

Sygn. akt: I C 730/18

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

***zaoczny w stosunku do (...) sp. z o.o. i R. A.***

Dnia 13 czerwca 2019 r.

Sąd Okręgowy w Nowym Sączu I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Małgorzata Franczak-Opiela

Protokolant: prot. sąd. Katarzyna Kulpa

po rozpoznaniu w dniu 13 czerwca 2019 r. w Nowym Sączu na rozprawie

sprawy z powództwa Prokuratora Okręgowego w Gliwicach

przeciwko R. A., P. G. (1), (...) sp. z o.o. z siedzibą w K.

o ustalenie nieważności czynności prawnej

I. ustala, że nieważna jest umowa zawarta pomiędzy (...) sp. z o.o. z siedzibą w K. oraz P. G. (1) w formie aktu notarialnego rep. A nr (...), sporządzonego w dniu 22 września 2008 r. w K. przed notariuszem A. K. dotycząca sprzedaży nieruchomości - działki ewidencyjnej (...), zabudowanej budynkiem mieszkalnym nr (...), położonej w S., objętej księgą wieczystą nr (...), prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Limanowej VI Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych w M.,

II. oddala powództwo w stosunku do pozwanego R. A.,

III. przyznaje ze środków Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Nowym Sączu – adw. D. B. kwotę 4.320 zł (cztery tysiące trzysta dwadzieścia złotych), tytułem wynagrodzenia kuratora ustanowionego dla nieznanego z miejsca pobytu pozwanego P. G. (1),

IV. nakazuje pobrać od pozwanych (...) sp. z o.o. z siedzibą w K. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Nowym Sączu – solidarnie kwotę 17.870 zł (siedemnaście tysięcy osiemset siedemdziesiąt złotych) tytułem kosztów sądowych,

V. wyrokowi w punkcie I i IV nadaje rygor natychmiastowej wykonalności w stosunku do pozwanej (...) sp. z o.o. z siedzibą w K..

Sygn. akt I C 730/18

## UZASADNIENIE

***wyroku z dnia 13 czerwca 2019 roku***

Pozwem inicjującym przedmiotowe postępowanie Prokurator Okręgowy w Gliwicach domagał się ustalenia, że nieważna jest czynność prawna dokonana pomiędzy spółką z o.o. (...) reprezentowaną przez pełnomocnika R. A. oraz P. G. (1) w formie aktu notarialnego rep. A nr (...), sporządzonego w dniu 22.09.2008 r. w K. przed notariuszem A. K. w postaci umowy sprzedaży nieruchomości - działki nr (...), zabudowanej budynkiem mieszkalnym nr (...), położonej w S., objętej księgą wieczystą nr (...), prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Limanowej VI Zamiejskowy

Wydział Ksiąg Wieczystych w M.. Prokurator wniósł również o zasądzenie od pozwanych kosztów sądowych według norm przepisanych (k. 1-16).

Motywuując pozew Prokurator podniósł, że spółka (...) sp. z o.o. zawarła z P. G. (1) umowę kupna - sprzedaży zabudowanej nieruchomości w S.. P. G. (1) zawarł też z (...) S.A. umowę kredytową, na podstawie której uzyskał finansowanie zakupu i remontu nieruchomości w S. nr(...), lecz kontrakt ten zawarł w celu popełnienia przestępstwa wyłudzenia pieniędzy w kwocie 117.341,14 CHF na szkodę banku, co potwierdzono prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Tarnowie skazującym P. G. (1) za występki przeciwko mieniu z art. 286 § 1 k.k. w zw. z art. 294 § 1 k.k. i art. 297 § 1 k.k. Analiza celu zawarcia umowy kredytowej z dnia 19.09.2008 r. oraz umowy kupna - sprzedaży nieruchomości z dnia 22 września 2008 r. daje podstawę do przyjęcia, że zawarte zostały one z rażącym pogwałceniem granic swobody kontraktowej. Wolność układania stosunków obligacyjnych, nie jest nieskrępowana i limitują ją okoliczności wskazane w art. 353<sup>(1)</sup> k.c. Treść lub cel stosunku prawnego nie może pozostawać w konflikcie z właściwością tego stosunku, ustawą i zasadami współżycia społecznego. Od stron czynności prawnej oczekuje się, że będą wobec siebie postępować uczciwie, lojalnie i zgodnie z celami do jakich prowadzą składane przez nie oświadczenia woli. Dlatego na gruncie art. 58 k.c. przyjmuje się, że wprowadzenie przepisu ten nie stanowi wprost o sprzeczności celu czynności prawnej z zasadami współżycia społecznego, ale te same argumenty, które przemawiają za uwzględnieniem celu czynności prawnej sprzecznej z ustawą (art. 58 § 1 k.c.) przemawiają także na rzecz negatywnej oceny czynności prawnej ze względu na jej cel sprzeczny z zasadami współżycia społecznego na podstawie art. 58 § 2 k.c. Bezwzględnie obowiązującymi normami prawa, z którymi kontrakt musi być zgodny są reguły prawa karnego. Art. 286 § 1 k.k. zabrania natomiast pod groźbą kary doprowadzania innych osób do niekorzystnego rozporządzenia mieniem z zamiarem osiągnięcia korzyści majątkowej poprzez m.in. wprowadzenie w błąd lub wykorzystanie błędu. Przyjmuje się, że czynności podjęte w celu popełnienia przestępstwa nie mogą być przedmiotem ważnych zobowiązań w stosunkach cywilnoprawnych. Ponadto zgodnie z art. 11 k.p.c. sąd cywilny wiąże fakt popełnienia przestępstwa przez pozwanego P. G. (1) wyłudzenia pieniędzy w związku z zawarciem umowy kredytowej, którą należy zakwalifikować jako czynność sprzeczną z prawem i nieważną. Pozwany nie miał w ogóle woli i zdolności spłacenia kredytu. Działal z bezpośrednim zamiarem zabronionego osiągnięcia dla siebie oraz innych osób korzyści majątkowej. Prokurator podkreślił, że zawarte umowy: kredytowa i kupna nieruchomości są nieważne z mocy art. 58 § 1 k.c. z powodu ich sprzeczności z prawem karnym, przy czym nieważność umowy kredytowej sąd ma obowiązek wziąć pod uwagę z urzędu. Ponadto spółka (...), w świetle wyroku SO w Katowicach z dnia 5.06.2012 roku do sygn. I C (...) nigdy nie stała się właścicielem nieruchomości, jakkolwiek była wpisana do działu II księgi wieczystej. Pomimo tego, nie będąc podmiotem uprawnionym, dokonała dalszego jej zbycia na rzecz P. G. (1), osiągając całkowicie bezpodstawne wzbogacenie kosztem majątku D. i W. P.. Postępowanie spółki (...), która zajmowała się profesjonalnie obrotem nieruchomościami, ale także lichwiarskim obrotem pożyczkowym, jaskrawo przeczy zasadzie współżycia społecznego z art. 58 § 2 k.c. w postaci uczciwości w obrocie, którą w przedstawionych okolicznościach naruszyła, sprzedając cudzą nieruchomość. Wady zaskarżonej czynności prawnej są na tyle istotne, że uzasadniają stwierdzenie jej nieważności w całości, albowiem nie doszłaby ona do skutku na warunkach odpowiadających ustawie i zasadom współżycia społecznego (art. 58 § 3 k.c.). Zdaniem Prokuratora ustalenie nieważności czynności prawnej pozwoli przede wszystkim na jej wyeliminowanie z obrotu, ale także przywrócenie stanu prawnego nieruchomości sprzed jej dokonania.

Mimo doręczenia spółce (...) sp. z o.o. i pozwanemu R. A. odpisu pozwu (dowody doręczenia k. 84a i k. 99), nie zajęli oni żadnego stanowiska w sprawie.

Ustanowiony dla nieznanego z miejsca pobytu pozwanego P. G. (1) kurator w odpowiedzi na pozew (k.97-98) wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie od strony powodowej na rzecz pozwanego kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

Zdaniem kuratora powództwo nie zasługuje na uwzględnienie. W kontekście zasady swobodnego kształtowania stosunku umownego wynikającej z art. 353<sup>1</sup> k.c. D. i W. P. zaakceptowali warunki na jakich została im udzielona pożyczka w kwocie 15.000 zł w 2007 r. Złożyli swobodnie i dobrowolnie podpisy pod dokumentami umowy,

a w szczególności pod „oświadczeniem wystawcy weksli”. To że dokumenty te zostały podpisane przez nich w pośpiechu nie może być okolicznością usprawiedliwiającą, lecz wręcz obciążającą. Małżonkom P. odczytano też treść aktów notarialnych. Nie doszło zatem do naruszenia zasady współżycia społecznego pod postacią uczciwego obrotu, zaufania i dobrych obyczajów na ich szkodę, skoro mieli obiektywną możliwość kształtowania i wpływu na treść stosunku zobowiązaniowego, lecz sami z tego zrezygnowali. Kurator zakwestionował też, aby nabycie przez P. G. (1) nieruchomości w S. w dniu 22.09.2008 roku nastąpiło w sposób sprzeczny z prawem, skoro wyrok sądu ustalający nieważność pierwszej umowy sprzedaży tej nieruchomości z dnia 18.09.2007 r. zapadł w dniu 8.02.2011 r. Także nieważność drugiej umowy sprzedaży z dnia 16.01.2008 r. została ustalona dopiero wyrokiem z dnia 5.06.2012 r. W dacie zawierania umowy P. G. (1) nie mógł mieć wiedzy, iż spółka (...) sp. z o.o. nie jest właścicielem nieruchomości w S., tym bardziej, iż figurowała jako właściciel w księdze wieczystej. Nadto z oświadczenia sprzedającego wynikało, iż przedmiot umowy sprzedaży wolny jest od wad prawnych. Zwarcie umowy przez pozwanego nie nastąpiło zatem w sposób sprzeczny z prawem w szczególności z prawem karnym. Okoliczności zawarcia przez pozwanego umowy kredytowej z (...) S.A., czy nawet zapadnięcie przeciwko niemu w związku z zaciągnięciem tegoż zobowiązania wyroku skazującego nie mają znaczenia. Pozwany nabywając nieruchomość w S. nie złamał prawa. W odniesieniu do zawartej w dniu 22.09.2008 r. umowy nie toczyło się przeciwko niemu postępowanie karne. Natomiast Prokurator stawia znak równości pomiędzy czynem zabronionym pozwanego, a czynnością cywilnoprawną. Strony umowy określiły cenę sprzedaży na 149.000 zł, którą pozwany uiszczył. Analiza treści tej umowy nie prowadzi do wniosku, iż narusza ona granice swobody umów lub jest sprzeczna z prawem. Nawet ustalenia nieważności umów z dnia 18.09.2007 r. i z dnia 16.01.2008 r, automatycznie nie prowadzi do nieważności umowy, na podstawie której nabywca z umowy nieważnej przeniósł własność tej nieruchomości na rzecz kolejnego nabywcy.

#### **Sąd dokonał następujących ustaleń:**

Małżonkowie W. i D. P. byli właścicielami nieruchomości - działki ewid. nr (...)o powierzchni (...) ha, położonej w S. nr (...), objętej księgą wieczystą nr (...), prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Limanowej VI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w M.. Nieruchomość tę nabyli do majątku dorobkowego na podstawie umowy darowizny z dnia 12 lutego 1991 r., dokonanej przez rodziców D. P.. Na działce małżonkowie wzniesli następnie własnym sumptem budynek mieszkalny, w którym zamieszkali z trójgiem dzieci. Przedmiot darowizny i budynek stanowiły ich dorobek życia.

(dowód: akt notarialny rep. A nr (...) k. 17, wydruk zupełny KW (...) k. 31-38, częściowo zeznania świadka D. P. k. 292-293 01:05:46, zeznania świadka W. P. k. 293-294 01:43:11, kserokopie dokumentów z akt sprawy(...): uzasadnienie wyroku SO w Katowicach z dnia 8.02.2011 roku ds. (...)191-204)

W 2007 r. małżonkowie P. popadli w kłopoty finansowe. Pozostawali bez pracy i utrzymywali trójkę dzieci, nie mieli środków do życia. Na początku 2007 roku jedna z ich córek trafiła do szpitala w K. z rozpoznaniem depresji młodzieńczej i stanu po próbie samobójczej. Potrzebowali pieniędzy na jej leczenie. Małżonkowie chcieli też pospłacać zaległe długi zaciągnięte u sąsiadów i zaczęli poszukiwać możliwości uzyskania pożyczki w sektorze pozabankowym, albowiem w bankach była ona dla nich niedostępna z powodu braku zatrudnienia. D. P. znalazła w prasie ogłoszenie zamieszczone przez firmę (...) prowadzoną przez J. K., zawierające ofertę doradztwa, restrukturyzacji i pośrednictwa finansowego. P. K. współpracował z M. R., która prowadziła działalność o podobnym charakterze co on. D. P. skontaktowała się z J. K. telefonicznie. Podczas pierwszego spotkania z J. K. w R. D. i W. P. poinformowali go, że chcieliby uzyskać kredyt w wysokości 15.000 zł i przedstawili mu dokumenty dotyczące nieruchomości. J. K. zaproponował im szybkie uzyskanie kredytu na podstawie wykupu przez M. R. (...) M. R. wystawionych przez nich weksli. Na początku kwietnia 2007 roku J. K. i J. T. przyjechali obejrzeć nieruchomość w S., wykonywali zdjęcia. W celu sfinalizowania transakcji umówiono spotkanie na dzień 5.04.2007 roku w Kancelarii Notarialnej R. R. w B.. Wówczas w Kancelarii Notarialnej stawił się też J. T.. J. K. i J. T. posiadali szereg dokumentów związanych z transakcją. Nalegali by D. i W. P. szybko je podpisali z uwagi na kolejne umówione spotkanie z klientami. D. i W. P. podpisali dokumenty w poczekalni, w pośpiechu, nie czytając ich. Wiedzieli tylko, że podpisują weksle. Następnie udali się do gabinetu notariusza, który odczytał dalsze dokumenty, które również powodowie podpisali, chociaż nie rozumieli ich treści.

(dowód: częściowo zeznania świadka D. P. k. 292-293 01:05:46, zeznania świadka W. P. k. 293-294 01:43:11, kserokopie dokumentów z akt sprawy(...): uzasadnienie wyroku SO w Katowicach z dnia 8.02.2011 roku ds. (...) 191-204)

W trakcie wizyty u notariusza D. i W. P. podpisali: „oświadczenie wystawcy weksli” z dnia 5 kwietnia 2007 r., potwierdzając, że wystawiają 5 weksli płatnych za okazaniem, które sprzedali remitentowi M. R.. Zobowiązali się do wykupu od remitenta 5 weksli w następujący sposób: weksel nr 1 na kwotę 1.500 zł miał zostać wykupiony 5 maja 2007 r., weksel nr 2 na kwotę 1.000 zł w dniu 5 czerwca 2007 r., weksel nr 3 na kwotę 16.000 zł w dniu 5 lipca 2007 r., zaś weksle nr 4 i 5 opiewające na kwoty po 15.000 zł nie zawierały oznaczonej daty płatności. W razie nie wykupienia któregokolwiek z weksli nr 1-3 wystawcy zobowiązali się wykupić weksle 4 i 5 na kwoty 15.000 zł każdy. Oświadczyli też, że dla zabezpieczenia wykupu weksli jako wystawcy ustanawiają hipotekę kaucyjną w wysokości 48.500 zł na nieruchomości w S. na rzecz remitenta. Zgodnie z kolejnym oświadczeniem z dnia 5 kwietnia 2007 r. M. R. oświadczyła, że zakupuje od powodów 5 weksli płatnych za okazaniem za kwotę 15.000 zł, a w razie wykupu weksli nr 1-3 zobowiązuje się zwrócić im weksle nr 4 i 5. W dniu podpisania oświadczenia zobowiązała się wypłacić powodom 5.000 zł, a pozostałą część w terminie 3 dni od momentu wpłynięcia do sądu wniosku o ustanowienie hipoteki.

W trakcie spotkania u notariusza M. R. nie była obecna, wcześniej nie kontaktowała się z małżonkami P.. Z jej upoważnienia działał J. K..

(dowód: oświadczenie wystawcy weksla z dnia 5.04.2007 r. k. 18, oświadczenie z dnia 5.04.2007 r. k. 19, kserokopie dokumentów z akt sprawy(...): uzasadnienie wyroku SO w Katowicach z dnia 8.02.2011 roku ds. (...) 191-204)

Małżonkowie P. aktem notarialnym rep. A nr (...) z dnia 5 kwietnia 2007 r. ustanowili na swojej nieruchomości położonej w S. nr 258 hipotekę kaucyjną do kwoty 48.500 zł na rzecz M. R..

Natomiast aktem notarialnym rep. A nr (...) ustanowili M. R. swoim pełnomocnikiem, upoważniając ją do sprzedaży ich nieruchomości za cenę nie niższą niż 48.500 zł dowolnym osobom w tym samej sobie- na warunkach według uznania pełnomocnika. Oświadczyli, że z uwagi na łączący ich stosunek z pełnomocnikiem wynikający z oświadczenia wekslowego z dnia 5 kwietnia 2007 r. pełnomocnictwo było nieodwołalne przed dniem wykupu wystawionych weksli. Pełnomocnictwo było skuteczne od dnia 6 lipca 2007 r.

(dowód: akt notarialny rep. A nr (...) k. 20; akt notarialny rep. A nr (...) k. 21)

W kancelarii notarialnej małżonkowie z umówionej kwoty pożyczki otrzymali od J. K. 6.000 zł. Jednak J. K. od razu pomniejszył tę kwotę o 1.500 zł tytułem wykupu weksla nr 1 oraz kwotę 1.500 zł z tytułu jego pośrednictwa finansowego. Małżonkowie mieli trudności ze spłatą pożyczki o czym poinformowali J. K.. Nie wykupili weksli, a M. R. wysyłała im monity.

(dowód: kserokopie dokumentów z akt sprawy I C 769/09: uzasadnienie wyroku SO w Katowicach z dnia 8.02.2011 roku ds. I C 769/09 191-204)

W dniu 18 września 2007 r. w kancelarii notarialnej R. R. w B., M. R. działając jako pełnomocnik W. i D. P. sprzedała nieruchomość w S. nr 258 swojemu znajomemu J. T. za cenę 50.000 zł. J. T. nieruchomość tę nabył do majątku osobistego w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą. W dniu 18.09.2007 roku wartość nieruchomości w S. wynosiła 237.346 zł.

(dowód: akt notarialny rep. A nr (...) k. 22-23, kserokopie dokumentów z akt sprawy (...): uzasadnienie wyroku SO w Katowicach z dnia 8.02.2011 roku ds.(...) 191-204)

J. K. nie ustalał z małżonkami P. sprzedaży ich domu. O zamiarze sprzedaży nieruchomości także M. R. nie poinformowała swoich mocodawców. Do miejsca zamieszkania D. i W. P. zaczęły przychodzić różne osoby, które zamierzały nabyć ich nieruchomość i wtedy dowiedzieli się o sprzedaży domu J. T.. Małżonkowie P. podejmowali

rozmowy z J. T. w sprawie odkupienia nieruchomości za 60.000 zł, ale on żądał 149.000 zł. J. T. wszczął postępowanie administracyjne i wymeldował D. i W. P. z dziećmi spod adresu w S. 258.

(dowód: częściowo zeznania świadka D. P. k. 292-293 01:05:46, zeznania świadka W. P. k. 293-294 01:43:11, kserokopie dokumentów z akt sprawy (...): uzasadnienie wyroku SO w Katowicach z dnia 8.02.2011 roku ds.(...) 191-204)

Ostatecznie pozwem z dnia 20 grudnia 2007 r. małżonkowie P. pozwali J. T. do sądu o ustalenie nieważności umowy kupna nieruchomości z aktu notarialnego rep. A nr (...) z dnia 18 września 2007 r. J. T. w związku z tym w trakcie rozmów w sprawie odsprzedaży nieruchomości zażądał od nich wycofania pozwu, co też w zaufaniu do niego uczynili pismem z dnia 14 stycznia 2008 r. na skutek czego Sąd Okręgowy w Katowicach postanowieniem z dnia 30 stycznia 2008 r. (...) postępowanie umorzył.

Mimo zapewnień w dniu 16 stycznia 2008 r. w kancelarii notarialnej R. R. w B. J. T. sprzedał nieruchomość spółce z o.o. (...) z siedzibą w K. za cenę 120.000 zł. W dniu 18 stycznia 2008 roku J. T. poinformował małżonków, iż ich oferta zakupu nieruchomości w S. jest nieaktualna, ponieważ wystawił ją na sprzedaż za 149.000 zł.

W. i D. P. w dniu 6 lutego 2008 r. skierowali ponownie pozew przeciwko J. T. o ustalenie nieważności czynności prawnej kupna nieruchomości z aktu notarialnego rep. A nr (...) z dnia 18 września 2007 r. Sąd Okręgowy w Katowicach prawomocnym wyrokiem z dnia 8 lutego 2011 r. w sprawie(...) ustalił, że czynność ta jest nieważna. Jako podstawę prawną Sąd przyjął art. 58 § 2 k.c. uznając, że przy kontraktowaniu doszło do naruszenia zasad współzycia społecznego w postaci uczciwego obrotu, zaufania i dobrych obyczajów.

Pozwem skierowanym w dniu 24 czerwca 2008 r. do Sądu Rejonowego w Limanowej przeciwko D. oraz W. P. i ich dzieciom (...) spółka z o.o. wniosła m.in. o nakazanie im opróżnienia nieruchomości w S.. Sąd ten prawomocnym wyrokiem z dnia 20 grudnia 2011 r. w sprawie (...) oddalił powództwo. W dacie wydania tego orzeczenia spółka nie była już właścicielem nieruchomości.

Nieruchomość w S. pozwana (...) Polska reprezentowana przez pełnomocnika w osobie R. A. sprzedała w dniu 22 września 2008 r. P. G. (1) za cenę 149.000 zł na podstawie umowy zawartej w formie aktu notarialnego rep. A nr (...), sporządzonego przez notariusza A. K. prowadzącej kancelarię notarialną w K..

(dowód: częściowo zeznania świadka D. P. k. 292-293 01:05:46, zeznania świadka W. P. k. 293-294 01:43:11, akt notarialny rep. A nr (...) k. 24-26, akt notarialny rep. A nr (...) k. 27, akt notarialny rep. A nr (...) k. 28-30, kserokopie dokumentów z akt sprawy I C 769/09: pozew do sprawy I C 124/08 k. 187-189 , wyrok SO w Katowicach z dnia 8.02.2011 roku ds. (...) z uzasadnieniem k. 190-204 i k. 208, kserokopie dokumentów z akt sprawy(...): pozew z dnia 21.12.2007 ds. (...) k. 214-215, cofnięcie pozwu ds. (...) z dnia 14.01.2008 roku k. 216, postanowienie SO w Katowicach z dnia 30.01.2008 roku ds.(...) k. 217, kserokopie dokumentów z akt sprawy (...): pozew z dnia 16.06.2008 roku ds. (...) k. 219, wyrok SR w Limanowej z dnia 20.12.2011 roku ds. (...) k. 221)

Zgodnie z ustaleniami w/w umowy sprzedaży w dniu zawarcia umowy P. G. (1) wręczył pełnomocnikowi. (...) sp. z o.o. kwotę 10.000 zł, a po 7 dniach zobowiązał się przelać na wskazane konto bankowe spółki kwotę 139.000 zł z uzyskanego w (...) w dniu 19 września 2008 kredytu nr (...) (pkt V umowy). P. G. (1) w tej umowie złożył oświadczenie o ustanowieniu na nabywanej nieruchomości na rzecz (...) SA hipoteki zwykłej w kwocie 117.341,14 CHF i hipoteki kaucyjnej do kwoty 35.203 CHF (pkt VIII umowy)

(dowód: akt notarialny rep. A nr (...) k. 28-30)

Pozwany P. G. (1) prowadził działalność gospodarczą (...) w T., zajmującą się transportem towarów, która podupadła. Na skutek własnych kłopotów rozpił się, a odłożone pieniądze stracił na alkohol i gry hazardowe. Chciał wznowić działalność gospodarczą i przez znajomego nawiązał współpracę z G. O., który wyraził gotowość załatwienia mu kredytu gotówkowego w kwocie 10.000 zł pod warunkiem jednak, że zgodzi się on zaciągnąć na siebie kredyt

hipoteczny na zakup nieruchomości od firmy (...) położonej w S. nr(...). G. O. zachęcał P. G. (1) do zawarcia umowy kredytowej podając, że po kilku miesiącach ten kredyt zostanie spłacony przez inną osobę, albo ktoś inny będzie go spłacał. Zakupioną przez P. G. (1) nieruchomość z kredytu po kilku miesiącach miała odkupić inna firma. P. G. (1) zgodził się, a G. O. zorganizował spotkanie w banku i wyposażył go w fałszywe dokumenty.

P. G. (1) stosownie do ustaleń z G. O. zawarł w dniu 19 września 2008 r. z (...) Bank (...) S.A. Oddział 1 w D. umowę kredytu - (...), nr (...). Na podstawie tej umowy uzyskał on finansowanie w kwocie 117.341,14 CHF (stanowiącej w chwili udzielania kredytu równowartość kwoty 268.507,47 złotych) z przeznaczeniem na nabycie i remont domu mieszkalnego, położonego w S. nr 258. P. G. (1) we wniosku kredytowym z dnia 1.09.2008 roku wnioskował o przyznanie mu kwoty 269.000 zł, przy czym kwota zakupu miała wynosić 149.000 zł, a remont miał kosztować 120.000 zł. Okres spłaty ustalono na 358 miesięcy, tj. do dnia 15 września 2038 r. Jako zabezpieczenie umowa kredytowa przewidywała hipotekę zwykłą i kaucyjną na nabywanej nieruchomości. W związku z ubieganiem się o kredyt hipoteczny P. G. (1) zlecił rzeczoznawcy oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości w S. nr (...). Rzeczoznawca w operacie z dnia 28 lipca 2008 r. ustalił, że przedstawia ona wartości 269.000 zł.

Według postanowień umowy z dnia 22 września 2008 r. zawartej w formie aktu notarialnego rep. A nr (...), P. G. (1) zapłacił cenę zakupu nieruchomości tj. 149.000 zł, pozostałą kwotą udzielonego kredytu rozdzielili między siebie organizatorzy oszustwa.

(dowód: kserokopie dokumentów z akt sprawy (...) umowa kredytowa z dnia 19.09.2008 roku z załącznikami k. 140-150, wnioski o udzielenie kredytu z załącznikami k. 151-159, operat szacunkowy z dnia 28.07.2008 roku k. 160-169, kserokopie dokumentów z akt sprawy (...): protokół przesłuchania świadka P. G. (1) k. 316-317, protokół przesłuchania podejrzanego P. G. k. 318-324)

Pozwany P. G. (1) przed zawarciem umowy kupna sprzedaży nieruchomości w S. pod nr(...) nie oglądał jej. G. O. podał mu tylko, że nieruchomość ta jest zabudowana i zamieszkała przez osoby trzecie. P. G. (1) miał nie interesować się tymi osobami. Za pomoc w uzyskaniu kredytu P. G. (1) otrzymał od G. O. gotówkę. G. O. nie wywiązał się z obietnic i nie doprowadził do odkupienia nieruchomości w S. od pozwanego P. G. (1) przez inny podmiot. P. G. (1) zaczął się gorączkować, ponieważ chciał mieć uregulowaną w sposób całkowity sprawę kredytu zaciągniętego w (...) SA, ale G. O. zerwał z nim kontakt. Pozwany dowiedział się, że nikt nie spłaca rat kredytu zaciągniętego na jego nazwisko. Przypominając sobie o mieszkających w zakupionej przez niego nieruchomości w S. małżonkach P. uznał, że to oni mogą za niego pokrywać opłaty podatku od nieruchomości i raty kredytowe. Postanowił odwiedzić ich już po zawarciu umowy sprzedaży, przedstawiając się jako nowy właściciel nieruchomości. Odwiedził D. i W. P. trzykrotnie. Małżonkowie odmówili spłacania za niego kredytu. Gdy odmówili zaczął ich straszyć sprzedażą nieruchomości. Chciał wyjechać z rodziną za granicę i spłacić zobowiązanie kredytowe wobec Banku (...) SA.

D. P. odwiedzał też w 2009 roku R. A., osoba której (...) sp. z o.o. udzieliła pełnomocnictwa do sprzedaży nieruchomości w S., twierdząc, że jest właścicielem żwirowni w T. i spłaci ich długi. Zaproponował im kupno nieruchomości, z możliwością dalszego zamieszkiwania przez nich w domu w S..

(dowód: częściowo zeznania świadka D. P. k. 292-293 01:05:46, zeznania świadka W. P. k. 293-294 01:43:11, kserokopie dokumentów z akt sprawy (...): protokół przesłuchania świadka P. G. (1) k. 316-317, protokół przesłuchania podejrzanego P. G. (1) k. 318-324)

Czyn polegający na zawarciu umowy kredytu przez pozwanego P. G. (1) stał się przedmiotem śledztwa Prokuratury Okręgowej w Tarnowie, która w dniu 16 października 2013 r. skierowała do Sądu Okręgowego w Tarnowie akt oskarżenia przeciwko niemu zarzucając mu popełnienie w dniu 22 września 2009 r. w D. wspólnie w porozumieniu z innymi osobami przestępstwa wyłudzenia kredytu hipotecznego w kwocie 117.341,14 CHF na zakup domu jednorodzinnego w S. nr (...) od (...) Bank (...) S.A. Oddział 1 w D. na podstawie umowy kredytowej nr (...), poprzez przedłożenie fałszywego zaświadczenia o zatrudnieniu oraz poświadczającej nieprawdę umowy o pracę oraz wprowadzenie w błąd co do zamiaru i możliwości spłaty kredytu.

Sąd Okręgowy w Tarnowie prawomocnym wyrokiem z dnia 27 listopada 2013 r. (...) skazał P. G. (1) za popełnienie na szkodę (...) Bank (...) S.A. Oddział 1 w D. występku z art. 286 § 1 k.k. i art. 297 § 1 k.k. w zw. z art. 11 § 2 k.k. polegającego na tym, że w dniu 19 września 2008 roku w D. działając wspólnie i w porozumieniu z innymi ustalonymi osobami względem których prowadzone jest odrębne postępowanie karne, w celu osiągnięcia korzyści majątkowej, przedkładając poświadczające nieprawdę zaświadczenie o zatrudnieniu i osiąganych dochodach w firmie (...) s.c. z siedzibą w K., wydane w dniu 21 lipca 2008r. w K. oraz poświadczającą nieprawdę umowę o pracę z dnia 15 stycznia 2008 r. podpisaną z firmą (...) s.c, to jest dokumenty mające istotne znaczenie dla uzyskania wsparcia finansowego w postaci kredytu, wprowadził w błąd przedstawicieli (...) SA Oddział w D. co do zamiaru i możliwości spłaty kredytu hipotecznego, doprowadzając ten bank do niekorzystnego rozporządzenia mieniem poprzez przyznanie mu w oparciu o umowę numer (...) i wypłacenie kredytu hipotecznego na zakup i remont domu jednorodzinnego w kwocie 117.341,14 CHF, co stanowiło równowartość 268.507,47 PLN, która to kwota stanowiła mienie znacznej wartości i wymierzył mi karę. O popełnienie wskazanego przestępstwa na szkodę (...) Bank (...) S.A. Oddział 1 w D. oskarżony został przez Prokuraturę Okręgową w Tarnowie także G. O., który skazany został wyrokiem Sądu Okręgowego w Tarnowie z dnia 10 marca 2015 r., (...) ( pkt XVIII wyroku).

(dowód: kserokopie dokumentów z akt sprawy (...): prawomocny wyrok Sądu Okręgowego w Tarnowie z dnia 27.11.2013 roku ds. (...) k. 174 i 179/2, postanowienie o przedstawieniu zarzutów z dnia 2.12.2012 roku k. 326-327, postanowienie o przedstawieniu zarzutów z dnia 1.08.2013 roku k. 335-336, protokół przesłuchania podejrzanego P. G. k. 337-339, akt oskarżenia z dnia 16.10.2013 roku k. 340-354, kserokopie dokumentów z akt sprawy(...): wyrok z dnia 10.03.2015 roku SO w Tarnowie ds. (...) k. 235/2 i k. k. 245/2 uzasadnieniem k. 249-265)

Pomimo nabycia nieruchomości P. G. (1) do chwili obecnej nie został ujawniony w księdze wieczystej jako jej właściciel, albowiem nie był tym zainteresowany. Zawarty w akcie notarialnym z dnia 22 września 2008 r. rep. A nr 4014/2008 wniosek P. G. (1) o wpis własności i ustanowionych hipotek został zwrócony z uwagi na brak przedłożenia odpisu KRS spółki (...) sp. z o.o. W dziale II KW (...) widnieje nadal jako właściciel (...) sp. z o.o. Sąd wieczystoksięgowy z urzędu zamieścił ostrzeżenie o niezgodności stanu prawnego nieruchomości w zakresie własności.

(dowód: wydruk zupełny KW (...) k. 31-38)

J. T., (...) sp. z o.o. i P. G. (1) nigdy nie weszli w posiadanie nieruchomości w S. pod nr 258. Nieprzerwanie władają nią D. i W. P..

(dowód: częściowo zeznania świadka D. P. k. 292-293 01:05:46, zeznania świadka W. P. k. 293-294 01:43:11 )

Pozwem skierowanym w dniu 28 grudnia 2011 r. do Sądu Okręgowego w Katowicach przeciwko J. T. i spółce z o.o. (...) wnieśli o ustalenie nieważności czynności prawnej dokonanej w dniu 16 stycznia 2008 r. w formie aktu notarialnego rep. A nr (...) w postaci umowy sprzedaży nieruchomości w S.. Małżonkowie P. powołali się na to, że przedstawiciele (...) sp. z o.o. najeżdżali ich i zastraszała. Pod dom przyjeżdżali obcy ludzie, którzy go fotografowali. W dniu 25 sierpnia 2008 roku pracownicy firmy (...) sp. z o.o. przyjechali wymienić zamki w domu w S.. W tym dniu pracownicy tej spółki zaproponowali D. i W. P. odsprzedaż domu w S. za 400.000 zł. Małżonkowie zaznaczyli też, że padli ofiarą oszustwa, a działanie m.in. spółki (...) sp. z o.o. od samego początku miało na celu pozbawienie ich dorobku życia.

Sąd Okręgowy w Katowicach prawomocnym wyrokiem zaocznym z dnia 5 czerwca 2012 r. w sprawie(...) ustalił, że umowa sprzedaży nieruchomości z dnia 16 stycznia 2008 roku jest nieważna.

Pozwem skierowanym w dniu 5 marca 2012 r. do Sądu Okręgowego w Katowicach przeciwko P. W. i D. P. wnieśli o ustalenie nieważności czynności prawnej dokonanej przez (...) spółka z o.o. w dniu 22 września 2008 r. w formie aktu notarialnego rep. A nr (...) w postaci umowy sprzedaży nieruchomości w S.. Sąd Okręgowy w Katowicach postanowieniem z dnia 4 lutego 2013 r. (...) zawiesił postępowanie, albowiem powodowie nie wskazali aktualnego adresu pozwanego. Postanowieniem z dnia 23 marca 2014 r. Sąd oddalił wniosek o podjęcie postępowania i następnie umorzył je.

(dowód: częściowo zeznania świadka D. P. k. 292-293 01:05:46, zeznania świadka W. P. k. 293-294 01:43:11, kserokopie dokumentów z akt sprawy (...): pozew z dnia 28.11.2011 roku k. 183-184, wyrok zaoczny SO w Katowicach z dnia 5 czerwca 2012 r. (...) k. 185, pozew z dnia 5.03.2012 roku k. 206-207, postanowienie z dnia 4.02.2013 roku ds.(...) k. 209, postanowienie SO w Katowicach z dnia 23.03.2014 roku ds.(...) k. 210-212, pozew z dnia 21.12.2007 ds.(...) k. 214-215)

Pozwana spółka (...) powołana została na podstawie umowy z dnia 9 sierpnia 2006 r. Przedmiotem jej działalności było m.in. pośrednictwo pieniężne i finansowe, kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek i pośrednictwo w obrocie nieruchomościami. Zarząd spółki składał się z jednego lub więcej członków, przy czym każdy z członków zarządu był uprawniony do składania oświadczeń woli samodzielnie. Członkami zarządu byli T. B. (do dnia 17.06.2015 roku ) i M. P. (do dnia 25.11.2016), a prezesem zarządu był W. S., który pełni nadal tą funkcję.

(dowód: zupełny i aktualny odpis z rejestru przedsiębiorców k. 39-50)

Prokuratura Okręgowa w Gliwicach pod sygn. (...) w dniu 9 grudnia 2015 r. skierowała do Sądu Okręgowego w Gliwicach Ośrodek (...) w R. akt oskarżenia przeciwko J. T., J. K. i M. R. o popełnienie w dniu 5 kwietnia 2007 r. przestępstwa wyłudzenia mienia na szkodę D. i W. P. w związku z udzieleniem im pożyczki, tj. o czyn z art. 286 § 1 k.k. i in. Ponadto M. R. i J. T. zarzucono popełnienie w dniu 18 września 2007 r. przestępstw z art. 299 § 1 k.k., tj. tzw. prania brudnych pieniędzy w związku ze zbyciem nieruchomości w S. nr 258 na rzecz J. T., któremu także zarzucono popełnienie w dniu 16 stycznia 2008 r. przestępstwa z art. 299 § 1 k.k. w związku ze sprzedażą nieruchomości na rzecz spółki (...) sp. z o.o. Wreszcie zarzuty popełnienia przestępstw przedstawiono notariuszowi R. R., który według aktu oskarżenia pomagał do popełnienia opisanych przestępstw w związku z niedopełnieniem obowiązków i przekroczeniem uprawnień na szkodę D. i W. P. (czyny z art. 18 § 3 k.k. w zw. z art. 286 § 1 k.k. w zw. z art. 294 § 1 k.k. i art. 231 § 2 k.k. oraz z art. 231 § 2 k.k. i art. 18 § 3 k.k. w zw. z art. 299 § 1 k.k. Postępowanie sądowe pozostaje w toku (...)).

(okoliczności niesporne)

Powyższy stan faktyczny w zasadniczej części Sąd ustalił na podstawie odpisów dokumentów wykonanych z akt spraw karnych i cywilnych zawnioskowanych przez Prokuratora Okręgowego. Treść tych dokumentów nie budziła wątpliwości Sądu.

Ustaień faktycznych dokonano również na podstawie zeznań świadków D. i W. P., którzy przedstawili kwestię nieprzerwanego posiadania nieruchomości w S. oraz to jak wyglądały ich kontakty z P. G. (1). Spotkania z pozwanym P. G. (1) zrelacjonowała dokładnie świadek D. P., która była w tym przedmiocie lepiej zorientowana. Zeznania świadków były też spójne i logiczne. Sąd nie podzielił tylko zeznań D. P., w których przedstawiała powiązania G. O. ze spółką (...) sp. z o.o. W ocenie Sądu świadek myliła tą osobę z kimś innym. Podkreślała, że G. O. przedstawiał się jej jako prezes pozwanej spółki, co dokumentował wizytówką. Osoba ta jednak, jak wynika z zupełnego odpisu KRS spółki (...) sp. z o.o. nigdy takiej funkcji nie pełniła. Świadek znała nazwisko G. O. tylko z czynności procesowych, w których brała udział przed Prokuratorem. Ponadto jak świadek sama podkreślała w sprawie sprzedaży domu w S. miała kontakt z dużą liczbą obcych osób, a G. O. pośredniczył tylko w sprzedaży nieruchomości w S. P. G. (1).

Sąd pominął dowód z zeznań pozwanego P. G. (1) zawnioskowany przez kuratora w odpowiedzi na pozew, z uwagi na brak wskazania w zakreślonym przez sąd terminie adresu pozwanego.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości w stosunku do pozwanych (...) sp. z o.o. w K.. Sąd oddalił powództwo w stosunku do pozwanego R. A.. Pozwany jak wynika z ustaleń faktycznych sprawy reprezentował pozwaną spółkę (...) sp. z o.o. przy sprzedaży nieruchomości położonej w S., obj. KW (...). Prokurator nie powoływał się w pozwie na nieważność tej umowy z uwagi na działanie pozwanego R. A. w ramach udzielonego mu przez spółkę pełnomocnictwa. Skoro pełnomocnictwo było ważne, a pozwany nie przekroczył granic umocowania, to nie posiada



legitymacji biernej w tej sprawie. Przedstawione przez Prokuratora w pozwie podstawy faktyczne nie wiążą się z żadnym zarzutem dotyczącym działania pełnomocnika-pozwanego R. A..

Strona powodowa oparła swoje roszczenie na art. 189 k.p.c. w zw. z art. 58 § 1 i 2 k.c. Interes prawny w rozumieniu art. 189 k.p.c. zachodzi wówczas gdy istnieje niepewność danego prawa lub stosunku prawnego, zarówno z przyczyn faktycznych jak i prawnych. Z pozwem w przedmiotowej sprawie wystąpił Prokurator Okręgowy w Gliwicach na mocy art. 7 w zw. z art. 57 k.p.c., wytaczając samodzielne powództwo nie na rzecz oznaczonej osoby, ale przeciwko stronom stosunku prawnego. Prokurator wszczynając postępowanie cywilne ma na celu ochronę praworządności, praw obywateli lub interesu społecznego. Obecne orzecznictwo SN przyjmuje, że w przypadku samodzielnego powództwa prokuratora o ustalenie nieważności umowy po stronie czynnej procesu nie da się zdefiniować jednostkowego interesu prawnego w rozumieniu art. 189 k.p.c.. Prokurator bowiem zawsze działa w interesie publicznym, dla ochrony praworządności, a przesłanki tego działania nie podlegają kontroli sądu (wyrok SN z dnia 2 sierpnia 2007 r., V CSK 109/07, OSNC 2008, nr 9, poz. 107; wyrok SA we Wrocławiu z dnia 1 marca 2012 r., I ACa 111/12, LEX nr 1130913; Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 9 marca 1993 r., I CR 3/93, OSNC 1993, nr 9, poz. 165; por. postanowienie SN z dnia 3 grudnia 2014 r., IV CSK 365/14, LEX nr 1566730).

Sąd uwzględnił powództwo w całości w stosunku do pozwanych P. G. (1) i spółki (...) sp. z o.o. w K. uznając umowę sprzedaży nieruchomości - działki ewid. 143/2, zabudowanej budynkiem mieszkalnym nr (...), położonej w S., objętej księgą wieczystą nr (...) zawartą przez nich w dniu 22 września 2008 roku za nieważną z uwagi na jej sprzeczność z zasadami współżycia społecznego na podstawie art. 58 § 2 k.c., ale z inną argumentacją niż przedstawił w pozwie Prokurator. Celem wytoczenia niniejszego powództwa przez Prokuratora było ustalenie nieważności czynności prawnej sprzedaży nieruchomości, dokonanej w związku z wyłudzeniem kredytu bankowego na jej zakup, a w konsekwencji wyeliminowanie tej czynności z obrotu prawnego i potwierdzenie prawa własności właścicieli w osobach D. P. i W. P., którzy uprzednio nieruchomość tę utracili w związku z zawarciem nieuczciwej umowy pożyczki i którzy doprowadzili do sądowego stwierdzenia nieważności dwóch umów jej sprzedaży. Ustalenie nieważności spornej umowy miało pozwolić na powrotne wpisanie D. P. i W. P. do działu II księgi wieczystej.

Zdaniem Prokuratora zawarte umowy kredytowa z dnia 19.09.2008 roku i kupna nieruchomości przez pozwanego P. G. (1) z dnia 22.09.2008 roku są nieważne z mocy art. 58 § 1 k.c. z powodu ich sprzeczności z prawem karnym. O ile nie budzi wątpliwości tut. Sądu nieważność umowy kredytowej z dnia 19.09.2008 roku zawartej między (...) SA i (...) jako sprzecznej z przepisami prawa karnego, to nieważności tej nie można stwierdzić na podstawie przywołanego przepisu w kontekście umowy kupna sprzedaży nieruchomości położonej w S. zawartej w dniu 22.09.2008 roku przez (...) sp. z o.o. i P. G. (1). Nieważność umowy kredytowej zawarta przez pozwanego P. G. z bankiem nie może być automatycznie- jak czyni to Prokurator w pozwie- przekładna na ważność umowy kupna sprzedaży nieruchomości, skoro były to dwie odrębne czynności prawne. Strona powodowa nie udowodniła, aby umowa kupna sprzedaży nieruchomości z dnia 22.09.2008 roku została zawarta w sposób sprzeczny z przepisami prawa karnego. Nie przedstawiła żadnych dowodów, które pozwalałyby na przypisanie pozwanej spółce i (...) popełnienia przestępstwa stypizowanego w kodeksie karnym. Co więcej związku z zawarciem tej umowy nie były prowadzone żadne postępowania karne przeciwko osobom reprezentującym pozwaną (...) sp. z o.o. oraz przeciw pozwanemu P. G. (1). Prokuratura prowadząca szczegółowe postępowanie przeciwko P. G. (1) nie znalazła wystarczającego materiału dowodowego, by postawić mu zarzuty popełnienia przestępstwa przeciwko mieniu z art. 286 §1 k.k. i obrotowi gospodarczemu z art. 297 § 1 k.c. w związku z zawarciem umowy kupna-sprzedaży z dnia 22.09.2008 roku. Samo wyłudzenie kredytu przez pozwanego P. G. skutkujące umożliwieniem zakupu spornej nieruchomości w S., nie powoduje nieważności umowy kupna-sprzedaży nieruchomości z dnia 22.09.2008 roku. Prokurator w tej sprawie nie odwoływał się do wad oświadczenia woli przy zawieraniu przez pozwanych kwestionowanej umowy kupna sprzedaży. Nie udowodnił w tej sprawie, że umowa kupna sprzedaży została zawarta dla pozorów bowiem nie wykazał, aby między stronami spornego kontaktu istniało jakiegokolwiek tajne porozumienie. Sama spółka (...) sp. z o.o. nie powoływała się też na działanie w będzie wywołanym podstępnie przez P. G. (1), a tylko jej oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych zawartej w takich warunkach umowy kupna-sprzedaży prowadziły do nieważności tej umowy.

Sąd miał też na uwadze, że sprzedana w dniu 22.09.2008 roku przez pozwaną spółkę (...) sp. z o.o. pozwanemu P. G. (1) nieruchomości w S. nie była własnością pozwanej spółki, jako że umowa kupna sprzedaży z dnia 16.01.2008 roku została uznana za nieważną prawomocnym wyrokiem zaocznym SO w Katowicach z dnia 5.06.2012 roku w sprawie I C 938/11, który miał charakter tylko deklaratoryjny. O nieważności tej umowy w dacie zawarcia umowy z dnia 22.09.2008 roku pozwany P. G. (1) nie wiedział. Co więcej pozwana spółka figurowała w dziale II księgi wieczystej zbywanej nieruchomości jako właściciel. Nie budzi wątpliwości, w świetle ustabilizowanych w tym zakresie poglądów (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 grudnia 1996 r., I CKN 27/96, OSNC 1997/4/43 i powołane w nim orzecznictwo, czy wyrok tego Sądu z dnia 24 września 2003 r., III CKN 356/01, OSP 2004/10/122), że w polskim systemie prawnym nie obowiązuje zakaz zbywania rzeczy cudzej, skoro liczne przepisy przewidują i sankcjonują skutki takiej czynności (np. art. 169 § 1 k.c., art. 556 § 2 k.c., art. 1028 k.c. albo art. 5 u.k.w.h.). Sprzedaż rzeczy przez nie właściciela powoduje zbycie rzeczy obciążonej wadą prawną w rozumieniu art. 556 § 2 k.c. Istnienie wad sprzedanej rzeczy, nawet wówczas kiedy zostały podstępnie zatajone, nie pociąga za sobą nieważności umowy, co wynika z regulacji zawartej w przepisach o rękojmi. W konsekwencji, skoro w świetle art. 58 § 1 k.c. nie powoduje nieważności jako sprzeczna z prawem, sprzedaż rzeczy cudzej, nie może także uzasadniać poglądu o sprzeczności z prawem lub o obejściu prawa jako celu umowy nieprzestrzeżenie przez pozwaną spółkę i (...) norm prawnych.

Działania pozwanej spółki (...) sp. z o.o. i pozwanego P. G. (1) przy zawieraniu kwestionowanej umowy z dnia 22.09.2008 roku były jednak sprzeczne z zasadami współzycia społecznego na gruncie art. 58 § 2 k.c. Przepis ten stanowi, że nieważna jest czynność prawna sprzeczna z zasadami współzycia społecznego.

Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem SN, które tut. Sąd aprobuje wypadku, gdy umowa uniemożliwia zadośćuczynienie roszczeniu osoby trzeciej, możliwe jest ustalenie jej nieważności na podstawie art. 58 § 2 k.c. Niedopuszczalne jest jednak oparcie się tylko na wiedzy stron o roszczeniu osoby trzeciej. Konieczną przesłanką powództwa z art. 189 k.p.c. w zw. z art. 58 § 2 k.c. jest wykazanie interesu prawnego i istnienia innych (poza wiedzą) okoliczności świadczących o sprzeczności czynności fraudacyjnej z zasadami współzycia społecznego (por. wyrok SN z dnia 16.03.1993 roku II CRN 94/92, wyrok SN z dnia 12.02.2002 I CKN 902/99, wyrok SN z dnia 20.11.2009 roku III CSK 56/09).

Niniejsze postępowanie zdaniem Sądu wykazało, że P. G. (1) podjął działania zmierzające do uniemożliwienia małżonkom P. odzyskania utraconego w wyniku oszukańczych działań lichwiarzy mienia, stanowiącego dorobek ich życia, które utracili w związku z zawarciem nieuczciwej umowy pożyczki, a która była przedmiotem dwóch kolejnych nieważnych umów sprzedaży. W ocenie Sądu wiedział też o roszczeniu małżonków P., a przynajmniej możliwości zdobycia tej wiedzy nie wykorzystał. Na wyraźne polecenie biorącego udział w przestępstwie wyłudzenia kredytu G. O. pozostał bierny. W okolicznościach tej sprawy, w warunkach popełnienia przez pozwanego przestępstwa wyłudzenia kredytu jego bierności nie można natomiast ocenić na jego korzyść. Należy podkreślić, że pozwany do spornej umowy przystępował w bardzo nieuczciwych warunkach, z których doskonale zdawał sobie sprawę. Pozwany zawierał umowę kupna-sprzedaży nieruchomości w dniu 22.09.2008 w sytuacji gdy wcześniej w dniu 19.09.2008 wyłudził kredyt bankowy na zakup tej nieruchomości. Wiedział, że zakupuje nieruchomość po znacznie zaniżonej cenie, skoro na jego polecenie w dniu 28.07.2008 roku rzeczoznawca majątkowy określił wartość nieruchomości na 269.000 zł. W dniu zakupu spornej nieruchomości z informacji uzyskanych od G. O. wiedział, że nabywana nieruchomość jest zamieszkała przez osoby trzecie, którymi według polecenia G. O. miał się nie zajmować. Pozwany był świadom, że jego działanie jest wysoce naganne. Powyższe świadczy o dużym natężeniu złej woli pozwanego. Pozwany naruszył zatem zasady współzycia społecznego zakładające obowiązek uczciwego postępowania w stosunku do innych i niepodejmowania działań krzywdzących. W ocenie Sądu sprzeczne z zasadami moralności i kryteriami wartościowania byłoby premiowanie działania pozwanego, skoro był nabywcą nieuczciwym, a tylko nabywcy nieruchomości działającemu w dobrej wierze przyznawana jest ochrona prawna.

W ocenie Sądu także sam skutek kwestionowanej czynności prawnej był sprzeczny z zasadami współzycia społecznego tj. uczciwością obrotu gospodarczego łączoną z lojalnością kontrahentów. Ocena sprzeczności czynności prawnej z zasadami współzycia społecznego polega na badaniu, czy zasady te zostały naruszone przez treść lub cel (skutek)

czynności. Cel ten nie musi być wspólny i znany obydwu stronom tej czynności. Sprzeczny z zasadami współzycia skutek musi natomiast być konieczną konsekwencją dokonanej czynności – por wyrok SN z dnia 20.11.2009 roku III CSK 56/09.

W świetle powyższych wywodów celem pozwanego P. G. (1) przy zawieraniu umowy nie było nabycie spornej nieruchomości, a uzyskanie pomocy od G. (...) w kredytowania podupadłej działalności gospodarczej. Bezspornie pozwany P. G. (1) był zatem kontrahentem nieuczciwym. Pozwany sam z siebie nie był zainteresowany nabyciem tej nieruchomości. Nie oglądał jej przed zakupem. Nie wpisał się do ksiąg wieczystych jako właściciel, tylko dlatego, by utrudnić roszczenia banku (...) SA, w którym wyłudził kredyt. Ponadto liczył na to, że zgodnie z zapewnieniami G. O. nabyta przez niego nieruchomość, szybko zostanie przeniesiona na własność kolejnego podmiotu – kolejnej firmy. Zła wola pozwanego P. G. (1) przy zawieraniu spornej umowy nie budziła wątpliwości, mając na uwadze powyższe wywody.

Także cel pozwanej spółki (...) sp. z o.o. zawierającej sporną umowę był mocno wątpliwy w kontekście zasady współzycia społecznego polegających na uczciwości w obrocie gospodarczym. Pozwana spółka w kontrowersyjnych okolicznościach nabyła sporną nieruchomość w styczniu 2008 roku. Szybko bo po upływie 9 miesięcy zbyła tą nieruchomość pozwanemu P. G. (1). Nigdy nie objęła w posiadanie tej nieruchomości, co każe wątpić w to, że nabywając tą nieruchomość w styczniu 2008 roku działała jako szczerzy i rzetelny nabywca. Chociaż w pozwie Prokurator powoływał się na orzeczenia sądowe mające potwierdzać zajmowanie się przez pozwaną (...) sp. z o.o. lichwiarskim obrotem pożyczkowym i pozbawianiem mienia osób wbrew zasadom współzycia społecznego, a orzeczeń tych nie przedłożył, to postępowanie dowodowe w tej sprawie oparte na zeznaniach świadka D. P. potwierdza nieuczciwość kontraktową powyższej spółki. Pozwana spółka nabywając nieruchomość w S. liczyła na osiągnięcie znaczących zysków. Zakupiła nieruchomość za 120.000 zł, a starała się wymóc na małżonkach P. odkupienie jej za 400.000 zł. Podejmowała też działa polegające na zastraszaniu małżonków tylko po to, by nakłonić ich do przyjęcia przedstawianych przez siebie warunków.

Mając na uwadze powyższe wywody cele pozwanych przy zawieraniu kwestionowanej umowy chociaż były różne, ponieważ nie pozostawali oni w znowie (przynajmniej w toku niniejszej sprawy nie zostało to udowodnione przez stronę powodową, podobnie jak związki personalne między P. G. (1) G. O. i spółką (...) sp. z o.o. ) to jednak były sprzeczne z zasadami współzycia społecznego -uczciwości obrotu gospodarczego i jako takie są nieważne w świetle art. 58 § 2 k.c. Dlatego powództwo w stosunku do (...) sp. z o.o. zostało uwzględnione.

W związku z brakiem zajęcia stanowiska w sprawie przez pozwanych (...) sp. z o.o. w stosunku do nich na podstawie art. 339 § 1 k.p.c. wydano wyrok zaoczny.

O kosztach postępowania Sąd orzekł zgodnie z art. 98 k.p.c., jako że pozwani (...) sp. z o.o. przegrali proces w całości. Reprezentującemu pozwanego P. G. (1) kuratorowi dla nieznanego z miejsca pobytu adw. D. B. przyznano wynagrodzenie w oparciu o § 1 ust 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 9 marca 2018 r. w sprawie określenia wysokości wynagrodzenia i zwrotu wydatków poniesionych przez kuratorów ustanowionych dla strony w sprawie cywilnej w związku z § 2 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie, jako 40% stawki minimalnej czyli 4320 zł ( 40% z 10.800 zł). Kurator pozwanego wniósł w odpowiedzi na pozew o przyznanie kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych (k. 97). Nie wskazał aby nakład jego pracy, wartość przedmiotu sporu czy stopień zawichości sprawy uzasadniał przyznanie mu wyższego wynagrodzenia. Wobec ustawowego zwolnienia Prokuratora od kosztów sądowych (art. 96 ust 1 pkt 6 uksc), w skład, których wchodzi wydatki m.in wynagrodzenia kuratorów (art. 5 ust 1 pkt 3) oraz opłata od pozwu w kwocie 13.450 zł, mając na uwadze wynik postępowania na podstawie art. 98 k.p.c. i art. 13 ust 1 uksc kosztami tymi obciążono pozwanych P. G. (1) i pozwaną spółkę solidarnie. Podobnie pozwanych obciążono wydatkami związanymi ze stawiennictwem świadka D. P. w sądzie w wysokości 100 zł (k. 298).

Z uwagi na to, że wobec pozwanej (...) sp. z o.o. zapadł wyrok zaoczny na podstawie art. 333 § 1 pkt 3 k.p.c. punktem I i IV wyroku w stosunku do tej spółki nadano z urzędu rygor natychmiastowej wykonalności.