące naruszenie ekwiwalentności świadczeń musi zaistnieć w znaczeniu obiektywnym. Wskazać przy tym należy, iż sama dysproporcja świadczeń, choćby rażąca nie pozwala automatycznie na zakwalifikowanie takiego przypadku jako wyzysku, bowiem krajowy porządek prawny nie zabrania zawierania umów niekorzystnych.

Mając powyższe na uwadze w ocenie Sądu świadczenia zawarte w umowie z dnia 24 stycznia 2014 roku są nie ekwiwalentne.

Powódka otrzymała kwotę 56.000 zł i do dnia zwrotu pożyczki tj. do dnia 24 lipca 2014 roku miała oddać kwotę 57.120 zł. Strony ustaliły oprocentowanie przedmiotowej pożyczki w wysokości 4% w skali roku. strony zawarły postanowienie, że z momentem spłaty pożyczki własność spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu zostanie przeniesione na powódkę.

Jednakże w przypadku niezwrócenia otrzymanej kwoty przez powódkę, pozwany mógł zatrzymać lokal lub dokonać jego sprzedaży za cenę nie niższą niż 90.000 zł z jednoczesnym obowiązkiem rozliczenia się z powódką z ewentualnej nadwyżki.

Jak wynika z opinii biegłej do spraw wyceny nieruchomości, lokal powódki na dzień zawarcia umowy przedstawiał wartość rynkową 257.100 zł.

Tym samym w ocenie Sądu przyjęcie kwoty minimalnej sprzedaży nieruchomości za kwotę 90.000 zł a więc prawie trzykrotnie niższą musi zostać uznane za nie ekwiwalentne. Wskazać bowiem należy, że nie można wykluczyć sytuacji, że mieszkanie zostałoby sprzedane za cenę minimalną 90.000 zł, albowiem z tej kwoty pozwany otrzymałby zaspokojenie, jednakże powodowałoby to szkodę w majątku powódki bowiem wartość jej prawa majątkowego w rzeczywistości przedstawiała wartość o wiele większą.

W tym zakresie działania pozwanego z całą pewnością można uznać za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego jest wysoce naganne z punktu widzenia moralnego. Zastrzeżenie bowiem ceny mieszkania trzykrotnie niższej w stosunku do jej wartości rynkowej niewątpliwie wyrządziłoby powódce szkodę.

Kolejną przesłanką zaistnienia wyzysku jest okoliczność, że strona wyzyskiwana zgadza się na niekorzystne dla niej warunki umowy, z uwagi na stan niedołęstwa, niedoświadczenia albo znalezienie się w sytuacji przymusowej. Wyzyskanie polega na świadomości po stronie wyzyskującego dwóch okoliczności: dysproporcji świadczeń i słabości pokrzywdzonego - przymusowego położenia, niedołęstwa, niedoświadczenia i wyrażeniu zgody na zawarcie umowy w takich okolicznościach.

Niedołęstwo określa się jako brak umiejętności sprawnego działania i właściwego prowadzenia swoich spraw, bezradność wobec codziennych problemów i konieczność poszukiwania pomocy u innych, osłabienie czynności psychofizycznych, które to cechy wynikają ze stanu zdrowia fizycznego, psychicznego, wieku. Stan niedołęstwa należy rozumieć jako niemożliwość przezwyciężenia przeszkód na skutek braku sił fizycznych lub psychicznych (tak wyrok SN z dnia 27 09 2005 r., VCSK191/05, Lex40705).

Niedoświadczenie to nie tylko brak ogólnego doświadczenia życiowego, lecz także brak doświadczenia w określonego rodzaju przedsięwzięciach; dotyczy to w szczególności braku doświadczenia w dziedzinach życia, do której należy zawierana umowa (zob. przywołany wyżej wyrok SN z dnia 27 09 2005 r.).

Przymusowe położenie, w rozumieniu przepisu art. 388 § 1 k.c. występuje, gdy strona znajduje się w takich warunkach, materialnych, osobistych lub rodzinnych, które zmuszają do zawarcia umowy nawet bez ekwiwalentności świadczeń oraz nie pozwalają na swobodne pertraktacje. 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. Pokrzywdzony uważa zawarcie takiej umowy za jedyne, co w tej sytuacji może zrobić. Przyczyna opisanego stanu jest obojętna z punktu widzenia oceny czy spełnione są przesłanki wyzysku. Przymus może być związany z warunkami materialnymi, osobistymi czy innymi. (tak wyroki SN z dnia 11 10 1973 r., IPR388/73 i przywołany wyżej wyrok z dnia 27 9 2005 r.).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt rozpoznawanej sprawy, zdaniem Sądu orzekającego, w żadnym wypadku powódki nie można uznać za osobę niedołężną, czy niedoświadczoną w rozumieniu art. 388 k.c. Ani wiek powódki, ani jej stan zdrowia ani doświadczenie życiowe na takie ustalenie nie pozwalają.

Powódka B. D. pracowała zawodowo, podejmowała czynności życia codziennego. Powódka miała również zaciągnięte kredyty w (...) Banku oraz w (...) Banku, których nie spłacała. Powódka miała możliwość skonsultowania umowy zarówno z córką K. K. jak i z A. K. a nawet z innymi osobami.

Powódka świadomie szukała możliwości zaciągnięcia kolejnej pożyczki poza bankami, gdyż instytucje kredytowe – banki nie udzieliłyby jej jak i jej zięciowi kolejnych pożyczek z uwagi na figurowanie w BIK.

Nie można jednak uznać, że zwrócenie się o pomoc w tym zakresie do osoby trzeciej, jaką był pan P. czy też J. S. (1) oznacza jej nieporadność lub niedołęstwo.

Powódka otrzymane pieniądze przeznaczyła na przekazanie zięciowi kwoty 17.000 zł na spłatę wierzytelności, oraz częściowo sama dokonała spłaty swoich zobowiązań. Powódka zaciągając przedmiotowe zobowiązanie nie zastanawiała się w jaki sposób je spłaci mając jedynie 1.200 zł emerytury.

Zdaniem Sądu takie zachowanie powódki świadczy, o tym że doskonale rozumiała swoją sytuację natomiast całkowicie błędnie, życzeniowo oceniła swoje możliwości spłaty pożyczki.

Zdaniem Sądu żadne z zachowań powódki nie wskazuje na to, aby nadać im przymiot osoby niedołąznej czy niedoświadczonej. Umowa zawarta z pozwanym nie była pierwszą bardziej skomplikowaną umową zawartą przez powódkę. Powódka bowiem uprzednio zawarła dwie umowy kredytowe, co do których toczyła się egzekucja. Jak wynika również z zeznań A. K., powódka razem z nim chodziła do banków i dowiadywała się o możliwość zaciągnięcia kredytów, wskazując, że już kiedyś je zaciągała. Powódka ponadto nie wskazała, dlaczego odważyła się na taki krok, mogąc tę sytuację spokojnie skonsultować z innymi osobami.

Przechodząc do samego momentu zawarcia umowy wskazać należy, powódka udała się do notariusza z panem P., a J. S. (2) w imieniu pozwanego w żadnym stopniu choćby pośrednio nie naciskał, aby powódka zawarła tę umowę. Warunki umowy, a w szczególności, to że zabezpieczeniem zwrotu pożyczki będzie mieszkanie, zapewne były wcześniej znane powódce, zostało bowiem opisane w akcie notarialnym odczytanym przez notariusza dwukrotnie, czemu powódka nie przeczyła. Powódka miała możliwość zapytania notariusza o kwestie jakich nie rozumiała, jednakże jak wynika z zeznań stron taka okoliczność nie miała miejsca. Powódka nie działała w pośpiechu i nie była zaskoczona warunkami umowy, gdyż strony musiały uzgodnić te warunki wcześniej. Twierdzenia powódki, że nie zdawała sobie sprawy z tego, co podpisuje musi być uznane w okolicznościach przedmiotowej sprawy za taktykę procesową.

W ocenie Sądu pozwany świadomie wyzyskał sytuację powódki. Sam fakt, że pozwany nie pozostawał z powódką w jakichkolwiek relacjach towarzyskich czy zawodowych, nie świadczy o tym, że nie wykorzystał jej przymusowego położenia.

Wskazać bowiem należy, że Sąd z doświadczenia zawodowego wie, że osoby niektóre osoby pożyczają pieniądze pod zabezpieczenie mieszkania, wiedząc, że skoro taka osoba nie korzysta z usług instytucji bankowej posiada trudną sytuację majątkową. Osoby takie jak powódka posiadają inne zadłużenia i figurują w BIK. Dlatego też godząc się na zawarcie przedmiotowej umowy, która z formalnego punktu widzenia odpowiadała prawu, wykorzystywała przymusowe położenie powódki i zawierała dla pozwanego korzystną treść, sprzedaży mieszkania za wartość trzykrotnie niższą od wartości rynkowej.

Podkreślić należy, że powódka w momencie zawierania umowy, znajdowała się ona w sytuacji przymusowej, a więc takiej, że zawarcie umowy było jedynym wyjściem z sytuacji nawet jeżeli umowa była nieekwiwalentna. To czy zawarcie umowy było jedynym wyjściem z sytuacji należy oceniać w kategoriach obiektywnych zgodnie z zasadami doświadczenia życiowego i zdrowym rozsądkiem.

Jak wynika z zeznań powódki jak i świadka A. K. od początku powódka uzyskane pieniądze chciała przeznaczyć dla zięcia na spłatę wcześniejszych jego zobowiązań w tym na spłatę mieszkania w K. oraz załatwienie jego spraw spadkowych i wykreślenie z BIK-u.

Bezspornym w sprawie było, że powódka uzyskała od pozwanego kwotę 56.000 zł, w sytuacji kiedy w umowie wartość lokalu mieszkalnego określono na 90.000 zł. Jednakże powódka zawierając umowę wyraziła zgodę na dwuwariantowe rozwiązanie w przypadku braku spłaty pożyczki. I tak, strony ustaliły, że w przypadku, gdy do dnia 25 lipca 2014 roku powódka nie spłaci w całości pożyczki wraz z należnymi odsetkami pozwany może:

- zachować własność przewłaszczonego lokalu z zaliczeniem wartości lokalu na poczet długu,
- sprzedać lokal za cenę nie niższą niż 90.000 zł i na rzecz dowolnych osób, przy czym na 51 dni przed planowaną sprzedażą poinformuje powódkę o osobie nabywcy i oferowanej przez niego cenie, w którym to terminie powódka ma

prawo spłacić całą kwotę pożyczki wraz z odsetkami i żądać przeniesienia na nią przedmiotowego lokalu będącego przedmiotem zabezpieczenia. Nadto strony postanowiły, że w przypadku sprzedaży lokalu przez pozwanego, strony dokonają rozliczenia transakcji w ten sposób, że z ceny sprzedaży zostanie w pierwszej kolejności zaspokojona należność pozwanego wraz z odsetkami i kosztami transakcyjnymi a ewentualna nadwyżka zostanie wypłacona powódce w terminie 14 dni po wezwaniu do jej zwrotu.

Mając powyższe na uwadze jeszcze raz należy podkreślić że powódka znając swoją sytuację majątkową musiała mieć świadomość, że nie spłaci zaciągniętej pożyczki na takich warunkach.

Trudno zdaniem Sądu uznać, że powódka byłaby w stanie w ciągu 6 miesięcy oddać kwotę 57.120 zł. wraz z odsetkami. Pozwany zatem musiał zdawać sobie sprawę z powyższej sytuacji powódki. I dlatego potencjalnie oferując jej pomoc, pożyczając rzeczony 56.000 zł otrzymał prawo własności mieszkania za 90.000 zł, które w rzeczywistości było warte trzykrotnie więcej.

Zdaniem Sądu okoliczności te sprawiają, że można uznać, że w czasie zawierania umowy z dnia 24 stycznia 2014 roku powódka znajdowała się w przymusowym położeniu.

Przepis art. 388 § 1 k.c. określa kolejność dochodzenia roszczeń w warunkach tego przepisu. W pierwszej kolejności powód może żądać modyfikacji treści umowy, a dopiero gdyby to okazało się nadmiernie utrudnione – jej unieważnienia. Stanowisko to znalazło odzwierciedlenie w orzecznictwie przyjmującym, że jeśli spełnione są przesłanki wyzysku, przewidziane w art. 388 § 1 k.c., w pierwszej kolejności powinno być zgłoszone żądanie o charakterze wyrównawczym, a dopiero po wykazaniu przez osobę wyzyskującą tego, że takie żądanie byłoby nadmiernie utrudnione, otwiera się możliwość zgłoszenia żądania unieważnienia umowy, co określa się pojęciem stopniowania roszczeń, od czego ustawa nie przewiduje wyjątków (tak wyrok SN z dnia 8 10 2009 r., IICSK160/09, Lex529679).

Umowa nawet zawarta dla wyzysku nie jest bezwzględnie nieważna z mocy prawa. Art. 388 par. 1 k.c. określając kolejność żądań powoda wyklucza skutek bezwzględnej nieważności na rzecz wzruszalności umowy (tak wyrok SN z dnia 13 06 2012 r., IICSK608/11). Także w wyroku z dnia 8 października 2009 r., sygn. IICSK160/09, Sąd Najwyższy wyjaśnił, że przepis art. 388 par. 1 k.c. przewiduje odpowiednią kolejność (sekwencję) zgłaszania roszczeń przez wyzyskiwanego przeciwko wyzyskującemu. Zgodnie z jego treścią, roszczenie powoda unieważnienia umowy może wchodzić w rachubę dopiero wtedy, kiedy jego żądanie zwiększenia świadczenia wzajemnego lub zmniejszenia świadczenia własnego (tzw. świadczenia wyrównawcze) byłoby nadmiernie utrudnione. W związku z tym, przy założeniu istnienia przesłanek wyzysku z art. 388 § 1 k.c., w pierwszej kolejności powód powinien zgłosić roszczenie o charakterze wyrównawczym, któremu ustawodawca nadaje wyraźny priorytet, gdyż możliwość zgłoszenia żądania unieważnienia umowy otwiera się dopiero po wykazaniu, że żądania wyrównawcze są nadmiernie utrudnione (niekoniecznie niemożliwe do spełnienia).

Powódka w sprawie jako roszczenie główne zgłosiła żądanie ustalenia świadczenia wyrównawczego i Sąd mając na uwadze, że powódka udowodniła pozostawanie w sytuacji przymusowego położenia uznał żądanie powódki za zasadne.

Sąd mając jednakże na uwadze, że powódka żądała podwyższenia świadczenia do kwoty 257.100 zł (z opinii) lub 230.000 zł (załącznik do protokołu rozprawy k.196- 199) a więc kwoty która odpowiada co do zasady wartości rynkowej oszacowanej przez biegłego sądowego, uznał, że należy podwyższyć wartość mieszkania określoną w umowie stron skutkującą przyjęciem minimalnej ceny sprzedaży do kwoty 200.000 zł. Sąd miał bowiem na uwadze fakt, że w obrocie nie jest tak, że sprzedający uzyskuje kwotę sprzedaży jakiej się domaga w ofercie. Co do zasady dochodzi do negocjacji i cena zostaje obniżona, w ocenie sądu należy uznać za wystarczające i adekwatne jest obniżenie ustalonej wartości rynkowej mieszkania o 20%, dlatego też Sąd uznał, że kwota minimalna 200.000 zł jako cena sprzedaży i podstawa rozliczeń stron będzie kwotą odpowiednią zarówno dla powódki jak i pozwanego. W sytuacji bowiem, jeżeli pozwany zdecyduje się na sprzedaż mieszkania, otrzyma zaspokojenie swojego roszczenia a nadwyżkę odda powódce. Cena sprzedaży mieszkania zaś będzie odpowiadała cenie rynkowej. Podkreślić nadto należy, że ustalenie przez Sąd ceny

minimalnej na kwotę 200.000 zł nie oznacza, że strony za taką kwotę muszą sprzedać mieszkanie. Mogą go bowiem sprzedać za cenę wyższą, jeżeli znajdą za taką cenę kupca.

Mając powyższe na uwadze, Sąd orzekł w punkcie I wyroku na mocy art. 388 k..c. w pozostałym zakresie oddalając powództwo.

O kosztach sądowych Sąd orzekł na mocy art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 98 k.p.c. i art. 100 k.p.c.

Sąd zniósł wzajemnie między stronami koszty zastępstwa procesowego, albowiem uznał, że strony w połowie utrzymały się ze swoim stanowiskiem w sprawie(200.000- 90.000 = 110.000 zł) .

Jednocześnie na mocy art. 113 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych nakazał ściągnąć od pozwanego połowę opłaty sądowej od pozwu w kwocie 5000 zł i połowę wydatków na sporządzenie opinii w w kwocie 688,16 zł , z uwagi na fakt, że powódka była zwolniona od kosztów sądowych w całości.