

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

zaoczny w stosunku do pozwanej Spółki z ograniczoną

odpowiedzialnością (...) Polska z siedzibą w K.

Dnia 31 maja 2016 roku

Sąd Okręgowy w Gliwicach II Wydział Cywilny Ośrodek (...) w R.

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Katarzyna Banko
Protokolant:	Bogumiła Brzezinka

po rozpoznaniu w dniu 17 maja 2016 roku w Rybniku

sprawy z powództwa Prokuratora Okręgowego w Gliwicach

przeciwko Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością (...) z siedzibą w K., M. R. (1) (R.), I. P. (P.), Z. M. (M.), E. D. (D.)

o ustalenie

- ustala, że czynność prawna dokonana w dniu 29 maja 2007r. pomiędzy E. D. oraz Spółką z o. o. (...) z siedzibą w K. w formie „Oświadczenia wystawcy weksli” jest nieważną umową pożyczki;
- ustala, że nieważna jest czynność prawna dokonana pomiędzy E. D. reprezentowaną przez pełnomocnika Spółkę z o. o. (...) z siedzibą w K. oraz Spółką z o. o. (...) z siedzibą w K. w postaci umowy sprzedaży zabudowanej budynkiem mieszkalnym nieruchomości składającej się z działki nr (...), położonej w miejscowości R., dla której Sąd Rejonowy w Wodzisławiu Śląskim prowadzi księgę wieczystą KW nr (...), zawartej w dniu 05 listopada 2007r. w formie aktu notarialnego sporządzonego przed notariuszem R. R. (2) prowadzącym Kancelarię Notarialną w B. Rep. A nr 5972/2007;
- ustala, że nieważna jest czynność prawna dokonana pomiędzy Spółką z o. o. (...) z siedzibą w K. oraz M. R. (1) w postaci umowy sprzedaży zabudowanej budynkiem mieszkalnym nieruchomości składającej się z działki nr (...), położonej w miejscowości R., dla której Sąd Rejonowy w Wodzisławiu Śląskim prowadzi księgę wieczystą KW nr (...), zawartej w dniu 15 kwietnia 2008r. w formie aktu notarialnego sporządzonego przed notariuszem A. G. (1) prowadzącą Kancelarię Notarialną w M. Rep. A nr 2513/2008;
- ustala, że bezskuteczna jest czynność prawna dokonana pomiędzy M. R. (1) i I. P. w postaci umowy sprzedaży zabudowanej budynkiem mieszkalnym nieruchomości składającej się z działki nr (...), położonej w miejscowości R., dla której Sąd Rejonowy w Wodzisławiu Śląskim prowadzi księgę wieczystą KW nr (...), zawartej w dniu 19 maja 2009r. w formie aktu notarialnego sporządzonego przed notariuszem A. G. (2) prowadzącym Kancelarię Notarialną w R. Rep. A nr 6375/2009;

5. ustala, że nieważna jest czynność prawna dokonana przez I. P. w formie aktu notarialnego Rep. A (...) sporządzonego w dniu 28 listopada 2012r. w R. przed notariuszem A. G. (2) w postaci oświadczenia o ustanowieniu na rzecz Z. M. hipoteki do kwoty 180.000,00 złotych na zabudowanej budynkiem mieszkalnym nieruchomości składającej się z działki nr (...), położonej w miejscowości R., dla której Sąd Rejonowy w Wodzisławiu Śląskim prowadzi księgę wieczystą KW nr (...);

6. przyznaje adwokatowi P. M. od Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Gliwicach Ośrodka (...) w R. kwotę 8.856,00 (osiem tysięcy osiemset pięćdziesiąt sześć) złotych, w tym podatek VAT w kwocie 1.656,00 (jeden tysiąc sześćset pięćdziesiąt sześć) złotych tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata ustanowionego z urzędu;

7. odstępuje od obciążenia pozwanej E. D. kosztami sądowymi;

8. nakazuje pobrać na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Gliwicach Ośrodka (...) w R.:

a. od pozwanej Spółki z o. o. (...) z siedzibą w K. kwotę 5.975,00 (pięć tysięcy dziewięćset siedemdziesiąt pięć) złotych,

b. od pozwanych Spółki z o. o. (...) z siedzibą w K. i M. R. (1) po połowie kwotę 10.600,00 (dziesięć tysięcy sześćset) złotych,

c. od pozwanych M. R. (1) i I. P. po połowie kwotę 10.600,00 (dziesięć tysięcy sześćset) złotych,

d. od pozwanych I. P. i Z. M. po połowie kwotę 9.000,00 (dziewięć tysięcy) złotych

tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

SSO Katarzyna Banko

Sygn. akt II C 98/14

UZASADNIENIE

Powód Prokurator Okręgowy w Gliwicach domagał się:

- w stosunku do spółki (...) ustalenia, że:

1. czynność prawna dokonana w dniu 29 maja 2007r. pomiędzy E. D. oraz spółką z o. o. (...) w formie „Oświadczenia wystawcy weksli” jest nieważną umową pożyczki w rozumieniu art. 720 k.c.;

2. nieważna jest czynność prawna dokonana pomiędzy E. D. reprezentowaną przez pełnomocnika – spółkę (...) oraz spółkę (...) w formie aktu notarialnego Rep. A nr (...), sporządzonego w dniu 05 listopada 2007r. w B. przed notariuszem R. R. (2), w postaci umowy sprzedaży nieruchomości składającej się z działki nr (...), zabudowanej budynkiem mieszkalnym, położonej w miejscowości R., przy ulicy (...), co do której księgę wieczystą nr (...) prowadzi Sąd Rejonowy w Wodzisławiu Śląskim;

- w stosunku do spółki (...) ustalenia, że:

3. nieważna jest czynność prawna dokonana pomiędzy spółką (...) oraz M. R. (1) w formie aktu notarialnego, Rep. A nr 2513/2008, sporządzonego w dniu 15 kwietnia 2008r. w M. przed notariuszem A. G. (1), w postaci sprzedaży nieruchomości składającej się z działki nr (...), zabudowanej budynkiem mieszkalnym, położonej w miejscowości R., przy ulicy (...), co do której księgę wieczystą nr (...) prowadzi Sąd Rejonowy w Wodzisławiu Śląskim;

4. ewentualnie – w razie nieuwzględnienia powództwa o ustalenie nieważności czynności prawnej, o której mowa w pkt 3 – na zasadzie art. 7 k.p.c., art. 57 k.p.c. w związku z art. 189 k.p.c. – ustalenie bezskuteczności umowy zawartej

w dniu 15 kwietnia 2008r. w formie aktu notarialnego Rep. A (...), sprzedaży nieruchomości składającej się z działki nr (...), zabudowanej budynkiem mieszkalnym, położonej w R. przy ulicy (...), co do której księgę wieczystą nr (...) prowadzi Sąd Rejonowy w Wodzisławiu Śląskim;

- w stosunku do M. R. (1) i I. P. ustalenia, że:

5. bezskuteczna jest czynność prawna pomiędzy M. R. (1) i I. P. w formie aktu notarialnego, Rep. A nr 6375/2009, sporządzonego w dniu 19 maja 2009r. w R. przed notariuszem A. G. (2), w postaci sprzedaży nieruchomości składającej się z działki nr (...), zabudowanej budynkiem mieszkalnym, położonej w R. przy ulicy (...), co do której księgę wieczystą nr (...) prowadzi Sąd Rejonowy w Wodzisławiu Śląskim;

-w stosunku do I. P. i Z. M., ustalenia, że:

6. nieważna jest czynność dokonana przez I. P. w formie aktu notarialnego, Rep. A nr 7849/2012 sporządzonego w dniu 28 listopada 2012r. w R. przed notariuszem A. G. (3), w postaci oświadczenia o ustanowieniu na rzecz Z. M. hipoteki do kwoty 180.000 zł na nieruchomości składającej się z działki nr (...), zabudowanej budynkiem mieszkalnym, położonej w R., przy ulicy przy ulicy (...), co do której księgę wieczystą nr (...) prowadzi Sąd Rejonowy w Wodzisławiu Śląskim;

7. ewentualnie – w razie nieuwzględnienia powództwa o ustalenie nieważności czynności prawnej, o której mowa w pkt 6 – na zasadzie art. 7 k.p.c., art. 57 k.p.c. w związku z art. 189 k.p.c. – ustalenie bezskuteczności czynności prawnej dokonanej przez I. P. w formie aktu notarialnego sporządzonego w dniu 28 listopada 2012r. w R. przed notariuszem A. G. (3), w postaci oświadczenia o ustanowieniu na rzecz Z. M. hipoteki do kwoty 180.000 zł na nieruchomości składającej się z działki nr (...), zabudowanej budynkiem mieszkalnym, położonej w R., przy ulicy przy ulicy (...), co do której księgę wieczystą nr (...) prowadzi Sąd Rejonowy w Wodzisławiu Śląskim.

Ponadto powód wniósł o zasądzenie od pozwanych spółki (...), M. R. (1), I. P., Z. M. kosztów procesu według norm przepisanych i odstąpienie na podstawie art. 102 k.p.c. od obciążenia pozwanej E. D. powyższymi kosztami.

W uzasadnieniu powyższych żądań powód podał, że wskazane czynności prawne jako sprzeczne z ustawą i zasadami współżycia społecznego winny zostać uznane za nieważne względnie bezskuteczne.

Pozwany I. P. wniósł o odrzucenie powództwa co do żądań wskazanych co do niego oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu według norm przepisanych względnie oddalenie powództwa co do wyżej wymienionych żądań oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powyższego stanowiska podano, że przed Sądem Okręgowym w Gliwicach pod sygnaturą akt II C 230/10 toczyła się sprawa z powództwa E. D. przeciwko (...) Sp. z o. o. w K., M. R. (1), I. P. o ustalenie nieważności wskazanych w pozwie umów. Powództwo E. D. zostało oddalone wyrokiem z dnia 24 sierpnia 2011r., zaś jej apelacja od tego wyroku została uwzględniona jedynie w zakresie kosztów procesu, a w pozostałym zakresie podlegała ona oddaleniu. Zatem zdaniem pozwanego zachodzi powaga rzeczy osądzonej skutkująca odrzuceniem powództwa. W przypadku nieuwzględnienia powyższego stanowiska pozwany wniósł o oddalenie powództwa podnosząc, że zawierając umowę sprzedaży w dniu 19 maja 2009r. dysponował on dokumentami potwierdzającymi, że wyłącznym właścicielem nieruchomości, objętej księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Wodzisławiu Śląskim jest M. R. (1). Pozwany korzysta zatem z rękojmii wiary publicznej ksiąg wieczystych i jako, że nabył prawo własności od osoby ujawnionej w księdze wieczystej, wbrew twierdzeniom powoda, rękojmia chroni go jako nabywcę.

Pozwana E. D. wniosła o:

1. ustalenie za nieważną umowy kupna – sprzedaży zawartej w dniu 05 listopada 2007r. przed notariuszem R. R. (2) w jego Kancelarii Notarialnej w B. Rep. A nr 5972/2007, na podstawie której pozwana (...) Sp. z o. o. w K. działająca

jako pełnomocnik pozwanej E. D. sprzedała na swoją rzecz nieruchomość będąca własnością E. D., opisaną w księdze wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Wodzisławiu Śląskim,

2. ustalenie za nieważną umowę kupna – sprzedaży z dnia 15 kwietnia 2008r. sporządzoną przed notariuszem A. G. (4) w jej Kancelarii Notarialnej w M. Rep. A nr 2513/2008, na podstawie której (...) Sp. z o. o. w K. sprzedała wskazaną wyżej nieruchomość M. R. (1),

3. ustalenie za nieważną umowę kupna – sprzedaży z dnia 19 maja 2009r. sporządzoną przed notariuszem A. G. (3) w jego Kancelarii Notarialnej w R. Rep. A 6375/2009 , na podstawie której pozwana M. R. (1) sprzedała nieruchomość pozwanemu I. P..

Ponadto pełnomocnik pozwanej wniósł o zasądzenie na rzecz pozwanej E. D. ewentualnych kosztów procesu oraz zasądzenie na rzecz ustanowionego z urzędu pełnomocnika pozwanej E. D. kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powyższego stanowiska podano, że wyrokiem z dnia 25 czerwca 2010r. sygn. akt I C 600/09 Sąd Rejonowy Katowice – Zachód w Katowicach uznał, iż czynności prawne dokonane przez pozwaną E. D. polegające na ustanowieniu w dniu 29 maja 2007r. przed notariuszem R. R. (2) w Kancelarii Notarialnej w B. Rep. A 2600/2007 hipoteki kaucyjnej na rzecz (...) Sp. z o. o. w K. na nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Wodzisławiu Śląskim prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) oraz udzieleniu w dniu 29 maja 2007r. pełnomocnictwa (...) Sp. z o. o. w K. są nieważne. Konsekwencje tego wyroku, na podstawie art. 58 k.c. powodują, iż wskazane czynności prawne jako niezgodne z prawem, nie mogły wywołać skutków w postaci przeniesienia własności nieruchomości będącej własnością pozwanej E. D..

Pozwany Z. M. wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu podnosząc, że nie miał wiedzy o jakimkolwiek sporze pomiędzy pozostałymi stronami procesu i przystąpił do transakcji notarialnej działając w dobrej wierze.

Pozwana M. R. (1) wniosła o oddalenie powództwa z uwagi na powagę rzeczy osądzonej i zasądzenie kosztów procesu.

(...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w K. nie zajęła stanowiska w sprawie.

Sąd ustalił, co następuje:

Prokuratura Okręgowa w Gliwicach pod sygnaturą akt V Ds. 49/11 prowadziła postępowanie przygotowawcze, które zakończyła skierowaniem aktu oskarżenia przeciwko M. P. (1), T. B., J. T., J. K. o popełnienie przestępstwa z art. 286 § 1 k.k. i art. 304 k.k. polegającego na wyłudzeniu nieruchomości o wartości 220.000 zł na szkodę E. D. w związku z zawarciem lichwiarskiej umowy pożyczki. Prokurator zarzucił także M. R. (1) popełnienie występku umyślnego paserstwa z art. 291 § 1 k.k. polegającego na nabyciu w dniu 15 kwietnia 2008r. nieruchomości wyłudzonej na szkodę E. D.. Powyższa sprawa toczy się obecnie przed Sądem Okręgowym w Gliwicach – Ośrodkiem (...) w R. pod sygnaturą akt V K 40/12. (dowód: akt oskarżenia k. 401 – 463)

W chwili obecnej w księdze wieczystej KW nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Wodzisławiu Śląskim jako właściciel nieruchomości wpisany jest I. P., na podstawie umowy z dnia 19 maja 2009r. Rep. A nr 6375/2009 sporządzonej przed notariuszem A. G. (3) w Kancelarii Notarialnej w R.. (dowód: odpis księgi wieczystej KW nr (...) k. 29 – 33)

W dniu 21 listopada 1996r. pozwana E. D. otrzymała w darowiźnie od rodziców zabudowaną budynkiem mieszkalnym nieruchomość położoną w miejscowości R., przy ulicy (...), obejmującą działkę nr (...), o powierzchni 0.19.87 ha, dla której to nieruchomości księgę wieczystą o numerze nr (...) prowadzi Sąd Rejonowy w Wodzisławiu Śląskim.

Po śmierci męża pozwana E. D. leczyła się psychiatrycznie. Miała trudną sytuację finansową, gdyż utrzymywała się z renty w kwocie 1.400 zł. Dopóki żyła matka pozwanej to udawało się jej utrzymać rodzinę.

W 2005r. pozwana E. D. zaciągnęła kilka kredytów bankowych. Były to trzy kredyty konsumpcyjne, tj. gotówkowe na łączną kwotę 17.000 zł w G. M. Bank-u. Miała także kredyty w Banku Spółdzielczym w W. na kwotę 1.000 zł, w Banku Spółdzielczym w R. na kwotę 1.200 zł. Z czasem jednak zaczęły pojawiać się problemy z terminowym regulowaniem płatności rat. Końcem 2006r. Bank Spółdzielczy w R. i Bank Spółdzielczy w W. wypowiedziały te kredyty. Także w marcu 2007r. G. M. Bank wypowiedział trzy kredyty. Z wniosków banków zostały wszczęte postępowania egzekucyjne. Szukając wyjścia z tej sytuacji pozwana E. D. postanowiła wziąć jeden kredyt z dłuższym okresem spłaty i mniejszą ratą. Przypadkowo natrafiła w gazecie (...) na ogłoszenie, z którego wynikało, iż firma konsultingowa oferuje kredyty konsolidacyjne. W marcu 2007r. pozwana E. D. udała się do firmy PHU (...), gdzie obecnemu w siedzibie tej firmy (...) przedstawiła swoją sytuację rodzinną i finansową. W trakcie kolejnego spotkania J. K. przedstawił jej J. T., który poinformował pozwaną, że jeśli nie uzyska kredytu konsolidacyjnego w banku to będzie możliwość uzyskania pożyczki od „prywatnej” firmy, przy czym już wówczas pozwany J. T. pytał pozwaną E. D. czy jest właścicielką nieruchomości. (...) firma miała udzielić jej pożyczki na okres trzech miesięcy. J. T. zapewniał pozwaną E. D., że przez te trzy miesiące jest on w stanie załatwić kredyt bankowy. Z wypowiedzi J. T. wynikało, że pieniądze pożyczone z prywatnej firmy posłużą pozwanej do spłaty jej dotychczasowych zobowiązań. Z kolei kredyt załatwiony przez niego miał służyć spłacie pożyczki z tej firmy. (dowód: zeznania świadka M. M. (2) zapis audio – video k. 587, przesłuchanie pozwanej E. D. – zapis audio – video k. 587)

Zabezpieczeniem spłaty pożyczki otrzymanej od prywatnej firmy miała być hipoteka na nieruchomości będącej własnością E. D. a położonej w R. przy ulicy (...). Pozwana zaakceptowała warunki udzielenia pożyczki przez prywatną firmę, której nazwy nie знаła. W dniu 29 maja 2007r. pozwany J. T. swoim samochodem zawiózł pozwaną E. D. do B. do Kancelarii Notarialnej R. R. (2), gdzie miała zostać zawarta umowa. Tam w poczekalni pozwany J. T. przedłożył pozwanej E. D. do podpisu „Oświadczenia wystawcy weksli” oraz weksle, które to dokumenty pozwana podpisała. W gabinecie notariusza R. R. (2) w jego obecności pozwana podpisała dokument, z którego wynikało, że spółka (...) pożycza jej w formie weksli kwotę 29.000 zł. Następnie notariusz nie starając się poznać rzeczywistej woli pozwanej E. D. przedłożył jej do podpisu akty notarialne w postaci oświadczenia o ustanowieniu hipoteki i pełnomocnictwa do sprzedaży nieruchomości. Pozwana podpisała powyższe akty nie czytając ich, przeczytała je dopiero w domu, jednak i wtedy nie zrozumiała ich treści.

(dowód: zeznania świadków: J. K. zapis audio – video k. 570, przesłuchanie pozwanej E. D. – zapis audio – video k. 587)

W dniu 29 maja 2007r. E. D. złożyła pisemne oświadczenie, iż sprzedała (...) Sp. z o. o. w (...) weksli na kwoty: 2.500 zł, 2.000 zł, 29.000 zł, 20.000 zł, 20.000 zł - za kwotę 27.000 zł i zobowiązała się do ich wykupu za kwotę nominalną, tj. 33.500 zł w dniach: 29 czerwca 2007r., 29 lipca 2007r., 29 sierpnia 2007r., zaś dwa ostatnie weksle 2 x 20.000 zł bez wskazywania daty wykupu. (...) Sp. z o. o. w K. złożyła pisemne oświadczenie, iż kupuje 5 weksli własnych powódki za kwotę 27.000 zł. W związku z tym powódka wystawiła pokwitowanie kwoty 7.000 zł. Dla zabezpieczenia wykupu weksli pozwana E. D. wystawiła dwa weksle nr 4 i 5 o nominalach po 20.000 zł, przy czym zobowiązała się, że weksle te wykupi za kwoty nominalne w razie zaniechania terminowego wykupu weksli nr 1 - 3 w terminie wskazanym przez remitenta. Ponadto oświadczenie to zastrzegало zabezpieczenie wykupu weksli w formie hipoteki kaucyjnej na nieruchomości wystawcy weksli do sumy 73.500 zł. Powyższe dokumenty zostały sporządzone przed wejściem na umówiony termin czynności notarialnych u notariusza R. R. (2). (dowód: oświadczenie z dnia 29 maja 2007r. k. 471, oświadczenie wystawcy weksli z dnia 29 maja 2007r. k. 464, odpisy weksli k. 473 - 474)

Zabezpieczeniem wykupu weksli była hipoteka kaucyjna na nieruchomości, dla której księgę wieczystą o numerze nr (...) prowadzi Sąd Rejonowy w Wodzisławiu Śląskim. W dniu 29 maja 2007r. w akcie notarialnym Rep. A nr (...) sporządzonym w Kancelarii notariusza R. R. (2) pozwana E. D. ustanowiła na rzecz spółki (...) Sp. z o. o. w K. hipotekę kaucyjną do sumy 73.500 zł tytułem zabezpieczenia wykupu weksli oraz poddała się dobrowolnej egzekucji do kwoty 73.500 zł co do obowiązku wykupu weksli. (dowód: akt notarialny obejmujący oświadczenie o ustanowieniu hipoteki oraz oświadczenie o poddaniu się egzekucji Rep. A nr 2600/2007 Kancelarii Notarialnej notariusza R. R. (2) k. 191 – 192)

W dniu 29 maja 2007r. w Kancelarii Notarialnej R. R. (2) został sporządzony także akt notarialny obejmujący pełnomocnictwo udzielone przez E. (...) spółce (...) upoważniające tę ostatnią do sprzedaży zabudowanej budynkiem mieszkalnym nieruchomości składającej się z działki nr (...), położonej w R. przy ulicy (...) dowolnym osobom, w tym również samemu pełnomocnikowi za cenę nie niższą niż 73.500 zł, na warunkach według uznania pełnomocnika. Pełnomocnik upoważniony został do podejmowania wszelkich czynności związanych z wykonaniem pełnomocnictwa, w tym także do wymeldowania wszystkich osób zameldowanych w budynku położonym w R. przy ulicy (...), nadto do składania oświadczeń o poddaniu się egzekucji z art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. w zakresie wykonania obowiązków wynikających z treści udzielonego pełnomocnictwa. Pełnomocnik upoważniony został do zawierania i rozwiązywania umów z dostawcami energii elektrycznej, wodnej, gazowej, cielnej oraz usług telekomunikacyjnych. Pozwana E. D. oświadczyła także, iż pełnomocnik upoważniony jest do udzielania dalszych pełnomocnictw, nadto, że pełnomocnictwo - z uwagi na łączący ją z pełnomocnikiem stosunek prawny wynikający z oświadczenia wekslowego – nie jest odwołalne przed dniem wykupu weksli oraz nie wygasa w przypadku jej śmierci. Pełnomocnictwo zastrzegło także, że obowiązywać będzie do dnia 30 sierpnia 2007r. (dowód: pełnomocnictwo w formie aktu notarialnego Rep. A nr (...) Kancelarii Notarialnej notariusza R. R. (2) k. 193)

Po 29 maja 2009r. pozwana E. D. kontaktowała się wielokrotnie z J. T. odnośnie przyobiecane przez niego załatwienia kredytu. Za każdym razem J. T. informował ją, iż szuka kredytu, ale są trudności z powodu braku zdolności kredytowej pozwanej E. D.. Te trzy miesiące jakie E. D. miała na uregulowanie zadłużenia w firmie (...) nie wystarczyły J. T. aby wywiązać się z obietnicy. J. T. polecił pozwanej E. D. poszukanie osoby, która mogła by być poręczycielem i zaproponował, aby kredyt wziąć na jej syna A. D. (1). W dniu 27 lipca 2007r. w R. syn pozwanej E. A. D. zawarł z firmą PHU (...) umowę zlecenia nr (...), zgodnie z którą zleceniobiorca podjął się „podstawowych czynności w zakresie konsultingu i pośrednictwa finansowego celem ubiegania się dla zleceniodawcy o finansowanie” w zamian za wynagrodzenie w łącznej kwocie 4.000 złotych. W celu zabezpieczenia zapłaty A. D. (1) miał wystawić weksel na wskazaną sumę. J. T. kredytu dla A. D. (1) także nie załatwił. (dowód: zeznania świadka A. D. (1) – zapis audio – video k. 366)

Gdy zbliżał się termin wykupu weksla nr 3 J. T. zaczął unikać kontaktu z E. D. i wskazał jej, aby dalsze rozmowy prowadziła z udziałowcami i członkami zarządu spółki (...). Do biura tej spółki zawiózł ją J. K. i wtedy poznała T. B. i M. P. (1), którzy poradzili jej, aby szukała kredytu na własną rękę i zaciągnęła go na syna, co pozwoli na uregulowanie jej zadłużenia. Pismami z dnia 24 lipca 2007r., 24 sierpnia 2007r., 24 września 2007r. E. D. zwracała się do spółki (...) o przesunięcie terminu wykupu weksli. W odpowiedziach z dnia 01 sierpnia 2007r., 30 sierpnia 2007r., 12 października 2007r. spółka wyrażała zgodę, jednak żądała wpłaty kwot kolejno 33.000 zł, 51.000 zł, 71.000 zł. Pozwana z uwagi na swoją sytuację finansową nie była w stanie uregulować powyższych kwot. (dowód: pisma pozwanej E. D. z dnia 24 lipca 2007r., 24 sierpnia 2007r., 24 września 2007r. k. 480, 482, 484, pisma (...) Polska z dnia 01 sierpnia 2007r., 30 sierpnia 2007r. 12 października 2007r. k. 469, 479, 481, 483)

W dniu 05 listopada 2007r. w B., przed notariuszem R. R. (2), spółka (...) reprezentująca E. D. i działająca w jej imieniu, z powołaniem się na udzielone pełnomocnictwo, sprzedała sama sobie jej nieruchomość za kwotę 73.500 zł. Spółka zobowiązała się do zapłacenia zbywcy powyższej ceny do dnia 25 listopada 2007r. oraz do wydania kupującemu w posiadanie przedmiotu sprzedaży w dniu 05 listopada 2007r. i co do tego obowiązku poddała E. D. egzekucji z art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. (dowód: umowa sprzedaży z dnia 05 listopada 2007r. Rep. A 5972/2007 Kancelarii Notarialnej notariusza R. R. (2) k. 194 – 195)

W dniu 16 listopada 2007r. T. B. w imieniu spółki (...) poinformował E. D., że jej nieruchomość została sprzedana za kwotę 73.500 zł, która została zaliczona do sumy 71.000 zł na poczet wykupu wystawionych przez nią weksli, zaś pozostałe 2.500 zł pokryło wynagrodzenie pełnomocnika. W piśmie tym spółka oświadczyła, że wobec powyższego zobowiązanie E. D. wobec niej wygasło. Na piśmie tym E. D. własnym podpisem przyjęła i zaakceptowała warunki przedstawionego rozliczenia. (dowód: zawiadomienie dłużnika sporządzone przez (...) Polska z dnia 16 listopada 2007r. z odrębną adnotacją pozwanej E. D. k. 485)

Początkowo pozwana E. D. miała w terminie do dnia 07 stycznia 2008r. odkupić od spółki (...) przejętą nieruchomość za cenę 100.000 zł, na którą to okoliczność zawarta została w umowa przedwstępna potwierdzona wpłaconym przez E. D. zadatkiem w kwocie 5.000 zł. Pismem z dnia 07 stycznia 2008r. pozwana E. D. zwrócił się do spółki (...) o przesunięcie terminu wykupienia nieruchomości z uwagi na załatwianie kredytu. Pismem z dnia 15 stycznia 2008r. spółka (...) reprezentowana przez T. B. przesunęła do dnia 08 lutego 2008r. ostateczny termin wykupienia nieruchomości. Pozwana E. D. doszła jednak do przekonania, że zostało popełnione przestępstwo i w dniu 26 maja 2008r. złożyła zawiadomienie do Prokuratury Rejonowej w Wodzisławiu Śląskim. (dowód: przedwstępna umowa sprzedaży z dnia 16 listopada 2007r. k. 486, pismo pozwanej E. D. z dnia 07 stycznia 2008r. k. 487, zeznania świadka M. M. (2) zapis audio – video k. 587, przesłuchanie pozwanej E. D. – zapis audio – video k. 587)

W dniu 15 kwietnia 2008r. przed notariuszem A. G. (1) prowadzącą Kancelarię Notarialną w M. spółka (...) reprezentowana przez M. P. (1) i M. R. (1) zawarli umowę sprzedaży nieruchomości składającej się z działki nr (...), zabudowanej budynkiem mieszkalnym, położonej w miejscowości R., przy ulicy (...), co do której księgę wieczystą nr (...) prowadzi Sąd Rejonowy w Wodzisławiu Śląskim za cenę 90.000 zł. Z treści aktu notarialnego obejmującego umowę sprzedaży wynika, że M. R. (1) pouczone o rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych oświadczyła, że wyraża zgodę na sporządzenie umowy bez przedłożenia aktualnego odpisu księgi wieczystej, a jedynie w oparciu o zapewnienie sprzedającego co do stanu prawnego i faktycznego nieruchomości będącej przedmiotem umowy oraz, że zapoznała się ze stanem prawnym i faktycznym nieruchomości oraz jej dostępem do drogi publicznej. Pozwana M. R. (1) oświadczyła także, że nabycia dokonuje w związku z prowadzoną przez nią działalnością gospodarczą pod nazwą (...) mająca siedzibę w C.. Pozwana M. R. (1) występowała także w imieniu swojego męża A. R. (1), jako jego pełnomocnik bez umocowania, z zapewnieniem, że potwierdzi on umowę do dnia 15 maja 2008r. Podała także, że pozostaje w związku małżeńskim, w którym obowiązuje ustrój wspólności majątkowej. Mąż pozwanej M. R. (1) potwierdził kupno nieruchomości aktem notarialnym z dnia 24 kwietnia 2008r. M. P. (1) działający w imieniu i na rzecz (...) Sp. z o. o. w K. zobowiązał się do wydania M. R. (1) nieruchomości w terminie 30 dni od dnia podpisania umowy i w zakresie tego zobowiązania poddał reprezentowaną spółkę wprost z aktu notarialnego egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. Przed nabyciem M. R. (1) widziała tę nieruchomość tylko na zdjęciach, zaś o tym, że nieruchomość jest zamieszkała dowiedziała się w dniu transakcji. (dowód: umowa sprzedaży zawarta w dniu 15 kwietnia 2008r. w Kancelarii Notarialnej notariusza A. R. (2). A (...) k. 196 – 199, potwierdzenie dokonania czynności notarialnej z dnia 24 kwietnia 2008r. Rep. A 4167/2008 Kancelarii Notarialnej notariusza K. P. w M. k. 475, zeznania świadka A. R. (1) zapis audio – video k. 562)

Pismem z dnia 19 maja 2008r. pozwana M. R. (1) wezwała spółkę (...) do wydania jej nieruchomości w terminie do dnia 31 maja 2008r. (dowód: pismo pozwanej M. R. (1) z dnia 19 maja 2008r. k. 490)

Pismem z dnia 20 maja 2008r. M. a R. wezwała E. D. do wydania jej nieruchomości w terminie do dnia 31 maja 2008r. oraz zapłacenia kwoty 1.200 zł tytułem zwrotu ponoszonych kosztów. (dowód: pismo pozwanej M. R. (1) z dnia 20 maja 2008r. k. 467)

Pozwana E. D. pismem z dnia 26 maja 2008r. udzieliła odpowiedzi odmownej i poinformowała pozwaną M. R. (1), że złożyła zawiadomienie o popełnieniu przestępstwa, podkreślając jednocześnie, że w czasie kupna wiedziała ona o zamieszkiwaniu osób na nieruchomości przy ulicy (...). (dowód: pismo pozwanej E. D. z dnia 26 maja 2008r. k. 468)

Pismami z dnia 26 maja 2008r. E. D. poinformowała notariusza R. R. (2) o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczeń woli z dnia 29 maja 2007r. w postaci udzielenia pełnomocnictwa firmie (...) do sprzedaży jej nieruchomości oraz ustanowienia hipoteki wskazując, iż działała pod wpływem strachu i presji wywołanej przez J. T.. (dowód: pisma pozwanej E. D. z dnia 26 maja 2008r. k. 465 – 466)

W dniu 01 lipca 2008r. pozwana M. R. (1) pozwała E. D. i pozostałych jej domowników do Sądu Rejonowego w Wodzisławiu Śląskim o eksmisję z nieruchomości położonej w R. przy ulicy (...). Sprawa toczyła się pod sygnaturą akt I C 290/08. W dniu 21 maja 2009r. pozwana M. R. (1) cofnęła powyższe powództwo, zaś Sąd umorzył postępowanie. (dowód: pismo pozwanej M. R. (1) z dnia 06 października 2008r. k. 492)

Pozwany I. P. w latach 2008 – 2009 poszukiwał nieruchomości celem zainwestowania posiadanych środków pieniężnych i odsprzedaży z zyskiem. Pozwany prowadził działalność gospodarczą w zakresie handlu surowcami energetycznymi oraz obrotu nieruchomościami. W ramach prowadzonej działalności w formie spółek o nazwie B., (...) E. kupił dwie lub trzy nieruchomości. Ofert dotyczących sprzedaży nieruchomości poszukiwał przez Internet. Ofertę sprzedaży nieruchomości położonej w R. przy ulicy (...) znalazł na stronach internetowych. W późniejszym czasie oglądał nieruchomość wraz z M. R. (1), która poinformowała go, że nieruchomość jest zamieszkała oraz, że prowadzi czynności w celu wyeksmitowania lokatorów. Pozwany nie próbował obejrzeć wnętrza budynku. Nie ustalił także czy w to w rozmowie z M. R. (1), czy też rodziną D. na jakich warunkach zamieszkują nieruchomość. (dowód: odpisu z Rejestru Przedsiębiorców KRS (...) k. 39 – 42, przesłuchanie pozwanego I. P. zapis audio – video k. 628)

W dniu 19 maja 2009r. przed notariuszem A. G. (3) prowadzącym Kancelarię Notarialną w R. została zawarta pomiędzy M. R. (1) i I. P. umowa sprzedaży nieruchomości składającej się z działki nr (...), zabudowanej budynkiem mieszkalnym, położonej w miejscowości R., przy ulicy (...), co do której księgę wieczystą nr (...) prowadzi Sąd Rejonowy w Wodzisławiu Śląskim za cenę 110.000 zł. Pozwany I. P. zawierając umowę sprzedaży oświadczył, że nabycie następuje za pieniądze pochodzące z jego majątku osobistego, co potwierdziła jego żona M. P. (2), która dodatkowo oświadczyła, że pozostaje w związku małżeńskim, w którym obowiązuje ustrój wspólności ustawowej, a małżeńskich umów majątkowych nie zawierali. Dopiero w dniu 27 czerwca 2012r. I. P. zawarł z żoną M. P. (2) majątkową umowę małżeńską wprowadzając od dnia 11 września 1999r. ustrój rozdzielności majątkowej i wobec tego nabyta nieruchomość stanowi majątek osobisty. (dowód: umowa sprzedaży zawarta w dniu 19 maja 2009r. w Kancelarii Notarialnej notariusza A. R. (3). A (...) k. 200 – 202)

Przed Sądem Rejonowym Katowice – Zachód w Katowicach, pod sygnaturą akt I C 600/09 toczyła sprawa z powództwa E. D. przeciwko (...) Sp. z o. o. w K. o ustalenie nieważności dokonanych przez nią w dniu 29 maja 2007r. czynności prawnych w postaci ustanowienia hipoteki na rzecz tej spółki oraz udzielenia jej pełnomocnictwa do sprzedaży nieruchomości przy ulicy (...). Pozew powyższej sprawie został wniesiony w dniu 04 czerwca 2009r. Sąd Rejonowy Katowice – Zachód w Katowicach wyrokiem z dnia 25 czerwca 2010r. ustalił, iż czynności prawne dokonane przez E. D., polegające na:

- ustanowieniu w dniu 29 maja 2007r. przed notariuszem R. R. (2) w Kancelarii Notarialnej w (...) – Białej Rep. A 2600/2007 hipoteki kaucyjnej na rzecz (...) Sp. z o. o. w K. na nieruchomości stanowiącej własność E. D. położonej w gminie R., obręb B. przy ulicy (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Wodzisławiu Śląskim prowadzona jest księga wieczysta KW nr (...),
- udzieleniu w dniu 29 maja 2007r. przed notariuszem R. R. (2) w Kancelarii Notarialnej w B. Rep. A 2605/2007 pełnomocnictwa dla (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K. do sprzedaży nieruchomości stanowiącej własność E. D. położonej w gminie R., obręb B. przy ulicy (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Wodzisławiu Śląskim prowadzona jest księga wieczysta KW nr (...)

- są nieważne.

Powyższy wyrok uprawomocnił się z dniem 06 sierpnia 2010r. W sprawie tej została przedstawiona opinia psychologiczna M. S. , z której wynika, że E. D. potrzebuje znacznie więcej czasu na poprawne zrozumienie i prawidłowe wykonanie poleceń, potrzebuje więcej czasu na analizę i syntezę materiału. Ma kłopoty z szybkim wychwytywaniem niespójności w materiale percepcyjnym, sprawnym myśleniem przyczynowo – skutkowym, a co za tym idzie prawidłowym wnioskowaniem. Może mieć kłopoty ze zrozumieniem zagadnień odbiegających od jej codziennych rutynowych czynności i wyuczonych działań wynikających z nabytego zawodu oraz doświadczenia życiowego – w takich przypadkach będzie potrzebowała pomocy fachowej uczciwych osób. Przeprowadzone w powyższej sprawie postępowanie dowodowe wykazało, że E. D. w dniu 29 maja 2007r. działała pod wpływem błędu, albowiem nie miała rozeznania znaczenia podejmowanych czynności, tj. skutków udzielonego pełnomocnictwa oraz ustanowienia hipoteki kaucyjnej. (dowód: dokumenty zawarte w aktach sprawy Sądu Rejonowego Katowice – Zachód

w Katowicach sygn. akt I C 600/09, w szczególności wyrok z dnia 25 czerwca 2010r. wraz z uzasadnieniem, opinia M. S.)

W dniu 24 sierpnia 2011r. Sąd Okręgowy w Gliwicach sygn. akt II C 230/10 oddalił powództwo E. D. o ustalenie nieważności:

- umowy sprzedaży nieruchomości zawartej w dniu 05 listopada 2007r. przed notariuszem R. R. (2), w jego Kancelarii Notarialnej w B. Rep. A 5972/2007 między E. D. jako sprzedawcą w imieniu której działał pełnomocnik (...) Sp. z o. o. w K. a (...) sp. z o. o. jako kupującym,
- umowy sprzedaży nieruchomości zawartej w dniu 15 kwietnia 2008r. przed notariuszem A. G. (4) w jej Kancelarii Notarialnej w M. Rep. A 2513/2008 między (...) Sp. z o. o. w K. jako sprzedawcą a M. R. (1) jako kupującym,
- umowy sprzedaży nieruchomości zawartej w dniu 19 maja 2009r. przed notariuszem A. G. (3) w jego kancelarii notarialnej w R. Rep. A 6375/2009 między M. R. (1) jako sprzedawcą a I. P. jako kupującym.

E. D. wniosła apelację od tego wyroku, jednak została ona oddalona wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 31 stycznia 2012r. sygn. akt V ACa 652/11. W uzasadnieniu wyroku Sąd Apelacyjny wskazał, że powódka nie posiadała interesu prawnego w wytoczeniu powództwa opartego o art.189 k.p.c., gdyż występuje o tylko wtedy, gdy nie ma innego środka prawnego mogącego zapewnić ochronę prawną. Tymczasem powódka mogła wytoczyć powództwo w oparciu o art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece żądając uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. (okoliczności bezsporne)

W dniu 28 listopada 2012r. przed notariuszem A. G. (3) w jego Kancelarii Notarialnej w R. pozwany I. P. w obecności Z. M. oświadczył, że wystawił w dniu 28 listopada 2012r. papier wartościowy w postaci weksla zupełnego o nominale 180.000 zł i w tej samej dacie sprzedał go Z. M. za kwotę 115.000 zł, zaś w porozumieniu wekslowym zobowiązał się do wykupu tegoż weksla za kwotę 180.000 zł w dniu 26 czerwca 2013r., lub też za kwotę 128.000 zł do dnia 25 maja 2013r. W celu zabezpieczenia wierzytelności Z. M. wynikającej z zobowiązania dotyczącego wykupu weksla I. P. ustanowił w formie aktu notarialnego hipotekę na nieruchomości będącej jego własnością, dla której Sąd Rejonowy w Wodzisławiu Śląskim prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) – do sumy 180.000 zł. (dowód: oświadczenie o ustanowieniu hipoteki w formie aktu notarialnego Rep. A nr (...) Kancelarii Notarialnej A. G. (3) k. 392, przesłuchanie pozwanego Z. M. – zapis audio – video k. 587, przesłuchanie pozwanego I. P. zapis audio – video k. 628)

Przed Sądem Rejonowym w Wodzisławiu Śląskim, pod sygnaturą akt I C 1112/13, toczyła się sprawa z powództwa I. P. przeciwko A. D. (2), A. D. (1), E. D., M. D. (1), M. D. (2) o opróżnienie nieruchomości położonej w R. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy w Wodzisławiu Śląskim prowadzi księgę wieczystą KW nr (...). Wyrokiem z dnia 4 grudnia 2014r. Sąd Rejonowy w Wodzisławiu Śląskim oddalił powyższe powództwo i orzekł o kosztach procesu. Sąd ten ustalił, że trzej kolejni nabywcy nieruchomości, tj. (...) Polska, M. R. (1), I. P. nabywając nieruchomość - co prawda przez czynność prawną odpłatną - działali jednak w złej wierze, zatem żaden z nich nie nabył jej skutecznie. Skoro zaś E. D. zachowała własność nieruchomości to powództwo o jej opróżnienie nie zasługiwało na uwzględnienie. Apelację powoda I. P. od powyższego wyroku Sąd Okręgowy w Gliwicach oddalił wyrokiem z dnia 06 października 2015r. (dowód: dokumenty zawarte w aktach sprawy Sądu Rejonowego w Wodzisławiu Śląskim sygn. akt I C 1112/13, w szczególności wyrok z dnia 4 grudnia 2014r. wraz z uzasadnieniem, wyrok Sądu Okręgowego w Gliwicach z dnia 06 października 2015r. wraz z uzasadnieniem)

Pozwana M. R. (1) prowadziła działalność gospodarczą pod firmą (...) z siedzibą w C.. W ramach tej działalności zajmowała się m. in. obrotem wierzytelnościami oraz skupem i sprzedażą weksli. Dokonywała także obrotu nieruchomościami. (dowód: zeznania świadka A. R. (1) zapis audio – video k. 562)

Pozwana (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w K. została utworzona na podstawie umowy z dnia 09 sierpnia 2006r. zawartej pomiędzy współnikami M. P. (1) i T. B.. Przedmiotem działalności tego podmiotu było m. in. pośrednictwo pieniężne i finansowe, kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek i pośrednictwo

w obrocie nieruchomościami. Zgodnie z umową spółki jej zarząd składał się z jednego lub więcej członków, przy czym każdy członek zarządu został upoważniony do składania oświadczeń samodzielnie. Na mocy postanowienia z dnia 05 września 2006r. spółka zarejestrowana została przez Sąd Rejonowy Katowice – Wschód w Katowicach pod numerem KRS (...). Zgodnie z aktami rejestrowymi spółka posiada siedzibę w K., przy ul. (...). Uchwałą wspólników pozwanej spółki z dnia 24 marca 2009r. T. B. i M. P. (1) zostali odwołani z jej zarządu i w ich miejsce powołano prezesa zarządu w osobie W. S., który dotychczas nie został w ujawniony w rejestrze sądowym. (dowód: odpisu z Rejestru Przedsiębiorców KRS (...) k. 34 – 37)

Powód wskazał, że wartość spornej nieruchomości wynosi 212.000 zł, gdyż Urząd Skarbowy w W. w związku z wymiarem podatku od czynności cywilnoprawnej zbycia nieruchomości w dniu 05 listopada 2007r. uznał, że przyjęta przy sprzedaży cena nieruchomości (73.500 zł) nie odpowiada wartości rynkowej. (dowód: pisma Urzędu Skarbowego w W. z dnia 1 lipca 2008 roku w sprawie wartości nieruchomości k. 491)

Powyższe okoliczności faktyczne Sąd ustalił w oparciu o wskazane wyżej dowody, w szczególności: odpis księgi wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Wodzisławiu Śl. (...); odpis z Rejestru Przedsiębiorców KRS (...); odpis z Rejestru Przedsiębiorców KRS (...); dokumenty zawarte w aktach sprawy Sądu Rejonowego Katowice-Zachód w Katowicach sygn. akt I C 600/09; oświadczenia pozwanej E. D. z dnia 26 maja 2008r. o uchyleniu się od skutków prawnych czynności ustanowienia hipoteki i udzielenia pełnomocnictwa; dokumenty znajdujących się w aktach Sądu Okręgowego w Gliwicach Ośrodka (...) w R. sygn.V K 40/12 w postaci: aktu oskarżenia przeciwko M. P. (1), T. B., J. T., J. K., M. R. (1), oświadczenia wystawcy weksli z dnia 29 maja 2007 roku, pisma M. R. (1) do E. D. z dnia 20 maja 2008r., pisma E. D. do M. R. (1) z dnia 26 maja 2008r., wezwania spółki (...) z dnia 12 października 2007r. do wykupu weksli, dowodu wypłaty E. D. kwoty 7 tysięcy złotych dnia 29 maja 2007r., oświadczenia spółki (...) o zakupie weksli z dnia 29 maja 2007r., dowodu wpłaty kwoty 2500 złotych tytułem wykupu weksla nr 1 z dnia 29 maja 2007r. oraz 3 innych weksli, aktu notarialnego - potwierdzenia przez A. R. (1) czynności kupna nieruchomości przez M. R. (1) z dnia 24 kwietnia 2008r. Rep. A nr 4167/2008, pisma J. T. do E. D. z dnia 2 czerwca 2008r., pisma M. R. (1) do spółki (...) z dnia 13 czerwca 2008r., dyspozycji dla spółki (...) do wypłaty z dnia 31 maja 2007r., pisma spółki (...) do E. D. z dnia 1 sierpnia 2007r., wniosku E. D. z dnia 24 lipca 2007r. o przesunięcie terminu wykupu weksla, pisma spółki (...) z dnia 30 sierpnia 2007r. o wyrażeniu zgody na przesunięcie terminu wykupu weksli, wniosku E. D. z dnia 24 sierpnia 2007r. o przesunięcie terminu wykupu weksli, pisma spółki (...) z dnia 12 października 2007r. o wyrażeniu zgody na przesunięcie wykupu terminu weksli, wniosku E. D. z dnia 24 września 2007r. o przesunięcie terminy wykupu weksla, pisma spółki (...) z dnia 16 listopada 2007r., umowy przedwstępnej z dnia 16 listopada 2007r. kupna-sprzedaży nieruchomości, wniosku E. D. z dnia 7 stycznia 2008r. o przesunięcie terminy zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości, pisma E. D. do spółki (...) z dnia 28 marca 2008r., pisma spółki (...) do E. D. z dnia 15 stycznia 2008r., pisma M. R. (1) do spółki (...) z dnia 19 maja 2008r., wezwania do wydania nieruchomości, pisma Urzędu Skarbowego w W. z dnia 1 lipca 2008r. w sprawie wartości nieruchomości, pisma M. R. (1) do spółki (...) z dnia 6 października 2008r., pisma spółki (...) do M. R. (1) z dnia 8 października 2008r., pisma spółki (...) do M. R. (1) z dnia 2 czerwca 2008r., umowy zlecenia konsultingu i pośrednictwa finansowego z dnia 27 lipca 2007r. zawartej między A. D. (1) a J. T., pisma J. T. do A. D. (1) z dnia 14 września 2007r.; dokumentów zawartych w aktach sprawy Sądu Rejonowego w Wodzisławiu Śląskim sygn. akt I C 1112/13 w postaci wyroku Sądu Rejonowego w Wodzisławiu Śląskim z dnia 04 grudnia 2014r. wraz z uzasadnieniem, wyroku Sądu Okręgowego w Gliwicach z dnia 06 października 2015r. wraz z uzasadnieniem. Dokumenty urzędowe w ocenie Sądu były w pełni wiarygodne, gdyż zostały sporządzone przez uprawnione podmioty. Podstawą ustaleń faktycznych były też niekwestionowane, wyżej wskazane dokumenty prywatne, których prawdziwość nie budziła wątpliwości.

Zeznania świadka J. T. nie wniosły wiele do sprawy, gdyż złożone zeznania potwierdzają okoliczności wynikające z dokumentów. Świadek ten odmówił odpowiedzi na szereg pytań powoda twierdząc, że udzielenie odpowiedzi może narazić go na odpowiedzialność karną w toczącej się przeciwko niemu sprawie karnej. Sąd dał wiarę zeznaniom świadków A. D. (1) i M. M. (2). Świadcowie ci szczegółowo opisali sytuację finansową pozwanej E. D., przebieg niektórych zdarzeń, tj. okoliczności ubiegania się o kredyt przez A. D. (1), rozmowy prowadzone przez świadka M. M. (2) z przedstawicielami (...). Ich zeznania korespondują z treścią dokumentów zgromadzonych w sprawie. Z zeznań

świadka M. M. (2) wynika także, że pozwana E. D. wymaga pomocy przy załatwianiu spraw urzędowych, nie rozumie dokonywanych czynności prawnych. Zeznania te w powiązaniu z zeznaniami pozwanej E. D. i okolicznościami sprawy nie mogą budzić jakichkolwiek wątpliwości. Przydatne dla rozstrzygnięcia sprawy okazały się także zeznania świadka A. R. (1), które Sąd uznał za wiarygodne. Świadek ten potwierdził częściowo okoliczności wynikające z dokumentów, a także okoliczności nabycia nieruchomości przez żonę M. R. (1) oraz zbycia nieruchomości I. P.. Zeznania świadka J. K. w zakresie w jakim twierdził, że pozwana E. D. miała świadomość co to są weksle nie znajdują żadnego potwierdzenia w zebranych materiale dowodowym, są sprzeczne z zeznaniami świadka M. M. (2) oraz pozwanej E. D.. Z zeznań świadka M. M. (2) wynika, że zrzekła się nieruchomości na rzecz siostry E. D. po śmierci jej męża. Zatem czynności jakie podejmowała w stosunku do (...) Polska (rozmowy z jej przedstawicielami, zawiadomienie o popełnieniu przestępstwa) wynikały z chęci pomocy siostrze, a nie jak twierdzi świadek – zainteresowania w nabyciu udziału w nieruchomości. Przesłuchanie stron uzupełniło zebrany w sprawie materiał dowodowy. Analizując zeznania stron wzięto pod uwagę te twierdzenia, które były niesporne, przyznane bądź niezaprzeczone, oraz te które znalazły potwierdzenie w zeznaniach świadków oraz wynikały z treści dokumentów.

Sąd zważył, co następuje:

W ustalonym stanie faktycznym powództwo zasługuje na uwzględnienie w całości.

W wyroku z dnia 02 sierpnia 2007r., V CSK 109/07 (Lex nr 325649) Sąd Najwyższy przesądził, że uprawnienie prokuratora do wszczęcia postępowania cywilnego na podstawie art. 7 k.p.c. legitymuje go również do zgłaszania na podstawie art. 57 k.p.c. powództwa o ustalenie nieważności czynności prawnej (art. 189 k.p.c.). W ocenie Sądu Najwyższego, w sytuacji, w której prokurator wytacza niesamodzielne powództwo o ustalenie (art. 55 k.p.c.), jest obowiązany wykazać interes prawny osoby zastępowanej, będącej powodem w znaczeniu materialnym. Natomiast jeżeli prokurator występuje z samodzielnym powództwem o ustalenie nieważności umowy (art. 57 k.p.c.) po stronie powodowej nie da się zdefiniować jednostkowego interesu prawnego w rozumieniu art. 189 k.p.c., ponieważ prokurator z mocy art. 7 i 57 k.p.c. działa zawsze w interesie publicznym dla ochrony praworządności, a przesłanki tego działania nie podlegają kontroli sądu. W tym samym kierunku zmierza wyrok Sądu Najwyższego z dnia 09 marca 1993r., I CR 3/93 (OSNC 1993, nr 9, poz. 165), w którym stwierdzono *implicite*, że prokurator nie musi wykazywać interesu prawnego w ustaleniu w rozumieniu art. 189 k.p.c., jeżeli wytacza powództwo o ustalenie przeciwko wszystkim stronom stosunku prawnego. Podkreślono również, że ważnym celem działalności prokuratora jest eliminowanie nieważnych umów z obrotu prawnego, gdyż są one zagrożeniem dla uczestników obrotu działających zgodnie z prawem, przy czym prokurator często bywa jedynym podmiotem uprawnionym do skutecznego kwestionowania takich umów. Uniecznienie nieważnych umów ma samoistną wartość, ponieważ rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 5 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece- dalej u.k.w.h.) nie chroni nabywcy, jeżeli umowa przeniesienia własności nieruchomości była nieważna. W sprawie o ustalenie nieważności umowy sprzecznej z prawem nie ma zatem znaczenia problem tej rękojmi (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 24 stycznia 2002 r., III CKN 405/99, OSNC 2002, nr 11, poz. 142, oraz z dnia 23 października 2002 r., I CKN 550/01, niepubl.).

Wobec powyższego fakt, iż z powództwa E. D. toczyła się sprawa przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w K., M. R. (1), I. P. o ustalenie nieważności umów sprzedaży nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Wodzisławiu Śląskim prowadzi księgę wieczystą nr (...) zakończona wyrokiem z dnia 24 sierpnia 2011r. sygn. akt II C 230/10 oddalającym powództwo nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, bowiem o ile na powódce E. D. w powyższej sprawie spoczywał obowiązek wykazania interesu prawnego o tyle powód Prokurator Okręgowy w Gliwicach nie ma takiego obowiązku w niniejszej sprawie.

Nie zasługuje także na uwzględnienie zarzut pozwanego I. P. dotyczący powagi rzeczy osądzonej. Zgodnie z art. 199 § 1 pkt 2 k.p.c. Sąd odrzuci pozew (...) jeżeli o to samo roszczenie pomiędzy tymi samymi stronami sprawa jest w toku albo została już prawomocnie osądzona (...). Zgodnie z art. 366 k.p.c. wyrok prawomocny ma powagę rzeczy osądzonej tylko co do tego, co w związku z podstawą sporu stanowiło przedmiot rozstrzygnięcia, a ponadto tylko między tymi samymi stronami. O powadze rzeczy osądzonej decydują następujące elementy:

- identyczność stron,
- identyczność przedmiotu,
- identyczność podstawy rozstrzygnięcia.

Zatem prawomocny wyrok korzysta z powagi rzeczy osądzonej w określonym zakresie przedmiotowym i podmiotowym. Powaga rzeczy osądzonej odnosi się do przedmiotu procesu w takiej postaci, jaką miało żądanie objęte przedmiotem procesu w chwili wydania wyroku. Podniesiony więc zarzut nie zasługuje na uwzględnienie, gdyż brak jest identyczności stron w sprawach II C 230/10 i rozpoznawanej sprawie.

Przepis art. 65 k.c. stanowi, że oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają, ze względu na okoliczności, w których zostało złożone, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje, przy czym w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu. Z treści przytoczonego przepisu wynika, że dla prawidłowej oceny charakteru prawnego łączącego strony stosunku prawnego decydujące znaczenie mają ustalenia faktyczne dotyczące okoliczności zawarcia umowy, jej celu i zamiaru stron (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 stycznia 2002 r. II UKN 769/2000).

Zgodnie z art. 83 § 1 k.c. 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.

Z materiału dowodowego w sprawie zebranego wynika, że pozwana E. D. zwróciła się do firmy PHU (...) w celu uzyskania kredytu konsolidacyjnego, nie zamierzała dokonywać obrotu weksłami, ani też sprzedawać swojej nieruchomości, zaś oświadczenie wystawcy weksli podpisała, gdyż chciała uzyskać pożyczkę na spłatę kredytów bankowych. Oświadczenie weksłowe stanowi jedynie upozorowane nabycie weksli przez spółkę (...), dla ukrycia odpłatnego charakteru pożyczki przejawiającego się faktycznie zastrzeżeniem odsetek. Różnica pomiędzy ceną rzekomego nabycia weksli i ceną ich wykupu stanowi odsetki kapitałowe będące wynagrodzeniem za skorzystanie z cudzych pieniędzy.

Zasada swobody umów wynikająca z art. 353¹ k.c. nie oznacza dowolności w kreowaniu stosunków prawnych bowiem powyższy przepis wprost wymaga, aby treść umowy nie sprzeciwiała się zwłaszcza naturze danego stosunku prawnego i ustawie. Przepis ten jednocześnie wprowadza granice tej zasady, wśród których obok właściwości (natury) stosunku prawnego oraz przepisów prawa ustawa wymienia zasady współżycia społecznego. Zatem nie mieści się w granicach zasady swobody kontraktowania między innymi taka umowa, której treść lub cel pozostaje w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego. W orzecznictwie wskazuje się, że klauzula zasad współżycia społecznego użyta w art. 353¹ k.c. wyznacza ustawowe granice kontraktowania, zaś w art. 58 § 2 k.c. - granice treści czynności prawnej. Nie budzi wątpliwości w nauce i orzecznictwie, że norma art. 353¹ k.c. należy do kategorii iuris cogentis, a naruszenie któregośkolwiek z wymienionych w nim kryteriów swobody kontraktowej wywołuje sankcję nieważności na podstawie art. 58 k.c. (por. np. wyrok SN z dnia 8 stycznia 2003 r. II CKN 1097/2000 OSNC 2004/4 poz. 55).

Pozwana (...) Polska wykorzystując przymusowe położenie pozwanej E. D. wynikające z jej sytuacji finansowej i życiowej, łatwości, niskiego poziomu wykształcenia i braku rozeznania w sprawach prawnych doprowadziła do zawarcia umowy pożyczki, której zabezpieczenia (hipoteka, pełnomocnictwo do sprzedaży nieruchomości) pozwalały jej na przejęcie własności nieruchomości, a której wartość znacznie przekraczała kwotę udzielonej pożyczki. Przedstawiciele firmy (...) musieli mieć świadomość tego, że skoro pozwana E. D. ze względu na swoją sytuację finansową nie jest w stanie spłacić kredytów bankowych w wysokości 20.000 zł to tym bardziej nie będzie miała środków na wykupienie weksli.

Umowa w postaci oświadczenia wystawcy weksli z dnia 29 maja 2007r. została skonstruowana w taki sposób, że dłużnik został obciążony niewspółmiernie do zobowiązania, a wierzyciel zagwarantował sobie szeroki wachlarz

możliwości zaspokojenia się. Braku równowagi w świadczeniach stron można się dopatrzeć w warunkach przedstawienia do zapłaty weksli nr 4 i 5, ustanowieniu na nieruchomości hipoteki kaucyjnego do kwoty 73.500 zł, która ponad dwukrotnie przewyższała wartość pożyczki, udzieleniu pełnomocnictwa do sprzedaży nieruchomości, w tym również pełnomocnikowi i to na warunkach przez niego ustalonych.

Zgodnie ze stanowiskiem judykatury dysproporcja między wartością określonych w umowie wzajemnych świadczeń stron nie stanowi dostatecznej przesłanki uznania umowy za sprzeczną z zasadami współżycia społecznego. Obiektywnie niekorzystna dla jednej strony treść umowy spowoduje uznanie jej za sprzeczną z zasadami współżycia społecznego dopiero wówczas, gdyby do ewidentnie krzywdzącego ukształtowania stosunków umownych doszło przy świadomym lub tylko spowodowanym niedbalstwem wykorzystaniu przez drugą stronę swojej silniejszej pozycji. Umowa zawarta przez stronę działającą pod presją faktycznej przewagi kontrahenta nie może być, bowiem uznana za wyraz w pełni swobodnej i rozważnie podjętej przez nią decyzji. Dominująca pozycja jednej ze stron umowy w stosunku do kontrahenta może być zarówno następstwem istniejącego między nimi stosunku zależności o charakterze ekonomicznym, czy też mającej źródło w stosunkach rodzinnych, jak i szczególnych okoliczności dotyczących osoby słabszego partnera związanych np. z jego chorobą, w przebiegu, której następuje upośledzenie sfery motywacyjnej i decyzyjnej. (por. wyrok SN z dnia 12 listopada 1974r., I CR 602/74, OSP 1976, nr 7-8, poz. 143, uchwała SN z dnia 9 marca 1993r., III CZP 27/93, OSP 1994, nr 2, poz. 27, wyrok SN z dnia 18 marca 2008r., IV CSK 478/07, LEX nr 371531).

Taka sytuacja ma miejsce w rozpoznawanej sprawie, bowiem spółka (...) wykorzystując z jednej strony przymusowe położenie E. D. związane z jej sytuacją finansową i koniecznością spłaty kredytów, a jednocześnie brak jej rozeznania w sprawach prawnych, zaś z drugiej strony swoją przewagę jako przedsiębiorcy dokonującego zawodowo operacjami finansowymi doprowadziła do zawarcia umowy pożyczki, która z uwagi na jej warunki oraz prawne zabezpieczenia skutkować miała utratą przez dłużniczkę majątku, którego wartość jest kilkukrotnie wyższa aniżeli kwota udzielonej pożyczki.

Umowa zgodnie, z którą spółka (...) rzekomo kupuje wystawione od pozwanej E. D. trzy weksle o nominalnej wartości 33.000 zł za kwotę 27.000 zł, a które wystawca zobowiązuje się wykupić za kwotę nominalną dowodzi, że różnica ceny kupna i sprzedaży stanowi ukryte wynagrodzenie w formie odsetek. Zysk odsetkowy spółki (...) wynikający z pożyczania kwoty 27.000 zł miał w ciągu trzech miesięcy wynosić około 98 % w stosunku rocznym. Nie może więc budzić wątpliwości, że oprocentowanie pożyczki ustalone zostało w sposób sprzeczny z prawem, wbrew treści art. 359§2^{1 i 2} k.c.

Zawarcie umowy pożyczki, której treść stanowi obejście prawa i narusza zasady współżycia społecznego powoduje, że umowa ta zgodnie z art. 58 § 1 i 2 k.c. uznana musi być za nieważną.

Kolejną czynnością prawną, co do której powód domagał się stwierdzenia nieważności jest umowa sprzedaży nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Wodzisławiu Śląskim prowadzi księgę wieczystą KW nr (...), zawarta w dniu 05 listopada 2007r. przed notariuszem R. R. (2) w jego Kancelarii Notarialnej w B. Rep. A 5972/2007 pomiędzy E. D. reprezentowaną przez (...) Polska a (...) Polska za cenę 73.500 zł.

Z zebranego w sprawie materiału dowodowego jednoznacznie wynika, że całość działań podejmowanych przez przedstawicieli spółki (...) w stosunku do pozwanej E. D. miała na celu wyłudzenie od niej własności nieruchomości za rażąco niską cenę. Za faktyczną pomoc finansową o wartości 18.000 zł (...) Sp. z o. o. w K. uzyskała weksle o wartości nominalnej 73.500 zł, wykupione za kwotę 27.000 zł, a ostatecznie własność nieruchomości o wartości około 220.000 zł. Dla przedstawicieli (...) Polska od początku musiało być jasne, że pozwana E. D. z powodu swojej sytuacji majątkowej nie będzie miała możliwości finansowych na wykupienie wystawionych przez siebie weksli, a co w dalszej kolejności pozwoli im na podstawie udzielonego przez pozwaną pełnomocnictwa nabyć własność nieruchomości. Jak wynika z prawomocnego wyroku Sądu Rejonowego Katowice – Zachód w Katowicach pełnomocnictwo dla zbycia nieruchomości (udzielone (...)) było nieważne, gdyż pozwana nie rozumiała jego znaczenia, pozostawała pod wpływem błędu, za który odpowiada (...) Polska. Treść pełnomocnictwa była niekorzystna dla mocodawcy, gdyż pozwalała za

udzielone środki finansowe o wartości kilkunastu tysięcy złotych otrzymać nieruchomości o wartości kilkunastokrotnie wyższej. Zatem przedstawiciele (...) Polska musieli mieć świadomość, iż pozwana E. D. nie rozumie treści i znaczenia tego dokumentu, zaś wprowadzając ją w błąd lub celowo wyzyskując błąd pozwanej doprowadzili ją do niekorzystnego rozporządzenia majątkiem. Z tych też względów pełnomocnictwo udzielone przez E. (...) spółce (...) do sprzedaży nieruchomości uznane zostało przez Sąd Rejonowy Katowice – Zachód za nieważne.

Przepis art. 103 § 1 k.c. stanowi, że jeżeli zawierający umowę jako pełnomocnik nie ma umocowania albo przekroczy jego zakres, ważność umowy zależy od jej potwierdzenia przez osobę, w której imieniu umowa została zawarta. Skuteczność umowy zawartej przez rzekomego pełnomocnika jest zawieszona dopóty, dopóki nie nastąpi jej potwierdzenie albo odmowa potwierdzenia przez osobę, w której imieniu ją zawarto. Potwierdzenie może nastąpić z własnej inicjatywy tej osoby albo drugiej strony. Konwaliduje ono wadliwą umowę i nadaje jej pełną skuteczność z mocą wsteczną od daty jej zawarcia, podobnie jak zgoda, o której mowa w art. 63 § 1 k.c. Odmowa potwierdzenia lub bezskuteczny upływ terminu wyznaczonego do potwierdzenia (art. 103 § 2k.c.) zwalniają drugą stronę i powodują bezwzględną nieważność (art. 58 k.c.) umowy. Potwierdzenie jest bezskuteczne, jeżeli umowa była nieważna. Potwierdzenie może być dokonane w dowolnej formie, nawet przez czynności konkludentne, przy założeniu, że osoba, w której imieniu umowę zawarto, wie o jej zawarciu. Jeżeli jednak do ważności czynności prawnej potrzebna była forma szczególna, potwierdzenie powinno nastąpić w takiej samej formie (podobnie jak w art. 63 § 2 k.c.). Milczenie nie może być poczytane za potwierdzenie. Kodeks cywilny nie ogranicza potwierdzenia żadnym terminem, daje tylko drugiej stronie możliwość wyznaczenia osobie, w której imieniu umowę zawarto, odpowiedniego terminu do potwierdzenia umowy w celu uchylenia niepewności, jaką stwarza bezskuteczność zawieszona co do ważności umowy. Jak już wcześniej podano pełnomocnictwo uzyskane przez spółkę (...) w dniu 29 maja 2007r. jest nieważne, co oznacza, że jako tzw. „falszywy” pełnomocnik nie mogła ona dokonać skutecznego zbycia nieruchomości mocodawcy. Ponieważ jednak doszło do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości to czynność ta podlega ocenie jako niezupełna i jej ważność zależy od potwierdzenia osoby, w imieniu której działał pełnomocnik. Pozwana E. D. jako mocodawca nie potwierdziła w wymaganej formie aktu notarialnego umowy sprzedaży z dnia 05 listopada 2007r., zatem zbycie nieruchomości przez spółkę (...) w świetle art. 58 § 1 k.c. jest nieważne. Dodać należy, że w aktach sprawy znajduje się dokument, na którym pozwana E. D. potwierdza rozliczenie ceny sprzedaży nieruchomości, jednakże czynność ta nie ma formy aktu notarialnego zatem nie spełnia warunku co do formy potwierdzenia dokonania czynności prawnej.

Czynności podejmowane przez przedstawicieli (...) Polska polegające na wyłudzeniu nieruchomości o wartości 220.000 zł na szkodę E. D. w związku z zawarciem lichwiarskiej umowy pożyczki wyczerpują znamiona przestępstwa z art. 286 § 1 k.k. i art. 304 k.k. Czynności cywilnoprawnych nie można wykorzystywać jako środka do osiągnięcia przestępczych celów, zatem nie budzi wątpliwości, że wskazana wyżej umowa sprzedaży nieruchomości również z tego powodu uznana być musi, na podstawie art. 58 § 1 k.c., za nieważną.

Według art. 5 u.k.w.h. w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym treść księgi rozstrzyga na korzyść tego, kto przez czynność prawną z osobą uprawnioną według treści księgi nabył własność lub inne prawo rzeczowe. Zasada rękojmi nie jest bezwzględna. Wyjątkami od niej są art. 6–8 u.k.w.h. Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie chroni rozporządzeń nieodpłatnych albo dokonanych na rzecz nabywcy działającego w złej wierze. W złej wierze jest ten, kto wie, że treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym, albo ten, kto z łatwością mógł się o tym dowiedzieć. Spod działania rękojmi wyłączone są rozporządzenia nieodpłatne, przez które należy rozumieć czynności prawne rozporządzające, w przypadku których przysporzenie majątkowe na rzecz drugiej strony jest aktem szczodrobliwości osoby rozporządzającej. Przede wszystkim jest to przeniesienie własności nieruchomości w wykonaniu umowy darowizny. Wyłączenie rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych następuje także w wypadku, gdy nabywca działa w złej wierze. O tym, czy konkretny nabywca nieruchomości mógł z łatwością dowiedzieć się o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, decyduje obiektywna miara staranności połączona z obowiązującym w całym systemie prawa cywilnego domniemaniem dobrej wiary. Od przeciętnego nabywcy wymagane są działania mieszczące się w granicach przeciętnej staranności, natomiast od profesjonalisty, jakim jest np. bank, ubezpieczyciel wymaga najwyższej staranności.

Przesłanką przeniesienia własności nieruchomości jest przysługiwanie zbywcy uprawnienia do rozporządzania własnością nieruchomości. Przesłanka ta warunkuje jedynie skuteczność przeniesienia własności, nie zaś ważność umowy o przeniesienie własności (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 30 października 1969 r., II CR 430/69, OSNCP 1970, nr 9, poz. 152, z dnia 18 grudnia 1996 r., I CKN 27/96, OSNC 1997, nr 4, poz. 43 oraz z dnia 11 grudnia 1998 r., II CKN 96/98, OSNC 1999, nr 5, poz. 98), która zależy od zdolności prawnej i zdolności do czynności prawnych stron, niesprzeczności jej treści z ustawą lub zasadami współżycia społecznego, zachowania wymaganej dla niej formy oraz nieistnienia wad oświadczeń woli, a niekiedy także od spełnienia innych jeszcze wymagań (por. np. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 17 października 1997 r., III CKN 205/97, OSNC 1998, nr 3, poz. 50). Ustalenie, że umowa sprzedaży nieruchomości była sprzeczna z ustawą, stanowiła obejście prawa lub sprzeczna była z zasadami współżycia społecznego i z tego powodu nieważna (art. 58 k.c.) powoduje to, że kupujący nie nabywa prawa własności nieruchomości wobec nieważności umowy sprzedaży, bez względu na to, czy był w dobrej wierze w rozumieniu art. 5 i art. 6 u.k.w.h.

Przepisy o rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych pozwalają na sanowanie braku uprawnienia zbywcy do rozporządzania własnością nieruchomości; mimo, że zbywca nie był uprawniony do rozporządzania, druga strona odpłatnej umowy o przeniesienie własności nabędzie nieruchomość, jeżeli działała w dobrej wierze mającej oparcie w treści księgi wieczystej, tj. była przekonana, że zbywcy przysługuje zgodnie z treścią księgi wieczystej własność nieruchomości. Stosownie do art. 6 u.k.w.h., wynikające z art. 7 k.c. domniemanie dobrej wiary nabywcy co do przysługiwania zbywcy własności zostanie obalone przez dowód, że druga strona wiedziała, iż wpis zbywcy w księdze wieczystej jako właściciela jest niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym, lub przez dowód, że druga strona z łatwością mogła się dowiedzieć o niezgodności tego wpisu z rzeczywistym stanem prawnym.

Kolejnym nabywcą nieruchomości położonej w R. przy ulicy (...) była M. R. (1), która nabyła ją od wpisanej w księdze wieczystej (...) Sp. z o. o. w K. na podstawie umowy sprzedaży zawartej w dniu 15 kwietnia 2008r. za cenę 90.000 zł. W sprawie toczącej się w Sądzie Okręgowym w Gliwicach – Ośrodku (...) w R. pod sygnaturą akt V K 40/12 M. R. (2) postawiono zarzut, że nabyła nieruchomość położoną w R. przy ulicy (...), która uprzednio została wyłudzona na szkodę E. D., przy czym zarzucanego czynu dopuściła się w stosunku do mienia znacznej wartości, tj. o czyn z art. 291 § 1 k.k. w związku z art. 294 § 1 k.k. w związku z art. 11 § 2 k.k. (pkt LXXXVII aktu oskarżenia). Jak już wcześniej podano czynności cywilnoprawnych nie można wykorzystywać jako środka do osiągnięcia przestępczych celów. Zatem z tego względu wskazana wyżej umowa sprzedaży nieruchomości zgodnie z art. 58 § 1 k.c. uznana być musi za nieważną. Ponadto zawierając powyższą umowę, w ocenie Sądu, M. R. (1) działała w złej wierze, gdyż przed transakcją nie widziała osobiście nieruchomości, a tylko na zdjęciach, ponadto wiedziała, że nieruchomość jest zamieszkała. Z treści aktu notarialnego obejmującego umowę sprzedaży wynika także, że M. R. (1) pouczona o rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych oświadczyła, że wyraża zgodę na sporządzenie umowy bez przedłożenia aktualnego odpisu księgi wieczystej, a jedynie w oparciu o zapewnienie sprzedającego co do stanu prawnego i faktycznego nieruchomości będącej przedmiotem umowy oraz, że zapoznała się ze stanem prawnym i faktycznym nieruchomości oraz jej dostępem do drogi publicznej. Wszystkie wskazane okoliczności świadczą o tym, że działała ona w złej wierze. Pozwana M. R. (1) nabywając w złej wierze nieruchomość od podmiotu nieuprawnionego (...) nie nabyła skutecznie własności.

Również okoliczności nabycia nieruchomości przez pozwanego I. P. dowodzą, że nabywając nieruchomość co prawda od osoby wpisanej w księdze wieczystej (M. R. (1)) na podstawie odpłatnej czynności prawnej nie mógł on nabyć skutecznie jej własności, bowiem działał w złej wierze. Zeznał on, że księga wieczysta spornej nieruchomości prowadzona jest w Wydziale Ksiąg Wieczystych mającym siedzibę w budynku Ośrodka (...) Sądu Okręgowego w Gliwicach co świadczy niezbicie, o tym, że nie zapoznawał się z księgą wieczystą nieruchomości, którą prowadzi Sąd Rejonowy w Wodzisławiu Śląskim. Nabywał nieruchomość za cenę 110.000 zł, a więc połowę jej wartości rynkowej. Wiedział, że nieruchomość zamieszkuje rodzina D., a jednak nie zażądał jakichkolwiek wyjaśnień od pozwanej M. R. (1) z jakich przyczyn rodzina D. zamieszkuje na spornej nieruchomości, czy posiada tytuł prawny do nieruchomości. Nie poczynił w tym zakresie żadnych ustaleń z rodziną D.. Zeznał, że zakup nieruchomości traktował jako lokatę kapitału, zamierzał bowiem ją wyremontować i odsprzedać. Nie oglądając wnętrza budynku nie mógł on stwierdzić czy

kwota 50.000 zł, za którą planował wyremontować dom wystarczy na sfinansowanie tego przedsięwzięcia. Ponadto bez dokładnych oględzin budynku nie mógł stwierdzić czy kupując nieruchomość za cenę 110.000 i planując remont domu osiągnie zysk czy stratę z tej inwestycji. Zatem I. P. nabywając nieruchomość w złej wierze również nie nabył skutecznie jej własności.

Porozumienie wekslowe z dnia 28 listopada 2012r. zawarte pomiędzy I. P. i Z. M. stanowi w istocie umowę pożyczki, której zabezpieczeniem jest hipoteka na nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Wodzisławiu Śląskim prowadzi księgę wieczysta KW nr (...). Powód domagał się m. in. ustalenia, że nieważna jest czynność dokonana przez I. P. w formie aktu notarialnego, Rep. A nr 7849/2012 sporządzonego w dniu 28 listopada 2012r. w R. przed notariuszem A. G. (3), w postaci oświadczenia o ustanowieniu na rzecz Z. M. hipoteki do kwoty 180.000 zł na nieruchomości składającej się z działki nr (...), zabudowanej budynkiem mieszkalnym, położonej w R., przy ulicy przy ulicy (...), co do której księgę wieczystą nr (...) prowadzi Sąd Rejonowy w Wodzisławiu Śląskim.

Treść hipoteki w odniesieniu do nieruchomości została określona w art. 65 ust. 1, który na mocy odesłania z art. 65 ust. 4 stosuje się także do hipotek na prawach wymienionych w art. 65 ust. 2 i 3. Zgodnie z powołanymi przepisami wierzyciel może dochodzić zaspokojenia z przedmiotu hipoteki. Przysługuje mu przy tym pierwszeństwo przed wierzycielami osobistymi osoby, do której należy przedmiot hipoteki, a zaspokojenie jest dopuszczalne bez względu na to, do kogo należy przedmiot hipoteki w chwili realizacji tego prawa.

Do ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego stosuje się odpowiednie przepisy o przeniesieniu własności (art. 245 k.c.). Z kolei art. 155 k.c. stanowi, że przeniesienie własności nieruchomości następuje w drodze umowy. Zasadą jest więc hipoteka umowna. Do umowy ustanowienia hipoteki mają zastosowanie odpowiednie przepisy k.c. o przeniesieniu własności, co oznacza, że:

- 1) osoba ustanawiająca hipotekę musi być do tego uprawniona; wyjątek od tej zasady wynika z art. 5 u.k.w.h.;
- 2) umowa powinna stanowić efekt uzgodnień właściciela nieruchomości oraz osoby, na rzecz której hipoteka ma być ustanowiona; wyjątkiem jest hipoteka przymusowa;
- 3) w umowie należy wskazać przyczynę ustanowienia hipoteki poprzez oznaczenie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką.

Sprawa z powództwa I. P. przeciwko A. D. (2), A. D. (1), E. D., M. D. (1), M. D. (2) o opróżnienie nieruchomości położonej w R. przy ulicy (...) wpłynęła do Sądu Rejonowego w Wodzisławiu Śląskim w dniu 25 stycznia 2010r. zatem ustanowienie hipoteki na rzecz Z. M. nastąpiło w czasie gdy toczył się spór o prawo własności nieruchomości. Z zeznań I. P. wynika, że przekazał Z. M. dokumenty oraz wiedzę jaką posiadał o nieruchomości. Pozwany Z. M. zaprzeczy aby wiedział, że nieruchomość jest zamieszkała. Nieruchomość widział tylko na zdjęciach. Hipoteka ustanowiona na rzecz Z. M. (180.000 zł) sięga wartości rynkowej nieruchomości. Skoro pozwany I. P. ustanowił powyższe obciążenie nieruchomości w sytuacji gdy toczył się spór sądowy o prawo własności to podzielić należy pogląd powoda, że celem jego działania jako dłużnika osobistego Z. M. było zwolnienie się z odpowiedzialności majątkowej z tytułu porozumienia wekslowego i przerzucenie tego ciężaru zobowiązaniowego na sporną nieruchomość, a tym samym na potencjalnego dłużnika rzeczowego jakim byłaby pozwana E. D.. Z tej oto przyczyny czynność prawna w postaci ustanowienia hipoteki na rzecz Z. M. jako sprzeczna z zasadami współżycia społecznego jest zgodnie z art. 58 § 2 k.c. nieważna. Ustalenie, że ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego w postaci hipoteki nieruchomości było sprzeczne z zasadami współżycia społecznego (art. 58 § 2 k.c.) powoduje to, że pozwany Z. M. nie nabył powyższego ograniczonego prawa, bez względu na to, czy był w dobrej wierze w rozumieniu art. 5 i art. 6 u.k.w.h.

Wartość przedmiotu sporu powód określił na kwotę 843.000 zł, przy czym w zakresie żądania wskazanego w :

- punkcie pierwszym wynosi ona 27.000 zł stąd opłata sądowa wynosi 1.350 zł,
- w punkcie drugim wynosi ona 212.000 zł stąd opłata sądowa wynosi 10.600 zł

- w punkcie trzecim i czwartym wynosi ona 212.000 zł stąd opłata sądowa wynosi 10.600 zł,

- w punkcie piątym wynosi ona 212.000 zł stąd opłata sądowa wynosi 10.600 zł,

-w punkcie szóstym i siódmym wynosi ona 180.000 zł stąd opłata sądowa wynosi 9.000 zł

Prokurator w postępowaniu cywilnym korzysta z ustawowego zwolnienia w przedmiocie od kosztów sądowych (art. 96 ust. 1 pkt 6 u.k.s.c.). Nie uiszcza opłat, a wydatki tymczasowo ponosi za niego Skarb Państwa. Obowiązek zwrotu kosztów sądowych nie powstaje również po jego stronie w sytuacji rozstrzygnięcia o takich kosztach w orzeczeniu kończącym postępowanie w danej instancji (art. 113 ust. 1 u.k.s.c.).

Przepis art. 106 k.p.c.. stanowi, że udział prokuratora w sprawie nie uzasadnia zasądzenia zwrotu kosztów na rzecz Skarbu Państwa ani od Skarbu Państwa. Artykuł 106 k.p.c. nie znajduje zastosowania w przypadku, gdy prokurator podejmuje czynności procesowe w imieniu Skarbu Państwa jako organ jednostki organizacyjnej, z której działalnością wiąże się dochodzone od Skarbu Państwa roszczenie. Skarb Państwa jest wówczas stroną procesu, w stosunku do której rozliczenie kosztów procesu następuje na zasadach ogólnych. W sytuacji, gdy prokurator wytacza powództwo na podstawie art. 7 bądź 57, przyjmuje się, że ma on wówczas status strony, a zatem także w zakresie kosztów należnych stronie pozwanej w razie przegrania procesu powinien być traktowany tak jak strona (tak SN w wyrokach: z dnia 5 maja 1989 r., II CR 155/89, OSP 1990, z. 7, poz. 270; z dnia 10 października 2003 r., II CK 116/02, LEX nr 148626; SN w postanowieniu z dnia 17 czerwca 1966 r., I CZ 54/66, LEX nr 6007). We wcześniejszych orzeczeniach Sąd Najwyższy zajmował stanowisko, że w przypadku wytoczenia powództwa przez prokuratora na podstawie art. 7 lub 57 - art. 106 znajduje zastosowanie (postanowienia SN: z dnia 11 lutego 1977 r., I CZ 8/77, LEX nr 7912; z dnia 23 października 1973 r., II CZ 173/73, LEX nr 7324, gdzie Sąd Najwyższy uznał, że zasądzenie kosztów procesu na podstawie art. 98 § 1 od strony, na rzecz której prokurator wystąpił z powództwem, mogłoby nastąpić wtedy, gdyby ta osoba zrealizowała swoje prawa wynikające z art. 56 § 1 i wstąpiła do sprawy w charakterze powoda; postanowienie z dnia 6 lipca 1966 r., I CZ 62/66, OSPiKA 1967, z. 6, poz. 140; wyrok z dnia 11 czerwca 1974 r., II CR 160/74, LEX nr 7518).

Przepis art. 106 k.c. nie ma zastosowania przy orzekaniu o kosztach sądowych, ponieważ ustawa o kosztach reguluje autonomicznie następstwa udziału prokuratora w sprawie.

Na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jednolity z 2014r. poz. 1025 z późniejszymi zmianami) Sąd w punkcie 8 orzeczenia nakazał pobrać od pozwanych jako strony przegrywającej proces na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Gliwicach stosowne opłaty sądowe.

Zgodnie z art.102 k.p.c. w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Regulacja art. 102 k.p.c. stanowi wyjątek od wynikającej z treści art. 98 k.p.c. zasady odpowiedzialności stron za wynik procesu. W orzecznictwie Sądu Najwyższego dominuje stanowisko, że kwestia zastosowania art. 102 k.p.c. pozostawiona jest sądowi orzekającemu, z odwołaniem się do jego kompetencji, bezstronności, doświadczenia i poczucia sprawiedliwości. Ocena w tym zakresie ma charakter dyskrecjonalny, oparty na swobodnym uznaniu, kształtowany własnym przekonaniem oraz oceną okoliczności i może być podważona przez sąd wyższej instancji jedynie wtedy, gdy jest rażąco niesprawiedliwa (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 10 października 2012 r., sygn. akt I CZ 66/12, niepubl.). Nie ulega wątpliwości, że do wypadków szczególnie uzasadnionych należą okoliczności zarówno związane z samym przebiegiem procesu, jak i leżące na zewnątrz. Do pierwszych zalicza się np. charakter żądania poddanego rozstrzygnięciu, jego znaczenie dla strony, subiektywne przekonanie strony o zasadności roszczeń, przedawnienie, do drugiej sytuacji majątkową i życiową strony. Oczywistym jest przy tym, że dla zastosowania omawianej normy nie jest wystarczające powołanie się jedynie na ostatnią z tych okoliczności, nawet jeżeli była podstawą zwolnienia od kosztów sądowych (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 2012 r., sygn. akt I CZ 34/12 niepubl.). W ocenie Sądu w rozpoznawanej sprawie zaistniały okoliczności uzasadniające przyjęcie, że wystąpił szczególnie uzasadniony przypadek pozwalający na odstąpienie od obciążenia pozwanej E. D. kosztami sądowymi. Pozwana E. D. utrzymuje się z renty rodzinnej

w kwocie 1.400 zł. Jak wykazało przeprowadzone postępowanie dowodowe została ona pokrzywdzona działaniami spółki (...) wskutek czego mogła stracić dorobek życia w postaci nieruchomości.

Pozwana E. D. była reprezentowana przez pełnomocnika ustanowionego z urzędu, który złożył oświadczenie, że opłaty nie zostały zapłacone w całości lub w części przez pozwaną, a zatem na podstawie § 19 w związku § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. z 2013r. poz.461) przyznano adwokatowi P. M. od Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Gliwicach kwotę 8.856,00 zł, w tym podatek VAT wynoszący 1.656,00 zł.

R., dnia 08 lipca 2016r. SSO Katarzyna Banko