

## UZASADNIENIE

M. K. wniósł przeciwko S. W. pozew o uzgodnienie treści księgi wieczystej nr (...) z rzeczywistym stanem prawnym poprzez wykreślenie z działu II księgi wieczystej ujawnionego jako właściciela S. W. oraz wpisanie prawa własności na rzecz M. K..

Nadto, powód wniósł o zasądzenie od pozwanego na jego rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych z uwzględnieniem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Powód wskazał, że w związku z jego trudnym położeniem, wobec szeregu działań osób trzecich mających na celu jego pokrzywdzenie i wyzyskanie przymusowego położenia zawarł 24 października 2018 roku umowę sprzedaży wyżej opisanej nieruchomości, która jest nieważna. Tym samym stan prawny nieruchomości ujawniony w treści księgi wieczystej jest sprzeczny z rzeczywistym stanem prawnym. Powód powołał się przy tym na okoliczności związane z wyzyskiem (art. 388 k.c.) oraz sprzeczność czynności prawnej z zasadami współżycia społecznego (art. 58 § 2 k.c.)

**(vide: pozew – k. 5-18)**

W odpowiedzi na pozew S. W. wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na jego rzecz kosztów postępowania.

W uzasadnieniu S. W. wskazał, że nabył od M. K. nieruchomość położoną w G. przy ulicy (...), a tytułem zapłaty za nieruchomość uiścił na rzecz M. K. cenę sprzedaży, przy czym jej część tj. 139.000 zł przełał bezpośrednio S. O. tytułem spłaty zadłużenia powoda, a resztę zapłacił gotówką bezpośrednio do rąk sprzedającego. S. W. wskazał, iż powód powiedział mu, że potrzebuje pieniędzy na spłatę swoich zobowiązań, dlatego zaproponował odkupienie tej nieruchomości w przyszłości. S. W. dodał, że przystał na to, zgadzając się aby M. K. nadal w niej mieszkał. Do transakcji jednak nie doszło z uwagi na brak współpracy ze strony powoda. Nadto pozwany oświadczył, że nie miał wiedzy o załączonych do pozwu umowach zawieranych przez M. K., ani o jego zobowiązaniach wobec innych osób, nigdy nie były przedmiotem wspólnych rozmów.

**(vide: odpowiedź na pozew – k. 109-111)**

Do sprawy przystąpił Prokurator Prokuratury Okręgowej w Gdańsku.

**(vide: pismo z 13 maja 2019 roku – k. 194)**

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

30 stycznia 2012 roku M. K. nabył od matki D. K. na podstawie umowy darowizny nieruchomość położoną w G. przy ulicy (...), stanowiącej działkę nr (...) (obszaru 0,1137 ha), dla której Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku prowadzi księgę wieczystą nr (...). W treści umowy strony określiły wartość prawa użytkowania wieczystego oraz stanowiącego odrębną nieruchomość budynku mieszkalnego na łączną kwotę 500.000 zł.

**dowód: umowa darowizny – akt notarialny z 30 stycznia 2012 roku (rep. A nr 1682/2012) – k. 120-124**

18 czerwca 2014 roku na podstawie decyzji Prezydenta Miasta G. prawo użytkowania wieczystego ustanowione na rzecz M. K. w udziale 1/1 przekształcono w stosunku do nieruchomości gruntowej obejmującej działkę zabudowaną domem mieszkalnym oznaczoną nr (...) o powierzchni 1137 m<sup>2</sup>, położoną w G. przy ulicy (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), w prawo własności.

**dowód: decyzja z 18 czerwca 2014 roku – k. 125-126**

W 2015 roku M. K. pracował jako stolarz, prowadził własną działalność gospodarczą. W lutym 2015 roku otrzymał zlecenie wykonania mebli wraz z dostarczeniem ich na terytorium Wielkiej Brytanii (do S.). M. K. środki, które otrzymał z tytułu umowy przeznaczył na wykonanie mebli i po ich wyprodukowaniu nie posiadał już żadnych środków pieniężnych.

W transporcie mebli do S., na terenie Belgii M. Ł., z którym podróżował M. K. zasnął za kierownicą i doprowadził do zderzenia z pojazdem ciężarowym. Uszkodzeniu uległ pojazd, który M. K. wynajął w celu przewiezienia mebli oraz wszystkie przewożone w nim meble. W wyniku tego zdarzenia nie była możliwa dalsza jazda samochodem, który następnie został odholowany na parking policyjny. M. K. wrócił do Polski i znalazł przedsiębiorstwo przewozowe, które podjęło się przetransportowania uszkodzonego pojazdu na lawecie do Polski.

Po wypadku w Belgii M. K. przyjął kilka nowych zleceń, za które otrzymał zaliczki w wysokości ok. 20.000 zł. Z tej kwoty zapłacił 2.500 zł za holowanie uszkodzonego pojazdu do Polski i 10.000 zł tytułem naprawienia szkody w pojeździe. Powód ponownie wykonał zlecenie dotyczące mebli i zawiózł je do S., montował je na pokładzie statku, z którego nie miał możliwości zejść i wykonywać w tym czasie innych zleceń. Za wykonane na statku zlecenie otrzymał wynagrodzenie w wysokości około 12.000 zł. W tym czasie kontrahenci powoda rezygnowali ze zleceń, wobec czego M. K. był zmuszony zwrócić im zaliczki. M. K. posiadał wówczas zadłużenie w kwocie około 30.000 zł.

M. K. nie uzyskał od M. Ł. zwrotu wszystkich wydatków związanych z naprawieniem szkody, bowiem był on niewypłacalny, otrzymał jedynie 2.000 zł.

**dowód: przesłuchanie powoda – k. 142-144 i 160-161 w zw. z k. 356-359, umowa najmu pojazdu – k. 23, zeznania świadka – J. K. – k. 296-297, zeznania świadka M. Ł. – k. 297v-298**

M. K. szukał możliwości finansowania swojego zadłużenia. Banki odmówiły powodowi udzielenia kredytu, ze względu na brak zdolności kredytowej. M. K. zaciągnął kilka krótkoterminowych pożyczek, tzw. chwilówek, jednakże środki uzyskane z tego tytułu nie pozwoliły mu na uregulowanie długów.

Powód znalazł ogłoszenie prasowe biura pożyczkowego, które mieściło się na ulicy (...) w G.. M. K. odbył w nim rozmowę z kobietą, która wskazała, że biuro nie jest w stanie zaproponować mu żadnego rozwiązania, jednak zna ona prywatną osobę, która może udzielić mu pożyczki.

M. K. skontaktował się telefonicznie z J. W. (1), w celu omówienia szczegółów udzielenia pożyczki. Powód otrzymał wówczas informację, że J. W. (1) udzieli mu pożyczki w kwocie 30.000 zł, pod warunkiem ustanowienia hipoteki na nieruchomości należącej do powoda. Mężczyźni spotkali się osobiście w G., spotkanie trwało około 20-30 minut, podczas którego M. K. przedstawił J. W. (1) swoją sytuację osobistą i finansową. J. W. (1) w ciągu 2 – 3 dni po spotkaniu skontaktował się z M. K. i wówczas umówili się na termin spotkania u notariusza.

2 kwietnia 2015 roku przed notariuszem B. L. w G. M. K. zawarł z J. W. (1) przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości położonej w G. przy ulicy (...) (KW nr (...)) i umowę ustanowienia hipoteki.

Zgodnie z umową strony zobowiązały się zawrzeć w terminie do 2 października 2015 roku umowę sprzedaży, na mocy której M. K. sprzeda J. W. (1) – bez obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich – zabudowaną nieruchomość, stanowiącą działkę nr (...) (obszaru 0,1137 ha), objętą księgą wieczystą nr (...) za cenę 150.000 zł, a J. W. (1) oświadczył, że nieruchomość za podaną cenę kupi. M. K. potwierdził, że J. W. (1) zapłacił mu część ceny w kwocie 47.120 zł. J. W. (1) zobowiązał się zapłacić M. K. resztę ceny w kwocie 102.880 zł w terminie 2 dni roboczych od dnia zawarcia umowy przyrzeczonej. M. K. oświadczył, że w przypadku nie zawarcia umowy przyrzeczonej zobowiązuje się zwrócić J. W. (1) zapłaconą przez niego część ceny w kwocie 47.120 zł, najpóźniej do 9 października 2015 roku i co do tego obowiązku poddał się egzekucji z akt notarialnego.

Jednocześnie M. K. ustanowił na przedmiotowej nieruchomości hipotekę umowną do kwoty 55.000 zł – na zabezpieczenie wierzytelności J. W. (1) o zwrot zapłaconej części ceny wraz z ewentualnymi odsetkami i

wszelkimi kosztami dochodzenia roszczenia, w tym postępowania egzekucyjnego, w przypadku nie zawarcia umowy przyrzeczonej na rzecz J. W. (1).

Strony oświadczyły, że przysługuje im prawo odstąpienia od niniejszej umowy w terminie do 2 października 2015 roku, przy czym skuteczność wykonania tego prawa przez M. K. uzależniono od uprzedniego zwrotu J. W. (1) zapłaconej przez niego części ceny.

**dowód: przesłuchanie powoda – k. 143-144 i 160-161 w zw. z k. 356-359, umowa przedwstępna sprzedaży i umowa ustanowienia hipoteki - akt notarialny z 2 kwietnia 2015 roku, rep. A nr 2332/2015 – k. 26-29**

2 kwietnia 2015 roku M. K. otrzymał od J. W. (1) kwotę 20.000 zł w gotówce, przekazanie tej kwoty miało miejsce w siedzibie kancelarii notariusza B. L.. Z tej kwoty M. K. opłacił wynagrodzenie notariusza za sporządzenie umowy przedwstępnej sprzedaży i umowy ustanowienia hipoteki (akt notarialny z 2 kwietnia 2015 roku, rep. A nr 2332/2015). Następnie tego samego dnia już poza kancelarią notarialną J. W. (1) przekazał M. K. kwotę 10.000 zł w gotówce. M. K. otrzymał od J. W. (1) łącznie kwotę 30.000 zł tytułem pożyczki.

**dowód: przesłuchanie powoda – k. 143-144 i 160-161 w zw. z k. 356-359**

M. K. ze środków uzyskanych od J. W. (1) spłacił w części swoich zleceniodawców, którzy zrezygnowali z jego usług stolarskich, zadłużenie w hurtowniach, w których pobrał materiały na zlecenia i zobowiązania wobec Zakładu Ubezpieczeń Społecznych.

Powód pozostawał w kontakcie z J. W. (1), który chciał odzyskać swoje pieniądze, interesowała go tylko gotówka, umowa przedwstępna stanowiła jedynie formę zabezpieczenia. M. K. zwrócił część pożyczki J. W. (1) w gotówce do jego rąk, jednocześnie poprosił pożyczkodawcę o wydłużenie terminu spłaty, na co ten nie wyraził zgody.

M. K. szukał możliwości zaciągnięcia kolejnych pożyczek, celem spłaty J. W. (1). Powód znalazł w gazecie ogłoszenie o „oddłużaniu nieruchomości” i zadzwonił pod wskazany numer, odbył wówczas rozmowę z R. P., który był pełnomocnikiem L. D.. R. P. poprosił o przesłanie zdjęć nieruchomości, jej dokumentację oraz umowę, którą M. K. zawarł z J. W. (1) i podanie numeru kontaktowego do niego. Po otrzymaniu powyższych dokumentów i danych R. P. potwierdził, że podpisze z M. K. umowę w imieniu L. D.. Wszyscy trzej umówili się na spotkanie w siedzibie kancelarii notariusza B. L. w G..

**dowód: przesłuchanie powoda – protokół z rozprawy z 24 kwietnia 2019 roku – k. 160-166 w zw. z k. 356-359**

8 września 2015 roku M. K. i J. W. (1) złożyli przed Notariuszem B. L. oświadczenia, że 2 kwietnia 2015 roku zawarli umowę przedwstępną sprzedaży, nadto, M. K. potwierdził, iż J. W. (1) zapłacił mu, przy zawarciu ww. umowy przedwstępnej sprzedaży, część ceny za jej przedmiot w kwocie 47.120 zł. M. K. i J. W. (1) oświadczyli, że rozwiązują umowę przedwstępną sprzedaży. J. W. (1) potwierdził, że zapłaconą przez niego część ceny za przedmiot umowy przedwstępnej sprzedaży w kwocie 47.120 zł została mu przez M. K. zwrócona gotówką do jego rąk. M. K. i J. W. (1) potwierdzili, że wszystkie ich roszczenia wynikające z rozwiązania umowy przedwstępnej sprzedaży z 2 kwietnia 2015 roku zostały zaspokojone, nadto wnoszą o wykreślenie z księgi wieczystej nr (...) roszczenia J. W. (1) o zawarcie umowy przedwstępnej sprzedaży i hipoteki umownej do kwoty 55.000 zł.

**dowód: oświadczenia o rozwiązaniu umowy przedwstępnej sprzedaży - akt notarialny z 8 września 2015 roku, rep. A 6283/2015 – k. 30-33**

8 września 2015 roku M. K. jako pożyczkobiorca zawarł z L. D. jako pożyczkodawcą umowę pożyczki. Zgodnie z umową pożyczkodawca udzielił pożyczkobiorcy pożyczki pieniężnej w kwocie 86.210 zł, a pożyczkobiorca zobowiązał się zwrócić tę kwotę pożyczkodawcy wraz z odsetkami i innymi kosztami opisanymi w umowie najpóźniej 7 marca

2016 roku, zgodnie z harmonogramem spłaty przewidzianym w umowie (§ 1 umowy). Oprocentowanie pożyczki było stałe i wynosiło 10 % w skali roku,

co dawało kwotę należną pożyczkodawcy z tytułu odsetek kapitałowych w wysokości 4.310 zł, która została doliczona do poszczególnych rat spłaty pożyczki przewidzianych w harmonogramie jej spłaty (§ 2 umowy). Spłata pożyczki oraz odsetek miała zostać dokonana na wskazany w umowie rachunek bankowy w następujący sposób: kwota 718,34 zł w terminie do 7 października 2015 roku, kwota 718,34 zł w terminie do 7 listopada 2015 roku, kwota 718,34 zł w terminie do 7 grudnia 2015 roku, kwota 718,34 zł w terminie do 7 stycznia 2016 roku, kwota 718,34 zł w terminie do 7 lutego 2016, kwota 86.928,30 zł w terminie do 7 marca 2016 roku (§ 3 umowy).

Na podstawie umowy pożyczkobiorca ustanowił na rzecz pożyczkodawcy hipotekę do sumy 181.040 zł na zabudowanej nieruchomości położonej przy ulicy (...) w G., określonej jako działka nr (...) (obszar 0,1137 ha) o nr księgi wieczystej (...) (§ 4 ust. 1 umowy).

W § 6 strony umowy zawarły oświadczenie, iż pożyczka w kwocie 86.210 zł została wypłacona pożyczkobiorcy przez pożyczkodawcę gotówką 8 września 2015 roku, a pożyczkobiorca podpisując umowę pokwitował otrzymanie od pożyczkodawcy tej kwoty.

Umowa przewidywała, że w wypadku naruszenia przez pożyczkobiorcę postanowień umowy dotyczących zasad i terminów spłaty pożyczki lub odsetek kapitałowych oraz obowiązków pożyczkobiorcy wynikających z jej treści, pożyczkodawca miał prawo m.in. wypowiedzieć umowę oraz podjąć czynności windykacyjne, w tym wszcząć postępowanie egzekucyjne (§ 11 ust. 1 umowy).

Niezależnie zaś od powyższych postanowień w wypadku uchybienia przez pożyczkobiorcę postanowieniom umowy dotyczącym zasad i terminów spłaty całkowitej kwoty pożyczki, przewidywała ona, że pożyczkodawcy przysługiwały wówczas odsetki za saldo przeterminowane tzw. odsetki karne, które będą równe odsetkom maksymalnym i wynosiły czterokrotność aktualnej stopy procentowej kredyty lombardowego NBP w skali roku. W chwili zawierania umowy pożyczki odsetki karne wynosiło 10 % w skali roku i mogły ulec zmianie. Zgodnie z umową odsetki karne miały być naliczane od aktualnego salda zadłużenia (należności głównej), za okres od pierwszego dnia, po dniu w którym kwota pożyczki stała się wymagalna (§ 11 ust. 2 umowy).

Stosownie do treści umowy pożyczkodawcy przysługiwało prawo wypowiedzenia umowy w wypadku utraty lub znacznego obniżenia zdolności pożyczkobiorcy do spłaty pożyczki lub w wypadku niedotrzymania przez pożyczkobiorcę warunków umowy, w szczególności tych opisanych w § 12 ust. 1 lit a) do d). (§ 12 ust. 1 umowy).

W treści umowy pożyczkobiorca wyraził zgodę na dokonanie przez pożyczkodawcę przelewu na osobę trzecią wierzytelności wynikającej z tej umowy pożyczki (§ 13 umowy).

Umowę pożyczki podpisał M. K. oraz R. P., który działał jako pełnomocnik w imieniu i na rzecz L. D. (w treści umowy wpisano, że działał on na podstawie pełnomocnictwa udzielonego 7 września 2015 roku sporządzonego przed notariuszem P. W. w kancelarii notarialnej w G., rep. A nr 4595/2015).

Podpisy złożone na dokumencie umowy pożyczki z 8 września 2015 roku zostały notarialnie poświadczone przez notariusza B. L..

**dowód: umowa pożyczki z 8 września 2015 roku – k. 33-37, notarialne poświadczenie podpisów – k. 38**

8 września 2015 roku przed notariuszem B. L. M. K. oświadczył, że jest właścicielem nieruchomości położonej w G. przy ulicy (...), stanowiącej działkę nr (...), (obszaru 0,1137 ha), księga wieczysta nr (...). Nadto, M. K. oświadczył, że w dziale III księgi wieczystej wpisano roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej sprzedaży na warunkach i terminie określonych w umowie przedwstępnej sprzedaży i umowie ustanowienia hipoteki z 2 kwietnia 2015 roku

(rep. A nr 2332/2015) – na rzecz J. W. (1), a w dziale IV księgi wieczystej wpisano hipotekę umowną do kwoty 55.000 zł – na zabezpieczenie wierzytelności o zwrot roszczenia, w tym postępowania egzekucyjnego, w przypadku nie zawarcia umowy przyrzeczonej na rzecz J. W. (1), a do księgi wieczystej nie wpłynęły żadne wnioski. M. K. oświadczył, że umowa przedwstępna sprzedaży zawarta 2 kwietnia 2015 roku stanowiąca podstawę dokonania wyżej opisanych wpisów w działach III i IV księgi wieczystej, została 8 września 2015 roku rozwiązana.

M. K. oświadczył, że na podstawie umowy pożyczki sporządzonej w formie pisemnej, pod którą własnoręcznie podpisał stron poświadczyl notariusz B. L., L. D. udzielił mu pożyczki pieniężnej w kwocie 86.210 zł, pożyczka ta była oprocentowana w wysokości 10 % w skali roku i podlegała zwrotowi w terminie do 7 marca 2016 roku. M. K. oświadczył nadto, że cała kwota pożyczki została mu wydana.

M. K. ustanowił na nieruchomości położonej w G. przy ulicy (...), stanowiącej działkę nr (...), (obszaru 0,1137 ha), objętej księgą wieczystą nr (...) hipotekę umowną do kwoty 181.040 zł – na zabezpieczenie spłaty wierzytelności z tytułu umowy pożyczki z 8 września 2015 roku, w tym kwoty pożyczki, odsetek oraz kosztów dochodzenia roszczenia, w tym postępowania egzekucyjnego – na rzecz L. D..

M. K., co do opisanego w umowie pożyczki obowiązku jej spłaty poddał się egzekucji na podstawie oświadczenia złożonego w formie aktu notarialnego.

**dowód: oświadczenie o ustanowieniu hipoteki i oświadczenie o poddaniu się egzekucji - akt notarialny z 8 września 2015 roku (rep. A nr 6287/2015) – k. 39-42**

8 września 2015 roku M. K. otrzymał od R. P. w gotówce kwotę 10.000 zł lub 12.000 zł z czego opłacił taksę notarialną. Nadto powód z otrzymanych pieniędzy spłacił częściowo zadłużenie z tytułu umów pożyczek tzw. „chwilówek”, a częściowo wydał je na bieżące wydatki rodziny.

10 listopada 2015 roku, 6 października 2015 roku i 8 stycznia 2016 roku M. K. wpłacił na rachunek bankowy należący do L. D. kwoty po 718,34 zł, łącznie 2.155,02 zł. W dniu 6 listopada 2015 roku M. K. dokonał przelewu bankowego w kwocie 16.000 zł na rzecz R. P..

M. K. w pewnym momencie nie był w stanie dalej spłacać zadłużenia i podczas rozmowy telefonicznej poprosił R. P. o wydłużenie terminu spłaty. Za wydłużenie terminu miał zapłacić dodatkowo kwotę 10.000 zł. L. D., działający przez R. P. wyznaczył termin 2 lub 3 dni na wpłatę kwoty 10.000 zł i się rozłączył. Tego samego dnia wieczorem M. K. udał się wraz z żoną do jej siostry, która udzieliła im pożyczki w kwocie 10.000 zł, którą wpłacił do banku i zrealizował przelew do R. P.. M. K. zatelefonował do R. P., a ten potwierdził otrzymanie przelewu i wyznaczył miesięczny termin spłaty. M. K. był zainteresowany znalezieniem osoby, która pożyczycy mu pieniądze na spłatę tego długu, R. P. obiecał mu w tym pomóc.

R. P. skontaktował M. K. z A. H., który przyjechał pod dom, w którym mieszkał powód i oznajmił jego matce, że chce kupić ten dom. M. K. spotkał się z A. H., który występował jako pełnomocnik S. O.. Na spotkaniu pojawił się także R. P. wraz z dwoma mężczyznami. Uczestnicy spotkania ustalili, że S. O. spłaci L. D.. R. P. poinformował M. K., że jego zadłużenie wzrosło o 12.000 – 14.000 zł.

**dowód: przesłuchanie powoda – protokół z rozprawy z 24 kwietnia 2019 roku – k. 160-166 w zw. z k. 356-359; częściowo zeznania świadka S. O. – k. 264v-266, częściowo zeznania świadka A. H. – k. 298-299v, potwierdzenia wpłat – k. 188-190**

17 marca 2016 roku M. K. i S. O. przy notariuszem K. C. w siedzibie jej kancelarii notarialnej w G. zawarli przedwstępna umowę sprzedaży.

M. K. oraz S. O. zobowiązali się zawrzeć w terminie najpóźniej do 17 września 2016 roku umowę sprzedaży, na podstawie której powód sprzeda S. O., bez jakichkolwiek obciążeń, prawo własności zabudowanej nieruchomości

stanowiącej działkę nr (...), (obszaru 0,1137 ha), objętą księgą wieczystą nr (...) za cenę 139.000 zł, a S. O. wyżej opisane prawo za podaną cenę kupi.

M. K. oświadczył, że w dniu podpisania aktu notarialnego (17 marca 2016 roku) została mu wpłacona na poczet przyszłej ceny kwota 139.000 zł. Strony postanowiły, że wydanie przedmiotu umowy sprzedaży kupującemu nastąpi w terminie 3 dni roboczych od zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży i w przyrzeczonej umowie sprzedaży sprzedający zobowiąże się do opuszczenia i opróżnienia nieruchomości, w tym budynku mieszkalnego położonego w przedmiotowej nieruchomości i podda się co do tego obowiązkowi egzekucji wprost z aktu notarialnego.

M. K. oświadczył, że w przypadku nie dojścia do zawarcia umowy przyrzeczonej z jego winy lub za zgodą obu stron, zobowiązuje się do zwrotu na rzecz kupującego S. O. kwoty 139.000 zł w terminie 7 dni od dnia upływu terminu zawarcia umowy przyrzeczonej i co do tego obowiązkowi M. K. poddał się egzekucji wprost z tego aktu notarialnego z całego swojego majątku.

M. K. oświadczył, że w celu zabezpieczenia zwrotu S. O. kwoty 139.000 zł zapłaconej przez kupującego na poczet ceny sprzedaży, odsetek w razie zwłoki, kosztów zastępstwa procesowego, kosztów postępowania egzekucyjnego oraz innych kosztów dochodzenia roszczenia, w terminie wskazanym powyżej – ustanawia hipotekę umowną do kwoty 180.000 zł na zabudowanej nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), (obszaru 0,1137 ha), objętej księgą wieczystą nr (...) na rzecz S. O..

R. P. działający w imieniu i na rzecz L. D. oświadczył, że jego mocodawca 8 września 2015 roku zawarł z M. K. umowę pożyczki, który ustanowił na rzecz pożyczkodawcy hipotekę umowną do kwoty 181.040 zł na nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...). R. P. oświadczył w imieniu swojego mocodawcy L. D., że pożyczka wraz z odsetkami, o której mowa powyżej została przez M. K. całkowicie spłacona, w związku z powyższym w imieniu swojego mocodawcy wyraził zgodę na wykreślenie z IV działu księgi wieczystej nr (...) hipoteki umownej do kwoty 181.040 zł wpisanej na rzecz L. D..

M. K. i R. P. działający w imieniu L. D. oświadczyli, że nie mają oraz nie będą mieli w przyszłości w stosunku do siebie żadnych pretensji ani roszczeń z tytułu umowy pożyczki z 8 września 2015 roku, bowiem wszelkie rozliczenia z tego tytułu zostały między nimi uregulowane.

***dowód: przedwstępna umowa sprzedaży, oświadczenie oraz ustanowienie hipoteki - akt notarialny z 17 marca 2016 roku - rep. A nr 428/2016 – k. 43-48***

17 marca 2016 roku M. K. otrzymał w siedzibie kancelarii notariusz K. C. od S. O. kwotę 5.000 zł. Powód wydał te pieniądze na bieżące potrzeby. W tym czasie podjął pracę jako podwykonawca na stanowisku stolarz meblowy, dorabiał również prywatnie. Żona powoda – J. K. chorowała wówczas od jakiegoś czasu na depresję, przeszła operację kręgosłupa.

***dowód: przesłuchanie powoda – protokół z rozprawy z 24 kwietnia 2019 roku – k. 160-166 i 266-266v w zw. z k. 356-359, zeznania świadka – J. K. – k. 296-297***

30 września 2016 roku przed notariuszem R. K. w siedzibie jego kancelarii notarialnej w G. M. K. oraz S. O. oświadczyli, że 17 marca 2016 roku przed notariuszem K. C. zawarli przedwstępna umowę sprzedaży, oświadczenie oraz ustanowienie hipoteki (rep. A nr 428/2016), następnie sprostowanej protokołem omyłki z 18 kwietnia 2016 roku (rep. A nr 645/2016), nadto M. K. potwierdził, że została mu wpłacona na poczet przyszłej ceny kwota 139.000 zł i oświadczył, że ustanowił hipotekę umowną do kwoty 180.000 zł na zabudowanej nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...) na rzecz S. O..

S. O. oświadczył, że jest gotowy 30 września 2016 roku przed notariuszem R. K. wykonać umowę przedwstępna sprzedaży opisaną powyżej i zawrzeć umowę przeniesienia własności nieruchomości na warunkach wynikających z

umowy przedwstępnej. M. K. oświadczył, że jego wolą jest rozwiązanie zawartej umowy przedwstępnej sprzedaży, lecz nie posiada środków na zwrot otrzymanej ceny.

S. O. na wniosek M. K. oświadczył, że jest gotowy przedłużyć termin do zawarcia umowy przyrzeczonej do 7 października 2016 roku, na co M. K. wyraził zgodę. S. O. oświadczył, że jeśli w terminie do 7 października 2016 roku otrzyma zwrot całej uiszczonej ceny, wyrazi zgodę na rozwiązanie zawartej umowy przyrzeczonej, co M. K. zaakceptował.

**dowód: akt notarialny – protokół z 30 września 2016 roku, (rep. A nr 4869/2016) – k. 49-51**

M. K. po 30 września 2016 roku nadal nie miał środków na spłatę zadłużenia i udał się do biura pożyczkowego w G.. W biurze nie znalazła dla niego oferty, ale po jakimś czasie pracownica biura J. P. (1) zadzwoniła do M. K. z informacją, iż znalazła osobę prywatną która udzieli mu pożyczki. Po przesłaniu jej zdjęć domu oraz dokumentów kobieta zadzwoniła ponownie z informacją, że pożyczkodawca zgadza się na udzielenie pożyczki, przy czym warunkiem podpisania umowy będzie wymeldowanie wszystkich mieszkańców z przedmiotowej nieruchomości. W tej sprawie powód rozmawiał telefonicznie z mężczyzną, która przedstawił się imieniem J.. M. K. uzyskał informację, że do spłaty będzie wówczas kwota 203.000 zł. Po wymianie kontaktów telefonicznych uczestnicy spotkania postanowili spotkać się w siedzibie kancelarii notariusza D. W. (1) w P..

**dowód: przesłuchanie powoda – protokół z rozprawy z 24 kwietnia 2019 roku – k. 160-166 w zw. z k. 356-359, zeznania świadka J. P. (1) – k. 299v-301**

24 października 2016 roku M. K. i S. W. zawarli umowę sprzedaży nieruchomości położonej w G. przy ulicy (...), działka nr (...) (obszaru 0,1137 ha) o nr księgi wieczystej (...). M. K. oświadczył, że sprzedaje S. W. prawo własności ww. nieruchomości za cenę 235.000 zł, a S. W. oświadczył, że powyższą nieruchomość za ustaloną cenę kupuje.

S. W. oświadczył, że całą ustaloną cenę w kwocie 235.000 zł zapłacił sprzedawcy M. K. w następujący sposób:

1) część ustalonej ceny w kwocie 139.000 zł, za zgodą M. K., bezpośrednio przelewem na wskazany rachunek bankowy S. O. w dniu podpisania umowy, jako zwrot wpłaconej przez niego M. O. (omyłka pisarska – powinno być K.) ceny, co S. O. potwierdził,

2) resztę ustalonej ceny w kwocie 95.000 zł gotówką w dniu zawarcia umowy do rąk M. K., co M. K. potwierdził.

S. O. oświadczył, że w dniu podpisania umowy została mu zwrócona wpłacona przez niego na poczet ceny kwota 139.000 zł, wobec czego wyraził zgodę na wykreślenie z działu IV księgi wieczystej nr (...), wpisanej na jego rzecz hipoteki umownej do kwoty 180.000 zł. Nadto, S. O. wyraził zgodę na wykreślenie z działu III ww. księgi wieczystej, wpisanego na jego rzecz roszczenia o zawarcie w terminie do 17 września 2016 roku przyrzeczonej umowy sprzedaży.

**dowód: umowa sprzedaży nieruchomości - akt notarialny z 24 października 2016 roku, rep. A nr 6867/2016 – k. 52-59**

Podczas spotkania 24 października 2016 roku, które miało miejsce w siedzibie kancelarii notariusza D. W. (1) w P. brało udział co najmniej pięciu mężczyzn oraz jedna kobieta o nieznanym nazwisku. Byli to S. Z., M. K., S. O., A. H. i S. W.. M. K. przed 24 października 2016 roku nigdy nie spotkał S. W., pozwany nie wiedział przed spotkaniem u notariusza o wypadku powoda w drodze do S..

M. K. nigdy nie miał zamiaru sprzedać nieruchomości położonej w G. przy ulicy (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...). Podczas spotkania 24 października 2016 roku w kancelarii notariusza D. W. (1) w P. uczestniczący w nim mężczyźni zapewniali M. K., że w razie zwrotu przez niego kwoty 235.000 zł w terminie pół roku od podpisania umowy, tj. do 4 maja 2017 roku, własność nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...) zostanie zwrótnie przeniesiona na rzecz powoda. M. K. i S. W. uzgodnili, że za każdy miesiąc, w którym powód nadal będzie zamieszkiwał w domu przy ulicy (...) w G., zapłaci pozwanemu 3.000 zł.

Powód po tym, gdy podczas rozmów poprzedzających podpisanie umowy zorientował się, że jej skutkiem będzie zbycie nieruchomości na rzecz S. W., a jednocześnie do aktu notarialnego nie zostanie wpisane zobowiązanie do powrotnego przeniesienia własności na M. K. w razie spłaty wierzyciela postanowił, iż włączy dyktafon na telefonie komórkowym.

Podczas tego spotkania doszło m.in. do następujących stwierdzeń:

A. H.: „Tak to wygląda. Poza tym mamy taką politykę działania, tak jak tutaj. P. zaznaczył, może P. mieć zastrzeżenia tylko do pośrednika.”

S. Z.: „Nikt P. nie wprowadził w błąd, czy inaczej przekazał. Natomiast z naszej strony może P. się wycofać. My żadnymi kosztami P. nie obciążamy. To co z klientem to jest nasza sprawa, a co do tego, P. którzy przyjechali z P. razem z G. wyjaśniono. I tak to niestety, tak się pracuje, jeżeli P....”

M. K.: „no dobrze, ale”

S. Z.: „finansowanie w tej branży tak to działa”

M. K.: „to znaczy to nie o to chodzi, tylko jakby”

S. Z.: „to ja nie wiem o co P. chodzi”

M. K.: „że, że”

S. Z. „już P. mówiłem przecież, że nie zrobimy niczego, czego P. oczekuje. Czyli nie będzie wzmianki w dziale III rozliczeniowym o prawie do odkupu, nie będzie to uwzględnione w akcie. Ma P. termin do końca kwietnia. Może P. uwierzyć, nie musi P., bo się nie znamy. Niech P. sobie pomyśli, że jeżeli ja bym podpisywał każdą umowę, kupował i mówił, że okay, jest pół roku i na drugi dzień wchodził i zabierał ludziom domy.. to po pierwsze. Bo tak się nie robi.”

A. H.: „Po drugie nie zależy P.. Nikomu nie zależy na tym”

(...)

S. Z.: „P. widzi, jaką kwotę mam do zarobienia, sto sześćdziesiąt, dwieście trzydzieści pięć? Tak? W zupełności to każdemu wystarcza. I tyle. Nie ma tu żadnych ceregieli i albo P. się zdecyduje, jeśli P. chce pomyśleć sobie, przeanalizować, proszę bardzo.”

M. K.: „Dobra, nie ma co myśleć. No powiedzmy, że zaufam, no, liczę na to, że nie zostanę wyruchany”

S. W.: „Potem przez pół roku ma pan prawo... kupić od P.”

S. Z.: „Jeżeli P. uzna, że niestety nie będzie P. w stanie, przedłużyć, zakładając u nas i zakładając, że nie znajdzie P. własnych środków i nie będzie P. miał kredytu, to żeby ocalić cokolwiek z tego, co jeszcze P. ma w tym, najlepszym rozwiązaniem jest sprzedaż, ponieważ to co sprzedamy, to strzelam, sprzedamy za 350 czy 400 albo nie wiem ile wynosi. Coś jest warte tyle ile ktoś chce zapłacić, tak? Ustalmy hipotetycznie wersję 400 minus 235 to mamy 165. Jedną rzecz, którą musimy zabrać z tej kwoty to 19 % podatku, który P. W. będzie musiał zapłacić. Niestety. Reszta jest P.. Przyjeżdża P. tak samo na akt i zabiera P. gotówkę. I to wszystko. Gdyby P. chciał sprzedać. Bo zawsze P... jeżeli P. nie wykona żadnego ruchu, to tak naprawdę 5 maja możemy tam przyjść i mieszkać. Z czego P. sobie zdaje sprawę. Bo my staniemy się właścicielami, gdyby P. się nie wywiązał. I tak to wygląda. Nie? To P. teraz musi rozważyć, co chce P. wykonać. Domyślałam się, że P. to jest między młotem a kowadłem.”

M. K.: „Mnie nie chodzi o to, tylko że generalnie zostało źle przedstawione i Pani J. zachowała się naprawdę, nie”

(...)



Nierozpoznany głos: „P. przywilej, że .... Nie musiał P. płacić żeby w końcu spłacić”.

(...) Ustaliliśmy 190 tysięcy?”

M. K.: „To znaczy wie P. co, ja zostałem w tej chwili.. przez Panią podstawiony pod ścianą. Bo szczerze powiem, gdyby mi to powiedziała tydzień temu, jak się z nim umawiała”

„to miałem inną możliwość. Miałem inne możliwości i po prostu, powiedziała 200 tysięcy 203 tysiące. Rozumie P.? I dlatego przystałem. Wczoraj w sobotę”.

A. H.: „To dlaczego P. nie zadzwonił?”

M. K. „ bo mi ręce opadły”, „I w dniu, kiedy już było za późno, tak, to nagle z 203 zrobiło się 230, a teraz siadamy i jest 235. I niech P. powie, co mam zrobić w takim układzie?”

A. H.: „Wchodzimy, płacimy od razu? ”

S. O.: „tak, tak, tak”

M. K.: „200, najpierw 203. Potem w piątek, na koniec tego 230, bo ja się pomyliłem, a teraz jest 235.

A. H.: „wie P., w naszej branży”

M. K.: „się dowiedziałem 230, to mnie ścięło z nóg, ale mówię jestem pod murem, trudno, a teraz przy ... teraz P. mi mówi 235.”

S. Z.: „Wyszła nam taka kwota i tyle. I jak Pani J. P. (2) powiedziała, nie wiem, bo jak byłem na weselu to nie uzgadniałem żadnej kwoty”

W późniejszych wypowiedziach uczestnicy stwierdzają, że Internet wolno chodzi.

S. O.: „aj kiedyś musiałem, to kilka lat temu było, dwa, trzy, cztery, mieszkanie chyba w K., to czekaliśmy chyba ze dwie godziny na potwierdzenie, tylko ten bank (...), bo inne banki”

Nierozpoznany głos: „Jaki numer? Od razu?”

„Dobra, podpisał to podpisał to czekamy”

S. Z.: „Zaraz go zapytam, bo gdyby był jakiś problem z pieniędzmi, to proszę od razu mówić, tak?”

„A też poproszę o informację, że dotarły do was”. (...)

S. O.: „To tylko bank (...), w ciągu kilku godzin”

S. Z.: „też żeby się nie szczypać to te parę dni ma P.. 30 kwietnia wypada zaraz sprawdzimy, ale 4 maja ma P. jeden termin, żeby tą sprawę” (...)

M. K.: „rozumiem, że mogę zaufać bo.. nic mi nie pozostało na tę chwilę”

S. Z.: „6 lat. Rozumiem P., dlatego ja nie ... zastrzeżeń. 1 maja jest w poniedziałek, 2 jest wtorek, 3 środa. 4 mam wyznaczony. 4 maja albo odkupuje P. od nas, jeżeli .. kredyt... będzie w toku umowa przedwstępna, a to że termin jest na 2 tygodnie później. Dla P. nie ma żadnych kosztów, bo wiemy, że co się dzieje tak?”

S. Z.: „lub P. przedłuży najpóźniej tego dnia lub następnego dnia”

M. K.: „to P. na tą obecną chwilę będzie właścicielem tam tak?”

S. W.: „tak”

M. K.: „Czy jakiś numer do P. mogę otrzymać?”

S. W.: „nie ma problemu”

M. K.: „żebyśmy byli w kon.. żebym był z P. w kontakcie”.

**dowód: opinia fonoskopijna – k. 383- 413, opinia fonoskopijna uzupełniająca – k. 434-437, dowód: przesłuchanie powoda – k. 254-258 w zw. z k. 356-359, częściowo przesłuchanie pozwanego – k. 287-292 w zw. z k. 539-543, częściowo zeznania świadka S. O. – k. 264v-266, częściowo zeznania świadka D. W. (2) – k. 293-294, częściowo zeznania świadka A. H. – k. 298-299v, częściowo zeznania świadka S. Z. – k. 539-543**

Podczas spotkania w dniu 24 października 2016 roku w siedzibie kancelarii (...) w P. M. K. nie otrzymał żadnych pieniędzy.

**dowód: przesłuchanie powoda – protokół z rozprawy z 24 kwietnia 2019 roku – k. 254-258 i 266-266v w zw. z k. 356-359**

24 października 2016 roku S. W. dokonał przelewu kwoty 139.000 zł na rachunek bankowy nr (...) należący do S. O..

**dowód: potwierdzenie przelewu – k. 115**

Do 4 maja 2017 roku M. K. nie uiszczył na rzecz S. W. żadnych pieniędzy. Powód zwrócił się telefonicznie do pozwanego z prośbą o wydłużenie terminu spłaty zadłużenia. S. W. poinformował go, iż wówczas jego dług wzrośnie do 250.000 zł, nadto miał płacić nadal po 3.000 zł miesięcznie za zajmowanie nieruchomości. Pozwany umówił kolejne spotkanie u notariusza w P., celem zwrotnego przeniesienia własności nieruchomości za cenę 250.000 zł, na które miał stawić się M. K.. Powód nie pojawił się u notariusza w P., następnie skontaktował się ponownie ze S. W., prosząc o wyznaczenie kolejnego terminu w celu odkupienia domu. Wiosną 2018 roku ustalono kolejny termin spotkania u notariusza w P.. Podczas tej wizyty u notariusza M. K. poinformował S. W., iż nie ma pieniędzy, żeby spłacić zadłużenie.

**dowód: dowód: przesłuchanie powoda – k. 254-258 i 266 w zw. z k. 356-359, częściowo przesłuchanie pozwanego – k. 287-292 w zw. z k. 539-543**

W kwietniu 2018 roku M. K. sporządził pisemne oświadczenie, w treści którego zobowiązał się zapłacić 200.000 zł do 20 sierpnia 2018 roku na poczet zakupu nieruchomości znajdującej się w G. przy ulicy (...), a pozostałą część uzgodnionej ceny zapłaci do 20 października 2018 roku. W treści oświadczenia wskazał, że jeśli nie zapłaci ww. kwoty w terminie to opuści nieruchomość do dnia 22 sierpnia 2018 roku.

**dowód: oświadczenie – k. 113**

Pismem z 9 sierpnia 2018 roku, radca prawny W. L., będący pełnomocnikiem S. W., skierował do M. K. korespondencję w sprawie wydania nieruchomości położonej przy ulicy (...) w G. oraz odnośnie poczynionych ustaleń w zakresie ewentualnego zakupu tej nieruchomości. W piśmie tym poinformował, iż S. W. oczekuje od M. K. wpłaty zadatku na poczet ceny zakupu w wysokości 200.000 zł, której należy dokonać w nieprzekraczalnym terminie do 21 sierpnia 2018 roku. Pełnomocnik pozwanego w treści pisma wskazał, że tylko terminowa wpłata tej kwoty spowoduje, że zgodnie z ustaleniami M. K. będzie miał czas do 20 października 2018 roku na zapłatę reszty ceny, bez konieczności opuszczenia i wydania nieruchomości S. W., w przeciwnym razie pozwany podejmie działania prawne w celu odzyskania władania tą nieruchomością. Jednocześnie pełnomocnik w treści korespondencji wskazał, że w związku z tym, iż zgodnie z zapisami umowy sprzedaży z 24 października 2016 roku M. K. nie wydał nieruchomości S. W. – przebywa tam bez

tytułu prawnego, co oznacza, że jest zobowiązany rozliczyć się za bezumowne korzystanie z tej nieruchomości za okres od 1 października 2016 roku do dnia jej całkowitego opuszczenia i wydania S. W..

***dowód: pismo pełnomocnika S. W. z 9 sierpnia 2018 roku skierowane do M. K. wraz z pełnomocnictwem - k. 70 i 71***

W odpowiedzi na pismo pełnomocnika S. W. z 9 sierpnia 2018 roku, pełnomocnik M. K., radca prawny J. W. (2) wskazał, iż jego mocodawca jest w posiadaniu nagrań głosowych z przebiegu zawierania umowy sprzedaży z S. W., które miało miejsce 24 października 2016 roku. W treści korespondencji wskazano, że działania S. W. jak również osób działających z nim w porozumieniu, kierowane wobec osoby M. K. w przedmiocie doprowadzenia do przeniesienia własności nieruchomości przy ulicy (...) w G. traktować należy jako bezprawne. Pełnomocnik wskazał, że działalność S. W. będzie przedmiotem weryfikacji przez organy ścigania, a zatem stwierdził, iż do czasu zakończenia postępowania karnego nie będzie możliwe „odzyskanie władania” nad nieruchomością przez S. W.. Jednocześnie poinformował, że w przypadku jakichkolwiek działań polegających na próbie „odzyskania władania” nad nieruchomością w sposób nieprzewidziany prawem, będzie to skutkowało wezwaniem Policji oraz wskazał na fakt objęcia terenu nieruchomości monitoringiem. Nadto, wskazano że oświadczenie złożone przez M. K. 26 lipca 2018 roku w siedzibie kancelarii pełnomocnika S. W. obarczone jest wadą oświadczenia woli i należy je traktować jako nieważne. Jednocześnie pełnomocnik podkreślił, że M. K. pomimo zawiadomienia organów ścigania o działalności S. W. dostrzega możliwość ugodowego zakończenia sporu i możliwość omówienia warunków przyszłej ugody.

Do korespondencji dołączono oświadczenie M. K., w treści którego wskazał, iż uchyła się od złożonego podczas spotkania z radcą prawnym W. L. w siedzibie jego kancelarii w G. przy ulicy (...) w dniu 26 lipca 2018 roku oświadczenia woli w zakresie dobrowolnego wyprowadzenia się z nieruchomości położonej w G. przy ulicy (...). M. K. wskazał, iż oświadczenie złożone 26 lipca 2018 roku o którym mowa zostało złożone przez niego pod wpływem bezprawnej groźby majątkowej o której mowa w art. 87 k.c.

***dowód: pismo pełnomocnika M. K. z 22 sierpnia 2018 roku skierowane do pełnomocnika S. W. – k. 72-73, oświadczenie o uchyleniu się skutków prawnych oświadczenia woli – k. 74***

21 sierpnia 2018 roku M. K. złożył w Komendzie Wojewódzkiej Policji w G. zawiadomienie o popełnionym na jego szkodę w okresie od 8 września 2015 roku do 24 października 2016 roku przestępstwie oszustwa poprzez zawarcie umów: przedwstępnej umowy sprzedaży i umowy sprzedaży stanowiącej jego własność nieruchomości położonej w G. przy ulicy (...).

***dowód: poświadczenie KWP w G. – k. 75***

Pismem z 11 września 2018 roku pełnomocnik S. W. skierował wobec M. K. wezwanie do wydania nieruchomości położonej w G. przy ulicy (...) o numerze księgi wieczystej (...) w nieprzekraczalnym terminie do 30 września 2018 roku oraz do zapłaty kwoty 72.000 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z przedmiotowej nieruchomości w okresie od października 2016 roku do września 2018 roku. Termin spłaty ww. kwoty wraz z odsetkami został wskazany na 7 dni od otrzymania pisma.

***dowód: wezwanie do zapłaty oraz wydanie nieruchomości - k. 76***

M. K. prowadzi gospodarstwo domowe wraz z żoną. Mają dwóch pełnoletnich synów. Wszyscy mieszkają w G. przy ulicy (...). M. K. po zdarzeniu komunikacyjnym w lutym 2015 roku w Belgii, nie mógł znaleźć pracy, podejmował się dorywczych zleceń, za które uzyskiwał miesięcznie około 1.000 – 1.500 zł. Nie miał stałego źródła dochodu. Żona J. K. uzyskuje miesięczny dochód w wysokości 3.000 zł netto. Kiedy przebywała na zwolnieniu lekarskim otrzymywała dochód w wysokości 2.800 zł. Młodszy syn uczy się i nie uzyskuje żadnego dochodu, a starszy pracuje na podstawie umowy zlecenia i osiąga miesięczny dochód 2.500 zł netto.

W 2016 roku M. K. zaciągnął kolejne pożyczki na poczet bieżących wydatków i spłaca zadłużenie, które zostało rozłożone na raty. Miesięczne wydatki rodziny na opłaty i zobowiązania wynoszą 4.878 zł (energia elektryczna – 500 zł, gaz – 60 zł, woda – 150 zł, opał – 500 zł, wywóz śmieci – 49 zł, raty kredytów łącznie 2.390 zł, telefon – 200 zł, tv i Internet – 150 zł, zajęcie komornicze 700 zł). Wobec M. K. toczą się postępowania egzekucyjne.

Od 2018 roku M. K. podejmował się prac na terenie Norwegii, które wykonywał przez 4 tygodnie, mając następnie 4 tygodnie przerwy. Obecnie pracuje w stoczni w Finlandii.

**dowód: oświadczenie o stanie rodzinnym, majątku, dochodach i źródłach utrzymania – k. 19-21, zawiadomienie o wszczęciu egzekucji – k. 77,78, zeznania świadka – J. K. – k. 296-297, przesłuchanie powoda – k. 356-359**

Wartość nieruchomości położonej w G. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy Gdańsk - Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) według stanu i cen z 24 października 2016 roku wynosi 287.700 zł.

**dowód: opinia biegłego dotycząca określenia wartości rynkowej nieruchomości – k. 460-494, ustna opinia uzupełniająca biegłego sądowego z zakresu szacowania wartości nieruchomości – protokół z rozprawy z 17 listopada 2021 roku – k. 537-539**

#### **Ocena dowodów:**

Dokonując ustaleń w zakresie stanu faktycznego Sąd miał na uwadze, że w części był on niesporny. W szczególności pozwany przyznał, że w październiku 2016 roku brał udział w spotkaniu w kancelarii u notariusza w P., podczas którego strony zawarły umowę w formie aktu notarialnego. Potwierdził także, czego nie kwestionowała strona powodowa, iż przed 26 października 2016 roku strony się nie znały. S. W. nie kwestionował także zasadniczo przebiegu zdarzeń – rozmów i negocjacji, które miały miejsce między stronami w 2017 i 2018 roku. Sąd zastosował zatem w tym zakresie regulację przepisu art. 229 k.p.c., albowiem przyznanie pozwanego nie budziło żadnych wątpliwości.

Już na wstępie, a przed przystąpieniem do analizy poszczególnych dowodów, należy wyraźnie zaznaczyć, iż znaczną część zebranego w sprawie materiału stanowiły tzw. osobowe środki dowodowe. Sąd przeprowadził mianowicie dowody z przesłuchania stron, oraz zeznań świadków – małżonki powoda i jego kolegi, który brał udział w wypadku drogowym w Belgii oraz osób biorących udział w zawieraniu poszczególnych umów z M. K.. Siłą rzeczy dowody takie są nacechowane dużą dozą subiektywności w postrzeganiu rzeczywistości. Innymi słowy, każdy z zainteresowanych, a niewątpliwie osoby przesłuchiwane w tej sprawie były zainteresowane określonym rozstrzygnięciem tego procesu, chociażby ze względu na grożące im konsekwencje karnoprawne, relacjonuje przebieg wydarzeń z punktu widzenia swoich interesów procesowych.

W tym stanie rzeczy szczególnego znaczenia nabierają w procesie ustalenia stanu faktycznego tzw. dowody obiektywne, tj. dokumenty, w szczególności te pochodzące sprzed daty zdarzenia będącego podstawą odpowiedzialności pozwanego oraz opinie biegłych. Nadto niezwykle w tego rodzaju sprawach istotna jest zasada wszechstronnego rozważenia zebranego materiału wynikająca z przepisu art. 233 § 1 k.p.c. oraz płynące z niej dalsze dyrektywy nakazujące stosowanie w procesie ustalenia stanu faktycznego zasad prawidłowego rozumowania, wskazań wiedzy i doświadczenia życiowego.

Mając to na uwadze Sąd uznał dowód z przesłuchania powoda za co do zasady wiarygodny, zaś dowód z przesłuchania pozwanego za wiarygodny jedynie częściowo, mianowicie w takim zakresie, w którym znalazł on odzwierciedlenie w pozostałym materiale dowodowym, przede wszystkim w dowodzie z opinii fonoskopijnej.

Za wiarygodny w przeważającej mierze należało uznać dowód z przesłuchania powoda, mianowicie w części, w której relacjonował on bieg zdarzeń w tej sprawie, począwszy od zawarcia umowy o wykonanie mebli na rzecz zamawiającego ze S., aż po zawarcie umowy 24 października 2016 roku w P.. Sąd dostrzegł, że powód w wielu

wypadkach był nieprecyzyjny relacjonując poszczególne zdarzenia, w szczególności miał problem z podawaniem konkretnych kwot, które uzyskał od poszczególnych pożyczkodawców, jednakże depozycje M. K. znajdują co do zasady potwierdzenie w pozostałych dowodach. Przede wszystkim dokumenty przedstawione przez stronę powodową potwierdzają, iż rzeczywiście doszło do wypadku na terenie Belgii, w którym uczestniczył M. K.. Następnie fakty związane z zawieraniem poszczególnych umów z pożyczkodawcą J. W. (1) i kolejnymi „inwestorami” wynikają z dokumentów w postaci umów i oświadczeń, zawieranych także w formie aktów notarialnych. Poza tym przebieg tych zdarzeń i wzajemne stosunki relacjonowali także przesłuchani w sprawie świadkowie, tj. A. H., S. O. i S. Z.. Biorąc zatem pod uwagę te wszystkie środki dowodowe depozycje powoda jawią się jako wiarygodne, a brak precyzji w jego wypowiedziach należy oceniać biorąc pod uwagę duże zdenerwowanie, które było udziałem powoda podczas jego przesłuchania. Sąd dostrzegł, że M. K. podczas przesłuchania towarzyszyły spore emocje, powód się denerwował, przerywał wypowiedzi, wręcz jękał, jednak zdaniem Sądu były to reakcje spontaniczne i wynikające z dużych nerwów, które mu towarzyszyły. W ocenie Sądu reakcje te były prawdziwe, nieudawane i de facto zgodne z doświadczeniem życiowym – powód utracił dom, dorobek całego życia, a zarazem ojcowiznę i przed Sądem stanął przed ostatnią szansą, która mogła go uchronić przed tak daleko idącymi skutkami majątkowymi w jego życiu.

Sąd za wiarygodne uznał depozycje powoda w części, w której wskazywał, iż jego zamiarem nie była sprzedaż nieruchomości położonej w G. przy ulicy (...) (dalej: nieruchomość lub dom), a jednocześnie domagał się, ażeby w umowie, która została zawarta 24 października 2016 roku w P. umieszczano zapis przewidujący zobowiązanie do zwrotnego przeniesienia własności nieruchomości. W tym zakresie przesłuchanie powoda znajduje potwierdzenie w wiarygodnym dowodzie – opinii biegłego sądowego z zakresu fonoskopii. Ponadto w okolicznościach tej sprawy, co jest zgodne z doświadczeniem życiowym i logiką, bieg zdarzeń układał się w ten sposób, iż ostatecznie powód został przymuszony do zawarcia najmniej korzystnej dla niego umowy, która co prawda pozwalała mu i jego rodzinie na dalszy czasowy pobyt w domu, ale jednocześnie pozbawiała go własności tej nieruchomości.

Reasumując, Sąd uznał dowód z przesłuchania pozwanego za wiarygodny co do zasady, uznając, iż pewne nieścisłości w jego wypowiedziach należy tłumaczyć zdenerwowaniem oraz upływem czasu.

Za wiarygodny częściowo należało uznać dowód z przesłuchania pozwanego, mianowicie jedynie w takim zakresie, w którym znalazł potwierdzenie w pozostałych przeprowadzonych dowodach i doświadczeniu życiowym.

Przede wszystkim Sąd nie dał wiary pozwanemu, iż jego zamiarem było zawarcie umowy sprzedaży i uiszczenie całej ceny wynikającej z dokumentu w postaci aktu notarialnego – 235.000 zł. W tym zakresie Sąd dał jedynie wiarę pozwanemu, iż uiszczył na rzecz S. O., poprzedniego wierzyciela powoda, kwotę 139.000 zł, albowiem na tę okoliczność przedstawiono wiarygodny dowód w postaci wydruku z systemu operacyjnego banku (k. 115). Za niewiarygodne natomiast należy uznać depozycje pozwanego, który twierdził, iż przekazał pozostałą kwotę (z potrąceniem należności na takse notarialną i prowizję dla J. P. (1)) M. K. w gotówce. Po pierwsze depozycje te nie znalazły potwierdzenia w zapisie rozmowy między uczestnikami spotkania u notariusza i opinii biegłego z zakresu fonoskopii. Po wtóre na tę okoliczność pozwany nie przedstawił żadnych wiarygodnych dowodów. Nie można za taki uznać dokument w postaci „Wtórnik potwierdzenia wypłaty gotówkowej” (k. 569), podpisanego przez reprezentującego pozwanego pełnomocnika będącego radcą prawnym. Dokument ten został zakwestionowany przez stronę powodową i Prokuratora.

Należy zaznaczyć, że w kodeksie postępowania cywilnego znajduje się otwarty katalog dowodów, do których strona może się odwołać, a Sąd dokonuje swobodnej oceny dowodów. Wydruki i kserokopie dokumentów, chociaż bezspornie nie są ani dokumentami prywatnymi nawet ich odpisami (kopiami), i to także w znaczeniu, w jakim obecnie obowiązujący (od dnia 08 września 2016 r.) przepis art. 243<sup>1</sup> k.p.c. nakazuje stosować przepisy Kodeksu postępowania cywilnego do dokumentów, zawierających tekst, umożliwiających ustalenie ich wystawców, a zatem do wszelkich dokumentów tekstowych, a nie tylko do dokumentów urzędowych w rozumieniu art. 244 k.p.c. lub dokumentów prywatnych w rozumieniu art. 245 k.p.c., to jednak nie można całkowicie odmówić im jakiegokolwiek znaczenia dowodowego (procesowego).

Z wydruku znajdującego się na k. 569 wynika, że jednostką sporządzającą wydruk jest Oddział 4 w P.”, nie wiadomo jednak jaki bank lub inna jednostka taki oddział wówczas posiadała. Z kolei z całą pewnością za wystawcę dokumentu nie może uchodzić podpisujący się pod nim pełnomocnik pozwanego.

Mając zatem na uwadze te wątpliwości oraz podnoszone zarzuty co do braków natury formalnej odnośnie wydruku przedstawionego przez pozwanego Sąd nie czynił żadnych ustaleń na jego podstawie.

Mając to na uwadze Sąd uznał za niewiarygodne depozycje pozwanego, iż pozostałą część ceny – 95.000 zł, jak wynika z zapisów § 4 pkt 2 aktu notarialnej, czy też 96.000 zł, uiszczył w gotówce, albowiem okoliczność ta nie znalazł potwierdzenia w innym dowodzie.

Za niewiarygodne Sąd uznał także depozycje S. W., zgodnie z którymi pozwany nie miał rozeznania w sytuacji, w jakiej znalazł się powód. Powyższe stwierdzenie nie oznacza, iż Sąd kwestionuje i czyni odmienne ustalenia, co do tego, że strony znały się przed 24 października 2016 roku i pozwany znał dokładnie bieg wypadków, w których brał udział powód, począwszy od zdarzenia drogowego na terenie Belgii i zaciągania kolejnych zobowiązań. W tym zakresie Sąd dał wiarę pozwanemu, iż nie znał on precyzyjnie przebiegu poszczególnych spotkań powoda z kolejnymi „inwestorami” i treści zawieranych między nimi umów. Natomiast jako sprzeczne z doświadczeniem życiowym pozostają depozycje pozwanego, iż nie zdawał on sobie sprawy z położenia powoda. Przeczy temu także zapis rozmowy, w której brał udział S. W., a podczas której powód wskazywał na trudną sytuację, w jakiej się znalazł, zaś S. Z. „sprowadzał go na ziemię”, tłumacząc, iż żadna z jego próśb nie zostanie uwzględniona w akcie notarialnym. Skoro S. W. miał być stroną umowy zawieranej w takich okolicznościach, to albo musiał zdawać sobie sprawę z tego co się wokół niego dzieje, i że czynności te prowadzą do pokrzywdzenia powoda, albo w tym zakresie wykazał się rażącym niedbalstwem, które skutki obciążają wyłącznie jego. Zdaniem Sądu każdy rozsądnie myślący człowiek biorąc pod uwagę przebieg spotkania u notariusza 24 października 2016 roku, zorientowałby się, w jakim położeniu znalazł się powód. Dlatego Sąd uznał za niewiarygodne depozycje pozwanego w omawianym zakresie, stanowiły one jedynie gołosłowną linię obrony pozwanego.

W pozostałym zakresie Sąd uznał przesłuchanie pozwanego za wiarygodne. Depozycje S. W. znalazły bowiem w dalszej części potwierdzenie w przesłuchaniu powoda oraz zeznaniach świadków i dokumentach.

Za częściowo wiarygodne Sąd uznał zeznania świadków S. O., A. H., S. Z. i J. P. (1). Sąd dał wiarę depozycjom tych świadków jedynie w takim zakresie, w jakim pokrywały się w zebranych materiale dowodowym, przede wszystkim dokumentach i opiniach biegłego z zakresu fonoskopii, zatem przede wszystkim co do faktu, iż osoby te brał udział w zawieraniu umów z powodem. Sąd nie dał natomiast wiary tym świadkom w zakresie, w jakim wskazywali na ocenę ich udziału w stosunkach z M. K., starając się wybielić lub pomniejszyć swoją rolę, podkreślając, że ich celem było jedynie inwestowanie środków finansowych. Świadkom tym grozi odpowiedzialność karna w związku z popełnionymi czynami, zatem nie dziwi fakt, iż przedstawiają okoliczności związane z tą sprawą starając pomniejszyć swoją rolę w mechanizmie, który został zastosowany względem powoda. Rzeczywiście Sąd nie ma wątpliwości, iż jedynym celem który przyświecał tym osobom była chęć uzyskania zysku. Natomiast nie polega na prawdzie twierdzenie, iż osoby te nie znały położenia powoda, nie były one powiązane z innymi „inwestorami”, przeciwnie, działały na rynku oddłużania i racjonalnie rzecz ujmując znały lub powinny znać sytuację, w której znalazł się powód.

Sąd za częściowo wiarygodne uznał także zeznania świadka D. W. (2), jednakże na ich podstawie ustalił jedynie, iż doszło do spotkania w należącej do niego kancelarii, sam świadek nie brał natomiast udział w najistotniejszej części tego spotkania, która nadto została nagrana przez powoda.

Za wiarygodne należało ocenić depozycje świadków J. K. i M. Ł.. Sąd miał na uwadze, że są to osoby bliskie powodowi, jednakże ich zeznania miały jedynie charakter pomocniczy, nie dotyczyły okoliczności najistotniejszych z punktu widzenia żądania pozwu.

Sąd za wiarygodne uznał dokumenty złożone do akt niniejszej sprawy. Stanowiły one istotną część zgromadzonego materiału, w szczególności z uwagi na walor obiektywizmu. Żadna ze stron nie kwestionowała ich autentyczności.

Także Sąd nie doszukał się okoliczności, które podważałyby ich prawdziwość i wiarygodność. Nie dotyczy to jednak dokumentów w postaci aktów notarialnych i umów zawartych w formie pisemnej, w szczególności umów z 8 września 2015 roku i z 24 października 2016 roku w zakresie, w jakim zawarto w nich oświadczenia, iż całość należności przysługujących powodowi została uiszczona na jego rzecz.

W ww. wzmiankowanym akcie notarialnym z 24 października 2016 roku, najistotniejszym dokumencie z punktu widzenia przedmiotu żądania w niniejszym postępowaniu, zawarto następujące oświadczenie: S. W. oświadcza, że całą ustaloną cenę w kwocie 235.000 zł zapłacił sprzedawcy M. K. w następujący sposób:

1) część ustalonej ceny w kwocie 139.000 zł, za zgodą M. K., bezpośrednio przelewem na wskazany rachunek bankowy S. O. w dniu podpisania umowy, jako zwrot wpłaconej przez niego M. O. (omyłka pisarska – powinno być K.) ceny, co S. O. potwierdził,

2) resztę ustalonej ceny w kwocie 95.000 zł gotówką w dniu zawarcia umowy do rąk M. K., co M. K. potwierdził.

Oświadczenie to w części, która dotyczy punktu 2 Sąd uznał za niewiarygodne.

Zgodnie z art. 244 k.p.c. Dokumenty urzędowe, sporządzone w przepisanej formie przez powołane do tego organy władzy publicznej i inne organy państwowe w zakresie ich działania, stanowią dowód tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone (§ 1). Przepis § 1 stosuje się odpowiednio do dokumentów urzędowych sporządzonych przez podmioty, inne niż wymienione w § 1, w zakresie zleconych im przez ustawę zadań z dziedziny administracji publicznej (§ 2).

Stosownie do przepisu art. 2 § 2 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie (tekst jedn. Dz.U. z 2019 r., poz. 540), czynności notarialne, dokonane przez notariusza zgodnie z prawem, mają charakter dokumentu urzędowego. W myśl art. 79 pkt 1 Prawa o notariacie Notariusz dokonuje m.in. czynności sporządzania aktów notarialnych. Zgodnie zaś z przepisem art. 92 § 1 Prawa o notariacie akt notarialny powinien zawierać:

1) dzień, miesiąc i rok sporządzenia aktu, a w razie potrzeby lub na żądanie strony - godzinę i minutę rozpoczęcia i podpisania aktu;

2) miejsce sporządzenia aktu;

3) imię, nazwisko i siedzibę kancelarii notariusza, a jeżeli akt sporządziła osoba wyznaczona do zastępstwa notariusza lub upoważniona do dokonywania czynności notarialnych - nadto imię i nazwisko tej osoby;

4) imiona, nazwiska, imiona rodziców i miejsce zamieszkania osób fizycznych, nazwę i siedzibę osób prawnych lub innych podmiotów biorących udział w akcie, imiona, nazwiska i miejsce zamieszkania osób działających w imieniu osób prawnych, ich przedstawicieli lub pełnomocników, a także innych osób obecnych przy sporządzaniu aktu;

4a) jeżeli obejmuje nabycie nieruchomości przez cudzoziemca lub objęcie lub nabycie przez niego udziałów, akcji lub ogółu praw i obowiązków w spółce handlowej z siedzibą na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, w przypadku osoby fizycznej - informację o jej obywatelstwie, a w przypadku podmiotu z siedzibą na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej - określenie lub oświadczenie, czy podmiot ten jest cudzoziemcem w rozumieniu art. 1 ust. 2 pkt 4 ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, wraz z uzasadnieniem;

5) oświadczenia stron, z powołaniem się w razie potrzeby na okazane przy akcie dokumenty;

6) stwierdzenie, na żądanie stron, faktów i istotnych okoliczności, które zaszły przy spisywaniu aktu;

7) stwierdzenie, że akt został odczytany, przyjęty i podpisany;

8) podpisy biorących udział w akcie oraz osób obecnych przy sporządzaniu aktu;

9) podpis notariusza.

Na wstępie należy zaznaczyć, iż ciężar wykazania faktu, że doszło do uiszczenia przez pozwanego całości ceny obciążał niewątpliwie S. W., o czym szerzej w dalszej części uzasadnienia. Sąd nie podzielił stanowiska pozwanego, iż jedynie zapis § 4 aktu notarialnego Repertorium A nr 6867/2016 może rozstrzygać w kwestii uiszczenia całości ceny z tytułu sprzedaży nieruchomości powoda. Sąd nie ma wątpliwości co do tego, że akt notarialny ma charakter dokumentu urzędowego w zakresie, jaki wynika z art. 92 § 1 Prawa o notariacie, oraz że jako dokument urzędowy w tym tylko zakresie korzysta z domniemania autentyczności oraz domniemania zgodności treści dokumentu z prawdą (art. 244 k.p.c.). Jak bowiem wyjaśnił Sąd Apelacyjny w Szczecinie w wyroku z 11 marca 2015 roku, I ACa 970/14: "nadanie czynności notarialnej, dokonanej przez notariusza w zakresie jego czynności i zgodnie z prawem, charakteru dokumentu urzędowego oznacza wyposażenie tej czynności w moc dowodową przysługującą każdemu dokumentowi urzędowemu [...] Oświadczenie złożone przez powódkę co do przekazania jej przez pozwanego kwoty 50.000 zł nie korzysta zatem z domniemania prawdziwości co do zaistnienia faktu takiej zapłaty, a jest odzwierciedleniem wyłącznie faktu, że złożyła oświadczenie tej treści". Akt notarialny ma bowiem charakter dokumentu urzędowego w rozumieniu przepisów k.p.c. nakazuje zatem wnikliwą ocenę, które zdania lub ich część odtwarza bezpośrednio oświadczenie strony, a które stanowią fragment opracowania eksponujący ocenę dokonywaną przez notariusza redagującego akt notarialny (tak Sąd Najwyższy w postanowieniu z 26 lutego 2009 roku, IV CSK 471/08). Należy zatem odróżnić oświadczenia woli stron czynności prawnej od oświadczeń wiedzy objętych aktem notarialnym, jak np. oświadczenie o dokonaniu zapłaty, pochodzeniu środków przeznaczonych na nabycie nieruchomości.

Sąd wobec tego uznał, że w niniejszej sprawie należy dopuścić i przeprowadzić również inne dowody poza wyżej wspomnianym dokumentem urzędowym – aktem notarialnym z 24 października 2016 roku. Nie znajduje zatem zastosowania przepis art. 247 k.p.c., który mówi, że dowód ze świadków lub z przesłuchania stron przeciwko osnowie lub ponad osnowę dokumentu obejmującego czynność prawną może być dopuszczony między uczestnikami tej czynności tylko w wypadkach, gdy nie doprowadzi to do obejścia przepisów o formie zastrzeżonej pod rygorem nieważności i gdy ze względu na szczególne okoliczności sprawy sąd uzna to za konieczne. Osnową dokumentu obejmującego czynność prawną nie jest bowiem kwestia dotycząca uiszczenia opłat związanych z dokonaniem tej czynności w formie aktu notarialnego. Osnowę dokumentu stanowi treść oświadczeń woli, a zatem dowodzenie, że zostały złożone oświadczenia woli sprzeczne z treścią dokumentu, stanowi dowód przeciwko osnowie dokumentu, zaś to, że dokument jest niekompletny i złożono oświadczenie woli, którego dokument nie zawiera, kwalifikuje się jako dowód ponad osnowę dokumentu. Dowodami tymi nie mogłaby więc żadna ze stron dowodzić, że danego oświadczenia nie złożyła albo że złożone przez nią oświadczenie miało inną treść (szerszą, węższą lub odmienną). Natomiast kwestia, czy to, co strona oświadczyła w dokumencie, jest prawdą, stanowi zagadnienie, którego art. 247 k.p.c. w ogóle nie dotyczy (orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 9 czerwca 1962 r., IV CR 758/61, OSNCP 1963, nr 6, poz. 136).

Podkreślić należy po raz wtóry, iż oświadczenia zawarte w § 4 aktu notarialnego Repertorium A nr 6867/2016 nie korzystają z domniemania zawartego w art. 244 k.p.c., albowiem nie stanowią one dokumentu urzędowego z art. 244 k.p.c. Skoro zatem oświadczenia zawarte w § 4 aktu nie stanowiły dokumentu urzędowego, należało je ocenić jako dokument prywatny z art. 245 k.p.c.

W uznaniu Sądu depozycje powoda oraz opinia biegłego sądowego z zakresu fonoskopii, jak również okoliczności sprawy dotyczące mechanizmu zbywania wierzytelności, który funkcjonował pomiędzy uczestnikami tego postępowania, wskazują, że w zakresie uregulowania części ceny należnej powodowi zapis § 4 aktu notarialnego z 24 października oraz zapisy umowy z 8 września 2015 roku co do przekazania kwoty pożyczki nie polegały na prawdzie. W ocenie Sądu depozycje powoda oraz opinia biegłego sądowego są spójne i wiarygodne oraz potwierdzają, że po pierwsze L. D. (bądź jego pełnomocnik R. P.), poza kwotą 10.000-12.000 zł nie przekazali powodowi innej kwoty tytułem pożyczki, po wtóre zaś pozwany nie uiszczył części ceny gotówką do rąk powoda. Pozwany na tę okoliczność nie przedstawił żadnego dowodu poza swoimi depozycjami. Z przyczyn wyżej opisanych za taki dowód nie może uchodzić „wtórnik potwierdzenia wypłaty gotówkowej”, abstrahując od faktu, iż wydruk ten opiewa na kwotę niższą niż objęta oświadczeniem wiedzy z § 4 aktu notarialnego.



W niniejszej sprawie, z uwagi na fakt, iż zaszła potrzeba wyjaśnienia okoliczności sprawy w zakresie wymagającym wiadomości specjalnych, Sąd dopuścił dowód z pisemnej opinii biegłego sądowego z zakresu fonoskopii dr inż. W. M. oraz biegłego z zakresu szacowania wartości nieruchomości, J. T.. Sąd nie posiada wiadomości specjalnych i nie jest w stanie merytorycznie kwestionować wniosków biegłego jednakże opinia podlega ocenie sądu z punktu widzenia logiczności, fachowości, rzetelności (por. wyrok Sądu najwyższego z 19 grudnia 1990 r., I PR (...)). Opinie biegłych sądowych zostały przez Sąd uznane za jasne i pełne, sporządzone rzetelne, w oparciu o najlepsze zasady wiedzy fachowej i doświadczenia zawodowego biegłych. W opinii biegli w sposób wyczerpujący i jasny udzielili odpowiedzi na postawione pytania, co do przebiegu rozmowy między pięcioma mężczyznami w kancelarii notarialnej 24 października 2016 roku oraz co do wartości nieruchomości powoda według stanu i cen z 24 października 2016 roku.

Uznając przydatność opinii biegłych w niniejszej sprawie Sąd miał na uwadze, że przedmiotowe opinie zostały zakwestionowane przez strony, jednakże biegli wyjaśnili tak sformułowane zastrzeżenia.

Opinia biegłego z zakresu fonoskopii została zakwestionowana przez pełnomocnika pozwanego, który w piśmie z 8 października 2020 roku (k. 423-424) wskazał, iż biegły nie wyjaśnił metodologii i sposobu przeprowadzenia badań fonoskopijnych, nadto zaprzeczył, iż w spotkaniu u notariusza brała udział kobieta.

Odnosząc się do tych zastrzeżeń, po pierwsze należy wskazać, iż kwestia czy w spotkaniu 24 października 2016 roku brała udział jakaś kobieta należy do oceny Sadu, ponadto nie jest to kwestia zasadnicza w tej sprawie.

Po wtóre w kwestii stosowanej metodologii i sposobu przeprowadzenia badań pełnomocnik pozwanego nie sformułował konkretnych zastrzeżeń. Sąd nie ma wątpliwości, iż opinia biegłego W. M. jest opinią rzetelną, przygotowaną przez wysokiej klasy specjalistę, który w opinii wyjaśnił na podstawie jakich źródeł odtworzył przebieg spotkania z 24 października 2016 roku.

Natomiast co do kwestii podnoszonych przez stronę powodową w piśmie z 12 października 2020 roku (k. 426), powód wskazał, iż opinii nie kwestionuje, zadał jedynie pytania uzupełniające, na które biegły odpowiedział w opinii uzupełniającej (k. 434-437), a ta nie była już kwestionowana.

Z kolei opinię biegłego z zakresu szacowania wartości nieruchomości (k. 460-494) zakwestionował jedynie pełnomocnik pozwanego. W piśmie z 8 października 2020 roku (k. 514-518) wskazał, iż kwestionuje prawidłowość wskazania parametru lokalizacji, jako cechy różnicującej cenę rynkową nieruchomości, zdaniem pozwanego cecha ta w najmniejszym stopniu wpływa na różnice w cenach nieruchomości. Strona pozwana zakwestionowała także dobór jednej z nieruchomości do porównania, jako podobnej, nadto uznała, iż biegły zawyżył trend czasowy, który w skali miesiąca określił aż na 0,87 %. Nadto biegły nie wypowiedział się na temat tego, że sprzedaż została dokonana w warunkach transakcji wymuszonej.

Biegły złożył na rozprawie 17 listopada 2021 roku uzupełniająca opinię ustną (k. 537-539). W pierwszej kolejności należy jednak wskazać, iż zadaniem biegłego nie było określenie, czy cena sprzedaży ujęta w umowie z 24 października 2016 roku nosiła cechy rynkowości. Biegły miał za zadanie oszacować wartość nieruchomości według stanu i cen z dnia 24 października 2016 roku. Z punktu widzenia tak zakreślonej tezy dowodowej nie miało znaczenia to, iż transakcja z 24 października 2016 roku miała charakter wymuszony, bowiem biegły nie badał ceny tej transakcji, a ustalał (szacował) cenę rynkową nieruchomości na ten dzień.

Na rozprawie biegły wyjaśnił, że trend czasowy wylicza się na podstawie transakcji na danym rynku lokalnym i dla danego typu nieruchomości i takie ceny biegły zastosował w opinii. Biegły podtrzymał w tym zakresie opinię, wskazał, iż wskaźnik 0,87 % wynika z transakcji ujawnionych na rynku nieruchomości w tamtym czasie. Wyjaśnił przy tym, iż jedynym elementem, na który biegły ma wpływ, to dobór nieruchomości podobnych. Co do niewzięcia pod uwagę nieruchomości nr 6 z tabeli załącznika, biegły wyjaśnił dlaczego dokonał takiego zabiegu. W ten sposób biegły wyczerpał pole wątpliwości pełnomocnika pozwanego, które nie kwestionował dalej opinii biegłego.

Mając powyższe na uwadze Sąd uznał obydwie opinie za wiarygodne dowody i na ich podstawie poczynił istotne dla sprawy ustalenia. Opinie nie nasuwały jakichkolwiek wątpliwości Sądu co do rzetelności, Sąd uznał, iż zostały wykonane w sposób obiektywny, zgodnie z zasadami wiedzy fachowej i wymogami przewidzianymi w kodeksie postępowania cywilnego, w oparciu o materiał zgromadzony w sprawie, w szczególności dane zapisane na telefonach komórkowych stanowiących dowody rzeczowe w sprawie, oraz oględziny nieruchomości dokonane 9 lipca 2021 roku.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo podlegało uwzględnieniu jako zasadne.

Stan faktyczny w niniejszej sprawie był częściowo sporny. Osią tego sporu był przede wszystkim przebieg spotkania, które miało miejsce w kancelarii notarialnej 24 października 2016 roku oraz kwestia oceny charakteru dokonanej tego dnia czynności prawnej, choć ten ostatni problem z oczywistych względów dotyczył głównie sfery natury prawnej. Powód mianowicie twierdził, iż przed spotkaniem w P. u notariusza D. W. (2) był zapewniany przez pośredniczkę J. P. (1), iż jego dług zwiększył się wówczas do kwoty 205.000 zł i wobec tego konieczne jest podpisanie umowy w formie aktu notarialnej. Jednocześnie M. K. nie był przed 24 października 2016 roku informowany, iż będzie to umowa sprzedaży jego domu, zaś jego zamiarem nigdy nie było definitywne zbycie nieruchomości. Powód twierdził także, iż podczas spotkania 24 października 2016 roku został poinformowany, iż jego dług wzrósł do 235.000 zł i na takich warunkach może przenieść własność nieruchomości na rzecz pozwanego, z ustnym zastrzeżeniem, iż jeżeli spłaci S. W. kwota 235.000 zł w ciągu pół roku, ten zwrotnie przeniesie na niego własność nieruchomości.

Pozwany z kolei twierdził, iż nie znał sytuacji osobistej i majątkowej powoda, nie wiedział z jakich przyczyn M. K. chciał zawrzeć umowę 24 października 2016 roku, jego celem była z kolei inwestycja na rynku nieruchomości, nie miał zamiaru wykorzystać przymusowego położenia powoda. Nieruchomość położoną w G. przy ulicy (...) pozwany nabył zawierając umowę sprzedaży, nie było dla niego istotne, czy następnie nieruchomość tę sprzeda ponownie powodowi, czy też innej osobie.

Powód kwestionując ważność umowy z 24 października 2016 roku, a stanowiącej podstawę wpisu pozwanego jako właściciela do działu II księgi wieczystej nr (...), domagał się uzgodnienia treści tej księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, albowiem jego głównym twierdzeniem było, iż nadal pozostaje właścicielem przedmiotowej nieruchomości.

Powództwo przewidziane w art. 10 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz.U.2019.2204), stanowi instrument prawny służący usunięciu niezgodności stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Legitymowana do wniesienia powództwa jest osoba uprawniona do złożenia wniosku o dokonanie wpisu w księdze wieczystej (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 15 marca 2006 roku, III CZP 106/05, OSNC 2006/10/160, LEX nr 172361), a ponadto zachodzi warunek, iż strony procesu znajdują się w sporze co do tego, czy istnieje niezgodność między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej, a rzeczywistym stanem prawnym.

Przez rzeczywisty stan prawny należy rozumieć stan zgodny z prawem materialnym. Przyczyny tej niezgodności mogą być wielorakie. W ujęciu ogólnym niezgodność ta może wynikać z dokonanych wpisów nieistniejącego prawa lub bez podstawy prawnej, którymi są również wykreślenia bądź ze zmian stanu prawnego nieruchomości zachodzących pozaksięgowo oraz nieodnotowanych przez wpisy (por. H. Ciepła, E. Bałan-Gonciarz, [w:] Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Komentarz. Wzory wniosków o wpis. Wzory wpisów do księgi wieczystej, Oficyna, 2007, za SIP LEX).

Jak podnoszone jest w piśmiennictwie roszczenie, które wynika z art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece uzupełnia system ochrony proceduralnej w prawie polskim. Uprawniony może z niego skorzystać, gdy ze względu na ograniczenia formalne nie jest w stanie od razu uzyskać korekty treści księgi wieczystej w postępowaniu

wieczystoksięgowym (art. 626<sup>1</sup> i n. k.p.c. w zw. z art. 31 ust. 2 u.k.w.h. – tak T. Czech [w:] Księgi wieczyste i hipoteka. Komentarz, LexisNexis 2014, za SIP LEX).

Co do zasady nie ulega wątpliwości, że ujawnienie stanu prawnego nieruchomości następuje w trybie wpisu w księdze wieczystej. Kognicja sądu wieczystoksięgowego jest przy tym ograniczona, albowiem jak stanowi przepis art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c., rozpoznając wniosek o wpis, sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Przewidziane w art. 10 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece roszczenie pełni funkcję wspierającą (por. E. Gniewek, Księgi wieczyste. Art. 1-58<sup>2</sup> KWU [w:] E. Gniewek, Księgi wieczyste. Art. 1-58<sup>2</sup> KWU. Art. 626<sup>1</sup>-626<sup>13</sup> KPC. Komentarz, Warszawa 2016).

W konsekwencji powyższego ograniczenia kognicji sądu wieczystoksięgowego, w procesie o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym Sąd uprawniony jest do badania i oceny prawnie doniosłych okoliczności, wykraczających poza te, które były przedmiotem oceny w postępowaniu wieczystoksięgowym o wpis (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 lipca 2014 roku, V CSK 514/13, Legalis nr 1061881), zatem kwestii ważności czynności prawnej stwierdzonej dokumentem w postaci aktu notarialnego, który był podstawą dokonania wpisu.

Powód powołał się przy tym na okoliczności związane z wyzyskiem (art. 388 k.c.) oraz sprzeczność czynności prawnej z zasadami współżycia społecznego (art. 58 § 2 k.c.). Z tych powodów jego zdaniem umowa sprzedaży z 24 października 2016 roku była nieważna, zatem należy skorygować wpis dokonany w II dziale księgi wieczystej nr (...).

W ocenie Sądu strona powodowa ma rację, umowę z 24 października 2016 roku należy ocenić jako nieważną, jednak w pierwszej kolejności z innych przyczyn niż podnosił to M. K. i jego pełnomocnik. Umowa sprzedaży z 24 października 2016 roku była nieważna, albowiem stanowiła czynność pozorną, zaś ukryta pod jej pozorem inna czynność również nie wywołała skutków prawnych. W rzeczywistości stronom przyświecał zamiar zawarcia ukrytej umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie, jednakże czynność ta okazała się być nieważna, albowiem nie zachowano wymogów materialnoprawnych potrzebnych do jej skutecznego zawarcia, strony w akcie notarialnym nie zawarły postanowień dotyczących zwrotnego przeniesienia nieruchomości na rzecz powoda.

Stosownie do przepisu 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 kolei w myśl przepisu art. 83 § 2 k.c., pozorność oświadczenia woli nie ma wpływu na skuteczność odpłatnej czynności prawnej, dokonanej na podstawie pozornego oświadczenia, jeżeli skutek tej czynności osoba trzecia nabywa prawo lub zostaje zwolniona od obowiązku, chyba że działała w złej wierze.

Dla zaistnienia omawianej wady konieczne są trzy elementy: oświadczenie jest złożone „dla pozorów”, adresowane do innej osoby, która godzi się na pozorność (por. wyroki SN: z 18.03.2004 r., III CK 456/02, LEX nr 585808; z 12.06.2015 r., II CSK 455/14, OSP 2016/7, poz. 67, z glosą J. Jagieły; z 13.08.2015 r., I CSK 786/14, LEX nr 1866880, i z 2.03.2016 r., V CSK 397/15, LEX nr 2032328).

Oświadczenie woli jest składane dla pozorów, gdy nie towarzyszy mu wola wywołania skutków prawnych, jakie zwykle prawo łączy z takim oświadczeniem, a jedynie zamiar stworzenia na zewnątrz wrażenia (pozoru), że wola taka istnieje, co niekoniecznie ma cel niegodziwy (por. Z. Radwański [w:] System Prawa Prywatnego, t. 2, 2008, s. 388–389). Chodzi o wywołanie wrażenia dokonania określonej czynności prawnej (określonego stosunku prawnego), choć w rzeczywistości nic się nie zmienia w sferze prawnej stron lub też zmiana ma inny charakter niż wskazywałaby na to treść złożonych oświadczeń (por. B. Lewaszkiwicz-Petrykowska, Wady oświadczenia woli, 1973, s. 57; wyrok SN z 2.03.2016 r., V CSK 397/15, LEX nr 2032328). O wadzie pozorności w rozumieniu art. 83 § 1 można mówić tylko w odniesieniu do oświadczeń składanych drugiej stronie, zarówno tych, które konstytuują czynności jednostronne (np. wypowiedzenie, oferta), jak i współkonstytuujących umowy. Wada pozorności występuje tylko wtedy, gdy strona, do której oświadczenie pozorne zostało skierowane, wiedziała o braku zamiaru wywołania skutków prawnych i godziła się na to (por. wyroki Sądu Najwyższego: z 25 lutego 1998 r., II CKN 816/97, LEX nr 56813; z 30 marca 1998 r.,

III CKN 219/98, LEX nr 56814; z 18 marca 2004 r., III CK 456/02, LEX nr 585808; z 26 września 2014 r., IV CSK 692/13, LEX nr 1544228). Zgoda adresata musi istnieć najpóźniej w chwili, w której oświadczenie woli uznaje się za złożone. Wymaganie zgody oznacza, że pozorność musi być objęta porozumieniem, sam domysł adresata czy możliwość (powinność) zorientowania się nie jest wystarczający (por. wyrok S Sądu Najwyższego z 11 maja 2016 r., I CSK 326/15, LEX nr 2096150). Zgodnie z wyraźnym brzmieniem art. 83 § 1 k.c. pozorne oświadczenie woli jest nieważne z mocy prawa (por. wyrok SN z 29.06.1999 r., I CKN 425/98, LEX nr 1211510).

Często pozorne oświadczenie woli zostaje złożone – za zgodą adresata – „dla ukrycia” oświadczenia rzeczywistego („innej czynności”), które ma konstytuować rzeczywistą czynność prawną o skutkach częściowo odmiennych od wynikającej z oświadczenia pozorowanego (tzw. czynność ukryta, dysymulowana). Strony zmierzają wówczas rzeczywiście do osiągnięcia pewnej zmiany w układzie stosunków społeczno-gospodarczych i prawnych (przeważnie przesunięcia majątkowego), jednakże z jakichś względów maskują ich rzeczywisty charakter oświadczeniem pozorowanym. Oznacza to, że o czynności ukrytej („innej czynności”) na gruncie art. 83 § 1 k.c. zdanie drugie można mówić tylko wtedy, gdy porozumienie co do czynności ukrytej istnieje najpóźniej w chwili złożenia pozorowego oświadczenia woli (por. B. Lewaszkiewicz-Petrykowska, Wady oświadczenia woli, 1973, s. 63).

Nie budzi wątpliwości, że skuteczność oświadczenia rzeczywistego należy oceniać w świetle reguł właściwych dla dokonania czynności ukrytej, zarówno ogólnych, jak i szczególnych. Zależy ona zatem przede wszystkim od tego, czy ma wystarczająco dookreśloną treść, pozostaje w zgodzie z ustawą i zasadami współżycia społecznego oraz czyni zadość właściwym dla takiej czynności wymaganiom co do formy i ewentualnym dalszym przesłankom (por. B. Lewaszkiewicz-Petrykowska [w:] System prawa cywilnego, t. 1, 1985, s. 664; Z. Radwański [w:] System Prawa Prywatnego, t. 2, 2008, s. 394–395; wyrok Sądu Najwyższego z 12 października 2001 r., V CKN 631/00, OSNC 2002/7–8, poz. 91). Przeważa pogląd, że co do zasady czynność pozorna nie „użycza” formy czynności ukrytej (por. B. Lewaszkiewicz-Petrykowska, Wady oświadczenia woli, 1973, s. 70; Z. Radwański [w:] System Prawa Prywatnego, t. 2, 2008, s. 395; uchwały Sądu Najwyższego: z 22 maja 2009 r., III CZP 21/09, OSNC 2010/1, poz. 13, i z 9 grudnia 2011 r., III CZP 79/11, OSNC 2012/6, poz. 74; OSP 2012/7–8, poz. 77). Stosownie do dominującego obecnie w judykaturze poglądu – zwracającego uwagę w szczególności na sens rygorów formalnych, wymagający, aby nakazana forma była zachowana w odniesieniu do wszystkich postanowień uzgodnionych przed lub równocześnie ze sporządzeniem aktu notarialnego, albo przynajmniej postanowień przedmiotowo istotnych lub określających kauzę – forma czynności pozornej nigdy nie może czynić zadość wymaganiom dotyczącym umowy ukrytej (por. wyroki Sądu Najwyższego z 12 października 2001 r., V CKN 631/00, OSNC 2002/7–8, poz. 91 i z 15 lutego 2017 r., II CSK 246/16, LEX nr 2271453 oraz uchwały Sądu Najwyższego z 22 maja 2009 r., III CZP 21/09 i z 9 grudnia 2011 r., III CZP 79/11, OSNC 2012/6, poz. 74).

Reasumując powyższe uwagi, we właściwej formie powinna być udokumentowana nie jakakolwiek wola stron, lecz ta, która dotyczy dokonania rzeczywiście zamierzonej czynności prawnej, dla której forma została zastrzeżona (przynajmniej w zakresie istotnych postanowień tej czynności).

Przewłaszczenie na zabezpieczenie oznacza czynność prawną polegającą na przeniesieniu własności rzeczy na wierzyciela w celu zabezpieczenia oznaczonej wierzytelności. Na podstawie tej czynności wierzyciel zobowiązuje się korzystać ze swoich uprawnień właścicielskich tylko w granicach uzasadnionych zabezpieczeniem i przenieść z powrotem na dłużnika własność nieruchomości niezwłocznie po wypełnieniu celu zabezpieczenia. Dającym zabezpieczenie może być nie tylko dłużnik, ale także ten, kto na podstawie stosunku prawnego z dłużnikiem ustanawia zabezpieczenie jego wierzytelności. Zabezpieczenie ma być jedynym celem tej czynności prawnej: zaspokojenie zabezpieczonej wierzytelności przez dłużnika (osobistego lub rzeczowego) stanowi osiągnięcie tego celu, wobec czego wierzyciel powinien dokonać powrotnego przeniesienia własności na dającego zabezpieczenie. Przewłaszczenie na zabezpieczenie nie daje wierzycielowi prawa do zaspokojenia z przewłaszczonej nieruchomości, byłoby to bowiem sprzeczne z celem przewłaszczenia (por. Przewłaszczenie na zabezpieczenie [w:] G. Bieniek, M. Gdesz, S. Rudnicki, Nieruchomości. Problematyka prawna, LEX).

Umowa przewłaszczenia na zabezpieczenie stanowi zatem jeden ze sposobów zabezpieczenia wierzytelności, mamy tu do czynienia z tzw. *causa cavendi*. Wskutek zawarcia tej umowy wierzyciel staje się właścicielem ruchomości lub nieruchomości przed nadejściem terminu wymagalności jego roszczenia, dzięki czemu może zaspokoić się, w razie potrzeby, bez wszczynania czasochłonnej i kosztownej procedury.

Przewłaszczenie na zabezpieczenie nie zostało uregulowane w polskim prawie, poza jednym przypadkiem określonym w ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe (art. 101), który dotyczy jednak ruchomości i papierów wartościowych. Umowa przewłaszczenia na zabezpieczenie jest zatem umową nienazwaną, jednakże nie budzi obecnie sporu okoliczność, iż jest ona dozwolona w prawie polskim, także jeżeli jej przedmiotem jest przeniesienie własności nieruchomości na wierzyciela. W obrocie prawnym ta forma zabezpieczenia funkcjonuje w oparciu o zasadę swobody umów, wykorzystując instytucje kodeksu cywilnego takie jak przeniesienie własności pod warunkiem zawieszającym lub rozwiązującym.

Do tego, aby ustalić cechy charakterystyczne umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie, należy sięgnąć do orzecznictwa. Sąd Apelacyjny w Szczecinie w wyroku z 14 maja 2014 roku, I ACa 134/14 (LEX nr 1466923), odwołując się do wyroku Sądu Najwyższego z 19 lipca 2001 r., III CKN 1225/98 (Wokanda 2001/12/9), wskazał, że do *essentialia negotii* umowy należą określenie celu przewłaszczenia (*causa zabezpieczenia*) oraz zastrzeżenie o zwrotnym przeniesieniu prawa własności na przywłaszczającego przez wierzyciela w przypadku spłaty zobowiązania. Nie należy zaś do nich odniesienie wartości wierzytelności podlegającej zabezpieczeniu do wartości przewłaszczanego przedmiotu, albowiem umowa przewłaszczenia nie jest wzajemna i dysproporcja pomiędzy świadczeniami nie ma wpływu na jej ważność. Podobnie Sąd Najwyższy w wyroku z 19 lipca 2001 roku, III CKN 1225/98 (por. też przywołane tam orzecznictwo), stwierdził, że do przedmiotowo istotnych elementów należy zamieszczenie w jej treści zastrzeżenia o zwrotnym przeniesieniu własności na przewłaszczającego przez wierzyciela, w razie spłaty długu. W sposób najbardziej zwięzły charakter analizowanych elementów umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie wyjaśnił Sąd Najwyższy w postanowieniu z 21 marca 2013 roku (II CSK 396/12, Lex nr 1324263): „Postanowienia umowne określające sposób i warunki zaspokojenia się wierzyciela z przewłaszczanej rzeczy, chociaż nie mają charakteru *essentialia negotii*, wiążą strony (por. wyrok Sądu Najwyższego z 27.06.1995 r., I CR 7/958). Nierozzerwalnie więc, według treści umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie, prawo własności przewłaszczanej nieruchomości powinno przysługiwać podmiotowi, na którym ciąży również obowiązki wynikające z tej umowy. W konsekwencji, przejście jakichkolwiek praw z tej umowy – do własności przewłaszczanej, czy prawa do zaspokojenia się wierzyciela z przedmiotu zabezpieczenia – musi łączyć się z jednoczesnym przejściem zobowiązań ciężących na przewłaszczonym”.

Zgodnie z przepisem art. 157 k.c., własność nieruchomości nie może być przeniesiona pod warunkiem ani z zastrzeżeniem terminu (§ 1). Jeżeli umowa zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości została zawarta pod warunkiem lub z zastrzeżeniem terminu, do przeniesienia własności potrzebne jest dodatkowe porozumienie stron obejmujące ich bezwarunkową zgodę na niezwłoczne przejście własności (§ 2).

Powyzsza norma prowadzi do wniosku, że przewłaszczenie nieruchomości na zabezpieczenie musi opierać się na wykorzystaniu dwóch umów o przeniesienie własności rzeczy. Pierwsza umowa polega na bezwarunkowym przeniesieniu własności rzeczy. Druga umowa polega, na tym że nabywca zobowiązuje się, pod warunkiem zawieszającym, do powrotnego przeniesienia własności z chwilą zaspokojenia zabezpieczonej wierzytelności. Wynika to z przepisów kodeksu cywilnego – art. 157 § 1 k.c., zgodnie z którymi własność nieruchomości nie może być przeniesiona pod warunkiem. W przypadku nieruchomości osiągnięcie skutku polega na zawarciu umowy o bezwarunkowym przeniesieniu własności nieruchomości z jednoczesnym zobowiązaniem się przez wierzyciela do powrotnego przeniesienia własności pod warunkiem zawieszającym, polegającym na zaspokojeniu zabezpieczonej wierzytelności. Nic nie stoi na przeszkodzie, ażeby obydwie umowy zostały objęte tym samym aktem notarialnym. Wykorzystanie tej konstrukcji skutkuje tym, że wierzyciel staje się właścicielem przewłaszczanej nieruchomości, będąc zobowiązanym do powrotnego przeniesienia własności z chwilą ziszczenia się warunku oznaczonego w umowie.

Współczesne orzecznictwo rozważało zgodność tej umowy z art. 157 § 1 k.c. i na gruncie tych rozważań postuluje się pogląd, zgodnie z którym umowa o przeniesienie własności nieruchomości celem zabezpieczenia wierzytelności nie

narusza normy, według której własność nieruchomości nie może być przeniesiona pod warunkiem ani z zastrzeżeniem terminu (art. 157 § 1 k.c.). Przeniesienie własności nieruchomości na wierzyciela ma bowiem charakter ostateczny. Jedynie dłużnikowi zastrzega się roszczenie o zwrotne przeniesienie własności nieruchomości pod warunkiem zawieszającym – spełnienia zobowiązania. Do przeniesienia własności nieruchomości na dłużnika niezbędne jest zawarcie w formie aktu notarialnego umowy przenoszącej własność.

Zgodnie z przepisem art. 158 k.c., umowa zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. To samo dotyczy umowy przenoszącej własność, która zostaje zawarta w celu wykonania istniejącego uprzednio zobowiązania do przeniesienia własności nieruchomości; zobowiązanie powinno być w akcie wymienione. Zatem jeżeli przewłaszczenie nieruchomości na zabezpieczenie jest dokonywane w wykonaniu istniejącego wcześniej zobowiązania, to należy je wskazać w akcie notarialnym.

Sąd nie miał wątpliwości, iż w niniejszej sprawie strony nie miały zamiaru zawarcia 24 października 2016 roku umowy sprzedaży. Powyższe wynika zarówno z przeprowadzonych w sprawie dowodów, przede wszystkim opinii fonoskopijnej uzupełnionej o przesłuchanie powoda oraz częściowo przesłuchanie pozwanego i zeznania świadków A. H., S. O. i S. Z. oraz J. P. (1), jak i z okoliczności sprawy, które dotyczyły stosowanego przez ww. świadków i pozwanego mechanizmu zbywania długów i ich zabezpieczania prawami na rzeczy.

Po pierwsze należy wskazać, że z najbardziej obiektywnego dowodu, które został przeprowadzony w tej sprawie, opinii biegłego z zakresu fonoskopii, wynika, iż strony dokonując czynności prawnej z 24 października 2016 roku z całą pewnością nie chciały doprowadzić do rzeczywistej sprzedaży nieruchomości powoda. Zgodnie z art. 535 § 1 k.c., przez umowę sprzedaży sprzedawca zobowiązuje się przenieść na kupującego własność rzeczy i wydać mu rzecz, a kupujący zobowiązuje się rzecz odebrać i zapłacić sprzedawcy cenę. Celem w wypadku umowy sprzedaży jest zatem nabycie prawa lub innej korzyści majątkowej przez dokonującego przysporzenia, czyli zwiększenie jego aktywów (causa obligandi vel acquirendi). Jak natomiast wynika z opinii biegłego, która obrazuje przebieg rozmów między zainteresowanymi podczas spotkania u notariusza D. W. (2), przyczyną zawarcia umowy nie była chęć dokonania „czystego” przysporzenia majątkowego, a zabezpieczenie długu, który obciążał powoda.

Biegły w sposób wiarygodny odtworzył zapis rozmów, które przed podpisaniem aktu notarialnego toczyły się pomiędzy piątką mężczyzn, w tym powodem i pozwanym. Bez znaczenia była okoliczność, iż biegły zidentyfikował, także głos jednej kobiety, albowiem nie udało się odtworzyć istotnych z punktu widzenia postępowania wypowiedzi tej osoby. Trzeba też zaznaczyć, iż biegły w sposób pełny, wyczerpujący i logiczny uzasadnił swoją opinię oraz kategorycznie stwierdził, iż z bardzo dużym prawdopodobieństwem można przyporządkować poszczególne wypowiedzi do konkretnych osób.

Sąd dysponując takim materiałem dowodowym ustalił, że przed 24 października 2016 roku M. K. próbował przesunąć termin spłaty zadłużenia. Wówczas jego wierzycielem był S. O., z którym 17 marca 2016 roku podpisał umowę przedwstępną sprzedaży. Powód skontaktował się z J. P. (1), która znalazła dla niego kolejnego „inwestora”. Mężczyzna ten zadzwonił do powoda i przedstawił się jako (...). Z okoliczności sprawy i dowodu z opinii fonoskopijnej wynika, iż był to S. Z.. Mężczyźni umówili się na spotkanie do notariusza w P., przed którym powód wiedział jedynie, iż jego dług ma się zwiększyć do 205.000 zł.

Podczas spotkania u notariusza, poza rejentem i kobietą, było obecnych 5 mężczyzn, powód, pozwany, S. Z., S. O. i A. H.. Wszyscy z nich mieli „do odegrania” w tej sprawie pewną rolę. Mianowicie każdy z nich, poza powodem, trudnił się zdaniem Sądu „inwestowaniem” swoich środków na wysoki, lichwiarski procent poprzez ich pożyczanie osobom fizycznym lub spłatę ich długów i w ten sposób wstępowali w miejsce poprzedniego wierzyciela. Mechanizm ten był uzupełniony o przymuszenie dłużnika, ażeby ten ustanowił prawnorzeczowe zabezpieczenia na należącej do niego nieruchomości, ewentualnie zobowiązał się przedwstępnie do jej sprzedaży, ostatecznie przeniósł na rzecz zainteresowanego wierzyciela własność nieruchomości, z czym mieliśmy do czynienia w tej sprawie.

Z zapisów spotkania odtworzonego przez biegłego W. M. wynika, że osobą, która wiodła prym w tych rozmowach był S. Z.. Co prawda mężczyzna ten na żadnym etapie tej sprawy nie posiadał statusu wierzyciela powoda to jednak

zawodowo trudnił się poszukiwaniem osób zadłużonych i proponowaniem im rozwiązań sytuacji, w której się znaleźli. Podobną działalność prowadził świadek A. H.. Jak wynika z opinii, to świadek S. Z. przedstawiał powodowi warunki umowy, którą ten miał zawrzeć z pozwanym, nie krył się z tym, iż warunki te zostały zmienione w porównaniu do ustaleń dokonanych ze świadkiem J. P. (1), mówił powodowi, iż w każdej chwili może się wycofać, jednak nie ma możliwości negocjować umowy i może ją zawrzeć na takich warunkach lub wcale:

- „Nikt P. nie wprowadził w błąd, czy inaczej przekazał. Natomiast z naszej strony może P. się wycofać. My żadnymi kosztami P. nie obciążamy. To co z klientem to jest nasza sprawa, a co do tego, P. którzy przyjechali z P. razem z G. wyjaśniono. I tak to niestety, tak się pracuje, jeżeli P....”;
- „finansowanie w tej branży tak to działa”;
- „już P. mówiłem przecież, że nie zrobimy niczego, czego P. oczekuje. Czyli nie będzie wzmianki w dziale III rozliczeniowym o prawie do odkupu, nie będzie to uwzględnione w akcie. Ma P. termin do końca kwietnia. Może P. uwierzyć, nie musi P., bo się nie znamy. Niech P. sobie pomyśli, że jeżeli ja bym podpisywał każdą umowę, kupował i mówił, że okay, jest pół roku i na drugi dzień wchodził i zabierał ludziom domy.. to po pierwsze. Bo tak się nie robi.”

Z tych zapisów wynika bezpośrednio, iż umowa z 24 października 2016 roku została zawarta w związku z sytuacją, w której znalazł się powód i częściowo wyimaginowanymi długami, które miały go obciążać. O tym, iż nie była to wcale sprzedaż świadczy również kolejna wypowiedź S. Z.:

- „P. widzi, jaką kwotę mam do zarobienia, sto sześćdziesiąt, dwieście trzydzieści pięć? Tak? W zupełności to każdemu wystarcza. I tyle. Nie ma tu żadnych ceregieli i albo P. się zdecyduje, jeśli P. chce pomyśleć sobie, przeanalizować, proszę bardzo”.

Zatem świadek i osoby biorące udział w czynności chciały zarobić na tej umowie, ich zamiarem nie było uzyskanie własności nieruchomości, dokonanie przesunięcia majątkowego w zamian za własne świadczenie w postaci zapłaty ceny.

Na podstawie opinii biegłego można też ustalić rzeczywisty zamiar, który przyświecał stronom, w tym przede wszystkim pozwanemu przy zawarciu umowy. Pozwany S. W. powiedział mianowicie, że „potem przez pół roku ma pan prawo... kupić od P.”. Zatem sam „kupujący” przewidywał już przed zawarciem umowy, iż własność nieruchomości przechodzi na niego do pewnego czasu, mianowicie powód miał pół roku na spłatę swojego długu, który był określony wówczas na kwotę 235.000 zł, czyli na wartość ceny wskazanej potem w akcie notarialnym. Skoro zatem strony uzgadniały przed podpisaniem umowy warunki, jakie powód musi spełnić, ażeby nieruchomość znów ostała przeniesiona na niego i termin, w którym powinien je spełnić, to nie można mówić tu o zamiarze zawarcia umowy sprzedaży. Cel umowy był inny, strony dokonały ustnych uzgodnień, które umożliwiały zwrotne przeniesienie nieruchomości. Potwierdzają to słowa świadka S. Z., który powiedział, że „4 maja albo odkupuje P. od nas, jeżeli .. kredyt... będzie w toku umowa przedwstępna, a to że termin jest na 2 tygodnie później. Dla P. nie ma żadnych kosztów, bo wiemy, że co się dzieje tak?”.

Z kolei świadek S. Z. miał przygotowany dla powoda także „plan awaryjny”: „Jeżeli P. uzna, że niestety nie będzie P. w stanie, przedłużyć, zakładając u nas i zakładając, że nie znajdzie P. własnych środków i nie będzie P. miał kredytu, to żeby ocalić cokolwiek z tego, co jeszcze P. ma w tym, najlepszym rozwiązaniem jest sprzedaż, ponieważ to co sprzedamy, to strzelam, sprzedamy za 350 czy 400 albo nie wiem ile wynosi. Coś jest warte tyle ile ktoś chce zapłacić, tak? Ustalmy hipotetycznie wersję 400 minus 235 to mamy 165. Jedną rzecz, którą musimy zabrać z tej kwoty to 19 % podatku, który P. W. będzie musiał zapłacić. Niestety. Reszta jest P.. Przyjeżdża P. tak samo na akt i zabiera P. gotówkę (...) jeżeli P. nie wykona żadnego ruchu, to tak naprawdę 5 maja możemy tam przyjść i mieszkać. Z czego P. sobie zdaje sprawę. Bo my staniemy się właścicielami, gdyby P. się nie wywiązał (...”).

Jednocześnie pozwany i osoby biorące udział w czynności musiały sobie zdawać sprawę z położenia, w którym znalazł się powód. M. K. podczas spotkania mówił, że

- „Mnie nie chodzi o to, tylko że generalnie zostało źle przedstawione i Pani J. zachowała się naprawdę, nie”,
- „ja zostałem w tej chwili.. przez Panią podstawiony pod ścianą. Bo szczerze powiem, gdyby mi to powiedziała tydzień temu, jak się z nim umawiała”,
- „to miałem inną możliwość. Miałem inne możliwości i po prostu, powiedziała 200 tysięcy 203 tysiące. Rozumie P.? I dlatego przystałem. Wczoraj w sobotę”,
- „mi ręce opadły”,
- „I w dniu, kiedy już było za późno, tak, to nagle z 203 zrobiło się 230, a teraz siadamy i jest 235. I niech P. powie, co mam zrobić w takim układzie?”,
- „się dowiedziałem 230, to mnie ścięło z nóg, ale mówię jestem pod murem, trudno, a teraz przy ... teraz P. mi mówi 235”,
- „rozumiem, że mogę zaufać bo.. nic mi nie pozostało na tę chwilę”.

Z sytuacji pozwanego znakomicie zdawał sobie sprawę S. Z., który powiedział, że „Domyślam się, że P. to jest między młotem a kowadłem”. Z przebiegu spotkania co prawda wynika, iż pozwany rzadko zabierał głos, jednakże nie mogły ujść jego uwadze wypowiedzi innych uczestników rozmowy, które wskazywały na przymusowe położenie w jakim znalazł się powód. Zresztą sam pozwany od czasu do czasu wtrącał podczas rozmowy pewne wypowiedzi, które świadczą, o tym, iż doskonale orientował się o przyczynach spotkania i jego celu, którego zresztą był beneficjentem. Nawet gdyby dać wiarę depozycjom pozwanego, iż nie zdawał sobie sprawy z sytuacji, w której znalazł się M. K., to należy je ocenić przez pryzmat rażącego niedbalstwa. Zdaniem Sądu w sytuacji, w której 5 mężczyzn spotyka się u notariusza, wyłącznie jeden z nich zbywa nieruchomości i tylko jeden jest nabywcą, jednocześnie rozmawia się o poprzednich długach powoda, nadto nabywca robi przelew innemu wierzycielowi powoda, to nie sposób uwierzyć pozwanemu, iż nie zdał sobie sprawy z działania mechanizmu, którego sam by uczestnikiem, a który miał prowadzić do zawarcia umowy o przewłaszczenie na zabezpieczenie.

Jakkolwiek dla ważności czynności prawnej – umowy sprzedaży nie wymaga się, ażeby cena została uiszczona podczas zawarcia umowy, to jednak Sąd miał także na uwadze dokonując oceny czynności na punktu widzenia art. 83 k.c., iż pozwany nie wykazał, ażeby uiszczono jakiegokolwiek środki ponad kwotę 139.000 zł, którą spłacił powoda do S. O.. W tym zakresie Sąd za niewiarygodny uznał wtórnik wydruku bankowego przedstawiony przez stronę pozwaną (k. 569). Przede wszystkim jednak z okoliczności sprawy i opinii biegłego z zakresu fonoskopii wynika, że pozwany nie miał zamiary uiścić nic więcej, niż 139.000 zł tytułem spłaty długu i w ten sposób wejść w miejsce dotychczasowego wierzyciela powoda. Z zarejestrowanych wypowiedzi wynika, że dług M. K. zwiększył się do 235.000 zł, i po upływie półrocznego terminu (koniec został wyznaczony na 4 maja 2017 roku), powód mógł spłacić dług i odzyskać dom, lub „ostatecznie” stracić jego własność, ewentualnie, jeżeli udałoby się nabywcy zbyć nieruchomości doszłoby do wtórnego rozliczenia między stronami.

Nie ulega wątpliwości, a co wynika z dokumentu – umowy sprzedaży z 24 października 2016 roku, iż strony nie zawarły w niej żadnych postanowień na temat określenia celu przewłaszczenia (causa zabezpieczenia) oraz zastrzeżenia o zwrotnym przeniesieniu prawa własności na przywłaszczającego przez wierzyciela w przypadku spłaty zobowiązania. Z punktu widzenia umowy o przewłaszczenie na zabezpieczenie akt notarialny zawierał jedynie klauzulę przenoszącą własność nieruchomości, wskazano jednak inną kauzę tej czynności, mianowicie odpłatne przysporzenie majątkowe na rzecz pozwanego. Z tego powodu umowa ukryta pod pozorem dokonania sprzedaży, jako sprzeczna z prawem, tj. art. 157 i 158 k.c. jest nieważna, dlatego nie doszło do skutecznego przeniesienia własności.



Jak wynika z przepisu art. 83 § 1 k.c. ważność umowy ukrytej ocenia się według właściwości tej czynności. Jak wskazano wyżej, do essentialia negotii umowy o przewłaszczenie nieruchomości na zabezpieczenie należą: określenie celu przewłaszczenia i zastrzeżenie o zwrotnym przeniesieniu prawa własności na przywłaszczającego przez wierzyciela w przypadku spłaty zobowiązania. Zgodnie natomiast z art. 157 § 2 k.c., jeżeli umowa zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości została zawarta pod warunkiem lub z zastrzeżeniem terminu, do przeniesienia własności potrzebne jest dodatkowe porozumienie stron obejmujące ich bezwarunkową zgodę na niezwłoczne przejście własności. Z kolei w myśl art. 158 k.c. forma aktu notarialnego dotyczy także umowy przenoszącej własność, która zostaje zawarta w celu wykonania istniejącego uprzednio zobowiązania do przeniesienia własności nieruchomości; zobowiązanie powinno być w akcie wymienione.

W omawianym wypadku forma aktu notarialnego została zachowana dla innej czynności prawnej, tj. pozornej umowy sprzedaży nieruchomości, i nie może być użyzona dla ukrytego oświadczenia woli tj. przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie wierzytelności, gdyż ustawodawca w art. 83 § 1 zdanie drugie k.c. uzależnił jego ważność od tego, czy dyssymulowana czynność prawna, np. przewłaszczenia, odpowiada wszystkim dalszym wymaganiom, wynikającym z przepisów bezwzględnie obowiązujących, a więc także od tego, czy została zawarta w wymaganej formie. Wprawdzie obydwie czynności – pozorna i ukryta – dotyczą tych samych podmiotów i tej samej nieruchomości, niemniej dokonane przez strony ukryte oświadczenie woli o przewłaszczeniu na zabezpieczenie nie zostało wyrażone z zachowaniem formy ad solemnitatem (por. m.in. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 października 2001 r., V CKN 631/00, OSN 2002, nr 7-8, poz. 91, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 9 grudnia 2011 r., III CZP 79/11, OSNC 2012/5/74). W umowie tej (akcie notarialnym), nie ujawniono bowiem ani celu przewłaszczenia, ani zastrzeżenia o zwrotnym przeniesieniu prawa własności na przywłaszczającego przez wierzyciela w przypadku spłaty zobowiązania.

Z tych przyczyn Sąd uznał, iż umowa z 24 października 2016 roku była nieważna ze skutkiem ex tunc i wobec tego ziściły się przesłanki określone w art. 10 ust. 1 u.k.w.h. warunkujące skorygowanie treści wpisu w księdze wieczystej.

Abstrahując od powyższych rozważań, nawet gdyby uznać, iż zamiarem stron nie było zawarcie ukrytej umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie, to umowa sprzedaży i tak winna zostać uznana za nieważną z powołaniem na przepis art. 388 k.c.

Zgodnie z art. 388 k.c. (w brzmieniu z 24 października 2016 roku), jeżeli jedna ze stron, wyzyskując przymusowe położenie, niedołość lub niedoświadczenie drugiej strony, w zamian za swoje świadczenie przyjmuje albo zastrzega dla siebie lub dla osoby trzeciej świadczenie, którego wartość w chwili zawarcia umowy przewyższa w rażącym stopniu wartość jej własnego świadczenia, druga strona może żądać zmniejszenia swego świadczenia lub zwiększenia należnego jej świadczenia, a w wypadku gdy jedno i drugie byłoby nadmiernie utrudnione, może ona żądać unieważnienia umowy (§ 1). Uprawnienia powyższe wygasają z upływem lat dwóch od dnia zawarcia umowy (§ 2).

Konstrukcja pojęcia wyzysku jest oparta na dysproporcji majątkowej wartości wzajemnych świadczeń stron, przy czym świadczenie o wartości wyższej może być przyjęte lub zastrzeżone bądź dla kontrahenta, bądź też dla osoby trzeciej. Pozwala to na nawiązanie do zasady słuszności kontraktowej, której daje się tu priorytet przed zasadą pewności obrotu i stabilności umowy. Przejawiają się w tym zarazem ekonomiczny element i racja unormowania (ekwiwalentność świadczeń). Do oceny wspomnianej dysproporcji wartości świadczeń właściwa jest chwila zawarcia umowy, przy czym dysproporcja musi być rażąca, co w razie sporu oceni sąd według kryteriów obiektywnych (wartość rynkowa – por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 27 października 2004 r., I ACa 530/04, OSA 2005, z. 9, poz. 37). W literaturze można spotkać poglądy nawiązujące w tej kwestii do kategorii pojęciowej pokrzywdzenia o ponad połowę wartości (laesio enormis), jednakże trzeba sądzić, że określenie „rażący” powinno dopuszczać wykładnię bardziej elastyczną, nieabstrahującą także od innych elementów sytuacji objętej rozstrzygnięciem.

Ustalenie istnienia najbardziej nawet rażącej dysproporcji świadczeń nie wystarcza do zakwalifikowania przypadku jako wyzysku, nie można bowiem wykluczyć, że po stronie osoby zawierającej niekorzystną dla siebie umowę zachodzi w tej kwestii motywacja szczególna (np. wola obdarowania, chęć tzw. rewanżu, chęć szybkiego pozbycia się przedmiotu choćby za pół ceny). Z tej przyczyny równocześnie z przesłanką obiektywną ustawa wskazuje trzy

przesłanki subiektywne, jakich istnienia (alternatywnie) wymaga się dla kwalifikacji wyzysku: przymusowe położenie, niedołęstwo lub niedoświadczanie drugiej strony.

Element subiektywny w konstrukcji wyzysku wiąże się z motywacją moralną unormowania. Chodzi mianowicie nie tylko o fakt pokrzywdzenia jednej ze stron, ale zarazem o to, ażeby druga strona (wyzyskujący) była świadoma tego, że zgoda partnera na niekorzystne dla niego warunki umowy jest następstwem jego niedołęstwa lub niedoświadczania albo wynikiem szczególnej sytuacji, w jakiej się znalazł („przymusowe położenie” – co do tej przesłanki zob. np. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 8 października 2009 r., II CSK 160/09 i z dnia 14 stycznia 2010 r., IV CSK 432/09, OSP 2011, z. 3, poz. 30). Świadomość istnienia takich właśnie uwarunkowań wyrażenia woli (zgody) pokrzywdzonego przy zawarciu umowy pozwala na negatywną ocenę zachowania wyzyskującego (zachowanie naganne). Nie byłoby zatem wystarczające stwierdzenie samego istnienia powyższych uwarunkowań po stronie pokrzywdzonego, gdyby nie dało się przyjąć, że były one znane drugiej stronie.

Zdecydowanie przeważające w judykaturze jest obiektywne rozumienie „przymusowego położenia” strony umowy, na gruncie art. 388 § 1 k.p.c. Strona musi zatem rzeczywiście znajdować się w takiej sytuacji majątkowej, zdrowotnej lub rodzinnej, że czuje się „zmuszona” do zawarcia umowy niekorzystnej, a jednocześnie brak jej zawarcia wywarłby dla strony skutki realnie jeszcze gorsze. Odpowiada to standardom zachowania przez stronę należytej staranności, przy jednoczesnym wykorzystaniu w złej wierze przez kontrahenta jej trudnej sytuacji. Natomiast wyrażane incydentalnie stanowisko wiążące stan „przymusowego położenia” z własnym, subiektywnym przekonaniem strony o tym, że zawarcie umowy nieekwiwalentnej jest konieczne, wydaje się słuszne w tych sytuacjach, gdy nie można wprawdzie przyjąć, że absolutnie ona nie mogła określonej umowy nie zawrzeć, jednakże postawa jej kontrahenta wykorzystującego przeświadczanie o istnieniu „przymusowego położenia” jest na tyle oczywista, że utrzymanie powstałego stosunku zobowiązaniowego byłoby ewidentnie nie do przyjęcia.

W niniejszej sprawie ustalono, iż:

- 24 października 2016 roku M. K. i S. W. zawarli umowę nazwaną umową sprzedaży nieruchomości za cenę 235.000 zł,
- 139.000 zł stanowiącej część ceny kupujący, za zgodą M. K., uiszczył bezpośrednio przelewem na rachunek bankowy S. O.,
- 95.000 zł zgodnie z § 4 pkt 2 umowy miało zostać uiszczone na rzecz sprzedającego gotówką, jednakże było to oświadczenie pozorne, kupujący nigdy nie miał zamiaru rozliczyć się z tej części ceny, a sprzedawca o tym wiedział i akceptował to, albowiem był to warunek podpisania aktu notarialnego przez S. W.,
- wartość nieruchomości według stanu i cen z 24 października 2016 roku wynosiła 287.700 zł, co Sąd ustalił na podstawie opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego.

W ocenie Sądu w niniejszej sprawie mieliśmy do czynienia z rażącą dysproporcją wartości wzajemnych świadczeń wynikających z umowy sprzedaży. Co prawda gdyby przyjąć, iż ustalona przez strony cena nieruchomości to 235.000 zł, tak jak zostało wpisane w umowie, to stanowiłoby to około 80 % rzeczywistej wartości rynkowej nieruchomości powoda. Wówczas nie można by mówić o rażącej dysproporcji, albowiem sam biegły na rozprawie wskazywał, iż wahania w przypadku tzw. transakcji wymuszonych mogą sięgać 30 % poniżej realnej wartości nieruchomości.

Należy jednak mieć na uwadze, że pozwany nigdy nie miał zamiaru wywiązać się z zapisów umowy dotyczących zapłaty reszty ceny. Powód wiedział o tym w chwili zawarcia umowy, a jego zgoda, czy wiedza o takiej sytuacji była niejako warunkiem tego, ażeby do podpisania umowy doszło. Poza tym należy mieć na względzie, o czym pozwany wiedział lub przy zachowaniu należytej staranności powinien wiedzieć, że dług powoda z tytułu udostępnionego mu kapitału pożyczek wynosił około 45.000 – 47.000 zł. Tymczasem świadczenie, które spełnił pozwany, zwalniając powoda z długu względem S. O. wynosiło 139.000 zł, było zatem ponad trzykrotnie wyższe. Innymi słowy, chcąc zobrazować tę sytuację można powiedzieć, iż powód zgodził się sprzedać swoją nieruchomość wartą 287.700 zł, według zapisów

umowy za 235.000 zł, a dostał do ręki jedynie około 45.000 – 47.000 zł na wcześniejszym etapie sprawy. Pozostała część ceny zastrzeżona w umowie została przeznaczona na pokrycie nieustalonych bliżej innych kosztów związanych z obsługą pożyczek, tj. odsetek, prowizji lub innych opłat związanych z udzieleniem pożyczki. Jednocześnie kwota 45.000 – 47.000 zł równa się około 16 % realnej wartości nieruchomości na dzień 24 października 2016 roku, co stanowi z całą pewnością rażącą dysproporcję wzajemnych świadczeń.

Podobnie należy podejść do trzeciego z możliwych wariantów oceny dysproporcji między wzajemnymi świadczeniami. Mianowicie faktem jest, iż pozwany uiszczył na rzecz S. O. 139.000 zł. Sąd ustalił, iż było to jedyne świadczenie realnie wykonane przez pozwanego w związku z zawarciem przez strony umowy z 24 października 2016 roku. Wartość tego świadczenia stanowi około 48 % rzeczywistej wartości nieruchomości na dzień 24 października 2016 roku, zatem również spełnia przesłankę obiektywną z art. 388 § 1 k.c.

Nadto jak wskazano wyżej, powód znajdował się w przymusowym położeniu, a pozwany winien sobie z tego zdawać sprawę w okolicznościach tej sprawy. Sekwencja zdarzeń w tej sprawie była taka, że powód zawarł umowę pożyczki z J. W. (1), albowiem musiał poszukiwać finansowania zadłużenia, które powstało w wyniku wypadku drogowego i nie wykonania przez powoda jako przedsiębiorcę wcześniejszych zobowiązań. Warunki zawartych przez powoda z J. W. (1), a następnie z L. D. umów pożyczek nie były bliżej określone, M. K. była znana jedynie kwota pożyczki, kwota, którą miał zwrócić, termin spłaty, nadto ustanowione zabezpieczenie w postaci hipoteki. Powód nie zebrał środków koniecznych do spłaty pożyczki, zatem jego dług zbyto, jednocześnie znacznie się on powiększył. Mechanizm ten następnie powtórzono kolejny raz, zaś czwarta z zawartych umów dotyczyła już sprzedaży nieruchomości powoda i została zaskarżona niniejszym powództwem. Jak już wskazano, powód 2 kwietnia 2015 roku zawarł pierwszą umowę w tej sprawie z J. W. (1), otrzymał od niego łącznie około 30.000 zł, następnie od kolejnych „wierzycieli – inwestorów” otrzymał jeszcze około 10.000 – 12.000 zł i 5.000 zł. Półtorej roku później, 24 października 2016 roku, doszło do sytuacji, iż powód musiał zbyć de facto nieodpłatnie swoją nieruchomość, wartą wówczas 287.700 zł. M. K. znalazł się w spirali zadłużenia, zaś jego położenie było bezwzględnie wykorzystywane przez działających na rynku lichwiarzy, którzy udzielali pożyczek na nieznanych warunkach, zabezpieczając jedynie swój interes. Dobrze to obrazuje działanie poszczególnych „inwestorów” w tej sprawie, którzy potrafili zadbać o swój interes i sporządzić umowy zabezpieczające (np. przedwstępne sprzedaży nieruchomości, czy ustanowienia hipoteki), natomiast na piśmie nie określono, na czym polega ich zobowiązanie, co składa się na sumę udzielonej powodowi pożyczki, jakie odsetki i dalsze opłaty zastrzeżono itp. Dług M. K. stale rósł, nie wiadomo dlaczego powiększał się o takie, a nie inne kwoty, nadto powód nie mógł liczyć na jakąkolwiek lojalność i uczciwość swoich kontrahentów, co dobrze obrazuje ostatnia umowa. Przed jej podpisaniem powód był przekonany, iż jego zadłużenie wzrośnie do 203.000 zł. Kiedy stanął się u notariusza następnego dnia okazało się, iż dług wynosi już 235.000 zł. M. K. zwrócił na to uwagę, jednak po prostu uciszono go mówiąc, że albo przystępuje do umowy na tych warunkach, albo „nic z tego nie będzie”. Pozwany zdawał sobie z tego wszystkiego sprawę, albowiem był obecny podczas całej rozmowy, która miała miejsce 24 października 2016 roku w kancelarii notarialnej w P.. Nawet jeżeli S. W. wyszedł na chwilę uiszczyć przelew na rzecz S. O., to trwało to zapewne chwilę i doszło do tego, kiedy już S. Z. „sprowadził na ziemię” powoda mówiąc, iż nie ma żadnego wyboru i nie może negocjować warunków umowy.

Dlatego też Sąd uznał, iż S. W. zdawał sobie sprawę, że powód działa w warunkach przymusowego położenia. Z tych przyczyn należy uznać, iż doszło do wyzysku powoda, który w zamian za przeniesienie na pozwanego własności nieruchomości wartej 287.700 zł otrzymał w toku całej sprawy świadczenie w wysokości około 45.000 – 47.000 zł.

Jednocześnie zdaniem Sądu powodowie przysługiwało roszczenie o unieważnienie umowy na podstawie art. 388 § 1 k.c. Zgodnie ze stanowiskiem wyrażonym w wyroku Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z 3 lipca 2013 r. (I ACa 456/13, LEX nr 1362786), określona w przepisie art. 388 § 1 k.c. sekwencja roszczeń nie statuuje obowiązku dla powoda zgłoszenia roszczenia wyrównawczego. Nie przewiduje również ujemnego skutku w postaci automatycznego oddalenia powództwa. O możliwości zmiany treści zobowiązania należy rozstrzygać mając na względzie także skutki orzeczenia – to czy będzie ono mogło być zrealizowane i jego wykonanie nie spowoduje większych szkód niż korzyści.

Nie ma bowiem sensu ustalanie obowiązku świadczenia, o którym z góry wiadomo, że nie zostanie zrealizowany (np. podwyższanie świadczenia pieniężnego należnego od osoby niewypłacalnej).

Zdaniem Sądu powodowi przysługuje roszczenie o unieważnienie umowy przed roszczeniem wyrównawczym. Przemawiają za tym racje związane z okolicznościami, w jakich doszło do zawarcia umowy z 24 października 2016 roku. Gdyby Sąd opowiedział się za stanowiskiem, iż pozwany powinien wyrównać jedynie świadczenie wzajemne, wówczas niejako zalegalizowałby czynność, która u swego źródła zakładała znaczące pokrzywdzenie powoda. Innymi słowy Sąd zezwoliłby na wywołanie skutków czynności, która u swego zarania była niemoralna, nieuczciwa względem kontrahenta, którym był M. K. i w rezultacie prowadziła do rażącego naruszenia jego interesów, nadto w jej wyniku doszło do utraty własności nieruchomości. Dlatego też należało uznać, iż realizacja roszczenia wyrównawczego jest nadmiernie utrudniona w tej sprawie, co otwiera się dla strony powodowej możliwość wystąpienia z roszczeniem o unieważnienie umowy

Nawet, gdyby jednak uznać, iż umowa z 24 października 2016 roku nie miała charakteru pozornego, była ważna i nie zachodziły w tej sprawie przesłanki do uznania, iż doszło do wyzysku powoda, to umowę tę należało i tak uznać za nieważną ze względu na jej sprzeczność z zasadami współżycia społecznego (art. 58 § 2 k.c.).

Przez zasady współżycia społecznego rozumie się na ogół obowiązujące w stosunkach między ludźmi reguły postępowania, które za podstawę mają uzasadnienie aksjologiczne (ocenne), a nie (prawne). Odwołują się one do powszechnie uznawanych w całym społeczeństwie lub w danej grupie społecznej wartości i ocen właściwego, przyzwoitego, rzetelnego, lojalnego czy uczciwego zachowania. Zasady te obejmują nie tylko reguły moralne, lecz także obyczajowe (por. np. Z. Radwański (w:) System prawa prywatnego, t. 2, 2002, s. 240 i n.; M. Safjan (w:) K. Pietrzykowski, Komentarz, t. I, 2008, s. 327). Szczególne znaczenie mają reguły uczciwości i rzetelności, przestrzegania dobrych obyczajów, zasad uczciwego obrotu, rzetelnego postępowania czy lojalności i zaufania. Każda ze stron umowy powinna zatem powstrzymać się od wszelkich zachowań, które świadczą o braku respektu dla interesów partnera lub wywołują uszczerbek w tych interesach. Poszczególne normy moralne stanowią zatem konkretyzacje naczelnego nakazu moralnego, opierającego się na aprobacie takiego postępowania, które jest dyktowane sprawiedliwą życzliwością wobec innych ludzi. Życzliwość ta polega na tym, że aprobuje się to, że innych spotyka jakieś dobro, a dezaprobuje się to, że niesprawiedliwie spotyka ich jakieś zło. Te podstawowe i wspólne dla wszystkich członków społeczeństwa wartości – dobro i sprawiedliwość – wskazuje preambuła Konstytucji RP. Zasadami współżycia społecznego są tylko takie reguły moralne, które mają charakter imperatywny – wyrażają żądanie określonego postępowania, mają formę nakazów postępowania moralnie aprobowanego lub zakazów postępowania moralnie dezaprobowanego. Nie stanowią natomiast zasad współżycia społecznego reguły moralne mające postać preferencji – wskazujące, jakie postępowanie byłoby szczególnie godne uznania, zastrzegające jednak, że takiego postępowania nie można wymagać.

Wskazuje się, że istnienie stanu nadużycia prawa (sprzeczność zachowania uprawnionego z zasadami współżycia społecznego lub społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa) sąd uwzględnia z urzędu, bez względu na to, czy druga strona podnosi taki zarzut; jest to bowiem w istocie ustalenie braku uprawnienia do określonego zachowania.

Ponadto wskazuje się, że ( M. Gutowski [w:] M. Gutowski (red.), Kodeks cywilny. Tom I. Komentarz. Art. 1-449 11. Warszawa, 2016., komentarz do art. 5 Kc, Legalis) każdorazowo sąd, uznając sprzeczność z zasadami współżycia społecznego, powinien ustalić, na czym ona polega (jaka konkretnie zasada została naruszona, przez kogo, w jaki sposób i na czym samo naruszenie polega, a także z jakich przyczyn). Odwoływanie się, zwłaszcza ogólne, do klauzul generalnych czy wartości przez nie chronionych może prowadzić do niedopuszczalnej arbitralności w stosowaniu prawa, co z kolei owocowałoby naruszeniem zasady praworządności w demokratycznym państwie prawnym i podważeniem zasady pewności obrotu, która w gospodarce rynkowej przedstawia olbrzymie znaczenie.

Trzeba pamiętać, iż art. 58 § 2 k.c. zapobiega nieakceptowanej przez system prawny sprzeczności między treścią norm postępowania ustanowionych na podstawie zasady autonomii woli przez czynności prawne, a treścią przyjętych w społeczeństwie zasad moralnych. Negatywna ocena czynności prawnej może być ukształtowana tylko po dokonaniu

oceny moralnej jej treści lub celu. Nieważność takiej czynności następuje tylko przez odwołanie się do ogólnie przyjętej w kulturze naszego społeczeństwa zasady, że prawo nie może tolerować stosunków prawnych, które pozostawałyby w kolizji z powszechnie akceptowanymi wartościami.

W ocenie Sądu zachowania, które były udziałem pozwanego, a które wykazała strona powodowa należy z całą pewnością uznać za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, naruszały one bowiem zasady przyzwoitego, rzetelnego, lojalnego i elementarnie uczciwego zachowania w ramach zawierania umów, naruszały zatem podstawowe zasady obrotu prawnego.

Jak opisano wyżej, pozwany mając świadomość przymusowego położenia powoda, zawarł z nim umowę, która doprowadziła do rażącego pokrzywdzenia interesów M. K.. Pozwany wykorzystał w sposób skrajny sytuację, w której znalazł się powód, a która z jednej strony polegała na spirali zadłużenia, z drugiej na rażąco niekorzystnych warunkach umownych zawartych w poszczególnych umowach ujawnionych w sprawie, w tym umowie z 24 października 2016 roku. Jak ustalono, powód chcąc spłacić zadłużenie, które powstało w związku z niezawinionym przez niego wypadkiem, starał się pozyskać zewnętrzne finansowanie, które pozwoli mu zrealizować swoje zawodowe zobowiązania. Działal zatem w dobrej wierze, chcąc wywiązać się z przyjętych na siebie obowiązków. Wobec trudności w pozyskaniu środków na rynku zinstytucjonalizowanych podmiotów kredytowych udał się po pomoc do działających na rynku osób fizycznych, które jak się okazało udzielały pożyczek na tzw. wysoki procent (lichwa). Pierwszym pożyczkodawcą był J. W. (1), który udzielił powodowi pożyczki w wysokości około 30.000 zł, zaś do zwrotu było wówczas 47.120 zł. Co istotne J. W. (1) znając trudności powoda z wykonaniem umowy doprowadził do zbycia długu M. K. na rzecz L. D.. Kolejny wierzyciel powoda zwiększył w sposób wirtualny dług M. K. do kwoty 86.210 zł, przy czym udzielił powodowi świadczenia w kwocie 10.000 – 12.000 zł. Mechanizm ten zadziałał po raz kolejny, gdy wierzycielność względem powoda nabył S. O. i domagał się od M. K. zapłaty 139.000 zł, świadcząc na jego rzecz jedynie 5.000 zł. Ostatnim ogniwem tego łańcucha był pozwany, który doprowadził do zbycia na jego rzecz nieruchomości należącej do powoda, jednocześnie niczego nie świadcząc na rzecz M. K.. Co prawda pozwany spłacił „dług” powoda w wysokości 139.000 zł do rąk S. O., ale trzeba zastrzec, iż de facto nie wiadomo co, na to zadłużenie się składało. Przyjmując, iż powód otrzymał w toku sprawy 47.000 zł, to kwota 139.000 zł nie stanowi nawet połowy tego długu. Mało tego, powód musiał jeszcze zapłacić pozwanemu dalsze 96.000 zł, jeżeli chciał odzyskać własność swojego domu, w którym mieszkali w chwili czynności żona, (...). To nie koniec, pozwany domagał się, ażeby powód za każdy miesiąc pobytu w tym domu, począwszy od października 2016 roku płacił czynsz w wysokości 3.000 zł miesięcznie.

Trudno nie uznać, iż tego rodzaju zachowanie, którego jak wskazano, ostatnim ogniwem był pozwany, jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Poszczególni wierzyciele – „inwestorzy” zawierali umowy z powodem na nieznanych mu warunkach, wykorzystując jego przymusowe położenie, nie opisując ciążących na nich obowiązków oraz nie precyzując na jakich warunkach obciążają M. K. zadłużeniem. W tym stanie trudno nawet precyzyjnie zrekonstruować treść stosunków łączących uczestników postępowania z powodem. Nie inaczej było w przypadku pozwanego. Nie ma przy tym większego znaczenia, iż S. W. nie znał precyzyjnie warunków poszczególnych transakcji, skoro po pierwsze nie znał ich sam powód, po drugie zaś pozwany winien się liczyć z przymusowym położeniem sprzedającego, o ile co jest wysoce prawdopodobne, znał je. Stopień pokrzywdzenia powoda oraz dysproporcja wzajemnych świadczeń przesądzają, iż umowa z 24 października 2016 roku winna zostać uznana za sprzeczną z zasadami współżycia społecznego, a w konsekwencji za nieważną.

Jednocześnie należy wskazać, iż nieekwiwalentność świadczeń wzajemnych stron umowy, jeśli ma charakter rażący i wiąże się z pokrzywdzeniem strony „słabszej”, może stanowić samoistną przesłankę stwierdzenia nieważności umowy z uwagi na sprzeczność z zasadami współżycia społecznego (art. 58 § 2 k.c.), bez względu na to, czy równolegle umowa ta mogłaby zostać wzruszona z uwagi na wyzysk (art. 388 § 1 k.c.). Zakresy art. 388 k.c. i 58 k.c. mogą się bowiem krzyżować, zaś obiektywna, bezwzględna nieważność umowy ma „pierwszeństwo” przed możliwością jej względnego wzruszenia (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 13 stycznia 2005 r., IV CK 444/04, LEX nr 177233; z dnia 18 marca 2008 r., IV CSK 478/07, LEX nr 371531; z dnia 14 stycznia 2010 r., IV CSK 432/09, LEX nr 564991). Dlatego nawet,

gdyby uznać, iż w sprawie nie zachodziły przesłanki do unieważnienia umowy na podstawie art. 388 § 1 k.c., to z całą pewnością zdaniem Sądu podstawę taką stanowi przepis art. 58 § 2 k.c.

Natomiast podstawy do stwierdzenia nieważności umowy z 24 października 2016 roku nie stanowił przepis art. 84 § 1 k.c.

Pełnomocnik powoda dołączył do pisma z 22 sierpnia 2018 roku oświadczenie M. K., w treści którego wskazał, iż uchyła się od złożonego podczas spotkania z radcą prawnym W. L. w siedzibie jego kancelarii w G. przy ulicy (...) w dniu 26 lipca 2018 roku oświadczenia woli w zakresie dobrowolnego wyprowadzenia się z nieruchomości położonej w G. przy ulicy (...). M. K. wskazał, iż oświadczenie złożone 26 lipca 2018 roku o którym mowa zostało złożone przez niego pod wpływem bezprawnej groźby majątkowej o której mowa w art. 87 k.c. Tym samym należy uznać, iż oświadczenie to nie dotyczyło bezpośrednio umowy z 24 października 2016 roku. Nawet jeżeli dojść do przeciwnych wniosków, to oświadczenie to i tak zostało złożone po upływie rocznego terminu określonego w art. 88 § 2 k.c.

Biorąc powyższe pod uwagę Sąd orzekł, jak w punkcie I wyroku na podstawie art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece w związku z powołanymi wyżej przepisami k.c.

O kosztach procesu Sąd orzekł w punkcie drugim wyroku, na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sporu. Powód wygrał postępowanie w całości. Na koszty procesu, które poniósł złożyły się: część opłaty sądowej od pozwu w wysokości 1.000 zł, wynagrodzenie pełnomocnika procesowego w osobie radcy prawnego w wysokości 10.800 zł oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17,00 zł i uiszczona zaliczka w kwocie 2.000,00 zł. Wynagrodzenia pełnomocnika procesowego ustalone zostało ustalone na podstawie § 2 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2018 roku, poz. 265), jednakże z uwagi na liczbę rozpraw, w których brał udział pełnomocnik powoda, tj. 11 posiedzeń jawnych, Sąd zdecydował się podwyższyć wynagrodzenie należne pełnomocnikowi. Sąd uznał, że udział pełnomocnika powoda w rozprawie przyczynił się do lepszego wyjaśnienia sprawy, jednocześnie większość z tych posiedzeń trwała wiele godzin i przeprowadzono na nich szeroko zakrojone postępowanie dowodowe (poza jednym z 11 z terminów rozprawy). Dlatego Sąd postanowił przyznać za każdą z 10 rozpraw, w których brał udział pełnomocnik powoda i na których prowadzono postępowanie dowodowe lub wygłoszono ostateczne stanowisko przed zamknięciem rozprawy, dodatkowo po 200 zł za każde z posiedzeń, łącznie 2.000 zł i o tę kwotę na podstawie przepisu § 15 ust. 3 pkt 1, 3 i 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku powiększono należne mu wynagrodzenie.

W punkcie trzecim wyroku Sąd zasądził od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego Gdańsk – Południe w Gdańsku kwotę 19.818,78 zł tytułem zwrotu kosztów sądowych, zgodnie art. 83 w zw. z art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz. U. z 2020 roku, poz. 755 zew zm.), na którą składała się nieuiszczona część opłaty sądowej od pozwu wysokości 10.750 zł i niepokryte wydatki związane z wynagrodzeniem biegłych w wysokości 6.411,13 zł oraz zwrot wydatków związanych ze stawiennictwem świadków D. W. (2) i S. Z. w sądzie w wysokości 657,65 zł.

sędzia Marcin Stachowicz