

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

P., dnia 11 kwietnia 2016 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący:SSO Małgorzata Małecka

Protokolant:stażysta K. M.

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 11 kwietnia 2016 r. w P.

sprawy z powództwa E. S., M. S.

przeciwko Funduszowi (...) spółce z o.o. w P.

- o ustalenie

I. ustala, że umowa pożyczki numer (...) zawarta 7 marca 2013 roku pomiędzy powodami E. S. i M. S. a pozwanym Funduszem (...) spółką z o.o. w P., jest nieważna w całości;

II. ustala, że umowa przeniesienia prawa własności nieruchomości na zabezpieczenie, zawarta 7 marca 2013 roku, pomiędzy powodami E. S. i M. S. a pozwanym Funduszem (...) spółką z o.o. w P., sporządzona przez notariusza R. F., Rep. A nr(...) jest nieważna w całości;

III. kosztami procesu obciąża pozwanego i w związku z tym:

a. zasądza od pozwanego na rzecz powodów kwotę 3.737 zł, w tym 3.600 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;

b. nakazuje ściągnąć od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa (Sąd Okręgowy w Poznaniu) kwotę 9.410,07 zł tytułem opłaty sądowej od pozwu oraz zwrotu kosztów stawiennictwa świadka.

/-/ SSO Małgorzata Małecka

## UZASADNIENIE

W **pozwie** z dnia 11 kwietnia 2014r. wniesionym do Sądu Okręgowego w Poznaniu, powodowie E. S. i M. S. domagali się ustalenia, że umowa pożyczki numer (...) zawarta w dniu 7 marca 2013 r. pomiędzy powodami a pozwanym Funduszem (...) spółką z o.o. w P. jest nieważna w całości. Nadto, wnieśli o ustalenie, że umowa przeniesienia własności nieruchomości na zabezpieczenie zawarta 07 marca 2014r. pomiędzy powodami a pozwaną, sporządzona przez notariusza R. F. nr rep. A (...), jest nieważna w całości oraz o zasądzenie od pozwanego na swoją rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

Swoje żądanie powodowie uzasadnili zawarciem z pozwanym w dniu 7 marca 2013 r. umowy pożyczki, mającej w istocie charakter umowy o kredyt konsumencki, zgodnie z którą powodowie pożyczycy od pozwanego kwotę 171.914,90 zł. Powodowie podnosili, iż przed podpisaniem umowy nie zostali przez pozwanego poinformowani o kosztach kredytu. Ponadto, w dniu 7 marca 2013 r. zawarli z pozwanym w formie aktu notarialnego także umowę przeniesienia prawa własności nieruchomości, stanowiącej ich współwłasność, położonej w L., stanowiącej działkę nr (...), dla której S. R. w L. (...) IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Na wstępie powodowie podnieśli, iż postanowienia umowy pożyczki z dnia 7 marca 2013 r. ze względu

na tabelaryczne i lakoniczne zestawienie są niejednoznaczne i pozostają w luźnym związku z treścią Warunków Ogólnych. Wysokość kwoty pożyczki została w przedmiotowej umowie oznaczona jako kwota 171.914,90 zł. Kwota taka nie znajdowała się w ofercie pozwanej – Warunki Ogólne przewidywały jedynie trzy rodzaje wysokości pożyczek – w kwocie 100.000 zł., w kwocie 120.000 zł. oraz w kwocie 150.000 zł. Prowizja została określona w kwocie 51.914,90 zł., choć w Ogólnych Warunkach taką kwotę prowizji wskazano jako prowizję należną za udzielenie kredytu w wysokości 120.000 zł. Nadto, w umowie nie określono, jaki charakter prawny ma należna prowizja i jakie ekwiwalentne świadczenia uzyskuje pożyczkobiorca w zamian za uiszczenie kwoty prowizji. Powodowie wskazali również, że kwota prowizji miała zostać potrącona z kwoty do wypłaty, jednak kwotę tę odliczono od kwoty stanowiącej wysokość udzielanej pożyczki. Zdaniem powodów, postanowienia zawartej umowy pożyczki zmierzają do obejścia przepisów prawa powszechnie obowiązującego, regulującego kwestię wysokości odsetek ustawowych, tj. art. 359 § 2<sup>1</sup> KC, i jednocześnie pozostają w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego. Powodowie podnieśli, że w ich opinii kwota prowizji miała charakter uznaniowy i nie odzwierciedlała nakładów poniesionych przez pozwanego na obsługę pożyczki, albowiem w warunkach ogólnych nie wskazano obiektywnego i sprawdzalnego sposobu jej wyliczenia. Zdaniem powodów, prowizja miała na celu osiągnięcie przez pozwanego odsetek wyższych niż odsetki maksymalne. Mając powyższe na uwadze, w ocenie powodów, postanowienia umowne zastrzegające obowiązek zapłaty prowizji, powinny zostać uznane za bezwzględnie nieważne.

Powodowie w pozwie wskazali również, że zawarta przez nich umowa przewidywała także obowiązek zapłaty przez nich dodatkowej prowizji w przypadku braku terminowej spłaty pożyczki w kwocie równej prowizji za jej udzielenie. W ocenie strony powodowej, takie zastrzeżenie można traktować jako zastrzeżenie kary umownej na wypadek nieterminowego wykonania przez pożyczkobiorców zobowiązania pieniężnego, a więc postanowienie nieważne z mocy prawa z uwagi na fakt, iż zastrzeżenie kary umownej może dotyczyć wyłącznie zobowiązań o charakterze niepieniężnym (art. 483 KC).

Strona powodowa podała, że umowa pożyczki przewidywała również obowiązek uiszczenia przez powodów dodatkowej opłaty za podjęcie przez pożyczkodawcę działań zmierzających do odzyskania długu, w wysokości 0,5% salda zadłużenia za każdy dzień opóźnienia w spłacie, co w opinii powodów, jest niczym nieuzasadnionym przysporzeniem na rzecz pozwanego, a tym samym pozostaje w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego. Nadto, zdaniem powodów, postanowienie umowy pożyczki dotyczące możliwości żądania zapłaty kwoty 50 zł. za trzecie i każde kolejne wezwanie do zapłaty stanowi obejście przepisów o kosztach postępowania egzekucyjnego. W ocenie powodów, z uwagi na treść art. 58 par. 3 KC, w niniejszej sprawie zachodzą podstawy do przyjęcia, że bez zakwestionowanych przez powodów postanowień umownych do zawarcia umowy by nie doszło, a tym samym za zasadne należy przyjąć żądanie uznania całej umowy za nieważną.

Powodowie w pozwie zawarli również żądania ewentualne, na wypadek nieuwzględnienia roszczenia głównego. Jako pierwsze żądanie ewentualne strona powodowa wskazywała, że gdyby Sąd uznał umowę za ważną, to powodowie wnoszą o ustalenie, że przedmiotowa umowa wygasła wskutek odstąpienia przez nich od umowy. Nadto, w charakterze drugiego żądania ewentualnego, powodowie podnieśli, iż gdyby Sąd uznał umowę za ważną oraz że umowa ta nie wygasła, to wnoszą o uznanie za niedozwolone postanowienia umowne postanowienia umowy pożyczki w takim zakresie, w jakim zobowiązują powodów do uiszczenia odsetek za korzystanie z kapitału w wysokości 20% w stosunku rocznym (jako przekraczających odsetki maksymalne), prowizji za udzielenie pożyczki w kwocie 51.914,90 zł., dodatkowej prowizji w przypadku braku terminowej w kwocie równej prowizji za udzielenie pożyczki, dodatkowej opłaty za podjęcie działań zmierzających do odzyskania długu w wysokości 0,5% salda zadłużenia za każdy dzień opóźnienia w spłacie, kwoty 50 zł. za trzecie i każde następne wezwanie do zapłaty jako sprzeczne z dobrymi obyczajami i rażąco naruszające interesy konsumentów, którymi są powodowie.

Powodowie wskazali również, że konsekwencją stwierdzenia nieważności umowy pożyczki, a także stwierdzenia wygaśnięcia albo bezskuteczności tej umowy powinno być uznanie za nieważną umowy przeniesienia prawa własności nieruchomości na zabezpieczenie tejże umowy pożyczki. (k. 1-7)

Pismem z dnia 11 kwietnia 2014 r. załączonym do pozwu, powodowie wnieśli o udzielenie zabezpieczenia roszczenia o ustalenie nieważności umowy przeniesienia własności nieruchomości z dnia 7 marca 2013 r. poprzez zakazanie pozwanemu zbywania i obciążania nieruchomości do czasu prawomocnego zakończenia postępowania w sprawie i nakazanie wpisania w księdze wieczystej przedmiotowej nieruchomości ostrzeżenia o ustanowionym zakazie. (k. 49-50)

Pismem z dnia 11 kwietnia 2014 r. załączonym do pozwu, powodowie wnieśli o zwolnienie od kosztów sądowych w części dotyczącej wpisu sądowego od pozwu. (k. 44)

Postanowieniem z dnia 16 maja 2014 r. Sąd zabezpieczył powództwo zgodnie z żądaniem powodów. (k. 55-62)

Postanowieniem z dnia 18 czerwca 2014 r. Sąd zwolnił powodów od obowiązku uiszczenia opłaty sądowej od pozwu. (k. 102)

Pismem z dnia 3 lipca 2014 r. powodowie wnieśli o udzielenie zabezpieczenia roszczenia powodów o ustalenie nieważności umowy przeniesienia prawa własności nieruchomości na zabezpieczenie poprzez zawieszenie w całości postępowania egzekucyjnego w sprawie eksmisji powodów z nieruchomości, prowadzonego przez Komornika Sądowego przy S. R. w K. P. M. w sprawie o sygn. akt Km (...) do czasu zakończenia postępowania w niniejszej sprawie oraz o zaopatrzenie postanowienia o udzieleniu zabezpieczenia we wzmiankę o wykonalności na podstawie art. 734 § 2 k.p.c. (k. 108-109)

Postanowieniem z dnia 22 sierpnia 2014 r. Sąd udzielił powodom zabezpieczenia zgodnie z ich żądaniem. (k. 199-206)

W **odpowiedzi na pozew** z dnia 23 lipca 2014 r., pozwany Fundusz (...) spółka z o. o. w P. wniósł o oddalenie powództwa w całości, a także o zasądzenie od powodów na jego rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

Strona pozwana przyznała, iż zawarła z powodami w dniu 7 marca 2013 r. umowę pożyczki oraz umowę o przeniesieniu prawa własności nieruchomości na zabezpieczenie, zaprzeczając pozostałym okolicznościom podnoszonym przez powodów. Strona pozwana podała, iż w jej ocenie powodowie wykorzystali przekazane im środki na spłatę wszelkich swoich zobowiązań i obecnie próbują uciec przed skutkami umowy zawartej z pozwanym. Zaprzeczyła, jakoby powodowie zmuszeni zostali do podpisania przedmiotowej umowy o treści proponowanej przez spółkę, wskazując na okoliczności związane z przygotowaniem do zawarcia kontraktu. Pozwany podał, iż powodowie otrzymali wzór odstąpienia od umowy wraz ze stosownym pouczeniem w formularzu stanowiącym załącznik do umowy, przez co złożone przez nich oświadczenie o odstąpieniu od umowy, nie wywoływało skutków prawnych. Pozwany wskazał, iż za bezzasadny uznać należy wniosek o uznanie przez Sąd postanowienia umownego dotyczącego zastrzeżenia prowizji za udzielenie pożyczki z uwagi na jego rażące wygórowanie za nieważny. Przepisy ustawy o kredycie konsumenckim nie wskazują górnej granicy kosztów związanych z zawarciem umowy, jednak te nie mogą być rażąco wysokie, a ich wysokość powinna wyważać interesy kredytobiorcy i kredytodawcy. Pozwany podniósł, iż osoby mające problemy z otrzymaniem kredytu w banku, charakteryzujące się najwyższym poziomem ryzyka kredytowego, korzystają z kredytów pozabankowych o wyższym poziomie oprocentowania. Wysokość oprocentowania pożyczanych środków finansowych skalkulowana jest jednak na wyższym poziomie niż w innych grupach klientów (wyższe ryzyko pociąga za sobą wyższe oprocentowanie). W systemie bankowym taka grupa klientów nie uzyskalaby pozytywnej oceny co do zdolności kredytowej.

Pozwany wskazał, iż kwota pożyczki do wypłaty na rzecz powodów opiewała na kwotę 115.656 zł, a łączna kredytowana przez pozwanego kwota wynosiła 171.914,90 zł. Prowizja w wysokości 51.914,90 zł., w ocenie pozwanego, nie była

wygórowana. Z ostrożności procesowej pozwany wskazywał, że gdyby Sąd przyjął, iż postanowienie co do zastrzeżenia prowizji okazało się nieważne, w pozostałej części umowa powinna jednak wiązać strony.

Pozwany nadto podnosił, iż postanowienia zastrzegającego prowizję nie można uznać za niedozwolone postanowienie umowne ze względu na fakt, iż zostało ono uzgodnione indywidualnie z powodami. Wskazał również, że z uwagi na obniżenie stóp kredytu lombardowego NBP, strony podpisały aneks do umowy z dnia 06 stycznia 2014r.

W ocenie strony pozwanej, postanowienia umowne dotyczące obowiązku zapłaty dodatkowej prowizji w przypadku nieterminowej spłaty zobowiązania, a także dotyczące opłaty dodatkowej za podjęcie działań zmierzających do odzyskania długu, a także dotyczące obowiązku zapłaty kwoty 50 zł. w przypadku trzeciego i każdego kolejnego wezwania do zapłaty, nie są sprzeczne z prawem ani nadmiernie wygórowane. Z ostrożności procesowej strona pozwana wniosła jednak o uznanie wyłącznie tych postanowień za nieważne, a więc umowy tylko w części.

Pozwany podnosił, iż nieruchomości, której własność została przeniesiona na zabezpieczenie umowy pożyczki, zabezpieczała nie tylko kwotę przeznaczoną do swobodnej dyspozycji powodów, tj. kwotę 115.656 zł, ale co najmniej kwotę 200.624 zł., a nadto, w przypadku niedokonania przez powodów zwrotu pożyczki, zabezpieczała również możliwość zaspokojenia przez powoda jego dalszych roszczeń. Podał także, że w dniu 10 grudnia 2013r., poinformował powoda o konieczności zwrotu całej kwoty wraz z odsetkami do dnia 07 stycznia 2014r., jednakże strona powodowa nie uiściła żadnej kwoty. Pozwany podał, iż nieruchomości będąca przedmiotem przewłaszczenia nie była w chwili jego dokonywania warta 380.000zł, a jedynie 300.000zł. Wskazał, iż każdorazowo po sprzedaży innych nieruchomości, które również zostały przewłaszczone na zabezpieczenie, rozliczał się ze swymi pożyczkobiorcami tak, że nie mogło być mowy o bezpodstawnym wzbogaceniu po jego stronie. Z tego też względu, zabezpieczenia niniejszej pożyczki nie można uznać za nadmierne, zbyteczne czy sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Pozwany podniósł także brak interesu prawnego powodów w żądaniu ustalenia nieważności oraz wygaśnięcia umowy pożyczki jak i stwierdzenia nieważności umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie, podając, iż orzeczenie w tym przedmiocie spowoduje po stronie powodów konieczność zwrotu pożyczki wraz z odsetkami, bez obowiązku po stronie pozwanego do zwrotu przewłaszczonego prawa własności nieruchomości. (k. 116-132)

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Powodowie w 2013 r. mieli trudności finansowe, polegające m.in. na problemach w spłacie różnorodnych zobowiązań bieżących, w tym związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej. Spłacali wówczas kredyt mieszkaniowy, który zaciągnęli w Banku (...) SA. Zabezpieczenie tego kredytu stanowiła hipoteka ustanowiona na nieruchomości, na której znajduje się dom, w którym zamieszkują powodowie. Powodowie przedmiotowy kredyt spłacali na bieżąco, bez znaczących opóźnień. Spłacali również kredyt zaciągnięty w (...) Bank (...) SA. Przeciwko powodce E. S. toczyło się postępowanie egzekucyjne z wniosku (...) Bank (...) SA w celu wyegzekwowania kwoty 15.164,77 zł wraz z odsetkami ustawowymi i kosztami procesu. Powodowie nie byli w stanie odzyskać płynności finansowej i w związku z powyższym intensywnie poszukiwali sposobu na wyjście z kłopotów.

Dowód: umowa kredytu mieszkaniowego (k. 10-12), zawiadomienie o zajęciu rachunku bankowego i zakazie wypłat (k. 13), umowa o kredyt gotówkowy wraz z załącznikami (k. 14-20)

Powodowie znaleźni w prasie ogłoszenie zamieszczone przez P. R., współpracującego z pozwanym, o możliwości pozyskania środków finansowych. P. R. zaproponował powodom zaciągnięcie pożyczki na spłatę ich dotychczasowych zobowiązań u pozwanego i skontaktował powodów z pozwanym. Za powyższe P. R. otrzymał wynagrodzenie.

Członek zarządu pozwanego M. M. (1) kontaktował się z powodem telefonicznie. Na jego prośbę powodowie zebrali dokumenty dotyczące nieruchomości będącej przedmiotem ich współwłasności (m.in. akty zgonów osób, którym przysługiwało ograniczone prawo rzeczowe, mapę ewidencyjną), które następnie mu przekazali. Do pierwszego spotkania powodów i M. M. (1) doszło w kancelarii notarialnej tuż przed podpisaniem umowy o przeniesienie własności nieruchomości na zabezpieczenie w formie aktu notarialnego. Powodowie mieli wiedzę co do tego, że zaciągnięta przez nich pożyczka zostanie w dużej mierze przeznaczona na spłatę innych zaciągniętych przez nich

kredytów. Nadto, zdawali sobie sprawę z tego, ile wynosić będzie prowizja. Powodowie jednak nie mieli wiedzy co do tego, jakie świadczenie ekwiwalentne przysługuje im w zamian za zapłatę prowizji. Powodowie zawarli umowę pożyczki w formie pisemnej, a następnie umowę przeniesienia własności nieruchomości na zabezpieczenie w formie aktu notarialnego. Akt notarialny został odczytany przed jego podpisaniem.

Dowód: odpisy skrócone aktów zgonu (k. 148-149), mapa ewidencyjna (k. 150), wypis z rejestru gruntów (k. 151), wydruk korespondencji e-mail (k. 157-160), zeznania świadka P. R. (e-protokół k. 264), zeznania świadka R. F. (k. 297-299), zeznania członka zarządu pozwanej spółki (...) (e-protokół k. 365), zeznania powódki E. S. (e-protokół k. 365), zeznania pozwanego M. S. (e-protokół k. 365)

W dniu 7 marca 2013 r. powodowie M. S. i E. S. zawarli z pozwanym umowę pożyczki numer (...) na kwotę 171.914,90 zł z oprocentowaniem według zmiennej stopy procentowej w stosunku rocznym ( w dniu zawarcia umowy w wysokości 20% w stosunku rocznym), z terminem zwrotu określonym najpóźniej do dnia 7 stycznia 2014 r. Jako łączne zobowiązanie do spłaty wskazana została kwota 200.624zł, zaś prowizję za udzielenie pożyczki ustalono na poziomie 51.914,90zł.

Warunki ogólne, stanowiące integralną część umowy pożyczki oraz zawierające wyjaśnienie terminów używanych w umowie wskazywały, że „prowizja za udzielenie pożyczki” to „opłata prowizyjna za udzielenie P., podana w Warunkach Umowy pożyczki, którą Pożyczkobiorca opłaca w wysokości podanej w Umowie P. poprzez potrącenie z kwoty stanowiącej wysokość P.”. W punkcie 3.2 przedmiotowej umowy strony ustalono, że „w przypadku braku spłaty pożyczki w okresie spłaty pożyczki pożyczkobiorca zobowiązany jest do zapłaty, niezależnie od obowiązku spłaty kwoty pożyczki wraz z odsetkami i opłatami dodatkowymi wskazanymi w niniejszej umowie, dotatkowej prowizji za korzystanie z pożyczki w wysokości równej prowizji za udzielenie pożyczki. Dodatkowa prowizja za korzystanie z pożyczki miała być płatna wyłącznie w przypadku, gdyby spłata pożyczki nie nastąpiła w okresie kolejnych 5 dni po dacie ustalonej jako data spłaty pożyczki. Dodatkowa prowizja za korzystanie z kwoty pożyczki zwiększała każdorazowo kwotę zadłużenia pożyczkodawcy stanowiącą podstawę do naliczenia odsetek umownych wskazanych w niniejszej umowie, chyba że zostałyby zapłacone w terminie.” Wysokość odsetek ustalono na poziomie równym czterokrotności stopy kredytu lombardowego NBP w stosunku rocznym. Ponadto, w punkcie 3.4 zapisano, iż od każdej pożyczki pobierana jest prowizja, która w pierwszej kolejności potrącana jest z kwoty pożyczki do wypłaty. Kolejny punkt przedmiotowej umowy przewidywał natomiast możliwość doliczenia dodatkowej opłaty za podjęcie działań zmierzających do odzyskania długu (przez które strony rozumieją datę wysłania pierwszego wezwania do zapłaty), w wysokości 0,5% salda za każdy dzień opóźnienia w spłacie. Punkt 5.6 umowy przewidywał ponadto możliwość odstąpienia przez pożyczkobiorcę od umowy pożyczki w terminie 14 dni od daty jej zawarcia. Umowa w punkcie 6 zatytułowanym „odpowiedzialność stron”, zobowiązywała pożyczkobiorcę do zapłaty kwoty 30zł za pierwsze wezwanie do zapłaty oraz kwoty 50zł za drugie i każde kolejne wezwanie do zapłaty skierowane do niego przez pożyczkodawcę. Za integralną część umowy pożyczki, uznano załączniki w postaci: wniosku kredytowego, oświadczenia odstąpienia od umowy pożyczki, upoważnienia do wystąpienia i uzyskania z (...) S.A. informacji o pożyczkobiorcy oraz formularz informacyjny dotyczący kredytu konsumenckiego.

W formularzu informacyjnym stanowiącym załącznik nr 4 do umowy oraz w treści samej umowy, strony postanowiły, że zabezpieczeniem spłaty wierzytelności z tytułu udzielonej pożyczki wraz z należnymi odsetkami umownymi, kosztami i innymi wierzytelnościami pieniężnymi będzie dokonane przez powodów na rzecz pozwanego przewłaszczenie na zabezpieczenie prawa własności nieruchomości o nr KW (...).

W dniu 7 marca 2013 r. strony zawarły również umowę przeniesienia prawa własności nieruchomości o powierzchni 6.000 m<sup>(2)</sup>, dla której S. R.w L. IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer (...) na zabezpieczenie, w formie aktu notarialnego zapisanego w repertorium A- Nr (...). W umowie tej znalazł się zapis, że zbywca zawarł z nabywcą w dniu 07 marca 2013r. umowę pożyczki pieniężnej na kwotę 171.914,90zł, z terminem zwrotu określonym na dzień 07 stycznia 2014r. Nadto, nabywca zobowiązał się do nieodpłatnego powrotnego przeniesienia prawa własności całej nieruchomości na rzecz zbywcy najpóźniej w terminie 14 dni roboczych od daty całkowitego zwrotu kwoty pożyczki, wraz z należnymi odsetkami umownymi, kosztami i innymi wierzytelnościami pieniężnymi

wynikającymi z umowy pożyczki. W przypadku sprzedaży przedmiotu przewłaszczenia, nabywca zobowiązał się do przekazania na rzecz zbywcy nadwyżki kwoty uzyskanej z różnicy ceny sprzedaży ponad wysokość ostatecznie określonej wierzytelności.

W dniu 06 stycznia 2014r., strony zawarły aneks nr (...) do powyższej umowy pożyczki, w którym wskazano, iż roczna stopa oprocentowania wynosi 16%.

Dowód: umowa pożyczki z 07.03.2013r. (k. 29-34), formularz informacyjny dotyczący kredytu konsumenckiego (k. 35-38 i 143-146), akt notarialny rep. A- Nr (...) (k. 39-42) informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców (k. 134-139), aneks nr (...) z 06.01.2014r. (k. 147)

W dniu 08 marca 2013r., na konto powodów wpłynęła od pozwanej spółki kwota 42.489,92zł. Z kolei, w dniu 11 marca 2013r., pozwany dokonał spłaty zadłużenia powodów w wysokości 73.166,08zł.

Dowód: potwierdzenie przelewu (k. 21, 142, 244), potwierdzenie przelewu (k. 141, 243, 245)

Ze środków uzyskanych od pozwanego, powódka E. S. dokonała spłaty zadłużenia w (...) Bank (...) S.A. w kwocie 16.800zł oraz w (...) Bank S.A. w kwocie 1.800zł. Powód M. S. dokonał natomiast wypłaty kwoty 15.000zł.

Dowód: potwierdzenia przelewów (k. 22-25), potwierdzenia przelewów (k. 26-27), potwierdzenie wypłaty (k. 28)

Pozwany w dniu 22 kwietnia 2013r. przełał kwotę 8.400zł na rzecz P. R., który był pośrednikiem przy zawieraniu umowy z powodami.

Dowód: potwierdzenie przelewu (k. 242)

W dniu 13 stycznia 2014r. pozwany przesłał do powodów przedsądowe wezwanie do zapłaty kwoty zadłużenia wynikającej z umowy pożyczki z dnia 07 marca 2013r., które na dzień 13 stycznia 2014r. wynosi 206.642,72zł plus dalsze opłaty za podjęcie działań zmierzających do odzyskania długu w wysokości 0,5% salda zadłużenia dziennie (tj. 1.003,12zł dziennie).

Z kolei w dniu 26 lutego 2014r., pozwany skierował do powodów ostateczne wezwanie do wydania lokalu, tj. nieruchomości zapisanej w kw nr (...).

Dowód: przedsądowe wezwanie do zapłaty z 13.01.2014r. (k. 52), ostateczne wezwanie do wydania lokalu z 26.02.2014r. (k. 53)

Pozwana spółka wystawiła dom powodów na sprzedaż na portalu dom.gratka.pl, w dniu 14 stycznia 2014r. za kwotę 300.000zł.

Dowód: wydruk oferty ze strony dom.gratka.pl (k. 152-154)

W dniu 10 kwietnia 2014r., powodowie skierowali do pozwanej spółki pismo informując, iż w ich ocenie umowa pożyczki nr (...) z dnia 07 marca 2014r., jest nieważna od momentu jej zawarcia, zaś na wypadek kwestionowania powyższego, powodowie podali, że na podstawie art. 53 ust. 2 ustawy z dnia 12 maja 2011 roku o kredycie konsumenckim, odstępują od przedmiotowej umowy pożyczki.

Dowód: pismo z 10.04.2014r. (k. 43)

Postanowieniem z dnia 14 kwietnia 2014r., S. R. w L. (...)I Wydział Cywilny nadał klauzulę wykonalności aktowi notarialnemu sporządzonemu w dniu 07 marca 2013r. rep. A(...)

Dowód: postanowienie z 14.04.2014r. (k. 111-112)

W piśmie z dnia 16 czerwca 2014r., członek zarządu pozwanego W. J., poinformował powodów, że z dniem 14 czerwca 2014r., stan ich zadłużenia, wynikający z umowy pożyczki z 07 marca 2013r., przekroczył wartość zabezpieczenia, przez co pozwany nie będzie kontynuował naliczania opłat związanych z przekroczeniem terminu spłaty.

Dowód: pismo z 16.06.2014r. (k. 113)

Powodowie pismem z dnia 25 czerwca 2014r., zostali zawiadomieni o wszczęciu postępowania egzekucyjnego w przedmiocie wydania nieruchomości oraz wezwani do dobrowolnego jej wydania w trybie art. 1046 k.p.c., przez Komornika Sądowego przy S. R. w K. P. M.. Postępowanie to zostało wszczęte na wniosek pozwanego z dnia 27 maja 2014r.

Dowód: zawiadomienie z 25.06.2014r. (k. 110, 228-231), wniosek egzekucyjny z 27.05.2014r. (k. 224-227)

W piśmie z dnia 23 czerwca 2014r., Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów Delegatura w P., poinformował powódkę, iż wszczął z urzędu postępowanie wyjaśniające mające na celu wstępne ustalenie, czy działania pozwanej spółki uzasadniają wszczęcie postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy pozwanego.

Decyzją z dnia 28 lipca 2015r. nr (...) Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów Delegatura UOKiK w P., za praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów uznane zostały m.in. działania polegające na stosowaniu przez pozwaną spółkę w umowach pożyczki postanowień zastrzegających na rzecz spółki karę umowną za niewykonanie przez konsumenta zobowiązania pieniężnego, tj. opóźnienie w spłacie pożyczki, co jest sprzeczne z art. 483 § 1 k.c.

Dowód: pismo UOKiK z 23.06.2014r. (k. 254), decyzja UOKiK z 28.07.2015r. (k. 322-331)

W dziale II księgi wieczystej nr (...), jako właściciel widnieje pozwany Fundusz (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P..

Dowód: wydruk odpowiadający treści kw nr (...) (k. 51, 197)

Powodowie zdali sobie sprawę z tego, iż utracili własność nieruchomości na rzecz pozwanego dopiero kilka miesięcy po zawarciu umowy pożyczki i umowy przeniesienia własności nieruchomości, tj. w momencie, gdy chcieli zaciągnąć kredyt hipoteczny na spłatę pożyczki zaciągniętej u pozwanego. Wcześniej mieli świadomość, iż ich nieruchomość stanowi zabezpieczenie umowy pożyczki, nie zdawali sobie jednak sprawy, że w związku z tym przestali być jej właścicielami.

Trudna sytuacja powodów, spowodowana m.in. utraceniem dochodów z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej, a także popadnięciem przez nich w spiralę długów, nie pozwoliła im na spłatę swoich zobowiązań w terminie.

Dowód: zeznania świadka R. F. (k. 297-299), zeznania członka zarządu pozwanej spółki (...) (e-protokół k. 365), zeznania powódki E. S. (e-protokół k. 365), zeznania pozwanego M. S. (e-protokół k. 365)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie zebranego w sprawie materiału dowodowego w postaci dokumentów, zeznań świadków i stron.

Sąd w całości dał wiarę zebranemu w sprawie **materiałowi dowodowemu w postaci dokumentów**, albowiem żadna ze stron nie podważała ich wiarygodności, a Sąd nie znalazł podstaw by czynić to z urzędu. Wiarygodność kserokopii dokumentów również nie budziła wątpliwości Sądu. Mimo, że kserokopia nie jest dokumentem, a stanowi jedynie element twierdzenia strony o istnieniu dokumentu o treści odpowiadającej kserokopii, to w niniejszej sprawie żadna ze stron nie podniosła zarzutów kwestionujących istnienie określonych dokumentów prywatnych czy urzędowych.

Sąd w całości dał wiarę **zeznaniom świadka P. R.**, który był pośrednikiem przy zawieraniu umowy z powodami. Wskazania poczynione przez świadka znalazły potwierdzenie w zebranych w sprawie materiale dowodowym. Świadek nie dysponował wiedzą odnośnie szczegółów zawieranej umowy, znał jedynie początkowe ustalenia co do kwoty pożyczki.

Podobnie **zeznania świadka R. F.** Sąd uznał za wiarygodne. Zważyć jednak należało, iż świadek z racji wykonywanego zawodu i powtarzalności czynności związanych z zawieraniem aktów notarialnych, w szczególności z pozwaną spółką, mógł jedynie ogólnie przybliżyć procedurę związaną z zawieraniem aktów notarialnych. Świadek podał również, że nigdy nie uczestniczył osobiście w negocjacjach między stronami, jak również, że pozwany korzysta zwykle z szablonowych umów. Mimo że świadek podawał, iż zwykle dochodzi do wytłumaczenia stronom znaczenia umowy, w ocenie Sądu wskazania te nie stoją w sprzeczności z zeznaniami powodów, którzy będąc pod wpływem silnych emocji mogli nie uzmysłowić sobie znaczenia podejmowanych czynności.

Sąd dał wiarę **zeznaniom powodów E. S. i M. S.** w całości, uznając ich wypowiedzi za spójne, logiczne i pozostające w zgodzie z przeprowadzonymi w niniejszej sprawie dowodami z dokumentów. Powodowie wykazali, że nie otrzymali od pozwanego żadnej informacji bądź wyjaśnień, dlatego zostali przez pozwanego obciążeni tak wysoką prowizją, nie znajdującą uzasadnienia w świetle rzeczywistych kosztów poniesionych przez pozwanego związanych z „obsługą” umowy pożyczki. Nadto, pozwany nie poinformował powodów w sposób należyty o wszystkich kosztach kredytu. Pozwany nie wyjaśnił również powodom w sposób dostateczny, iż w wyniku zabezpieczenia umowy pożyczki, wyzbęda się oni własności nieruchomości.

Nadto, Sąd częściowo dał wiarę **zeznaniom członka zarządu pozwanego M. M. (1)** który potwierdził, iż uczestniczył w czynnościach przygotowujących powodów do dokonania z pozwanym czynności prawnych. Sąd za prawdziwe uznał jego zeznania, że niektóre kwestie dotyczące postanowień umowy były przez strony negocjowane, np. okres spłaty kredytu. Sąd nie dał jednak wiary zeznaniom M. M. (1), że wysokość prowizji również podlegała negocjacjom. Pamiętał on bowiem w stopniu bardzo dobrym przebieg negocjacji co do okresu spłaty kredytu, jak i kwoty kredytu. Nie potrafił jednak podać jak przebiegały negocjacje w przedmiocie kwoty prowizji, ani czy powodom, w ramach tych rzekomych rokowań, udało się wynegocjować niższą kwotę tejże prowizji. Co więcej, Sąd nie dał wiary jego zeznaniom jakoby pozwany posiadał wiele różnorodnych formularzy informacyjnych zawierających formularz odstąpienia od umowy. M. M. (1) zasłaniał się niepamięcią co do tego, jaki konkretnie formularz został wydany powodom. Jego wahania w tej kwestii świadczą, zdaniem Sądu o tym, iż formularz odstąpienia od umowy nie został powodom przekazany, co narusza obowiązki pozwanego wynikające z treści art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim.

Na rozprawie w dniu 21 stycznia 2016r., Sąd oddalił wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego w celu oszacowania rzeczywistej wartości nieruchomości będącej przedmiotem przewłaszczenia uznając, że dowód ten nie jest konieczny do wydania rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie. Okoliczność ustalona za pomocą tego dowodu nie mogła w szczególności wpłynąć na ocenę postanowień umownych w zakresie ich zgodności z przepisami ustawy.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo główne, w którym powodowie zażądali w oparciu o treść art. 189 kpc ustalenia umowy pożyczki z 7 marca 2013r. i umowy przeniesienia prawa własności nieruchomości na zabezpieczenie, zawartych przez strony za nieważne w całości okazało się zasadne.

Po pierwsze zbadać należało, czy powodowie E. S. i M. S. mieli interes prawny w ustaleniu, że umowa pożyczki numer (...) zawarta w dniu 7 marca 2013 r. pomiędzy nimi a pozwanym Funduszem (...) spółka z o.o. w P. oraz umowa przeniesienia własności nieruchomości na zabezpieczenie zawarta 07 marca 2014r. pomiędzy powodami a pozwaną, sporządzona przez notariusza R. F. nr rep. A (...), są nieważne w całości.



W ocenie Sądu, pozwany nie miał racji, że powodowie winni dochodzić swych praw w ramach innego powództwa, które zapewni im szerszą ochronę. Powodowie chcieli bowiem przede wszystkim wyjaśnienia ich sytuacji prawnej, przejawiającej się w ustaleniu ram stosunku łączącego ich z pozwaną spółką, który to stosunek, z uwagi na fakt dokonania przewłaszczenia nieruchomości, miał kluczowe znaczenie dla oceny ich położenia. Rozwiązanie sporu co do kształtu łączącego strony stosunku, istotne było także dla określenia wartości świadczenia strony powodowej, co z kolei nie mogłoby w sposób jednoznaczny zostać ustalone w drodze innego powództwa, np. w toku postępowania o ustalenie treści księgi wieczystej. Sąd w pełni akceptuje także stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w jego wyroku z dnia 02 lutego 2006r. II CK 395/05, iż „legitymacja do poszukiwania ochrony prawnej na podstawie art. 189 k.p.c. przysługuje każdemu kto twierdzi, że ma interes prawny w ustaleniu stosunku prawnego lub prawa, a nie tylko podmiotom tych praw czy stosunków prawnych”. Tak szerokie ujęcie „interesu prawnego” pozwala na zakwalifikowanie roszczenia powodów do katalogu leżących w ich interesie prawnym, a więc umożliwia prowadzenie niniejszego postępowania.

W dalszej kolejności wskazać należy, że w niniejszej sprawie znajduje zastosowanie art. 58 §1 i § 3 k.c., na podstawie którego badać należało dopuszczalność czynności dokonanej między stronami.

Zgodnie z treścią art. 58 § 1 k.c. czynność prawna sprzeczna z ustawą albo mająca na celu obejście ustawy jest nieważna, chyba że właściwy przepis przewiduje inny skutek, w szczególności ten, iż na miejsce nieważnych postanowień czynności prawnej wchodzi odpowiednie przepisy ustawy. Art 58 § 3 k.c. przewiduje natomiast, iż w przypadku, gdy nieważnością dotknięta jest wyłącznie część czynności prawnej, czynność pozostaje w mocy co do pozostałych części, chyba że z okoliczności wynika, że bez postanowień dotkniętych nieważnością czynność nie zostałaby dokonana.

Jak wskazuje się w piśmiennictwie, czynność prawna jest sprzeczna z ustawą, gdy jej treść formalnie i materialnie jest niezgodna z bezwzględnie obowiązującym przepisem prawa, np. zastrzega karę umowną za szkodę wynikłą z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania pieniężnego, podczas gdy art. 483 § 1 k.c. zezwala na ustanowienie kary umownej wyłącznie co do zobowiązań niepieniężnych (S. Rudnicki, Komentarz do art. 58 Kodeksu cywilnego, Lex Omega).

Nadto, w literaturze wskazuje się, że czynność prawna ma na celu obejście ustawy, jeśli polega na takim ukształtowaniu jej treści, które z punktu widzenia formalnego, tj. pozornie, nie sprzeciwia się ustawie, ale w rzeczywistości, tj. w znaczeniu materialnym, zmierza do zrealizowania celu, którego osiągnięcie jest prawnie zakazane (S. Rudnicki, Komentarz do art. 58 Kodeksu cywilnego, Lex Omega).

Czynność prawna jest sprzeczna z zasadami współżycia społecznego wówczas, gdy jej treść pozostaje z nimi w kolizji, co podlega ocenie sądu w ramach konkretnej sprawy i konkretnego stanu faktycznego (S. Rudnicki, Komentarz do art. 58 Kodeksu cywilnego, Lex Omega).

Sankcją za zawarcie czynności prawnej mającej na celu obejście ustawy, sprzecznej z ustawą, bądź sprzecznej z zasadami współżycia społecznego, jest jej nieważność.

W umowie pożyczki strony ustaliły, iż prowizja za udzielenie pożyczki wynosić będzie 51.914,90 zł. Strony nie wskazały, w związku z jakimi kosztami, jakie musi ponieść pożyczkodawca, ustanawiają obowiązek zapłaty prowizji. Strony nie podały, jakie świadczenie ekwiwalentne przysługuje pożyczkobiorcy w zamian za zapłatę prowizji.

W niniejszym stanie faktycznym uznać należy, że bez zastrzeżenia obowiązku zapłaty kwoty prowizji w takiej wysokości, umowa pożyczki w ogóle nie zostałaby zawarta.

Powszechnie przyjmuje się, iż prowizja stanowi kwotę pobieraną przez kredytodawcę w związku z udzieleniem przez niego kredytu, a najczęściej prowizje pobierane są za czynności związane z przygotowaniem dokumentacji kredytowej, dokonywaniem oceny wypłacalności kredytobiorcy, co zresztą podkreślał pozwany w odpowiedzi na pozew. Prowizja nie ma co do zasady charakteru wynagrodzenia. Przyjęcie odmiennego założenia prowadziłoby do uznania, że za

pomocą postanowień umownych dotyczących prowizji, udzielający pożyczki bądź kredytu mógłby w istocie dokonywać obejścia przepisów Kodeksu cywilnego dotyczących odsetek maksymalnych.

Rozpatrując charakter prawny prowizji, Trybunał Sprawiedliwości Unii Europejskiej w orzeczeniu z dnia 26 lutego 2015 r. (sygn.C-143/13) w sprawie M. vs V. wskazał, iż obowiązkiem przedsiębiorcy udzielającego kredytu jest udowodnienie, że stosowana przez niego opłata (np. prowizja) w ramach danego stosunku obligacyjnego, co do której zapłaty zobowiązany jest dłużnik, ma charakter ekwiwalentny. W analizowanej sprawie Trybunał uznał, iż prowizja zastrzeżona przez pozwanego była fikcyjna, z uwagi na fakt, iż bank nie świadczył w ramach stosunku obligacyjnego żadnej faktycznej usługi wynikającej z uiszczenia tejże prowizji. Uiszczenie prowizji powinno pociągać za sobą uzyskanie świadczenia wzajemnego, ekwiwalentnego.

W niniejszej sprawie nie można uznać, by jakiegokolwiek okoliczności uzasadniały pobranie przez pozwanego prowizji w ustalonej w umowie kwocie. Pozwany nie wyjaśnił w żaden sposób, jakie koszty poniósł w związku z udzieleniem kredytu. Nie wskazał, jaka okoliczność faktyczna uzasadniałaby pobranie prowizji w tak znaczącej wysokości. Pozwany wskazywał, iż tak wysoka prowizja miałaby rekompensować ryzyko, jakie ponosi pozwany w związku z udzieleniem pożyczki powodom, których sytuacja finansowa była trudna. Takie twierdzenie nie znajduje jednak uzasadnienia w stanie faktycznym sprawy. Pozwany zabezpieczył pożyczkę za pomocą umowy o przeniesieniu własności nieruchomości na zabezpieczenie. Nieruchomość będąca własnością powodów w okresie udzielenia pożyczki była warta 300.000 - 380.000 zł, co należy uznać za wystarczające zabezpieczenie dla zaciągniętej przez powodów pożyczki.

W okolicznościach niniejszej sprawy należy więc uznać, iż zastrzeżenie dotyczące prowizji miało na celu obejście przepisów prawa ustalających wysokość odsetek maksymalnych. Pozwany, chcąc podnieść swój zysk wygenerowany w związku z zawarciem z powodami umowy pożyczki, ustalił wysokość prowizji na poziomie wygórowanym i nieuzasadnionym rzeczywistymi kosztami obsługi kredytu. Wskazywanie przez pozwanego na konieczność poniesienia szeregu opłat dodatkowych, w tym prowizji dla pośrednika (w kwocie 8.400zł), czy też obciążeń publicznoprawnych również w ocenie Sądu nie stanowi uzasadnienia dla zastrzeżenia tak znaczącej kwoty. Tym bardziej jeszcze, jeśli zrównać działalność pozwanej spółki z działalnością komercyjnych banków, które zyski swe również czerpią z udzielania kredytów i pożyczek konsumentom, jednakże nie zastrzegają tak znaczących prowizji. W przedmiotowej sprawie nie zaistniały żadne okoliczności uzasadniające pobranie tak wysokiej prowizji. Ani treść złożonych przez pozwaną pism procesowych ani zeznania członka zarządu pozwanego nie wskazywały na wystąpienie tylu i tak skomplikowanych czynności, by uznać za zasadną zapłatę wynagrodzenia w kwocie ponad 50.000zł.

Oprócz prowizji za udzielenie pożyczki, strony w umowie wskazały, iż pożyczkobiorca będzie zobowiązany do zapłaty dodatkowej prowizji w przypadku nieterminowej spłaty zobowiązania w wysokości prowizji za udzielenie kredytu (postanowienie 3.2. umowy pożyczki). Powyższe postanowienie, w ocenie Sądu, również ma charakter obejścia przepisów prawa powszechnie obowiązującego ustalających wysokość odsetek maksymalnych. Wprowadzając niniejsze postanowienie do postanowień umowy, pozwany kierował się wyłącznie chęcią zysku, a nie potrzebą zabezpieczenia spłaty pożyczki przez powodów. Trudno uznać za racjonalny argument, iż w razie niemożności dokonania przez powodów zapłaty wierzytelności podstawowej, czyli sumy pożyczki i kosztów, dodatkowe ich obciążenie zapłatą kwoty ponad 50.000zł, zmotywuje ich do uiszczenia sumy niespłaconej pożyczki, czym ułatwi pozwanemu zaspokojenie jego roszczenia. Pozwany posiadał wystarczające zabezpieczenie pożyczki w postaci własności nieruchomości i w związku z tym nie potrzebował tak wysokich zabezpieczeń oddania pożyczki przez powodów. Rację ma strona powodowa wskazując, iż powyższe postanowienie ma w rzeczywistości również charakter kary umownej za brak zwrotu pożyczki w terminie, a zastrzeżenie kary umownej – zgodnie z normowaniem art. 483 § 1 k.c., może dotyczyć wyłącznie zobowiązań o charakterze niepieniężnym. Postanowienie umowne tego rodzaju należy uznać za sprzeczne z prawem, a tym samym, na mocy art. 58 §1 i § 3 k.c., za nieważne.

Strony w umowie przewidziały również możliwość naliczania przez pożyczkodawcę dodatkowej opłaty za podjęcie działań zmierzających do odzyskania długu, w wysokości 0,5% salda zadłużenia za każdy dzień opóźnienia w spłacie (postanowienie 3.5. umowy pożyczki), co stanowi 182,5 % w stosunku rocznym (0,5 % x 365 = 182,5%). Strony

wskazały, że przez podjęcie działań zmierzających do odzyskania długu rozumieją datę wysłania pierwszego wezwania do zapłaty. Powyższe postanowienia w swej istocie mają za cel uzyskanie przez pozwanego jak najwyższego zysku w związku z zawartą z powodami umową, a nie pokrycie rzeczywistych kosztów dochodzenia przez pozwanego należności. Trudno bowiem uznać, że wysłanie pierwszego wezwania do zapłaty powinno uzasadniać rozpoczęcie codziennego naliczania tak wysokiej opłaty dodatkowej. Rozpoczęcie naliczania opłaty dodatkowej za brak spłaty w terminie, uznać należy za nieuzasadnione. Taka opłata dodatkowa ma również w swej istocie charakter kary umownej za opóźnienie w spłacie pożyczki. Jak już wskazano powyżej, zastrzeżenie kary umownej nie może mieć miejsca w zobowiązaniach o charakterze pieniężnym. Z tego względu, w świetle art. 58 par. 1 i par. 3 KC powyższe postanowienie także uznać należy za nieważne.

Kolejnym postanowieniem umownym, które w ocenie Sądu, narusza przepisy prawa powszechnie obowiązującego co do przewidzianych przez ustawodawcę odsetek maksymalnych jest postanowienie pkt. 6.2. e) stanowiące, iż pożyczkodawca może naliczać opłatę w wysokości 50 zł za drugie i każde kolejne wezwanie do zapłaty kierowane do pożyczkobiorcy. W umowie nie wskazano, w jakich terminach będą wysyłane kolejne wezwania do zapłaty – wskazano jedynie, iż drugie wezwanie zostanie skierowane w terminie 20 dni od dnia spłaty pożyczki. Brak wskazania, w jakich dokładnie terminach pozwany może kierować do powodów wezwania do zapłaty powoduje możliwość zaistnienia takiej sytuacji, iż pozwany wysyłać będzie do pozwanych wezwania do zapłaty w krótkich odstępach czasu i naliczać za ich wysyłkę dodatkową opłatę. Można sobie wyobrazić taką sytuację, w jakiej pozwany kieruje do powodów wezwania do zapłaty codziennie i z tego tytułu znacznie zwiększa kwotę zadłużenia powodów wobec niego. Takie postanowienie umowne, zdaniem Sądu, ma za zadanie zwiększenie zysku pozwanego poprzez obejście przepisów o odsetkach maksymalnych i z tego względu, na podstawie art. 58 § 1 i 3 k.c. uzasadnia uznanie czynności prawnej w postaci umowy pożyczki za nieważną.

W ocenie Sądu, przedmiotowa umowa pożyczki nie została zawarta w przypadku, gdyby postanowienia umowne dotyczące prowizji, prowizji dodatkowej za opóźnienie w spłacie kredytu, opłaty dodatkowej za podjęcie działań mających na celu odzyskanie długu, a także opłaty dodatkowej za wysyłanie wezwań do zapłaty nie zostały naliczone. Pozwany, zamieszczając powyższe postanowienia w przygotowanej przez siebie umowie, miał na celu zwiększenie swojego zysku, zachowując przy tym pozory zgodności z prawem postanowień umownych o odsetkach maksymalnych. Potwierdzają powyższą tezę kserokopie innych umów pożyczek, załączone do akt sprawy przez pozwaną spółkę, które zawierają analogiczne zapisy. Zastrzeżenie tak wysokich prowizji i innych opłat uznać należy za metodę działania pozwanej spółki, zaś zyski z tego tytułu czerpane za podstawowe źródło jej dochodów z tego segmentu działalności. Z tego względu, nie można domniemywać, iż w braku tego rodzaju zastrzeżeń, umowa między stronami doszłaby do skutku. Idąc dalej, należy również uznać, iż czynność prawna w postaci umowy pożyczki miała na celu obejście prawa, co mając na uwadze art. 58 § 1 i 3 k.c., powoduje jej nieważność.

Już w odpowiedzi na pozew pozwany wskazywał, że wysoka prowizja uzasadniona jest ryzykiem, jakie ponosi pozwany zawierając z powodami umowę. Tym samym, uznać należy, iż wysokość prowizji nie uzasadniona była jakimikolwiek realnymi kosztami obsługi kredytu, a jedynie oceną pozwanego o charakterze uznaniowym. Wskazać należy, iż wystarczające zabezpieczenie ryzyka gospodarczego pozwanego stanowiła nieruchomości, której własność od powodów uzyskał.

Należy uznać, iż nieważność umowy pożyczki pociąga za sobą nieważność umowy przenoszącej własność nieruchomości na zabezpieczenie. Zgodnie bowiem z treścią art. 156 k.c., jeżeli zawarcie umowy przenoszącej własność następuje w wykonaniu zobowiązania wynikającego z uprzednio zawartej umowy zobowiązującej do przeniesienia własności, ważność umowy przenoszącej własność zależy od istnienia tego zobowiązania. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 25 sierpnia 2004 r., sygn. akt IV CK 589/03, wskazał: „Przewłaszczenie na zabezpieczenie jest to umowa kauzalna, w której przyczynę bezwarunkowego przeniesienia własności stanowi zabezpieczenie wierzytelności (causa cavendi). Wobec tego ewentualny brak przyczyny zawarcia takiej umowy z powodu nieważności umowy o kredyt, pociągał by za sobą także nieważność umowy przewłaszczenia, jako zawartej bez istnienia odpowiedniej causy (art. 156

k.c.).” Jako zawarta przez strony umowa przeniesienia własności nieruchomości zawarta została w celu zabezpieczenia umowy pożyczki, nieważność umowy pożyczki pociąga za sobą nieważność przewłaszczenia na zabezpieczenie.

Mając powyższe na względzie, Sąd Okręgowy, uwzględnił powództwo główne w całości.

W świetle uwzględnienia żądania głównego zgłoszonego przez stronę powodową o uznanie umowy pożyczki oraz umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie za nieważne w całości, Sąd nie uznał za celowe rozpatrywanie żądań ewentualnych przedstawionych w pozwie oraz przedstawiania motywów ich rozstrzygnięcia.

O kosztach Sąd orzekł w oparciu o treść art. 98 kpc, obciążając nimi w całości pozwanego jako przegrywającego w sprawę. W związku z powyższym, Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powodów kwotę 3.737 zł, na co złożyła się kwota 3.600zł stanowiąca wynagrodzenie pełnomocnika powodów, ustalona na podstawie § 6 pkt. 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu, 17 zł opłaty skarbowej od pełnomocnictwa 100zł tytułem zwrotu opłaty sądowej od wniosku powodów o udzielenie zabezpieczenia z 03 lipca 2014r. oraz kwota 20zł tytułem opłaty kancelaryjnej za kserokopię decyzji Prezesa UOKiK.

Sąd nakazał również ściągnąć od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa (Sąd Okręgowy w Poznaniu) kwotę 9.410,07 zł tytułem opłaty sądowej od pozwu (8.596zł), od uiszczenia której zwolnieni byli powodowie oraz zwrotu kosztów stawiennictwa świadka P. R. (814,07zł), które to koszty wyłożył tymczasowo Skarb Państwa.

/-/ SSO Małgorzata Małecka

## ZARZĄDZENIE

1. proszę odnotować uzasadnienie w kontrolce,
2. odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć:  
- pełnomocnikom stron,
3. przedłożyć za 14 dni lub z apelacją.

/-/ SSO Małgorzata Małecka

P., dnia 3 czerwca 2016r.