

UZASADNIENIE WYROKU

z dnia 20 grudnia 2018 r.

Pozwem z dnia 13 czerwca 2018 r. (koperta k. 37) przeciwko J. Ś. powód „W. U.” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S. spółka komandytowa z siedzibą w W. (dalej jako: W. U.) wniosła o nakazanie pozwanej, aby wydała kompletny dziennik budowy, składający się z dwóch części, prowadzony dla zadania inwestycyjnego na nieruchomości położonej przy ul. (...) w W. oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...)w obrębie (...), dla której Sąd Rejonowy dla W. M. w W. prowadzi księgę wieczystą o numerze (...). Powód wniosł ponadto o zasądzenie kosztów procesu. W uzasadnieniu powód wskazał, że J. Ś. jest stroną umowy pożyczki zawartej z powodem w dniu 4 maja 2016 r. Na mocy tej umowy pozwana zobowiązała się do wydania dziennika budowy, czego dotychczas nie uczyniła, mimo że zobowiązanie jest wymagalne (pozew k. 3-6).

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie kosztów postępowania. Podniosła zarzut nieważności umowy pożyczki. Pozwana wskazała także, że powódka domaga się zapłaty kwoty 15.000 zł i żądanie to powinno być oddalone. Ponadto, pozwana wskazała, że umowa pożyczki została zawarta pod przymusem, bowiem zawarto ją na krótko przed planowanym terminem licytacji nieruchomości pozwanej. Ponadto projekt umowy przekazany pozwanej przed zawarciem umowy znacznie różni się od samej umowy. W ocenie pozwanej powyższe oznacza, że działała ona pod wpływem błędu i podstęp, co stanowi podstawę nieważności umowy. Pozwana przyznała, że otrzymała od powoda kwotę pożyczki. Zarazem w ocenie pozwanej wydanie dziennika budowy stanowiło zgodnie z umową warunek wypłaty umowy pożyczki, a zatem skoro do spełnienia świadczenia doszło mimo braku realizacji warunku – powódka nie może się obecnie domagać ziszczenia warunku. Pozwana zakwestionowała także ważność aktu notarialnego, w którym zawarta została umowa pożyczki, albowiem akt ten nie zawiera imienia, nazwiska i siedziby kancelarii notariusza. Ponadto pozwana powołała się na treść art. 5 k.c. (odpowiedź na pozew k. 65-67).

Do dnia zamknięcia rozprawy strony podtrzymały dotychczasowe stanowiska (protokół rozprawy k. 87-88v).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 4 maja 2016 r. przed notariuszem w Warszawie M. P. „W. U.” sp. z o.o. S. sp. k. z siedzibą w W. reprezentowana przez M. K. – Prezesa Zarządu jedyne go komplementariusza spółki uprawnionego do samodzielnej reprezentacji jako pożyczkodawca oraz J. Ś. jako pożyczkobiorca zawarli umowę pożyczki (bezsporne, a ponadto kserokopia aktu notarialnego k. 11-27v). W § 1 ust. 1 pożyczkodawca zobowiązał się do udzielenia pożyczki w kwocie 6.917.600 zł. W § 1 ust. 3 pkt 4 wskazano, że pożyczka zostanie wypłacona pod warunkiem m.in. przekazania pożyczkodawcy na podstawie protokołu przekazania oryginału projektu budowlanego oraz projektu wykonawczego, wraz z kompletnym dziennikiem budowy (składającym się z dwóch części) prowadzonym dla zadania inwestycyjnego realizowanego na nieruchomości opisanej w akcie z wpisem ustanowionego kierownika budowy opatrzonym datą nie wcześniejszą niż na miesiąc przed podpisaniem aktu. W § 1 ust. 3 poniżej strony ustaliły, że warunki z § 1 ust. 3 (w tym warunek z pkt 4) są zastrzeżone na korzyść pożyczkodawcy, co oznacza, że pożyczkodawca jest uprawniony do złożenia jednostronnego oświadczenia o rezygnacji z dowolnego warunku. W takim przypadku pożyczkobiorca zobowiązuje się wykonać te zobowiązania w terminie 14 dni od daty złożenia przez pożyczkodawcę oświadczenia, a w przypadku braku ich realizacji pożyczkodawca ma prawo naliczać kary umowne w wysokości 10.000 zł za każdy dzień opóźnienia. Opis nieruchomości zawarto w § 2 umowy. W § 2 ust. 1 umowy wskazano, że nieruchomość położona jest przy ul. (...) w W., oznaczona jest jako działka ewidencyjna nr (...) w obrębie (...), dla której Sąd Rejonowy dla W. M. w W. prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) (bezsporne, a ponadto umowa k. 11-17).

J. Ś. prowadziła działalność gospodarczą, która w pewnym momencie przyniosła znaczne straty. Wszczęto postępowanie egzekucyjne. J. Ś. była właścicielem niewykończonych nieruchomości przy ul. (...) w W.. W toku postępowania egzekucyjnego na dzień 5 maja 2016 r. wyznaczono termin I licytacji nieruchomości. J. Ś. bezskutecznie poszukiwała pożyczkodawcy, który udzieliłby jej pożyczki na kwotę zadłużenia z zabezpieczeniem w postaci hipoteki

na tej nieruchomości. Wszyscy pożyczkodawcy oferowali jednak jedynie pożyczkę z zabezpieczeniem w postaci przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie. Mimo początkowej niechęci do takiego zabezpieczenia, mając świadomość zbliżającego się terminu licytacji J. Ś. zdecydowała się na zawarcie umowy pożyczki z zabezpieczeniem w postaci przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie. Dokumenty związane z umową były przygotowywane przez okres około miesiąca. W końcu przed weekendem majowym – ok. 30 kwietnia 2016 r. J. Ś. otrzymała projekt umowy. W dniu 4 maja 2016 r. doszło do podpisania umowy. Umowa podpisana przez strony znacznie różniła się od przesłanego J. Ś. projektu umowy. Przede wszystkim znacznie zwiększono kwotę prowizji (o 340.000 zł). Zwiększyła się kwota pożyczki (o 97.600 zł). Warunkiem wypłaty pożyczki według projektu miało być jedynie przedstawienie pożyczkodawcy dziennika budowy. W projekcie nie było zastrzeżenia, że w przypadku rezygnacji z warunku jako warunku wypłaty, zobowiązanie opisane jako warunek staje się zobowiązaniem pożyczkodawcy z terminem wymagalności 14 dni od jednostronnego oświadczenia pożyczkodawcy. W czasie spotkania u notariusza J. Ś. była z mężem. Nie było tam ich prawnika, który nie dojechał z uwagi na problemy rodzinne. W trakcie spotkania wprowadzano zmiany do umowy, a J. Ś. z uwagi na zbliżający się termin licytacji zgadzała się na te zmiany, licząc na to, że w ciągu roku uda jej się ustabilizować sytuację majątkową. Pożyczka została wypłacona w całości. Komornik otrzymał pieniądze w terminie umożliwiającym odwołanie licytacji. Po tym czasie ani J. Ś., ani jej mąż nie złożyli żadnego oświadczenia w związku z umową. W szczególności nie złożyli oświadczenia o uchyleniu się od skutków czynności prawnej zawartej pod wpływem błędu lub podstępny, nie występowała z żądaniem zmniejszenia swojego zadłużenia lub unieważnienia umowy. J. Ś. nie zwróciła pożyczki nawet w części. Chciała spłacić pożyczkę w kwocie, która została pożyczona, ale wówczas dowiedziała się, że pożyczkodawca naliczył jej kary umowne i żądał zapłaty 13.800.000 zł. Z tej przyczyny nie zwróciła pożyczkodawcy żadnej kwoty (dowód: zaświadczenie o terminie licytacji k. 68, projekt umowy k. 69-84, zeznania pozwanej k. 87v-88v).

Powyższy stan faktyczny sąd ustalił na podstawie wymienionych wyżej dokumentów, których wiarygodność i autentyczność nie była kwestionowana przez żadną ze stron i nie wzbudziła wątpliwości sądu oraz na podstawie zeznań pozwanej. Sąd uznał wszystkie dokumenty za wiarygodną podstawę ustaleń poczynionych powyżej. Z dokumentów tych wyciągnął jednak jedynie wnioski opisane powyżej. Zarzuty dotyczące formy czynności prawnych oraz wpływu treści projektu umowy na samą umowę zostaną omówione w części prawnej uzasadnienia. Sąd oddalił wniosek o zobowiązanie notariusza do przedłożenia aktu oryginału aktu notarialnego z kilku przyczyn. Po pierwsze, zgodnie z art. 95 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. (tekst jedn. Dz. U. z 2018 r., poz. , dalej jako: pr.n.) oryginały aktów notarialnych nie mogą być wydawane poza miejsce ich przechowywania. W doktrynie wskazuje się, że przepis ten wyłącza wydawanie oryginałów aktów również w kontekście prowadzonych postępowań na żądanie organów państwa, m. in. na podstawie art. 250 § 2 k.p.c. (por. A. Szereda, Czynności notarialne. Komentarz do art. 79–112 Prawa o notariacie, 2018 r., Legalis, komentarz do art. 95 pr.n., Nb 6). Po drugie, w ocenie sądu okazanie oryginału aktu notarialnego nie było istotne dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, gdyż ewentualny brak wskazania imienia i nazwiska notariusza także na oryginale aktu (w szczególności w podpisie pod aktem) prowadziłyby wyłącznie do ustalenia, że przedłożony dokument nie jest aktem notarialnym. Nie prowadziłyby to natomiast do podważenia wiarygodności i autentyczności samego dokumentu, który został podpisany przez obie strony i który (choć w innej formie) również dokumentowałby treść czynności zawartej przez strony. Umowa pożyczki nie zawiera wymogu zachowania formy aktu notarialnego. Wymaga jej wprawdzie umowa przewłaszczenia na zabezpieczenie, jednakże w niniejszej sprawie powód domaga się spełnienia świadczenia, do którego J. Ś. zobowiązała się w umowie pożyczki. Dlatego też walor aktu notarialnego dokumentu, w którym spisano umowę pożyczki nie był istotny dla rozstrzygnięcia i również z tej przyczyny wniosek ten podlegał oddaleniu. Sąd dał wiarę zeznaniom pozwanej, która wskazała na okoliczności zawarcia umowy i sposób postępowania po zawarciu tej umowy, a także wskazała zarówno swoją motywację do zawarcia spornej umowy, jak i dla braku jej spłaty. W ocenie sądu zeznania pozwanej są zgodne z zasadami doświadczenia życiowego i nie budzą wątpliwości.

Sąd zważył co następuje:

Powództwo zasługuje na uwzględnienie w całości.

W pierwszej kolejności wyjaśnić należy, że niniejsze powództwo nie zawiera w sobie żądania zapłaty jakiegokolwiek kwoty. Kwota 15.000 zł została wpisana w formularzu jedynie jako wartość przedmiotu sporu. Z tych przyczyn wniosek pozwanej o oddalenie powództwa w części o zapłatę 15.000 zł był bezprzedmiotowy.

Pozwana podniosła, że umowa pożyczki jest nieważna. Nieważność tę wywodziła z kilku przesłanek. Po pierwsze z zawarcia umowy pod przymusem. Po drugie, z zawarcia umowy pod wpływem błędu i podstępem. Po trzecie, z nieważności aktu notarialnego. Jedynie pierwsza z tych przesłanek mogła prowadzić do nieważności umowy pożyczki. Zgodnie z art. 82 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. Pozwana wskazywała, że znajdowała się w sytuacji przymusu psychicznego, bowiem w przypadku braku podpisania umowy należąca do niej nieruchomości została wystawiona na licytacji komorniczej. Ryzyko negatywnych konsekwencji majątkowych nie stanowi przymusu powodującego pozbawienie możliwości swobodnego podjęcia decyzji i wyrażenia woli. Przymusem psychicznym można określić sytuację, w której osoba fizyczna jest w stanie rozpoznać znaczenie swojego działania, lecz nie jest w stanie pokierować swoim postępowaniem. W niniejszej sprawie pozwana mogła pokierować swoim postępowaniem. Zdawała sobie sprawę z wprowadzanych niekorzystnych zmian do umowy, ale zdecydowała się ją podpisać, aby uchronić się przed licytacją komorniczą. Miała nadzieję, że podpisując umowę „kupi sobie rok czasu” (k. 88). W orzecznictwie wskazano, że przyczyna braku swobody musi tkwić w podmiocie składającym oświadczenie, a nie w sytuacji zewnętrznej, w szczególności w ryzyku negatywnych konsekwencji ekonomicznych (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z 15 stycznia 1992 r., sygn. I ACr 516/91, OSA 1993, Nr 9, s. 62).

Jeśli chodzi o dwie pozostałe przyczyny podane przez pozwaną – nie mogą one prowadzić do nieważności umowy pożyczki. Błąd lub podstęp do wady oświadczeń woli, które prowadząc do nieważności względnej czynności prawnej. Strona, która złożyła oświadczenie woli pod wpływem błędu (lub kwalifikowanego błędu – podstępem) może złożyć oświadczenie o uchyleniu się od skutków czynności prawnej zawartej pod wpływem błędu lub podstępem. Uprawnienie to wygasa w ciągu roku od wykrycia błędu (art. 88 § 1 2 k.c.). Pozwana wprost pytana przez przewodniczącą w toku przesłuchania oświadczyła, że nie składała żadnych oświadczeń związanych z umową (k. 88). Wskazać również należy, że pozwana korzystała z pomocy prawnika, który wyjątkowo nie mógł być obecny w czasie podpisywania umowy z powodu problemów rodzinnych (k. 87v). Nic nie stało jednak na przeszkodzie, aby skonsultować umowę z prawnikiem po jej podpisaniu i ewentualnie złożyć odpowiednie oświadczenia. Pozwana nie uczyniła tego jednak, co wskazuje na to, że umowa była jednak dla niej w jakimś stopniu zadawalająca, spełniała jakieś oczekiwania i realizowała jakieś interesy, w szczególności odsuwała widmo egzekucji komorniczej.

Natomiast zarzuty co do aktu notarialnego – jak już wskazano powyżej – również nie mogą stanowić przesłanki unieważnienia umowy. Rację ma pozwana wskazując, że akt notarialny zawiera uchybienia, w jego treści nie ma wprost podanego imienia i nazwiska notariusza (podana jest informacja, że do podpisania aktu doszło przed notariuszem, w siedzibie prowadzonej przez nią kancelarii w W., przy ulicy (...) lok. 1). Na pieczęci notariusza w lewym górnym rogu widnieją dane notariusza: Kancelaria Notarialna, M. P., ul. (...), (...)-(...) W., NIP, REGON, telefon, fax. Z art. 92 § 1 pkt 3 pr. n. faktycznie wynika obowiązek umieszczenia imienia i nazwiska notariusza w treści aktu notarialnego. Uchybienie to w ocenie sądu nie powoduje nieważności aktu notarialnego. Wskazać należy, że w niniejszym akcie notariusz został określony z imienia i nazwiska, choć nie znajduje się to wprost w treści aktu. Wprost w treści aktu wskazano jednak adres jednoosobowej kancelarii notarialnej i potwierdzono, że strony pojawiły się przed notariuszem, w siedzibie prowadzonej przez nią kancelarii. Pieczęć tej kancelarii znajduje się w lewym górnym rogu aktu i jednoznacznie dowodzi imienia i nazwiska notariusza. Ten sam notariusz, na pieczęci z imieniem i nazwiskiem podpisał się własnoręcznie pod adnotacją o wydaniu wypisu. Jak wskazano w doktrynie z powołaniem na przykłady w orzecznictwie „podzielenie zapatrywania, że nieważna jest czynność prawna, co do której przy spisaniu aktu notarialnego pominięto którekolwiek z wymagań określonych w Rozdziałach 2 i 3 Działu II PrNot, byłoby przejawem nadmiernego formalizmu, prowadzącego do przyznania rozstrzygającego znaczenia zapisom mniej istotnym albo w okolicznościach konkretnego przypadku pozbawionym merytorycznej treści (tak uzasadnienie wyr. Sądu Najwyższego z 11 września 2013 r., sygn. III CSK 5/13, Legalis; por. również wyr. Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z 16 października 2015 r., V ACa 379/15, Legalis)” (A. Szereda, Czynności notarialne. Komentarz do art. 79–112 Prawa o notariacie, 2018

r., Legalis, komentarz do art. 92 pr.n.). Niezależnie od powyższego, należy wskazać, że umowa pożyczki, z której powód dochodzi roszczenia objętego pozwem nie wymaga dla swojej ważności formy aktu notarialnego. Powinna być jedynie stwierdzona pismem (art. 720 § 2 k.c. w brzmieniu obowiązującym na dzień zawarcia umowy). Wobec powyższego, nawet gdyby przyjąć, że dokument załączony do pozwu nie spełnia wymogów aktu notarialnego – niewątpliwie stanowi on źródło ważnego zobowiązania zawartego przez strony w formie co najmniej zwykłej pisemnej (a więc i tak wyższej niż wymagana przez ustawę). Tym samym ewentualne braki w zakresie formy (których to zarzutów, jak wskazano powyżej – sąd nie podziela) nie mogą stanowić podstawy nieważności czynności prawnej pożyczki.

Odnosząc się do zarzutów dotyczących warunku, wskazać należy, że w treści umowy wskazano, że warunki z § 1 ust. 3 (w tym warunek z pkt 4) są zastrzeżone na korzyść pożyczkodawcy, co oznacza, że pożyczkodawca jest uprawniony do złożenia jednostronnego oświadczenia o rezygnacji z dowolnego warunku. W takim przypadku pożyczkobiorca zobowiązuje się wykonać te zobowiązania w terminie 14 dni od daty złożenia przez pożyczkodawcę oświadczenia, a w przypadku braku ich realizacji pożyczkodawca ma prawo naliczać kary umowne w wysokości 10.000 zł za każdy dzień opóźnienia. Pożyczka, co bezsporne, została w całości wypłacona przez pożyczkodawcę – zgodnie z umową. Wobec braku przekazania dziennika budowy przed wypłatą pożyczki, wypłata pożyczki stanowiła jednoznaczny wyraz rezygnacji z ww. warunku, co prowadziło do powstania zobowiązania pozwanej do realizacji tego warunku w terminie 14 dni. Postanowienie to nie stanowi już zatem warunku w rozumieniu art. 89 k.c., ale zobowiązanie niepieniężne pozwanej. Z tej przyczyny argumenty odnoszące się do nieprawidłowego zastrzeżenia warunku są chybione.

Ostatni zarzut pozwanej dotyczył naruszenia przez stronę powodową zasad współzycia społecznego. W ocenie sądu zarzut ten nie jest w okolicznościach niniejszej sprawy zasadny. Wprawdzie okoliczności zawarcia umowy oraz jej treść, również w połączeniu z treścią projektu umowy budzą znaczne zastrzeżenia, jednakże wskazać należy, że art. 5 k.c., na który powołuje się pozwana pozwala na udzielenie ochrony stronie, która nie znajduje ochrony w ramach normalnych reguł systemu prawnego. Art. 5 k.c. pozwala wyjątkowo uznać działanie literalnie zgodne z przepisami, za niekorzystające z ochrony, jako naruszające podstawowe normy porządku prawnego. W ocenie sądu w niniejszej sprawie nie może być mowy o lukach systemu prawnego, które nie pozwoliły pozwanej na skorzystanie z ochrony. Pozwana dysponowała szeregiem sposobów wzruszenia niekorzystnej umowy, a mając na względzie, że jak sama zeznała – korzystała z pomocy prawnika (który jedynie w czasie podpisywania umowy był nieobecny z uwagi na problemy rodzinne) – miała możliwość skorzystania z tych sposobów. W ocenie sądu fakt, że pozwana nie złożyła oświadczenia o uchyleniu się od skutków czynności prawnej zawartej pod wpływem błędu lub podstępem (88 k.c.), nie występowała z żądaniem zmniejszenia swojego zadłużenia lub unieważnienia umowy (388 k.c.), a zarazem nie spłaciła pożyczki nawet w najmniejszej części wskazuje, że nie szukała ona ochrony w ramach przysługujących jej uprawnień, lecz w jakiś sposób korzystała z zawartej umowy, realizując pewne swoje interesy. W szczególności interesem takim było odwołanie licytacji i możliwość uzyskania odroczenia wymagalności długów. Umowa niewątpliwie zawierała szereg ryzykownych postanowień, jednakże wskazać należy, że pozwana przez długi czas poszukiwała kontrahenta, który udzieliłby jej pożyczki na oczekiwanych przez nią warunkach i kontrahenta takiego nie mogła znaleźć. Wynikało to z całokształtu jej sytuacji majątkowej – zadłużenia przewyższającego kwotę 5 milionów złotych oraz hipoteki na nieruchomości wpisanej przez komornika w toku postępowania egzekucyjnego. Pozwana miała możliwość uregulowania swoich długów przez pogodzenie się z egzekucją komorniczą – jak sama twierdziła, o licytacji tej nieruchomości wiedziało wiele osób, miała wiele propozycji pożyczek (choć każda obejmowała zabezpieczenie w postaci przewłaszczenia nieruchomości). Można było zatem spodziewać się, że licytacja przyniesie sprzedaż nieruchomości po wysokiej cenie. Pozwana desperacko nie chciała jednak podejmować tego ryzyka lub tracić nieruchomości i dlatego zdecydowała się na zawarcie spornej umowy, mimo że miała świadomość niekorzystności jej postanowień. Następnie zaś nie podjęła żadnych kroków, aby uwolnić się ze zobowiązania zaciągniętego wobec pożyczkodawcy, w szczególności ani nie spłaciła pożyczki, ani nie dążyła do jej wzruszenia czy unieważnienia. W ocenie sądu powyższe przesądza o braku spełnienia przesłanek z art. 5 k.c. System prawny zapewniał bowiem pozwanej ochronę, z której nie zdecydowała się ona skorzystać, czym wskazała, że umowa, mimo niekorzystnych postanowień, realizuje istotne dla niej interesy. Powyższe w ocenie sądu uniemożliwia powoływanie się na instytucję nadużycia prawa podmiotowego przez powoda.

Wobec niezasadności wszystkich zarzutów podniesionych przez pozwaną sąd uwzględnił powództwo w całości, o czym orzeczono w punkcie pierwszym sentencji wyroku.

O kosztach procesu sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Powód wygrał proces w całości, zatem w całości należał mu się zwrot kosztów procesu. Na koszty te złożyła się opłata od pozwu w wysokości 750 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł oraz koszty zastępstwa procesowego w wysokości 3.600 zł ustalone na podstawie § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie z dnia 22 października 2015 r. (tekst jedn. Dz. U. z 2015 r., poz. 1800) w brzmieniu obowiązującym na dzień wniesienia pozwu.

asesor sądowy Alicja Sieczych-Drzewiecka

Z: Odpis wyroku wraz z uzasadnieniem proszę doręczyć pozwanej z pouczeniem o apelacji i zażaleniu na koszty procesu oraz pełnomocnikowi powoda bez pouczenia.

asesor sądowy Alicja Sieczych-Drzewiecka