

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 grudnia 2017 roku

Sąd Okręgowy w Poznaniu, Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodnicząca: SSO Anna Goździewicz

Protokolant: st. sekr. sąd. Blandyna Kaczmarek

po rozpoznaniu w dniu 8 listopada 2017 roku w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **J. G.**

przeciwko **T. L.**

o ustalenie

1. Stwierdza nieważność umowy przeniesienia własności nieruchomości na zabezpieczenie wierzytelności zawartej 18 października 2010 r. przed notariuszem W. C. (Rep. A (...)) pomiędzy J. G., a T. L..

2. Kosztami procesu obciąża pozwanego w całości i z tego tytułu:

a) nakazuje ściągnąć od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Poznaniu kwotę 10.500 zł nieuiszczonych kosztów sądowych;

b) zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 8.976 zł, w tym kwotę 8.856 zł brutto tytułem wynagrodzenia pełnomocnika z urzędu r. pr. Macieja Szymczewskiego.

SSO Anna Goździewicz

UZASADNIENIE

Powódka J. G. w pozwie skierowanym przeciwko T. L. wniosła o ustalenie, że umowa przeniesienia własności nieruchomości położonej w P. na os. (...), dla której Sąd Rejonowy P. (...) prowadzi księgę wieczystą nr (...), na zabezpieczenie wierzytelności, zawarta dnia 18 października 2010 r., jest nieważna oraz o zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powódka wskazała, że dnia 18 października 2010 r., przed notariuszem W. C., zawarła z pozwanym umowę przeniesienia własności opisanej wyżej nieruchomości na zabezpieczenie wierzytelności w wysokości 100.000 zł wynikającej z zawartej umowy pożyczki. Powódka wyjaśniła, że posiadając problemy finansowe i znaczne zadłużenie w wielu instytucjach, przystała na propozycję pozwanego, który miał spłacić wszelkie jej zobowiązania i stać się jedynym jej wierzycielem. Powódka miała nadzieje, że dzięki temu będzie jej łatwiej spłacać długi, a nawet jeśli nie zdoła tego dokonać, to - jak ustaliła z pozwanym - odziedziczy on po niej wspomnianą nieruchomość. Powódka podniosła, że w momencie zawarcia umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie nie zdawała sobie sprawy z jej znaczenia i skutków, została przez pozwanego oszukana i działała w stanie wyłączającym swobodne i świadome powzięcie decyzji i wyrażenia woli. Zwróciła w szczególności uwagę, że suma faktycznie spłaconych przez

pozwanego zobowiązań wynosiła 33.000 zł, podczas gdy w umowie pożyczki wpisano 100.000 zł (pozew - k. 2-5).

Postanowieniem z dnia 10 września 2015 r. Sąd udzielił zabezpieczenia roszczeniu powódki poprzez nakazanie wpisania w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla opisanej wyżej nieruchomości ostrzeżenia o toczącym się postępowaniu oraz poprzez ustanowienie zakazu zbywania nieruchomości (postanowienie - k. 101).

Pozwany wnosił o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Uzasadniając swoje stanowisko w pierwszej kolejności zwrócił uwagę, że powódka posiadała liczne zadłużenie u różnych podmiotów i nie czuła się pokrzywdzona jego działaniem. Przeciwnie - uważała, że pomógł jej w trudnej sytuacji finansowej. Dopiero w trakcie postępowania karnego toczącego się przeciwko pozwanemu powódka uświadomiła sobie, że jako osoba pokrzywdzona może domagać się zwrotu nieruchomości. Zdaniem pozwanego powódka zawierając umowę miała świadomość jej znaczenia i godziła się na skutki, które niesło za sobą jej zawarcie, o czym ma świadczyć treść jej zeznań złożonych w postępowaniu karnym. Pozwany zwrócił również uwagę, że powódka jest osobą wykształconą, doświadczoną życiowo, pracowała jako urzędnik w Urzędzie Miasta, wobec czego musiała zdawać sobie sprawę z sensu podejmowanych czynności, tym bardziej, że już wcześniej zawierała podobną umowę przewłaszczenia na zabezpieczenie z P. Z. (1). Pozwany przyznał, że jego świadczenie ograniczyło się jedynie do kwoty 33.000 zł, ale, jak wyjaśnił, było to wynikiem wszczęcia przeciwko niemu postępowania karnego. W tej sytuacji, chcąc najpierw wyjaśnić zaistniałą sytuację, powstrzymał się od dalszych świadczeń. Jego celem nie było zatem wprowadzenie powódki w błąd.

Ustanowiony dla powódki pełnomocnik z urzędu w piśmie z dnia 23 grudnia 2015 r. (k. 219-221v) podtrzymał jej żądanie i argumenty przytoczone na jego poparcie. W szczególności wskazał, że wartość świadczeń stron umowy w sposób skrajny różniła się - zadłużenie powódki spłacono jedynie kwotą 33.000 zł, podczas gdy w zamian za to pozwany uzyskał nieruchomość o wartości ponad 200.000 zł. Pełnomocnik wskazał jednocześnie, że dnia 22 grudnia 2015 r. zapadł przeciwko pozwanemu prawomocny wyrok skazujący go za popełnienie przestępstwa oszustwa przeciwko powódce. Jako podstawę prawną roszczenia pełnomocnik wskazał art. 58 K.c. powołując się na sprzeczność zawartej umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie z zasadami współżycia społecznego.

W toku dalszego postępowania strony podtrzymały swoje stanowiska procesowe.

Sąd ustalił, co następuje.

Powódka J. G. była właścicielką nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny o numerze (...) położony w P. na osiedlu (...), dla której Sąd Rejonowy P. (...) prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Okoliczność bezsporna, a nadto dowód: umowa z 17.02.2010 r. (k. 138-146).

Powódka od 2003 r. jest na emeryturze, wcześniej pracowała w Wydziale Finansowym UM w P. i do jej obowiązków należało sporządzanie sprawozdań finansowych. Pod koniec 2009 r. znalazła się w trudnej sytuacji finansowej. Brakowało jej pieniędzy na zaspokojenie swoich podstawowych potrzeb, wobec czego zaciągała liczne zobowiązania u różnych podmiotów (banków, tzw. parabanków, osób fizycznych), których nie była w stanie regulować. Wpadła w tzw. spiralę zadłużenia zaciągając kolejne zobowiązania na spłatę już wymagalnych. Zawarła między innymi

dnia 17 lutego 2010 r. z P. Z. (1) umowę pożyczki na kwotę 20.000 zł. W celu zabezpieczenia jej wykonania przeniosła na pożyczkodawcę prawo własności opisanej wyżej nieruchomości.

Okoliczności bezsporne, a nadto dowód: umowa z 17.02.2010 r. (k. 138-146), zeznania powódki (k. 395-401).

Sytuacja finansowa powódki nadal była trudna, wobec czego zdecydowała się przystać na propozycję - pozwanego T. L.. Zaproponował on, że spłaci wszelkie zobowiązania powódki, wynoszące wówczas ok. 100.000 zł, w efekcie czego stanie się jedynym jej wierzycielem. Powódka zaś, na miarę swoich możliwości, miała spłacać swoje zadłużenie względem niego.

Pozwany T. L. spłacił część zadłużenia powódki w kwocie 33.049,36 zł, w tym dług wynikający z umowy zawartej z P. Z. (1). W efekcie, dnia 18 października 2010 r. powódka zawarła z tym ostatnim umowę powrotnego przeniesienia prawa własności przedmiotowej nieruchomości odzyskując jej własności. Jeszcze tego samego dnia zawarła umowę, mocą której przeniosła własności te same nieruchomości na pozwanego. W treści aktu notarialnego sporządzonego przez notariusza W. C. wpisano, że zabezpiecza ona spłatę pożyczki w kwocie 100.000 zł, która to kwota odpowiadała zadłużeniu powódki. Pożyczkę wraz z odsetkami w wysokości 6.000 zł powódka miała spłacić w terminie do 18 stycznia 2011 r.

W dniu 4 stycznia 2011 r. strony podpisały aneks do umowy oraz oświadczenie, w którym to dokumencie skrócono termin spłaty oraz graniczną datę powrotnego przeniesienia własności nieruchomości do dnia 4 stycznia 2011 r., a nadto strony oświadczyły, że J. G. nie spłaciła dotychczas pożyczki.

Po przeniesieniu własności nieruchomości T. L. zawarł z powódką umowę najmu, zgodnie z którą ta ostatnia miała uiszczać czynsz w wysokości 800 zł oraz pokrywać koszty związane z eksploatacją mieszkania. Nadto została zobowiązana do zapłaty kaucji w wysokości 1600 zł.

Dowody: umowy z 18.10.2010 r. (k. 126-133, 224-233), aneks do umowy wraz z oświadczeniem (k. 384-389), wydruk z księgi wieczystej (k. 99-100), uzasadnienie wyroku SO w P. (k. 45-47), zeznania powódki (k. 395-401).

Dnia 18 maja 2015 r. Sąd Okręgowy w P., Wydział III Karny wydał w sprawie o sygn. akt III K (...) wyrok, mocą którego skazał T. L. między innymi za przestępstwa z art. 286 § 1 K.k. (oszustwo) i 294 § 1 K.k. (wyzysk) w zw. z art. 12 K.k. polegające na tym, że w okresie od 18 października 2010 r. do 4 stycznia 2011 r. w P., w krótkich odstępach czasu, w wykonaniu z góry powziętego zamiaru i w celu osiągnięcia korzyści majątkowej polegającej na przejęciu własności opisanej wyżej nieruchomości wprowadził w błąd J. G. co do zamiaru wywiązania się w całości z umowy spłaty jej zobowiązań finansowych wobec innych podmiotów oraz co do faktycznego znaczenia zawieranej umowy i doprowadził ją do niekorzystnego rozporządzenia mieniem w ten sposób, iż obiecując przeznaczyć kwotę 100.000 zł na spłatę jej zobowiązań doprowadził do podpisania umowy notarialnej i aneksu, w których pokrzywdzona fałszywie uznała tę kwotę za faktycznie otrzymaną pożyczkę i przeniosła na T. L. prawo własności opisanej wyżej nieruchomości o wartości 210.000 zł co stanowiło świadczenie rażąco niewspółmierne do świadczenia sprawcy, powodując straty w kwocie 176.950,64 zł stanowiącej różnicę między ceną mieszkania, a kwotą 33.049,36 zł faktycznie przeznaczoną przez sprawcę na spłatę zobowiązań pokrzywdzonej.

Sąd Apelacyjny w P. odnośnie oskarżonego T. L. utrzymał powyższy wyrok w mocy.

Dowody: wyrok SO w P. (k. 33-37), wyrok SA w P. (k. 217-217v).

W przedmiotowym mieszkaniu w dalszym ciągu zamieszkuje powódka. W miarę możliwości finansowych regulowała względem Spółdzielni należności czynszowe i opłaty za media, ale przez ostatnie lata narosły z tych tytułów zaległości sięgające ok. 10 tys. zł. Są one obecnie egzekwowane od pozwanego.

Dowody: zeznania powódki (k. 395-401), pismo komornika (k. 448).

Powyższy stan faktyczny w istocie był między stronami bezsporny i został potwierdzony powyższymi dokumentami, które Sąd uznał za wiarygodne. Sporna pozostawała natomiast ocena prawna.

Oddaleniu podlegał wniosek o dopuszczenie dowodu z przesłuchania P. Z. (2). Okoliczność, na którą miał zeznawać, a więc fakt zaspokojenia przez pozwanego jego roszczeń względem powódki, nie był sporny wobec czego przeprowadzenie tego dowodu było bezcelowe.

Za wiarygodne co do zasady Sąd uznał zeznania powódki. Były one składane były w sposób spontaniczny. Nieśpójności w składanych wypowiedziach w ocenie sądu wynikały ze stanu powódki, która w wyniku problemów życiowych – finansowych i zdrowotnych – nie do końca jest w stanie zrozumieć i ocenić wszystkie podejmowane działania i ich skutki. Wobec jednak faktu, że kluczowe okoliczności dla sprawy w dostatecznym stopniu wynikały ze zgromadzonych dokumentów zeznania powódki miały jednak jedynie drugorzędne znaczenie.

Pominięciu podlegał natomiast dowód z zeznań pozwanego. W trakcie procesu pozwany był hospitalizowany wobec czego Sąd wystosował odezwę do Sądu Rejonowego w G. o przesłuchanie w miejscu pobytu. Gdy w dniu 25 sierpnia 2017 r. Sąd Rejonowy w G. udał się do Szpitala (...) w G. okazało się, że pozwany został wypisany ok 2-3 tygodnie wcześniej. Ani on sam ani jego pełnomocnik (mimo, że został do tego zobowiązany) nie poinformowali o tym fakcie Sądu. Pozwany nie stawił się również na terminie rozprawy wyznaczonej w sprawie przed Sądem Okręgowym w P. na dzień 8 listopada 2017 r., mimo prawidłowego doręczenia wezwania.

Sąd zważył, co następuje.

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

W toku niniejszego postępowania powódka domagała się ustalenia nieważności umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie zawartej z pozwanym dnia 18 października 2010 r.

Podstawą tak sformułowanego roszczenia jest art. 189 K.p.c. zgodnie z którym powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny.

Opierając się na licznych i utrwalonym orzecznictwie Sądu Najwyższego i sądów powszechnych należy dojść do wniosku, iż podstawową przesłanką, jaką winien wykazać powód, domagający się ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, jest istnienie interesu prawnego w wytoczeniu powództwa. Powództwo oparte na treści przepisu art. 189 k.p.c. będzie oddalone przede wszystkim, jeżeli powód nie ma interesu prawnego do jego wytoczenia, ale także, jeżeli interes taki istnieje, ale twierdzenie powoda o istnieniu lub nieistnieniu stosunku prawnego okaże się bezzasadne (vide: P. Telenga (w:) A. Jakubecki, J. Bodio, T. Demendecki, O. Marcewicz, P. Telenga, M.P. Wójcik "Kodeks postępowania cywilnego Komentarz" LEX 2011, w Systemie Informacji Prawnej LEX; komentarz do art. 189 k.p.c).

Pojęcie interesu prawnego nie zostało zdefiniowane przez ustawodawcę. W judykaturze ugruntowane jest stanowisko, że interes prawny jest obiektywną potrzebą uzyskania konkretnej ochrony wywołaną rzeczywistym naruszeniem albo zagrożeniem sfery prawnej podmiotu prawa cywilnego (vide: wyroki Sądu Najwyższego z 19 lutego 2002 r. IV CKN 769/00, OSNC 2003/1/13 i z 15 października 2002 r. II CKN 833/00, LEX nr 483288). Powszechnie przyjmuje się, że interes prawny zachodzi wówczas, jeżeli sam skutek, jaki wywoła uprawomocnienie się wyroku ustalającego zapewni powodowi ochronę jego prawnie chronionych interesów, czyli definitywnie zakończy spór istniejący lub prewencyjnie zapobiegnie powstaniu takiego sporu w przyszłości. Istnienie interesu prawnego jest kwestionowane przede wszystkim w tych sytuacjach, w których występuje równocześnie także inna forma ochrony praw powoda. Powszechnie jest zapatrywanie, że możliwość wytoczenia powództwa o zasądzenie świadczeń pieniężnych lub niepieniężnych wyklucza po stronie powoda istnienie interesu prawnego w wytoczeniu powództwa o ustalenie naruszonego prawa lub stosunku prawnego (vide: orzeczenia Sądu Najwyższego z 13 kwietnia 1965 r. II CR 266/64, Lex Polonica nr 325924; z dnia 18 grudnia 1968 r. I PR 290/68, Lex Polonica nr 317392; z 7 kwietnia 2010 r. II PK 342/09, OSNP 2011/19-20/247 oraz wyrok Sądu Apelacyjnego w P.z dnia 13 kwietnia 2011 r. I ACa 261/11, LEX nr 898641). Wskazane stanowisko opiera się na założeniach, że wydanie wyroku zasądzającego możliwe jest, jeżeli także ustalona zostanie legitymacja czynna powoda oraz, iż wyrok tylko ustalający istnienie stosunku prawnego nie zapewni ostatecznej ochrony prawnej, ponieważ nie jest - w przeciwieństwie do wyroków zasądzających - wykonalny na drodze egzekucji sądowej. W związku z powyższym brak interesu prawnego w uzyskaniu orzeczenia ustalającego prawo lub stosunek prawny ma miejsce wtedy, gdy te okoliczności faktyczne, na tle których powód występuje z żądaniem, uzasadniają wystąpienie z żądaniem zmierzającym do zaspokojenia roszczenia, o którym powód twierdzi, że mu przysługuje. W sytuacji zatem, gdy powód może żądać świadczenia lub uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nie ma on interesu prawnego w żądaniu ustalenia stosunku prawnego lub prawa (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 marca 2011 r. I CSK 351/10, LEX nr 785272).

W ocenie Sądu, odnosząc tak rozumiane na gruncie art. 189 K.p.c. pojęcie istnienia interesu prawnego, należy stwierdzić, że po stronie powodowej taki interes w niniejszej sprawie - w ustaleniu nieważności umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie z dnia 18 października 2010 r., niewątpliwie istnieje.

Nie może budzić wątpliwości, że celem, jaki przyświecał powódce przy wytaczaniu powództwa w niniejszej sprawie, było uregulowanie stanu prawnego przedmiotowej nieruchomości, w szczególności przesądzenie czyją nieruchomość ta stanowi własność. W ten sposób chce uniknąć ona sporów w przyszłości, w szczególności uchronić się przed powództwem eksmisyjnym, czy też o zapłatę z tytułu korzystania z lokalu. Dodać należy, że istotne dla oceny całokształtu sprawy jest bowiem także to powódka od przez cały czas od momentu zawarcia umowy, korzysta z lokalu. Zatem istnieje w sprawie stosunek prawny nie tylko między stronami, ale także między stornami i spółdzielnią, która roszczenia związane z korzystaniem z przedmiotowego lokalu.

Wszystkie te okoliczności nie stanowią jedynie interesu faktycznego, ale zmierzają do przerwania istniejącego między stronami od lat sporu, który zakończy się rozstrzygnięciem o tym, czyją własność przedmiotowa nieruchomość rzeczywiście stanowi. Pozwoli to także na właściwe określenie kwestii roszczeń z tytułu korzystania z lokalu i ponoszenia związanych z tych opłat.

W tym kontekście rozważania rozpocząć należy od relacji powództwa o ustalenie z art. 189 K.p.c. do powództwa wynikającego z art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece - o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. O ile oczywiście powódce przysługuje również

drugie z roszczeń, to jak słusznie zaznacza się w orzecznictwie sama taka możliwość nie oznacza braku interesu prawnego do wniesienia powództwa o ustalenie prawa. Powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym ma skutki jedynie *inter pares* i pozostaje przecież w ścisłym związku z ustrojową funkcją ksiąg wieczystych, jaką jest ujawnienie - w celu zapewnienia bezpieczeństwa obrotu - stanu prawnego nieruchomości. Natomiast powództwo oparte na art. 189 K.p.c., mające skutki *erga omnes*, służy udzieleniu ochrony prawnej w procesie - przez ustalenie istnienia lub nieistnienia prawa - osobie, która ma interes prawny w jej uzyskaniu (wyrok SA w Katowicach z dnia 11 lutego 2015 r., V ACa 553/14). Należy przy tym zauważyć, że w wyroku z dnia 20 października 2011 r. (IV CSK 13/11, niepubl.) Sąd Najwyższy wskazał, że podstawą wpisu w księdze wieczystej usuwającego niezgodność może być wyrok ustalający nieważność umowy na podstawie art. 189 K.p.c. w zw. z art. 58 K.c., na podstawie której dokonano wpisu nowego właściciela. Orzeczeniem takim, zgodnie z art. 365 § 1 K.p.c. związany jest sąd wieczystoksięgowy. Uwzględnienie wniosku o wpis w księdze wieczystej, opartego na podstawie orzeczenia ustalającego nieważność umowy, powoduje przywrócenie wpisu prawa własności osoby wcześniej ujawnionej jako właściciela tej nieruchomości (tak również SN w post. z 25.08.2011 r., II CSK 665/10, niepubl.).

Powyższe oznacza, że wyrok uwzględniający żądanie powódki oparte na art. 189 K.p.c., po pierwsze, będzie mógł stanowić podstawę zmian w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, a po drugie, przesądzi jednoznacznie kwestię własności „wstecz” co ma doniosłe znaczenie w świetle sporu istniejącego między stronami. Równocześnie bowiem wyrok przesądzi kwestię kto i na jakiej podstawie miał prawo przez lata korzystać z nieruchomości. Dodatkowo jak wynika z dokumentów złożonych w aktach sprawy i zeznań samej powódki przedmiotowa nieruchomość jest zadłużona z tytułu należności względem spółdzielni mieszkaniowej i dostawców mediów. Wyrok zapadły w niniejszej sprawie odpowie także na pytanie kogo zadłużenie to rzeczywiście obciąża, co ma znaczenie również dla osób trzecich, m.in. wspomnianej spółdzielni mieszkaniowej

Mając to na uwadze należało uznać, że powódka ma interes prawny w wytoczeniu powództwa w niniejszej sprawie, bowiem wyrok zapadły w sprawie definitywnie zakończy istniejący spór. Ubocznie wskazać należy, że kwestia istnienia prawnego nie była w żaden sposób kwestionowana przez pozwanego.

Wobec powyższego należało w dalszej kolejności ocenić ważność zakwestionowanej umowy.

Swoje roszczenie powódka opierała w pierwszej kolejności na twierdzeniu, że zawierając umowę z pozwanym działała w stanie wyłączającym świadome i swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli. Stan taki, będący jedną z wad oświadczenia woli, został uregulowany w art. 82 K.c. i powoduje, że złożone oświadczenie woli jest nieważne. Jako przykład przyczyn takiego stanu ustawodawca wskazał chorobę psychiczną, niedorozwój umysłowy albo inne, chociażby przemijające zaburzenia czynności psychicznych. Oprócz tego doktryna przywołuje w tym kontekście również nadużycie alkoholu, zastosowanie hipnozy, narkozy, wysoką temperaturę organizmu.

W toku niniejszego postępowania powódka nie wykazała, a wręcz nie zgłosiła żadnego wniosku, który zmierzałby do udowodnienia, że w momencie zawierania umowy z pozwanym znajdowała się w stanie wyłączającym świadome i swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli, mimo, że to na niej w tym zakresie, zgodnie z art. 6 K.c., spoczywał ciężar dowodu. W szczególności nie istnieją żadne przesłanki, które przynajmniej uprawdopodobniają, że powódka, na przykład, była wówczas dotknięta chorobą psychiczną lub innymi zaburzeniami psychicznymi. Co istotne, nie wskazała nawet z jakiej przyczyny, jej zdaniem, miałaby 18 października 2010 r. znajdować się w opisanym wyżej stanie. Mając jednak na względzie całokształt jej twierdzeń stanowiących

podstawę żądania można dojść do wniosku, że stan wyłączający swobodne i świadome podjęcie decyzji i wyrażenie woli wiązała ona z oszustwem jakiego dopuścił się względem niej pozwany. Powszechnie przyjmuje się jednak, że przyczyna wyłączająca swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli musi tkwić w samym oświadczającym, a nie w sytuacji zewnętrznej w jakiej się znalazł, czy to na skutek działań kontrahenta czy innych osób. Ogólnie rzecz oceniając musi chodzić o sytuacje wyłączające możliwość swobodnego, nieskrępowanego wyboru zachowania. Fakt zatem, że działanie pozwanego miało na celu oszukanie powódki, pozostaje bez znaczenia dla oceny zarzutu z art. 82 K.c., bowiem stanowi przykład sytuacji zewnętrznej wpływającej na powódkę, a nie przyczynę tkwiącą w niej samej. W tych okolicznościach przedmiotową sytuację można by kwalifikować w ramach pojęcia błędu, czy nawet podstęp. Zgodnie jednak z art. 88 § 1 K.c. w razie błędu co do treści czynności prawnej można uchylić się od skutków prawnych swego oświadczenia woli. Uprawnienie to, po pierwsze, zależne jest, zgodnie z art. 88 § 1 K.c., od złożenia przez zainteresowaną osobę oświadczenia na piśmie, czego powódka nie uczyniła, a po drugie, zgodnie z art. 88 § 2 K.c. wygasa z upływem roku od dnia wykrycia błędu. W niniejszej sprawie nie może budzić wątpliwości, że termin ten upłynął, bowiem przynajmniej od momentu wszczęcia postępowania karnego, a z pewnością od wydania w sprawie nieprawomocnego wyroku, powódka musiała zdawać sobie sprawę jaki skutek niesie za sobą zawarta z pozwanym umowa. Powyższy termin do złożenia oświadczenia o uchyleniu się od skutków oświadczenia woli zatem upłynął.

Należy również zwrócić uwagę na słuszny pogląd, że zawarcie przez stronę niekorzystnej dla siebie umowy z powodu trudnej sytuacji ekonomicznej, w jakiej się znajduje, nie powoduje samo przez się nieważności oświadczenia woli w rozumieniu art. 82 K.c. (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 maja 2002 r., I PKN 106/01, niepubl.).

W tych okolicznościach podstawę skutecznego żądania powódki mógłby stanowić przepis art. 58 § 2 K.c., zgodnie z którym nieważna jest czynność prawna sprzeczna z zasadami współżycia społecznego.

Oczywistym jest bowiem, że zamiarem pozwanego było oszukanie pozwanej. Od samego początku znajomości z nią było jego celem uzyskanie własności nieruchomości przy jedynie częściowym spłaceniu zadłużenia powódki, wbrew umowie. Świadczy o tym bezsporny fakt zawarcia w jej treści nieprawdziwego postanowienia o tym, że pozwany przekazał powódce 100.000 zł. Celem pozwanego nie było zatem, jak ma to miejsce przy tego typu umowach, uzyskanie zarobku wyłącznie z tytułu odsetek od pożyczonej kwoty, lecz uzyskanie własności nieruchomości w zamian za skrajnie niewspółmierne świadczenie własne. Należy przy tym pamiętać, że w doktrynie postuluje się wyjątkowe rozciągnięcie pojęcia celu stosunku na przypadek zamiaru jednej ze stron skierowanego przeciwko drugiej stronie i uznanie, że w takim przypadku zachodzi sprzeczność przynajmniej z zasadami współżycia społecznego (por. P. Machnikowski, *Swoboda umów*, s. 179–180; R. Trzaskowski, *Granice swobody kształtowania treści*, s. 185 i n.). W ocenie sądu w przedmiotowej sprawie właśnie z taką wyjątkową sytuacją mamy do czynienia.

Zamiar i niegodziwy cel pozwanego został przesądzony prawomocnym wyrokiem karnym skazującym pozwanego za pozostające w zbiegu przestępstwa oszustwa i wyzysku. Zgodnie z art. 11 K.p.c. sąd cywilny związany jest ustaleniami wydanego w postępowaniu karnym prawomocnego wyroku skazującego co do popełnienia przestępstwa. Moc wiążąca obejmuje zatem fakt popełnienia konkretnego przestępstwa, co oczywiste, wraz z jego znamionami wynikającymi z przepisów prawa karnego materialnego. Oba przypisane pozwanemu przestępstwa - oszustwa i wyzysku są, jak słusznie zauważał pełnomocnik powódki, przestępstwami umyślnymi, kierunkowymi, znamionnymi celem, którego treścią jest osiągnięcie korzyści majątkowej. Sprawca obejmuje wszystkie znamiona tych przestępstw zamiarem bezpośrednim - swoim działaniem wprost dąży do oszukańczego polepszenia swojej sytuacji materialnej kosztem innej

osoby. Sąd musiał zatem przyjąć na gruncie niniejszej sprawy, że pozwany obejmował swoją świadomością i zamiarem oszukanie powódki i doprowadzenie jej w ten sposób do niekorzystnego rozporządzenia mieniem.

Powyższe ma doniosłe znaczenie dla ustalenia ważności umowy. W orzecznictwie słusznie przyjmuje się, że czynność cywilnoprawna nie może być wykorzystywana jako środek do osiągnięcia przestępczych celów, zatem w sytuacji gdy czynność prawna podjęta została w celu przestępczym, jest nieważna (SN w wyroku z 28.10.2005 r., II CK 174/05). W całością podzielając to stanowisko należało zatem ostatecznie uznać, że przedmiotowa umowa jest nieważna.

Mając to na uwadze orzeczono jak w sentencji.

O kosztach orzeczono zgodnie z art. 98 § 1 i 3 K.p.c. obciążając nimi w całości pozwanego jako przegrywającego proces. W konsekwencji zasądzono od niego na rzecz powódki kwotę 8976 zł, na którą złożyły się: wynagrodzenie pełnomocnika powódki ustanowionego z urzędu (wraz z podatkiem VAT, rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia za Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu - tekst jedn. Dz. U. z 2013 r., poz. 490 ze zm.) oraz 120 zł tytułem wydatków podniesionych celem wpisu ostrzeżeń w przedmiocie zabezpieczenia. Uznano jednak, że koszty te należy zasądzić na rzecz powódki, a nie jej pełnomocnika.

Na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych nakazano natomiast ściągnąć od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Poznaniu kwotę 10.500 zł stanowiącą równowartość opłaty od pozwu, od uiszczenia której zwolniona była powódka.

SSO Anna Goździewicz