

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Kraków dnia 19 października 2016 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie, I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Wojciech Żukowski

Protokolant: starszy protokolant Marzena Stępkowska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 5 października 2016 r. w Krakowie

sprawy z powództwa P. J., M. J. (1) i C. L.

przeciwko K. L.

o stwierdzenie nieważności umów ewentualnie o zapłatę

I. ustala, że umowa przeniesienia własności zawarta między P. J. i C. L. jako sprzedającymi z K. L. jako kupującym przed notariuszem M. F. – C. do rep. (...) w dniu 3 stycznia 2013 r. jest nieważna,

II. ustala, że umowa pożyczki z dnia 3 stycznia 2013 r. zawarta pomiędzy P. J. i M. J. (1) oraz C. L. z K. L. jest nieważna,

III. zasądza od pozwanego K. L. solidarnie na rzecz powodów P. J., M. J. (1) i C. L. kwotę (...) (słownie: cztery tysiące czterysta dwadzieścia osiem) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania,

IV. nakazuje ściągnąć od pozwanego K. L. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Krakowie kwotę 9870 (słownie: dziewięć tysięcy osiemset siedemdziesiąt) złotych tytułem opłaty od pozwu, od której powodowie zostali zwolnieni.

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 15 stycznia 2014 r. powodowie P. J., M. J. (1) i C. L. wnieśli przeciwko pozwanemu K. L. o:

- stwierdzenie nieważności umowy przeniesienia własności zawartej między P. J. i C. L. jako sprzedającymi z K. L. jako kupującym przed notariuszem M. F. – C. do rep. (...) w dniu 3 stycznia 2013 r.,

- stwierdzenie nieważności umowy pożyczki z dnia 3 stycznia 2013 r. zawartej pomiędzy P. J. i M. J. (1) oraz C. L. z K. L..

Na uzasadnienie żądań podali, że P. J. i C. L. byli współwłaścicielami nieruchomości objętej księgą wieczystą (...). Powodowie P. J. i M. J. (1) popadli w zadłużenie, którego suma w 2012 r. przekroczyła 100.000 zł. Ł. L., przedstawiając się jako pośrednik kredytowy, przedstawił możliwość zaciągnięcia kredytu hipotecznego w (...) Bank S.A. i w celu jego zaciągnięcia M. J. (2) i M. J. (3) zrzekli się służebności mieszkania w w/w nieruchomości. Następnie w dniu 3 stycznia 2013 r. powodowie podpisali z pozwanym, za sprawą Ł. L., umowę przeniesienia własności w/w nieruchomości w celu zabezpieczenia rzekomo udzielonej im przez pozwanego pożyczki w kwocie 198400 zł. na podstawie umowy pożyczki z tego samego dnia. Powodowie mieli zwrócić tę kwotę po 3 miesiącach w zamian za zwrotne przeniesienie własności nieruchomości. Kwoty tej jednak faktycznie nie otrzymali, gdyż wypłaconą faktycznie kwotę 153000 zł. przejął w całości Ł. L., a M. S. dostarczył do Ł. L. kilka dni potem kwotę 7000 zł. Powodowie oświadczeniami z dnia

23 października 2013 r. uchylili się od skutków oświadczenia woli powołując się na błąd wywołany działaniem Ł. L., ograniczoną poczytalność i stan zagrożenia wywołany groźbami Ł. L. wobec powodów.

W złożonej w dniu 4 kwietnia 2014 r. odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa i o zasądzenie od powodów na rzecz pozwanego kosztów procesu. Zarzucił w uzasadnieniu, że powodowie mieli świadomość jaką czynność prawną dokonują. Zaprzeczył aby powodowie działali pod wpływem groźby. Oświadczył, że wydał powodom umówioną kwotę pożyczki, a nie jest kwestią pozwanego co powodowie zrobili z otrzymaną kwotą. Zaprzeczył aby powodowie działali pod wpływem błędu.

Pismem z dnia 21 maja 2014 r. (k. 190) powodowie podtrzymali dotychczasowe żądania pozwu zgłaszając żądania ewentualne:

- unieważnienia umowy przeniesienia własności nieruchomości z dnia 3 stycznia 2013 r. zawartej przed notariuszem M. F. – C.,

lub

- przyznanie powodom świadczenia wyrównawczego w kwocie odpowiadającej różnicy pomiędzy wartością nieruchomości opisanej w pozwie a kwotą 160.000 zł. rzekomo wypłaconej powodom przez pozwanego.

W uzasadnieniu zarzucili dodatkowo, że zawarta umowa pożyczki miała lichwiarski charakter. Powołali się nadto na dysproporcję pomiędzy realną wartością nieruchomości, a kwotą pożyczki, co uzasadnia żądania unieważnienia umowy lub zasądzenie świadczenia wyrównawczego. Zarzucili, że powodowie nie mieli świadomości treści zawartej umowy przeniesienia własności nieruchomości, w szczególności zaś skutków jej zawarcia. Podtrzymali twierdzenia co do groźb, których miał się dopuszczać wobec nich Ł. L..

W piśmie z dnia 28 lipca 2014 r. (k. 255) powodowie oświadczyli, że jako żądania ewentualnego pozwu domagają się zapłaty roszczenia wyrównawczego w kwocie 199.999 zł. stanowiącą różnicę pomiędzy wartością nieruchomości objętej umową przeniesienia własności a kwotą 160.000 zł. rzeczywiście wypłaconą przez pozwanego.

W piśmie z dnia 8 września 2014 r. (k. 265) pozwany wniósł o oddalenie również żądania świadczenia wyrównawczego.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 28 grudnia 2012 r. M. i M. małżonkowie J. złożyli oświadczenie o zrzeczeniu się bezpłatnej i dożywotniej służebności mieszkania w budynku nr (...) przy ul. (...) w N..

Dowód: - odpis oświadczenia, k. 64.

W dniu 28 grudnia 2012 r. P. J. i C. L. złożyli oświadczenie przed notariuszem M. W., w którym zobowiązali się do ustanowienia bezpłatnej, dożywotniej służebności mieszkania w budynku nr (...) przy ul. (...) w N. na rzecz swoich rodziców M. J. (2) oraz M. J. (3) – w terminie do dnia 31 grudnia 2013 r. (Rep. (...)).

Dowód: - odpis oświadczenia, k. 65-67.

W dniu 3 stycznia 2013 r. pomiędzy K. L. jako pożyczkodawcą a P. J., M. J. (1) i C. L. jako pożyczkobiorcami została zawarta umowa pożyczki pieniężnej w kwocie 198400 zł. której odbiór pokwitowano w § 3. Pożyczkobiorcy zobowiązali się zwrócić kwotę pożyczki do dnia 4 kwietnia 2013 r. z odsetkami w wysokości 13% w stosunku rocznym.

Dowód: - odpis umowy, k. 150-152.

W dniu 3 stycznia 2013 r. P. J., M. J. (1) oraz C. L. udzielili pełnomocnictwa K. L. do dokonania wszelkich czynności mających na celu wymeldowanie ich z miejsca zameldowania na pobyt stały, tj. ul. (...) w N., w przypadku niedokonania spłaty pożyczki do dnia 4 kwietnia 2013 r.

Dowód: - odpis pełnomocnictwa, k. 153-154.

Umową z dnia 3 stycznia 2013 r. sporządzoną przed notariuszem M. F. – C. do rep. A Nr (...), C. L. i P. J. w celu zabezpieczenia długu wynikającego z umowy pożyczki z dnia 3 stycznia 2013 r. przenieśli na rzecz K. L. całe przysługujące im udziały wynoszące po 1/2 części nieruchomości położonej w N. objętej księgą wieczystą (...) a K. L. wyraził na to zgodę. K. L. zobowiązał się do powrotnego przeniesienia własności udziałów w nieruchomości na rzecz C. L. i P. J. po dokonaniu zapłaty całego długu, a to kwoty pożyczki w wysokości 198400 zł. z odsetkami w wysokości 13% w stosunku rocznym na jego rzecz przy czym nie później niż w terminie 14 dni od dnia zapłaty.

Dowód: - odpis umowy, k. 68-73.

W toku zawierania umowy z dnia 3 stycznia 2013 r. przed notariuszem M. F. – C. do rep. A Nr (...), obecne były strony umowy (C. L., P. J. oraz K. L.) oraz Ł. L. (obecny za zgodą stron umowy). Do notariusza wcześniej zgłosił się Ł. L., który udzielił pewnych informacji co do sytuacji C. L. i P. J., a następnie przekazał P. J. informację na temat dokumentów potrzebnych do sporządzenia aktu notarialnego. P. J. w rozmowie z notariuszem co do treści czynności prawnej podał, że chce zabezpieczyć pożyczkę nieruchomością, zaś notariusz potwierdził, że zabezpieczeniem umowy pożyczki będzie przeniesienie własności nieruchomości. Strony umowy nie wskazywały, że chcą ustanowić hipotekę celem zabezpieczenia spłaty pożyczki. Notariusz informował C. L. i P. J., że przestaną być właścicielami nieruchomości i upewniał się czy są tego świadomi. Akt notarialny został odczytany stronom przez notariusza. C. L. i P. J. nie zadawali żadnych pytań w trakcie odczytywania aktu. W obecności notariusza nikt nie kierował gróźb wobec C. L. i P. J.. W obecności notariusza nie przekazywano żadnych pieniędzy, aczkolwiek C. L. i P. J. na zapytanie notariusza czy odebrali pieniądze wynikające z umowy pożyczki, udzielili odpowiedzi twierdzącej.

Dowód: - zeznania świadka M. C. (protokół elektroniczny 00:19:31 – 00:39:47, k. 272).

M. J. (2) i M. J. (3) poznali Ł. L. przy okazji składania oświadczenia o zrzeczeniu się służebności mieszkaniowej w grudniu 2012 r. Wówczas Ł. L. miał zająć się sprawą pożyczki w banku dla P. J.. P. J. informował swoich rodziców, że nieruchomość miała zabezpieczać spłatę pożyczki, ale nie wiedzieli jaki miał być dokładnie sposób zabezpieczenia. Ł. L. nie stosował gróźb pod adresem P. J. czy C. L., nie nosił ze sobą broni, nie był w towarzystwie innych mężczyzn, gdy spotykał się z P. J. czy C. L.. Ł. L. był w dobrych relacjach z P. J. (mówili sobie po imieniu, rozmawiali na tematy inne niż dotyczące spraw pożyczki). K. L. nie miał wiedzy o działalności Ł. L., albowiem nie znali się przed zawarciem umowy pożyczki. Zostali zapoznani przez M. S., który pośredniczył w negocjacjach dot. udzielenia pożyczki. Pożyczka u K. L. została zaciągnięta celem spłacenia wcześniejszego zadłużenia P. J.. Powód P. J. otrzymał kwotę pożyczki od K. L..

Dowód: - zeznania świadka M. J. (3) (protokół elektroniczny 00:39:47 – 00:53:06, k. 273),

- częściowe zeznania świadka M. J. (2) (protokół elektroniczny 00:53:06 – 01:19:21, k. 273),

- zeznania świadka M. S. (protokół elektroniczny 00:00:56 – 00:16:41, k. 381),

- zeznania świadka K. L., k. 424,

- zeznania powódki M. J. (1), k. 443.

Pełnomocnik K. L. pismem z dnia 5 kwietnia 2013 r. wezwał M. J. (3) do dobrowolnego wydania przedmiotowej nieruchomości, która stanowiła zabezpieczenie pożyczki – w terminie 7 dni od dnia otrzymania pisma.

Dowód: - odpis wezwania, k. 74.

Pozwem z dnia 25 kwietnia 2013 r. złożonym w Sądzie Rejonowym w Wieliczce, I Wydział Cywilny, powód wniósł o wydanie przedmiotowej nieruchomości przez pozwanych C. L., M. J. (3), M. J. (1), M. J. (2) oraz P. J..

Dowód: - odpis pozwu, k. 113-116.

Pismami z dnia 23 października 2013 r. (nadanymi w dniu 25 października 2013 r.), C. L., P. J. oraz Marzenia J., złożyli oświadczenia względem K. L. o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczeń woli złożonych w dniu 3 stycznia 2013 r. w zakresie aktu notarialnego Rep. A nr (...), dotyczącego przeniesienia własności zabudowanej budynkiem jednorodzinny nieruchomości położonej w N. przy ul. (...), jako oświadczeń złożonych pod wpływem gróźb i błędu.

Dowód: odpisy oświadczeń wraz z dowodami nadania, k. 118-120.

Objawy depresyjno-lękowe i sposób leczenia powoda P. J. nie powodowały stanu wyłączenia możliwości świadomego podejmowania decyzji i wyrażenia woli w dniu 3 stycznia 2013 r.

Powódka C. L. w czasie zawierania umów z dnia 3 stycznia 2013 r. znajdowała się w stanie wyłączającym możliwość świadomego lub swobodnego podjęcia decyzji i wyrażenia woli.

Dowód: - dokumentacja medyczna, k. 78-89, 197-206, 213-225, 279-300, 341-365,

- częściowe zeznania powoda P. J., k. 423-424,

- częściowe zeznania powódki C. L., k. 424,

- opinia biegłego, k. 450-457, ustne wyjaśnienia biegłej, k. 590-591.

Przy ustalaniu stanu faktycznego oparł się sąd na dowodach z dokumentów publicznych, które nie były kwestionowane przez strony i stanowiły dowód na okoliczności urzędowo w tych dokumentach stwierdzone. Oparł się Sąd nadto na dowodach z dokumentów prywatnych, które nie były kwestionowane i stanowiły dowód na okoliczność treści oświadczeń woli w nich stwierdzonych.

Nadto Sąd oparł się na zeznaniach świadków. Zeznania świadka M. C., M. J. (3), M. S., K. L. oraz powódki M. J. (1) były jasne, logiczne i spójne.

Sąd nie dał wiary w części zeznaniom świadka M. J. (2) co do tego, że Ł. L. nosił broń przy sobie, albowiem świadek widział jedynie kaburę pod marynarką, a nie zaś sam pistolet. Nadto okoliczności tej nie poświadczały zeznania M. J. (3) czy M. S.. Nadto Sąd pominął zeznania tego świadka co do gróźb Ł. L. wobec C. L., albowiem wiedzę tę powziął świadek z relacji córki, a nie z bezpośredniej obserwacji zachowania Ł. L..

Sąd nie dał wiary zeznaniom powoda P. J., że nie miał rozeznania co do treści czynności prawnej dot. przeniesienia własności nieruchomości, co do wysokości kwoty otrzymanej pożyczki i wywierania gróźb na nim przez Ł. L., albowiem zeznania w tym zakresie były częściowo wewnętrznie sprzeczne, a częściowo sprzeczne z pozostałym materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie.

Sąd dał wiarę zeznaniom powódki C. L. co do braku rozumienia zawieranej umowy przed notariuszem gdyż taki stan świadomości powódki nie popada w sprzeczność z wnioskami opinii biegłego. W pozostałym zakresie zeznania były sprzeczne z pozostałym materiałem dowodowym.

Ustalając kwestie czy powodowie P. J. i C. L. w czasie zawierania umów z dnia 3 stycznia 2013 r. znajdowali się w stanie wyłączającym świadome lub swobodne podjęcie decyzji i wyrażenie woli, oparł się Sąd na dowodzie z opinii biegłej E. S.. Opinii tej dał wiarę w całości. Biegła wykonała opinię zgodnie z odezwą. Sporządzona opinia, po dodatkowym wyjaśnieniu na rozprawie, jest zrozumiała i nie wykazuje błędów logicznych, zaś biegła w sposób wyczerpujący odpowiedziała na pytania stron podczas ustnych wyjaśnień do opinii. W świetle powyższego Sąd oddalił wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego, gdyż jego przeprowadzenie było dla rozstrzygnięcia zbędne, a uwzględnienie spowodowałoby jedynie niepotrzebną przewłokę postępowania.

Sąd oddalił wniosek powodów o przesłuchanie świadka B. K. albowiem okoliczności, o których miał zeznać świadek nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia w sprawie.

Sąd oddalił wniosek o przesłuchanie świadków M. J. (2) i M. J. (3) na okoliczność czy zostali wprowadzeni w błąd przy składaniu oświadczeń o rzeczeniu się służebności mieszkania, albowiem fakt ten nie miał charakteru istotnego dla rozstrzygnięcia sprawy (sprawa nie dotyczy stwierdzenia nieważności w/w oświadczenia).

Sąd zważył co następuje:

W niniejszej sprawie powodowie domagają się jako żądania głównego ustalenia nieważności dwóch umów z dnia 3 stycznia 2013 r. Zgodnie z art. 189 k.p.c. powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Na uzasadnienie żądania głównego pozwu powodowie powołali się na błąd, działanie pod wpływem groźby oraz ograniczoną poczytalność. Powodowie niewątpliwie mają interes prawny w uzyskaniu rozstrzygnięcia ustalającego, albowiem kwestia ważności przedmiotowych umów jest pomiędzy stronami sporna.

Zgodnie z art. 84 k.c. w razie błędu co do treści czynności prawnej można uchylić się od skutków prawnych swego oświadczenia woli. Jeżeli jednak oświadczenie woli było złożone innej osobie, uchylenie się od jego skutków prawnych dopuszczalne jest tylko wtedy, gdy błąd został wywołany przez tę osobę, chociażby bez jej winy, albo gdy wiedziała ona o błędzie lub mogła z łatwością błąd zauważyć; ograniczenie to nie dotyczy czynności prawnej nieodpłatnej. Można powoływać się tylko na błąd uzasadniający przypuszczenie, że gdyby składający oświadczenie woli nie działał pod wpływem błędu i oceniał sprawę rozsądnie, nie złożyłby oświadczenia tej treści (błąd istotny). Zgodnie z art. 86 k.c. jeżeli błąd wywołała druga strona podstępnie, uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu może nastąpić także wtedy, gdy błąd nie był istotny, jak również wtedy, gdy nie dotyczył treści czynności prawnej. Podstęp osoby trzeciej jest jednoznaczny z podstępem strony, jeżeli ta o podstępie wiedziała i nie zawiadomiła o nim drugiej stronie albo jeżeli czynność prawna była nieodpłatna. Natomiast zgodnie z art. 87 k.c. kto złożył oświadczenie woli pod wpływem bezprawnej groźby drugiej strony lub osoby trzeciej, ten też może uchylić się od skutków prawnych swego oświadczenia, jeżeli z okoliczności wynika, że mógł się obawiać, iż jemu samemu lub innej osobie grozi poważne niebezpieczeństwo osobiste lub majątkowe. Dodatkowo przesłanką nieważności oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu lub groźby jest złożenie w terminie przewidzianym w art. 88 par. 2 k.c. przez osobę, która złożyła oświadczenie woli pod takim wpływem drugiej stronie czynności prawnej pisemnego oświadczenia o uchyleniu się od skutków złożonego oświadczenia woli.

Powodowie złożyli pozwanemu pismami z dnia 23 października 2013 r. oświadczenia o uchyleniu się od skutków oświadczeń woli dotyczących składających się na umowę przeniesienia własności z dnia 3 stycznia 2013 r. z powodu błędu i groźby, a pozwany nie kwestionował, że oświadczenia takie od powodów otrzymał. Powodowie jednak nie wykazali – a w tym zakresie to na powodach ciążył ciężar dowodu – aby rzeczywiście po stronie któregośkolwiek z powodów zachodził błąd prawnie istotny, względnie aby którykolwiek z powodów działał pod wpływem bezprawnej groźby. Z ustalonego stanu faktycznego nie wynika aby ktokolwiek (w szczególności pozwany) wprowadził powodów w błąd co do treści czynności prawnych, które mieli z pozwanym dokonać. W szczególności nie zostało wykazane przez powodów aby przy zawieraniu umowy wprowadzono ich w błędne przekonanie, że w rzeczywistości zawierają inną umowę aniżeli umowę przeniesienia własności, w szczególności umowę ustanowienia hipoteki. Nie zostało również wykazane aby powodowie działali pod wpływem groźby bezprawnej, czy to pochodzącej od pozwanego, czy to pochodzącej od Ł. L.. W tym stanie rzeczy, wobec niewykazania, że powodowie zawierając przedmiotowe umowy działali pod wpływem błędu lub groźby nie można uznać, że umowy te stały się nieważne wskutek złożenia przez powodów oświadczeń o uchyleniu się od skutków prawnych ich oświadczeń woli.

Zasadne natomiast okazały się zarzuty w odniesieniu do ważności przedmiotowych umów oparte na powołaniu się na ujęty w pozwie pod pojęciem „ograniczonej poczytalności” brak świadomości i swobody podjęcia i decyzji i wyrażenia woli. Zgodnie z art. 82 par. 1 k.c. nieważne jest oświadczenie woli złożone przez osobę, która z jakichkolwiek powodów znajdowała się w stanie wyłączającym świadome albo swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli; dotyczy to w szczególności choroby psychicznej, niedorozwoju umysłowego albo innego, chociażby nawet przemijającego, zaburzenia czynności psychicznych. Uwzględniając brzmienie przywołanego przepisu wskazać należy, iż przeprowadzone w niniejszej sprawie postępowanie dowodowe wykazało, iż powodka C. L. w trakcie zawierania

przedmiotowych umów znajdowała się w stanie wyłączającym świadome i swobodne podjęcie decyzji i wyrażenie woli. Z zeznań samej powódki wynika zaś, że nie rozumiała jakiej czynności prawnej dokonuje. Do zawarcia ważnej umowy konieczne jest złożenie ważnych oświadczeń woli przez wszystkie osoby uczestniczące w dokonaniu tej czynności prawnej. Nieważność oświadczenia woli złożonego przez C. L. – mimo, że składała oświadczenie woli jako jedna z osób przenoszących własność i jako jedna z pożyczkobiorców, a nie zostało wykazane aby powód P. J. w chwili składania oświadczeń woli znajdował się w stanie wyłączającym świadome lub swobodne podjęcie decyzji i wyrażenie woli - skutkuje nieważnością całych umów przeniesienia własności i pożyczki. Treść przedmiotowych umów wskazuje bowiem, że zamiarem stron było zawarcie jednej umowy pożyczki i jednej umowy przeniesienia własności, a nie trzech połączonych w jednym dokumencie umów pożyczek i dwóch umów przeniesienia udziałów w prawie własności nieruchomości. Zarazem nie ujawniły się w sprawie żadne okoliczności, które wskazywałyby na to, że pozostali uczestniczący w zawieraniu przedmiotowych umów zawarliby je bez udziału powódki C. L., w szczególności zaś aby powód był zainteresowany zawarciem umowy przeniesienia na jego rzecz wyłącznie udziału w nieruchomości należącego do powoda P. J.. W tym stanie rzeczy nie ma podstaw do zastosowania do przedmiotowych umów uregulowania zawartego w art. 58 par. 3 k.c.

Mając powyższe na uwadze żądania główne pozwu ustalenia nieważności umów podlegały uwzględnieniu o czym orzeczono w pkt I oraz II sentencji na podstawie wyżej powołanych przepisów.

Na zasądzone od przegrywającego proces pozwanego na rzecz wygrywających powodów na zasadzie art. 98 par. 1 k.p.c. koszty procesu złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika z urzędu powodów powiększone o podatek od towarów i usług.

O ściągnięciu od przegrywającego proces pozwanego na rzecz Skarbu Państwa opłaty od pozwu, od której uiszczenia powodowie zostali zwolnieni, orzeczono w pkt IV sentencji na zasadzie art. 113 ust. 1 u.k.s.c.