

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 grudnia 2016 roku

Sąd Okręgowy w Warszawie, XXV Wydział Cywilny

w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Krystyna Stawecka

Protokolant: starszy sekretarz sądowy Marta Stelmasiak

po rozpoznaniu w dniu 6 grudnia 2016 roku w Warszawie,

na rozprawie

sprawy z powództwa **G. K.**

przeciwko **S. B., (...) spółka z o. o w N. na C., K. L. (1), P. L. (1) i P. Z.**

z udziałem Prokuratora okręgowego w Warszawie

o stwierdzenie nieważności czynności prawnych;

1. Stwierdza nieważność czynności prawnej dokonanej w dniu **01 marca 2011** roku przed notariuszem W. Z. (1) w W. w formie aktu notarialnego Rep. A nr (...), w której powódka G. K. udzieliła S. B. pełnomocnictwa do sprzedaży stanowiącego jej własność lokalu mieszkalnego położonego w W. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy M. Wydział VI Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW Nr (...).

2. Stwierdza nieważność czynności prawnej dokonanej w dniu **02 marca 2011 roku** w kancelarii Notarialnej (...) spółka cywilna w P. przed notariuszem T. A. w formie aktu notarialnego Rep. A nr (...), stanowiącej umowę sprzedaży, w której G. K. reprezentowana przez S. B. (1), jednocześnie działającego jako pełnomocnik w imieniu i na rzecz spółki kupującej (...) sp. z o.o. z siedzibą w N. (C.) sprzedała lokal mieszkalny położony w W. przy ul. (...) wraz z prawami związanymi z jego własnością, dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa Wydział VI Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW Nr (...).

3. Stwierdza nieważność czynności prawnej dokonanej w dniu **11 maja 2011 roku** przed notariuszem M. M. (1) z Kancelarii Notarialnej (...) spółka cywilna w B., w formie aktu notarialnego Rep. A nr (...), w której (...) sp. z o.o. z siedzibą w N. (C.), reprezentowana przez S. B. (1) zawarła umowę sprzedaży udziału w wysokości 1/2 w prawie własności lokalu mieszkalnego położonego w W. przy ul. (...) na rzecz K. L. (1) i taki sam udział w wysokości 1/2 – przeniosła na rzecz P. L. (1).

4. Stwierdza nieważność czynności prawnej dokonanej w dniu **11 lipca 2011 roku** przed notariuszem T. B. z Kancelarii Notarialnej w G. w formie aktu notarialnego rep. A nr (...) stanowiącej umowę sprzedaży, na mocy której własność lokalu mieszkalnego położonego w W. przy ul. (...) wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej została przeniesiona przez współwłaścicieli K. L. (1) i P. L. (1) na rzecz P. Z..

5. Zasądza od pozwanych K. L. (1), P. L. (1) i P. Z. na rzecz powódki G. K. kwotę po 7200 (siedem tysięcy dwieście) złotych od każdego z tytułu zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

6. Przyznaje kuratorowi N. F. wynagrodzenie w kwocie 1000 (jeden tysiąc) złotych z tytułu pełnienia funkcji kuratora dla nieznannej z miejsca pobytu pozwanej (...) spółka z o. o w N. na C..

7. **Nakazuje** Skarbowi Państwa – Kasie Sądu Okręgowego w Warszawie wypłacić na rzecz kuratora N. F. wynagrodzenie w kwocie 1000 (jeden tysiąc) złotych.

8. **Nakazuje** pobrać od pozwanych K. L. (1), P. L. (1) i P. Z. na rzecz Skarbu Państwa – Kasa Sądu Okręgowego w Warszawie kwoty po 6967 (sześć tysięcy dziewięćset sześćdziesiąt siedem) złotych od każdego z nich z tytułu nieopłaconej opłaty sądowej, od której powódka była zwolniona.

9. Pozostałe koszty procesu przejmuje na rachunek Skarbu Państwa.

Sygn. akt XXV C 1475/11

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 19 grudnia 2011 roku powódka G. K. wniosła o stwierdzenie, że złożone przez nią oświadczenie woli wobec pozwanego S. B. (1) (dalej: pozwany ad. 1) będące udzieleniem pełnomocnictwa i upoważnienia do sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego w W. przy ul. (...) w dniu 1 marca 2011 r. w formie aktu notarialnego (akt notarialny za rep. A nr (...)) jest nieważne.

Ponadto powódka wniosła o stwierdzenie nieważności- zawartej w oparciu o powyższe pełnomocnictwo- umowy sprzedaży ww. lokalu mieszkalnego na skutek której w dniu 2 marca 2011 r. lokal nabyła spółka (...) sp. z o. o. z siedzibą w N. na C. (dalej: pozwana ad. 2) – akt notarialny za rep. A nr (...).

Powódka wniosła także o zasądzenie od pozwanych kosztów procesu według norm przepisanych (k. 2-9).

Pismem z dnia 26 marca 2012 roku **powódka rozszerzyła powództwo** wnosząc także o stwierdzenie nieważności umowy sprzedaży przedmiotowego lokalu zawartej pomiędzy pozwaną spółką ad 2) a K. L. (1) (pozwany ad. 3) i P. L. (1) (pozwany ad. 4) w dniu 11 maja 2011 w formie aktu notarialnego za rep. A nr (...) oraz umowy sprzedaży lokalu oraz związanego z nim udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu, zawartej pomiędzy K. L. (1) i P. L. (1) a P. Z. (pozwany ad. 5) zawartej w dniu 11 lipca 2011 roku w formie aktu notarialnego za rep A nr (...) (k. 53-57).

W motywach pozwu powódka wskazała, iż na przełomie 2010 i 2011 roku znalazła się w trudnej sytuacji finansowej i chciała uzyskać pożyczkę w wysokości 7000 zł na spłatę zadłużenia w spółdzielni mieszkaniowej. W tym celu zgłosiła się do instytucji udzielającej pożyczek, której dane powzięła z Gazety (...). Powódka podała, iż po kilku dniach zgłosił się do niej przedstawiciel firmy udzielającej pożyczek. W trakcie spotkania mężczyzna wspomniał o konieczności sporządzenia aktu notarialnego jako zabezpieczenia spłaty pożyczki.

W dniu 1 marca 2011 r. powódka udała się do kancelarii notarialnej, do notariusza umówionego przez przedstawiciela firmy udzielającej pożyczki. Była przekonana, że udaje się tam w celu dopełnienia formalności związanych z zabezpieczeniem umowy pożyczki.

Następnie podniosła, iż nigdy nie otrzymała środków mających stanowić pożyczkę i w związku z tym udała się do innej instytucji udzielającej pożyczek tj. (...) przy ul. (...) w W., gdzie przy okazji załatwiania formalności związanych z pożyczką została poinformowana o sprzedaży jej mieszkania pozwanemu ad. 2 tj. (...) Sp. z o. o. z siedzibą w N. na C..

Powódka podkreśliła, iż nigdy nie otrzymała ceny uzyskanej ze sprzedaży lokalu zaś pozwany ad. 1 poświadczył nieprawdę, że cena sprzedaży została powódce zapłacona. Dalej wskazano, iż w dniu 24 czerwca 2011 roku powódka dowiedziała się jej lokal został powtórnie sprzedany- tym razem na rzecz pozwanego ad. 3 K. L. (1) oraz pozwanego ad. 4 P. L. (1), a sprzedającego (pozwanego ad. 2) powtórnie reprezentował pozwany ad. 1 – S. B. (1). Ostatnim nabywcą mieszkania był pozwany ad. 5.

Powódka stoi na stanowisku, iż wszyscy pozwani stanowią grupę znajomych działających wspólnie z góry powziętym zamiarem wprowadzania powódki podstępem w błąd, wyłudzenia od niej niezmiernie szerokiego i niestandardowego w warunkach rynkowych pełnomocnictwa upoważniającego pozwanego ad. 1 do sprzedaży lokalu osobom trzecim.

W odpowiedzi na pozew S. B. (1) (pozwany ad. 1) wniósł o uwzględnienie powództwa w całości.

W ocenie pozwanego ad. 1, sprawa będąca przedmiotem niniejszego postępowania ma swe podłoże w działaniach zorganizowanej grupy przestępczej – być może międzynarodowej – mającej na celu popełnianie przestępstw oszustw w dużych rozmiarach. Pozwany wskazał jednocześnie, iż stał się ofiarą postępowania osób trzecich i niezależnie od wskazanych podstaw powództwa, tj. błędu i pozorności- podniósł, iż nie miał on świadomości ani swobody działania przy podejmowanych przez siebie czynności prawnych, stąd jego zdaniem umowy przenoszące własność lokalu są nieważne. Wskazał, że stawał do aktów notarialnych na polecenie służbowe, by tzw. „słupem” (odpowiedź na pozew, k. 247-255).

Pozwana ad. 2 – spółka (...) spółka z o. o. z siedzibą w N. na C., reprezentowany przez kuratora sądowego, wnosil o uwzględnienie powództwa.

W tym miejscu wskazać należy, iż tutaj. Sąd podejmował właściwe starania celem skutecznego doręczenia pozwanej ad. 2 korespondencji sądowej, a także ustalenia aktualnego adresu pozwanej mającej siedzibę za granicą. Wobec niemożności doręczenia korespondencję pozostawiano w aktach w trybie art. 1135⁵ k.p.c., następnie – wobec nieustalenia aktualnego adresu pozwanej – postanowieniem z dnia 15 lutego 2016 r. ustanowiono kuratora dla nieznannej z miejsca pobytu pozwanej ad. 2 (k. 1474 a.s.).

Pozwany K. L. (1) (pozwany ad. 3) wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki na jego rzecz kosztów postępowania. W uzasadnieniu swojego stanowiska wskazał, iż jego zdaniem udzielone przez powódkę pełnomocnictwo do sprzedaży nieruchomości spełniało niezbędne warunki formalne i było ważne. Pozwany podniósł, iż wraz z P. L. (1) (pozwany ad. 4) nabył przedmiotowy lokal od pozwanej Spółki (pozwana ad. 2) w dobrej wierze (odpowiedź na pozew, k. 619-620 – a.s.).

W odpowiedzi na pozew P. L. (1) (pozwany ad. 4) wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki na jego rzecz kosztów postępowania w sprawie według norm przepisanych. W ocenie pozwanego, właściwym dla powódki działaniem jest skierowane roszczenia wobec swojego pełnomocnika, jeżeli działał wbrew woli mocodawcy. Pozwany wskazał, że nabył wyżej opisaną nieruchomość w dobrej wierze (odpowiedź na pozew, k. 308-313).

P. Z. (pozwany ad. 5) wniósł o oddalenie powództwa w całości. W uzasadnieniu swojego stanowiska poniósł, iż przedmiotowy lokal został zbyty na podstawie prawidłowo udzielonego co do formy pełnomocnictwa notarialnego, tym samym jego zdaniem własność przeszła na zbywcę. Wskazał, że jeśli powódka obecnie uważa, że nie chciała sprzedawać mieszkania i że pełnomocnik działał wbrew jej interesowi to w takim wypadku posiada ona wobec pozwanego ad. 1 roszczenie odszkodowawcze. On zaś nabył wyżej opisaną nieruchomość w dobrej wierze, zapłacił całość ceny, a ponadto na zakup powyższej nieruchomości zaciągnął kredyt, który obecnie spłaca i spłacać będzie musiał niezależnie od wyniku przedmiotowego postępowania oraz pomimo, iż z zakupionej nieruchomości w żaden sposób obecnie nie korzysta (odpowiedź na pozew, k. 225-228).

Prokurator Okręgowy w Warszawie wnosil o uwzględnienie powództwa(k. 1512 a.s.).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka nabyła przedmiotowy lokal mieszkalny, położony przy ulicy (...) w W., dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa Wydział VI Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW Nr (...) na podstawie umowy o

ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego oraz przeniesienie jego własności z dnia 19 lutego 2010 r., sporządzonej w formie aktu notarialnego, rep. A nr (...), przez notariusz M. G. w W. (k. 15 – a.s.).

Na przełomie 2010 i 2011 roku powódka znalazła się w trudnej sytuacji finansowej i chciała uzyskać pożyczkę w kwocie 7 000 złotych w celu spłaty zadłużenia powstałego z tytułu czynszu i innych opłat w Spółdzielni Mieszkaniowej.

W tym celu zgłosiła się do instytucji udzielającej pożyczek, która zamieściła ogłoszenie w Gazecie (...).

Po kilku dniach zgłosił się do niej mężczyzna, przedstawił się jako **K. L. (1)** i podał się za przedstawiciela firmy zajmującej się udzielaniem pożyczek. **Mężczyzna ten w relacjach z pozwanym S. B. (1) przedstawiał się jako M. M. (2), a w rzeczywistości był to K. L. (1). Powódka rozpoznała na zdjęciu tego mężczyznę, który przedstawił się jej jako K. L. (1) (k. 1293 a.s.).**

W trakcie spotkania mężczyzna wspomniał o konieczności sporządzenia aktu notarialnego jako zabezpieczenia spłaty pożyczki. Powódka złożyła swoje czytelne podpisy na dwóch czystych kartkach papieru formatu A4 - w prawym dolnym rogu, miała przygotować kserokopię dowodu osobistego, kserokopię decyzji o przyznaniu świadczenia rentowego oraz potwierdzenie prawa własności do przedmiotowego lokalu.

Kwota pożyczki nigdy nie została wypłacona powódce.

W dniu 1 marca 2011 r. powódka udała się do notariusza umówionego przez przedstawiciela firmy udzielającej pożyczki. **Była przekonana, że udaje się do kancelarii notarialnej w celu dopełnienia formalności związanych z zabezpieczeniem umowy pożyczki** (k. 1196 a.s. zeznania powódki).

W dniu 1 marca 2011 roku przed notariuszem W. Z. (2) w W., powódka udzieliła na rzecz pozwanego ad. 1 - S. B. (1) w formie aktu notarialnego nr rep. (...) pełnomocnictwa do sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego w W. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa Wydział VI Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW Nr (...).

Ponadto pełnomocnik powódki w oparciu o w/w pełnomocnictwo mógł dokonać darowizny, zamiany, wynajęcia, zarządu oraz administracji wyżej opisanego lokalu na warunkach według uznania. Mógł również reprezentować powódkę we wszelkich sprawach przed organami administracji państwowej i samorządowej, urzędami, w tym Urzędem Skarbowym, osobami fizycznymi i prawnymi, sądem wieczystoksięgowym, które w związku z udzielonym pełnomocnictwem okazały się niezbędne. Mógł również składać w jej imieniu wszelkie oświadczenia, wnioski, pisma i podania, regulować należności, dokonywać odbioru wszelkich dokumentów związku z umowami oraz do dokonywać wszelkich innych czynności, które mogły okazać się konieczne - § 1 aktu notarialnego.

Jak wynika z udzielonego pełnomocnictwa, pełnomocnik mógł być drugą stroną czynności prawnej, jak również miał prawo udzielania dalszych pełnomocnictw - jak zapisano w § 2 aktu notarialnego z dnia 1/03/2011 r. (akt notarialny, k. 11-12 – a.s.).

Powódka za powyższą czynność nie zapłaciła notariuszowi. Dane pełnomocnika dostarczyli reprezentanci pozwanej ad. 2, oni także uiszcili opłatę za udzielenie pełnomocnictwa.

Już w dniu następnym - 2 marca 2011 roku w kancelarii notarialnej (...) spółka cywilna **w P.**, przed notariuszem T. A. sporządzono akt notarialny nr rep. A (...), z którego wynika, że nieobecna tam **powódka reprezentowana przez S. B. (1)** (pozwanego ad. 1), który działał w jej imieniu i na jej rzecz, a jednocześnie działający jako pełnomocnik w imieniu i na rzecz spółki pod firmą (...) sp. z o.o. z siedzibą w N. (C.) zawarła **umowę sprzedaży** wyżej wymienionej nieruchomości.

W imieniu powódki pełnomocnik oświadczył, że przedmiotową nieruchomość **sprzedaje pozwanej spółce ad. 2**, a w imieniu spółki (...) oświadczył, iż lokal mieszkalny kupuje na jej rzecz (§1 i §2 aktu notarialnego z dnia 02/03/2011

r.). **Pozwany ad. 1 oświadczył również, że powódka najpóźniej do 14 marca 2011 roku zobowiąże się wydać lokal mieszkalny stronie kupującej i co do tego obowiązku podda się egzekucji - § 3 aktu notarialnego z dnia 2/03/2011 r.** (k. 13-18 – a.s.).

Pozwany ad. 1 - S. B. (1) działając jako pełnomocnik zawarł dwukrotnie umowy sprzedaży lokalu stanowiącego własność powódki. Pozwany ad. 1 nie znał okoliczności udzielenia mu przez powódkę pełnomocnictwa, nigdy nie widział powódki.

O przystąpieniu do aktu notarialnego pozwany ad. 1 dowiedział się od swojego pracodawcy w przeddzień dokonywania opisanych wyżej czynności prawnych z treści umowy zlecenia z C. R. zawarta z przedstawicielem spółki (...) – k. 277-278, k. 279).

Pozwany S. B. (1) nie posiadał żadnych dokumentów koniecznych do dokonania tej czynności, nie zapłacił za sporządzenie aktu ani nie uregulował jakiegokolwiek należności. Przy sporządzeniu aktu asystowali mu jeszcze dwaj mężczyźni (zeznania pozwanego ad. 1). Na mocy umowy zlecenia z 14 lutego 2011 r. pozwany S. B. miał wykonywać wszelkie czynności zleczone jako pełnomocnik określonej w pełnomocnictwie osoby.

Reprezentanci pozwanej ad. 2 wykorzystali przy tym niewiedzę oraz życiową nieporadność pozwanego ad. 1 (dokumentacja medyczna – k. 268-269) i posługiwali się jego osobą w realizacji swojego zamierzonego i przygotowanego wcześniej planu działania, który nosi cechy podstępny. Pozwany S. B. jak wynika z dokumentacji medycznej (...) w W. cierpi na organiczne zaburzenia osobowości oraz obustronny niedosłuch zmysłowo-nerwowy umiarkowany. Na mocy orzeczenia z 21 maja 2012 r. pozwany S. B. został zaliczony do lekkiego stopnia niepełnosprawności (k. 258 i 268 a.s.).

Nie otrzymawszy kwoty pożyczki o fakcie zbycia mieszkania powódka dowiedziała się dopiero, gdy po kilku tygodniach udała się do innej instytucji udzielającej pożyczek - (...) przy ul. (...) w W., gdzie przy okazji załatwiania formalności związanych z przyznaniem pożyczki została poinformowana przez urzędniczkę która sprawdziła księgę wieczystą lokalu powódki o dokonanej sprzedaży jej mieszkania pozwanemu ad. 2 tj. (...) sp. z o. o. z siedzibą w N. na C. (zeznania świadka B. T. na k. 1286 a.s.).

W wyniku przebiegu opisanych zdarzeń powódka nie otrzymała środków mających stanowić pożyczkę. Powódka także nigdy nie otrzymała żadnych pieniędzy ze sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego przy ulicy (...) w W. (zeznania powódki).

W dniu 11 maja 2011 roku przed notariuszem M. M. (1) z Kancelarii Notarialnej (...) spółka cywilna w **B.**, rep. A nr (...), pozwana spółka (...) (pozwana ad. 2) reprezentowana przez S. B. (1) (pozwanego ad. 1), zawarła kolejną **umowę sprzedaży** ww. lokalu na podstawie której udział w wysokości 1/2 w prawie własności przedmiotowego lokalu wraz ze związanym z własnością tego lokalu udziałem w nieruchomości wspólnej **przeniosła na rzecz K. L. (1) (pozwanego ad. 3 i taki sam udział w wysokości 1/2 przeniesiono na rzecz P. L. (1) (pozwanego ad. 4)**. Do aktu w imieniu pozwanych ad. 3 i ad. 4 stanął ich pełnomocnik.

Strony w przedmiotowej umowie uzgodniły, że wydanie nieruchomości we władanie kupujących nastąpi do dnia 16 maja 2011 roku, ponadto pozwana (ad. 2) poddała się rygorowi egzekucji co do obowiązku wydania nieruchomości na rzecz kupujących. Niezależnie od powyższych uzgodnień, pozwana (ad. 2) przeniosła nieodpłatnie na rzecz pozwanych ad. 3 oraz ad. 4 roszczenie przeciwko G. K. (powódce) o wydanie nieruchomości.

Następnie, **w dniu 11 lipca 2011 roku** przed notariuszem T. B. z Kancelarii Notarialnej w **G.** rep. A (...) została zawarta następną **umowa sprzedaży**, na mocy której ww. nieruchomości wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej została przeniesiona przez właścicieli (pozwanych ad. 3 i ad. 4) w częściach równych **na rzecz P. Z.** (pozwanego ad. 5). W § 5 ust. 1 umowy, strony oświadczyły, że wydanie nieruchomości kupującemu już nastąpiło.

Powódka dopiero w dniu 24 czerwca 2011 roku dowiedziała się jej lokal został powtórnie sprzedany- tym razem na rzecz pozwanego ad. 3 K. L. (1), a następnie na rzecz pozwanego ad. 4 P. L. (1).

Pozwany P. Z. zaciągnął kredyt hipoteczny w (...) Bank S.A. w W. w dniu 8 lipca 2011 r. na sfinansowanie zakupu prawa własności lokalu nr (...) położonego w W. przy ul. (...). Jako zabezpieczenie prawne kredytu ustanowiono hipotekę do kwoty 608 790 zł na przedmiotowej nieruchomości (umowa nr (...)- k. 210-2018).

Strony zawartej w dniu 11 lipca 2011 roku umowy zawarły następną umowę w dniu 24 listopada 2011 roku przed notariuszem R. G. z Kancelarii Notarialnej w G. złożyły oświadczenie, **że zapis z umowy z dnia 11 lipca 2011 roku w § 5 ust. 1 jest niezgodny ze stanem faktycznym, bowiem P. Z. (pozwany ad. 5) do dnia 24 listopada 2011 roku nie został wprowadzony w posiadanie przedmiotowego lokalu, gdyż nadal zajmowany jest on przez pierwotnego właściciela - G. K. (powódka).** Sprzedający (pozwany ad. 3 i ad. 4) zobowiązali się wydać przedmiotowy lokal kupującemu do dnia 25 listopada 2011 roku, przy czym co do obowiązku wydania nieruchomości w stanie wolnym, tj. opróżnionym z wszelkich rzeczy i osób reprezentujących prawa strony sprzedającej, poddali się z mocy aktu egzekucji zgodnie z art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. Ponadto strona sprzedająca powyższą nieruchomość (pozwany ad. 3 i ad. 4) oświadczyła, że przysługujące jej roszczenie wobec G. K. o wydanie nieruchomości, przenosi nieodpłatnie na rzecz kupującego (pozwany ad. 5), który to roszczenie przyjmuje (k. 42).

W dniu 06 lutego 2012 roku przed notariuszem P. S. w kancelarii notarialnej w W. (akt notarialny rep. A nr (...)), P. G., obywatel C., działający jako Dyrektor Spółki „(...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w N. (C.) działając w imieniu i na rzecz reprezentowanej spółki oświadczył, że odwołuje pełnomocnictwo udzielone S. B. (1), sporządzone przez asesora notarialnego A. S. zastępcę Notariusza w W. P. S., aktem notarialnym za rep. A nr (...) (k. 299-300 – a.s.).

W tym samym dniu także przed notariuszem P. S. (akt notarialny rep. A nr (...)), P. G., obywatel C., działający jako Dyrektor Spółki „(...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w N. (C.) działając w imieniu i na rzecz reprezentowanej spółki oświadczył, że odwołuje pełnomocnictwo udzielone S. B. (1), sporządzone przez asesora notarialnego A. S. zastępcę Notariusza w W. P. S., aktem notarialnym za rep. A nr (...) (k. 301-304 – a.s.).

Pismem z dnia 27 lutego 2012 r. skierowanym do pozwanego ad. 1 i adw. 2 powódka uchyliła się od skutków prawnych oświadczenia woli: pełnomocnictwa oraz oświadczenia woli złożonego dnia 2 marca 2011 r. (pisma k. 73, k. 74, k. 76, k. 78; dowody nadania – k. 75, k. 77, k. 79).

Powódka do chwili obecnej mieszka w przedmiotowym lokalu, uiszcza wszelkie opłaty. W księdze wieczystej jako właściciel ujawniony jest P. Z. (odpis z ksiąg wieczystej –k. 58-70). P. Z. zastraszał powódkę, nachodził ją (zeznania B. S.), wysyłał do niej maile (wydruki – k. 80-86). Wszystkie te działania miały spowodować wyprowadzenie się lokatorów z mieszkania (zeznania R. K.). Pozwany P. Z. wystawił przedmiotowy lokal na sprzedaż. Wszczęto postępowanie egzekucyjne opróżnienia lokalu, które jednak zostało zawieszono wobec toczącego się powództwa przeciwegzekucyjnego (dokumenty z k. 628 i k. 629).

Prokuratura Okręgowa w Gdańsku prowadziła śledztwo w sprawie o sygn. akt (...) przeciwko K. L. (1), P. L. (1), P. Z., A. Z., M. R. i A. K., którego przedmiotem były **oszustwa** podejrzanych K. L. (1) i P. L. (1) polegające na zawieraniu umów pożyczek z osobami będącymi w trudnej sytuacji finansowej i nie mającymi możliwości uzyskania kredytu z banku z uwagi na inne zadłużenia lub sytuację majątkową, a które były właścicielami nieruchomości w celu doprowadzenia ich do niekorzystnego rozporządzenia mieniem poprzez przeniesienie prawa własności. Nieruchomości stanowiły zabezpieczenie udzielonych pożyczek. K. L. (1) i P. L. (1) wykorzystując niekorzystne dla pożyczkobiorców zapisy umów lub pełnomocnictw sprzedawali mieszkania osobom trzecim udaremniając pokrzywdzonym możliwość odzyskania nieruchomości.

Pozwani w sprawie – P. Z. oraz A. Z. i M. R. brali udział w czynnościach zmierzających do przenoszenia własności tych nieruchomości. P. Z. wziął udział w 6 takich transakcjach zakupując 6 mieszkań, które w krótkim czasie odsprzedawał osobom trzecim. A. Z. i M. R. doprowadzały do zakupu mieszkań pochodzących z przestępstw popełnianych na szkodę tych osób działając jako udziałowczynie spółki pośrednictwa w obrocie nieruchomościami (...) sp. z o.o. w G..

Powódka została powiadomiona przez Prokuraturę Okręgową w Gdańsku, że akt oskarżenia przeciwko K. L. (1) oskarżonemu z art. 286 par. 1 i 3 k.k. i in. w sprawie o sygn. PO II Ds. 6.2016 został przesłany do Sądu Okręgowego w Gdańsku w dniu 9 listopada 2016 r. (k. 1504 a.s.).

Z postanowienia Prokuratura Okręgowego w Gdańsku z dnia 9 listopada 2016 r.

(k. 1505 a.s.) wynika, że śledztwo przeciwko A. K. zostało zawieszono z uwagi na trwające poszukiwania podejrzanego.

W aktach sprawy znajduje się postanowienie o umorzeniu śledztwa w stosunku do m.in. P. Z. uznając, że nie miał on pełnej wiedzy o okolicznościach, w których doszło do nabycia mieszkań przez K. L. i P. L. oraz, że mieszkania pochodziły z przestępstwa (k. 1115 a.s.).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o powołane powyżej dokumenty, a także zeznania świadków B. T. (k. 1286), R. K. (k. 1286-1288 a.s.), B. S. (k. 1194-1196, zeznania powódki (k. 1196, 1508-1509,) oraz pozwanego S. B. (1) (k. 1197-1199, k. 1509-1511).

Sąd nie znalazł żadnych podstaw do odmówienia wiarygodności tym dokumentom i powołanym zeznaniom.

Zeznania świadka W. Z. (2) (k. 1192-1194) Sąd pominął w toku rekonstrukcji stanu faktycznego albowiem świadek nie posiadał informacji, co do okoliczności istotnych z punktu widzenia rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Z uwagi na upływ czasu świadek nie pamiętał też wielu okoliczności dotyczących zdarzenia.

Sąd zważył, co następuje.

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

W tym miejscu wskazać należy, iż powództwo skierowane przez powódkę jest powództwem o ustalenie z art. 189 k.p.c.

Przesłanką merytoryczną powództwa o ustalenie jest interes prawny, rozumiany jako potrzeba ochrony sfery prawnej powoda, którą może uzyskać przez samo ustalenie stosunku prawnego lub prawa.

Zgodnie z art. 189 k.p.c. powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Oznacza to, że powódka w pierwszej kolejności winna wykazać swój interes prawny w żądaniu ustalenia. Uznaje się, że interes prawny zachodzi wówczas, jeżeli sam skutek, jaki wywoła uprawomocnienie się wyroku ustalającego, zapewni powodowi ochronę jego prawnie chronionych interesów, czyli definitywnie zakończy spór istniejący lub prewencyjnie zapobiegnie powstaniu takiego sporu w przyszłości (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 czerwca 2009 r., sygn. akt II CSK 33/09, LEX nr 5157730).

Interes prawny zachodzi wówczas, gdy istnieje niepewność danego prawa lub stosunku prawnego, zarówno z przyczyn faktycznych, jak i prawnych. Niepewność ta powinna być obiektywna, a nie tylko subiektywna, tj. według odczucia powoda. Interes prawny wyraża się więc w usunięciu niepewności stanu prawnego (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 kwietnia 1981 r., sygn. akt III CZP 17/81, Legalis nr 22576). Interes prawny może wynikać z bezpośredniego zagrożenia prawa powoda lub zmierzać do zapobieżenia temu zagrożeniu. Godzi się jednak podkreślić, że uzależnienie powództwa o ustalenie od interesu prawnego trzeba pojmować elastycznie, z uwzględnieniem celowościowej jego wykładni, konkretnych okoliczności danej sprawy i wreszcie tego, czy w drodze innego powództwa, zwłaszcza powództwa o świadczenie, strona może uzyskać pełną ochronę swoich praw. Wskazać należy, iż interes prawny powinien istnieć w chwili wytoczenia powództwa. Skoro jednak sąd wydaje wyrok, biorąc pod uwagę stan rzeczy w chwili zamknięcia rozprawy (art. 316 § 1 k.p.c.), można przyjąć, że interes prawny musi zaistnieć najpóźniej w chwili wydawania wyroku.

Interes prawny powódki polega na usunięciu niepewności stanu prawnego. Strona powodowa na skutek udzielenia pełnomocnictwa i umów sprzedaży zawartych w oparciu o powyższe pełnomocnictwo/będących konsekwencją udzielonego pełnomocnictwa utraciła prawo do swojego mieszkania. Skuteczne uchylenie się od skutków oświadczenia woli pociągnie za sobą zaistnienie nieważności opisanych w stanie faktycznym czynności prawnych.

Mając powyższe na uwadze w ocenie Sądu w sprawie niniejszej interes prawny powódki został wykazany.

Na wadę oświadczenia woli osoby fizycznej lub prawnej może powoływać się każdy, kto ma w tym interes prawny żądając ustalenia nieważności określonej czynności prawnej podjętej w wyniku oświadczenia woli dotkniętego jedną z wad wymienionych w kodeksie cywilnym.

Powódka G. K. powołując się na wady oświadczenia woli w postaci pozorności, błędu istotnego co do treści czynności prawnej oraz działania w warunkach podstępku wniosła o:

- stwierdzenie, że złożone przez nią oświadczenie woli wobec pozwanego S. B. (1) - będące udzieleniem pełnomocnictwa i upoważnienia do sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego w W. przy ul. (...) w dniu 1 marca 2011 r. w formie aktu notarialnego (akt notarialny za rep. A nr (...)) jest nieważne;
- stwierdzenie nieważności zawartej w oparciu o powyższe pełnomocnictwo, umowy sprzedaży ww. lokalu mieszkalnego na skutek której w dniu 2 marca 2011 r. lokal nabyła spółka (...) Sp. z o. o. z siedzibą w N. na C. akt notarialny za rep. A nr (...);

a także o stwierdzenie nieważności:

- umowy sprzedaży przedmiotowego lokalu zawartej pomiędzy pozwaną spółką (...) sp. z o.o. a K. L. (1) i P. L. (1) w dniu 11 maja 2011 w formie aktu notarialnego za rep. A nr (...)
- umowy sprzedaży lokalu oraz związanego z nim udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu, zawartej pomiędzy K. L. (1) i P. L. (1) a P. Z. zawartej w dniu 11 lipca 2011 roku w formie aktu notarialnego za rep A nr (...).

Nieważne jest oświadczenie woli złożone drugiej stronie za jej zgodą dla pozorów. Jeżeli oświadczenie takie zostało złożone dla ukrycia innej czynności prawnej, ważność oświadczenia ocenia się według właściwości tej czynności. Pozorność oświadczenia woli nie ma wpływu na skuteczność odpłatnej czynności prawnej, dokonanej na podstawie pozornego oświadczenia, jeżeli wskutek tej czynności osoba trzecia nabywa prawo lub zostaje zwolniona od obowiązku, chyba że działała w złej wierze (**art. 83 § 1 i 2 k.c.**).

W razie błędu co do treści czynności prawnej można uchylić się od skutków prawnych swego oświadczenia woli. Jeżeli jednak oświadczenie woli było złożone innej osobie, uchylenie się od jego skutków prawnych dopuszczalne jest tylko wtedy, gdy błąd został wywołany przez tę osobę, chociażby bez jej winy, albo gdy wiedziała ona o błędzie lub mogła z łatwością błąd zauważyć; ograniczenie to nie dotyczy czynności prawnej nieodpłatnej (**art. 84 § 1 k.c.**). Można powoływać się tylko na błąd uzasadniający przypuszczenie, że gdyby składający oświadczenie woli nie działał pod wpływem błędu i oceniał sprawę rozsądnie, nie złożyłby oświadczenia tej treści - błąd istotny (art. 84 k.c. § 2).

Korelujący z przepisem art. 84 k.c. art. 86 k.c. stanowi, iż jeżeli błąd wywołała druga strona podstępnie, uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu może nastąpić także wtedy, gdy błąd nie był istotny, jak również wtedy, gdy nie dotyczył treści czynności prawnej (art. 86 § 1 k.c.).

Błąd zachodzi wówczas, gdy występuje niezgodność między rzeczywistością a jej odbiciem w świadomości danego podmiotu. Przesłanki prawnej doniosłości błędu nie są jednorodne. Ich liczba i charakter uzależnione zostały w dużej mierze od rodzaju czynności prawnej. Stanowiący normę podstawową art. 84 KC wyodrębnia dwa rodzaje kryteriów prawnie relewantnego błędu, t.j. te, których wystąpienie jest nieodzowne dla uznania błędu za prawnie doniosłą wadę oświadczenia woli, oraz te, które wystąpić muszą dodatkowo przy pewnych typach czynności prawnych i łącznie z

pierwszymi uzasadniają przyjęcie prawnej doniosłości błędu. W każdej sytuacji błąd musi spełniać dwa kryteria, a mianowicie musi być błędem co do treści czynności prawnej oraz być istotny. Obie te cechy muszą występować łącznie. Pojęcie błędu co do czynności prawnej, użyte przez ustawodawcę w art. 84 KC jest szersze niż sformułowanie „błąd co do treści oświadczenia woli”. Oznacza bowiem, iż mylne wyobrażenie dotyczyć może jakiegokolwiek elementu czynności prawnej, ponieważ zsumowanie wszystkich składników (prawdziwie i fałszywie przedstawionych) tworzy w rezultacie nieprawidłowy obraz całości. Mówiąc ogólnie, błąd co do treści czynności prawnej, oznacza w istocie błąd co do okoliczności wchodzących w skład treści tejże czynności (wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie - I Wydział Cywilny z dnia 30 marca 2016 r. I ACa 956/15, Legalis nr 1482644).

Błąd o którym mowa w art. 84 KC, obejmuje także błąd co do prawa. Dotyczy to m.in. mylnego wyobrażenia o skutkach prawnych wynikających ze złożonego oświadczenia woli (wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 8 marca 2012 r. III CSK 221/11 Legalis nr 524823).

Kodeks cywilny nie zawiera definicji podstępu. W potocznym rozumieniu jest to świadome wywołanie u drugiej osoby fałszywego obrazu jakiegoś faktu, sytuacji lub przekonania po to, aby skłonić ją do określonego postępowania. Celem podstępnego działania jest wprowadzenie drugiej osoby w błąd po to, żeby dokonała określonej czynności prawnej. **Działanie podstępne jest zawsze naganne z punktu widzenia ocen etycznych.** Powodem tego jest wdarcie się w sferę osobowości innej osoby i doprowadzenie na podstawie zasugerowanych jej przesłanek rozumowania do dokonania określonej czynności prawnej. Zdecydowanie ujemna etycznie ocena podstępu jest motywem surowego potraktowania przez prawo skutków błędu wywołanego nim. **Przejawia się to w zerwaniu więzi między błędem a treścią czynności prawnej i kwalifikacją błędu jako istotnego.** Uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu jest ułatwione, bo może nastąpić nawet wtedy gdy błąd nie był obiektywnie istotny albo nie dotyczył treści czynności prawnej, lecz tylko okoliczności spoza niej (np. sfery motywacyjnej - błąd w pobudce (tak: wyrok Sądu Najwyższego z 10 września 1997 r. I PKN 251/97, Legalis nr 31548, wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach - I Wydział Cywilny z dnia 14 stycznia 2014 r. I ACa 520/13 Legalis nr 1062635, wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 9 września 2004 r. II CK 498/03, Legalis nr 83617).

Podstęp zakłada celowe, umyślne działanie sprawcy skierowane na wywołanie takiego niezgodnego z prawdą obrazu rzeczywistości u osoby, na wolę której oddziałuje, by zdolny on był do nakłonienia jej do złożenia oświadczenia woli określonej treści. Działanie podstępne jest zawsze działaniem zawinionym i umyślnym. Przejawia się albo w zamiarze bezpośrednim (dolus directus) albo w zamiarze ewentualnym (dolus eventualis), a zatem chęci lub przynajmniej godzenia się na wywołanie fałszywego obrazu rzeczywistości w umyśle kontrahenta (wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie - I Wydział Cywilny z dnia 30 marca 2016 r. I ACa 956/15, Legalis nr 1482644).

Dla uznania iż w konkretnym wypadku zachodzi podstęp prawnie istotny muszą być spełnione kumulatywnie dwie przesłanki, a mianowicie: a) podstępne wywołanie błędu przez autora podstępu; b) złożenie oświadczenia woli pod jego wpływem przez drugą osobę. Normatywna postać tej wady oświadczenia woli wymaga by naganne zachowanie się autora podstępnie było skierowane w stosunku do osoby, u której błąd zamierza się wywołać oraz by zachowanie to stanowiło przyczynę sprawczą tegoż błędnego przeświadczenia. Charakter samego błędu nie ma decydującego znaczenia. Liczy się tylko samo podstępne wprowadzenie w błąd będące bezprawiem cywilnym (wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 23 marca 2000 r. II CKN 805/98, Legalis nr 81842)

Podstęp jest błędem kwalifikowanym, umyślnie wywołanym w celu złożenia oświadczenia woli pod wpływem takiego błędu. Podstępu może dopuścić się druga strona danej czynności prawnej albo osoba trzecia. Podstęp osoby trzeciej jest jednoznaczny z podstępem strony tylko wtedy, gdy ta strona wiedziała o podstępie i nie zawiadomiła o nim drugiej stronie albo jeżeli czynność prawna była nieodpłatna (wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 19 października 1995 r. I ACr 514/95, Legalis nr 33820).

Przechodząc na grunt rozstrzyganej sprawy Sąd uznał, że w ustalonym stanie faktycznym G. K. była uprawniona do uchylenia się od skutków prawnych swojego oświadczenia woli z powodu błędu istotnego co do treści czynności prawnej dokonanej także w warunkach podstępu i pozorności następujących po sobie czynności prawnych. .

W pierwszej kolejności należy odnieść się do udzielonego w dniu 1 marca 2011 r. przez powódkę pełnomocnictwa S. B. (1):

Bezspornym jest, iż w dniu 1 marca 2011 r. przed notariuszem W. Z. (2) w W., powódka udzieliła na rzecz pozwanego ad. 1 - S. B. (1) w formie aktu notarialnego nr rep. (...) pełnomocnictwa do sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego w W. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy M. Wydział VI Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW Nr (...). Ponadto pełnomocnik powódki w oparciu o udzielone pełnomocnictwo mógł dokonać darowizny, zamiany, wynajęcia, zarządu oraz administracji wyżej opisanego lokalu na warunkach według uznania. Mógł również reprezentować powódkę we wszelkich sprawach przed organami administracji państwowej i samorządowej, urzędami, w tym Urzędem Skarbowym, osobami fizycznymi i prawnymi, sądem wieczystoksięgowym, które w związku z udzielonym pełnomocnictwem okażą się niezbędne. Mógł również składać w jej imieniu wszelkie oświadczenia, wnioski, pisma i podania, regulować należności, dokonywać odbioru wszelkich dokumentów związku z umowami oraz do dokonywać wszelkich innych czynności, które mogły okazać się konieczne (§ 1 aktu notarialnego). Jak wynika z udzielonego pełnomocnictwa, pełnomocnik mógł być drugą stroną czynności prawnej, jak również miał prawo udzielania dalszych pełnomocnictw (§ 2 aktu notarialnego).

Sąd przyjął, że powódka udzielając pozwanemu ad. 1 pełnomocnictwa do bezwarunkowej sprzedaży należącej do niej nieruchomości pozostawała w błędzie wywołanym podstępny działaniem pozwanego i dla pozorów, bowiem sporządzono go w celu ukrycia innej czynności prawnej jaką było wielokrotne zbycie mieszkania powódki, które miało stanowić jedynie zabezpieczenia udzielonej pożyczki, do finalizacji której nie doszło. Powódka nigdy nie zamierzała wywołać takiego skutku prawnego i pozbawić się mieszkania. (k. 56 a.s.).

Jak wynika bowiem ze zgromadzonego materiału dowodowego jedynym celem udzielenia pełnomocnictwa było uzyskanie przez powódkę pożyczki – a nieudzielona pożyczka została zabezpieczona takim pełnomocnictwem, które wykorzystano do podstępnego przejęcia nieruchomości powódki.

Odwołując się do treści art. 65 § 1 k.c. oświadczenie woli powódki należy tłumaczyć zatem tak, że nie obejmowało ono jej umocowania do zbycia nieruchomości.

Działania pozwanego ad. 2 i 3 wywołały niezgodne z rzeczywistością wyobrażenie powódki składające oświadczenie o jego przedmiocie, okolicznościach towarzyszących jego złożeniu lub też o skutkach czynności prawnej. Należy przyjąć, że gdyby powódka składając oświadczenie woli nie działała pod wpływem błędu i oceniała sprawę rozsądnie, nie złożyłaby oświadczenia tej treści.

Powódka była przekonana, że udaje się do kancelarii notarialnej w celu dopełnienia formalności związanych wyłącznie z zabezpieczeniem umowy pożyczki.

Mylne zaś wyobrażenie o skutkach prawnych wynikających ze złożonego oświadczenia woli wywołane zostało podstępnie. Podstępne działanie polegało na intencjonalnym przedstawieniu fałszywych informacji przez pozwanego ad. 3 na temat warunków dotyczących udzielenia pożyczki i ukrycie zaplanowanego oszustwa mającego na celu niekorzystne rozporządzenie mieszkaniem powódki.

Wykorzystując trudną sytuację finansową powódki, przedstawiciele pozwanej ad. 2 oraz pozwany ad. 3 uzależnili uzyskanie przez powódkę pożyczki od konieczności sporządzenia pełnomocnictwa do sprzedaży nieruchomości jako zabezpieczenia spłaty pożyczki. Choć powódka zdecydowała się udzielić żądanego pełnomocnictwa, nie otrzymała środków mających stanowić pożyczkę, a następnego dnia po udzieleniu pełnomocnictwa sprawcy dokonali kolejnych sprzedaży lokalu stanowiącego jej własność. Powódka nigdy nie otrzymała też pieniędzy ze sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego przy ulicy (...) w W..

Mając na uwadze powyższe Sąd stwierdził nieważność czynności prawnej dokonanej w dniu 01 marca 2011 roku przed notariuszem W. Z. (1) w W. w formie aktu notarialnego Rep. A nr (...), w której powódka G. K. udzieliła S. B. pełnomocnictwa do sprzedaży stanowiącego jej własność lokalu

mieszkalnego położonego w W. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa Wydział VI Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW Nr (...).

W konsekwencji powyższego, Sąd stwierdził nieważność umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w W. przy ul. (...), zawartej w dniu 2 marca 2011 r. pomiędzy powódką w imieniu której i na rzecz której działał S. B. (1) na podstawie ww. pełnomocnictwa a pozwaną spółką (...) sp. z o.o.

Jak już wskazano powyżej głównym celem powódki, do którego osiągnięcia usilnie dążyła, było uzyskanie niewysokiej pożyczki. Obiecana przez pozwanych ad. 2 i 3 kwota była w przeświadczeniu powódki szybkim rozwiązaniem jej problemów finansowych. Powódka liczyła się z koniecznością udzielenia pełnomocnictwa do sprzedaży lokalu położonego w W. przy ul. (...) – pełnomocnictwo miało jedynie zabezpieczyć spłatę pożyczki i na takie rozwiązanie godziła się powódka. W takim też celu stawiała się w dniu 1 marca 2011 r. u notariusza. W jej przekonaniu dokonywane czynności miały służyć jedynie zabezpieczeniu pożyczki. Powódka nie sądziła, że zanim otrzyma kwotę pożyczki to aktem tym wyzbywa się własności nieruchomości na rzecz pozwanego ad. 2.

Zaistniały błąd polega w niniejszej sprawie na niezgodności między wolą powódki, a treścią złożonego przez nią oświadczenia. Powódka tkwiła w mylnym wyobrażeniu co do tego, jakiej czynności faktycznie dokonała.

W sprawie zostało dowiedzione, że treść przekazywanych powódce informacji przed udzieleniem przez nią pełnomocnictwa i zawarciem umowy sprzedaży była kłamliwe, nie odpowiadająca rzeczywistości, co miało skłonić powódkę do podpisania pełnomocnictwa, a następnie podpasania w jej imieniu i na jej rzecz umowy sprzedaży.

Działanie takie należy niewątpliwie zakwalifikować jako działanie podstępne ze strony pozwanych ad. 2 i 3 posługujących się osobą pozwanego ad. 1 - S. B. (1).

Nieważność umowy z dnia 1 marca 2011 r. od chwili jej zawarcia pociąga za sobą konsekwentnie nieważność kolejnych umów dotyczącej tego samego przedmiotu a dokonanych w warunkach pozorności:

- umowy z dnia 11 maja 2011 roku, w której stronami są (...) sp. z o.o. z siedzibą w N. (C.), reprezentowana przez S. B. (1) oraz K. L. (1) i P. L. (1) .

- umowy z dnia 11 lipca 2011 roku, w której stronami są K. L. (1) i P. L. (1) oraz P. Z..

W obliczu ustalonych okoliczności stanowiących o wadach oświadczenia woli powódki oraz sposobie postępowania wszystkich pozwanych ukierunkowanych na bezprawne przejęcie własności mieszkania powódki nacechowanym podstępem i pozornością

Sąd uznał zarzut, że pozwani ad. 3, ad. 4 i ad. 5 pozostawali w dobrej wierze w chwili zawierania umów sprzedaży za chybiony. Pozwani K. L. (1), P. Z. i P. L. (1) nie mogli działać w dobrej wierze, skoro razem nabywali nieruchomość najpierw na współwłasność wiedząc przy tym skąd pochodzi mieszkanie i w jakich okolicznościach zostało nabyte przez spółkę (...), razem przyjeżdżali do mieszkania powódki działając w zмовie. Pozwani niewątpliwie stanowią grupę znajomych, zwracali się do siebie po imieniu, która ze sobą współpracowała w celu osiągnięcia nieuprawnionych korzyści finansowych kosztem powódki.

Osoba K. L. (1) jest jednak w sprawie kluczowa, ponieważ to ten pozwany działał pod innym nazwiskiem, przedstawiając się pozwanemu S. M. B. jako M. M. (2), a powódce jako K. L. (1). Ten fakt ukrywania prawdziwej tożsamości dyskwalifikuje całkowicie pozwanego ad. 3 i jego działanie nie może zostać uznane za działanie w dobrej wierze.

Do skutecznej identyfikacji osoby pozwanego ad. 3 przyczyniła się fotografia wykonana przez pozwanego S. B., na której powódka rozpoznała osobę K. L. (1) , którego z kolei pozwany B. znał jako M. M. (3). Ten fakt wskazuje

na oczywiste przestępcze cechy działalności pozwanego ad. 3. (k. 1198 a.s. zeznania powódki i pozwanego ad 1. potwierdzone na k.1508 i 1509 a.s.) .

Następnie ważny jest fakt, że jako kolejni nabywcy mieszkania powódki - to pozwany ad. 3 i ad. 4 zakupili sporne mieszkanie na współwłasność w celu dalszej odsprzedaży. Fakt ten nie budzi żadnych wątpliwości, że obaj działali w zмовie i podstępnie z zamiarem nieuczciwym zmierzając do pokrzywdzenia powódki. Kolejne czynności zbywania mieszkania dokonywane w różnych dużych miastach Polski miały na celu ukrycie przestępczego działania i szybką sprzedaż następnej osobie z zyskiem.

Wszyscy trzej pozwani ad. 3,4 i 5 mieszkają w G. i prowadzą podobną działalność gospodarczą. Czynny udział w bezprawnych działaniach brał ostatni z pozwanych P. Z.. W sensie karnym nie został on pociągnięty do odpowiedzialności, ale to nie pozbawia Sądu niezależnej oceny jego nieprzypadkowego udziału w dalszym obrocie prawnym mieszkania powódki.

Rację ma także powódka wykazując, że w chwili sprzedaży lokalu na rzecz pozwanych ad. 3 i 4 w dniu 11 maja 2011 r. rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych była wyłączona zgodnie a art. 8 ustawy o księgach wieczystych, a zatem ci nabywcy nie byli chronieni rękojmią w sytuacji, gdy pozwany ad. 2 nie był jeszcze wpisany jako właściciel lokalu w chwili sporządzania aktu (k. 54 a.s.) . Nie można uznać pozwanego ad. 3 i 4 za nabywcę, który nie wiedział albo nie mógł się z łatwością dowiedzieć, że treść księgi jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym. W tym stanie rzeczy domniemanie dobrej wiary tych pozwanych zostało skutecznie obalone.

Wobec tego, że rękojmia nie chroniła rozporządzeń prawnych pozwanych działających w złej wierze nie doszło do sanowania nieważności czynności prawnych tych pozwanych.

Ponadto w sprawie doszło do ewidentnego naruszenia interesów strony słabej ekonomicznie i prawnie oraz do naruszenia porządku prawnego strzeżonego bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa oraz do zachwiania równości stron stosunków prawnych, do bezpodstawnego wzbogacenia pozwanych i uzyskania niesprawiedliwych korzyści kosztem powódki. Takie wykorzystanie niewiedzy i przymusowej życiowej sytuacji powódki nie może korzystać z ochrony prawnej, gdyż narusza zasady współżycia społecznego jakimi jest uczciwość w obrocie prawnym i zaufanie oraz stanowi nadużycie prawa.

Rację ma także strona powodowa twierdząc, że wartość lokalu powódki (od 418.000-450.000-500.000 zł) stanowiła tzw. nadzabezpieczenie w stosunku do wartości proponowanej pożyczki(7000 zł), a taka sytuacja prowadzi do uznania za nieważne dokonane w sprawie czynności prawne (wyrok SN z 12.10.2011 r. II CSK 690/10 oraz wyrok SN z 28.10.2010 r. II CSK 218/10).

Mając na uwadze powyższe rozważania prawne Sąd stwierdził kolejno:

-nieważność czynności prawnej dokonanej w dniu 11 maja 2011 roku przed notariuszem M. M. (1) z Kancelarii Notarialnej (...) spółka cywilna w B., w formie aktu notarialnego Rep. A nr (...), w której (...) sp. z o.o. z siedzibą w N. (C.), reprezentowana przez S. B. (1) zawarła umowę sprzedaży udziału w wysokości 1/2 w prawie własności lokalu mieszkalnego położonego w W. przy ul. (...) na rzecz K. L. (1) i taki sam udział w wysokości 1/2 – przeniosła na rzecz P. L. (1);

- nieważność czynności prawnej dokonanej w dniu 11 lipca 2011 roku przed notariuszem T. B. z Kancelarii Notarialnej w G. w formie aktu notarialnego rep. A nr (...) stanowiącej umowę sprzedaży, na mocy której własność lokalu mieszkalnego położonego w W. przy ul. (...) wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej została przeniesiona przez współwłaścicieli K. L. (1) i P. L. (1) na rzecz P. Z..

Na zakończenie wskazać należy, iż w ocenie Sądu powódka skutecznie uchyliła się od skutków prawnych swojego oświadczenia woli w formie pełnomocnictwa i umowy z 2 marca 2011 r. .

Zgodnie z art. 88 § 1 k.c. uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia woli, które zostało złożone innej osobie pod wpływem błędu lub groźby, następuje przez oświadczenie złożone tej osobie na piśmie.

Uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia woli, które zostało złożone innej osobie pod wpływem błędu lub groźby wymaga zachowania formy pisemnej i rocznego terminu zawitego, który biegnie od chwili wykrycia błędu. Zasady te dotyczą zarówno wady oświadczenia woli w postaci błędu, jak i kwalifikowanej formy błędu, czyli podstęp. Zastrzeżenie jednorocznego terminu zawitego służy zabezpieczeniu pewności obrotu. Nie może więc być mowy o liberalnym, sprzecznym z samą istotą prekluzji materialnej interpretowaniu terminu do złożenia oświadczenia woli. Bezskuteczny upływ terminu konwaliduje wadliwą czynność prawną, jako że podmiotowe prawo kształtujące uprawnionego z tą chwilą wygasa (wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi - I Wydział Cywilny z dnia 19 września 2014 r. I ACa 401/14 1163428).

Powódka wykryła błąd wywołany podstępem pod koniec marca 2011 r. (według jej oświadczenia był to 28/29 marca 2011 r.), przy okazji załatwiania formalności związanych z udzieleniem pożyczki w Lombardzie Mokotowskim.

Pismem z dnia 27 lutego 2012 r. skierowanym do pozwanego ad. 1 (doręczonym 7 marca 2012 r.) i ad. 2 (próba doręczenia miała miejsce w dniu 8 marca 2012 r. na adres podany w akcie notarialnym) powódka uchyliła się od skutków prawnych oświadczenia woli: pełnomocnictwa oraz oświadczenia woli złożonego dnia 2 marca 2011 r. (k. 73-79 a.s.).

Z opisanych względów Sąd na mocy art. 58k.c., 65 k.c., 83 k.c., 84k.c., 86 k.c. i art. 88 k.c. art. i 189 k.p.c. orzekł jak w sentencji.

O kosztach procesu Sąd postanowił na mocy art. 98 k.p.c. w zw. z art. 108 k.p.c., ponieważ powódka wygrała proces.

Sąd zasądził od każdego z pozwanych- K. L. (1), P. L. (1), P. Z. na rzecz powódki kwotę 7 200 zł z tytułu zwrotu kosztów zastępstwa procesowego (zgodnie z rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego urzędu, § 6 pkt 7).

Sąd postanowił przyznać kuratorowi występującemu w sprawie wynagrodzenie w wysokości 1000 zł. Zgodnie z § 1 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 13 listopada 2013 r. w sprawie określenia wysokości wynagrodzenia i zwrotu wydatków poniesionych przez kuratorów ustanowionych dla strony w sprawie cywilnej wysokość wynagrodzenia kuratora ustanowionego dla strony w sprawie cywilnej, zwanego dalej "kuratorem", nie może przekraczać stawek minimalnych przewidzianych przepisami określającymi opłaty za czynności adwokackie, a w przypadku gdy kuratorem jest radca prawny, przepisami określającymi opłaty za czynności radców prawnych.

Sąd nakazał pobrać od pozwanych K. L. (1), P. L. (1) i P. Z. na rzecz Skarbu Państwa – Kasa Sądu Okręgowego w Warszawie kwoty po 6967 złotych od każdego z nich z tytułu nieopłaconej opłaty sądowej, od której powódka była zwolniona – mając na uwadze art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

Pozostałe koszty procesu - wynagrodzenie tłumacza (k. 635 - 6 441,82 zł, k. 769 - 3 974,94 zł, k. 839-225,50 zł, k. 951 - 180,42 zł, k. 1458 - 207 zł) Sąd przejął na rachunek Skarbu Państwa.