

**Sygn. akt** IV Kp 28/16

(Prok. Rej. w Tarnowskich Górach - 3 Ds. 502/15)

## POSTANOWIENIE

Dnia 21 marca 2016 roku

**Sąd Okręgowy w Gliwicach w Wydziale IV Karnym w składzie:**

**Przewodniczący:** SSO Arkadiusz Cichocki

**Protokolant:** A. K.

**przy udziale Prokuratora** -----

**po rozpoznaniu na posiedzeniu**

**na skutek zażalenia wniesionego przez** M. B. i A. B.

**na zatwierdzone przez** prokuratora Prokuratury Rejonowej w Tarnowskich Górach **postanowienie** o odmowie wszczęcia śledztwa

**w sprawie** 3 Ds. 502/15

**na podstawie** art. 329 k.p.k., art. 437 § 1 k.p.k. w zw. z art. 465 § 1 i 2 k.p.k.

**postanawia**

utrzymać w mocy zaskarżone postanowienie.

## UZASADNIENIE

Zatwierdzonym przez prokuratora Prokuratury Rejonowej w Tarnowskich Górach postanowieniem z dnia 26 listopada 2015 r. odmówiono wszczęcia śledztwa w sprawie:

- doprowadzenia w kwietniu 2006 r. w T. do niekorzystnego rozporządzenia mieniem znacznej wartości M. B. i A. B. poprzez wprowadzenie w błąd co do zamiaru zwrotnego przeniesienia prawa własności nieruchomości w M. przy ul. (...) o wartości rynkowej 376.600 złotych, zbytej przez w/w na rzecz E. P. aktem notarialnym nr (...) z dnia 25 czerwca 2006 r., tj. o przestępstwo z art. 286 §1 k.k. w zw. z art. 294 §1 k.k. - wobec braku znamion czynu zabronionego (art. 17 § 1 pkt 2 k.p.k.),
- doprowadzenia w okresie 2010 r. i 2011 r. w T. do niekorzystnego rozporządzenia mieniem znacznej wartości M. B. i A. B., poprzez wprowadzenie ich w błąd przez E. P. i S. F., polegającego na zatajeniu wysokości rzeczywistego obciążenia hipotecznego nieruchomości w M. przy ul. (...), którego wysokość wynosiła łącznie 224.842,01 CHF (po przeliczeniu po kursie CHF z dnia 26 listopada 2015 r. - około 886 tysięcy złotych), tj. o przestępstwo z art. 286 §1 k.k. w zw. z art. 294 §1 k.k. - wobec braku znamion czynu zabronionego (art. 17 § 1 pkt 2 k.p.k.).

Odmawiając wszczęcia śledztwa co do pierwszego z tych czynów wskazano, że umowa zawarta w 2006 r. nie miała charakteru umowy warunkowej i nie zastrzeżono, że w przyszłości ma dojść do zawarcia umowy zwrotnego przeniesienia własności nieruchomości na rzecz pokrzywdzonych. W odniesieniu do drugiego z czynów wskazano, że pokrzywdzeni mieli pełną świadomość istnienia i wysokości obciążenia hipotecznego ustanowionego na nabytej nieruchomości, co wprost wynika z treści aktu notarialnego i z zeznań M. B.. To zdaniem autora zaskarżonego

postanowienia uprawnia do wniosku, że w przypadku obu czynów zaktualizowała się negatywna przesłanka procesowa z art. 17 § 1 pkt 2 k.p.k. tj. brak znamion czynu zabronionego.

Powyższe postanowienie zakwestionowali pokrzywdzeni. W złożonym zażaleniu podnieśli, że zaskarżone postanowienie zapadło przedwcześnie a jego uzasadnienie nie koreluje z przytoczonymi przez nich faktami. W przekonaniu skarżących zostali oni wprowadzeni w błąd co do faktycznej wysokości zobowiązań ciężących na nabytej przez nich nieruchomości. Zauważyli, że wpis hipoteki „jest tylko wpisem umownym” i nie odzwierciedla rzeczywistego stanu spłaty zobowiązania, które hipoteka zabezpiecza. Wysokość ta została według skarżących zaniżona przez E. P. i S. F., którzy przed podpisaniem aktu notarialnego wskazywali na znacznie niższą wysokość swoich zobowiązań wobec banku. Skarżący wskazali, że wymienione osoby przed ponownym przeniesieniem własności nieruchomości przekazali M. i A. B. informację, iż pozostająca do spłaty suma kredytu opiewa zaledwie na kwotę około 50 tysięcy złotych. W tym kontekście skarżący podnieśli, iż zupełnie niezrozumiałą jest dla nich logika wywodów uzasadnienia postanowienia odmawiającego wszczęcia śledztwa, skoro okoliczność odczytania przez notariusza aktu notarialnego, w tym poinformowanie o istniejącym obciążeniu rzeczowym nie pozwala ustalić rzeczywistej wysokości należności podlegającej spłacie z tytułu kredytu. W ocenie pokrzywdzonych odmowa wszczęcia śledztwa w chwili obecnej daje wyraz braku należytego przeanalizowania całokształtu okoliczności sprawy, czego przejawem jest m.in. niedostrzeżenie możliwości zaistnienia procedury mającego zorganizowany charakter a skutkującego udzieleniem kredytu w wysokości znacznie przekraczającej realną wartość nieruchomości. W konsekwencji podniesionych zarzutów skarżący wnieśli o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy prokuratorowi do dalszego prowadzenia.

Sąd Okręgowy zważył co następuje.

Zażalenie nie zasługuje na uwzględnienie.

Prokurator w oparciu o przeprowadzone dowody w poprawny sposób ustalił stan faktyczny wyprowadzając z poczynionych ustaleń trafne i logiczne wnioski końcowe. Sąd Okręgowy w całości podziela wnioski prokuratora przedstawione w zaskarżonym postanowieniu. Ocena zgromadzonego materiału dowodowego nie nosi cech dowolności, uwzględnia zasady prawidłowego rozumowania oraz doświadczenia życiowego. Rozstrzygnięcie w postępowaniu przygotowawczym pozostaje zatem pod pełną ochroną przewidzianą treścią przepisu art. 7 k.p.k.

Kontrola prawidłowości stwierdzenia o niedopuszczalności prowadzenia śledztwa w niniejszej sprawie - z uwagi na wystąpienie co do obu czynów negatywnej przesłanki braku znamion czynu zabronionego (art. 17 §1 pkt 2 k.p.k.) - wymaga zbadania wystąpienia znamienia czasownikowego wprowadzenia w błąd w rozumieniu art. 286 § 1 k.k. Istotnym jest przy tym podkreślenie, iż przypisanie odpowiedzialności karnej za popełnienie przestępstwa oszustwa w sposób bezwzględny wymaga, aby stan doprowadzenia innej osoby do niekorzystnego rozporządzenia własnym lub cudzym mieniem nastąpił w jeden z enumeratywnie określonych we wskazanym przepisie sposobów. Na gruncie rozpoznawanej sprawy wyeliminowanie ze stanu faktycznego działania potencjalnych sprawców polegającego na wprowadzeniu w błąd osób pokrzywdzonych, co do zamiaru zwrotnego przeniesienia własności nieruchomości (czyn I) lub co do wysokości obciążenia hipotecznego (czyn II), wyłączy zatem byt przestępstwa.

I tak, przez błąd osoby dokonującej niekorzystnej dla siebie dyspozycji majątkowej na rzecz sprawcy należy rozumieć stan rozbieżności pomiędzy obiektywną rzeczywistością, a wyobrażeniem o tej rzeczywistości lub jej odbiciem w świadomości podmiotu. Rozbieżność ta polegać może na urojeniu istnienia pewnych okoliczności lub cech stanu rzeczy, które w rzeczywistości nie występują lub na nieświadomości występujących w rzeczywistości okoliczności. Taki stan rozbieżności nie występuje w badanej sprawie.

W przypadku pierwszego z czynów, o których mowa w zaskarżonym postanowieniu, skarżący nie zaprezentowali żadnych merytorycznych argumentów podważających trafność ustaleń prokuratora. W realiach sprawy nie sposób doszukiwać się wprowadzenia w błąd w zachowaniu osób, które nabyły nieruchomość w 2006 r. Jak trafnie wskazano w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia, umowa wówczas zawarta nie zawierała warunku ani żadnego innego zastrzeżenia, z którego można byłoby wywodzić tezę, że strony uzgodniły na przyszłość zawarcie umowy

zwrotnego przeniesienia własności zbywanej wtedy nieruchomości. Zastrzeżenie warunku w umowie przeniesienia własności nieruchomości byłoby zresztą niemożliwe, jako, że wyklucza to przepis art. 157 § 1 kodeksu cywilnego, mający charakter bezwzględnie obowiązujący. Warto wreszcie wskazać, że w realiach sprawy nie sposób bronić tezy o wprowadzeniu w błąd co do zamiaru zawarcia umowy zwrotnego przeniesienia własności nieruchomości. Umowy takie zostały wszak zawarte - odpowiednio w dniu 2 marca 2010 r. – co do udziału wynoszącego 1/2 część nieruchomości (wypis aktu notarialnego, k. 4-8) oraz w dniu 1 sierpnia 2011 r. – również co do udziału wynoszącego pozostałą 1/2 część nieruchomości (wypis aktu notarialnego, k. 31-35).

Z akt sprawy wynika także, że nie ma podstaw do formułowania tezy o wprowadzeniu skarżących w błąd co wysokości rzeczywistego obciążenia hipotecznego nieruchomości. Pokrzywdzeni bowiem doskonale znali stan prawny nabywanej nieruchomości. Z treści podpisanych przez nich aktów notarialnych jednoznacznie wynika, iż nieruchomość zabezpiecza wierzytelność z tytułu udzielonego w dniu 19 kwietnia 2006 r. kredytu, a zabezpieczenie to stanowi hipoteka w kwocie 149.894,67 CHF ustanowiona na rzecz (...) Bank (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w W. Oddział 1 w B.. Zaznaczono też, że na tej nieruchomości ustanowiono hipotekę kaucyjną do kwoty 74.947,34 CHF na rzecz tego samego podmiotu celem zabezpieczenia odsetek i kosztów mogących powstać z przymusowego ściągnięcia hipoteki wpisanej pod numerem bieżącym wpisu 1. Podpisujący umowę w formie aktu notarialnego dysponowali więc wiedzą tego rodzaju - co zresztą sami przyznali - iż z własnością nieruchomości związane jest akcesoryjne ograniczone prawo rzeczowe, tj. hipoteka w oznaczonej wysokości oraz hipoteka kaucyjna do oznaczonej wysokości. Bez znaczenia pozostaje natomiast dla stwierdzenia, czy pokrzywdzeni zostali wprowadzeni w błąd, treść ustnych deklaracji formułowanych przez S. F. i E. P. a dotyczących tego, jaka część zobowiązania wobec banku pozostała do spłaty. Już treść samego zażalenia świadczy o tym, iż skarżący mają pełną świadomość co do tego, jaka jest istota wpisu hipoteki w księdze wieczystej prowadzonej dla konkretnej nieruchomości. Dopóki zobowiązanie stanowiące podstawę dla ustanowienia hipoteki nie zostanie przez dłużnika spełnione w całości, dopóty ujawniony wpis hipoteki nie zostanie wykreślony z konkretnej księgi wieczystej, a dłużnik rzeczowy musi liczyć się z realnym ryzykiem egzekwowania z przedmiotu zabezpieczenia. Nie sposób wreszcie pomijać tego, że treść aktu notarialnego precyzyjnie określała treść zobowiązania, które zabezpieczała hipoteka. Był to kredyt udzielony w 2006 roku, płatny do 2031 roku. Okres kredytowania wynosił więc 25 lat, z czego w chwili podpisywania aktu notarialnego upłynęło niespełna 4 lata, czyli mniej nawet niż 1/6 okresu kredytowania. Wręcz nieracjonalnym byłoby zakładanie, że po tak krótkim okresie kredytowania miałyby dojść do spłaty znaczącej części zobowiązania wobec banku – zwłaszcza w kontekście znanej powszechnie okoliczności, że w przypadku kredytów długoterminowych w początkowym okresie spłaca się w głównej mierze odsetki a nie kwotę zadłużenia głównego. Skarżący nie zabiegali zresztą o to, by przedstawić im informację o aktualnym stanie zadłużenia kredytowego zbywców nieruchomości. Nie domagali się też, by przed zawarciem umowy kontrahenci wyjednali w banku zgodę na zmianę wysokości hipoteki i dostosowanie jej do aktualnego stanu swojego zadłużenia. Akceptowali zatem przyjęcie odpowiedzialności rzeczowej do pełnej wysokości ujawnionej w księdze wieczystej. Nie wynika w żadnym stopniu ze zgromadzonego materiału dowodowego, by cokolwiek było dla nich niejasne przy podpisywaniu aktów notarialnych, które zresztą były im odczytywane przez notariusza przed ich podpisaniem. Podkreślić przy tym trzeba, że dokonując rozporządzenia mieniem, zwłaszcza mającym tak znaczną wartość, strony w razie jakichkolwiek wątpliwości powinny były zasygnalizować przed podpisaniem dokumentu, iż nie rozumieją zapisu wprowadzonego w akcie notarialnym w chwili dokonywania czynności prawnej. Rolą notariusza jest wszak dbałość o to, by strony czynności prawnych o szczególnej doniosłości podejmowały swoje działania z należytą świadomością ich treści i możliwych następstw. Nie ma w sprawie nawet cienia dowodu wskazującego na to, by notariusz tego obowiązku nie dopełnił. Miał Sąd na uwadze eksponowaną przez skarżących okoliczność, iż zachodziły istotne rozbieżności pomiędzy treścią dokumentu a tym, co o swoim zadłużeniu kredytowym mówili im zbywcy nieruchomości. Niezależnie jednak od tego, jakie ustne deklaracje padałyby podczas rozmów poprzedzających podpisanie umowy, zakres obciążenia hipotecznego na nieruchomości był jednoznaczny i bez żadnej trudności dostrzegalny dla każdej osoby działającej z elementarnym chociażby rozeznanieniem. Skarżący nie przejmowali zaś odpowiedzialności osobistej za zobowiązanie kredytowe zbywców a jedynie nabywali własność nieruchomości wraz z ciążącymi na niej obciążeniami o charakterze rzeczowym. Zakres tychże obciążeń został szczegółowo opisany w treści aktów notarialnych i znajdował potwierdzenie w treści wpisów zawartych w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej

dla zbywanej nieruchomości. W sytuacji, gdy osoby nabywające własność nieruchomości dysponują taką wiedzą, nie sposób twierdzić, że mogły pozostawać w błędzie co do faktu, jakie jest rzeczywiste obciążenie nieruchomości.

Reasumując, zauważyć należy, że działanie podejmowane z własnej, nieprzymuszonej woli, poprzedzone wyczerpującą informacją co do stanu prawnego nieruchomości i skutkujące nabyciem obciążonej hipoteką nieruchomości nie może powodować automatycznego przypisania odpowiedzialności karnej drugiej stronie czynności cywilnoprawnej. Nierzetelność działań podejmowanych przez uczestników obrotu cywilnoprawnego - nawet przyjmując hipotetycznie jej istnienie - odróżnić należy od działań godzących w prawo, noszących konkretne znamiona typu czynu zabronionego, a tych w niniejszej sprawie nie stwierdzono.

Na marginesie nadmienić należy, że bezprzedmiotową dla oceny prawidłowości zaskarżonego postanowienia pozostaje kwestia analizy okoliczności faktycznych sprawy pod kątem sugerowanej przez skarżących działalności zorganizowanej grupy przestępczej mającej rzekomo spowodować bezprawne udzielenie kredytu bankowego. Zawiadomienie takiego wątku w ogóle nie dotyczyło a co za tym idzie, nie było podstaw, by odnosić się do niego w zaskarżonym postanowieniu. Co więcej, ewentualne nieprawidłowości przy udzielaniu kredytu, nawet gdyby faktycznie miały miejsce, stanowiłyby jedynie działanie na szkodę banku, nie zaś na szkodę skarżących. Tym samym status pokrzywdzonego co do takiego wątku śledczego, mógłby przysługiwać bankowi a nie skarżącym, którzy stronami umowy z bankiem nie byli.

Mając na uwadze powyższe, Sąd stwierdził, iż w realiach sprawy nie ma podstaw do postawienia komukolwiek zarzutów popełnienia czynu realizującego ustawowe znamiona przestępstwa. Sąd Okręgowy w Gliwicach nie znalazł podstaw do odmiennej, aniżeli prokurator, oceny prawnej stanu faktycznego, który został ustalony prawidłowo i wyczerpująco. Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy utrzymał zaskarżone postanowienie w mocy.