

Sygn. akt **IC 308/19**

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 listopada 2020 roku

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny

w składzie: Przewodniczący: Sędzia Sławomir Splitt

Protokolant: Jolanta Migot

po rozpoznaniu w dniu 28 października 2020 r. w Gdyni na rozprawie

sprawy z powództwa **K. T.**

przeciwko **M. B. (1) i B. I.**

z udziałem Prokuratora

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

I. nakazuje, aby w dziale II księgi wieczystej KW (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Gdyni dla nieruchomości lokalowej położonej przy ulicy (...) wpisać zamiast B. I., syna E. i D. A. T., córkę T. i J. (PESEL (...));

II. zasądza od pozwanego M. B. (1) na rzecz powódki K. T. kwotę **21.117,00 złotych** (dwadzieścia jeden tysięcy sto siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu, zaś w stosunku do pozwanego B. I. odstępuje od obciążania pozwanego kosztami procesu.

Sygnatura akt: IC 308/19

UZASADNIENIE

Powódka K. T. wniosła pozew przeciwko M. B. (1) i B. I. o uzgodnienie treści księgi wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Gdyni dla nieruchomości lokalowej przy ul. (...) w G. z rzeczywistym stanem prawnym poprzez dokonanie w dziale II. ww. księgi wpisu prawa własności tejże nieruchomości na rzecz K. T., córki T. i J., w miejsce dotychczasowego wpisu B. I., syna E. i D..

Zdaniem powódki umowa sprzedaży ww. nieruchomości z dnia 19 maja 2017r. zawarta pomiędzy powódką a M. B. (1) jest nieważna jako dotknięta wadą oświadczenia woli powódki w postaci podstępu, ewentualnie błędu, od skutków którego to oświadczenia powódka się uchyliła, ewentualnie jest nieważna jako sprzeczna z zasadami współżycia społecznego, albowiem powódka została umyślnie wprowadzona przez pozwanego w błąd co do istnienia źródła finansowania zakupu mieszkania w postaci pożyczki udzielonej umową z dnia 4 maja 2017r. zawartą rzekomo pomiędzy oboma pozwanymi, podczas gdy taka umowa nie została zawarta. Jak wskazano pozwany nie zamierzał zapłacić powódce ceny sprzedaży nieruchomości, a także wymuszał na powódce odkupienie ww. nieruchomości za cenę wielokrotnie niższą od ceny sprzedaży określonej w umowie z dnia 19 maja 2017r. Nadto, zdaniem powódki, nieważna pozostaje również umowa przeniesienia własności ww. nieruchomości w zamian za zwolnienie z długu z dnia 3 czerwca 2017r. zawarta pomiędzy M. B. (1) a B. I. jako zawarta w wykonaniu nieistniejącego zobowiązania z tytułu umowy pożyczki, a więc bez wymaganego prawem causa, co pozostaje w sprzeczności z art. 155 § 1 kc w zw. z art. 58 § 1 kc. Jak wskazała powódka, pozwany B. I. w toku swoich zeznań w postępowaniu karnym wprost przyznał, że nigdy jakiegokolwiek umowy pożyczki z pozwanym M. B. (1) nie zawierał, nie był we F., nie przekazywał pozwanemu pieniędzy, nie udzielał nikomu pełnomocnictwa do zawarcia tego typu umowy, w związku z czym należy dojść do wniosku, że tego typu umowa nigdy nie została pomiędzy pozwanymi zawarta. Ponadto, powódka podniosła, że umowa została zawarta

z przekroczeniem umocowania pełnomocnika S. L., a także, że umowa została zawarta, pomimo faktu, że M. B. (1) nie był właścicielem nieruchomości, a pozwanego B. I. nie chroniła rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych, z uwagi na zamieszczoną w dniu zawarcia umowy z dnia 3 czerwca 2017r. wzmiankę, o czym pozwany został poinformowany za pośrednictwem pełnomocnika przez notariusza w akcie notarialnym.

(pozew k. 3-27, pismo procesowe powódki z dnia 18 grudnia 2018r. k. 103-106)

Pozwany B. I. wniósł o uwzględnienie powództwa w całości, a także o nie obciążanie go kosztami postępowania na podstawie art. 102 kpc. Pozwany podniósł, że również jest ofiarą działań przestępczych M. B. (1) i S. L.. Wskazał, że nigdy nie zawierał umowy pożyczki z dnia 4 maja 2017r. z pozwanym M. B. (1), nie zawierał także umowy przeniesienia własności nieruchomości lokalowej w zamian za zwolnienie z długu i nie wiedział o zawarciu takiej umowy przez S. L.. Na brak wiedzy pozwanego w powyższym przedmiocie wskazuje również uzasadnienie postanowienia prokuratora o umorzeniu śledztwa wobec niego. Zdaniem pozwanego roszczenie powódki zasługuje na uwzględnienie, gdyż stał się on właścicielem bez swojej wiedzy i udziału na skutek procedury przestępczego M. B. (1) i S. L., który wykorzystał zaufanie pozwanego do niego jako członka rodziny. Pozwany podniósł, że niezwłocznie po uzyskaniu informacji o niezgodnym z prawem wykorzystaniu przez S. L. pełnomocnictwa w procedurze przestępczym, odwołał to pełnomocnictwo przed notariuszem. Wiedzę o przestępczych działaniach S. L. pozwany powziął dopiero z pism otrzymywanych z Prokuratury Rejonowej w Gdańsku. Pozwany zwrócił uwagę, że przed wytoczeniem powództwa powódka nie zwracała się do niego z żadnymi roszczeniami, a gdyby tylko wiedział o takich roszczeniach udzieliłby jej wszelkiej możliwej pomocy. Z uwagi na opisane, szczególnie okoliczności pozwany wniósł o odstąpienie od obciążania go kosztami procesu.

(odpowiedź na pozew k. 131-132)

Pozwany M. B. (1) nie zajął stanowiska w sprawie, w tym nie wniósł odpowiedzi na pozew.

Pismem z dnia 19 kwietnia 2018 roku udział w niniejszym postępowaniu zgłosił Prokurator.

(pismo Prokuratora Prokuratury Okręgowej w Gdańsku z dnia 19 kwietnia 2018r. k. 109)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka K. T. wystawiła ofertę sprzedaży stanowiącej jej własność nieruchomości lokalowej położonej w G. przy ulicy (...) na portalu internetowym (...). W odpowiedzi na tę ofertę z powódką telefonicznie skontaktował się pozwany M. B. (1). Strony umówiły się na okazanie mieszkania, do którego doszło w dniu 28 marca 2017 roku. Podczas oględzin lokalu, pozwany oświadczył, iż mieszkanie mu się podoba i jednocześnie wskazywał, iż zamierza dokonać zakupu na rzecz swojej córki, która studiowała w T. i rzekomo miała zmienić uczelnię na Akademię (...) w G.. M. B. (1) wskazywał także, iż mieszkanie chce nabyć za środki pochodzące z kredytu bankowego.

(dowód: przesłuchanie powódki K. T. płyta CD k. 420)

Następnie, w dniu 30 marca 2017r. pozwany M. B. (1) poinformował powódkę, iż zdecydował się na zakup mieszkania i przedstawił jej projekt umowy przedwstępnej.

(dowód: przesłuchanie powódki K. T. płyta CD k. 420, kopia wiadomości k. 30-31)

W dniu 31 marca 2017 roku M. B. (1) i jego małżonka M. B. (2) zawarli przed notariuszem W. U. prowadzącym kancelarię notarialną w S. (rep. A 2443/2017) umowę ustanawiającą rozdzielną majątkową małżeńską w ich małżeństwie z dniem zawarcia umowy.

(dowód: umowa majątkowa małżeńska z dnia 31 marca 2017r. k. 453-454)

O ustanowieniu rozdzielnosci majątkowej przez pozwanego i jego małżonkę, powódka dowiedziała się dopiero w dniu 19 maja 2017 roku, przy zawarciu umowy przyrzeczonej.

(dowód: zeznania świadka H. A. płyta CD k. 420)

Na podstawie umowy zawartej w dniu 5 kwietnia 2017 roku przed notariuszem W. U. (rep. A 2567/2017) pozwany M. B. (1) sprzedał nieruchomość o powierzchni 39,19 m² położoną w S. przy ulicy (...) swojej małżonce M. B. (2) za kwotę 50.000,00 złotych.

(dowód: umowa sprzedaży z dnia 5 kwietnia 2017r. k. 450-452v)

W dniu 12 kwietnia 2017 roku powódka (jako sprzedająca) i pozwany M. B. (1) (jako kupujący) zawarli umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości lokalowej położonej w G. przy ulicy (...). W § 2 umowy zapisano, iż sprzedający oświadcza, iż zobowiązuje się sprzedać kupującemu nieruchomość za kwotę 206.000,00 złotych w terminie do dnia 26 maja 2017 roku. Kupujący oświadczył natomiast w § 3, iż wręcza sprzedającemu kwotę 2.000,00 złotych tytułem zadatku, zaś sprzedawca pokwitował odbiór tej kwoty. Przedmiotowa umowa została sporządzona w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.

(dowód: umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości z dnia 12 kwietnia 2017r. k. 32 -33, zeznania świadka H. A. płyta CD k. 420)

Jednocześnie tego samego dnia strony zawarły kolejną umowę, w której powódka zobowiązywała się do udzielenia pozwanemu upustu od sprzedaży nieruchomości w kwocie 20.000,00 złotych w związku z zakupem mieszkania, przy czym stwierdzono, iż warunkiem koniecznym udzielenia upustu jest przystąpienie przez kupującego do umowy przyrzeczonej nie później niż do dnia 26 maja 2017 roku. Zgodnie z § 3 umowy wypłata upustu miała nastąpić w ciągu 15 dni roboczych od podpisania umowy sprzedaży.

(dowód: umowa dotycząca upustu od sprzedaży nieruchomości z dnia 12 kwietnia 2017r. k. 34)

Projekty obu umów przygotował pozwany M. B. (1). Rozwiązanie dotyczące upustu zaproponowała powódka, której wcześniej pomysł taki podsunął S. L., który na początku marca 2017 roku skontaktował się z powódką celem obejrzenia przedmiotowego mieszkania. Rozwiązanie dotyczące upustu miało pozwolić na pozyskanie przez kupującego dodatkowych środków z kredytu hipotecznego.

(dowód: przesłuchanie powódki K. T. płyta CD k. 420)

W dniu 16 maja 2017 roku B. I. udzielił S. L. pełnomocnictwa w formie aktu notarialnego m.in. do odpłatnego nabywania własności wszelkich nieruchomości od dowolnych osób, na warunkach według uznania pełnomocnika, w tym do swobodnego ustalania wysokości ceny, z zastrzeżeniem, że wysokość ceny nabycia nie przekroczy każdorazowo kwoty 1.000.000 zł.

(pełnomocnictwo z dnia 16 maja 2017r. k. 35)

Do udzielenia przedmiotowego pełnomocnictwa doszło w czasie pobytu B. I. w sanatorium w C. po przebytych udarach. S. L. jest krewnym B. I. i odwiedził go w sanatorium. W czasie rozmowy B. I. wyraził chęć wynajęcia mieszkania nad morzem, zaś S. L. zobowiązał się pomóc, wskazując jednak, iż konieczne w tym celu będzie uzyskanie pełnomocnictwa. Jeszcze tego samego dnia pozwany i S. L. udali się do notariusza.

(dowód: przesłuchanie pozwanego B. I. k. 599-600v)

W dniu 19 maja 2017 roku przed notariuszem K. R. prowadzącą kancelarię notarialną w P. (rep. A 5056/2017) powódka K. T. i pozwany M. B. (1) zawarli w formie aktu notarialnego umowę przyrzeczoną sprzedaży ww. nieruchomości lokalowej położonej w G. przy ulicy (...).

W § 3 umowy cenę sprzedaży określono na kwotę 206.000,00 złotych. W § 4 umowy zapisano, iż część ceny w kwocie 22.000,00 złotych została zapłacona. Pozwany zobowiązał się do zapłaty reszty ceny najpóźniej do dnia 29 maja 2017 roku.

W myśl § 5 umowy powódka zobowiązała się do wydania lokalu pozwanemu do dnia 29 maja 2017 roku, oświadczając przy tym, iż zdarzeniem, od którego uzależniony jest obowiązek wydania nieruchomości jest zapłata całej ceny. Jednocześnie, powódka poddała się egzekucji co do obowiązku wydania lokalu kupującemu.

Ponadto, w umowie znalazło się także oświadczenie M. B. (1) o ustanowieniu przez niego na rzecz B. I. hipoteki do sumy 270.000,00 złotych na zabezpieczenie wierzytelności z tytułu umowy pożyczki z dnia 4 maja 2017 roku.

(dowód: wypis z aktu notarialnego – umowy sprzedaży i oświadczenia o ustanowieniu hipoteki z dnia 19 maja 2017r. k. 37-39)

Zawarte w § 3 aktu notarialnego oświadczenie o zapłacie przez pozwanego części ceny w kwocie 22.000 zł nie było zgodne z rzeczywistością, albowiem M. B. (1) zapłacił powódce jedynie zadatek w kwocie 2.000,00 złotych, natomiast kwota 20.000,00 złotych stanowiła uzgodniony pomiędzy stronami upust i nie została nigdy przez pozwanego zapłacona.

(dowód: przesłuchanie powódki K. T. płyta CD k. 420)

Przed zawarciem umowy M. B. (1) przesłał powódce skan projektu umowy z dokonanymi przez niego zmianami. W projekcie pozwany wykreślił m.in. zapis dotyczący poddania się egzekucji z aktu notarialnego co do obowiązku zapłaty ceny.

(dowód: przesłuchanie powódki K. T. płyta CD k. 420, projekt umowy k. 62-66)

Jednocześnie przed zawarciem umowy przyrzeczonej powódka została poinformowana przez M. B. (1), że zapłata ceny nie nastąpi z kredytu bankowego, ale z pożyczki, którą pozwany miał rzekomo otrzymać od znajomego.

(dowód: przesłuchanie powódki K. T. płyta CD k. 420)

Notariusz nie wyraził zgody na wpisanie do umowy zapisu o upuście, w związku z czym strony sporządziły osobne pisemne oświadczenie, z którego wynikało, iż kwota 22.000,00 złotych została zapłacona powódce.

(dowód: przesłuchanie powódki K. T. płyta CD k. 420, oświadczenie z dnia 19 maja 2017r. k. 40)

Umowa została zawarta po długich rozmowach w kancelarii notarialnej, w trakcie których M. B. (1) naciskał na wykreślenie z umowy zapisów dotyczących poddania się przez niego egzekucji z aktu notarialnego co do obowiązku zapłaty ceny. M. B. (1) kilkakrotnie wychodził z pokoju, aby skonsultować się telefonicznie ze swoim doradcą.

(dowód: przesłuchanie powódki K. T. płyta CD k. 420, zeznania świadka H. A. płyta CD k. 420)

Po dniu zawarcia umowy przyrzeczonej powódka nie spotkała się już osobiście z M. B. (1).

(dowód: przesłuchanie powódki K. T. płyta CD k. 420)

W dniu 25 maja 2017 roku powódka próbując wejść do przedmiotowego lokalu w celu dokonania wymiany uszczelki stwierdziła, iż w mieszkaniu zostały wymienione zamki. Powódka próbowała skontaktować się z pozwanym telefonicznie, lecz nie odbierał on telefonu. W związku z tym powódka wysłała do niego smsy. W odpowiedzi na te wiadomości, pozwany oddzwonił i w rozmowie telefonicznej M. B. (1) poinformował powódkę, iż dokonał wymiany zamków chcąc zabezpieczyć swój interes. Wcześniej M. B. (1) nie miał kluczy do mieszkania, albowiem lokal nie został

mu formalnie wydany. Ponadto, w trakcie rozmowy M. B. (1) stwierdził, iż właśnie jedzie do Niemiec odebrać pożyczkę i że zdąży powódce przelać pieniądze w umówionym terminie tj. do dnia 29 maja 2017 roku.

(dowód: przesłuchanie powódki K. T. płyta CD k. 420, zapisy wiadomości sms k. 42-49)

W e - mailu z dnia 29 maja 2017 roku skierowanym do powódki M. B. (1) oświadczył, iż dokona płatności w dniu 2 czerwca 2017 roku, albowiem w takim terminie (dziesięciu dni od zawarcia umowy) kupujący zobowiązał się do zapłaty w umowie przedwstępnej. Jednocześnie zniechęcał powódkę do podjęcia działań zmierzających do egzekucji w oparciu o akt notarialny wskazując m.in. na fakt wynajęcia przez niego mieszkania.

(dowód: wydruk wiadomości e - mail k. 67- 68)

W kolejnym e - mailu wysłanym do powódki w dniu 2 czerwca 2017 roku M. B. (1) oświadczył, iż wstrzyma się z dokonaniem zapłaty ceny do czasu sprawdzenia czy sprawnie działa instalacja gazowa i ogrzewanie, co pozostawało w związku z dokonaniem przez powódkę rozwiązaniem umowy o media, o czym powódka wcześniej poinformowała M. B. (1).

(dowód: wydruk wiadomości e - mail k. 72- 73)

W e - mailu z dnia 12 czerwca 2017 roku M. B. (1) zaatakował powódkę, zarzucając jej, iż nieuczciwie określiła wartość mieszkania, które nie jest warte więcej niż 140.000,00 złotych, a następnie zaproponował obniżenie ceny do kwoty 130.000,00 złotych.

(dowód: wydruk wiadomości e - mail k. 75-76)

W kolejnych e - mailach M. B. (1) - wciąż żądając od powódki oświadczenia co do skorzystania z zapisu o poddaniu się egzekucji - proponował przystąpienie do negocjacji w przedmiocie określenia ceny. W mailu z dnia 26 czerwca 2017 roku M. B. (1) zażądał od powódki wstrzymania czynności egzekucyjnych i przystąpienia do negocjacji kwoty, przy której strony mogłyby wyzerować wzajemne zobowiązania. W dniu 28 czerwca 2017 roku pozwany natomiast skierował do powódki wezwanie do zapłaty w terminie 7 dni kwoty 20.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 13 czerwca 2017 roku z tytułu upustu.

(dowód: wydruk wiadomości e - mail k. 77, 80-87, wezwanie do zapłaty z dnia 28 czerwca 2017r. k. 58)

W dniu 3 czerwca 2017 roku przed notariusz A. Ż. prowadzącą kancelarię notarialną w S. (rep. A 1727/2017) M. B. (1) zawarł z B. I. reprezentowanym przez pełnomocnika S. L. umowę przeniesienia własności nieruchomości w zamian za zwolnienie z długu.

Przy zawarciu umowy M. B. (1) okazał umowę pożyczki z dnia 4 maja 2017 roku, na mocy której pożyczkodawca rzekomo pożyczył mu kwotę 50.000 Euro na okres 108 miesięcy i oświadczył, iż zadłużenie na dzień zawarcia umowy stanowi kwotę 209.410,00 złotych.

Następnie stający zgodnie oświadczyli, iż w celu wykonania zobowiązania do spłaty pożyczki M. B. (1) przeniesie na B. I. prawo własności lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ulicy (...). M. B. (1) oświadczył, iż jest właścicielem tego mieszkania, składając m. in. wypis aktu notarialnego z dnia 19 maja 2017 roku. Notariusz poinformowała nabywcę o tym, iż wzmianka w księdze wieczystej wyłącza rękojmię wiary ksiąg wieczystych.

(dowód: umowa przeniesienia własności nieruchomości z dnia 3 czerwca 2017r. k. 49- 55)

Okazana notariuszowi umowa pożyczki została rzekomo zawarta w dniu 4 maja 2017 roku we F. nad O. pomiędzy M. B. (1) a B. I.. Zgodnie z treścią tej umowy B. I. miał udzielić M. B. (1) pożyczki w kwocie 50.000 Euro, która miała zostać spłacona w 108 ratach miesięcznych. W celu zabezpieczenia spłaty pożyczki pożyczkobiorca zobowiązał się do wpisania w dziale IV. księgi wieczystej nr (...) hipoteki na pierwszym miejscu do sumy 270.000 złotych.

(dowód: umowa pożyczki z dnia 4 maja 2017r. k. 266-268)

Z opinii biegłego do spraw badania pisma ręcznego przeprowadzonej w toku postępowaniu przygotowawczego prowadzonego przez Prokuraturę Rejonową G. – W. w G. pod sygnaturą 1 Ds. (...)2017 wynikało, iż złożone pod umową i jej aneksem podpisy (...) przedstawiają zgodny obraz z wzorami podpisów B. I., lecz w celu personalizacji wniosku oraz wyeliminowania potencjalnej możliwości montażu dowodowych podpisów z innego podłoża wymagane jest bezwzględnie dysponowanie oryginałami dokumentów.

(dowód: opinia biegłego J. K. przeprowadzona w toku postępowania karnego k. 269-284)

Pozwany B. I. nie zna M. B. (1) i nigdy nie udzielał mu żadnej pożyczki, ani też w dacie zawarcia rzekomej pożyczki nie dysponował środkami pieniężnymi w wysokości wskazanej w umowie. B. I. nie był informowany o nabyciu ww. mieszkania przez S. L. ani też M. B. (1). W maju 2017 roku B. I. nie wyjeżdżał poza granice Polski. O nabyciu mieszkania B. I. dowiedział się z wezwania do zapłaty podatku od nieruchomości. W dniu 31 sierpnia 2017r. B. I. odwołał w całości pełnomocnictwo udzielone S. L..

(dowód: przesłuchanie pozwanego B. I. k. 599-600v, odwołanie pełnomocnictwa k. 136-136v)

W dniu 5 czerwca 2017 roku powódka udała się do wydziału ksiąg wieczystych, gdzie znalazła informację o wzmiance w dziale II. księgi wieczystej – odnoszącej się do kolejnej umowy przeniesienia własności nieruchomości. Prowadząc dalszą korespondencję z M. B. (1) powódka wiedziała, iż nie ma on prawnej możliwości przeniesienia na nią własności mieszkania.

(dowód: przesłuchanie powódki K. T. płyta CD k. 420)

W dniu 2 sierpnia 2017 roku powódka złożyła w Sądzie Okręgowym w Gdańsku oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu i podstępem.

(dowód: pieczęć prezentaty na pozwie k. 3)

Jednocześnie oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli zostało również złożone do akt postępowania przygotowawczego w związku ze złożonym przez powódkę zawiadomieniem o popełnieniu przestępstwa. W dniu 6 kwietnia 2018 roku M. B. (1) zapoznał się z aktami dochodzenia.

(dowód: przesłuchanie powódki K. T. płyta CD k. 420, protokół końcowego zaznajomienia, k. 510, karta przeglądowa, k. 513, protokół przesłuchania, k. 515- 521)

Postanowieniem z dnia 9 czerwca 2017 roku wydanym w sprawie o sygnaturze akt I Co 532/17 Referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym w Suwałkach nadał klauzulę wykonalności aktowi notarialnemu z dnia 19 maja 2017 roku rep. A 5056/2017 przeciwko M. B. (1) do kwoty 184.000,00 złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 30 maja 2017r. do dnia zapłaty.

(dowód: postanowienie z dnia 9 czerwca 2017r. k. 56)

W dniu 20 czerwca 2017 roku w toku postępowania egzekucyjnego prowadzonego pod sygnaturą Km 807/17 – na podstawie ww. tytułu wykonawczego – Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Suwałkach P. W. dokonał zajęcia wierzytelności z tytułu umowy pożyczki należnych od B. I.. W następstwie prowadzonej egzekucji zdołano wyegzekwować od pozwanego M. B. (1) jedynie kwotę 2.000,00 złotych z tytułu umowy o pracę. W trakcie prowadzonego postępowania egzekucyjnego pozwany M. B. (1) rozwiązał stosunek pracy.

(dowód: zajęcie wierzytelności k. 57)

Wyrokiem Sądu Okręgowego w Gdańsku z dnia 16 listopada 2018 roku wydanym w sprawie IV K 82/18 M. B. (1) został uznany za winnego tego, iż w dniu 19 maja 2017 roku w P., w celu uzyskania korzyści majątkowej, działając wspólnie i w porozumieniu z ustalonymi osobami doprowadził K. T. do niekorzystnego rozporządzenia mieniem znacznej wartości w postaci lokalu mieszkalnego przy ulicy (...) w G. o wartości 184.000,00 złotych przez wprowadzenie w błąd co do zamiaru zapłaty ceny sprzedaży za wyżej wymieniony lokal.

(dowód: wyrok Sądu Okręgowego w Gdańsku wraz z uzasadnieniem k. 162-207)

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów, dowodu z zeznań świadka H. A., a także dowodu z przesłuchania powódki K. T. oraz pozwanego B. I..

Oceniając zebrany w niniejszej sprawie materiał dowodowy, za w pełni wiarygodne należało uznać dowody z dokumentów urzędowych w postaci aktów notarialnych, orzeczeń sądów powszechnych, a także dokumentów komorniczych. Z powyższymi dokumentami urzędowymi związane jest domniemanie zgodności z prawdą wyrażonych w nich oświadczeń (art. 244 kpc), którego żadna ze stron nie kwestionowała w toku niniejszego postępowania. Sąd nie znalazł również podstaw do odmowy przyznania waloru wiarygodności dokumentom prywatnym (np. umowy sporządzone w zwykłej formie pisemnej, oświadczenia stron etc.), czy też przedłożonym wydrukom korespondencji e – mailowej prowadzonej przez strony wobec braku zarzutów co do ich autentyczności czy też pochodzenia wyrażonych w nich oświadczeń woli.

Dokonując ustaleń faktycznych Sąd oparł się również na zeznaniach świadka oraz stron. Zdaniem Sądu zeznania H. A. oraz powódki co do okoliczności dokonania czynności związanych z przeniesieniem prawa własności lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w G., a także kontaktów stron są szczerze, wewnętrznie spójne i zbieżne ze sobą. Nadto, nie budzą one żadnych wątpliwości w świetle zasad logicznego rozumowania oraz zasad doświadczenia życiowego. Podobnie, za w pełni wiarygodne należało uznać zeznania pozwanego B. I. na okoliczność udzielenia pełnomocnictwa S. L. oraz udziału pozwanego w zawarciu umowy przeniesienia własności oraz umowy pożyczki. Zdaniem Sądu pozwany zeznawał zgodnie z prawdą i swoją najlepszą wiedzą. Pozwany wyjaśnił motywy udzielenia swojemu krewnemu pełnomocnictwa do nabycia nieruchomości, a także wskazał, że nie miał wiedzy zarówno o zawarciu rzekomo umowy pożyczki, jak też o zawarciu przez pełnomocnika umowy przeniesienia własności spornej nieruchomości. Zdaniem Sądu zeznania pozwanego należało ocenić jako konsekwentne i zbieżne z jego wyjaśnieniami i zeznaniami złożonymi w trakcie postępowania karnego.

Odnosząc się do kwestii formalnych wskazać należy, iż mimo tego, że pozwany M. B. (1) nie zajął stanowiska w niniejszej sprawie ani też nie brał udziału w rozprawie, wydany w niniejszej sprawie wyrok nie ma charakteru zaocznego. Sąd miał bowiem na względzie, że pomiędzy pozwanymi zachodzi współuczestnictwo jednolite. Zgodnie zaś z treścią art. 73 § 2 kpc w wypadku jednak, gdy z istoty spornego stosunku prawnego lub z przepisu ustawy wynika, że wyrok dotyczyć ma niepodzielnie wszystkich współuczestników (współuczestnictwo jednolite), czynności procesowe współuczestników działających są skuteczne wobec niedziałających. W związku z tym nie budzi wątpliwości, że czynności procesowe współuczestników jednolitych działających są skuteczne wobec współuczestników nie działających np. stawiennictwo jednego ze współuczestników jednolitych na posiedzenie sądu wyłącza możliwość wydania wyroku zaocznego w stosunku do współuczestników, którzy na posiedzenie to się nie stawili (por. Elwira Marszałkowska-Krześ (red.), Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz, wyd. 28, 2020).

Podstawę prawną powództwa stanowi przepis art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity Dz.U. z 2019 r. poz. 2204 ze zm.), zgodnie z którym w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym osoba, której prawo nie jest wpisane lub jest wpisane błędnie albo jest dotknięte wpisem nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia, może żądać usunięcia niezgodności.

Przechodząc do zagadnień materialnoprawnych, należy wskazać, że w niniejszej sprawie strona powodowa kwestionowała ważność dwóch czynności prawnych tj. umowy przyrzeczonej sprzedaży zawartej w dniu 19 maja 2017 roku pomiędzy powódką jako sprzedającą a pozwanymi M. B. (1) jako kupującym, a także umowy przeniesienia własności nieruchomości w zamian za zwolnienie z długu zawartej w dniu 3 czerwca 2017 roku pomiędzy pozwanym M. B. (1) a B. I. reprezentowanym przez pełnomocnika S. L.. W odniesieniu do pierwszej umowy powódka podniosła, że jej oświadczenie woli było obarczone wadą oświadczenia woli w postaci podstępu i skutecznie uchyliła się od skutków prawnych tego oświadczenia, ewentualnie, że umowa jest nieważna z uwagi na sprzeczność z zasadami współżycia społecznego. Natomiast, w przypadku umowy z dnia 3 czerwca 2017 roku powódka zarzuciła brak *causy*.

Odnosząc się do zarzutów powódki odnośnie nieważności umowy z dnia 3 czerwca 2017r. wskazać należy, iż zgodnie z jej literalną treścią przeniesienie własności lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ulicy (...) przez M. B. (1) na rzecz B. I. miało nastąpić w celu wykonania zobowiązania do spłaty pożyczki, jakiej drugi z pozwanych miał wcześniej rzekomo udzielić temu pierwszemu. Przy zawarciu umowy pozwany M. B. (1) okazał notariuszowi umowę pożyczki z dnia 4 maja 2017 roku zawartą rzekomo z B. I., na mocy której pożyczkodawca rzekomo pożyczył mu kwotę 50.000 Euro na okres 108 miesięcy i oświadczył, iż zadłużenie na dzień zawarcia umowy stanowi kwotę 209.410,00 złotych. Zważyć jednak należy, iż z zebranego w niniejszej sprawie materiału dowodowego jednoznacznie wynika, że okazana notariuszowi umowa pożyczki była umową fikcyjną. Z odpisu tej umowy złożonej do akt niniejszej sprawy wynika, że umowa pożyczki została ona rzekomo zawarta w dniu 4 maja 2017 roku we F. nad O. pomiędzy M. B. (1) a B. I.. Z zeznań pozwanego B. I. wynika natomiast, że nie zna on M. B. (1) i nigdy nie udzielał mu żadnej pożyczki, mało tego w dacie zawarcia rzekomej pożyczki B. I. nie dysponował nawet środkami pieniężnymi w wysokości wskazanej w umowie. W maju 2017 roku B. I. nie wyjeżdżał też poza granice Polski, w szczególności do F.. Zdaniem Sądu nie ma żadnych podstaw, by kwestionować treść zeznań pozwanego, tym bardziej, że w okresie, w który umowa pożyczki miała zostać zawarta pozwany przechodził rehabilitację po przebyciu udaru mózgu. Ponadto, należy zwrócić uwagę, że umowa pożyczki datowana jest na dzień wcześniejszy aniżeli dzień udzielenia przez B. I. pełnomocnictwa swojemu krewnemu S. L., który pomagał M. B. (1) w procedurze przejmowania mieszkania. W świetle wiarygodnych zeznań B. I. należało zatem uznać, że nie doszło nigdy do skutecznego zawarcia umowy pożyczki, a tym samym do powstania zobowiązania do jej spłaty przez M. B. (1) na rzecz B. I.. Powyższa konstatacja ma istotny wpływ na ważność umowy przeniesienia nieruchomości. Zgodnie bowiem z treścią art. 155 § 1 kc umowa sprzedaży, zamiany, darowizny, przekazania nieruchomości lub inna umowa zobowiązująca do przeniesienia własności rzeczy co do tożsamości oznaczonej przenosi własność na nabywcę, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej albo że strony inaczej postanowiły. Natomiast, w myśl art. 156 kc jeżeli zawarcie umowy przenoszącej własność następuje w wykonaniu zobowiązania wynikającego z uprzednio zawartej umowy zobowiązującej do przeniesienia własności, z zapisu zwykłego, z bezpodstawnego wzbogacenia lub z innego zdarzenia, ważność umowy przenoszącej własność zależy od istnienia tego zobowiązania. Zasadę wysłowioną w art. 156 kc powszechnie określa się jako "kausalność materialną" umów rozporządzających prawem własności. Jej istota polega na uzależnieniu ważności umowy rozporządzającej od istnienia zobowiązania do takiego rozporządzenia. Ważność czynności rozporządzającej dokonanej w wykonaniu zobowiązania do takiego rozporządzenia, uzależniona jest przez przepis art. 156 kc od jednej w zasadzie okoliczności tj. istnienia tego zobowiązania (por. E. Gniewek, P. Machnikowski (red.), Kodeks cywilny. Komentarz. Wyd. 9, Warszawa 2019). W przedmiotowym przypadku bez wątpienia brak było *causy* z uwagi na brak ważnego i skutecznego zobowiązania do zwrotu pożyczki. W konsekwencji należało uznać, że umowa jest nieważna na podstawie art. 58 § 1 kc.

Uzasadniając natomiast powództwo odnośnie umowy z dnia 19 maja 2017 roku powódka wskazała, że skutecznie uchyliła się od skutków prawnych złożonego przez siebie oświadczenia woli złożonego pod wpływem podstępu, ewentualnie błędu, a takowe oświadczenie zawarła w pozwie. W ocenie Sądu argumentacja powódki nie zasługuje na uwzględnienie. Zważyć bowiem należy, iż zgodnie z treścią art. 88 § 1 i 2 kc uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia woli, które zostało złożone innej osobie pod wpływem błędu następuje przez oświadczenie złożone tej osobie na piśmie. Uprawnienie do uchylenia się wygasa w razie błędu - z upływem roku od jego wykrycia. Jak wskazuje się w orzecznictwie jest to termin nieprzywracalny, po upływie którego uprawnienie do złożenia oświadczenia wygasa (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 30 marca 2016r., I ACa 956/15, L.). Nie budzi wprawdzie

wątpliwości, że uchylenie się od skutków prawnych wadliwego oświadczenia woli może nastąpić nie tylko w piśmie skierowanym do innej osoby, ale również w pozwie wniesionym do sądu przeciwko takiej osobie (por. wyr. SN z 26 listopada 1964 r., I CR 293/64, OSNCP 1965, Nr 12, poz. 213). W takim wypadku uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia woli następuje w chwili doręczenia pozwu (por. wyrok SN z 28 kwietnia 1967 r., I CR 563/66, OSNCP 1967, Nr 12, poz. 227; wyrok SN z 15 listopada 1996 r., II CKN 10/96, OSNC 1997, Nr 4, poz. 40; wyrok SN z 23 kwietnia 1997 r., I CKN 630/98, L.). W okolicznościach niniejszej sprawy powyższy roczny termin do złożenia oświadczenia woli nie został zachowany. Zważyć bowiem należy, iż z treści korespondencji e – mailowej stron wynika, że wiedzę o swoim błędzie powódka powzięła niedługo po zawarciu umowy, z pewnością miała ją już w czerwcu 2017 roku, po upływie terminu do zapłaty ceny sprzedaży. Pozew został przez powódkę wniesiony do sądu w dniu 2 sierpnia 2017 roku, niemniej Sąd Okręgowy w Gdańsku nie doręczył go skutecznie pozwanemu M. B. (1) przed upływem terminu rocznego. Tutejszemu sądowi sprawa została przekazana dopiero pod koniec marca 2019r. Co prawda oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli zostało również złożone do akt postępowania przygotowawczego w związku ze złożonym przez powódkę zawiadomieniem o popełnieniu przestępstwa, a w dniu 6 kwietnia 2018 roku M. B. (1) zapoznał się z aktami dochodzenia, jednak nie można uznać, że w powyższym przypadku doszło do skutecznego złożenia oświadczenia. Zważywszy na objętość akt postępowania karnego, wielość dokumentów w nich zawartych, nie wiadomo, czy oświadczenie doszło do pozwanego. Pozwany bowiem nie musiał dokładnie przeglądać akt i zapoznawać się dokładnie z każdym dokumentem znajdującym się w aktach tego postępowania. W tych okolicznościach nie sposób uznać, że oświadczenie powódki doszło do niego w taki sposób, że mógł zapoznać się z jego treścią.

Mimo powyższego, Sąd uznał jednak, że umowa zawarta w dniu 19 maja 2017 roku jest obarczona sankcją nieważności z uwagi na sprzeczność z zasadami współzycia społecznego. Zgodnie bowiem z treścią art. 58 § 2 kc nieważna jest czynność prawna sprzeczna z zasadami współzycia społecznego. Jak wskazuje się w orzecznictwie przez zasady współzycia społecznego należy rozumieć podstawowe zasady etyczne i uczciwego postępowania. Czynność prawna jest sprzeczna z zasadami współzycia społecznego, jeśli w wyniku jej dokonania powstanie uprawnienie lub obowiązek, którego wykonanie spowoduje powstanie stanu sprzecznego z zasadami współzycia społecznego (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 14 czerwca 2019r., I ACa 329/19, L.). Sprzeczność czynności prawnej z zasadami współzycia społecznego oznacza, że w świetle reguł lub wartości moralnych powszechnie w społeczeństwie akceptowanych, czynność prawna jest negatywnie oceniana. Zasady te obejmują nie tylko reguły moralne, lecz także obyczajowe. Przepis art. 58 § 2 kc przewiduje nieważność czynności prawnej w razie jej sprzeczności z konkretnymi zasadami współzycia społecznego. Do takiej oceny czynności prawnej może dojść ze względu na cel, do którego osiągnięcia czynność zmierza, rażąco krzywdzące działanie jednej ze stron, zachowanie nieuczciwe, nielojalne lub naruszające interesy osób trzecich. Sprzeczność czynności prawnej z zasadami współzycia społecznego oznacza, że w świetle reguł lub wartości moralnych powszechnie w społeczeństwie akceptowanych, czynność prawna jest negatywnie oceniana (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 5 września 2017r., I ACa 106/17, L.).

Zdaniem Sądu zebrany w niniejszej sprawie materiał dowodowy jednoznacznie wskazuje, że postępowanie pozwanego M. B. (1) było nieuczciwe i nielojalne wobec powódki. Przede wszystkim pozwany M. B. (1) od samego początku nie miał zamiaru zapłaty całej ceny kupna przedmiotowego mieszkania, a jego zapewnienia składane powódce miały na celu tylko i wyłącznie zdobycie jej zaufania w celu przejęcia własności mieszkania. Stąd też początkowo pozwany starał się wywrzeć pozytywne wrażenie wobec sprzedającej. W trakcie oględzin zapewniał powódkę, że mieszkanie mu się podoba i zamierza dokonać jego zakupu na rzecz swojej córki, która studiowała w T. i rzekomo miała zmienić uczelnię na Akademię (...) w G.. Nadto, M. B. (1) wskazywał, iż mieszkanie chce nabyć za kredyt bankowy. Powyższe zapewnienia nie odpowiadały jednak prawdzie. Jak się okazało w rzeczywistości córka pozwanego nie miała zamiaru zmiany uczelni, a pozwany nie wykazał, aby w ogóle starał się o kredyt hipoteczny. Następnie, pozwany zapewniał powódkę, że zakup zostanie sfinansowany z pożyczki udzielonej mu rzekomo przez znajomego, a jak wskazano powyżej taka pożyczka nie została mu w ogóle przez B. I. udzielona. W świetle okoliczności sprawy, należało uznać, że pozwany M. B. (1) zmierzał do uzyskania prawa własności przedmiotowego lokalu mieszkalnego niemal za darmo. Jak bowiem wynika z zebranego materiału dowodowego pozwany uiścił na rzecz powódki jedynie kwotę 2.000 zł tytułem zadatku, natomiast wskazana w umowie przyrzeczonej kwota 20.000 zł nie została przez niego zapłacona (miała ona stanowić uzgodniony pomiędzy stronami upust).

Nadto, działania pozwanego podejmowane w okresie od nawiązania kontaktu z powódką do zawarcia umowy przyrzeczonej wskazują na jego zamiar uniemożliwienia powódce wykonania obowiązku zapłaty ceny w drodze egzekucji. Zważyć bowiem należy, iż we wskazanym okresie pozwany podejmował liczne czynności mające na celu wyzbycie się wartościowych składników ze swojego majątku, celem doprowadzenia do bezskuteczności egzekucji. Zwrócić należy uwagę, że już trzy dni po pierwszych oględzinach lokalu, w dniu 31 marca 2017 roku M. B. (1) zawarł ze swoją małżonką umowę ustanawiającą rozdzielność majątkową małżeńską w ich małżeństwie. Natomiast, na mocy aktu notarialnego z dnia 5 kwietnia 2017 roku pozwany sprzedał nieruchomość o powierzchni 39,19 m² położoną w S. przy ulicy (...) swojej małżonce M. B. (2) za kwotę 50.000,00 złotych. Dalej, należy wskazać, że w trakcie postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez powódkę na podstawie aktu notarialnego z dnia 19 maja 2017 roku zaopatrzonego w sądową klauzulę wykonalności pozwany rozwiązał stosunek pracy, uniemożliwiając skuteczną egzekucję roszczenia o zapłatę ceny wynikającego z umowy. Należało również zwrócić także uwagę na żądania pozwanego formułowane w trakcie prowadzonych przez strony negocjacji co do kształtu umowy przyrzeczonej, w trakcie których pozwany domagał się wykreślenia z tekstu umowy zapisu o poddaniu się przez kupującego egzekucji co do obowiązku zapłaty ceny sprzedaży. Kwestia tego zapisu była przez pozwanego podnoszona również w kancelarii notarialnej. Pozwanemu bardzo zależało na wyeliminowaniu tego zapisu. Jak wynika z zeznań świadka oraz powódki pozwany kilkakrotnie opuszczał pokój notariusza i udawał się na konsultacje ze swoim doradcą. Sekwencja czynności podejmowanych przez pozwanego, a także treść jego korespondencji kierowanej do powódki, gdzie uchyla się od terminowej zapłaty ceny, wskazując kolejne terminy, aż w końcu odmawia zapłaty umówionej kwoty jako zawyżonej i proponuje powódce podjęcie rozmów polubownych dotyczących zmiany wysokości ceny, jasno wskazują na intencje powoda, który zamierzał przejść własność nieruchomości nieodpłatnie. Przy realizacji swoich planów pozwany nie liczył się z zapisami umowy. Zważyć bowiem należy, że niezwłocznie po podpisaniu umowy, mimo że obowiązek wydania lokalu był uzależniony od zapłaty całej ceny, pozwany M. B. (1) wszedł w posiadanie nieruchomości poprzez wymianę zamków w drzwiach wejściowych, nie informując o tym powódki, a następnie odmówił jej dostępu do tego lokalu i zabrania pozostawionych tam rzeczy, wskazując, że lokal został już przez niego wynajęty. Wreszcie, podkreślić należy, iż pozwany został nieprawomocnie skazany przez Sąd Okręgowy w Gdańsku za przestępstwo oszustwa (art. 286 § 1 kk). Sąd karny uznał, że w celu uzyskania korzyści majątkowej, działając wspólnie i w porozumieniu z ustalonymi osobami, pozwany M. B. (1) doprowadził powódkę do niekorzystnego rozporządzenia mieniem znacznej wartości w postaci lokalu mieszkalnego przy ulicy (...) w G. o wartości 184.000,00 złotych przez wprowadzenie jej w błąd co do zamiaru zapłaty ceny sprzedaży za wyżej wymieniony lokal. Niewątpliwie postępowanie pozwanego było świadome, celowe i ukierunkowane na cel, jakim było nieodpłatne przejęcie mieszkania powódki. W związku z powyższym Sąd doszedł do przekonania, że postępowanie pozwanego narusza podstawowe zasady współżycia społecznego tj. zasadę uczciwości i lojalności i tym samym Sąd uznał umowę za nieważną.

Reasumując, na mocy art. 10 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece w zw. z art. 58 § 1 kc i art. 58 § 2 kc, Sąd uwzględnił powództwo.

Na podstawie art. 98 kpc – zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy – Sąd zasądził od przegrywającego niniejszy spór pozwanego M. B. (1) na rzecz powódki kwotę 21.117 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, na którą składają się: opłata sądowa od pozwu (10.300 zł), opłata za czynności fachowego pełnomocnika (10.800 zł) oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa (17 zł).

Natomiast, na mocy art. 102 kpc Sąd odstąpił od obciążania kosztami procesu drugiego z pozwanych B. I.. Za skorzystaniem z dobrodziejstwa określonego w art. 102 kpc przemawiają okoliczności zawarcia umowy, jak również jego postawa w toku niniejszego postępowania. Zważyć bowiem należy, iż czynności prawne, na podstawie których doszło do przewłaszczenia przedmiotowej nieruchomości, odbyły się bez wiedzy i osobistego udziału pozwanego. B. I. padł ofiarą działalności swojego dalekiego krewnego S. L., który wykorzystał nadarzącą się okazję i posłużył się pełnomocnictwem udzielonym mu przez pozwanego. Pozwany udzielił ww. pełnomocnictwa w dobrej wierze, ufając, że spokrewniony z nim pełnomocnik wykorzysta je do celu, do którego zostało faktycznie udzielone, a zatem do zawarcia umowy najmu, a nie do działań nieuczciwych, czy przestępczych. Sąd miał na względzie, że w związku z działalnością S. L., który posługiwał się pełnomocnictwem, pozwany również został narażony na nieprzyjemności

(m.in. został zatrzymany na 2 dni przez Policję), zatem też należy uznać go za osobę pokrzywdzoną postępowaniem pozwanego i jego kompana. Nadto, Sąd miał na względzie postawę pozwanego B. I. w toku niniejszego postępowania. Zważyć bowiem należy, iż w odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o uwzględnienie powództwa i w żaden sposób nie kwestionował roszczenia powódki.