

Sygn. akt I ACa 553/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 października 2018 roku

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Halina Zarzeczna (spr.)
Sędziowie:	SA Małgorzata Gawinek SO del. Leon Miroszewski
Protokolant:	st. sekr. sądowy Karolina Ernest

po rozpoznaniu w dniu 25 października 2018 roku na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa D. C.

przeciwko A. P. (1) i A. P. (2)

z udziałem Prokuratora Regionalnego w S.

o ustalenie ewentualnie o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 30 kwietnia 2018 roku, sygn. akt I C 1302/12

I. oddala apelację;

II. zasądza od powoda na rzecz pozwanych kwotę 5400 zł (pięć tysięcy czterysta złotych) tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Małgorzata Gawinek Halina Zarzeczna Leon Miroszewski

Sygnatura akt I ACa 553/18

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 20 listopada 2012 r. D. C. wniósł o zasądzenie od pozwanych A. P. (1) i A. P. (2) solidarnie kwoty 425 000 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 5 grudnia 2011 r. do dnia zapłaty, a także zasądzenia od pozwanych solidarnie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na pozew wniesionej w dniu 29 kwietnia 2013 r. pozwani A. P. (2) i A. P. (1) wnieśli o oddalenie powództwa w całości, a także zasądzenie o powoda na jej rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych.

Ostatecznie, w piśmie procesowym z dnia 13 kwietnia 2018 r. powód D. C. sprecyzował żądanie pozwu w ten sposób, iż wniósł o stwierdzenie nieważności umowy pożyczki oraz umowy przeniesienia własności nieruchomości wraz z umową zobowiązującą do przeniesienia własności nieruchomości zawartą pomiędzy stronami w dniu 27 kwietnia 2011 r. w S. przed notariuszem P. C. (rep. „A” nr (...)), odnoszących się do zabudowanej nieruchomości położonej w miejscowości B. pod nr (...), (...)-(…) B., dla której Sąd Rejonowy w Koszalinie prowadzi księgę wieczystą o nr KW (...), a ewentualnie - na wypadek stwierdzenia przez Sąd, że przesłanki nieważności umowy nie zachodzą, wniósł o zasądzenie solidarnie od pozwanych kwoty 702.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 15 lipca 2011 r. do dnia zapłaty tytułem wydania korzyści uzyskanych z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia (art. 405 i nast. k.c.).

Na rozprawie w dniu 16 kwietnia 2018 r. powód D. C. oświadczył, iż żądanie główne dotyczy tylko ustalenia nieważności umowy. Natomiast co do żądania zapłaty to ma ono charakter ewentualny. Nadto oświadczył, że cofa pozew w zakresie żądania zapłaty z tytułu nienależytego wykonania przez pozwanych zawartej umowy i podtrzymuje żądanie zapłaty z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia.

Pełnomocnik pozwanych oświadczył, iż wyraża zgodę na częściowe cofnięcie pozwu w powyższym zakresie.

Wyrokiem z dnia 30 kwietnia 2018 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie umorzył postępowanie w zakresie żądania zapłaty odszkodowania za nienależyte wykonanie umowy (pkt I) oraz oddalił powództwo główne i żądanie ewentualne w pozostałym zakresie (pkt II). W punkcie III zasądził od powoda D. C. solidarnie na rzecz pozwanych A. P. (1) i A. P. (2) kwotę 7.217 zł tytułem kosztów procesu oraz nakazał pobrać od powoda D. C. na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Szczecinie kwotę 6 859,29 zł tytułem kosztów sądowych (pkt IV).

Powyższe rozstrzygnięcie Sąd Okręgowy oparł na następujących ustaleniach faktycznych i prawnych:

A. P. (1) od 1 września 2010 r. prowadzi działalność gospodarczą pod firmą (...), zajmując się m. in. świadczeniem usług z zakresu pośrednictwa pieniężnego i finansowego oraz udzielaniem kredytów, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych. Od dnia 13 czerwca 2017 r. ww. działalność pozostaje zawieszona.

W. Z. (1) jest prezesem zarządu Przedsiębiorstwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w B., która prowadzi działalność w zakresie m.in. produkcji konstrukcji metalowych i ich części, naprawą i konserwacją metalowych wyrobów gotowych, odzyskiem surowców z materiałów segregowanych, a także wykonywaniem rekultywacji i usług związanych z gospodarką odpadami.

I. C. w przeszłości był wspólnikiem Przedsiębiorstwa Produkcyjno-Budowlanego (...) Sp. z o.o. w K.. W prowadzeniu działalności pomagał mu syn D. C..

Od 2003 r. spółka była właścicielem nieruchomości o pow. 0,5976 ha, położonej w B., w obrębie ewidencyjnym B., dla której Sąd Rejonowy w Koszalinie prowadził księgę wieczystą o nr (...), składającej się z: 1) działki grantu oznaczonej w ewidencji numerem gruntów o nr (...) o obszarze 0,3805 ha, która zgodnie z danymi ewidencji gruntów stanowiła pastwiska trwałe PsIV o obszarze 0,3235 ha oraz użytki rolne zabudowane B-PsIV o obszarze 0,0570 ha - będącą jednocześnie działką zabudowaną domem jednorodzinny oraz posiadającą dostęp do drogi publicznej; a także 2) działki gruntu oznaczonej w ewidencji gruntów numerem (...) o obszarze 0,2171 ha, która zgodnie z danymi ewidencji gruntów stanowiła grunty orne RIVa oraz RIVb w całości, stanowiącą drogę dojazdową. Powyższe prawo własności zostało wniesione przez I. C. spółki tytułem aportu.

Działalność spółki finansowana była z wpływów z bieżącej działalności - zysk w tym zakresie był minimalny z uwagi na wciąż wykonywane inwestycje. Spółka wykorzystywała także sprzęt w ramach zawartych umów leasingu.

Nieruchomość gruntowa stanowiąca działkę ewidencyjną o nr (...) położona w miejscowości (...) zabudowana jest domem mieszkalnym jednorodzinnym, który w przeszłości pełnił rolę domu rodzinnego rodziny C.. Urbanizacyjnie miejsce położenia nieruchomości przylega do B., miejscowości o statusie gminy usytuowanej przy drodze wojewódzkiej łączącej K. z K., w odległości ok. 1 km od miejscowości B., 3,5 km od morza, niedaleko miejscowości S.. W B. znajduje się szkoła, poczta, kościół, obiekty handlowe. Na jego terenie znajduje się pojedyncza zabudowa zagrodowa, dominuje jednak zabudowa jednorodzinna o nowoczesnej konstrukcji.

Dom jednorodzinny został wzniesiony metodą gospodarczą. Budowa rozpoczęła się w latach osiemdziesiątych i zakończyła w 1995 r. Obecnie powierzchnia domu jednorodzinnego wynosi 240 m², kubatura - 750 m³, a powierzchnia nieruchomości gruntowej - 3.805 m² (teren ten nie jest objęty aktualnym planem zagospodarowania przestrzennego). Kształt działki jest korzystny i przypomina wielobok. Decyzja o pozwoleniu na budowę domu jednorodzinnego wydana została w 1989 r., budynek został wybudowany w 1990 r., a oddany do użytku w 1995 r., jest w dobrym stanie technicznym i posiada dobry standard wyposażenia.

W latach 2004 - 2008 r. na nieruchomości wykonano gruntowny remont mający na celu unowocześnienie domu m.in. w zakresie ogrzewania i ocieplenia. Ułożono wówczas systemowe ocieplenie ze styropianu oraz tynk zewnętrzny oraz dokonano wymiany całej powierzchni dachu pokrytej dachówką na dachówkę cementową. Nadto wydzielono w nim dwa mieszkania - jedno z wejściem głównym i dostępem do części parterowej oraz poddasza, gdzie zamieszkiwał I. C. wraz z żoną K. C. (1), a także drugie - w części podpiwniczonej, od 2003 r. zajęte przez T. C. (brata powoda) oraz jego żonę M. C.. Do 2001 r. w domu mieszkał także D. C.. Elewacja budynku wykonana została z tynku mineralnego, strukturalnego na płytach styropianowych, częściowo obłożona była piaskowcem, docieplona i pomalowana w dwóch kolorach. Fundamenty budynku są żelbetowe (beton B-20; głębokość posadowienia fundamentów poniżej strefy przymarzania - 0,80m), ściany zewnętrzne - dwuwarstwowe z cegły pełnej oraz pustaków gazobetonowych na zaprawie cementowo-wapiennej, dodatkowo docieplone płytami styropianowymi o grubości 10 cm, ściany działowe - z bloczków gazobetonowych lub cegieł, strop - żelbetowy, płyty kanałowe żerańskie, nadproża z belek żelbetowych prefabrykowanych typu U9, ewentualnie wylewane na mokro na budowie, przewody kominowe - murowane ceglane, schody - żelbetowe, dwubiegowe zwykłe, obróbki blacharskie - z blachy stalowej ocynkowanej, powlekaniej, konstrukcja dachu jest drewniana. Dach pokryty był nową dachówką (nieszkliwioną) oraz 5 sztuk paneli słonecznych, każdy po ok. 2 m. Nad dachu garażu położona była papa. Połączenie dachowe wyłożone było płytą regipsową i płytą paździerzową. W części garażowej (garażu) posadzka wykonana została z wylewki betonowej, zaś na dachu znajduje się hydroizolacja. Balkony budynku, których funkcję pełni także częściowo dach garażu, zabezpieczone były barierkami ochronnymi z profili metalowych. Na części garażowej zewnętrznej ułożony był też piaskowiec. Brama do garażu była otwierana na pilota. Był też kanał w garażu zbrojony z oświetleniem. Część podpiwniczona zaadaptowana została pod mieszkanie, które nie łączy się z pozostałą częścią budynku i posiada osobne wejście. Są tam ściany zewnętrzne obłożone panelami, imitującymi drzewo bali, kominiek, piec elektryczny, podgrzewacz wody, a także drewniane pomieszczenie gospodarcze, które pełnił funkcję garażu i drewutni.

Dodatkowo dom posiadał sprawną instalację wodną, kanalizacyjną (wykonaną z rur pcv), elektryczną, energetyczną, wentylacyjną (spalinową i grawitacyjną). Budynek wyposażony został w system centralnego ogrzewania zasilany tzw. turbokominkiem oraz panelami słonecznymi, wspomaganymi bufor na ok. 1.500,00 litrów, a także piec elektryczny o mocy 21 kW. Bufor i bojler wykonane były z miedzi, reszta instalacji zaś częściowo z miedzi i częściowo z materiału sztucznego. Podłożona i posadzki w budynku były betonowe z izolacją poziomą, okładziną z paneli podłogowych bądź płytek terakoty, na poddaszu była posadzka wyłożona wykładziną dywanową. Okładzina ścian występowała w formie tynku cementowo-wapiennego, w pomieszczeniach mokrych był fartuch z płytek glazury.

W korytarzu przy wyjściu do domu ściana pokryta był gresem przypominającym marmur, jedna ze ścian była lustrzana. Znajdowała się tam szafa - garderoba. W dalszej części korytarz był pokryty gresem o starszym wzorze oraz czarnym kamieniem. W dolnej części mieszkania znajdowały się drewniane drzwi, częściowo oszklone. Kolejno znajdowało się pomieszczenie wykorzystywane przez I. C. jako gabinet, ze ścianami zasłoniętymi regałami. Znajdowała się tam także łazienka. Kuchnia była wyposażona bardzo standardowo - na podłodze były płytki, a zaś na ścianach

- stare i zużyte meble kuchenne z wymienionymi frontami. Drzwi wewnętrzne i zewnętrzne budynku zostały wymienione i posiadały regulowane ościeżnice. Na parterze były drzwi z litego drewna, zaś na piętrze - pływające (częściowo przeszklone). Skrzydła drzwiowe zewnętrzne posiadały system antywłamaniowy. Brama garażowa była dwuskrzydłowa drewniana. Okna zostały wymienione jedynie częściowo na plastikowe - w niektórych miejscach w domu dalej zamontowane były stare i wyeksploatowane okna drewniane (część podpiwniczna). W budynku był również stworzony ogród zimowy stanowiący część salonu, przeszklony oknami plastikowymi. Założony był tam sufit wielopoziomowy, podświetlany. Ściany były częściowo pokryte gładzią, częściowo zaś piaskowcem. Na podłodze w części telewizyjnej salonu położona była deska typu „barlinecka”, a na drugiej części gres - płytki o rozmiarze 1m x 1m, 0,8m x 0,8m. Na podłodze na pierwszym piętrze znajdowała się wykładzina i chodniki. W jednym z pokoi brak było wykończenia kaloryfera. W salonie znajdowała się skórzana kanapa. Był również stół na wprost antresoli z 6 czy 4 krzesłami. W niektórych pomieszczeniach budynku ściany były pokryte tapetami - m.in. kuchnia, a na piętrze były one odmalowane. Na korytarzu była boazeria. Balustrady przy schodach były drewniane, a na schodach była wykładzina. W łazienkach położona była glazura oraz terakota.

W garażu jest wykonana wylewka betonowa i hydroizolacja na dachu. Na balkonie i tarasie zainstalowano zabezpieczenia w postaci żelaznych barierek. Było wykonane z profili metalowych zamawianych u kowala. Była wymiana wszystkich drzwi wewnętrznych, zewnętrznych na drzwi z ościeżnicami regulowanymi. Na parterze były drzwi z litego drewna, a na piętrze pływające. Wymieniono część okien na plastikowe, a w jednym pomieszczeniu założono okna drewniane. Wybudowano ogród zimowy, który był cały przeszklony oknami plastikowymi, trzymającymi ciepło. Na zewnątrz było robione wejście do domu, zadaszenie, schody z barierkami. Na posesji był podjazd z polbruk. Ogrodzenie od frontu było robione nowe z kamieni i cegły. Przy wjeździe było oświetlenie, co 4 metry załączała się kolejna lampa na fotokomórkę. Cały dom z zewnątrz był oświetlony ledami.

W garażu gromadziła się woda przeciekająca przez dach. Łazienka była w wykonana w niskim standardzie. Na ścianach i suficie były zacieki. Belki na werandzie były przegniłe. Na ścianach na piętrze znajdowała się tapeta, która mogła mieć około 20 lat. Przedmiotowa nieruchomość była ogrodzona. W przedniej części posesji (front) wybudowane było nowe ogrodzenie z kamieni i cegły poroziórkowej, natomiast od strony ogrodowej działka częściowo ogrodzona była płotem z siatki stalowej rozpiętą pomiędzy betonowymi słupkami oraz częściowo nie posiadała ogrodzenia. Przy wjeździe znajdowało się oświetlenie drogi sterowane za pomocą czujników - fotokomórki. Około 600 m² posesji wyłożona została kostką polbrukową z podkładem cementowo-piaskowym, w niektórych miejscach zapadniętym. Dom w zewnątrz punktowo był oświetlony oświetleniem ledowym. Na terenie działki nieczystości odprowadzane były do szamba ekologicznego. Zagospodarowanie działki było przeciętne - znajdował się tam także staw z zasadzoną roślinnością, roślinność trawiasta, drzewa ozdobne, rabaty kwiatowe i duże bukszpany. Spadek terenu wynosił ok. 5%. Teren działki był nasłoneczniony. Przed budynkiem znajdował się basen o wymiarach ok. 3,6m x 6,5 m, ocieplony pianką i osadzony został na betonowym fundamencie z suchą zaprawą. Podłączony był on do instalacji hydraulicznej i elektrycznej. W przygotowanym małym pomieszczeniu zaaranżowana została przepompownia z filtrami. Jakość użytych materiałów oraz stan techniczny budynku daje podstawę do określenia stanu technicznego budynku na dzień 27 kwietnia 2011 r. jako dobry, natomiast standard wykończenia i jakość użytych materiałów pozwala na określenie standardu jako średni.

Wartość prawa własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ewidencyjną o nr (...) położona w miejscowości (...) zabudowana jest domem mieszkalnym jednorodzinny według stanu i cen na dzień 27 lipca 2011 r. wynosiła nie więcej niż 451.600 zł.

W dniu 31 maja 2010 r. R. G. sporządził operat szacunkowy przedmiotowej nieruchomości zgodnie, z którym jej wartość rynkowa wg cen na dzień wyceny wynosiła 936.200 zł, zaś wartość rynkowa przy sprzedaży wymuszonej - 889.400 zł. Wycena sporządzona została na podstawie oględzin nieruchomości. Wycena miała być ewentualnie przedstawiona na potrzeby ubiegania się o pozytywną decyzję kredytową w banku.

W dniu 10 marca 2011 r. Z. B. - prowadzący działalność gospodarczą pod firmą (...) dokonał oględzin przewodów kominowych – połączeń wentylacyjnych i dymowych w przedmiotowej nieruchomości. W wyniku kontroli

obejmującej stan wykończeniowy stwierdzono, iż przewody kominowe wentylacyjne i dymowy są sprawne, drożne i wybudowane zgodnie ze sztuką budowlaną. Zaznaczono, iż nadają się do eksploatacji.

I. C. w przeszłości miał problemy zdrowotne związane ze stawami biodrowymi i miednicą (zanik miednicy) i z tego względu skierowany został na kosztowne leczenie operacyjne. Uczęszczał on na zabiegi do Kliniki (...) w W.. W trakcie procesu leczniczego, dokonał on także m.in. zakupu sztucznej kości - protezy, a w 2010 r. oraz w czerwcu 2011 r. poddany został zabiegom operacyjnym.

W trakcie prowadzonej działalności gospodarczej Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Budowlane (...) Sp. z o.o. posiadało liczne wymagalne zobowiązania wobec podmiotów trzecich, które stwierdzone były m.in. następującymi tytułami:

- 1) ugodą sądową z dnia 9 września 2010 r. zawartą przed Sądem Rejonowym w Koszalinie w sprawie o sygn. akt I C 1644/09 - na rzecz P. S. oraz E. S. (1);
- 2) nakazem zapłaty wydanym przez Sąd Rejonowy w Koszalinie w dniu 16 grudnia 2010r. w sprawie o sygn. akt V GNc 3828/10 - na rzecz R. C.;
- 3) nakazem zapłaty wydanym przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Pragi-Północ w Warszawie z dnia 29 marca 2010 r. w sprawie o sygn. akt VII GNc 1345/10 - na rzecz (...) Sp. z o.o. w W.;
- 4) nakazem zapłaty wydanym przez Sąd Rejonowy w Koszalinie z dnia 5 sierpnia 2010 r. w sprawie o sygn. akt V GNcupr 2357/10 - na rzecz J. K. i A. K. (1);
- 5) wyrokiem Sądu Rejonowego w Koszalinie z dnia 1 lutego 2010 r. w sprawie o sygn. akt V GCupr 974/09 - na rzecz W. G. (1) i K. J. (1);
- 6) nakazem zapłaty Sądu Rejonowego w Koszalinie z dnia 3 grudnia 2009 r. w sprawie o sygn. akt VGNC 4213/09 - na rzecz (...) Sp. z o.o. w T.;
- 7) bankowym tytułem egzekucyjnym z dnia 31 sierpnia 2010 r. zaopatrzonego w klauzulę wykonalności z dnia 17 listopada 2010 r. w sprawie o sygn. akt I Co 3936/10 - na rzecz Banku (...) S.A. w K.;
- 8) tytułem wykonawczym II Urzędu Skarbowego w K. z dnia 7 lutego 2011 r. w sprawie (...).

Dodatkowo, na podstawie powyższych tytułów prowadzone były przeciwko spółce m.in. następujące postępowania egzekucyjne:

- 1) przed Komornikiem Sądowym przy Sądzie Rejonowym w Koszalinie S. S., sygn. akt Km 174/10, w sprawie z wniosku (...) Sp. z o.o. w T. przeciwko Przedsiębiorstwu Produkcyjno-Budowlanego (...) Sp. z o.o. w celu wyegzekwowania należności głównej w kwocie 1.244,84 zł wraz z odsetkami, kosztów sądowych w kwocie 30,00 zł, kosztów zastępstwa procesowego w kwocie 197 zł, a także kosztów zastępstwa prawnego w postępowaniu egzekucyjnym;
- 2) przed Komornikiem Sądowym przy Sądzie Rejonowym w Koszalinie S. S., sygn. akt Km 71/11, w sprawie z wniosku Banku (...) S.A. w K. przeciwko Przedsiębiorstwu Produkcyjno-Budowlanego (...) Sp. z o.o. w celu wyegzekwowania należności głównej w kwocie 57.830,39 zł wraz z odsetkami w wysokości 4-krotności stopy kredytu lombardowego NBP, liczonymi od kwoty 57.800 zł od dnia 31 sierpnia 2010 r. do dnia całkowitej spłaty wierzytelności wraz z kosztami postępowania;
- 3) jak również przed Komornikiem Sądowym przy Sądzie Rejonowym w Koszalinie W. G. (2), sygn. akt Km 1212/10, w sprawie z wniosku W. G. (1) i K. J. (1) przeciwko Przedsiębiorstwu Produkcyjno-Budowlanego (...) Sp. z o.o. w celu wyegzekwowania należności głównej w kwocie 3.043,90 zł wraz z odsetkami, kosztów sądowych w kwocie 117 zł, kosztów zastępstwa procesowego w kwocie 600 zł, kosztów uzyskania klauzuli wykonalności w kwocie 66 zł, a także kosztów zastępstwa prawnego w postępowaniu egzekucyjnym.

W 2011 r. między powodem D. C. a I. C. doszło do zawarcia porozumienia, co do przeniesienia należącej do Przedsiębiorstwa Produkcyjno-Budowlanego (...) Sp. z o.o. nieruchomości na rzecz któregoś z członków rodziny, w celu uniemożliwienia ewentualnym wierzycielom przeprowadzenia w stosunku do niej skutecznej egzekucji.

W związku z tym w dniu 10 lutego 2011 r. przez notariuszem W. D. w K. doszło do zawarcia między I. C. - działającym w imieniu i na rzecz Przedsiębiorstwa Produkcyjno-Budowlanego (...) sp. z o.o. - jako sprzedającym, a D. C. - jako kupującym umowy sprzedaży. Zgodnie z §4 umowy, I. C., działając w imieniu i na rzecz Przedsiębiorstwa Produkcyjno-Budowlanego (...) sp. z o.o. w B., jako pełnomocnik upoważniony do sprzedaży nieruchomości stanowiącej przedmiot umowy, sprzedał D. C. prawo własności zabudowanej domem mieszkalnym działki gruntu oznaczonej w ewidencji gruntów numerem (...) o obszarze 0,3805 ha położonej w obrębie ewidencyjnym B. w gminie B., powiat (...), objętej księgą wieczystą o nr (...), za cenę w wysokości 230 000 zł brutto. Kupujący oświadczył, że umówioną pomiędzy stronami cenę sprzedaży zobowiązał się zapłacić jednorazowo w terminie do dnia 16 lutego 2011 r., a co do wykonania swego zobowiązania i zapłaty Przedsiębiorstwu Produkcyjno-Budowlanemu (...) sp. z o.o. w B. sumy 230.000, zł do dnia 16 lutego 2011 r. D. C. poddał się egzekucji wprost z aktu notarialnego w trybie przepisu art. 777§1 pkt 4 k.p.c.

Zgodnie z § 11 aktu, na podstawie umowy nabywca wniósł do Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Koszalinie o odłączenie z księgi wieczystej Kw (...) zabudowane działki gruntu oznaczonej w ewidencji gruntów numerem (...) o obszarze 0,3805 ha położonej w obrębie ewidencyjnym B., w gminie B., powiat (...), założenie dla odłączonej działki osobnej księgi wieczystej a następnie wpisanie w dziale II nowo założonej księgi wieczystej: D. C. jako właściciela.

W akcie notarialnym - umowie sprzedaży zaznaczono, iż w dziale III powołanej powyższej księgi wieczystej wpisane były: a) ostrzeżenie o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, wpisane na rzecz Gminy B. przeciwko prawu własności Spółki w stosunku do działki gruntu oznaczonej numerem (...) o obszarze 0,2171 ha; b) ostrzeżenie o wszczęciu w stosunku do nieruchomości opisanej w dziale I-O księgi wieczystej postępowania egzekucyjnego w sprawie Km 1212/10 z wnioski W. G. (1); c) ostrzeżenie o przyłączeniu się do toczącej się egzekucji wierzyciela w sprawie Km 174/10 - (...) Sp. z o.o. w T.; d) ostrzeżenie o przyłączeniu się do toczącej się egzekucji wierzyciela w sprawie Km 71/11 - Banku (...) S.A. w K..

W dziale IV księgi nie widniały żadne wpisy. Dodatkowo, I. C. w § 1 ust. 2 pkt f oświadczył, że zadłużenie Spółki dochodzone w ujawnionym w księdze wieczystej postępowaniu egzekucyjnym nie przewyższa uzgodnionej pomiędzy stronami ceny sprzedaży i zaspokaja ona w całości roszczenia dochodzone w postępowaniu egzekucyjnym.

D. C. nie dokonał żadnej płatności na rzecz Przedsiębiorstwa Produkcyjno-Budowlanego (...) sp. z o.o. z tytułu nabycia nieruchomości. Było to zgodne z jego wcześniejszymi ustaleniami, których dokonał z ojcem. Ustalili wówczas, że nieruchomość zostanie zbyt nieodpłatnie, a w umowie dla pozorów zostanie określona jako umowa sprzedaży i wskazana zostanie określona cena wiarygodna w przypadku ewentualnej kontroli skarbowej. Faktycznie D. C. nie miał środków na zakup przedmiotowej nieruchomości. I. C. nie zależało zaś, aby spółka uzyskała jakąkolwiek cenę, albowiem celem działania było usunięcie nieruchomości z majątku spółki i zachowanie jej jako istotnego składnika majątkowego, zapewniającego członkom rodziny możliwość zamieszkiwania w ich rodzinnym domu.

Z uwagi na pogarszającą się sytuację finansową Przedsiębiorstwa Produkcyjno-Budowlanego (...) sp. z o.o. i brak środków pieniężnych na swoje leczenie I. C. stwierdził, iż musi pozyskać dodatkowe źródło finansowania, do czego zamierzał wykorzystać nieruchomość przeniesioną na rzecz syna. Z uwagi na swoją sytuację finansową i brak zdolności kredytowej poszukiwał możliwości uzyskania pożyczki poza systemem bankowym, pod zabezpieczenie w postaci nieruchomości. Poprzez ogłoszenie w gazecie trafił do A. P. (1), który po obejrzeniu nieruchomości stwierdził, że może udzielić pożyczki w kwocie około 300 000 - 400 000 zł, czyli oczekiwanej przez I. C.. Poinformował, że oprocentowanie wyniesie 5% miesięcznie. Strony ustaliły, że część pieniędzy - około 90.000 zł zostanie przekazane w gotówce I. C.. Kwota 120.000 zł miała zaś zostać przekazana po zawarciu umowy na wskazane przez pożyczkobiorcę konto. Pozostałe środki miały zostać przekazane bezpośrednio wierzycielom spółki (...).

Następnie umówiona została wizyta u notariusza. W dniu 27 kwietnia 2011 r. w kancelarii notariusza P. C. w S. stawił się I. C. z synem. W imieniu swoim i męża stawiła się A. P. (2), która wyjaśniła, że pozwany nie będzie mógł uczestniczyć w zawieraniu umowy, a ona wystąpi jako jego pełnomocnik. Akt notarialny był już przygotowany. Na miejscu powód i jego ojciec zostali poinformowani, że zamiast kwoty 90.000 zł faktycznie wskazanej w akcie notarialnym, pozwana ma ze sobą jedynie 20.000 zł, która to kwota będzie częściowo skonsumowana na poczet opłat notarialnych, a reszta zostanie przekazana I. C.. A. P. (2) i jej mąż telefonicznie wyjaśnili, że różnica między kwotą 90.000 zł, a kwotą faktycznie wypłaconą ma pokryć należne pożyczkodawcom odsetki, których nie mogą ujawnić w umowie z uwagi na ich wysokość. Po zastanowieniu I. C. uznał, że mimo wszystko zgadza się na podpisanie umowy, gdyż bardzo zależało mu na pozyskaniu środków pieniężnych. Liczył, że w późniejszym czasie A. P. (1) udzieli mu dodatkowej pożyczki pod zastaw tej samej nieruchomości.

Ostatecznie pomiędzy D. C. - jako pożyczkobiorcą a A. P. (2) i A. P. (1) - jako pożyczkodawcami do zawarcia umowy pożyczki i umowy przewłaszczenia nieruchomości w formie aktu notarialnego, rep. „A” nr (...). Zgodnie z § 1 ust. 1 A. P. (2), działając w imieniu własnym oraz w imieniu i na rzecz męża A. P. (1), udzieliła D. C., w ramach prowadzonej przez A. P. (1) działalności gospodarczej, pożyczki w kwocie 298.000 zł na okres do dnia 27 października 2011r., a D. C. pożyczkę tę przyjął i pokwitował odbiór kwoty 88.000 zł. Strony postanowiły jednocześnie, iż dalsza kwota 120.000 zł zostanie pożyczkobiorcy zapłacona przez pożyczkodawców przelewem na rachunek bankowy E. C. w terminie do dnia 29 kwietnia 2011 r. i na taki sposób zapłaty D. C. wyraził zgodę, natomiast kwota 90.000 zł zapłacona miała zostać pożyczkobiorcy w ten sposób, że pożyczkodawcy przeznaczyci ją na spłatę długów obciążających nieruchomość stanowiącą przedmiot umowy, stanowiącą własność pożyczkobiorcy, objętą księgą wieczystą o nr (...).

Stosownie do treści ust. 2, D. C. zobowiązał się zwrócić A. i A. małżonkom P. kwotę udzielonej pożyczki, powiększonej o umówione odsetki w wysokości 1.000,00 zł w łącznej wysokości 299 000 zł w terminie do dnia 27 października 2011r. Po bezskutecznym upływie terminu do zwrotu pożyczki, pożyczkodawcom przysługiwać miały odsetki umowne w wysokości 20% w skali roku od dnia wymagalności zwrotu pożyczki. W odniesieniu do wykonania obowiązku zwrotu pożyczki wraz z odsetkami od kapitału w wyżej określonym terminie D. C. poddał się z tego aktu notarialnego egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c.

Zgodnie z § 4, w celu zabezpieczenia wierzytelności wynikającej z ww. umowy pożyczki, D. C. przeniósł na A. i A. małżonków P. własność domu mieszkalnego - nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr (...) o obszarze 3.805 m² położonej w miejscowości B., gmina B., powiat (...), województwo (...), a A. P. (2) działając w imieniu własnym oraz w imieniu i na rzecz A. P. (1) przeniesienie to przyjęła do ich majątku wspólnego. Z kolei stosownie do treści §5, A. P. (2) działająca w imieniu własnym oraz w imieniu i na rzecz A. P. (1) zobowiązała się do powrotnego przeniesienia własności nieruchomości opisanej wyżej na rzecz D. C., pod warunkiem zwrotu udzielonej pożyczki wraz z należnymi odsetkami, najpóźniej w ciągu 14 dni od zwrotu całej kwoty pożyczki wraz z należnymi odsetkami w łącznej wysokości 299 000 zł, nie później jednak niż do dnia 10 listopada 2011 r. (ust. 1), przy czym zobowiązała się ona nie zbywać i nie obciążać nieruchomości do dnia wymagalności pożyczki (ust. 2). Kolejno, w § 6 umowy, strony oświadczyły, że w przypadku zwłoki w zwrocie całej kwoty pożyczki, pożyczkodawcy zobowiązani mieli być do wyznaczenia dodatkowego terminu do wykonania zobowiązania, przy czym termin ten nie mógł być krótszy niż 7 dni, licząc od daty wysłania wezwania, które doręczane miało zostać na wskazany adres. Po bezskutecznym upływie terminu do spłaty pożyczki pożyczkodawcom przysługiwać miało prawo do sprzedaży przedmiotu przewłaszczenia, zaś od kwoty uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości, pożyczkodawcom przysługiwać miało prawo do potrącenia kwoty udzielonej pożyczki w części niespłaconej, odsetek od nieterminowej spłaty oraz kosztów związanych z dochodzeniem jej zwrotu; pozostała po potrąceniu kwota miała zostać przekazana pożyczkobiorcy w terminie 20 dni od dnia sprzedaży nieruchomości, lecz jeżeli kwota uzyskana ze sprzedaży przedmiotu umowy będzie niż łączna kwota wierzytelności wraz z kosztami jej dochodzenia, pożyczkobiorca zobowiązał się wyrównać brakującą wartość (ust. 1). Dodatkowo, A. P. (2) działająca w imieniu własnym oraz w imieniu i na rzecz męża A. P. (1) zobowiązała się do sprzedaży przedmiotu przewłaszczenia na warunkach opisanych powyżej przy zachowaniu najwyższej staranności oraz po najwyższej zaoferowanej cenie (ust. 2).

Paragraf 7 ust. 1 stanowił, że do dnia zwrotu pożyczki nieruchomości pozostawała w posiadaniu D. C. z prawem do pobierania korzyści i ponoszenia kosztów utrzymania oraz ciężarów przypadających na tę nieruchomość. Po bezskutecznym upływie terminu zwrotu pożyczki, D. C. zobowiązał się wydać przedmiot umowy w posiadanie A. i A. małżonków P. w terminie 5 dni od dnia otrzymania wezwania o dobrowolne wykonanie zobowiązania.

Nadto, w § 8 strony podały wartość nieruchomości na kwotę 299.000,00 zł.

A. P. (2) zapłaciła notariuszowi tytułem opłat i podatków związanych z zawarciem umowy kwotę 9.161,30 zł. Resztę z kwoty 20 000 zł przekazała I. C.. Po zawarciu umowy na rachunek bankowy E. C. pozwani przelali dodatkowo kwotę 120 000 zł.

W dniu 8 lipca 2011 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w K. wydał decyzję nr (...), w której udzielił pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wybudowanego przed 1995 r. na działce nr (...) obręb B. bez pozwolenia na budowę - pow. zabudowy 151,52m², pow. całkowita 297,90 m². W treści decyzji jako inwestora wskazano Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Budowlane (...) Sp. z o.o.

W dniu 27 maja 2011 r. A. P. (1) dokonał wpłaty kwoty 5.000 zł na konto (...) s.c. W. G., K. J., Ł. Ż. w celu całkowitej spłaty obciążającego Przedsiębiorstwo (...) Sp. z o.o. zadłużenia. W wiadomości mailowej z dnia 2 czerwca 2011 r. wierzyciel poinformował organ egzekucyjny o dokonanej na jego rzecz wpłacie oraz o rozwiązaniu powstałego na tle długu sporu w sposób polubowny.

W dniu 4 czerwca 2011 r. w wykonaniu zobowiązania ujętego w treści ww. umowy pożyczki, A. P. (1) dokonał spłaty zobowiązań Przedsiębiorstwa Produkcyjno- (...) sp. z o.o. na rzecz wierzyciela (...) sp. z o.o. w T. w jednorazowej kwocie 2 000 zł. Tym samym pismem z dnia 7 czerwca 2011 r. (...) sp. z o.o. w T. kierowanym do Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Koszalinie, sygn. akt Km 174/10, wniósł o umorzenie prowadzonego postępowania egzekucyjnego.

Następnie w dniu 7 lipca 2011 r. między Bankiem (...) S.A. w K. a pozwanymi A. P. (1) i A. P. (2) doszło do zawarcia porozumienia nr (...) w sprawie spłaty zadłużenia. Zgodnie z § 1 dłużnicy oświadczyli, iż są właścicielami nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Koszalinie prowadzi księgę wieczystą o nr (...) i co do której Bank prowadzi egzekucję sądową celem zaspokojenia roszczeń w Umowy (...) z dnia 1 grudnia 2009 r. Dłużnicy uznali, iż na dzień 7 lipca 2011 r. Bankowi przysługuje wobec nich niesporna wymagalna wierzytelność w łącznej kwocie 35.021,41 zł z ww. tytułu. Na zadłużenie wynikające z nieuregulowanego limitu debetowego udzielonego Przedsiębiorstwu Produkcyjno-Budowlanemu (...) Sp. z o.o. w B. składały się: a) kwota 18 891,44 zł tytułem należności głównej; b) kwota 3.908,95 zł tytułem odsetek od zadłużenia przeterminowanego; c) kwota 10.363,18 zł tytułem odsetek egzekucyjnych naliczonych do dnia 6 lipca 2011 r.; d) a także kwota 1.856,84 zł tytułem pozostałych kosztów. Końcowy termin spłaty należności ustalono na dzień 31 października 2011r. (§ 2 ust. 4).

Tego samego dnia A. P. (1) dokonał przelewu bankowego na konto Przedsiębiorstwa Produkcyjno-Budowlanego (...) sp. z o.o. w kwocie 35.000, zł, a także w kwocie 24.241,32 zł.

Pismem z dnia 19 października 2011 r. A. P. (1) i A. P. (2) - jako dłużnicy - kierowanym do Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Koszalinie, w związku z zawartym porozumieniem z wierzycielem oraz całkowitym zrealizowaniem zobowiązania, wnieśli o umorzenie prowadzonego postępowania egzekucyjnego oraz wydanie stosownego postanowienia.

Nadto, w piśmie z dnia 24 listopada 2011 r. Bank (...) S.A. w K. poinformował Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Koszalinie (sygn. akt Km 71/11), iż potwierdza wpłaty dokonane w dniu 7 lipca 2011 r. w wysokości 35.000 zł i w dniu 6 października 2011 r. w wysokości 24.241,31 zł, które to zostały skierowane na spłatę zadłużenia z tytułu kapitału dłużników. Jednocześnie wierzyciel podtrzymał egzekucję wobec Przedsiębiorstwa Budowlano- (...) Sp. z o.o. z ograniczeniem kwoty dochodzonego roszczenia do wysokości 12.144,18 zł z zastrzeżeniem jej

kontynuowania w stosunku do ruchomości, wszelkich wierzytelności oraz rachunków bankowych stanowiących własność Przedsiębiorstwa (...) Sp. z o.o.

W dniu 9 lipca 2011 r. D. C. podpisał oświadczenie, z którego wynikało, że kwituje odbiór od pozwanych A. P. (1) i A. P. (2) kwoty 23.758,68 zł tytułem zawartej umowy pożyczki z dnia 27 kwietnia 2011 r., rep. „A” nr (...). Miało to związek z tym, że ostatecznie w celu zaspokojenia wierzycieli spółki (...) musiał zapłacić w sumie kwotę 66.241,32 zł, czyli o 23.758,68 zł mniej niż przewidywała umowa. Wobec tego zaproponował, że różnica zostanie rozliczona w ten sposób, że strony sporządzą oświadczenie, gdzie fikcyjnie potwierdzą spłatę pożyczki we wskazanej kwocie, mimo że faktycznie w tym zakresie pożyczka nie została wypłacona.

Ponieważ D. C. nie dokonywał żadnych wpłat na poczet spłaty pożyczki, pismem z dnia 28 września 2011 r. pozwani A. i A. P. (1) wezwali go do zwrotu pozostałej części udzielonej pożyczki wynikającej z aktu notarialnego z dnia 27 kwietnia 2010 r., rep. „A” (...) - kwoty 288.000 zł oraz stawiennictwa w kancelarii notarialnej notariusza P. C. w S. w celu zwrotu udzielonej pożyczki oraz zwrócenia mu przewłaszczonej nieruchomości na dzień 27 października 2011 r. o godz. 10:00. Powyższe pismo zostało przez powoda odebrane w dniu 5 października 2011 r.

Powód informowany był o konieczności zwrotu pożyczki oraz stawiennictwa u notariusza także drogą mailową.

W piśmie z dnia 27 października 2011 r. A. i A. P. (1) w związku z brakiem obecności powoda u notariusza w wyznaczonym na ten dzień terminie, ponownie wezwali go do zwrotu pozostałej części udzielonej pożyczki wynikającej z aktu notarialnego z dnia 27 kwietnia 2010 r., rep. „A” (...) zawartego przed notariuszem P. C. - kwoty 288.000 zł powiększonych o odsetki liczone od 28 października 2011 r. w wysokości 20% w skali roku oraz kosztów czynności notarialnej w kwocie 75,52 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 28 października 2011 r. oraz stawiennictwa w kancelarii notarialnej notariusza P. C. w S. w celu zwrotu udzielonej pożyczki oraz zwrócenia mu przewłaszczonej nieruchomości na dzień 4 listopada 2011 r. o godz. 14:00. I. C. ponownie nie stawiał się na wyżej wyznaczone spotkanie.

Dodatkowo, w piśmie z dnia 27 października 2011 r. pozwani wezwali D. C. do wydania przedmiotu umowy - aktu notarialnego z dnia 27 kwietnia 2011 r., rep. „A” (...) przed notariuszem P. C. - gruntu nr (...) o obszarze 3.805 m⁽²⁾, zabudowanego domem mieszkalnym położonym w B., gmina B., powiat (...), województwo (...), zgodnie z § 7.2 umowy w terminie 5 dni od daty doręczenia w stanie wolnych od osób i rzeczy.

I. C. z synem próbowali nawiązać bezpośredni kontakt z pozwanym, aby przekonać go, do udzielenia dodatkowej pożyczki. Z pozyskanych środków nie udało im się bowiem wypracować żadnego zysku i nie mieli pieniędzy na spłatę zobowiązania. Kontakt z A. P. (1) była jednak utrudniony. Kiedy zbliżał się termin zwrotu pożyczki I. C. próbował znaleźć inną osobę, która mogłaby spłacić pożyczkę i przejąć nieruchomość jako zabezpieczenie. Raz umówił wstępnie spotkanie z osobą, która deklarowała zainteresowanie zawarciem umowy. Umówił u niego spotkanie, na które zaprosił również A. P. (1). Kiedy strony były w drodze na spotkanie, okazało się, że pożyczkobiorca wycofał się z transakcji, o czym I. C. poinformował A. P. (3). Ostatecznie nieruchomość została również zgłoszona do (...), która prezentowała ogłoszenie sprzedaży na rzecz powoda i jego ojca.

W tym samym czasie A. P. (1) postanowił zbyć nieruchomość celem zaspokojenia swojej wierzytelności. Zwrócił się o informację do biur pośrednictwa. W oświadczeniu z dnia 27 października 2011 r. E. D. - prowadzącą działalność gospodarczą pod firmą Biuro (...) mgr E. D. w odpowiedzi na zapytania A. P. (1) wskazała, iż sprzedaż nieruchomości położonej w (...) jest niemożliwa. Przyczyną powyższego była m.in. bardzo trudna sytuacja na rynku nieruchomości w postaci dużej podaży ofert sprzedaży w bardzo niskich cenach ale bez ciężących na nich wadach, lokalizacja nieruchomości (mała miejscowość), cena, a także fakt zameldowania oraz zamieszkania osób trzecich i wpis egzekucji komorniczych.

Z kolei w oświadczeniu z dnia 31 października 2011 r. A. P. (4) - prowadząca działalność (...) s.c. w S. odpowiadając na pytania A. P. (3) wskazała, iż w związku z nieuregulowaną sytuacją prawną i finansową nieruchomości nie jest zainteresowana pośrednictwem w sprzedaży nieruchomości o nr KW (...).

W dniu 28 października 2011r. rzeczoznawca majątkowy K. S. sporządziła na zlecenie pozwanego A. P. (1) operat szacunkowy obejmujący wycenę prawa własności nieruchomości zabudowanej, stanowiącej działkę o pow. 3.805 m² oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka o nr (...) z obrębem ew. gruntów (...) B. w gminie B.. We wnioskach końcowych i wynikach szacowania wskazano, iż wartość rynkowa powyższej nieruchomości w podejściu porównawczym wynosi 326 300 zł.

W dniu 9 listopada 2011 r. pozwani zamieścili na stronie portalu aukcyjnego (...) ogłoszenie sprzedaży przedmiotowego domu mieszkalnego w (...) za cenę 330.000 zł. W treści ogłoszenia wskazano m.in. iż przedmiotem „przetargu” jest dom jednorodzinny w dobrej lokalizacji w okolicy morza, wyposażony w alternatywne źródła energii - solary 5 sztuk, na terenie posesji znajdował się basen odkryty, liczne nasadzenia, polbruk ok. 600,00 m². Dodano, iż wadą nieruchomości jest fakt, że zameldowanych było tam 6 osób, z czego zamieszkiwały 2. Jednocześnie poinformowano, iż w KW wpisane zostały obciążenia, które zostały spłacone bezpośrednio do wierzycieli jednak niewykreślone z KW. Cena ujęte w ogłoszeniu była ceną wywoławczą.

W wyniku powyższego pozwani otrzymali 3 oferty kupna - dwie za cenę 330 000 zł oraz jedną za cenę 325 000 zł. W tym czasie I. C. zaprosił zainteresowane zakupem osoby z B.. Osoby te oglądały nieruchomość. Reprezentowały one W. Z. (1). Ustalono wstępnie, że zakupią one nieruchomość i przejmą wierzytelność powoda. Ostatecznie jednak W. Z. (1) znalazł ogłoszenie A. P. (1) w serwisie (...) i postanowił skontaktować się z właścicielem i ustalić warunki sprzedaży bezpośrednio z nim.

Następnie powód i jego ojciec zostali poinformowani o planowanej sprzedaży nieruchomości i pojechali do B. do wskazanej kancelarii notarialnej. Na miejscu dowiedzieli się, że nieruchomość kupi W. Z. (2). W dniu 15 listopada 2011 r. przed notariuszem A. B. w Kancelarii Notarialnej w B. doszło między A. P. (1) i A. P. (2) - jako sprzedającymi, a W. Z. (1) - jako kupującym do zawarcia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego, rep. „A” nr (...). Zgodnie z § 3 umowy, A. P. (1) działając w imieniu własnym oraz w imieniu i na rzecz swojej rzeczy A. P. (2) sprzedał W. Z. (1) nieruchomość zabudowaną położoną w B., gmina B., wpisaną w księdze wieczystej nr KW nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Koszalinie, zaś W. Z. (1) oświadczył, iż powyższą nieruchomość kupuje oraz podaje, że jest stanu wolnego. Strony ustaliły, iż cena sprzedaży wynosi 330.000 zł i została już w całości zapłacona (§ 4). Wydanie przedmiotu umowy kupującemu nastąpiło w dniu jej zawarcia (§ 5 ust. 1).

Po podpisaniu umowy strony nie chciały ujawnić I. C. ceny sprzedaży. A. P. (1) dał I. C. do podpisania oświadczenie, że kwota wynikająca z końcowego rozliczenia zostanie przelana na konto jego żony E. C.. Następnie A. P. (1) odjechał do S..

Następnie I. C. spotkał się z W. Z. (1). Ten zaproponował mu sprzedaż nieruchomości za około 700 000 zł. Powiedział, że jeśli przyjmie tę propozycję będzie mógł przez rok mieszkać w swoim domu. I. C. stwierdził, że nie ma wyjścia, bo nie miał się gdzie wyprowadzić. Liczył, że może uda mu się jakoś załatwić pieniądze, choć nie wiedział, w jaki sposób to zrobić. W związku z tym tego samego dnia przed notariuszem A. B. w Kancelarii Notarialnej w B. doszło do zawarcia między W. Z. (1), a I. C. przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości zabudowanej położonej w B., gmina B., oznaczonej jako działka o nr (...) o obszarze 0,3805 ha, wpisanej w księdze wieczystej o nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Koszalinie. W akcie zaznaczono, iż dziale III księgi wpisana została wzmianka o toczących się postępowaniach egzekucyjnych, zaś w dziale IV brak było wzmianek.

Zgodnie z § 2, W. Z. (1) zobowiązał się sprzedać I. C. opisaną wyżej nieruchomość zabudowaną za cenę 703 500 zł, zaś I. C. oświadczył, że zobowiązuje się ją kupić za podaną cenę. Strony umowy postanowiły dalej, że cena sprzedaży zostanie zapłacona w terminie do trzech dni roboczych, licząc od dnia zawarcia umowy przyrzeczonej przelewem na

konto sprzedającego (§ 4). Strony zobowiązały się także zawrzeć umowę przyrzeczoną w terminie do dnia 15 lipca 2012 r. (§ 5).

W piśmie z dnia 16 listopada 2012 r. D. C. wezwał A. P. (2), A. P. (1) oraz W. Z. (1) do zapłaty na jego rzecz kwoty 452.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od tej kwoty od dnia 5 grudnia 2011 r. do dnia zapłaty w związku z dokonanymi czynnościami dotyczącymi nieruchomości położonej w B., objętej księgą wieczystą KW nr (...).

W piśmie z dnia 2 grudnia 2011 r. A. i A. P. (1) oświadczyli, że w związku ze zbyciem nieruchomości przewłaszczonej na zabezpieczenie spłaty pożyczki udzielonej powodowi w dniu 27 kwietnia 2011 r. - zgodnie z dyspozycją § 6 ust. 1 umowy i art. 499 k.c. - dokonują potrącenia z uzyskanej ceny sprzedaży nieruchomości położonej w B. (księga wieczysta o nr (...)) tytułem należnych wymagalnych należności, tj. niespłaconej części kwoty pożyczki, odsetek od nieterminowej spłaty jak również poniesionych kosztów związanych z dochodzeniem jej zwrotu. Załączyli rozliczenie umowy pożyczki wskazując, że kwota pożyczki wynosiła 298.000 zł, kwota odsetek 1.000 zł, odsetki za opóźnienie wynoszące 19 dni wyniosły 2.998,36 zł, a koszty związane z dochodzeniem zwrotu wyniosły 37.790,08 zł, w tym koszty obsługi prawnej 36 690 zł, koszty klauzuli wykonalności 127 zł, koszty protokołów stawiennictwa 736,80 zł.

W związku z tym wskazali, że po odjęciu powyższych wartości od uzyskanej ze sprzedaży kwoty 330 000 zł, do zwrotu pozostało 1.210,84 zł. Powyższa kwota została przekazana na rachunek żony powoda - E. C..

W dniu 7 lipca 2012 r. na stronie internetowej (...) W. Z. (1) zamieścił ogłoszenie sprzedaży przedmiotowego domu mieszkalnego w B. za cenę 750.000 zł.

Nieruchomość oferowana była do sprzedaży także przez pośrednika sprzedaży nieruchomości (...) S.A. w W. do dnia 29 stycznia 2013 r., kiedy to oferta została wycofana. Ustalona wówczas cena opiewała na kwotę 1.050.000 zł.

W. Z. (1) ostatecznie dokonał sprzedaży przedmiotowej nieruchomości na rzecz (...) Sp. z o.o. w B. za cenę określoną w umowie na kwotę 500.000 zł.

Postanowieniem z dnia 19 listopada 2013 r. Sąd Rejonowy w Koszalinie (sygn. akt Dz. Kw 15189/13) oddalił wniosek W. Z. (2), przy uczestnictwie W. G. (1), (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, I. C., Banku (...) Spółki Akcyjnej - o dokonanie wpisu w dziale III Księgi wieczystej o nr (...) polegającego na wykreśleniu roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości, a także wykreśleniu wpisu informującego o toczących się egzekucjach z nieruchomości. Podstawę prawną rozstrzygnięcia referendarza stanowił art. 626² § 5 k.p.c. - W. Z. (3) w momencie składania wniosku nie był już właścicielem ww. nieruchomości, w związku z czym nie miał legitymacji do złożenia wniosku.

W dniu 17 marca 2015 r., w trakcie prowadzonego postępowania egzekucyjnego przed Komornikiem Sądowym przy Sądzie Rejonowym w Koszalinie K. C. (2), sprawy z wniosku P. B. przeciwko (...) Sp. z o.o. w B., sygn. akt Km 2186/14, sporządzony został przez mgr inż. E. S. (2) operat szacunkowy na okoliczność ustalenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w miejscowości B. nr (...). Zgodnie z wnioskami opinii, wartość rynkowa ww. prawa własności nieruchomości odpowiadała kwocie 387.450 zł, zaś przy zastosowaniu współczynnika korekcyjnego K=0,95 z uwagi na brak informacji co do stanu instalacji wewnętrznych nieczynnych w dacie oględzin - 368.080 zł.

W piśmie z dnia 26 marca 2015 r. D. C. poinformował A. P. (2) oraz A. P. (1), iż dokonuje kompensaty swoich zobowiązań wobec nich wynikających z obowiązku zwrotu pożyczki w wysokości maksymalnie 298.000 zł z jego należnościami wynikającymi z obowiązku strony pozwanej do zwrotu świadczenia w postaci prawa własności nieruchomości położonej w B.. Wskazał, iż skoro zwrotne przeniesienie prawa własności nie jest obecnie możliwe, kompensacji dokonuje w odniesieniu do ekwiwalentu ww. nieruchomości odpowiadającego wartości tej nieruchomości, tj. w odniesieniu do kwoty 750.000 zł. Podkreślił, iż po dokonaniu kompensacji do zapłaty na jego rzecz pozostaje kwota 452.000 zł.

Przed Sądem Rejonowym w Koszalinie prowadzone było postępowanie karne, sygn.. II K 553/12, przeciwko:

1) I. C. oskarżonemu o to, że w dniu 10 lutego 2011 r. w K. działając wspólnie i w porozumieniu z ustaloną osobą, będąc upoważnionym na podstawie pełnomocnictwa z dnia 10 lutego 2011 r. do zajmowania się sprawami majątkowymi Przedsiębiorstwa Produkcyjno-Budowlanego (...) sp. z o.o. w B. w celu udaremnienia wykonania:

a) ugody sądowej z dnia 9 września 2010 r. w sprawie prowadzonej przez Sądem Rejonowym w Koszalinie, sygn. akt I C 1644/09 na rzecz P. S. i E. S. (1);

b) nakazu zapłaty Sądu Rejonowego w Koszalinie z dnia 16 grudnia 2010 r. w sprawie V GNc 3 828/10 na rzecz R. C.,

c) nakazu zapłaty Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi-Północ w W. z dnia 29 marca 2010 r. w sprawie VII GNc 1345/10 na rzecz (...) sp. z o.o. w W.,

d) nakazu zapłaty Sądu Rejonowego w Koszalinie z dnia 5 sierpnia 2010 r. w sprawie VGNCupr 2357/10 na rzecz J. K. i A. K. (1),

e) wyroku Sądu Rejonowego w Koszalinie z dnia 1 lutego 2010 r. w sprawie VGCupr 974/09 na rzecz W. G. (1) i K. J. (1),

f) nakazu zapłaty Sądu Rejonowego w Koszalinie z dnia 3 grudnia 2009 r. w sprawie VGNC 4213/09 na rzecz (...) sp. z o.o. w T.,

g) bankowego tytułu egzekucyjnego z dnia 31 sierpnia 2010 r. zaopatrzonego w klauzulę wykonalności z dnia 17 listopada 2010 r. w sprawie I Co 3936/10 na rzecz Banku (...) SA w K.,

h) tytułu wykonawczego II Urzędu Skarbowego w K. z dnia 7 lutego 2011 r. w sprawie SM5/203/11,

- działając w imieniu ww. spółki, w dniu 10 lutego 2011 r. dokonał sprzedaży prawa własności zabudowanej domem mieszkalnym działki gruntu oznaczonej w ewidencji gruntów numerem (...) objętej księgą wieczystą (...) na rzecz D. C. za kwotę 230.000,00 zł, udaremniając zaspokojenie wierzycieli Przedsiębiorstwa Produkcyjno-Budowlanego (...) sp. z o.o. w B.: P. S., E. S. (1), R. C., pkt.pl (...) sp. z o.o. w W., J. K., A. K. (1) oraz Skarbu Państwa reprezentowanego przez Naczelnika II US w K., uszczuplając zaspokojenie Banku (...) SA w K. oraz usiłując udaremnąć zaspokojenie W. G. (1), K. J. (1) oraz (...) sp. z o.o. w T., a nadto w razie grożącej niewypłacalności ww. firmy udaremniał zaspokojenie wierzycieli Przedsiębiorstwa Produkcyjno-Budowlanego (...) sp. z o.o. w B.: A. K. (2), Z. W. i (...) SA w S., tj. o czyn z art. 300 § 2 k.k. w zb. z art.300 §1 k.k. w zw. z art. 308 kk przy zast. 11 §2k.k.

2) a także D. C. oskarżonemu o to, że w dniu 10 lutego 2011 r. w K. działając w zamiarze, aby inne ustalone osoby dokonały czynu zabronionego, ułatwił jego popełnienie w ten sposób, że dokonując zakupu należącego do Przedsiębiorstwa Produkcyjno-Budowlanego (...) sp. z o.o. w B. prawa własności zabudowanej domem mieszkalnym działki gruntu oznaczonej w ewidencji gruntów numerem (...) objętej księgą wieczystą (...) za kwotę 230 000,00 zł, pomógł ustalonym osobom, aby w celu udaremnienia wykonania ww. tytułów wykonawczych, udaremniały zaspokojenie wierzycieli Przedsiębiorstwa Produkcyjno- Budowlanego (...) sp. z.o.o. w B.: P. S., E. S. (1), R. C.,(...) sp. z o.o. w W., J. K., A. K. (1) oraz Skarbu Państwa reprezentowanego przez Naczelnika II US w K., uszczupliły zaspokojenie Banku (...) SA w K. oraz usiłował udaremnąć zaspokojenie W. G. (1), K. J. (1) oraz (...) sp. z o.o. w T., a nadto w razie grożącej niewypłacalności ww. firmy udaremniał zaspokojenie wierzycieli Przedsiębiorstwa Produkcyjno - Budowlanego (...) sp. z o.o. w B.: A. K. (2), Z. W. i (...) SA w S., tj. o czyn z art. 18 § 3 k.k. w zw. z art. 300 § 2 k.k. w zb. z art. 300 § 1 k.k. przy zast. art. 11 § 2 k.k.

Wyrokiem z dnia 9 czerwca 2014 r. Sąd ten:

- w pkt I - uznał I. C. za winnego popełnienia zarzucanego mu czynu z art. 300 § 21 k.k. w zb. z art. 300 § 1 k.k. w zw. z art. 308 k.k. przy zast. 11 § 2 k.k. i za to na podstawie art. 300 § 2 k.k. w zw. z art. 11 § 3 k.k. skazał go na karę roku pozbawienia wolności, której wykonanie na podstawie art. 69 § 1 i 2 kk w związku z art. 70 § 1 pkt 1 kk warunkowo zawiesił na okres 5 lat próby;

- w pkt II - na podstawie art. 73 § 1 kk oddał oskarżonego I. C. w okresie próby pod dozór kuratora sądowego;
- w pkt III - na podstawie art. 71 § 1 kk w zw. z art. 33 § 1 i 3 kk wymierzył oskarżonemu I. C. karę grzywny w ilości 150 stawek dziennych, ustalając wysokość jednej stawki na kwotę 20,00 zł;
- w pkt IV - na podstawie art. 72 § 1 pkt 4 k.k. zobowiązał oskarżonego I. C. do wykonywania pracy zarobkowej;
- w pkt V - na podstawie art. 72 § 1 pkt 8 k.k. zobowiązał oskarżonego I. C. do wykonania działań doprowadzających w okresie próby do zaspokojenia wierzycelności opisanych powyżej;
- w pkt VI - uznał oskarżonego D. C. za winnego popełnienia zarzucanego mu czynu z art. 18 § 3 k.k. w zw. z art. 300 § 2 k.k. w zw. z art. 300 § 1 k.k. przy zast. 11 § 2 k.k. i za to na podstawie art. 19 § 1 k.k. w zw. z art. 300 § 2 k.k. w zw. z art. 11 § 3 k.k. skazał go na karę roku pozbawienia wolności, której wykonanie na podstawie art. 69 § 1 i 2 k.k. w związku z art. 70 § 1 pkt 1 k.k. warunkowo zawiesił na okres 5 lat próby;
- w pkt VII - na podstawie art. 73 § 1 kk oddał oskarżonego D. C. w okresie próby pod dozór kuratora sądowego,
- w pkt VIII - na podstawie art. 71 § 1 k.k. w zw. z art. 33 § 1 i 3 k.k. wymierzył oskarżonemu D. C. karę grzywny w ilości 150 stawek dziennych, ustalając wysokość jednej stawki na kwotę 20,00 zł;
- w pkt IX - na podstawie art. 72 § 1 pkt 4 kk zobowiązał oskarżonego D. C. do wykonywania pracy zarobkowej;
- w pkt X - zasądził solidarnie od oskarżonych I. C. i D. C. na rzecz solidarnie oskarżycieli posiłkowych Z. W. i A. K. (2) zwrot kosztów z tytułu zastępstwa prawnego w wysokości 1.549,80 zł;
- w pkt XI - zasądził solidarnie od oskarżonych I. C. i D. C. na rzecz solidarnie oskarżycieli posiłkowych J. K. i A. K. (1) zwrot kosztów z tytułu zastępstwa prawnego w wysokości 1.549,80 zł;
- w pkt XII - zasądził od każdego z oskarżonych na rzecz Skarbu Państwa 1/2 część wydatków i wymierzył każdemu z nich opłatę w wysokości 480,00 zł.

Od powyższego orzeczenia apelację wnieśli oskarżeni I. C. oraz oskarżyciele posiłkowi A. K. (1) i J. K.. Wyrokiem z dnia 23 lutego 2015 r. Sąd Okręgowy w Koszalinie, Wydział V Karny Odwoławczy, sygn. akt V Ka 578/14, na skutek ww. apelacji, w pkt I - utrzymał w mocy zaskarżony wyrok, uznając apelacje za oczywiście bezzasadne, a także zwolnił oskarżycieli posiłkowych A. K. (1) i J. K. oraz oskarżonego I. C. od kosztów sądowych za postępowanie odwoławcze.

Nadto, aktualnie przeciwko pozwanym toczy się postępowanie przygotowawcze przed Prokuraturą Regionalną w S. w związku z dokonywanymi przez nich na przestrzeni lat zakupów nieruchomości od osób trzecich, sygn. akt RPI Ds. 90.2016.

W dniu 13 grudnia 2016 r. prokurator Prokuratury Regionalnej w S. postanowił przedstawić:

1. A. P. (1) 14 zarzutów, w tym m.in. o to, że:

a. w okresie pomiędzy 29 kwietnia 2010 r. a 12 grudnia 2016 r. w S. i w P., a także innych miejscowościach na terenie województwa (...), kierował zorganizowaną grupą przestępczą, której celem było popełnianie przestępstw oszustwa oraz lichwy, zmuszania do zwrotu wierzycelności oraz wymuszeń rozbójniczych, a także przestępstw skarbowych, polegających na wystawianiu i posługiwaniu się nierzetelnymi fakturami VAT i podawaniu nieprawdziwych danych w deklaracjach VAT-7, składanych we właściwych urzędach skarbowych, przy jednoczesnym narażaniu na uszczuplenie należności publicznoprawnych w postaci podatku VAT, przy czym jego rola polegała na opracowaniu struktury działalności przestępczej, koordynowaniu i finansowaniu działalności pozostałych członków grupy, w tym wyodrębnianiu podgrup zajmujących się dokonywaniem czynności związanych z dokonywaniem oszustw dotyczących udzielanych pożyczek gotówkowych, w tym typowaniem osób pokrzywdzonych oraz dokonywaniem przestępstw

skarbowych a także legalizowaniu środków pieniężnych pochodzących z popełnianych w ramach grupy przestępstw skarbowych, tj. o czyn z art. 258 § 1 i 3 k.k.;

b. w okresie pomiędzy 29 kwietnia 2010 r. a dniem 31 lipca 2010 r., działając wspólnie i w porozumieniu z A. P. (2), a także nieustalonymi osobami, w wykonaniu z góry powziętego zamiaru, w celu osiągnięcia korzyści majątkowej, w ramach zorganizowanej grupy przestępczej opisanej wyżej, po uprzednim wykorzystaniu braku rozeznania W. B. w kwestiach prawnych i wyzyskaniu błędu tego pokrzywdzonego co do konsekwencji prawnych braku zastrzeżenia informacji o wartości rynkowej nieruchomości w akcie notarialnym dotyczącym sprzedaży tej nieruchomości, jak również konsekwencjach braku zastrzeżenia w akcie notarialnym informacji o zaległościach związanych z nieruchomością należącą do W. B., doprowadzili go do niekorzystnego rozporządzenia mieniem w postaci własności nieruchomości tj. mieszkania przy ulicy (...), co do której ustalili kwotę sprzedaży tego mieszkania na 110.000 zł, w tym 40.000 zł przekazane na spłatę zaległości mieszkania, przy jednoczesnym wskazaniu, że w umowie sprzedaży zostanie wskazana niższa kwota, a następnie w dniu 29.04.2010 r. w formie aktu notarialnego rep. A (...) zawarli z nim umowę dotyczącą nabycia nieruchomości przy ulicy (...) za kwotę 70 000 złotych, a następnie nabywcy nieruchomości oświadczyli W. B., iż nie przekażą mu drugiej raty ceny nieruchomości, z uwagi na znane im uprzednio zadłużenie mieszkania, czym doprowadzili go do niekorzystnego rozporządzenia mieniem w postaci prawa własności lokalu mieszkalnego w S. przy ulicy (...) o wartości 110.000 zł, czyniąc sobie z popełnienia przestępstw stałe źródło dochodu, tj. o czyn z art. 286 § 1 k.k. w zw. z art. 65 § 1 k.k.,

c. w okresie pomiędzy 4 czerwca 2012 r. a dniem 20 sierpnia 2012 r. działając wspólnie i w porozumieniu z A. P. (2), a także nieustalonymi osobami, w krótkich odstępach czasu i w wykonaniu z góry powziętego zamiaru, w celu osiągnięcia korzyści majątkowej, w ramach zorganizowanej grupy przestępczej opisanej w punkcie I, wykorzystując przymusowe położenie J. G. i A. G., wynikające z faktu prowadzenia w stosunku do wspomnianych 9 postępowań egzekucyjnych jak również posiadania zaległości związane z opłatami eksploatacyjnymi zajmowanego przez nich mieszkania, które to zadłużenie łącznie opiewało na kwotę 65.400 zł jak również niemożliwości uzyskania kredytu hipotecznego na posiadaną przez pokrzywdzonych nieruchomości z racji posiadanego zadłużenia, po uprzednim wykorzystaniu braku rozeznania tych osób w kwestiach prawnych i wyzyskaniu błędu tych pokrzywdzonych co do faktycznej możliwości spłaty udzielanej na ich rzecz pożyczki, z uwagi na warunki udzielanej pożyczki, w tym poprzez zawarcie klauzul umownych przewidujących zwrot całości środków pożyczki w przypadku 7 dniowej zwłoki w płatności którejkolwiek z jej rat odsetkowych i po wyznaczeniu kolejnego siedmiodniowego terminu przez pożyczkodawców, doprowadzili J. G. i A. G. do niekorzystnego rozporządzenia mieniem w postaci zawarcia umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie własności mieszkania przy ulicy (...) w P. o wartości 171 000 zł, jako zabezpieczenia pożyczki gotówkowej, zawartej w formie aktu notarialnego rep. A nr (...) w dniu 4 czerwca 2012 r. nominalnie w kwocie 165 000 zł, z której to pożyczki ww. przekazano A. P. (1) 64.500 zł celem spłaty wszystkich zaległości ciężących na przedmiotowej nieruchomości, a z pozostałej kwoty pożyczki miała być przekazana w gotówce pokrzywdzonym, faktycznie doszło do przekazania pokrzywdzonym wyłącznie kwotę 9.600 zł, a przeniesienie własności nieruchomości stanowiło świadczenie niewspółmierne w stosunku do faktycznie udzielonej kwoty pożyczki, czym działali na szkodę J. G. i A. G., czyniąc sobie z popełnienia przestępstw stałe źródło dochodu, tj. o czyn z art. 286 § 1 k.k. w zb. z art. 304 k.k. zw. z art. 65 § 1 k.k. w zw. z art. 11 § 2 k.k.

2. a także A. P. (2) 10 zarzutów, w tym m.in. o to, że:

a. w okresie pomiędzy 29 kwietnia 2010 r. a 12 grudnia 2016 r. w S. i w P., wspólnie i w porozumieniu z innymi ustalonymi i nieustalonymi osobami, brała udział w zorganizowanej grupie przestępczej, kierowanej przez A. P. (1), której celem było popełnianie przestępstw oszustwa oraz lichwy a także przestępstw skarbowych, polegających na wystawianiu i posługiwaniu się nierzetelnymi fakturami VAT i podawaniu nieprawdziwych danych w deklaracjach VAT-7, składanych we właściwych urzędach skarbowych, przy jednoczesnym narażaniu na uszczuplenie należności publicznoprawnych w postaci podatku VAT, przy czym jej rola polegała na zawieraniu umów pożyczek, zabezpieczonych poprzez przewłaszczenie własności nieruchomości, które były związane z popełnianiem przestępstw

oszustwa i lichwy oraz odbiorze środków pieniężnych od pokrzywdzonych, w związku z realizacją tych umów, tj. o czyn z art. 258 § 1 kk;

b. w okresie pomiędzy 29 kwietnia 2010 r. a dniem 31 lipca 2010 r., działając wspólnie i w porozumieniu z A. P. (1), a także nieustalonymi osobami, w wykonaniu z góry powziętego zamiaru, w celu osiągnięcia korzyści majątkowej, w ramach zorganizowanej grupy przestępczej opisanej wyżej, po uprzednim wykorzystaniu braku rozeznania W. B. w kwestiach prawnych i wyzyskaniu błędu tego pokrzywdzonego co do konsekwencji prawnych braku zastrzeżenia informacji o wartości rynkowej nieruchomości w akcie notarialnym dotyczącym sprzedaży tej nieruchomości, jak również konsekwencjach braku zastrzeżenia w akcie notarialnym informacji o zaległościach związanych z nieruchomością należącą do W. B., doprowadzili go do niekorzystnego rozporządzenia mieniem w postaci własności nieruchomości tj. mieszkania przy ulicy (...), co do której ustalili kwotę sprzedaży tego mieszkania na 110.000 zł, w tym 40.000 zł przekazane na spłatę zaległości mieszkania, przy jednoczesnym wskazaniu, że w umowie sprzedaży zostanie wskazana niższa kwota, a następnie w dniu 29 kwietnia 2010r. w formie aktu notarialnego rep. A nr (...) zawarli z nim umowę dotyczącą nabycia nieruchomości przy ulicy (...) za kwotę 70.000 złotych, a następnie nabywcy nieruchomości oświadczyli W. B., iż nie przekażą mu drugiej raty ceny nieruchomości, z uwagi na znane im uprzednio zadłużenie mieszkania, czym doprowadzili go do niekorzystnego rozporządzenia w postaci prawa własności lokalu mieszkalnego w S. przy ulicy (...) o wartości 110.000 złotych, czyniąc sobie z popełnienia przestępstw stałe źródło dochodu, tj. o czyn z art. 286 § 1 kk w zw. z art. 65 § 1 kk;)

c. a także w okresie pomiędzy 4 czerwca 2012 r. a dniem 20 sierpnia 2012 r. działając wspólnie i w porozumieniu z A. P. (1), a także nieustalonymi osobami, w krótkich odstępach czasu i w wykonaniu z góry powziętego zamiaru, w celu osiągnięcia korzyści majątkowej, w ramach zorganizowanej grupy przestępczej opisanej w punkcie I, wykorzystując przymusowe położenie J. G. i A. G., wynikające z faktu prowadzenia w stosunku do wspomnianych 9 postępowań egzekucyjnych jak również posiadania zaległości związane z opłatami eksploatacyjnymi zajmowanego przez nich mieszkania, które to zadłużenie łącznie opiewało na kwotę 65.400 zł, jak również niemożliwości uzyskania kredytu hipotecznego na posiadaną przez pokrzywdzonych nieruchomość z racji posiadanego zadłużenia, po uprzednim wykorzystaniu braku rozeznania tych osób w kwestiach prawnych i wyzyskaniu błędu tych pokrzywdzonych co do faktycznej możliwości spłaty udzielanej na ich rzecz pożyczki, z uwagi na warunki udzielanej pożyczki, w tym poprzez zawarcie klauzul umownych przewidujących zwrot całości środków pożyczki w przypadku 7 dniowej zwłoki w płatności którejkolwiek z jej rat odsetkowych i po wyznaczeniu kolejnego siedmiodniowego terminu przez pożyczkodawców, doprowadzili J. G. i A. G. do niekorzystnego rozporządzenia mieniem w postaci zawarcia umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie własności mieszkania przy ulicy (...) w P. o wartości 171.000 zł, jako zabezpieczenia pożyczki gotówkowej, zawartej w formie aktu notarialnego rep. A nr (...) w dniu 4 czerwca 2012 r. nominalnie w kwocie 165.000 zł, z której to pożyczki ww. przekazano A. P. (1) 64.500 zł celem spłaty wszystkich zaległości ciężących na przedmiotowej nieruchomości, a z pozostałej kwoty pożyczki miała być przekazana w gotówce pokrzywdzonym, faktycznie doszło do przekazania pokrzywdzonym wyłącznie kwoty 9.600 zł, a przeniesienie własności nieruchomości stanowiło świadczenie niewspółmierne w stosunku do faktycznie udzielonej kwoty pożyczki, czym działali na szkodę J. G. i A. G., czyniąc sobie z popełnienia przestępstw stałe źródło dochodu, tj. o czyn z art. 286 § 1 k.k. w zb. z art. 304 k.k. zw. z art. 65 § 1 k.k. w zw. z art. 11 §2k.k.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy wskazał, że powództwo główne oraz ewentualne nie zasługiwało na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy podkreślił, że treść pozwu obejmowała początkowo żądanie zapłaty, które wywodzone było z faktu nienależytego wykonania przez pozwanych zobowiązania do zachowania właściwej staranności przy sprzedaży nieruchomości stanowiącej przedmiot przewłaszczenia na zabezpieczenie. Następnie powód zgłosił odrębne żądanie zapłaty wskazując, że ma ono podstawę w przepisach o bezpodstawnym wzbogaceniu i związane jest z uzyskaniem przez pozwanych nieruchomości o wartości znacznie przekraczającej wartość kwoty objętej pożyczką. Na dalszym etapie postępowania strona powodowa zgłosiła jeszcze żądanie ustalenia nieważności umowy pożyczki oraz umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie. W zakresie powyższych żądań dokonywała nadto kilku modyfikacji odmiennie określając wzajemny stosunek pomiędzy poszczególnymi roszczeniami. **Ostatecznie** jednak w piśmie procesowym z

dnia 13 kwietnia 2018 r. powód D. C. sprecyzował żądanie pozwu w ten sposób, iż wniósł o stwierdzenie nieważności umowy pożyczki oraz umowy przeniesienia własności nieruchomości wraz z umową zobowiązującą do przeniesienia własności nieruchomości zawartą pomiędzy stronami w dniu 27 kwietnia 2011r. w S., ewentualnie na wypadek stwierdzenia przez sąd, że przesłanki nieważności umowy nie zachodzą, wniósł o zasądzenie solidarnie od pozwanych kwoty 702.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 15 lipca 2011 r. do dnia zapłaty tytułem wydania korzyści uzyskanych z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia (art. 405 i nast. k.c.). **Na rozprawie w dniu 16 kwietnia 2018r.** pełnomocnik powoda potwierdził, iż żądanie główne dotyczy tylko ustalenia nieważności umowy. Natomiast żądanie zapłaty ma charakter ewentualny. Jednocześnie oświadczył, że cofa pozew w zakresie żądania zapłaty z tytułu nienależytego wykonania przez pozwanych zawartej umowy i podtrzymuje żądanie zapłaty z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia. Strona pozwana złożyła zaś oświadczenie o wyrażeniu zgody na cofnięcie pozwu.

Sąd Okręgowy przywołał treść przepisu art. 203 § 1 i 2 k.p.c. i art. 355 § 1 i 2 k.p.c. podnosząc, że powód cofnął pozew po pierwszej rozprawie, ale za zgodą strony przeciwnej, tym samym jego oświadczenie było skuteczne. W tej sytuacji wobec braku podstaw do uznania cofnięcia pozwu za niedopuszczalne, na podstawie art. 355 § 1 k.p.c. w zw. z art. 203 k.p.c. Sąd Okręgowy orzekł o umorzeniu postępowania w zakresie żądania zapłaty odszkodowania za nienależyte wykonanie umowy.

W konsekwencji – jak wskazał Sąd I instancji – przedmiotem merytorycznego rozstrzygnięcia pozostały dwa roszczenia. Żądanie ustalenia nieważności umowy, jako główne i żądanie zasądzenia kwoty 702.000 zł tytułem bezpodstawnego wzbogacenia, jako ewentualne. Ponieważ strona powodowa zrezygnowała ostatecznie z żądania zapłaty zgłoszonego pierwotnie w treści pozwu, wywodzonego z faktu nienależytego wykonania przez pozwanych obowiązku zachowania staranności przy sprzedaży nieruchomości stanowiącej przedmiot przewłaszczenia, zasadność tego roszczenia pozostała poza zakresem rozstrzygnięcia sądu.

Sąd podkreślił, że ustaleń faktycznych dokonywał na podstawie dokumentacji zgromadzonej w aktach sprawy oraz aktach innych postępowań. Strony nie kwestionowały przy tym autentyczności zgłoszonych dokumentów. Natomiast zeznania świadków i stron były w pewnym zakresie zasadniczo sprzeczne, co wymagało szczegółowej oceny. Jednak niektóre okoliczności, takie jak treść podpisanej umowy, fakt, iż pozwany nie zwrócił pożyczki, zbycie nieruchomości na rzecz W. Z. (1), pozostawały poza przedmiotem sporu. Polemika stron dotyczyła natomiast przede wszystkim okoliczności zawarcia umowy przez strony i sposobu jej wykonania, to jest wysokości kwoty pożyczki wypłaconej powodowi, jak również okoliczności zbycia nieruchomości przez pozwanych oraz wartość samej nieruchomości. Kwestie te jako istotne dla oceny żądań powoda zostały kolejno omówione przez Sąd Okręgowy, przy czym wydanie rozstrzygnięcia wymagało ostatecznie uwzględnienia również innych faktów, które zostały ujawnione na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego, a miały pierwszorzędne znaczenie dla analizy prawnej stanowisk procesowych stron.

Pierwsze istotne ustalenie dotyczyło tego, jaka kwota została faktycznie wypłacona przez pozwanych w związku z zawarciem umowy pożyczki i jakie były ustalenia stron w tym zakresie. Zgodnie z treścią aktu notarialnego kwota pożyczki wyniosła 298.000 zł, przy czym powód pokwitował odbiór kwoty 88.000 zł. Dalsza kwota 120.000 zł miała zostać zapłacona pożyczkobiorcy przelewem na rachunek bankowy E. C. w terminie do dnia 29 kwietnia 2011 r., natomiast kwota 90.000 zł zapłacona miała zostać pożyczkobiorcy w ten sposób, że pożyczkodawcy mieli przeznaczyć ją na spłatę długów obciążających nieruchomość stanowiącą przedmiot umowy, stanowiącą własność pożyczkobiorcy. Tymczasem powód i świadek I. C., którzy byli obecnie przy podpisywaniu aktu notarialnego zgodnie twierdzili, iż przed podpisaniem okazało się, że pożyczkodawcy mają w gotówce jedynie 20.000 zł, a z tego kwota prawie 10.000 zł została przeznaczona na opłaty związane z podpisaniem aktu notarialnego. Z zeznań tych wynikało, że pozwani przed podpisaniem umowy wyjawili, że różnicę między kwotą wskazaną w umowie, a kwotą faktycznie wypłaconą zaliczają sobie na odsetki związane z pożyczką, których nie mogą ujawnić w treści umowy z uwagi na ich wysokość. Pozwani przeczyli takim twierdzeniom podając, iż nie było żadnych ustaleń ponad te, które ujawnione zostały w akcie notarialnym.

Sąd Okręgowy podkreślił, że znacznie bardziej wiarygodna była wersja strony powodowej. Zarówno powód jak i jego ojciec w sposób spójny, wyczerpujący, a zarazem logiczny podawali okoliczności, w jakich dowiedzieli się o faktycznej wysokości zaoferowanej im kwoty. Przedstawione przez nich wyjaśnienia były przy tym zgodne z zasadami doświadczenia życiowego, w przeciwieństwie do twierdzeń pozwanego. A. P. (1) twierdził bowiem, że z mocy samej umowy jedyna korzyść związana z zawarciem umowy pożyczki sprowadzała się do uzyskania kwoty 1.000 zł tytułem odsetek kapitałowych. Zdaniem Sądu Okręgowego nie sposób dać w tej kwestii wiary pozwanym, którzy będąc osobami doświadczonymi w dokonywaniu tego rodzaju transakcji, nie mieli powodów, aby przysparzać tak znaczną kwotę do cudzego majątku za wynagrodzeniem mniejszym niż 1% wartości transakcji. Tym bardziej, że zawierali umowę z osobą sobie zupełnie nieznaną i angażowali się finansowo na znaczną kwotę. Z pewnością musieli mieć na uwadze określone korzyści majątkowe, skoro brak było innego uchwytneho motywu ich działania. W tej sytuacji brak zastrzeżenia odsetek lub prowizji na poziomie rynkowym, był czymś niezwykle, sugerującym, że faktyczne wynagrodzenie zostało ukryte.

Sąd Okręgowy wziął pod uwagę twierdzenia A. P. (1), zgodnie z którymi do podpisania umowy skłonić miała go propozycja budowy domu przez powoda. Twierdzenia te pojawiły się jednak dopiero w toku procesu w reakcji na zarzuty strony powodowej co do faktycznej treści umownych ustaleń. Nie zyskały one jednak żadnego oparcia w materiale dowodowym, poza zeznaniami samego pozwanego. Ostatecznie Sąd Okręgowy ustalił, że pozwani poinformowali powoda i jego ojca, iż faktyczne odsetki za korzystanie z kapitału w okresie wskazanym w umowie pożyczki (6 miesięcy) obejmują kwotę 68.000 zł (a więc około 50% w stosunku rocznym w odniesieniu do faktycznej kwoty pożyczki). Tymczasem w tym okresie maksymalne stopy procentowe określone treścią obowiązującego wówczas art. 359§2² k.c. wynosiły 22%, czyli czterokrotność ówczesnej stopy kredytu lombardowego NBP. Ponieważ więc ujawnienie w umowie faktycznej wysokości odsetek spowodowałoby z mocy prawa (art. 359§2² k.c.) modyfikację stosunku prawnego i obniżenie wysokości o odsetek do poziomu określonego ustawą, strony postanowiły, że zawrą w umowie pozorne zapisy co do wysokości udzielonej pożyczki, jednocześnie ustalając, że będzie ona niższa, zaś powód oprócz zwrotu faktycznej kwoty pożyczki, będzie musiał oddać 68.000 zł, tytułem wynagrodzenia za korzystanie z kapitału.

W ocenie Sądu Okręgowego umowa strona miała charakter pozorny, w zakresie wysokości wskazanej w umowie wysokości pożyczki oraz jej kosztów. Strony ukryły część uzgodnień w tym zakresie. Ponieważ jednak pozorność nie polegała na ukryciu pod pozorem umowy pożyczki innej czynności prawnej, ani na symulowaniu dokonania czynności prawnej mimo zgodnego braku zamiaru wywołania określonego w umowie skutku prawnego, Sąd I instancji wskazał, że sytuacja ta nie może być poczytana za pozorność całej umowy i skutkować z tego tytułu nieważnością czynności prawnej. Przyjmuje się bowiem, że „W wypadku wskazania w umowie innej ceny niż rzeczywiście zapłacona, dochodzi jedynie do zatajenia części wzajemnego świadczenia, sama zaś czynność prawna (umowa sprzedaży) pozostaje ta sama. Zaniżenie zaś ceny przedmiotu sprzedaży nie może być uznane za taką wadę umowy, która powoduje jej nieważność.” [Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 kwietnia 2005 r., IV CK 684/04], Zatem jedyną konsekwencją takiej sytuacji była konieczność ustalenia, że faktyczna kwota pożyczki była niższa niż wskazana w umowie, a pozwani nie mogli domagać się zwrotu kwoty 299 000 zł tytułem zwrotu pożyczki, albowiem taka suma nie została przekazana powodowi. Odpowiedzialność pozwanym ograniczała się zatem do zwrotu kwoty faktycznie wypłaconej. Nadto mogli domagać się odsetek, których łączna wartość nie mogła być wyższa, niż liczona na podstawie art. 359§2² k.c.

Sąd Okręgowy podkreślił, że ustalenia w tym zakresie mogły być dokonywane przez sąd na podstawie zeznań świadków i stron mimo ograniczeń określonych w art. 247 k.p.c. Dotyczyły one bowiem pozorności niektórych postanowień umowy i dokonania ustaleń w sposób ukryty. Nie sposób zaś podzielić poglądu, iż przeprowadzeniu dowodów na okoliczność, czy czynności prawne zdziałane z udziałem stron (przedwstępna i warunkowa umowa sprzedaży) nie były pozorne sprzeciwia się przepis art. 247 k.p.c., gdyż byłby to dowód ponad osnowę dokumentu. Przepis art. 247 k.p.c. nie stanowi przeszkody do przeprowadzenia dowodu z przesłuchania świadków w sprawie pomiędzy stronami aktu notarialnego na okoliczność prawdziwości zawartego w nim oświadczenia.

W kwestii wartości pożyczki Sąd Okręgowy omówił również kwotę, która miała zostać wypłacona pożyczkobiorcy poprzez spłatę jego długów obciążających nieruchomości. Zgodnie z umową miała to być suma 90.000 zł. Jednak analiza akt postępowań egzekucyjnych, w toku których pozwany dokonywał rozliczeń z wierzycielami wskazuje, że wydatki z tego tytułu okazały się ostatecznie istotnie niższe. Opiewały bowiem łącznie na sumę 66.241,32 zł, a więc pożyczkodawcy zaoszczędzili kwotę 23.758,68 zł, w stosunku do wartości kwoty przewidzianej w umowie pożyczki. Faktycznie więc kwota wypłaconej pożyczki zmniejszyła się również z tego tytułu. W dniu 9 lipca 2011 r. D. C. podpisał oświadczenie, że zwrócił kwotę 23.758,68 zł na rzecz pożyczkodawcy. Była to suma równa różnicy między kwotą wskazaną w umowie i kwotą faktycznych wpłat na rzecz wierzycieli. Powód i jego ojciec przeczyl, aby dokonywali jakichkolwiek spłat. Jednym logicznym wytłumaczeniem było więc ustalenie, iż spisując oświadczenie strony postanowiły dać wyraz temu, że co do kwoty 23.758,68 zł, powód nie ma obowiązku zwrotu pożyczki. Przy czym strony zdecydowały się na spisanie dokumentu pozorując częściową spłatę pożyczki.

W drugiej kolejności Sąd Okręgowy rozważył jaka była faktyczna wartość nieruchomości, którą powód przeniósł na pozwanych w celu zabezpieczenia swoich obowiązków z umowy pożyczki. Strona powodowa traktowała tę kwestię jako kluczową przesłankę forsowania tezy o tym, że doszło do nadzabezpieczenia, a ostatecznie do bezpodstawnego wzbogacenia pozwanych, którzy uzyskali kosztem majątku D. C. składnik majątkowy o wartości wielokrotnie przewyższającej wartość pożyczki.

Zdaniem Sądu Okręgowego zgromadzony materiał dowodowy pozwolił ustalić, że faktycznie wartość nieruchomości była wyższa niż cena, za jaką pozwani sprzedali ją W. Z. (1), jednak różnica ta była znacznie niższa niż zakładała strona powodowa. Podstawę do ustaleń w tym zakresie stanowił po pierwsze materiał zdjęciowy zgromadzony w aktach sprawy, po drugie zeznania świadków i stron, po trzecie dokumentacja dotycząca nieruchomości i wreszcie opinia biegłego K. B. sporządzona na zlecenie sądu. Sąd Okręgowy dostrzegł, że zeznania świadków i stron były mocno rozbieżne jeśli chodzi o ocenę nieruchomości. Ostatecznie jednak należało stwierdzić, że konfrontacja tych opisów pozwalała stwierdzić, iż były one w znacznej mierze zgodne jeśli chodzi o fakty, to jest wskazanie, jakie elementy znajdowały się na terenie nieruchomości i w jakim były stanie. Niewątpliwie przy tym świadkowie będący członkami rodziny powoda starali się przedstawić nieruchomość w sposób możliwie korzystny podkreślając jej zalety i pomijając wady. Z kolei pozwani oraz świadkowie M. J. (1) i M. J. (2) eksponowali wady nieruchomości, bagatelizując elementy mogące zwiększać jej wartość. Natomiast zeznania świadków R. G. i W. Z. (1) należało uznać za stosunkowo bezstronne. Nadto przy ocenie wszystkich tych zeznań zwrócił Sąd Okręgowy uwagę, że ich treść była również konsekwencją indywidualnych przekonań, gustów i własnego rozeznania poszczególnych osób co do atrakcyjności określonych rozwiązań związanych z urządzeniem nieruchomości. Łącznie jednak zeznania te stanowiły bogaty materiał dowodowy pozwalający na dość dokładne określenie stanu technicznego i standardu nieruchomości, podobnie jak składane do akt fotografie. Jedne z nich miały charakter promocyjny i ukazywały nieruchomość w korzystnym świetle, inne zaś miały uwidocznic określone wady. Ostatecznie można było jednak na ich podstawie stwierdzić, jak wyglądało zagospodarowanie działki, jaka była wielkość budynku, jak wyglądały jego elementy zewnętrzne oraz jak przedstawiało się wyposażenie poszczególnych pomieszczeń. Potwierdzały one funkcjonowanie odkrytego basenu w pobliżu budynku oraz montaż solarów na dachu. Wskazywały także na to, że standard poszczególnych pomieszczeń był zróżnicowany. Te na parterze były urządzone z użyciem lepszych materiałów, choć zabudowa kuchni była stara i niezbyt atrakcyjna. Pomieszczenia w przyziemiu z uwagi na swój charakter miały ograniczone walory co do nasłonecznienia i wysokości. Były przy tym urządzone w standardzie co najwyżej średnim. Natomiast część budynku na pierwszym piętrze była urządzona w sposób podstawowy jeśli chodzi o elementy wyposażenia łazienki, drzwi i inne elementy wykończenia. Nosiła również ślady oddziaływania wilgoci. Takie ślady znajdowały się również w garażu, jak zgodnie zeznali W. Z. (1) i pozwany. Sąd Okręgowy uznał również za wiarygodne i ustalone w sposób profesjonalny wnioski zawarte w pisemnych i ustnych opiniach biegłego K. B., podkreślając, że biegły wszystkie swoje oceny szeroko motywował i był w stanie racjonalnie obronić swoje stanowisko składając wyjaśnienia na rozprawie. Biegły zachowywał również należyty obiektywizm odnosząc się z odpowiednim dystansem do eksponowanych przez strony okoliczności. Zdaniem Sądu Okręgowego właśnie z tego względu oraz z uwagi na daleko posunięty subiektywizm przekonań obu stron co do wartości nieruchomości i jej walorów strony mnożyły zarzuty względem kolejnych opinii. Ostatecznie jednak po wszystkich uzupełnieniach i

wyjaśnieniach należało uznać, że dalsze wnioski powoda i pozwanych co do sporządzenia kolejnych opinii utraciły swój rzeczowy charakter. Opinie biegłego K. B. były bowiem przydatne do rozstrzygnięcia sprawy i w sposób optymalny określały szacunkową wartość nieruchomości na datę jej zbycia przez pozwanych. Podkreślenia wymagało przy tym, że trudność związana ze sporządzaniem opinii wynikała z tego, że miała ona na celu ustalenie wartości na datę znacznie poprzedzającą moment wyceny.

W pierwotnej opinii wartość tę określono na kwotę 373 000 zł, w drugiej opinii, sporządzonej w wariantcie najbardziej korzystnym dla powodów, tzn. uwzględniającej wszystkie deklarowane elementy mogące zwiększać wartość nieruchomości, biegły oszacował jej wartość na kwotę 451 600 zł. Zdaniem Sądu Okręgowego faktyczna wartość mieściła się z pewnością w tym przedziale. Dlatego stanowisko powoda, iż wartość nieruchomości opiewała na kwotę około miliona złotych uznać należało za oderwane od realiów rynkowych. Podkreślenia wymagało, że była to kwota sprzeczna zarówno z wycenami biegłego sądowego, jak i z szacunkami sporządzonymi na zlecenie pozwanych i z wyceną na potrzeby postępowania egzekucyjnego. Wartość ta odbiegała również od przedstawionych przez biegłego danych z lokalnego rynku nieruchomości oraz od cen transakcyjnych ustalanych przy późniejszych rozporządzeniach przedmiotową nieruchomością. Wszystkie one nie zbliżyły się nawet do pułapu sugerowanego przez powoda.

Zdaniem Sądu Okręgowego po zgromadzeniu bardzo obszernego materiału dowodowego należało również dojść do wniosku, że przekonanie strony powodowej o wyjątkowości i atrakcyjności przedmiotowej nieruchomości były mocno subiektywne i dość odległe od rozsądnej oceny. Budynek nie prezentował bowiem wcale szczególnie wysokiego standardu. Został zaprojektowany i wykonany w innych warunkach rynkowych. Jego gabaryty, wysokość i rozplanowanie pomieszczeń nie mieszczą się we współczesnych standardach. Estetyka jego wykończenia budziła zasadnicze wątpliwości. W ocenie Sądu Okręgowego strona powodowa mogła żywić subiektywne przekonanie, że ich poczucie gustu znajdzie uznanie rynkowe, a użyte przez nich materiały podnoszą walory budynku. Zdaniem Sądu Okręgowego twierdzenia biegłego, który poddawał w wątpliwość te zapatrywania były jednak znacznie bardziej przekonujące. Podkreślił Sąd I instancji, że budynek został urządzony pod indywidualne potrzeby wielopokoleniowej rodziny, a dodatkowo przystosowany częściowo pod funkcją biurową. Dla Sądu Okręgowego oczywiście przekonujące były więc wywody biegłego, z których wynikało, że takie zagospodarowanie, z wydzieleniem mieszkania w części przyziemnej, częścią biurową, oraz pozostawioną w stanie standardu niskiego częścią na pierwszej kondygnacji, stwarzało małe szanse, na zyskanie uznania potencjalnych nabywców. Tej oceny nie mogło zmienić pojedyncze ponadstandardowe elementy takie jak solary, czy basen. Zwiększały one w pewnym stopniu atrakcyjność nieruchomości, ale nie eliminowały czynników, które mogły zniechęcać do zakupu. Strona powodowa formułując swoje zarzuty zupełnie bezpodstawnie oczekiwała przy tym, że wysokość nakładów na poszczególne urządzenia lub instalacje powinna w prosty i bezpośredni sposób przekładać się na wycenę wartości nieruchomości, w szczególności zaś, że koszt budowy lub zakupu tych elementów powinien zostać doliczony do kwoty, wskazanej przez biegłego. Założenie to było oczywiście błędne. Przedmiotem wyceny była bowiem wartość rynkowa nieruchomości, a nie wartość nakładów. Wielkość tych ostatnich nie miała więc żadnego znaczenia, o ile nie przekładała się na gotowość uiszczenia wyższej ceny przez potencjalnych klientów.

Postępowanie dowodowe wykazało zły stan techniczny niektórych elementów nieruchomości. Z uwagi na upływ czasu i zmiany związane z remontami, nie można było ocenić rzeczywistego stanu technicznego wszystkich elementów, ich sprawności, ewentualnych kosztów naprawy i w związku z tym nie sposób było precyzyjnie określić wartości nieruchomości. Sąd Okręgowy uznał jednak na podstawie opinii biegłego dwie wartości graniczne i uznał to za wystarczające do oceny zasadności żądania.

W toku postępowania z uwagi na pierwotną treść żądania powoda Sąd Okręgowy ustalał również postępowanie pozwanych w okresie po upływie terminu zwrotu pożyczki. Zgromadzone dowody wskazywały, że zbycie przedmiotu przewłaszczenia odbyło się w sposób, który odbiegał od oczekiwanej w tym zakresie staranności, do której pozwani zobowiązali się zgodnie z umową. Ich działania ukierunkowane na zbycie nieruchomości ograniczyły się do opublikowania jednego ogłoszenia, określonego na wyrost „przetargiem”, a następnie wybranie po zaledwie kilku dniach jednaj z ofert. Oczywiście było przy tym, że wolą pozwanych było jedynie odzyskanie kwoty pożyczki, w związku z tym przyjęli pierwsi ofertę, która zapewniała im odzyskanie świadczeń należnych z tytułu pożyczki oraz

ewentualnych kosztów. Nie starali się uzyskać kwoty wyższej pomimo, że zgodnie z oceną biegłego wartość wynikowa nieruchomości była o około 100 000 zł wyższa. Zdaniem Sądu Okręgowego takie działania nie nosiło jakichkolwiek znamion staranności i dbałości o interes drugiej strony. Niemniej ustalenia w tym zakresie nie miały wpływu na rozstrzygnięcie, wobec cofnięcia przez stronę powodową pozwu w zakresie żądania zapłaty odszkodowania. Natomiast dla ustalenia ewentualnej nieważności umowy oraz stwierdzenia przesłanek wystąpienia z żądaniem zapłaty z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia kwestie te nie miały znaczenia, jako że nieważność umowy zależała od oceny jej treści i okoliczności jej zawarcia, nie zaś od tego, jak pozwani umowę wykonali.

Przechodząc do oceny żądania ustalenia nieważności umowy oraz żądania zapłaty Sąd Okręgowy stwierdził, że zaprezentowane ustalenia nie stwarzały podstaw do stwierdzenia ich zasadności. Taka ocena prawna była konsekwencją zarówno sposobu, w jaki strona powodowa ukształtowała treść swoich żądań, jak i pominięcia przez stronę, a w zasadzie obie strony istotnej dla sprawy okoliczności, która wprost wynikała z materiału dowodowego i musiała być przez sąd wzięta pod uwagę z urzędu.

Odnosząc się do konstrukcji powództwa Sąd Okręgowy podkreślił, że sposób formułowania i wielokrotnego modyfikowania żądań przez stronę powodową był chaotyczny i stwarzał wrażenie przypadkowości. Skoro jednak strona powodowa ostatecznie jako żądanie główne zgłaszała żądanie ustalenia nieważności umowy, powinna uwzględnić specyfikę tego roszczenia. Zgodnie z art. 189 k.p.c. powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Zatem wystąpienie z takim żądaniem wymaga wykazania zarówno określonego stanu prawnego jak i interesu w uzyskaniu wyroku ustalającego. Strona powodowa odnosiła się jednak zdawkowo do kwestii interesu prawnego. W toku procesu pojawiła się jedynie wzmianka o tym, że na tej podstawie zamierzałyby domagać się przywrócenia własności poprzez wpis w księdze wieczystej. Ponieważ jednak nieruchomość była przedmiotem dalszego obrotu wyrok ustalający nieważność nie mógłby stanowić podstawy dokonania wpisu do księgi wieczystej, jako że musiałby dotknąć również praw innych osób. Strona powodowa, aby zapewnić sobie realizację takiego celu powinna więc wnieść o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Gdyby natomiast ustalenie nieważności umowy miało być przesłanką domagania się od pozwanego zapłaty z tytułu rozliczenia nieważnej czynności prawnej - tzn. tytułem zwrotu wartości świadczenia, które nie może być zwrócone w naturze, to wówczas nie istniałby żaden odrębny interes prawny w ustalaniu nieważności umowy. Wystarczyłoby wystąpić z żądaniem zapłaty powołując się na nieważność umowy i wnosząc o rozliczenie świadczeń związanych z wykonaniem przedmiotowej umowy. Wówczas kwestia nieważności czynności prawnej byłaby przesłanką rozstrzygnięcia o żądaniu zapłaty. W takim układzie odrębne orzeczenie o ustaleniu nieważności umowy nie miałoby żadnego uzasadnienia i nie realizowałoby żadnego prawnego interesu strony powodowej. W każdym razie strona powodowa na taki faktyczny interes prawny się nie powołała.

Już z tego powodu żądanie ustalenia nieważności umowy było bezzasadne i podlegało oddaleniu. Sąd stwierdził jednak dodatkowo, że w okolicznościach niniejszej sprawy brak jest podstaw do uznania umowy stron za nieważną.

Dostrzegając akceptowany w orzecznictwie pogląd, zgodnie z którym wskazanie w umowie pożyczki wyższej kwoty niż rzeczywista wartość świadczenia może być poczytana za przesłankę nieważności umowy, o tyle o ile prowadzi do sytuacji, w której konstrukcja stosunku prawnego staje się sprzeczna z zasadami współżycia społecznego. Przyjmuje się nadto, że nadzabezpieczenie polegające na uzyskaniu tytułem przewłaszczenia nieruchomości o wartości znacznie wyższej niż wartość długu może być przesłanką do ustalenia nieważności umowy na zasadzie art. 58§2 k.c. Nie negując możliwości uznania słuszności tych poglądów wyrażonych w przywołanych przez stronę powodową orzeczeniach Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 10 listopada 2016 r. (I ACA636/16) i Sądu Najwyższego z dnia 13 maja 2011r. (V CSK 360/10) sąd I instancji wskazał, że dokonał innej oceny prawnej biorąc pod uwagę specyfikę okoliczności niniejszej sprawy.

Jeśli chodzi o kwestię faktycznej wartości pożyczki, to zdaniem Sądu Okręgowego powinna ona rzutować na ustalenie zakresu rzeczywistych zobowiązań stron. Bez względu na treść umowy i wskazaną w niej kwotę pożyczki należało mieć na względzie, że ustalenia dokonane w toku procesu prowadziły do wniosku, iż powód nie otrzymał sumy 299.000 zł tylko niższą, a mianowicie 196.241,32 zł. Zatem pozwani nie mogli bez względu na treść umowy domagać

się zwrotu kwoty wyższej. Obowiązek pożyczkobiorcy obejmuje bowiem zwrot kwoty pożyczki, o ile ta zostanie wypłacona. Jeśli zaś pożyczkodawca w całości lub w części nie spełni swojego świadczenia, świadczenie drugiej strony ulega odpowiedniemu ograniczeniu. Przyjmując, że pozwani chcieli zapłaty kwoty około 68.000 zł z innego tytułu, czyli jako zwrotu pożyczki, tylko skapitalizowanych odsetek, należało uznać, że takie ukształtowanie stosunku zobowiązaniowego faktycznie było sprzeczne z ustawą w zakresie przepisów o odsetkach maksymalnych. Nie była to, zdaniem Sądu Okręgowego, wystarczająca podstawa do stwierdzenia nieważności całej umowy. Również kwestia nadzabezpieczenia nie powinna być uznana za przesłankę nieważności.

Zgodnie z faktycznymi ustaleniami stron powód miał uzyskać tytułem pożyczki kwotę około 230 000 zł (120 000 zł + 20 000 zł + 90 000 zł). Wprawdzie wskutek ustalenia z wierzycielami korzystniejszego sposobu rozliczenia, pozwani wypłacili niższą kwotę, jednak to nie powinno mieć znaczenia dla oceny treści umowy, jako że wynikało to z okoliczności zaistniałych już po jej podpisaniu. Dlatego dla oceny zakresu zabezpieczenia należało porównać kwotę 230 000 zł z wartością nieruchomości, która wynosiła około 400.000 – 450.000 zł. Należało więc zważyć, że wartość nieruchomości była wyższa niż ustalona wartość pożyczki, ale nie przekraczała dwukrotności tej sumy. Należało też wziąć pod uwagę, iż pozwani mogli zgodnie z umową domagać się odsetek kapitałowych w kwocie 1.000 zł, ewentualnych dalszych odsetek za opóźnienie w zwrocie pożyczki oraz kosztów związanych ze sprzedażą przedmiotu przewłaszczenia. Można więc było oczekiwać, iż kwota, którą będzie trzeba ewentualnie pozyskać z przedmiotu zabezpieczenia będzie wyższa, niż kwota pożyczki.

Wreszcie Sąd Okręgowy uwzględnił okoliczności, w jakich doszło do zawarcia umowy pożyczki. Wbrew twierdzeniem powoda i jego ojca zawarcie umowy z pozwanymi nie było ich swobodnym wyborem, tylko koniecznością podyktowaną bardzo złą sytuacją finansową. Wprawdzie I. C. zeznawał, że jego firma była w dobrej sytuacji finansowej, jednak twierdzenia te były całkowicie niewiarygodne. Spółka, której udziałowcem był ojciec powoda była bowiem faktycznie w bardzo złej kondycji, czego konsekwencją były wszczęte postępowania egzekucyjne. Nieruchomość zbyta na rzecz pozwanych stanowiła pierwotnie majątek spółki (...). Dopiero potem została ona przeniesiona na rzecz powoda, co wbrew zapewnieniom powoda i jego ojca, w oczywisty sposób miało związek z zagrożeniem tego składnika majątkowego czynnościami egzekucyjnymi podejmowanymi w tym czasie przeciwko spółce. Sąd mógł poczynić takie ustalenia, gdyż powód i jego ojciec zostali prawomocnie skazani za czyny polegające na podejmowaniu działań mających udaremnić zaspokojenie wierzycieli. Tę okoliczność strona powodowa ukrywała w trakcie niniejszego postępowania, a była ona istotna dla oceny kontekstu zawarcia umowy.

Sąd Okręgowy wziął również pod uwagę, iż w okolicznościach sprawy powód i jego rodzina znaleźli się w trudnej sytuacji życiowej nie na skutek niezawinionych i losowych wypadków, tylko ponieśli niepowodzenie w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą, a następnie chcąc uniknąć skutków tej sytuacji w sposób sprzeczny z normami prawa karnego postanowili zbyć nieruchomość spółki, chcąc przy tym, pozyskać środki finansowe na dalszą działalność. W tym miejscu Sąd Okręgowy nadmienił, że strona powodowa nie wykazała w żaden sposób wydatków na leczenie ojca powoda, ale nawet jeśli faktycznie miały one miejsce to były tylko jednym z motywów pozyskania środków pieniężnych. Należało więc mieć na względzie, że o ile więc pozwani faktycznie zamierzali uzyskać nadmierną korzyść przy udzieleniu pożyczki, to powód zaciągając zobowiązanie również nie działał w sposób zgodny z zasadami współzycia społecznego. Nadto w ocenie Sądu Okręgowego treść zawartej umowy nie była dla powoda niekorzystna w tym sensie, że brak spłaty pożyczki nie miał wcale oznaczać utraty nieruchomości o znacznie wyższej wartości bez żadnej kompensaty. Umowa przewidywała bowiem obowiązek rozliczenia się pożyczkodawcy z uzyskanej ceny, a w szczególności zwrotu różnicy między uzyskaną ze sprzedaży kwotą, a świadczeniem należnym mu z tytułu umowy pożyczki. Zatem, gdyby umowa została prawidłowo wykonana, powód powinien zostać obciążony tylko kwotą pożyczki i należnościami ubocznymi, a jego interesy pod względem formalnym był właściwie zabezpieczone. O ile zaś zachowanie pozwanych związane ze sprzedażą i rozliczeniem przedmiotu zabezpieczenia okazałoby się nieprawidłowe, pożyczkobiorcy przysługiwałyby roszczenia odszkodowawcze w trybie art. 471 k.c. Dlatego Sąd Okręgowy stwierdził brak podstaw do ustalenia nieważności umowy na zasadzie art. 58§ 2 k.c., co skutkowało oddaleniem powództwa w zakresie żądania głównego.

W tej sytuacji zaktualizowała się potrzeba rozstrzygnięcia o żądaniu ewentualnym. Przy czym te same względy sprawiały, że również to roszczenia okazała się bezzasadne. Skoro bowiem umowa była ważna, powód nie miał podstaw do żądania zwrotu nienależnego świadczenia. Powód twierdził bowiem, że nienależność świadczenia wiąże się z nieważnością umowy, która nie została wykazana. Z uwagi na dość niejasne stanowisko prawne strony powodowej należało przy tym dodatkowo wskazać, że podstawy rozstrzygnięcia o zapłacie nie mógł również stanowić art. 388 k.c. Został on przywołany w pismach powoda, choć strona powodowa nie przedstawiła żadnego wywodu prawnego co do stosowania tego przepisu. Nie wskazała nawet w jaki sposób wiąże przesłanki stosowania tego artykułu w okolicznościach niniejszej sprawy. Przede wszystkim jednak zauważyć należało, że art. 388 k.c. daje prawo do chodzenia przed sądem unieważnienia umowy. Treść żądania jest zatem zasadniczo odmienna niż w przypadku zaistnienia podstaw do stosowania art. 58§1 i 2 k.c. Jeśli bowiem czynność prawna jest nieważna z mocy prawa, należy domagać się ustalenia tej nieważności, a wyrok w takiej sprawie ma charakter deklaratoryjny, potwierdza jedynie stan nieważności. Natomiast jeśli umowa nie jest nieważna, a jedynie zachodzą przesłanki do jej unieważnienia, z powodu wyczerpania, należy sformułować żądanie w inny sposób, wnieść mianowicie o unieważnienie czynności prawnej przez sąd, czyli wydanie wyroku konstytutywnego, ingerującego w istniejący stan prawny. Ponieważ strona powodowa w toku procesu nie wносиła na żadnym etapie o unieważnienie umowy, należało uznać, że treść jej żądania nie była dostosowana do dyspozycji art. 388 k.c., a w związku z tym nie mogło ono podlegać uwzględnieniu w tym trybie.

Poza tym wszystkim stwierdzenie bezzasadności powództwa głównego dotyczącego ustalenia nieważności umowy i ewentualnego dotyczącego zapłaty z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia, było konieczne z jednego jeszcze powodu, który pozostawał poza zakresem polemiki prowadzonej przez strony w tym procesie. Zdaniem Sądu Okręgowego okoliczności te, ujawnione w toku postępowania dowodowego, miały fundamentalne znaczenie dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Podstawę ustaleń stanowiły zeznania powoda i jego ojca, które w tej części były całkowicie zbieżne. Sąd uznał je przy tym za wiarygodne, jako że zeznający nie mieli żadnego interesu w przedstawianiu faktów w sposób fałszywy. Stąd stwierdzić należało, że umowa na podstawie której powód nabył prawo do nieruchomości w miejscowości B. od spółki (...), była czynnością pozorną. Strony wskazały bowiem w treści aktu notarialnego, iż nieruchomość zostaje zbyta na podstawie umowy sprzedaży. Natomiast w rzeczywistości, zgodnie z ukrytym ustaleniem pomiędzy stronami, przeniesienie nieruchomości miało charakter nieodpłatny. Celem stron nie było bowiem zawarcie umowy wzajemnej obejmującej m.in. świadczenie w postaci zapłaty ceny, tylko wyjęcie nieruchomości z majątku spółki. Powód nie miał zresztą środków na jej nabycie, zaś jego ojciec jako prezes spółki nie oczekiwał wynagrodzenia.

Potwierdzeniem tych zgodnych twierdzeń była treść uzasadnienia wyroku w postępowaniu karnym, z której również wynikało, że przeniesienie nieruchomości odbywało się z woli stron w sposób nieodpłatny. Strony zasymulowały zatem zawarcie umowy sprzedaży, by faktycznie ukryć wolę dokonania darowizny. Zgodnie z ugruntowanym już poglądem orzecznictwa, jeśli umowa pozorna i ukryta wymagają formy aktu notarialnego, czynność ukryta nie może korzystać z formy umowy pozornej, wobec czego umowa pozorna jest nieważna. W szczególności wskazuje się, że „Nieważna jest umowa darowizny nieruchomości ukryta pod pozorną umową sprzedaży tej nieruchomości. Nieważna jest bowiem wyrażona na zewnątrz umowa sprzedaży, jako pozorna, jak również nieważna jest ukryta pod nią umowa darowizny, której zawarcie było rzeczywistym zgodnym zamiarem stron. Jest tak dlatego, że zgodnie z art. 83 § 1 k.c. ważność oświadczenia woli jako składnika czynności ukrytej zależy od właściwości tej czynności, a więc od tego, czy zostały spełnione wszystkie przesłanki ustawowe jej skuteczności, wynikające z przepisów bezwzględnie obowiązujących, odnoszące się zarówno do formy jak i do treści. Ukryta czynność darowizny nieruchomości nie zachowuje formy szczególnej pod rygorem nieważności tj. formy aktu notarialnego (art. 158 k.c.) i z tego względu jest nieważna [wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 lutego 2017 r. w sprawie IICSK 246/16].

Ponieważ więc w sposób niewątpliwy ustalone zostało, że wskazana umowa była nieważna, konieczne było również uwzględnienie konsekwencji prawnych tego stanu rzeczy. Po pierwsze Sąd Okręgowy stwierdził, że powód nie był nigdy właścicielem nieruchomości w B.. Pomimo tego uzyskał od pozwanych pożyczkę, przedstawiając jako zabezpieczenie przedmiotową nieruchomość. Ponieważ powód został ujawniony w księdze wieczystej jako właściciel, mimo że wpis ten nie był zgodny ze stanem prawnym, pozwani działając w zaufaniu do treści księgi nabyli własność

nieruchomości (art. 5 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece - t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1007). Dlatego mimo braku po stronie powoda praw do nieruchomości, na zasadzie rękojmi publicznej ksiąg wieczystych pozwani mogli skutecznie nabyć prawo do nieruchomości. Nawet zaś gdyby działalnie rękojmi okazało się być wyłączone, to jest gdyby pozwani wiedzieli o pozorności umowy, to umowa stron nie byłaby z tego powodu nieważna tylko bezskuteczna zgodnie z zasadą *nemo plus hiris in alium transferre potest quam ipse habet*.

Wobec braku dowodów przeciwnych Sąd Okręgowy jednak przyjął, że pozwani nie wiedzieli o pozorności umowy, a więc nabyli przedmiotową nieruchomość. Sąd Okręgowy zauważył, że powód uzyskał pożyczkę, której następnie nie spłacił. Pozwani w tej sytuacji zaspokoili się z nieruchomości stanowiącej przedmiot przewłaszczenia. Ostatecznie zatem powód na podstawie umowy z pozwanymi uzyskał znaczne środki pieniężne i zwolnił się z obowiązku ich zwrotu wykorzystując do tego celu cudzą nieruchomość. W tej sytuacji nie można mówić, o tym, że umowa była nieważna z powodu sprzeczności z zasadami współżycia społecznego, czy też wyzysku. W istocie bowiem powód nie zaangażował w zabezpieczenie umowy żadnego należącego do niego składnika majątkowego. Natomiast w kontekście regulacji dotyczących bezpodstawnego wzbogacenia zauważyć należało, iż zgodnie z art. 405 k.c. kto bez podstawy prawnej uzyskał korzyść majątkową kosztem innej osoby, obowiązany jest do wydania korzyści w naturze, a gdyby to nie było możliwe, do zwrotu jej wartości. Taka sytuacja nie zaistniała w warunkach niniejszej sprawy. Pozwani nie mogli bowiem uzyskać korzyści kosztem majątku powoda, jako że jedyny składnik majątkowy jaki uzyskali nie znajdował się nigdy w majątku D. C.. Powód nie tylko więc nie pogorszył swojej sytuacji majątkowej na skutek zawarcia umowy z pozwanymi, ale wręcz znacznie ją polepszył, uzyskał bowiem kwotę pożyczki nie uszczuplając przy tym w żaden sposób swojego majątku. Powód nie został w żaden sposób zubożony. Co więcej, gdyby sąd zasądził na jego rzecz jakąkolwiek kwotę tytułem bezpodstawnego wzbogacenia, czyli zwrotu wartości nieruchomości, wówczas powód uzyskałby wzbogacenie bez jakiegokolwiek podstawy prawnej. Bezzasadność tak skonstruowanego żądania jawiła się więc jako oczywiste, co przesądzało o konieczności oddalenia powództwa.

O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł przy uwzględnieniu zasady odpowiedzialności za wynik procesu na podstawie art. 98 k.p.c. § 1 i 3 k.p.c. Na poniesione przez pozwanych koszty procesu składało wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 7 200 zł ustalone na podstawie § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U nr 163, poz. 1348 z późn. zm.) i opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł. Ponieważ pozwani wygrali sprawę w całości należał im się zwrot wszystkich kosztów procesu.

Podstawę prawną orzeczenia o kosztach sądowych zawartego w punkcie IV. wyroku stanowił z kolei art. 113 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych. Ponieważ zaliczki uiszczone przez strony w toku procesu okazały się niewystarczające na sfinansowanie wydatków związanych z wynagrodzeniami biegłego i kosztami stawieniem świadków, brakującą kwotą 6 859,29 zł zgodnie z art. 113 ust. 2 ww. ustawy należało obciążyć powoda stosownie do wyniku postępowania.

Z takim rozstrzygnięciem nie zgodził się powód. W wywiezionej apelacji zaskarżył wyrok Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 30 kwietnia 2018 r. w całości, wnosząc o:

- I. zmianę zaskarżonego poprzez uwzględnienie powództwa w całości i zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych,
- II. lub uchylenia wyroku Sądu I Instancji i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania pozostawiając temu sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

Powyzszemu wyrokowi zarzucił:

1. naruszenie prawa procesowego tj. art. 321 § 1 w zw. z art. 187 § 1 k.p.c. poprzez uznanie, iż podanie przez stronę podstawy prawnej żądania wiąże sąd, podczas gdy strona nie ma obowiązku wskazywania podstawy prawnej swoich roszczeń, a wskazanie takiej podstawy nie ma dla sądu charakteru wiążącego,

2. naruszenie prawa procesowego tj. art. 203 § 1 i § 4 w zw. z art. 321 § 1 w zw. z art. 187 § 1 i art. 189 k.p.c. poprzez przyjęcie, iż powód cofnął pozew w zakresie roszczeń odszkodowawczych, podczas gdy dokonał jedynie określenia podstawy prawnej swojego żądania, a możliwość cofnięcia powództwa w zakresie podstawy prawnej żądania nie znajduje oparcia w obowiązujących przepisach prawa,
3. naruszenie prawa materialnego tj. art. 58 § 2 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i niewłaściwe przyjęcie, iż czynność prawna dokonana między powodem, a pozwanymi nie cechowała się sprzecznością z zasadami współzycia społecznego,
4. naruszenie prawa procesowego tj. art. 189 k.p.c. poprzez jego błędną wykładnię i uznanie, iż powód nie miał interesu prawnego w wydaniu orzeczenia stwierdzającego nieważność czynności prawnej,
5. naruszenie prawa materialnego tj. art. 388 k.c. poprzez jego niezastosowanie w sytuacji, gdy spełnione zostały wszystkie przesłanki stwierdzenia nieważności umowy w powołaniu na powyższą podstawę, a strona wskazywała w toku postępowania na powyższy przepis,
6. naruszenie prawa procesowego tj. art. 321 § 1 k.p.c. w zw. z art. 58 § 1 k.c. poprzez stwierdzenie nieważności umowy sprzedaży nieruchomości, zawartej pomiędzy powodem a jego ojcem I. C. pomimo, iż żadna ze stron nie podnosiła powyższego zarzutu w trakcie procesu,
7. naruszenie prawa procesowego tj. 233 § 1 k.p.c. poprzez uznanie za wiarygodne wniosków sporządzonej przez biegłego sądowego K. B. opinii głównej oraz uzupełniającej, w zakresie ustalenia wartości rynkowej nieruchomości, podczas gdy powód wskazał na szereg okoliczności uzasadniających przyjęcie wyższej wartości nieruchomości, jak również gdy z materiału dowodowego wynika wyższa wartość tej nieruchomości.

W uzasadnieniu przywołane zarzuty zostały szerzej uzasadnione. Powód zwrócił szczególną uwagę, że sąd I instancji uznał, że wiąże go podstawa prawna roszczenia i w związku z tym pominął art. 388 k.c. dotyczący wyzysku, a także art. 417 k.c. dotyczy odpowiedzialności za nienależyte wykonanie umowy. Powód zakwestionował jakoby cofnął roszczenie o zapłatę odszkodowania za nienależyte wykonanie umowy, a z najdalej posuniętej ostrożności odwołał oświadczenie o cofnięciu złożone na rozprawie w dniu 16 kwietnia 2018 r. ze względu na wprowadzenie go w błąd przez sąd I instancji. Powód zakwestionował ustalenia Sądu Okręgowego dotyczące tego, że w sprawie nie zachodzi nieważność postępowania ze względu na zawarcie umowy niezgodnie z zasadami współzycia społecznego. W ocenie skarżącego powód udowodnił istnienie interesu prawnego w orzeczeniu przez sąd stwierdzenia nieważności. Zdaniem skarżącego sąd w sposób nieuprawniony stwierdził, iż umowa sprzedaży nieruchomości zawarta pomiędzy powodem a jego ojcem miała charakter pozorny, przez co należy uznać jej bezwzględną nieważność. Wskazać należy, iż żadna ze stron nie podnosiła w trakcie procesu powyższego zarzutu, powyższe nie było również przedmiotem niniejszego postępowania. Tym samym sąd ustalając taką okoliczność w wyroku, pozbawił powoda możliwości przedstawienia argumentów i dowodów na okoliczność udowodnienia, iż umowa nie miała charakteru pozornego. Powód zakwestionował również opinię biegłego sądowego K. B. z dnia 28.11.2017 r., która zawiera według niego szereg wad merytorycznych i formalnych, ponieważ nie uwzględniła wielu aspektów, które wpływają na większą wartość nieruchomości.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja wywiedziona przez powoda jako bezzasadna podlegała oddaleniu.

Na wstępie zaznaczenia wymaga, że sąd I instancji w sposób niezbędny do rozstrzygnięcia zgromadził w sprawie materiał dowodowy, kierując się przede wszystkim żądaniem powoda wywiedzionym w pozwie oraz ostatecznie sprecyzowanym w piśmie z dnia 13 kwietnia 2018 r. (k. 1179-1179v), a następnie tak zgromadzony materiał ocenił, przy uwzględnieniu stanowiska procesowego powoda. Podkreślenia bowiem wymaga, że zgodnie z dyspozycją art. 321 k.p.c. Sąd nie może wyrokować co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem, ani zasądzać ponad żądanie. Związanie przedmiotem roszczenia utrzymuje się także przed sądem drugiej instancji, w którym powoda obowiązuje zakaz rozszerzania żądania pozwu i występowania z nowymi roszczeniami (art. 383 zdanie pierwsze k.p.c.), a podstawą

orzeczenia tego sądu jest materiał zebrany w postępowaniu w pierwszej instancji oraz w postępowaniu apelacyjnym (art. 382 k.p.c.).

Sąd Apelacyjny ustalony w sprawie stan faktyczny przyjął za własny, bez konieczności jego szczegółowego przytaczania. Ustalenia te Sąd Okręgowy poparł wnikliwą i rzetelną analizą zebranych dowodów, a ocena tych dowodów odpowiada zasadom logiki i obejmuje wszystkie okoliczności sprawy. W wyczerpującym i sporządzonym zgodnie z przepisem art. 328§2 k.p.c. uzasadnieniu wyroku, Sąd Okręgowy określił dowody, na których się oparł, wyjaśnił podstawę prawną wyroku i przytoczył w tym zakresie prawidłowe przepisy prawa. W sytuacji bowiem, gdy sąd odwoławczy orzeka na podstawie materiału zgromadzonego w postępowaniu w pierwszej instancji nie musi powtarzać dokonanych ustaleń, gdyż wystarczy stwierdzenie, że przyjmuje je za własne (por. np. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 13 grudnia 1935 r., C III 680/34. Zb. Urz. 1936, poz. 379, z dnia 14 lutego 1938 r., C II 21172/37 Przegląd Sądowy 1938, poz. 380 i z dnia 10 listopada 1998 r., III CKN 792/98, OSNC 1999, nr 4, poz. 83).

Jak jednolicie wskazuje się w judykaturze, obowiązek rozpoznania sprawy w granicach apelacji (art. 378 § 1 k.p.c.), oznacza związanie sądu odwoławczego zarzutami prawa procesowego (tak Sąd Najwyższy min. w uchwale z dnia 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07), za wyjątkiem oczywiście tego rodzaju naruszeń, które skutkują nieważnością postępowania. Sąd Apelacyjny nie dostrzegł ich wystąpienia w niniejszej sprawie.

Ustosunkowując się do treści apelacji powoda stwierdzić należy, że podniesione tam zarzuty naruszenia przepisu art. 233§1 k.p.c., art. 321§1 w zw. z art. 187§1 k.p.c., art. 203§1 i 4 w zw. z art. 321§1 w zw. z art. 187§1 i art. 189 k.p.c., jak również prawa materialnego tj. art. 58§2 k.c. oraz art. 388 k.c. okazały się chybione i tym samym nie zdołały podważyć prawidłowości rozstrzygnięcia Sądu I instancji, które w ocenie Sądu Apelacyjnego odpowiada prawu.

Zważywszy na konstrukcję wniesionych środków zaskarżenia, w pierwszej kolejności odnieść się należało do tej części argumentacji powoda, w której wskazywał na zaistniałe uchybienia o charakterze formalnym, w szczególności ocenę dowodów przeprowadzoną z przekroczeniem dyspozycji przepisu art. 233§1 k.p.c. Zagadnienie to związane jest bowiem z poczynionymi przez Sąd Okręgowy ustaleniami faktycznymi, determinującymi materialnoprawną ocenę zasadności roszczeń powoda, dokonywaną po uprzedniej subsumcji odpowiednich przepisów prawa do stanu faktycznego stanowiącego przedmiotową podstawę rozstrzygnięcia. W ocenie Sądu Apelacyjnego nie ma racji skarżący, że Sąd Okręgowy uchybił przepisowi art. 233§1 k.p.c. ponieważ – jak twierdzi powód, na podstawie dowolnej nie zaś swobodnej oceny dowodów, a w szczególności opinii biegłego sądowego K. B. ustalił wartość rynkową nieruchomości na zaniżonym poziomie, podczas gdy z materiału dowodowego wynika wyższa wartość tej nieruchomości. Zdaniem Sądu Apelacyjnego ustalenia faktyczne poczynione w tej sprawie przez sąd I instancji są co do zasady prawidłowe i zasługują na akceptację. Wskazać bowiem należy, że potrzeba powołania innego biegłego powinna wynikać z okoliczności sprawy, a nie z samego niezadowolenia strony z dotychczas złożonej opinii (zob. wyr. SN z 4.8.1999 r., I PKN 20/99, L.). Sąd ma obowiązek dopuszczenia dowodu z opinii dalszych biegłych, jeżeli zachodzi taka potrzeba, a więc w szczególności wtedy, gdy przeprowadzona już opinia zawiera istotne luki, jest nieprzekonująca, niekompletna, pomija lub wadliwie przedstawia istotne okoliczności, nie odpowiada na postawione tezy dowodowe, jest niejasna, nienależycie uzasadniona lub nieweryfikowalna (wyr. SA w Białymstoku z 16.4.2015 r., I ACA 1026/14, L.). Stąd też np. o ewentualnym dopuszczeniu dowodu z opinii innego biegłego tej samej specjalności nie może decydować wyłącznie wniosek strony, lecz zawarte w tym wniosku konkretne uwagi i argumenty podważające miarodajność dotychczasowej opinii lub co najmniej miarodajność tę poddające w wątpliwość. W przeciwnym wypadku wniosek taki musi być uznany za zmierzający wyłącznie do nieuzasadnionej zwłoki w postępowaniu, co powinno skutkować jego pominięciem (art. 217 § 3 KPC) (zob. wyr. SA w Katowicach z 5.6.2002 r., III AUA 811/02, L.). Jeżeli opinia biegłego jest tak kategoryczna i tak przekonywająca, że sąd określoną okoliczność uznaje za wyjaśnioną, to nie ma obowiązku dopuszczania dowodu z dalszej opinii biegłych. Powód nie wykazał takich okoliczności, które pozwalałyby na przyjęcie, iż opinia jest niejasna lub niekompletna w jakimkolwiek zakresie, a to że nie spełnia oczekiwań strony nie może stanowić podstawy jej dyskredytacji jako podstawy ustaleń faktycznych w sprawie. Powód usilnie próbuje dowieść, że sporna nieruchomość jest warta około 1 mln zł, bowiem taka wartość została przedstawiona w opinii R. G.. Jednakże skarżący całkowicie pomija fakt, że również (tak jak opinia pozwanych) jego opinia jest dokumentem prywatnym sporządzonym na jego zlecenie, a co za tym idzie może być niemiarodajna i znacznie

zawijająca jej wartoć. Argumenty podnoszone przez skarżącego zatem nie zasługują na uwzględnione w żadnym zakresie, a co za tym idzie w ocenie Sądu Apelacyjnego nie udało się jemu podważyć w sposób skuteczny tych ustaleń faktycznych sądu I instancji.

Odnosząc się w dalszej kolejności do zarzutu naruszenia przepisu art. 321§1 w zw. z art. 187§1 k.p.c. oraz art. 203§1 i 4 w zw. z art. 321§1 w zw. z art. 187§1 k.p.c. w zakresie cofnięcia pozwu o odszkodowanie i umorzenie w związku z tym postępowania oraz związania sądu podstawą prawną uznać je należy za całkowicie chybione.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego brak jest podstaw do uznania, że oświadczenie złożone na rozprawie przez profesjonalnego pełnomocnika powoda nie było cofnięciem pozwu w zakresie odszkodowania za niewłaściwe wykonanie umowy, a stanowiło jedynie sprecyzowanie podstawy prawnej swojego żądania. Odwołanie zaś oświadczenia o cofnięciu powództwa z powodu wprowadzenia strony w bład przez nieświadome działanie sądu jawi się jako spóźnione na obecnym etapie postępowania sądowego, a przede wszystkim pozbawione jakichkolwiek podstaw faktycznych i prawnych. Z zapisu protokołu rozprawy mającej miejsce w dniu 16 kwietnia 2018r. (k. 1259-1262) jednoznacznie wynika, że cyt.: „strona powodowa rezygnuje z dochodzenia zapłaty z tytułu nienależytego wykonania przez pozwanych zawartej z powodem umowy i obecnie wnosi o zapłatę tylko z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia.” Przewodniczący nadto dla rozwiania wszelkich wątpliwości poinformował, że powyższe oświadczenie zostanie potraktowane jako częściowe cofnięcie pozwu, a pełnomocnik pozwanych oświadczył, że cyt.: „wyraża zgodę na ograniczenie powództwa poprzez cofnięcie żądania zapłaty z tytułu nienależytego wykonania zobowiązania.” Powód w toku całego postępowania był reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika, co miało również miejsce na tej rozprawie. W toku tego procesu, który toczy się od 2012 r. powód kilkakrotnie modyfikował swoje stanowisko procesowe oraz zmieniał żądanie, co czynione było w sposób chaotyczny, a wręcz przypadkowy, co zauważył już Sąd Okręgowy. Strona miała zatem czas na jasne określenie swoich żądań wobec pozwanych, czemu dała ostatecznie wyraz w piśmie procesowym sygnowanym datą 13 kwietnia 2018 r. oraz w oświadczeniu złożonym na rozprawie w dniu 16 kwietnia 2018 r. Powód wyraźnie wskazał, że roszczenie główne obejmuje jedynie roszczenie niemajątkowe, a ewentualne majątkowe z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia w przypadku uznania nieistnienia umowy pożyczki oraz umowy o przewłaszczenie na zabezpieczenie. Mimo tego, w piśmie procesowym z dnia 30 stycznia 2018 r. i 8 lutego 2018r. powód wskazywał na dwa roszczenia – majątkowe i niemajątkowe w ramach powództwa głównego. Całkowicie niezrozumiałe zatem są twierdzenia skarżącego zawarte w apelacji, że nigdy nie domagał się zasądzenia określonej kwoty tytułem bezpodstawnego wzbogacenia oraz tytułem niewłaściwego wykonania umowy. W ocenie Sądu Apelacyjnego treść tych oświadczeń jest jednoznaczna, a o żadnym błędzie nie ma mowy, a tym bardziej wywołanym nawet nieświadomie przez sąd. Tym samym rozstrzygnięcie Sądu Okręgowego w zakresie umorzenia postępowania z tytułu żądania odszkodowania za nienależyte wykonanie umowy uznać należy za w pełni prawidłowe.

Wbrew twierdzeniom skarżącego Sąd Okręgowy nie uznał, że podane przez stronę podstawy prawne żądania wiążą sąd, a stanowi to jedynie uproszczenie stosowane przez powoda w celu wyeliminowania z obrotu prawnego prawidłowego rozstrzygnięcia. Świadczy o tym fakt, że Sąd I instancji w treści uzasadnienia szczegółowo odniósł się do wszelkich kwestii podnoszonych przez powoda w toku tego procesu, za wyjątkiem odszkodowania za nienależyte wykonanie umowy wobec cofnięcia pozwu w tym zakresie.

Zaznaczyć należy, że jakkolwiek wskazanie przez powoda podstawy materialnoprawnej roszczenia nie jest wymagane, to nie pozostaje jednak bez znaczenia dla przebiegu i wyniku sprawy, bowiem pośrednio określa także okoliczności faktyczne uzasadniające żądanie pozwu. Zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 23 lutego 1999 r., I CKN 252/98 (OSNC 1999/9/152) podstawa materialnoprawna roszczenia zakreśla krąg okoliczności faktycznych uzasadniających żądanie pozwu i wyznacza tym samym granice badania sądu, a jej zmiana stanowi przedmiotowe przekształcenie powództwa. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 11 grudnia 2009 r. wydanym w sprawie o sygn. akt V CSK 180/09, przedmiotową zmianą powództwa są wszystkie czynności, które prowadzą do zmiany ilościowej lub jakościowej żądania, jak również takie, które w istotny sposób zmieniają podstawę faktyczną niezbędnych ustaleń, doprowadzając do konieczności ustosunkowania się do nowego prawnego uzasadnienia żądania, a także wskazanie na inną materialnoprawną podstawę dochodzonego roszczenia, nawet przy zachowaniu tożsamego brzmienia żądania procesowego (vide: orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 19 listopada 1998 r. III CKN 32/98, OSNC 1999/5/96, z dnia

19 grudnia 2007 r. V CSK 301/07, OSNC 2009/2/33, z dnia 28 lutego 1958 r. 3 CR 464/57, OSPiKA 1960/11/290, z dnia 13 września 1960 r. 2 CR 212/60, OSN 1962/1/16). W świetle powyższego nie jest dopuszczalne w takiej sytuacji badanie przez sąd z urzędu, czy nie zachodzą podstawy do uwzględnienia roszczenia lub zasądzenia kwoty na innej podstawie niż wskazane przez powoda. Skoro bowiem powód ostatecznie wyraźnie i jednoznacznie wskazywał, że domaga się zasądzenia kwoty 705 000 zł tytułem wydania korzyści uzyskanych na skutek bezpodstawnego wzbogacenia i uznania czynności prawnych za nieważną i ukształtował w ten sposób ramy procesu, w tym zakres obrony pozwanych oraz kognicji sądu, sąd nie może z urzędu zmienić podstawy prawnej na inną, bowiem zakłóciłoby to równowagę procesową stron oraz naruszyło zasadę bezstronności sądu. Zatem odwołanie się przez powoda do regulacji prawnych dotyczących bezpodstawnego wzbogacenia – art. 405 i n. k.c. i art. 58§2 k.c. jako podstawy prawnej żądania, sprecyzowanego na rozprawie w dniu 16 kwietnia 2018 r., ukierunkowało nie tylko kognicję sądu, ale także lub może przede wszystkim zakres obrony strony pozwanej. Skoro w dodatku powód był reprezentowany przez zawodowego pełnomocnika procesowego, nie było rolą sądu orzekającego poszukiwanie – w zastępstwie tegoż pełnomocnika – innych roszczeń możliwych do wysunięcia przez powoda w niniejszym stanie faktycznym, w szczególności, że sam powód wielokrotnie modyfikował swoje stanowisko w sprawie.

Nadto sam apelujący, formułując powyższy zarzut, wskazywał (k. 1337), że dochodził w roszczeniu ewentualnym określonej sumy pieniężnej z tytułu odszkodowania za wyrządzoną działaniem pozwanych szkodę oraz bezpodstawnego wzbogacenia. Przy czym pierwsze roszczenie powód skutecznie cofnął, a Sąd Okręgowy prawidłowo umorzył postępowanie, o czym była mowa powyżej. Okoliczność ta stanowiła natomiast przyczynę pominięcia rozważań w tym zakresie przez Sąd I instancji. W konsekwencji w ocenie Sądu Apelacyjnego nie zasługiwały na uwzględnienie zarzuty dotyczące naruszenia przez Sąd I instancji przepisów prawa procesowego, a mianowicie art. 321 §1 k.p.c. w zw. z art. 187§1 k.p.c.

Nie sposób również przyjąć, aby doszło do naruszenia dyspozycji art. 189 k.p.c. poprzez jego błędną wykładnię i uznanie, że powód nie miał interesu prawnego w wydaniu orzeczenia stwierdzającego nieważność czynności prawnej. Analiza zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, jak również ustaleń faktycznych i rozważań Sądu Okręgowego prowadzi do jednoznacznych wniosków, iż powód nie posiadał interesu prawnego w wytoczeniu niniejszego powództwa, bowiem przysługiwało jemu dalej idące powództwo.

Wskazać bowiem należy, iż przepis art. 189 k.p.c., aczkolwiek zamieszczony w ustawie procesowej, w istocie daje materialną podstawę żądania i jako taki traktowany jest jako przepis prawa materialnego (wyroki SN: z dnia 27 czerwca 2001 r., II CKN 898/00, LEX nr 52613; z dnia 19 kwietnia 2001 r., IV CKN 326/00, LEX nr 52537). Aby skorzystać z powództwa uregulowanego w przepisie art. 189 k.p.c. powód musi wykazać istnienie dwóch przesłanek: ustalenie powinno dotyczyć stosunku prawnego lub prawa, a nie okoliczności faktycznej oraz powód powinien posiadać w tym interes prawny. Obie przesłanki muszą być spełnione łącznie w dniu zamknięcia rozprawy, nie zaś w dniu wytoczenia powództwa (art. 316 §1 k.p.c.).

Interes prawny w rozumieniu art. 189 k.p.c. jest kategorią obiektywną. Jest to obiektywna (czyli rzeczywiście istniejąca), a nie tylko hipotetyczna (czyli w subiektywnym odczuciu strony) potrzeba prawna uzyskania wyroku odpowiedniej treści występująca wówczas, gdy powstała sytuacja rzeczywistego naruszenia albo zagrożenia naruszenia określonej sfery prawnej. Praktycznie rzecz biorąc, interes prawny występuje wtedy, gdy sam skutek, jaki wywoła uprawomocnienie się wyroku ustalającego, zapewni powodowi ochronę jego prawnie chronionych interesów, czyli definitywnie zakończy spór istniejący lub prewencyjnie zapobiegnie powstaniu takiego sporu w przyszłości, a jednocześnie interes ten nie podlega ochronie w drodze innego środka (wyroki SN: z dnia 4 października 2001 r., I CKN 425/00, LEX nr 52719; z dnia 8 maja 2000 r., V CKN 29/00, LEX nr 52427; z dnia 9 lutego 2012 r., III CSK 181/11, OSNC 2012, nr 7-8, poz. 101; z dnia 14 marca 2012 r., II CSK 252/11, OSNC 2012, nr 10, poz. 120; z dnia 19 września 2013 r., I CSK 727/12, LEX nr 1523363; wyrok SA w Poznaniu z dnia 5 kwietnia 2007 r., III AUa 1518/05, OSA 2008, z. 9, poz. 30; postanowienie SA w Poznaniu z dnia 28 września 2012 r., I ACz 1611/12, LEX nr 1220598). Brak interesu prawnego w rozumieniu komentowanego przepisu ma miejsce wówczas, gdy stan niepewności prawnej może być usunięty w drodze dalej idącego powództwa o świadczenie (ewentualnie innego powództwa, np. o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym) bądź w drodze podjęcia obrony w toku już wytoczonej przez

pozwanego w procesie o ustalenie odrębnej sprawy o świadczenie (zob. np. wyroki SN: z dnia 29 lutego 1972 r., I CR 388/71, LEX nr 7066; z dnia 4 marca 2011 r., I CSK 351/10, LEX nr 785272; z dnia 16 kwietnia 2010 r., IV CSK 453/09, LEX nr 578163; wyrok SA w Katowicach z dnia 28 września 2012 r., V ACa 415/12, LEX nr 1223195). Pojęcie interesu prawnego obszernie omówione w literaturze przedmiotu i na ogół zgodnie rozumiane jest jako potrzeba prawna (zob. E. Warzocha, Ustalenie stosunku prawnego lub prawa w sądowym postępowaniu cywilnym, Warszawa, 1982, s. 48). Potrzeba ta wynika z sytuacji prawnej, w jakiej się powód znajduje. Decyzja sądu o wydanie wyroku ustalającego wynika ze stwierdzenia, że istnieje potrzeba tego rodzaju ochrony sądowej. Analiza wypowiedzi w doktrynie i judykaturze prowadzi do wniosku, że pojęcie interesu prawnego należy rozumieć szeroko, tzn. nie tylko w sposób wynikający z treści określonych przepisów prawa przedmiotowego, lecz w sposób uwzględniający oprócz treści tych przepisów również ogólną sytuację prawną powoda. Pojęcie to w ramach konstrukcji powództwa o ustalenie powinno być interpretowane z uwzględnieniem szeroko pojmowanego dostępu do sądów w celu zapewnienia ochrony prawnej - jako zasadniczo jedynej możliwej w konkretnym wypadku - w formie ustalenia stosunku prawnego lub prawa w sensie pozytywnym lub negatywnym. W wyroku z dnia 9 lutego 2012 r., III CSK 181/11, OSNC 2012, nr 7-8, poz. 101, Sąd Najwyższy wskazał, że jeżeli powództwo o ustalenie istnienia prawa jest jedynym możliwym środkiem jego ochrony, powód ma interes prawny w żądaniu ustalenia. W tym konkretnym przypadku powód mógł wytoczyć powództwo o zapłatę np. odszkodowania o nienależyte wykonanie umowy lub o różnicę pomiędzy wartością pożyczki a przedmiotem zabezpieczenia. W toku tego procesu sąd zobowiązany byłby do ustalenia ważności zawartej umowy, a co za tym idzie bezapelacyjne powód nie posiada interesu prawnego w dochodzeniu roszczenia sformułowanego w ramach powództwa głównego.

Nie sposób się zgodzić ze skarżącym, że uzyskanie pozytywnego dla powoda orzeczenia w tym zakresie stanowiłoby niezbędny prejudykat, pozwalający na przeprowadzenie postępowania o ustalenie treści księgi wieczystej, co w ocenie powoda świadczy o istnieniu interesu prawnego. Wskazać bowiem należy, że wyrok sądu stwierdzający nieważność umowy, na podstawie której ujawniono w księdze wieczystej prawo własności nieruchomości, jest orzeczeniem wykazującym niezgodność, o której mowa w art. 31 ust. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece może stanowić podstawę wpisu potrzebnego do usunięcia niezgodności między treścią księgi wieczystej, a rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości, jeżeli w chwili rozpoznawania wniosku o wpis (wykreślenie dotychczasowego wpisu) rzeczywisty stan prawny nieruchomości jest zgodny ze stanem wynikającym z wpisu dokonanego przed zawarciem tej umowy. W przypadku bowiem uchylecia podstawy prawnej wpisu (nieważnej umowy), powodującego, że stan prawny nieruchomości jest taki, jaki był przed zawarciem umowy, nie zachodzi konieczność wytoczenia powództwa na podstawie art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece w celu usunięcia niezgodności stanu prawnego księgi wieczystej z jej rzeczywistym stanem prawnym. (m.in. postanowienie Sądu Najwyższego z 25 sierpnia 2011 r., II CSK 665/10; wyrok z 20 października 2011 r., IV CSK 13/11; uchwała Sądu Najwyższego z 14 marca 2014 r., III CZP 121/13). Jednym słowem wbrew błędnemu stanowisku powoda, nie jest wymagane wystąpienie z powództwem o ustalenie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, na podstawie przepisu art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece i nie może dowodzić to istnienia interesu prawnego po stronie powodowej.

Rację ma skarżący jedynie w temacie posiadania przez niego interesu prawnego w ramach powództwa ewentualnego, gdzie dochodzi zapłaty określonej sumy pieniężnej z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia. Jednakże pozostaje to bez znaczenia dla niniejszego rozstrzygnięcia, bowiem jak prawidłowo Sąd Okręgowy ustalił w toku postępowania brak jest podstaw do uznania, że powód w jakikolwiek sposób został pokrzywdzony, ze względu na bezwzględnie nieważność umowy sprzedaży zawartej z poprzednim właścicielem. Poza tym powód w treści swoich licznych pism procesowych wyraźnie zaznaczał, że dochodzi roszczenia pieniężnego tylko w przypadku uznania, że powództwo główne nie zostanie uwzględnione. Sprzeczność argumentów podnoszonych przez powoda świadczy o całkowitej bezpodstawności stawianych orzeczeniu zarzutów. Istotne również jest to, że Sąd Okręgowy pomimo ustalenia, że powód nie posiada interesu prawnego, co stanowi wystarczającą podstawę do oddalenia powództwa badał również istnienie przesłanek do ustalenia nieważności umowy w trybie przepisu art. 58§2 k.c., o czym mowa będzie poniżej.

Chybione okazały się także zarzuty naruszenia prawa materialnego, a dokładniej przepisu art. 58§2 k.c. oraz art. 388 k.c.. Sąd Apelacyjny w całości popiera ustalenia i rozważania prawne sądu I instancji dotyczące braku podstaw do

stwierdzenia nieważności umowy w trybie przepisu art. 58§2 k.c. jako niezgodnej z zasadami współzycia społecznego. Sąd Okręgowy w treści swojego uzasadnienia szczegółowo odniósł się do powyższej kwestii, a wszelkie rozważania Sąd Apelacyjny w całości podziela, w szczególności w zakresie odmienności roszczeń z art. 58§2 k.c. i art. 388 k.c., co czyni zbędnym ich powielanie w tym miejscu.

Sąd Apelacyjny wskazuje jedynie, że przywołane przez powoda orzeczenie tj. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 19 kwietnia 2016 r., sygn. akt I ACa 239/16 nie wiąże w żadnym zakresie Sądu orzekającego w niniejszej sprawie, a przede wszystkim zostało wydane na kanwie innego stanu faktycznego. W opisanym przypadku strony w umowie nie ustaliły przede wszystkim sposobu rozliczenia wobec zaspokojenia się pożyczkodawcy z przedmiotu zabezpieczenia, co ma szczególne znaczenie dla potencjalnych roszczeń pożyczkobiorcy w przypadku niezabezpieczenia. Natomiast w niniejszej sprawie strony umowy szczegółowo określiły sposób rozliczenia, a powodowi przysługiwało roszczenie o odszkodowanie za nienależyte wykonanie umowy, z którego powód ostatecznie zrezygnował.

Sąd Okręgowy wbrew sugestiom powoda nie pominął w swoich rozważaniach przepisu art. 388 k.c. dotyczącego wyzysku stron, bowiem obszernie odniósł się do jego treści na stronie 54 uzasadnienia. Sąd I instancji wprost wskazał, że powód nie przedstawił żadnych okoliczności niniejszej sprawy mogących wiązać się z tego typu roszczeniem, co eliminowało możliwość uwzględnienia tego żądania. Powód nie udowodnił tego, że pomiędzy świadczeniami stron zachodzi rażąca niewspółmierność oraz że pozwani dopuścili się wyzyskania przymusowego położenia, niedołęstwa lub niedoświadczenia powoda. Ponadto nie udowodnił tego, że zwiększenie świadczenia pozwanych lub zmniejszenie świadczenia powoda jest nadmiernie utrudnione. Niezależnie od tego Sąd Apelacyjny podziela pogląd Sądu Okręgowego, że de facto w sprawie nie było możliwe badanie, czy umowa została zawarta w warunkach wyzysku, ponieważ zbadanie tych przesłanek wymaga sformułowania odrębnego roszczenia, czego powód nie uczynił. W związku z czym okoliczności wskazujące na istnienie wyzysku należało pominąć.

Skarżący bagatelizuje całkowicie fakt, iż decydującym argumentem przemawiającym za oddaleniem obu powództw w niniejszej sprawie (głównego i ewentualnego) było ustalenie przez Sąd Okręgowy, że umowa sprzedaży nieruchomości zawarta pomiędzy powodem, a Przedsiębiorstwem Producyjno – Budowlanym (...) sp. z o.o. została zawarta dla pozorów w celu uniemożliwienia ewentualnym wierzycielom przeprowadzenia w stosunku do niej skutecznej egzekucji. Powód w istocie nie kwestionował tego ustalenia faktycznego, a podnosił jedynie, że sąd I instancji nie mógł dokonać takiego ustalenia z urzędu i stanowi to orzeczenie ponad żądanie. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, absolutnie nie można się zgodzić z takim stanowiskiem skarżącego, ponieważ Sąd Okręgowy zobowiązany był do rozpoznania istoty niniejszej sprawy, a jego działania nie stanowiły nieuprawnionego działania z urzędu. Sąd I instancji dysponował wystarczającym materiałem dowodowym dostarczonym przez strony niniejszego postępowania, aby dokonać takich a nie innych ustaleń faktycznych. Niezbędnym była bowiem ocena roszczenia powoda pod kątem nadużycia przez niego prawa podmiotowego w myśl przepisu art. 5 k.c. Zgodnie z jego treścią nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współzycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. W orzecznictwie przyjmuje się dość konsekwentnie, że na nadużycie prawa nie powinien powoływać się ten, kto sam zachowuje się w sposób sprzeczny z zasadami współzycia społecznego (por. wyr. SN z 12.6.2013 r., II CSK 632/12, L.; wyr. SN z 04.01.1979 r., III CRN 273/78, L.; wyr. SN z 09.03.1972 r., III CRN 566/71, L.). Nie było również przeszkód w ocenie Sądu Apelacyjnego, aby sąd z urzędu dokonał oceny sposobu wykonywania prawa podmiotowego przez powoda (por. wyrok Sądu Najwyższego z 23.05.2013 r., IV CSK 660/12), a także zbadania ważności umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości. Proces cywilny jest bowiem żądaniem powoda skierowanym do sądu w celu udzielenia mu ochrony prawnej, a zatem sąd musi zbadać, czy jego działanie nie nosi znamion nadużycia prawa, co też uczynił w niniejszej sprawie. Podkreślić również należy, iż sąd zobowiązany jest do stosowania z urzędu prawa materialnego. Sąd musi zatem wziąć pod uwagę nieważność czynności prawnej nawet wtedy, jeśli żadna ze stron postępowania nie podniesie opartej na niej zarzutu.

W tym konkretnym przypadku Sąd Okręgowy prawidłowo ustalił, iż umowa sprzedaży nieruchomości, na mocy której powód nabył jej własność jest umową pozorną i miała na celu uniemożliwienie przyszłym wierzycielom skutecznego zaspokojenia się z tego składnika majątku, a co za tym idzie jest bezwzględnie nieważna. Potwierdził to zarówno

świadek I. C. podczas składanych zeznań na rozprawie w dniu 29 września 2017 r., który wprost wskazał, że syn nie zapłacił ceny wskazanej w umowie sprzedaży oraz chciał, aby ten dom nie przypadł. Przede wszystkim Sąd cywilny na mocy przepisu art. 11 k.p.c. jest związany ustaleniami wydanego w postępowaniu karnym prawomocnego wyroku skazującego co do popełnienia przestępstwa. W tym zakresie wyrok Sądu Rejonowego w Koszalinie z dnia 9 czerwca 2014 r., sygn. akt II K 553/12, utrzymany został w mocy wyrokiem Sądu Okręgowego w Koszalinie z dnia 23 lutego 2015 r., sygn. akt V Ka 578/14, przesądza o winie zarówno powoda jak i jego ojca, a którym to wyrokiem uznano D. C. i I. C. za winnego zarzucanych im czynów z art. 300§2 k.k. w zb. z art. 300§1 k.k. w zw. z art. 308 k.k. przy zas. 11§2 k.k. i art. 18§3 k.k. w zw. z 300§2 k.k. w zb. z art. 300§1 k.k. w zw. z art. 308 k.k. przy zas. 11§2 k.k. tj. udaremnienie zaspokojenia wierzycieli. W konsekwencji powyższego Sąd Okręgowy słusznie uznał, że powód nie może domagać się ochrony prawnej, podczas gdy sam próbował uzyskać nieruchomości za pomocą przestępstwa, otrzymał znaczną kwotę tytułem pożyczki i nie zaangażował w to żadnego składnika majątkowego. Takie działanie jest niewątpliwie nadużyciem prawa przez powoda, a co za tym idzie nie może on oczekiwać, że zostanie udzielona mu ochrona prawna jego roszczenia. Nadto Sąd Apelacyjny nie ma wątpliwości co do tego, że umowa sprzedaży była pozorna i miała ukryć inną czynność prawną, a mianowicie darowiznę pomiędzy ojcem a synem, co w konsekwencji oznacza jej bezwzględną nieważność.

Niezależnie od powyższego wskazać należy, iż brak było podstaw do uwzględnienia powództwa ewentualnego, również ze względu na nie spełnienie przesłanek wynikających z przepisu art. 405 k.c. Jak słusznie zauważył Sąd Okręgowy powód nie zubożał w żadnym zakresie wobec ustalenia, że umowa sprzedaży była bezwzględnie nieważna. Wzbogacenie jednej osoby musi bowiem nastąpić kosztem innej osoby. Zubożenie może zatem polegać, odwrotnie niż wzbogacenie, na zmniejszeniu aktywów lub na zwiększeniu pasywów zubożonego. Zubożenie jest więc w istocie uszczerbkiem majątkowym i pod tym względem bardzo przypomina szkodę majątkową jako przesłankę odpowiedzialności odszkodowawczej. Powód zatem nie poniósł żadnego uszczerbku majątkowego, aby móc dochodzić jakiegokolwiek odszkodowania.

Dla wyczerpana krytyki skarżącego nadmienić należy, że powód formułował roszczenie ewentualne na wypadek, gdyby sąd nie uwzględnił roszczenia o ustalenie nieważności umowy pożyczki. Tymczasem w treści apelacji przedstawiał teorię, że sąd winien w ramach tego postępowania ustalać również ważność tej umowy. Niemniej jednak nie uwzględnienie roszczenia głównego implikuje konieczność oddalenia również powództwa ewentualnego, które są ściśle ze sobą powiązane, ponieważ istnieje podstawa prawna ewentualnego wzbogacenia. Bez znaczenia pozostają także dywagacje powoda sformułowane w apelacji, że powód został pozbawiony możliwości obrony, bowiem nie mógł przed sądem I instancji dowodzić tego, że umowa nie była pozorna. Wobec tak oczywistych ustaleń faktycznych Sądu Okręgowego, nie ma wątpliwości, że zaskarżone rozstrzygnięcie jest w pełni prawidłowe, a zarzuty powoda uznać należy za całkowicie chybione.

Reasumując, po zapoznaniu się z materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie oraz przeanalizowaniu stanowisk stron Sąd Apelacyjny ostatecznie uznał, że wyrok Sądu Okręgowego odpowiada prawu. Sąd Okręgowy przedstawił w uzasadnieniu proces wnioskowania w sposób wystarczający do merytorycznej kontroli orzeczenia w postępowaniu odwoławczym, a ustalenia faktyczne oraz oparta na nich ocena prawna roszczenia powoda zostały przedstawione w sposób prawidłowy, zgodny z przepisami oraz regułami logicznego myślenia i zasadami doświadczenia życiowego.

Mając na uwadze wszystkie powyższe okoliczności, apelację powoda jako bezzasadną należało oddalić na podstawie przepisu art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania Sąd Apelacyjny orzekł na podstawie art. 108§1 zdanie pierwsze k.p.c. w zw. z art. 98§1 i 3 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy, ustalając wysokość wynagrodzenia pełnomocnika pozwanych w stawce minimalnej, wynikającej z §2 pkt 7) w zw. z §10 ust. 1 pkt 2) Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. (Dz. U. z 2015 r., poz. 1800 z późn. zm.) w sprawie opłat za czynności adwokackie.

Małgorzata Gawinek Halina Zarieczna Leon Miroszewski