

Sygn. akt II C 307/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 kwietnia 2015 roku

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

Przewodniczący: Sędzia Sądu Okręgowego Mariola Czech

Protokolant: Małgorzata Kotlarz

po rozpoznaniu w dniu 22 kwietnia 2015 r. w Rybniku

sprawy z powództwa **Prokuratora Okręgowego w Gliwicach**

przeciwko **D. S., S. B.**

o ustalenie nieważności czynności prawnej

1. ustala, iż nieważna jest umowa sprzedaży zawarta w dniu 25 października 2011 r. pomiędzy S. B. c. R. i M. (PESEL: (...)) i D. S. s. A. i K. (PESEL: (...)), zawarta w formie aktu notarialnego sporządzonego w tym samym dniu w Kancelarii Notarialnej B. B. (2) i W. G., Repertorium A numer (...), dotycząca nieruchomości położonej w miejscowości C., stanowiącej działkę numer (...), o powierzchni 0,0749 ha, objętej księgą wieczystą numer (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Rybniku;

2. nakazuje pobrać od pozwanego D. S. na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Gliwicach Ośrodka (...) w R. kwotę 20 895,00 złotych (dwadzieścia tysięcy osiemset dziewięćdziesiąt pięć 00/100 złotych) tytułem należnej opłaty sądowej, odstępując od obciążenia pozwanej S. B. kosztami sądowymi.

Sygn. akt II C 307/14

UZASADNIENIE

Prokurator Okręgowy w Gliwicach skierował przeciwko pozwanym D. S. i S. B. pozew wnosząc o ustalenie, że nieważna jest czynność prawna, dokonana pomiędzy S. B., jako sprzedającą w formie aktu notarialnego rep. A nr (...) sporządzonego w dniu 25 października 2011 r. w R. przed notariuszem B. B. (2) w postaci sprzedaży nieruchomości położonej w miejscowości C., składającej się z działki numer (...), o powierzchni 0,0749 ha, zabudowanej budynkiem mieszkalnym oraz budynkiem gospodarczym, objętej księgą wieczystą numer (...) Sądu Rejonowego w Rybniku, a D. S., jako kupującym z powodu jej sprzeczności z zasadami współżycia społecznego.

W uzasadnieniu zostało wskazane, iż Prokuratura Okręgowa w Gliwicach pod sygn. V Ds 123/12 prowadziła postępowanie przygotowawcze, które zakończyła skierowaniem aktu oskarżenia przeciwko D. S. i K. K. o popełnienie przestępstw z art. 286 § 1 kk w zw. z art. 294 § 1 kk przy zast. art. 12 kk, polegających na doprowadzeniu szeregu osób do niekorzystnego rozporządzenia własnym mieniem w postaci nieruchomości pod pozorem udzielenia pożyczek. Sprawa ta była przedmiotem rozpoznania przed Sądem Okręgowym w Gliwicach Ośrodek (...) w R. Wydział V Karny, pod sygn. akt. V K 107/13.

W toku postępowania prokuratorskiego ustalono, iż K. K. od 2011 r. współpracowała z pozwanym D. S. przy udzielaniu tzw. prywatnych kredytów hipotecznych. Mechanizm ten polegał na zakupie nieruchomości od danego sprzedającego w zamian za udzielenie mu pożyczki po podpisaniu aktu notarialnego, z zachowaniem prawa do mieszkania w nieruchomości będącej przedmiotem sprzedaży. Pożyczka, zaś miała być spłacana w ratach, pod pozorem opłaty z tytułu czynszu najmu, którą to umowę sprzedający zawierał z kupującym. Na takiej zasadzie została udzielona

pożyczka S. B., która miała przejściowe problemy finansowe. Pierwotnie pozwana pożyczyła kwotę 30 000 zł od K. K., a następnie chciała zawrzeć drugą pożyczkę na remont swojej nieruchomości na kolejne 30 000 zł. Wówczas to K. K. skierowała ją do D. S., gdyż sama nie dysponowała taką sumą środków pieniężnych.

W dniu 25 października 2011r. S. B. stawiała się w Kancelarii Notarialnej w R., gdzie podpisała akt notarialny, z którego wynikało, że dokonuje czynności sprzedaży swojej nieruchomości D. S. za cenę 400 000 zł przy czym potwierdziła, że całą należność z tytułu ceny już otrzymała od nabywcy. W rzeczywistości S. B. chciała uzyskać pożyczkę gotówkową na spłatę własnego zadłużenia. Dodała, że nie polegała na prawdzie, aby otrzymała od kupującego wskazaną kwotę w wysokości 400 000 zł. Była przekonana, że powyższa czynność miała na celu uzyskanie nowej pożyczki w kwocie 60 000 zł pod zastaw nieruchomości. Po podpisaniu umowy S. B. otrzymała od K. K. kwotę 10 000 zł, a w późniejszym okresie 50 000 zł. Natomiast od D. S. otrzymała umowę najmu, jednakże nie wyraziła zgody na płacenie czynszu w wysokości 1500 zł. Nie zawarto też z nią pisemnej umowy pożyczki o takiej wysokości, a wszystkich ustaleń dokonywano ustnie. Zapewniono ją o możliwości zwrotnego przeniesienia własności nieruchomości, a pożyczka miała zostać spłacona D. S. w ciągu 10 lat. Raty pożyczki udzielonej jej przez K. K., spłacała w wysokości 800 zł miesięcznie.

W ocenie Prokuratora analiza treści umów najmu zawartych także z innymi osobami poszkodowanymi pozwala na stwierdzenie, że zgodnie z ich treścią przedmiot najmu oddawany był najemcy do używania z przeznaczeniem na cele mieszkalne. Opłata z tytułu czynszu za wynajem miała stanowić ratę spłaty udzielonej pożyczki. Wartość czynszu nie zawierała opłat z tytułu eksploatacji, wywozu i usuwania śmieci, zużycia energii elektrycznej, ciepła i wody oraz korzystania z internetu i telefonu. Następnie czynsz był pobierany raz w miesiącu. W opisanych okolicznościach D. S. nabył od S. B. nieruchomość przy minimalnym ułamkowym wkładzie finansowym i możliwości uzyskiwania dalszych comiesięcznych świadczeń pieniężnych z tytułu czynszu najmu, których łączna wysokość przekroczyłaby trzykrotnie wartość kwotową pożyczki faktycznie udzielonej S. B.. Wyłączona też została możliwość poddania się egzekucji w sytuacji braku spłaty pożyczki wobec definitywnego przeniesienia przez sprzedających własności ich nieruchomości na rzecz D. S..

Prokurator wskazał, iż cel ułożonych przez strony stosunków prawnych całkowicie wypaczył właściwość (naturę) umowy kupna-sprzedaży, której istotą jest przeniesienie własności rzeczy ruchomej lub nieruchomości w zamian za uczciwą cenę, jak również właściwość pożyczki, której zadaniem jest czasowe skorzystanie z cudzego kapitału, nawet za wynagrodzeniem, a nie pozbawianie danej osoby dorobku życia oraz miejsca zamieszkania. Stąd cel ten zasługuje na zakwalifikowanie go jako sprzecznego z zasadami współżycia społecznego. Umowa sprzedaży zawarta na opisanych warunkach pozostaje w rażącej sprzeczności z takimi zasadami, jak uczciwość w obrocie, lojalność kontrahentów, równość stron w stosunkach obligacyjnych, wzajemne zaufanie, respekt dla interesów partnera, adekwatność zabezpieczenia roszczenia oraz sprawiedliwość kontraktowa i z tego powodu nie może być akceptowana, jako ważna czynność prawna. Prokurator podkreślił przy tym, iż konsekwencją naruszenia zasad współżycia społecznego jest nieważność czynności prawnej na podstawie art. 58 § 2 kc, którą to nieważność sąd ma obowiązek brać pod uwagę z urzędu w każdym stanie sprawy. Natomiast wady zaskarżonej czynności prawnej są na tyle istotne, że uzasadniają stwierdzenie jej nieważności w całości, albowiem nie doszłaby ona do skutku na warunkach odpowiadających ustawie, zasadom współżycia społecznego i naturze czynności (art. 58 § 3 kc).

W odpowiedzi na pozew D. S. podniósł, że nie jest prawdą jakoby za pośrednictwem osób trzecich, w tym K. K., świadomie i z premedytacją, wprowadzał w błąd osoby, od których nabył nieruchomości i zaprzeczył, że był inspiratorem działań polegających na przejmowaniu nieruchomości, nie płacąc za nie kwot ekwiwalentnych do ich wartości.

Pozwany D. S. oświadczył, iż nigdy nie zajmował się udzielaniem pożyczek prywatnych pod zastaw nieruchomości i czuje się również ofiarą całej tej sytuacji. Jego zdaniem to K. K. namawiała wiele osób, w tym pozwaną B., do składania fałszywych zeznań przeciwko niemu. Wskazał przy tym, że nigdy nie obiecywał S. B. pożyczki pod zastaw, a o pożyczce rozmawiała jedynie z K. K., która miała jej pomóc w uzyskaniu stosownych kwot pieniędzy.

D. S. stanął również na stanowisku, że zapłacił S. B. całą kwotę sprzedaży, tj. 400 000 zł jeszcze przed zawarciem aktu notarialnego, co zostało przez nią potwierdzone u notariusza, w trakcie sprzedaży nieruchomości w dniu 25.10.2011 r. Zdaniem pozwanej S. B. wiedziała, że sprzedaje mu nieruchomość, którą mogła następnie od niego wynająć, gdyż zawarli taką ustną umowę.

Końcowo zaznaczył, że w Sądzie toczy się przeciwko niemu postępowanie karne zainicjowane przez Prokuraturę Okręgową w Gliwicach, ale w żaden sposób nie przesądza to jego winy, gdyż nie zostało ona prawomocnie zakończona.

S. B. uznała żądanie pozwu.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

K. K. współpracowała z biurami pośrednictwa kredytowego. Znany był jej mechanizm udzielania tzw. prywatnych kredytów hipotecznych. Polegał on na zakupie nieruchomości od danego sprzedającego w zamian za udzielenie mu pożyczki po podpisaniu aktu notarialnego, z zachowaniem prawa do mieszkania w nieruchomości będącej przedmiotem sprzedaży. Pożyczka miała być spłacana w ratach, pod pozorem opłaty z tytułu czynszu najmu, którą to umowę sprzedający zawierał z kupującym. W roku 2011 r. nawiązała współpracę z pozwanym D. S.. Zaproponował on K. K., iż będzie wykonywać z potencjalnymi klientami wszelkie czynności wstępne, w tym zawierać umowy przedwstępne i inne formalności. Natomiast D. S. miał spotykać się z zainteresowanym pożyczkobiorcą dopiero u notariusza. Pozwany zastrzegł przy tym, iż pożyczkobiorcy, którzy będą sprzedawali swoje nieruchomości jako zabezpieczenie kredytu, mają oświadczać u notariusza, iż otrzymali cenę sprzedaży, a wypłata pożyczki nastąpi po zawarciu umowy sprzedaży nieruchomości i ujawnieniu jego osoby w księdze wieczystej, jako właściciela sprzedanej nieruchomości. Kwota pożyczki nigdy nie była tożsama z kwotą uwidocznoną w akcie notarialnym, gdyż opiewała na znacznie niższe kwoty. Taki mechanizm rzekomo miał zabezpieczać pozwanego przed niewypłacalnością pożyczkobiorców.

K. K. przystała na powyższe warunki i tym samym porozumiała się z D. S. w przedmiocie podjęcia działań mających na celu udzielanie pożyczek gotówkowych osobom fizycznym, które z uwagi na stan finansowy, istniejące zobowiązania pieniężne, zadłużenia z tytułu pobranych pożyczek i kredytów nie posiadały zdolności kredytowej. Weryfikowała ona dłużnika, nieruchomości, robiła zdjęcia, przygotowywała niezbędne dokumenty. Podczas wstępnych rozmów K. K. przedstawiała zainteresowanym warunki, na jakich pożyczka może zostać udzielona i opisywała mechanizm jej udzielenia. Oświadczała, że zna inwestora oraz zapewniała, że jest on osobą zaufaną. Wyjaśniała, że ten inwestor wypłaci kwotę pożyczki po zawarciu z nim umowy sprzedaży nieruchomości i po dokonaniu odpowiedniego wpisu w księdze wieczystej. Zapewniała, że zawrze on z pożyczkobiorcą umowę najmu, na podstawie której pożyczkobiorca będzie mógł nadal mieszkać w dotychczas użytkowanym mieszkaniu. Ponadto informowała klientów o konieczności wymeldowania się z zajmowanych mieszkań oraz poświadczenia przed notariuszem, że środki pieniężne z tytułu sprzedaży zostały przez inwestora przekazane sprzedającym przed sporządzeniem aktu notarialnego. Przekonywała także, że w przyszłości będzie istniała możliwość odkupienia od inwestora sprzedanej nieruchomości, za przysłowiową złotówkę. Dysponując własnymi środkami finansowymi zawierała z klientami umowy przedwstępne, w ich treści wpisywała siebie jako pożyczkodawcę, czyli zgodnie z zawartym porozumieniem z D. S..

S. B. po śmierci męża znalazła się w trudnej sytuacji finansowej, ponieważ mąż był poręczycielem pożyczki zaciągniętej przez osobę trzecią, a jej dochód uniemożliwiał jej terminową spłatę, w konsekwencji czego została wpisana na listę Biura (...). Pozwana była wówczas właścicielką nieruchomości położonej w miejscowości C., składającej się z działki numer (...), o powierzchni 0,0749 ha, zabudowanej budynkiem mieszkalnym i gospodarczym. Za pośrednictwem jednego z biur udzielających pożyczek nawiązała kontakt z K. K., której powiedziała o zamiarze zaciągnięcia pożyczki na remont centralnego ogrzewania i poinformowała o swojej sytuacji finansowej. Otrzymała od niej stosowane pożyczki w łącznej kwocie 30 000 zł. Następnie S. B. w celu dokonania dalszego remontu domu chciała zawrzeć kolejną pożyczkę w wysokości 60 000 zł i ponownie skontaktowała się ze znaną jej K. K., która wskazała wówczas, że nie jest w stanie udzielić jej pożyczki w takiej wysokości, ale zna zaufanego inwestora D. S., który mógłby w stanie udzielić pożyczki w tej wysokości, przy czym warunkiem jej udzielenia miało być zabezpieczenie spłaty

na nieruchomości. S. B. została poinformowana, że przed podpisaniem aktu notarialnego dotyczącego sprzedaży nieruchomości budynkowo-gruntowej jest konieczne wcześniejsze dokonanie czynności wymeldowania jej osoby oraz synów i dopiero zostanie wypłacona pożyczka przez D. S.. Zapewniona została, że po spłacie pożyczki będzie możliwe zwrotne przeniesienie własności sprzedanej nieruchomości. Przystąpiła na tę propozycję i pojechała we wskazanym terminie do notariusza. Uprzednio została też pouczona, że w trakcie czynności u notariusza ma potwierdzać to, o co zapyta notariusz, w szczególności że otrzymała już pieniądze za nieruchomość.

W dniu 25 października 2011 stawiła się w Kancelarii Notarialnej B. B. (2) i W. G. w R., gdzie podpisała akt notarialny - Repertorium A numer (...), z którego wynikało, że dokonuje czynności sprzedaży swojej nieruchomości, objętej księgą wieczystą numer (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Rybniku, pozwanemu D. S. za cenę 400 000 zł. Pozwana zgodnie z wcześniejszymi ustaleniami potwierdziła przez notariuszem, że całą należność z tytułu ceny już otrzymała od nabywcy. W rzeczywistości chciała ona uzyskać pożyczkę gotówkową na spłatę własnego zadłużenia u K. K. w wysokości 30 000 zł, a kolejne 30 000 zł chciała przeznaczyć na remont. Była przekonana, że powyższa czynność miała na celu uzyskanie nowej pożyczki w kwocie 60 000 zł pod zastaw nieruchomości. S. B. w ogóle nie uczestniczyła w procesie przygotowania projektu aktu notarialnego i nie miała żadnego wpływu na jego treść. Nie posiadała także żadnej merytorycznej orientacji w tym zakresie.

Po podpisaniu umowy S. B. otrzymała od K. K. kwotę 10 000 zł, a po jakimś czasie 50 000 zł. Natomiast od D. S. otrzymała umowę najmu, jednakże nie wyraziła zgody na płacenie mu czynszu w wysokości 1 500 zł, gdyż S. B. uważała, iż spłaty kredytu będzie dokonywała na rzecz K. K., która jej osobiście przekazywała stosowne kwoty pieniężne. Wszystkich ustaleń dokonywano ustnie. S. B. kolejny raz została zapewniona o możliwości zwrotnego przeniesienia własności nieruchomości, a pożyczka miała zostać spłacona D. S. w ciągu 10 lat. Raty pożyczki udzielonej jej bezpośrednio przez K. K. spłacała początkowo w wysokości 1 500 zł, a później w wysokości 800 zł miesięcznie i obecnie nie ma już żadnego zadłużenia z tego tytułu. Natomiast K. K. rozliczała się z tych pieniędzy z D. S., do czasu kiedy zostało wszczęte postępowanie karne. Z czasem S. B. powzięła wątpliwości co do treści umowy najmu przedłożonej jej wcześniej przez D. S., wobec czego skontaktowała się z K. K. z prośbą o wyjaśnienie zaistniałej sytuacji. Po konsultacji z nią ponownie odmówiła podpisania umowy najmu, natomiast K. K. złożyła w tej sprawie w Prokuraturze zawiadomienie o możliwości popełnienia przestępstwa przez D. S..

Na skutek powyższego Prokuratura Okręgowa w Gliwicach prowadziła postępowanie przygotowawcze, które zakończyła skierowaniem do Sądu Okręgowego w Gliwicach Ośrodek (...) w R. Wydział V Karny aktu oskarżenia przeciwko D. S. i K. K. o popełnienie przestępstw z art. 286 § 1 kk w zw. z art. 294 § 1 kk przy zastosowaniu art. 12 kk, polegających na doprowadzeniu szeregu osób, w tym S. B., do niekorzystnego rozporządzenia własnym majątkiem w postaci nieruchomości (spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego) pod pozorem udzielenia pożyczek.

Na dzień dzisiejszy pozwana S. B. mieszka z synami, ale nadal nie jest zameldowana w swoim domu w C.. Z renty w wysokości 2 900 zł opłaca wszelkie media związane z utrzymaniem nieruchomości, a jedynie nie płaci podatków, gdyż nie jest właścicielem nieruchomości. W międzyczasie S. B. - z racji tego, że spłaciła całą pożyczkę - wezwała D. S., aby powrotnie przepisał na nią nieruchomość, czego jednak nie uczynił. Ponadto jak wynika z zapisów księgi wieczystej spornej nieruchomości jest na niej ustanowiona hipoteka umowna łączna w wysokości 1 081 231,57 zł, a także prowadzone są egzekucje z wniosku wierzycieli przeciwko pozwanemu D. S..

Dowód: wydruk zupełny księgi wieczystej k. 9-17; kopia aktu notarialnego nr 8060/2011k. 78-82; zeznania świadków: B. B. (2) 00:02:00 protokół z dnia 22.04.2015 r. k. 99, K. K. 00:15:29 protokół z dnia 22.04.2015 r. k. 99v, T. P. 00:25:43 protokół z dnia 4.02.2015 r. k. 88v; zeznania pozwanych: D. S. 00:47:21 protokół z dnia 22.04.2015 r. k. 100, S. B. 01:06:44 protokół z dnia 22.04.2015 r. k. 100v

Sąd w pełni dał wiarę słuchanym w sprawie świadkom, gdyż złożyli oni zeznania, które są logiczne, spójne i konsekwentne, a brak jest podstaw do kwestionowania ich prawdziwości. Bezspornym jest, że przesłuchana przed Sądem świadek K. K. złożyła de facto podobnej treści zeznania jak S. B.. K. K. szczegółowo opisała cały mechanizm

udzielania pożyczek oraz przyznała się do częściowego udziału w tym procederze. Nie próbowała przy tym obarczyć całą odpowiedzialnością za zaistniały stan zdarzeń D. S.. Sąd zauważa, że to głównie dzięki jej postawie udało się ujawnić sposób działania pozwanego. Natomiast świadek T. P. słuchany na okoliczność, czy K. K. instruowała pozwaną S. B. co ma mówić w Prokuraturze w trakcie dochodzenia, by jak najbardziej zaszkodzić pozwanemu zeznał, że nie zna pozwanej i nie był świadkiem takiego zdarzenia. Zeznał jedynie, że K. K. pisała pismo do prokuratury dla innej osoby oraz tłumaczyła jej mechanizm udzielania pożyczek wskazując, że D. S. jest oszustem i wyłudza od ludzi pieniądze.

Ustalony w sprawie stan faktyczny zostało również w pewnym zakresie potwierdzonej przez zeznania pozwanego D. S.. Sąd nie uznał jednak za wiarygodne zeznań pozwanego w zakresie kwoty, jaką przekazał S. B. za sprzedaż przedmiotowej nieruchomości. Zupełnie niewiarygodne jest jego tłumaczenie, że przekazał pełną kwotę jaka została wskazana w akcie notarialnym, tj. 400 000 zł, a którą to przekazał za pośrednictwem K. K., w dwóch transzach, jeszcze przed podpisaniem aktu notarialnego. Opisany przez D. S. mechanizm zakupu nieruchomości, a następnie wynajmowanie jej sprzedawcy za stosunkowo wysoką kwotę odstępnego w wysokości 1 500 zł na okres 10 lat, w ocenie Sądu pozbawiony jest racjonalnych podstaw. Nawet osoba słabo zorientowana w zakresie finansów nie wyraziłaby zgody na tak skrajnie niekorzystne warunki, jakie rzekomo proponował D. S. swoim kontrahentom. Przecież osoba, która uzyskała pełną kwotę za sprzedaż swojej nieruchomości kupiłaby inne mieszkanie i w ten sposób uniknęłaby płacenia odstępnego, które po 10 latach (okres na jaki miał obowiązywać najem z możliwością jego przedłużenia) stanowiłoby kwotę aż 180 000 zł, za samo umożliwienie tej osobie użytkowania nieruchomości. Ponadto jak wynika z zeznań S. B. jej sytuacja finansowa po śmierci męża była trudna, ale nie na tyle, aby musiała uciekać się do sprzedaży całej swojej nieruchomości. Nie zrozumiałym dla Sądu jest również twierdzenie D. S., iż przekazał kwotę 400 000 zł K. K., która następnie przekazała ją S. B., ponieważ miał pełne zaufanie do K. K.. Żadna osoba, która profesjonalnie zajmuje się prowadzeniem działalności gospodarczej, a takową prowadzi pozwany, nie przekazuje tak wysokich kwot bez żadnego pokwitowania, nie wspominając o przelewach bankowych (pozwany jest właścicielem firmy (...)) z obrotami rzędu 1 600 000 zł – 1 800 000 zł). Nie można również tracić z pola widzenia faktu, iż D. S. rozpoczął współpracę z K. K. w tym samym roku, w którym doszło do transakcji zakupu nieruchomości S. B.. Dlatego niewiarygodne są twierdzenia pozwanego o pełnym zaufaniu do osoby, której wcześniej nie znał. Znamienne jest też, że zarówno przy tej transakcji, jak i innych podobnych, cena sprzedaży była z góry narzucana przez D. S. (strony nie miały wpływu na wcześniej przygotowaną treść aktu notarialnego) i nigdy nie podlegała negocjacji. Sąd uznał zatem, że prezentowy przez pozwanego sposób rozumowania jest nie tylko nieracjonalny, ale zawiera błędy logiczne i stanowi jedynie przyjętą przez niego taktykę procesową.

Na marginesie wskazać należy, iż jak sam pozwany zeznał, w toczącej się przeciwko niemu sprawie karnej, w której został oskarżony o doprowadzenie wielu osób do niekorzystnego rozporządzenia ich mieniem (łącznie w okresie od października 2011 do czerwca 2012 r. jedenaście transakcji zakupu nieruchomości), tylko jedna osoba przyznała, że otrzymała od niego pełną cenę sprzedaży mieszkania.

Sąd zważył co następuje:

Powództwo zasługuje na uwzględnienie.

Ustalenie nieważności czynności prawnej powinno nastąpić zgodnie z art. 189 kpc. Przepis ten uprawnia powoda do żądania ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Jednocześnie przepis art. 7 kpc legitymuje prokuratora do wystąpienia z powództwem, przy czym nie jest on ograniczony obowiązkiem wykazania interesu prawnego w rozumieniu art. 189 kpc, o ile działa jednocześnie na zasadzie art. 57 kpc, tj. gdy wytacza samoistne powództwo w interesie publicznym i dla ochrony praworządności.

Analiza zebranego materiału dowodowego dała Sądowi podstawę do ustalenia, iż działania podejmowane przez pozwanego D. S. w stosunku do S. B. były sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Ocena czynności sprzedaży nieruchomości, mając na uwadze przedstawiony stan faktyczny, pozwala na stwierdzenie, że umowa ta została zawarta w warunkach całkowitej przewagi D. S. jako nowego właściciela. W opisanych okolicznościach nabył on nieruchomość położoną w C. przy minimalnym ułamkowym wkładzie finansowym i możliwości uzyskania dalszych comiesięcznych

świadczeń pieniężnych z tytułu czynszu najmu, których łączna wysokość przekroczyłaby trzykrotnie wartość kwotową pożyczki faktycznie udzielonej S. B.. Wyłączona też została możliwość poddania się egzekucji w sytuacji braku spłaty pożyczki wobec definitywnego przeniesienia przez sprzedającą własności nieruchomości na rzecz D. S..

Jak zostało to bezspornie ustalone i wywiezione, pozwana S. B. podjęła działania mające na celu uzyskanie pożyczki rozumianej jako przeniesienie przez pożyczkodawcę określonej kwoty pieniędzy na własność pożyczkobiorcy, który z kolei zobowiązał się odnośną sumę, odpowiednio powiększoną, zwrócić w określonym terminie. Sąd uznał, że zawarta umowy sprzedaży daje podstawę do przyjęcia, że została ona zawarta z rażącym pogwałceniem granic swobody kontraktowej i pokrzywdzeniem sprzedającej. Pozwany D. S. wykorzystując własną przewagę nad łatwowierną kontrahentką, znajdującą się w trudnej sytuacji finansowej, jako kupujący doprowadził do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości, aby za ułamek jej wartości przejąć na własność nieruchomości pożyczkobiorcy bez równorzędnego ekwiwalentu. W związku z powyższym umowa ta zmierzała do uzyskania sposobności do wejścia w posiadanie cennego składnika majątkowego sprzedającej. Było to działanie niezgodne z zasadami współżycia społecznego, które zakładają uczciwość kontrahenta, przejawiającą się w uczciwej zapłacie za nabytą nieruchomość.

Zawarta w formie aktu notarialnego umowa sprzedaży doszła do skutku pomimo tego, że kupujący D. S. nie przekazał wskazanej w umowie ceny sprzedaży poprzedniej właścicielce, a strony zataiły ten fakt przed notariuszem. Umowa taka jest sprzeczna z zasadami współżycia społecznego albowiem usankcjonowała możliwość uzyskania pożyczki jedynie poprzez uprzednie przeniesienie nieruchomości na D. S. i jednocześnie w ten sposób, że przyszła dłużniczka z tytułu pożyczki pozbawiona zostanie swojego prawa bez ekwiwalentu ceny sprzedaży, a więc obciążona zostanie niewspółmiernie do zobowiązania.

S. B. jest osobą starszą, która nie była zorientowana w mechanizmie pożyczania pieniędzy. Wszystkie sprawy z tym związane były załatwiane pośrednio przez K. K.. Pozwana znajdowała się w trudnej sytuacji finansowej po śmierci męża, bez zdolności kredytowej z uwagi na wpisanie do Biura (...). Celem S. B. było szybkie pożyczenie pieniędzy na remont centralnego ogrzewania, gdyż rozszczelnieniu uległ w jej domu piec. Później postanowiła pożyczyć dodatkową kwotę pieniędzy, aby wyremontować dach domu oraz ogrodzenie. S. B. była przekonana, że szybko spłaci kredyty, ponieważ posiadała stosunkowo wysoką rentę (2 900 zł). Taką sytuację postanowił wykorzystać D. S., który zaproponował pozwanej (za pośrednictwem K. K.) niezrozumiałe dla niej rozwiązanie prowadzące do bardzo niekorzystnego rozporządzenia swoim majątkiem. Niewątpliwie czynności te dokonywane były w taki sposób, żeby S. B. nie do końca była świadoma czy decyduje się na pożyczkę, czy na inne zobowiązanie. Jej zamiarem było zawrzeć umowę pożyczki i z taką świadomością dokonywała kolejnych czynności (np. wymeldowanie), podpisywała kolejne dokumenty (np. akt notarialny) i inne oświadczenia. D. S. miał pożyczyć S. B. kwotę 60 000 zł, przy czym wypłaty dokonywała K. K.. W tym celu dokonywano czynności, które miały zabezpieczyć anonimowość D. S. do momentu podpisania aktu notarialnego. Czynności proponowane pozwanej przez D. S. (za pośrednictwem K. K.) były w rzeczywistości umową sprzedaży nieruchomości i miały na celu uzyskanie sposobności do wejścia w posiadanie cennego składnika majątkowego sprzedającej bez równorzędnego ekwiwalentu. Zdaniem Sądu D. S. nie postępował uczciwie, lojalnie i zgodnie z celem składanych oświadczeń. Doprowadził do zawarcia umowy w zamiarze przejęcia nieruchomości pozwanej za niewielką cenę odbiegającą od wartości rynkowej. Ponadto, będąc już właścicielem nieruchomości zaciągał wysokie pożyczki ustanawiając hipotekę na przedmiotowej nieruchomości, o czym nie informował poprzedniej właścicielki, która mimo wszystko dalej tam zamieszkiwała wraz z synami.

Przepis art. 58 § 2 kc formułuje przesłanki nieważności czynności prawnej w razie jej sprzeczności z konkretnymi zasadami współżycia społecznego. 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).

Do takiej oceny czynności prawnej może dojść ze względu na cel, do którego osiągnięcia czynność zmierza, zachowanie nieuczciwe, nielojalne lub naruszające interesy osób trzecich. Konieczne jest dokonanie wartościowania zachowania z konkretnymi zasadami współżycia społecznego w kontekście skutku prawnego (vide wyrok SN z 3.02.2011 r., I CSK 261/10, LEX nr 784986). Praktyka orzecznicza dopuszcza często sankcję nieważności na podstawie art. 58 § 2 kc w przypadku takiego naruszenia zasad współżycia społecznego, które prowadzi do rażącego pokrzywdzenia jednej ze stron (por. wyrok SN z 30.11.1971 r., II CR 505/71, OSP 1972, z. 4, poz. 75; wyrok SN z 30.05.1980 r., III CRN 54/80, OSN 1981, Nr 4, poz. 60 oraz wyrok SN z 13.10.2005 r., IV CK 162/05, LEX nr 186899 i powołany wyżej wyrok SN z 3.02.2011 r.).

O zgodności konkretnej zawartej umowy z prawem i zasadami współżycia społecznego można wnioskować tylko po zbadaniu przesłanek i skutków złożonych oświadczeń oraz kontekstu sytuacyjnego, w którym oświadczenia stron były składane. O ocenie czynności prawnej na gruncie art. 58 § 2 kc rozstrzyga nie tylko jej treść, ale także zamierzony przez jej strony cel i przewidywane przez jej strony skutki czynności w sferze prawnej osoby trzeciej. Treść czynności prawnej może być na gruncie zasad współżycia społecznego „neutralna”, ale ze względu na towarzyszące jej dokonaniu okoliczności, w szczególności motyw działania jej stron i ich świadomość negatywnych skutków czynności w sferze prawnej osoby trzeciej można zasadnie uznać czynność prawną za sprzeczną z zasadami współżycia społecznego. Sąd Okręgowy uznał, że umowa sprzedaży, jaką zawarły strony formalnie nie uchybia prawu. Jednakże rozpatrując towarzyszące zawarciu tej umowy okoliczności, a w szczególności sytuację pozwaną S. B., jej problemy finansowe, nieznaną mechanizmów prawnych oraz zaufanie, którym obdarzyła K. K. oraz D. S., wskazuje na naruszenie zasad współżycia społecznego przy zawarciu przedmiotowej umowy.

Ponadto przyjmuje się, że do uznania umowy za sprzeczną z zasadami współżycia społecznego może prowadzić skrajne naruszenie zasady równości stron (por. uchwała SN z 6.03.1992 r., III CZP 141/91, OSNCP 1992, Nr 6, poz. 90; wyrok SN z 10.11.2004 r., II CK 202/04, Biul. SN 2005, Nr 3, s. 11; wyrok SN z 20.05.2005 r., II CK 354/03, OSNC 2005, Nr 5, poz. 91; wyrok SN z 14.01.2010 r., IV CSK 432/09). Również obiektywnie niekorzystna dla jednej strony treść umowy zasługuje na negatywną ocenę moralną, a w konsekwencji prowadzi do uznania umowy za sprzeczną z zasadami współżycia społecznego w sytuacji, gdy do takiego ukształtowania stosunków umownych, który jest dla niej, w sposób widoczny, krzywdzący, doszło przy świadomym lub tylko spowodowanym niedbalstwem, wykorzystaniu przez drugą stronę swojej silniejszej pozycji. Umowa zawarta przez stronę działającą pod presją faktycznej przewagi kontrahenta nie może być bowiem uznana za wyraz w pełni swobodnej i rozważnie przez nią podjętej decyzji (tak wyrok SN z 18.03.2008 r., IV CSK 478/07). Dominująca pozycja jednej ze stron umowy w stosunku do kontrahenta może być zarówno następstwem istniejącego między nimi stosunku zależności o charakterze ekonomicznym, czy też mającej źródło w stosunkach rodzinnych, jak i szczególnych okoliczności dotyczących osoby słabszego partnera związanych np. z jego chorobą, w przebiegu której następuje upośledzenie sfery motywacyjnej i decyzyjnej.

Reasumując, z ustaleń przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia wynika, że S. B. została zmuszona sytuacją życiową do zaciągnięcia pożyczki na rynku pozabankowym (śmierć męża, rozszczelnienie pieca centralnego ogrzewania, brak zdolności kredytowej na rynku bankowym). Jedynym wartościowym składnikiem jej majątku była nieruchomości położona w C., dlatego zdecydowała się zabezpieczyć spłatę pożyczki, w jej rozeznaniu, poprzez „zastawienie” nieruchomości. D. S. wraz z K. K. wykorzystali ten brak merytorycznej orientacji po stronie starszej kobiety. Rola S. B. sprowadzała się jedynie do podpisania dokumentów notarialnych, narzuconych jej przez drugą stronę umowy, jako warunek udzielenia pożyczki. W ten sposób D. S. wykorzystał sposobność do nabycia nieruchomości po znacznie zaniżonej cenie, a następnie uzyskał on dodatkowe profity z tej transakcji poprzez zaciągnięcie zobowiązań kredytowych, których zabezpieczeniem stała się nieruchomości S. B. (obecne obciążenie nieruchomości wynosi 1 081 231,57 zł – suma wierzytelności wpisana w Dziale IV – (...) księgi wieczystej nr (...)). Tym samym umowa sprzedaży zawarta na opisanych warunkach, w ocenie Sądu, pozostaje w rażącej sprzeczności z takimi zasadami, jak uczciwość w obrocie, lojalność kontrahentów, równość stron w stosunkach obligacyjnych, wzajemne zaufanie, respekt dla interesów partnera, adekwatność zabezpieczenia roszczenia oraz sprawiedliwość kontraktowa i z tego powodu nie może być akceptowana, jako ważna czynność prawna.

Sąd miał na uwadze również naiwność i niefrasobliwość po stronie S. B. przy zawieraniu transakcji sprzedaży nieruchomości, która stanowiła przecież dorobek jej całego życia. Także fakt, iż potrafiła ona obdarzyć zaufaniem w zasadzie obce osoby oraz nie posiadała elementarnej wiedzy w kwestii m.in. ustanawiania zabezpieczeń pożyczki na nieruchomości. Okoliczności te wskazują z jednej strony na niedbalstwo po stronie pozwanej, ale jednocześnie pozwalają na stwierdzenie, iż zostały one w sposób perfidny wykorzystane przeciwko S. B..

Te wszystkie względy skutkowały uwzględnieniem powództwa wniesionego przez Prokuratora Okręgowego, który wytoczył je w interesie publicznym i dla ochrony praworządności. Dlatego Sąd działając na podstawie powołanych wyżej przepisów orzekł jak w punkcie I sentencji wyroku.

Od pozwanego D. S. jako od strony przegrywającej sprawę na podstawie art. 98 § 1 kpc Sąd nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Gliwicach Ośrodka (...) w R. kwotę 20 895,00 zł tytułem kosztów procesu w postaci należnej opłaty sądowej i wydatków (zwrotu kosztów dojazdu świadka na rozprawę w dniu 22.04.2015 r.), odstępując od obciążenia pozwanej S. B. tymi kosztami na podstawie art. 102 kpc, mając na uwadze przede wszystkim względy natury podmiotowej związane z sytuacją finansową i życiową pozwanej.