

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 marca 2019 r.

**Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział II Cywilny Odwoławczy**

w składzie:

Przewodniczący: SSO Beata Woźniak Sędzia: SO Małgorzata Wiśniewska

Sędzia: SR del. Mariusz Gotowski (spr.)

Protokolant: prot. sąd. Marta Miernik

po rozpoznaniu w dniu 15 marca 2019 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa A. B.

przeciwko M. K. (1), M. T. (1) oraz (...) spółce z

ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

na skutek apelacji wniesionej przez pozwaną M. T. (1)

od wyroku Sądu Rejonowego Poznań - Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu

z dnia 12 lipca 2018 r.

sygn. akt I C 1855/15

**1. odrzuca apelację pozwanej od punktu 1 tiret d wyroku,**

**2. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie 1 tiret b w ten sposób, że oddala powództwo o wykreślenie z księgi wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w Poznaniu dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr (...) położonego w P. na osiedlu (...) pod numerem (...)**

**ostrzeżenia o wszczęciu egzekucji prowadzonej z wniosku wierzycielki M. T. (1) w sprawie o sygnaturze KM 3797/12 przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym P.P. Ś.,**

**3. w pozostałym zakresie apelację oddala,**

**4. zasądza od pozwanej M. T. (1) na rzecz powódki kwotę 1350 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym.**

**Mariusz Gotowski Beata Woźniak Małgorzata Wiśniewska**

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 12 lipca 2018 r. Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu

1. nakazał:

a) aby w dziale II księgi wieczystej numer (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w Poznaniu, (...), dla własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu numer (...), położonego w P. na Osiedlu (...), wpisać A. B. (córkę F. i Z., posiadającą numer PESEL (...)) oraz Z. B. (syna F. i

c) A., posiadającego numer PESEL (...)) na prawach ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej - zamiast M. K. (1) (córki Z. C. i A. Z., posiadającej numer PESEL (...));

d) aby w dziale III księgi wieczystej numer (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w Poznaniu, (...), dla własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu numer (...), położonego w P. na Osiedlu (...), wykreślić ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji, prowadzonej z wniosku wierzycielki M. T. (1) przeciwko dłużniczce M. K. (1) pod sygnaturą Km 3797/12 przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym P. P. Ś.;

e) aby w dziale IV księgi wieczystej numer (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w Poznaniu, (...), dla własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu numer (...), położonego w P. na Osiedlu (...), wykreślić hipotekę umowną, opiewającą na kwotę 220.000 zł, ustanowioną w dniu 24 stycznia 2012 r. na rzecz M. T. (1) (córki M. i E., posiadającej numer PESEL (...)) celem zabezpieczenia zapłaty ceny z umowy sprzedaży z dnia 24 stycznia 2012 r. wymienionego wyżej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz ewentualnych odsetek za opóźnienie i wszelkich ewentualnych kosztów, związanych z dochodzeniem zapłaty przedmiotowej ceny sprzedaży;

f) aby w dziale IV księgi wieczystej numer (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w Poznaniu, (...), dla własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu numer (...), położonego w P. na Osiedlu (...), wykreślić hipotekę umowną, opiewającą na kwotę 46.376 zł, ustanowioną w dniu 31 maja 2012 r. na rzecz (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P., celem zabezpieczenia spłaty pożyczki z dnia 31 maja 2012 r. wraz z odsetkami kapitałowymi, prowizją, opłatą przygotowawczą oraz ewentualnymi odsetkami za opóźnienie, która to umowa pożyczki została zawarta pomiędzy (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. – jako pożyczkodawcą i M. K. (1) – jako pożyczkobiorcą;

2. obciążył co do zasady kosztami procesu, w tym nie uiszczonymi kosztami sądowymi, należnymi Skarbowi Państwa – Sądowi Rejonowemu Poznań-Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, pozwanych pozostawiając szczegółowe wyliczenie tych kosztów referendarzowi sądowemu.

Podstawą orzeczenia Sądu Rejonowego były następujące ustalenia faktyczne:

Powódce A. B. i jej mężowi Z. B. przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...), na Osiedlu (...) w P., o powierzchni 68,70 m<sup>2</sup> położonego na (...) piętrze budynku mieszkalnego i składającego się z 3 pokoi, kuchni, łazienki, korytarza, WC oraz pomieszczenia przynależnego. Z. B. był członkiem Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle (...)” w P.. Przedmiotowe prawo nie było w żaden sposób obciążone – nie było przedmiotem praw i roszczeń osób trzecich, wszelkie opłaty z nim związane były uregulowane i nie występowały w tym zakresie żadne zaległości, jak również na nazwisko powódki i jej męża nie zostały wydane żadne decyzje ustalające zobowiązania lub zaległości podatkowe wobec Skarbu Państwa ani wobec jednostek samorządu terytorialnego i nie toczyło się względem nich żadne postępowanie sądowe lub administracyjne.

W małżeństwie A. B. i Z. B. obowiązywał i obowiązuje ustrój ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej.

M. K. (2) z domu B., córka A. B. i Z. B., jest w chwili obecnej, emerytowanym funkcjonariuszem (...), wobec której stwierdzono orzeczeniem (...)Komicji Lekarskiej MSWiA w Ł. nr (...) z dnia 9 grudnia 2005 r. całkowitą niezdolność do służby z uwagi na występującą u niej chorobę (...). Pozwana K. nie informowała swoich najbliższych o zdiagnozowaniu u niej schorzenia (...), mówiąc im, że na emeryturę policyjną przeszła z uwagi na schorzenie kręgosłupa, a w 2006 r. zaprzestała ona leczenia (...), uważając, że sama poradzi sobie ze swoimi dolegliwościami. M. K. (1) mieszkała wówczas koło Ł. w miejscowości L. z konkubentem J. K., z którym rozstała się w 2007 roku wróciła do P.. Pozwana

ma z J. K. jedno dziecko, które zostało u ojca. Pozwana zabrała ze sobą dwoje starszych dzieci (z innego związku). Początkowo wraz z dziećmi zamieszkała u rodziców, a następnie wynajęła mieszkanie i zamieszkała z dziećmi w wynajętym mieszkaniu.

M. K. (1), będąc w trudnej sytuacji materialnej, wywołanej uprzednimi zaciągniętymi przez siebie zobowiązaniami finansowymi, starała się rozwijać zawodowo w polityce i związała się z (...). Pozwana zdecydowała się na zaciągnięcie pożyczki prywatnej rzędu 30.000 – 40.000 zł, bowiem żaden bank, jak również inna instytucja finansowa pozabankowa, nie chciały jej udzielić pożyczki ani kredytu w tej wysokości ze względu na niekorzystną sytuację kredytową. W tym celu udała się ona do T. L., od którego pożyczła już wcześniej drobne kwoty, zapytaniem, czy udzieli jej wysokiej pożyczki pod zastaw mieszkania. T. L. powiedział pozwanej, że on wprawdzie się nie zajmuje tego typu działalnością, lecz skierował ją do swojego znajomego M. T. (2), prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą (...) Doradztwo (...) z siedzibą w P.. M. K. (1) spotkała się z M. T. (2), lecz nie udzielił on jej wówczas pożyczki, bowiem pozwana nie dysponowała nieruchomością, którą mogłaby oddać w zastaw. Pozwana wprawdzie posiadała pełnomocnictwo swoich rodziców w zakresie należącego do nich spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, lecz obejmowało ono wyłącznie prawo do reprezentowania ich w sądzie. M. T. (2) powiedział wówczas swojej klientce, że może jej udzielić pożyczki wyłącznie wówczas, gdy jej rodzice upoważnią ją do sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, w którym mieszkają. Początkowo A. B. i Z. B. nie chcieli się zgodzić na udzielenie M. K. (1) tak daleko posuniętego pełnomocnictwa, bowiem zawsze sądzili, że lokal, w którym mieszkają, po ich śmierci zostanie sprzedany i pieniądze zostaną podzielone w równych częściach pomiędzy ich dwie córki. Po usilnych namowach pozwanej M. K. (1), jej rodzice zgodzili się pomóc w sposób przez nią wskazany i udzieliли jej pełnomocnictwa do rozporządzania należącym do nich spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu mieszkalnego nr (...) na os. (...) w P., które w ich mniemaniu miało następnie zostać zabezpieczone hipoteką pod pożyczkę, którą planowała zaciągnąć M. K. (1). Pozwana nie informowała swoich rodziców w żadnym momencie o tym, że przedmiotowe prawo zostanie przez nią przeniesione na M. T. (2) na mocy umowy sprzedaży.

We celu udzielenia wspomnianego pełnomocnictwa w dniu 6 maja 2011 r. przed notariuszem J. T., prowadzącym Kancelarię Notarialną w P. przy al. (...), stawili się A. B. i Z. B., którzy udzieliли swojej córce M. K. (1) pełnomocnictwa do:

- a) zawarcia umowy sprzedaży, przedwstępnej umowy sprzedaży, warunkowej umowy sprzedaży lub umowy przeniesienia należącego do nich spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) na Osiedlu (...) w P.,
- b) reprezentowana mocodawców do podejmowania wszelkich czynności faktycznych oraz prawnych zmierzających do założenia księgi wieczystej dla przedmiotowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, w tym reprezentowania przed Sądem Rejonowym Poznań – Stare Miasto w P. w postępowaniu wieczystoksięgowym,
- c) zawierania - na warunkach według swobodnego uznania przez pełnomocnika – z wszelkimi instytucjami, osobami prawnymi, osobami fizycznymi i jednostkami organizacyjnymi nie posiadającymi osobowości prawnej umów kredytu lub pożyczki w walucie polskiej albo obcej, a także składanie wniosku o udzielenie kredytu lub pożyczki,
- d) obciążania przedmiotowego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego wszelkiego rodzaju prawami, w szczególności ograniczonymi prawami rzeczowymi i składania oświadczeń o ich ustanowieniu,
- e) dokonywania wszelkich czynności zwykłego zarządu,
- f) reprezentowania i składania wszelkich oświadczeń woli i wiedzy przed sądami, urzędami i wszelkimi instytucjami państwowymi, samorządowymi oraz instytucjami, osobami prawnymi, osobami fizycznymi i jednostkami organizacyjnymi nie posiadającymi osobowości prawnej,
- g) odbioru wszelkiej kierowanej do któregośkolwiek z mocodawców korespondencji oraz przesyłek,

h) prowadzenia wszelkich spraw związanych z w/w czynnościami i składania wszelkich oświadczeń woli i wiedzy w powyższym zakresie, w szczególności oświadczeń o poddaniu się egzekucji w myśl art. 777 § 1 pkt 4 oraz 5 k.p.c.

Analogiczne pełnomocnictwo zostało M. K. (1) udzielone przez jej rodziców w zakresie nieruchomości gruntowej, położonej w miejscowości K., zabudowanej domem po jej dziadkach, który jest pusty i uległ częściowemu spaleniu, a w chwili obecnej stanowi całkowitą ruinę. Pozwana K. zaproponowała ten budynek M. T. (2) pod zastaw w celu zabezpieczenia spłaty pożyczki, lecz spotkała się z odmową z jego strony z uwagi na niską wartość tej nieruchomości.

Dopiero po uzyskaniu przez M. K. (1) szerokiego pełnomocnictwa do reprezentowania swoich rodziców w zakresie dysponowania spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu mieszkalnego nr (...) na os. (...) w P., M. T. (2) udzielił jej pożyczki w kwocie 30.000 – 40.000 zł, wypłacając pieniądze w 2 lub 3 ratach, czego zabezpieczeniem miało być wskazane prawo. Umowy pożyczki na piśmie nie sporządzono. W celu udzielenia wspomnianego „zabezpieczenia” w dniu 18 maja 2011 r. w kancelarii notarialnej notariusza J. T. stawili się M. K. (1), działająca na rzecz swoich rodziców A. B. i Z. B. oraz M. T. (2), prowadzący działalność gospodarczą (...) Doradztwo (...) z siedzibą w P.. Pozwana M. K. (1), działając w imieniu i na rzecz swoich rodziców A. B. i Z. B., sprzedała wówczas należące do nich spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) na Osiedlu (...) w P. M. T. (2) za kwotę 200.000 zł, który kupił je w związku z prowadzoną przez siebie działalnością gospodarczą, a następnie dokonał założenia księgi wieczystej, której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu nadał numer (...). M. K. (1) pomimo swojej choroby (...) nie znajdowała się wówczas w stanie wyłączającym świadome albo swobodne podjęcie decyzji i wyrażenie woli, lecz stan ten z uwagi na jej schorzenie mógł być znacznie ograniczony.

Przedmiotowa umowa została zawarta wyłącznie w celu zabezpieczenia pożyczki, udzielonej przez M. T. (2) M. K. (1), a wskazana w akcie notarialnym kwota 200.000 zł nigdy nie została faktycznie przekazana M. K. (1) ani tym bardziej powódce lub jej mężowi. M. K. (1) otrzymała od pożyczkodawcy jedynie kwotę 25.000 zł (ponad już wcześniej pożyczoną), którą wypłacił jej przed zatrzymaniem go przez organy ścigania. Po opuszczeniu aresztu śledczego przez M. T. (2) M. K. (1) ponownie skontaktowała się z nim, żądając od niego kolejnych 20.000 zł z tytułu łączącej ich umowy pożyczki, lecz otrzymała wówczas jedynie 5.000 zł.

Pozwana K. naciskała na pożyczkodawcę, by zrobił coś w zakresie zwrotnego przeniesienia na nią prawa własności spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) na Os. (...) w P.. Dowiedziała się, że jest to niemożliwe, gdyż w dniu 16 grudnia 2011 r. w Kancelarii Notarialnej przy al. (...) przed notariuszem M. M. (2) stawili się M. T. (2) i jego żona M. T. (1) celem zawarcia umowy darowizny, na mocy której M. T. (2) darował swojej żonie przedmiotowe spółdzielcze własnościowe prawo do wskazanego lokalu mieszkalnego. M. T. (2) zaproponował M. K. (1), że sporządzona zostanie fikcyjna umowa notarialna, na mocy której odkupi ona od M. T. (1) przedmiotowe spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego za kwotę 200.000 zł. Wymieniona wyżej kwota 200.000 zł nie zostanie faktycznie zapłacona (M. K. (1) nie miała takiej kwoty i nie miała zdolności kredytowej), lecz zamiast tego ustanowiona zostanie przez M. K. (1) hipoteka na rzecz pozwanej M. T. (1) na tym prawie, mająca zabezpieczyć zapłatę ceny za owo prawo, będące przedmiotem fikcyjnej umowy pomiędzy nimi. M. K. (1), zgadzając się na takie rozwiązanie, w dniu 24 stycznia 2012 r. zawarła z M. T. (1) pozorną umowę sprzedaży, na mocy której pozwana M. T. (1) sprzedała jej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) na Osiedlu (...) w P. za kwotę 200.000 zł, którą kupująca miała uiścić najpóźniej do dnia 24 kwietnia 2012 r., a co do wykonania zobowiązania z tego tytułu - poddała się egzekucji w myśl art. 777 § 1 pkt. 4 k.p.c.

W tym samym dniu przed notariuszem T. M. K. (1), zgodnie z ustaleniami poczynionymi z M. T. (2), złożyła oświadczenie o ustanowieniu hipoteki na „zakupionym” przez nią od pozwanej M. T. (1) spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego nr (...) na os. (...) w P. w postaci hipoteki umownej do kwoty 220.000 zł na rzecz M. T. (1), celem zabezpieczenia zapłaty ceny sprzedaży za to prawo oraz ewentualnych odsetek za opóźnienie i wszelkich ewentualnych kosztów, związanych z dochodzeniem przedmiotowej ceny sprzedaży. Pozwana M. K. (1), dokonując wskazanych czynności prawnych, nie znajdowała się w stanie wyłączającym świadome albo swobodne podjęcie decyzji

i wyrażenie woli, lecz jej zdolność do rozumienia podejmowanych czynności i zdolność do pokierowania swoim postępowaniem mogły być znacznie ograniczone.

Już po „odkupieniu” od M. T. (1) przez M. K. (1) w dniu 24 stycznia 2012 r. opisanego wyżej prawa do lokalu, M. K. (1) w dniu 31 maja 2012 r. M. K. (1) zawarła ze spółką, działającą pod firmą (...) sp. z o.o. z siedzibą w P., której udziałowcem jest M. T. (1), a prezesem zarządu J. S., umowę pożyczki kwoty 22.000 zł z terminem spłaty przypadającym na dzień 31 maja 2013 r. Do spółki tej po kolejną pożyczkę skierowali ją małżonkowie T.. Zabezpieczeniem tej pożyczki miała być kolejna hipoteka na „zakupionym” przez nią spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego nr (...) na os. (...) w P.. W tym celu pozwana M. K. (1) w dniu zawarcia wskazanej umowy pożyczki ponownie stawiała się przed notariuszem J. T. i złożyła oświadczenie o ustanowieniu hipoteki umownej do kwoty 46.376 zł na rzecz pożyczkodawcy, celem zabezpieczenia spłaty zobowiązania w kwocie 22.000 zł, wynikającego z umowy pożyczki z terminem spłaty przypadającym na dzień 31 maja 2013 r. wraz z odsetkami kapitałowymi, prowizją, opłatą przygotowawczą oraz ewentualnymi odsetkami za opóźnienie. Dodatkowym zabezpieczeniem zaciągniętej przez M. K. (1) pożyczki był także weksel in blanco, podpisany przez pozwaną.

Pozwana K. zaciągnęła przedmiotowe zobowiązanie w celu wykonania prac remontowych we wnętrzu lokalu, mieszczącego się w P. na os. (...) oraz spłaty zaległości wobec Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle (...)” w P., z nim związanych. Pożyczkobiorczyni otrzymała bezpośrednio od prezesa zarządu pozwanej spółki (...) kwotę 16.000 zł przelewem na wskazany przez siebie rachunek bankowy, kwotę 4.000 zł przelewem na rachunek M. T. (1) i 2.000 zł w gotówce. M. K. (1) tytułem zaciągniętego przez siebie zobowiązania nie uregulowała na rzecz wierzyciela żadnej kwoty, przy czym nie zostało przeciwko niej wytoczone z tego tytułu żadne powództwo.

Postanowieniem Prokuratora Prokuratury Okręgowej w Poznaniu z dnia 29 czerwca 2012 r. w sprawie VI Ds. 41/12 umorzono śledztwo w sprawie doprowadzenia m.in. A. B. i Z. B. do niekorzystnego rozporządzenia własnym mieniem przy zawieraniu umowy kredytu w okresie od 2006 roku do 2012 roku w P., wobec stwierdzenia braku znamion czynu zabronionego.

Komornik Sądowy P. Ś. wszczął postępowanie egzekucyjne z wniosku M. T. (1) przeciwko M. K. (1) na podstawie tytułu wykonawczego w postaci aktu notarialnego umowy sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) na os. (...) w P., zawartej w dniu 24 stycznia 2012 r. pomiędzy M. T. (1), a M. K. (1), który to wniosek został zarejestrowany pod sygnaturą Km 3797/12. W dniu 5 grudnia 2012 r. Komornik ten złożył wniosek o wpis w dziale III księgi wieczystej nr (...), prowadzonej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) na Osiedlu (...) w P., wzmianki o toczącej się z niego egzekucji w sprawie Km 3797/12 z wniosku M. T. (1). Przedmiotowa egzekucja dotyczyła należności w kwocie 200.000 zł, jaką M. K. (1) miała uiścić na rzecz M. T. (1) tytułem „zakupu” spółdzielczego własnościowego prawa do przedmiotowego lokalu mieszkalnego. Komornik sądowy wyznaczył I termin licytacji wskazanego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, lecz nie znalazł się żaden nabywca. W zaistniałej sytuacji Komornik P. Ś. wyznaczył termin II licytacji, który nie odbył się na skutek wydania przez Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu postanowienia z dnia 16 września 2015 r. w sprawie I Co 111/15. Postanowieniem tym udzielono A. B. zabezpieczenia roszczenia o uzgodnienie treści księgi wieczystej nr (...) z rzeczywistym stanem prawnym poprzez zawieszenie postępowania egzekucyjnego toczącego się pod sygnaturą Km 3797/12.

W dniu 3 marca 2015 r. do tut. Sądu wpłynął wniosek A. B. o udzielenie zabezpieczenia roszczeń, przysługujących jej względem M. K. (1) o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, przez wstrzymanie i zawieszenie postępowania egzekucyjnego, toczącego się pod sygnaturą Km 3797/12, prowadzonego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym P. P. Ś., w zakresie, w jakim zostało ono skierowane do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu położonego na os. (...) w P., zapisanego w księdze wieczystej numer (...), w szczególności wstrzymania wyznaczonego przez Komornika drugiego terminu licytacji, wyznaczonego na dzień 5 marca 2015 r., a nadto poprzez dokonanie wpisu ostrzeżenia w dziale III księgi wieczystej numer (...) o toczącym się postępowaniu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Jednocześnie A. B. wniosła o wyznaczenie jej dwutygodniowego terminu do wytoczenia powództwa przeciwko M. K. (1) o uzgodnienie treści księgi

wieczystej ustalenie zgodności treści księgi wieczystej z nr (...) z rzeczywistym stanem prawnym. Wniosek ten został zarejestrowany pod sygnaturą I Co 30/15. Postanowieniem z dnia 4 marca 2015 r., wydanym w sprawie o sygn. akt I Co 30/15, Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto w Poznaniu udzielił A. B. zabezpieczenia roszczenia poprzez nakazanie wpisania w dziale III księgi wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu położonego na Osiedlu (...) w P., ostrzeżenia o postępowaniu z powództwa A. B. przeciwko M. K. (1) o uzgodnienie treści księgi wieczystej nr (...) Sądu Rejonowego Poznań – Stare Miasto w Poznaniu z rzeczywistym stanem prawnym poprzez wpisanie w dziale II tej księgi w miejsce M. K. (1) jako uprawnionych A. B. i Z. B.. Jednocześnie Sąd wyznaczył A. B. termin dwóch tygodni na wniesienie pozwu w przedmiotowej sprawie pod rygorem upadku zabezpieczenia, oddalając wniosek w pozostałym zakresie. Powódka nie spełniła zadość wymogowi wniesienia we wskazanym terminie stosownego pozwu, wobec czego Sąd zobowiązał M. K. (1) do określenia, czy domaga się wydania orzeczenia, stwierdzającego upadek zabezpieczenia pod rygorem uznania, iż nie wnosi o to. Pozwana K. w żaden sposób nie ustosunkowała się do przedmiotowego wezwania, w związku z czym Sąd nie wydał takiego orzeczenia.

W dniu 9 lipca 2015 r. do tut. Sądu wpłynął drugi wniosek A. B. o udzielenie zabezpieczenia roszczeń, przysługujących jej względem M. K. (1), M. T. (1) oraz (...) sp. z o.o. z siedzibą w P. o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, przez zawieszenie postępowania egzekucyjnego toczącego się pod sygn. Km 3797/12, prowadzonego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym P. P. Ś., w zakresie, w jakim zostało ono skierowane do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, położonego na os. (...) w P., zapisanego w księdze wieczystej numer (...); A. B. wniosła wyznaczenie jej dwutygodniowego terminu do wytoczenia powództwa przeciwko M. K. (1), M. T. (1) oraz (...) sp. z o.o. w P. o uzgodnienie treści księgi wieczystej numer (...) z rzeczywistym stanem prawnym. Wniosek ten został zarejestrowany pod sygnaturą I Co 111/15. Postanowieniem Sądu Rejonowego Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu z dnia 16 września 2015 r., wydanym w sprawie I Co 111/15, udzielono A. B. zabezpieczenia roszczenia o uzgodnienie treści księgi wieczystej nr (...) z rzeczywistym stanem prawnym poprzez zawieszenie postępowania egzekucyjnego toczącego się pod sygnaturą Km 3797/12, prowadzonego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym P.P. Ś. w zakresie, w jakim zostało skierowane do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w P. na os. (...), dla którego prowadzona jest księga wieczysta numer (...). Sąd wyznaczył jednocześnie A. B. termin dwóch tygodni na wniesienie pozwu w przedmiotowej sprawie pod rygorem upadku zabezpieczenia. Przedmiotowe postanowienie uprawomocniło się dnia 13 maja 2016 r. po oddaleniu przez Sąd Okręgowy w Poznaniu zażaleń (...) sp. z o.o. z siedzibą w P.. Wykonując dyspozycję punktu 2 sentencji przedmiotowego postanowienia, A. B. wytoczyła niniejsze powództwo przeciwko M. K. (1), M. T. (1) oraz (...) sp. z o.o. z siedzibą w P..

Dokonując oceny przeprowadzonych dowodów Sąd Rejonowy wskazał, że:

Za przydatne dla sprawy, jak również korzystające w pełni z przymiotów, danych im przez ustawodawcę i określonych w art. 244 k.p.c. i art. 245 k.p.c., Sąd Rejonowy uznał niemal wszystkie zgromadzone w sprawie dokumenty w zakresie, w jakim ich autentyczność oraz zgodność z prawdą złożonych oświadczeń przez ich autorów nie była przez strony kwestionowana, a co do których również Sąd nie znalazł podstaw do czynienia tego z urzędu.

Sąd I instancji dał wiarę zgromadzonym w sprawie dokumentom, wymienionym w treści uzasadnienia, ponieważ nikt z zainteresowanych nie podważał ich mocy dowodowej, a Sąd nie miał podstaw, by czynić to z urzędu.

W toku postępowania dowodowego zgromadzone zostały dokumenty zarówno urzędowe, jak i prywatne.

Dokumenty urzędowe stanowią dowód tego, co zostało w nich urzędowo stwierdzone (art. 244 k.p.c.). Wobec tego w pełni zasługują na wiarę.

Dokumenty prywatne stanowią jedynie dowód tego, że osoba, która je podpisała, złożyła oświadczenie, zawarte w dokumencie (art. 245 k.p.c.). Jednak, choć dokument prywatny nie korzysta z domniemania prawdziwości zawartych w nim oświadczeń, każda zaś osoba, mająca w tym interes prawny, może twierdzić i dowodzić, że treść złożonych oświadczeń nie odpowiada stanowi rzeczywistemu (postanowienie SN z 15 kwietnia 1982r., III CRN 65/82, Lex nr

8414), to ich wiarygodności strony nie zaprzeczały, a i Sąd Rejonowy nie znalazł podstaw w pozostałym materiale dowodowym, by odmówić im wiary urzędu.

Kserokopie dokumentów Sąd Rejonowy potraktował, jako świadczące o istnieniu dokumentów źródłowych o tożsamej treści. Nikt z zainteresowanych nie domagał się przedstawienia oryginałów dokumentów w miejsce kserokopii w trybie art. 129 k.p.c.

Sąd I instancji odmówił jednak wiary dokumentom w postaci umowy sprzedaży, zawartej w formie aktu notarialnego dnia 15 maja 2011 r., zapisanej w repertorium A pod numerem (...) Kancelarii Notarialnej w P. notariusza J. T. oraz umowy sprzedaży, zawartej w formie aktu notarialnego dnia 24 stycznia 2012 r., zapisanej w repertorium A pod numerem (...) tej samej Kancelarii. Dokumenty te niewątpliwie zostały sporządzone i to przez wymienionego w nich notariusza, jednak były umowy pozorne, które nie odzwierciedlały rzeczywistych intencji stron, a ich treść nie była zgodna z rzeczywistym stanem faktycznym i wolą stron. Wobec tego nie stanowią one podstawy ustaleń faktycznych Sądu, bowiem stanowić nie mogą, jako dokumenty pozostające w sprzeczności z wnioskami, wynikającymi z prawie całego pozostałego materiału dowodowego – na czele z zeznaniami M. K. (1). Co więcej, jedynie kwoty przekazane M. K. (1) przez (...) spółkę z o.o. w P. są udokumentowane. Brak natomiast jakiegokolwiek śladu na piśmie (np. duplikatu polecenia przelewu, pokwitowania itd.), obrazującego, ile, kiedy i z jakiego tytułu pieniędzy przekazał M. K. (1) M. T. (3). W szczególności brak jest dowodu, by faktycznie zapłacił za zakupiony rzekomo od niej lokal, albo, by potracił sumę niezwróconych pożyczek z ceną za lokal.

Przy rozpoznawaniu niniejszej sprawy za wiarygodną i przydatną dla rozstrzygnięcia sprawy Sąd Rejonowy uznał opinię biegłego sądowego w dziedzinie psychiatrii M. M. (3). Biegły ten skonkludował, że nie ma podstaw do stwierdzenia, iż pozwana M. K. (1) w dniu 18 maja 2011 r. oraz w dniu 24 stycznia 2012 r. znajdowała się w stanie wyłączającym świadome albo swobodne powzięcie decyzji i/lub wyrażenie woli, przy czym zdolność ta mogła być w znacznym stopniu ograniczona.

Przystępując do oceny wymienionej wyżej opinii biegłego, przyjętej w niniejszej sprawie w całości za podstawę ustaleń faktycznych, Sąd Rejonowy podkreślił, iż w postępowaniu cywilnym dowód w postaci opinii biegłego podlega ocenie na równi z innymi dowodami, a strony są uprawnione do podważania mocy dowodowej opinii biegłych za pomocą wszystkich dostępnych i przewidzianych przez prawo środków dowodowych. Zgodnie ze stanowiskiem, wyrażonym w uzasadnieniu postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 7 listopada 2000 roku (sygn. akt: I CKN 1170/98, OSNC 2001, nr 4, poz. 64), opinia biegłego podlega ocenie - przy zastosowaniu art. 233 § 1 k.p.c. - na podstawie właściwych dla jej przedmiotu kryteriów zgodności z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, poziomu wiedzy biegłego, podstaw teoretycznych opinii, a także sposobu motywowania oraz stopnia stanowczości wyrażonych w niej wniosków (zob. także wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 listopada 2002 roku, V CKN 1354/00). Kierując się tymi wskazaniem, Sąd Rejonowy uznał, że przedmiotowa opinia została sporządzona w sposób rzetelny, jasny i spójny, przez osobę posiadającą odpowiednie kompetencje do jej przygotowania, a także w zrozumiały sposób objaśniona w zeznaniach biegłego. Wnioski końcowe pisemnej opinii zostały sformułowane w sposób jednoznaczny i kategoriyczny, są wyczerpujące i zostały dostatecznie umotywowane. W ślad za tym Sąd dał wiary zeznaniom biegłego, złożonym na rozprawie w dniu 16 listopada 2017 r. Zeznania te były rzeczowe, nie zawierały wewnętrznych sprzeczności, a poziom wiedzy zawodowej biegłego nie budził wątpliwości.

Wyżej wymieniona opinia pisemna została zakwestionowana przez pozwaną M. K. (1), która wniosła o wydanie przez biegłego nowej opinii względnie o wydanie opinii uzupełniającej, bądź (alternatywnie) o przesłuchanie biegłego na rozprawie.

Uzasadniając swoje zarzuty wobec sporządzonej opinii pozwana K. wskazała, że w datach zawierania wskazanych umów sprzedaży cierpiała na chorobę (...), a biegły całkowicie pominął okoliczność, że jej przypadłość jest nieuleczalna, zastosowane leczenie ma za zadanie stabilizację nastroju chorego, ale nie powoduje, że jego chorobliwe stany znikają. Nadto pozwana zarzuciła biegłemu, że nie uwzględnił faktu, iż zastosowanie u niej leczenie w 2005 r. nie spowodowało, że choroba zniknęła i że w pełni odzyskała ona zdolność do czynności prawnych.

Pozwana zarzuciła również opiniującemu, że nie dokonał on analizy jej zachowania oraz motywacji, dla której podejmowała niekorzystne dla siebie oraz swoich rodziców decyzje, w kontekście możliwego nasilenia u niej choroby w tym czasie. Nadto, zdaniem M. K. (1), biegły w sposób niekompletny dokonał analizy jej zeznań, całkowicie pomijając wskazaną przez nią okoliczność, iż w okresie zaciągania przez nią pożyczek była w bardzo dobrym samopoczuciu – w stanach euforycznych. Nie zgodziła się ona również z twierdzeniem biegłego, iż nawrót objawów choroby (...)i pojawienie się pełnobjawowego epizodu (...) lub depresji w roku 2011 lub w roku 2012 spowodowałyby wznowienie leczenia (...) tym bardziej, że pozwana miała świadomość choroby i konieczności leczenia oraz wiedziała, gdzie udać się po pomoc, wskazując, że osoby chore w fazie manii zazwyczaj nie zażywają leków z uwagi na brak poczucia choroby, a leczenie podejmują co najwyżej w fazie depresyjnej, która to faza choroby miała wystąpić u M. K. (1) kilka miesięcy przed zawarciem spornych umów. Pozwana wskazała również, iż w jej ocenie sporządzona przez biegłego opinia jest niepełna, bowiem formułując wnioski w niej zawarte biegły nie był w stanie jednoznacznie i kategorycznie określić jej stanu zdrowia w dniu 18 maja 2011 r. oraz w dniu 24 stycznia 2012r. z uwagi na brak dokumentacji medycznej z tego okresu. Zdaniem pozwanej, biegły winien rozważyć, czy w okresie, w którym pozwana zawierała umowy sprzedaży, których dotyczy to postępowanie, można u niej wykluczyć nasilenie objawów choroby, w szczególności wystąpienie fazy (...), a nadto winien on odpowiedzieć na pytanie, czy przy ocenie świadomości pozwanej, regularna kontrola lekarska, w tym zastosowanie u niej stałego leczenia, miałyby znaczenie dla dalszego przebiegu choroby, w tym braku możliwości wystąpienia faz choroby po 2006 roku.

M. K. (1) nie zgodziła się również z biegłym, jakoby obecność takich objawów w nasileniu klinicznym jej choroby, wpływających na możliwość podejmowania przez nią decyzji, nie mogła pozostać niezauważona nawet przez osoby utrzymujące z nią kontakt w obszarze zawodowym, czy też społecznym i politycznym, a także stanowczo podkreśliła, że jej otoczenie nie wiedziało o schorzeniu, na które cierpi.

Ustosunkowując się do zarzutów pozwanej, M. K. (1) biegły, zeznając na rozprawie w dniu 16 listopada 2017 r., podtrzymał w całości sporządzoną przez siebie opinię pisemną, a nadto przyznał, że choroba, na którą cierpi pozwana, ma charakter wprawdzie nieuleczalny, lecz występuje w postaci epizodów, pomiędzy którymi (zazwyczaj, choć nie zawsze) występują fazy, w których nie ma żadnych objawów choroby. Opiniujący stanowczo wskazał, iż aby rozpoznać stan wyłączający świadome lub swobodne podjęcie decyzji lub stan wyłączający świadome lub swobodne kierowanie swoim postępowaniem, należy stwierdzić w danym momencie takie nasilenie objawów bądź depresyjnych bądź maniackalnych, które owo wyłącznie powodują. Biegły zaznaczył, że w przypadku choroby (...)nie jest tak, iż stan wyłączenia utrzymuje się przez cały czas od chwili jego wystąpienia bądź stwierdzenia u pacjenta aż do chwili jego śmierci. Biegły, odnosząc się do sformułowanych przez siebie w opinii pisemnej wniosków, zaznaczył, że wynikają one z tego, iż nie ma materiału dowodowego, który wskazywałby, w jaki sposób choroba przebiegała u M. K. (1) – bowiem ona nie kontynuowała leczenia. Nadmienił również, że dla osób postronnych łatwiej zauważalne są epizody depresyjne, niż epizody (...), a na podstawie materiału dowodowego, zgromadzonego w niniejszym postępowaniu, nie można ocenić, czy postępowanie M. K. (1) w 2011 roku i na początku 2012 roku stanowiło epizod (...). Zdaniem biegłego, nie wyglądało to na epizod depresyjny, a co najwyżej na epizod(...), lecz z pewnością nie był to epizod (...), który jest tak nasilonym stanem, że zwykle wywołuje konieczność hospitalizacji (...). Biegły, składając zeznania, wskazał, iż w maju 2011 roku i w styczniu 2012 roku M. K. (1) mogła znajdować się w stanie (...), czego nie da się jednak jednoznacznie ani potwierdzić, ani wykluczyć. Podstawą leczenia w przypadku pozwanej są leki, które przyjmuje się zarówno w stanie (...), jak i w stanie depresyjnym, a nie odstawia się ich nawet w stanie eutymii (to jest w stanie pomiędzy epizodami), co ma zabezpieczyć przed szybkim powrotem epizodu. Zaprzymanie leczenia przez M. K. (1) powodowało, że ryzyko wystąpienia epizodu było większe, ale możliwość przewidzenia, kiedy nastąpi kolejna faza choroby, nie jest możliwa do określenia nawet przez doświadczonego lekarza. Biegły M. M. (3) podkreślił również, że gdyby hipotetycznie założyć, iż w dniach 18 maja 2011 r. i 24 stycznia 2012 r. M. K. (1) była w stanie (...), to zdecydowanie w zakresie dysponowania swoim majątkiem i innych decyzji życiowych zdolność rozumienia przez nią podejmowanych czynności i zdolność do pokierowania swoim postępowaniem były u niej znacznie ograniczone, lecz nie byłyby wyłączone.



Ostatecznie opinia złożona przez biegłego M. M. (3) nie była już kwestionowana przez żadną ze stron, które nie domagały się również powołania innego biegłego.

Analizując treść podnoszonych przez M. K. (1) zarzutów względem opinii biegłego Sąd Rejonowy uznał, iż biegły w sposób przekonywujący odpowiedział na jej zarzuty, wyczerpująco wyjaśniając podstawy wydanej opinii.

W związku z powyższym, Sąd Rejonowy przyznał powyższej opinii i zeznaniom biegłego przymiot pełnej wiarygodności, nie znajdując podstaw do przeprowadzenia dowodu z opinii uzupełniającej lub z opinii innych biegłych.

Dokonując oceny zeznań świadków, Sąd Rejonowy doszedł do następujących wniosków.

Oceniając zeznania świadka M. T. (2) Sąd I instancji miał na uwadze, że świadek ten miał bezpośredni interes w złożeniu zeznań o z góry określonej treści, zbieżnej z relacją przedstawioną przez jego małżonkę. Świadek, przedstawiając przebieg zdarzeń w niniejszej sprawie, potwierdził okoliczności, które są odzwierciedleniem analizowanych na kanwie niniejszego postępowania aktów notarialnych i utrzymywał, że M. K. (1) zjawiała się u niego z zamiarem sprzedania mieszkania, które on następnie zakupił za kwotę 200.000 zł; twierdził, że nie udzielał pozwanej jakiegokolwiek pożyczki, co w świetle zgromadzonego w niniejszej sprawie materiału dowodowego jest nieprawdą. Relacja przedstawiona przez świadka, odnosząca się do darowania swojej żonie przedmiotowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) na Os. (...) w P., a następnie jego odkupienia od żony świadka przez M. K. (1), jest sprzeczna ze zgromadzonym w niniejszej sprawie materiałem dowodowym w postaci zeznań M. K. (1), jak i częściowo A. B.. Niezależnie od tego, zeznania świadka po ich wnikliwej analizie są również sprzeczne z relacją jego żony, bowiem M. T. (1) wskazała, że otrzymała od męża wskazaną darowiznę, gdyż nie byli wówczas razem, a on nie łożył na potrzeby rodziny, tymczasem M. T. (2) zeznał, że przedmiotową darowiznę uczynił, by zabezpieczyć żonę, gdyż miał już wówczas problemy z prawem.

Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy wskazuje, iż nieprawdą jest, jakoby M. T. (2) nie udzielał pożyczki M. K. (1), jak również wskazane spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nie stanowiło zabezpieczenia właśnie tej pożyczki. Powyższe implikuje również konieczność uznania za niewiarygodne zeznań świadka, odnoszących się do rzekomej deklaracji pozwanej M. K. (1), iż jest ona w trakcie załatwiania kredytu hipotecznego, z którego chciała sfinalizować pozorną transakcję odkupienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego. M. T. (2) doskonale znał sytuację kredytową M. K. (1), gdyż z wnioskiem o udzielenie świadczenia zwracali się do niego wyłącznie ludzie w bardzo trudnej sytuacji materialnej, a nie sposób racjonalnie uznać, że w okresie 7 miesięcy (od momentu pierwszej transakcji z M. T. (2) do grudnia 2011 roku) sytuacja materialna M. K. (1) poprawiła się na tyle, że bank postanowił jej udzielić finansowania w postaci kredytu hipotecznego.

Twierdzenia świadka, odnoszące się do jego relacji z pozwaną M. K. (1), również są całkowicie nielogiczne i sprzeczne z elementarnymi zasadami doświadczenia życiowego oraz regułami prowadzenia działalności gospodarczej w racjonalny sposób. Nie sposób bowiem racjonalnie wytłumaczyć tego, że M. T. (2) formalnie w maju 2011 roku kupuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego od M. K. (1) działającej w imieniu i na rzecz swoich rodziców za kwotę 200.000 zł, po czym po wyjściu z Aresztu Śledczego w listopadzie 2011 roku ponownie spotyka się z pozwaną, która rzekomo deklaruje odkupienie tego prawa również za kwotę 200.000 zł, których to pieniędzy pozwana jeszcze nie ma, o czym świadek wie i jako profesjonalista na rynku obrotu nieruchomości, działając w ramach prowadzonej działalności gospodarczej, przystaje na tę propozycję, czym ewidentnie działa na swoją szkodę. Jako kuriozalne jawią się przy tym zapewnienia świadka, iż przedmiotowe spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego kupił dla zarobku, w ramach prowadzonej działalności gospodarczej.

Idąc tokiem rozumowania świadka, podobnie nielogiczna jest w takiej sytuacji darowizna wskazanego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego M. T. (1), skoro na jego odkupienie była umówiona z M. T. (2) pozwana M. K. (1), a twierdzenia świadka, odnoszące się do prób ratowania swojego majątku poprzez uczynienie wspomnianej darowizny, są całkowicie gołosłowne. Świadek nie uprawdopodobnił nawet, by wówczas toczyły się przeciwko niemu

jakiegokolwiek postępowania egzekucyjne, a skoro został zwolniony z Aresztu Śledczego, organ prowadzący przeciwko niemu postępowanie przygotowawcze musiał zastosować wobec niego środki zapobiegawcze, a więc nie było ryzyka zabezpieczenia tegoż prawa w ramach toczącego się przeciwko świadkowi śledztwa.

Za wiarygodne w całości Sąd Rejonowy uznał zeznania córki M. K. (1) i wnuczki A. B. – świadka A. K., która zgodnie ze swoją wiedzą zobrazowała relacje pomiędzy jej matką, a M. T. (2), M. T. (1) i J. S.. Sąd Rejonowy, mając jednak na uwadze, że świadek o zdarzeniach, będących podstawą poczynionych w niniejszej sprawie ustaleń faktycznych, dowiedziała się od swojej matki oraz od babci i nie była ich bezpośrednim uczestnikiem, uznał, iż ich wartość dowodowa jest znikoma. Zeznania świadek były natomiast istotne w zakresie, w jakim potwierdziła ona, że M. K. (1) nie informowała rodziny o zdiagnozowaniu u niej choroby (...)

Dla ustalenia stanu faktycznego w niniejszej sprawie nie miały żadnego znaczenia zeznania świadka M. B.. Zeznania te, choć wiarygodne, niewiele wniosły do sprawy. Świadek znał pozwaną M. K. (1) z działalności politycznej (była ona zatrudniona w jego biurze poselskim na stanowisku asystent posła). Świadek nie był w żaden sposób zaznajomiony z sytuacją rodzinną i materialną swojej podwładnej, za wyjątkiem tego, iż wiedział on o chorobie syna pozwanej. Wobec tego zeznania te nie były przydatne dla ustalenia okoliczności, istotnych dla rozstrzygnięcia procesu.

Dokonując oceny zeznań powódki A. B. Sąd I instancji w całości dał wiarę jej relacji, gdyż była on spójna, logiczna i konsekwentna, a także znalazła swoje potwierdzenie w zgromadzonych w niniejszej sprawie dokumentach oraz w zeznaniach pozwanej M. K. (1). Na wiarygodność zeznań powódki w żadnym razie nie wpłynęła okoliczność, iż w pewnym momencie wskazała, że należące do niej i męża spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego na os. (...) podarowała M. K. (1), bowiem, jak wynika z dalszych zeznań powódki, miała ona na myśli udzielenie córce pełnomocnictwa z dnia 6 maja 2011 r. A. B. konsekwentnie w toku całego postępowania twierdziła, że M. K. (1) chciała uzyskać pożyczkę prywatną pod zastaw spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, znajdującego się na os. (...) w P. i umożliwienie jej tego było powodem udzielenia pełnomocnictwa z dnia 6 maja 2011 r. A. B. stanowczo twierdziła również, że zarówno ona, jak i jej mąż nie byli zorientowani, iż przedmiotowe prawo ma zostać formalnie sprzedane, a zważywszy, że nie była ona informowana przez córkę o jej sytuacji finansowej i podejmowanych przez nią działaniach, wiedza powódki była poważnie ograniczona i uzależniona wyłącznie od informacji, przekazywanych jej przez pozwaną M. K. (1). Sąd nie znalazł jakiegokolwiek podstaw do odmówienia wiary zeznaniom powódki, szczególnie, że jej relacja korespondowała z pozostałym materiałem dowodowym, zgromadzonym w niniejszej sprawie. Sąd nie miał również najmniejszych wątpliwości, iż prawdziwe były twierdzenia powódki, że ani ona, ani jej mąż nie wiedzieli o chorobie (...) swojej córki, bowiem jej relacja w tym zakresie całkowicie korespondowała z zeznaniami pozwanej M. K. (1) oraz z zeznaniami jej córki świadka A. K..

Zeznania złożone przez J. S. za pozwaną (...) sp. z o.o. z siedzibą w P. zostały uznane przez Sąd I instancji za zgodne z prawdą co do zasady. Przedstawił on okoliczności zawarcia przez M. K. (1) pożyczki w jego firmie na kwotę 22.000 zł, a żadna ze stron przedmiotowego postępowania ich nie kwestionowała. Sąd Rejonowy nie znalazł również jakiegokolwiek podstaw do odmówienia relacji J. S. wiarygodności w zakresie sposobu prowadzenia przez niego działalności gospodarczej oraz motywów, które nim kierowały przy udzielaniu pożyczki pozwanej M. K. (1). J. S. nie ukrywał również, że jego relacje z M. T. (1) mają charakter zarówno zawodowy, jak i towarzyski, które to okoliczności także nie były podważane przez żadną ze stron niniejszego procesu. J. S. zasłaniał się niepamięcią odnośnie okoliczności, w jakich doszło do nawiązania przez niego kontaktu z M. K. (1), przy tym nie był w stanie odpowiedzieć, czy to M. T. (1) przysłała pożyczkobiorczynię do niego, a pożyczki udzielił z uwagi na łączące go bardzo bliskie relacje z małżeństwem T.. Sąd miał jednak na uwadze, że okoliczność ta nie miała znaczenia dla ustaleń faktycznych, istotnych dla rozstrzygnięcia. Sam fakt zaciągnięcia tej pożyczki był bezsporny. Jego rzeczywista wysokość również ma wyłącznie marginalne znaczenie dla rozstrzygnięcia.

Sąd Rejonowy za w pełni wiarygodne uznał także zeznania złożone w toku niniejszego postępowania przez pozwaną M. K. (1). Były one szczere i spontaniczne. Pozwana przedstawiła swoją sytuację osobistą, zdrowotną i finansową, a jej relacja w zasadniczych kwestiach korespondowała ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym, w tym z zeznaniami jej matki A. B. oraz częściowo z zeznaniami J. S.. Pozwana dokładnie zrelacjonowała swoje relacje

finansowe z M. T. (2) przedstawiając w logiczny sposób ciąg zdarzeń prowadzących do finalnego uzyskania przez nią finansowania z jego strony i to w kwocie dużo niższej od przekazanego mu dobra w postaci spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego jej rodziców. Jej relacja była całkowicie spójna i wpisywała się w schemat, który powielał M. T. (2), udzielając swoim klientom pożyczek w relatywnie niewielkich sumach pod zastaw znacznie wartościowszych nieruchomości.

Dokonując oceny zeznań pozwanej M. T. (1), Sąd Rejonowy dał im wiarę w bardzo ograniczonym stopniu i to wyłącznie w zakresie, w jakim jej twierdzenia pokrywały się z pozostałym zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym. Bezsprzeczne było, iż pozwana otrzymała w darowiźnie od męża spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) na Os. (...) w P., lecz nieprawdą było, iż prawo to zostało następnie przeniesione przez nią na osobę M. K. (1) w drodze umowy sprzedaży. Jak już wykazano w toku niniejszego procesu, wskazana przez M. T. (1) umowa sprzedaży była umową pozorną, a hipoteka ustanowiona na prawie do tego lokalu miała wyłącznie na celu zabezpieczyć lichwiarską pożyczkę, udzieloną uprzednio przez M. T. (2) pozwanej M. K. (1). Prawdę zeznała pozwana, iż skierowała swoje roszczenie wobec M. K. (1) oparte na pozornej umowie sprzedaży na drogę postępowania egzekucyjnego, które obecnie jest zawieszona. Całkowicie niewiarygodne są natomiast zeznania pozwanej M. T. (1), jakoby M. K. (1) była obecna przy sporządzaniu aktu notarialnego umowy darowizny pomiędzy małżonkami T. i wyraziła zgodę na dokonanie tej czynności prawnej. Jak wynika z treści samej umowy darowizny, nie były przy nim obecne osoby postronne, a nadto zupełnie nielogicznym byłoby uznanie, iż M. K. (1), będąc w przeświadczeniu, że „sprzedane” przez nią prawo spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, należącego w rzeczywistości do jej rodziców, stanowi wyłącznie zabezpieczenie pożyczki, zgodziłyby się na dalszego jego przeniesienie na kolejne osoby i to w drodze nieodpłatnej czynności prawnej.

Całkowicie niewiarygodne są również twierdzenia pozwanej M. T. (1), jakoby darowizna przedmiotowego prawa do spółdzielczego własnościowego lokalu mieszkalnego stanowić miała jej zabezpieczenie z uwagi na fakt rozstania z mężem i tego, że niełożył on środków na potrzeby rodziny. Okoliczności te nie zostały przez M. T. (1) w żaden sposób nawet uprawdopodobnione jakimkolwiek dokumentem (wyrokiem Sądu orzekającym rozwód, separację albo ugodą bądź orzeczeniem nakazującym M. T. (2)łożenie środków na potrzeby rodziny lub też dokumentem stwierdzającym udzielenie zabezpieczenia w tych sprawach), wobec czego, będąc całkowicie gołosłownymi, nie znalazły uznania w oczach Sądu.

Absurdalne, zdaniem Sądu I instancji, są również wywody pozwanej M. T. (1), jakoby M. K. (1), zawierając z nią umowę sprzedaży spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) na Os. (...) w P., przekonywała ją, iż ma już prawie załatwiony kredyt w banku, albowiem „kupująca” była świadoma, że żadnego kredytu M. K. (3) nie może dostać z uwagi na bardzo niekorzystną historię kredytową, a tym bardziej kredytu w kwocie 200.000 zł. Natomiast wyłącznie zdziwienie Sądu budzą twierdzenia M. T. (1), iż notariusz namawiał M. K. (1), by udała się na parter budynku, gdzie znajdowała się kancelaria notarialna i gdzie miał swoją siedzibę również Oddział Banku (...) i zorientowała się tam o możliwości wzięcia kredytu. Takie zachowanie, gdyby rzeczywiście miało miejsce, jest nie do przyjęcia, gdyż notariusz, pełniąc zawód zaufania publicznego, nie może w żaden sposób zachęcać, nawet w dobrej wierze, do korzystania z usług jakiegokolwiek podmiotu finansowego. Podobnie nieprawdziwe były zeznania pozwanej M. T. (1), w których nieudolnie starała się ona przekonać Sąd, iż nie wiedziała, w jaki sposób jej mąż wszedł w posiadanie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) na Os. (...), że nie wiedziała o pożyczce udzielonej pozwanej K., nie interesowała się jej zdolnością kredytową, pomimo tego, że to ona miała formalnie otrzymać środki od nabywcy mieszkania, oraz, że we wszystkim zawierzyła mężowi, z którym - jak sama wskazała - od 2010 roku była skłócona, i z którym w 2011 roku się rozstała. Jako zupełnie instrumentalne Sąd potraktował twierdzenia M. T. (1), jakoby w spółce (...) sp. z o.o. z siedzibą w P. była wprawdzie udziałowcem, lecz jej rola sprowadzała się wyłącznie do spotkań z J. S. na gruncie prywatnym raz na trzy miesiące i podpisywaniu przedłożonych jej dokumentów. Pozwana starała się przekonać Sąd Rejonowy, iż była ona bezwolnym narzędziem w rękach pozostałych udziałowców (...) sp. z o.o. z siedzibą w P. i nie posiada ona żadnej wiedzy na temat działalności tego podmiotu, pomimo faktu, iż jest ona jego 30% udziałowcem. Powyższe stanowisko M. T. (1) jest z gruntu nieprawdziwe już tylko z tego powodu, że prowadząc szeroko zakrojoną działalność biznesową (sklep z odzieżą włoską w K.) musiała ona być doskonale zorientowana, jakie

dokumenty podpisywała jako udziałowiec, by nie narazić się na konsekwencje prawne wynikające z niedopatrzania, a godzące w pozostałe jej interesy.

Zeznania M. T. (1) odnoszące się do próby agitacji politycznej ze strony M. K. (1) nie miały znaczenia dla rozważań w niniejszej sprawie.

Postanowieniem z dnia 19 kwietnia 2018 r. Sąd Rejonowy oddalił wniosek dowodowy pełnomocnika pozwanej M. T. (1) o przeprowadzenie dowodu z umów pożyczek, zawartych przez M. K. (1) z innymi podmiotami niż strony, z innych dokumentów, z których wynika poziom jej zadłużenia w okresie, gdy sprzedała mieszkanie oraz z dowodów wpłat na poczet regulowania innych zobowiązań przez M. K. (4), albowiem przeprowadzenie tego dowodu z uwagi na zerwanie przez tę pozwaną kontaktu z rodziną i ze swoim pełnomocnikiem procesowym (nie poinformowała ona Sądu o zmianie swojego miejsca zamieszkania i nie utrzymuje kontaktu ze swoim pełnomocnikiem) byłoby poważnie utrudnione, a nadto zmierzało ono wyłącznie do niczym nieuzasadnionego przedłużenia procesu. Wobec powyższego oddalony został również wniosek pełnomocnika M. T. (1) o zobowiązanie M. K. (1) do złożenia do akt umów pożyczek i innych dokumentów z lat 2011 – 2012 oraz dowodów wpłat środków na uregulowanie swoich zobowiązań z lat 2011 – 2012 – z tych samych względów. Co więcej, motywy działania M. K. (1) (chęć uzyskania pieniędzy na spłatę innych zobowiązań) nie były przez M. K. (1) zaprzeczane, gdy jeszcze brała udział w postępowaniu. Ustalenie dokładnego poziomu jej zadłużenia nie wydaje się więc istotne.

Postanowieniem z dnia 28 czerwca 2018 r. Sąd Rejonowy, na zasadzie, wynikającej z przepisu art. 302 § 1 k.p.c., pominął dowód z uzupełniającego przesłuchania J. S. za (...) sp. z o.o. w P. - z uwagi na jego nieusprawiedliwione niestawiennictwo na rozprawie w dniu 28 czerwca 2018 r., pomimo prawidłowego doręczenia wezwania do osobistego stawiennictwa i pouczenia o rygorze pominięcia dowodu z uzupełniającego przesłuchania w razie nie stawienia się na rozprawę.

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny, Sąd Rejonowy dokonał następujących rozważań prawnych:

Zdaniem Sądu Rejonowy powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

W pierwszej kolejności Sąd Rejonowy wskazał, że celem powództwa, opartego na art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. nr 19, poz. 147 z późn. zm), jest usunięcie niezgodności między treścią księgi wieczystej, a rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości. Niezgodność taka zachodzi wtedy, gdy podlegające ujawnieniu w księdze wieczystej prawo nie jest wpisane w ogóle lub jest wpisane błędnie albo jest dotknięte wpisem nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia (por. wyrok Sadu Najwyższego z dnia 20 sierpnia 1996r. II CKU 18/96, Prok. I Pr. 1997 Nr 1, poz. 31). Uwzględnienie powództwa, o którym mowa powyżej, uzależnione jest od ustalenia, że niezgodność ta rzeczywiście zachodzi.

Merytoryczną ocenę żądania uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym poprzedzać musi konkluzja, iż podmiotowi, zgłaszającemu takie żądanie, przypisać można legitymację czynną w procesie, który na skutek tego żądania się toczy. Legitymację taką, w ocenie Sądu Rejonowego, ma zaś ten, którego prawo w księdze wieczystej nie jest wpisane lub jest wpisane błędnie, albo dotknięte jest wpisem nie istniejącego obciążenia lub ograniczenia (lub jego następcy prawni). Z brzmienia art. 10 ust. 1 cyt. ustawy wynika, że żądanie usunięcia niezgodności treści księgi wieczystej dotyczy takiego prawa, które obrazuje stan prawny nieruchomości w szerokim tego słowa znaczeniu. Przyjęta w art. 10 ustawy konstrukcja związania uzgodnienia z wpisem (art. 31 ust. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece) wskazuje na wyraźną synchronizację unormowania legitymacji do wytoczenia powództwa z legitymacją do złożenia wniosku o wpis w księdze wieczystej. Oznacza to, że te same osoby, które mogą złożyć wniosek o dokonanie wpisu (art. 626 2 § 5 k.p.c.), są legitymowane do wytoczenia powództwa z art. 10 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Przyjęcie odmiennego zapatrywania i uznanie, że legitymacja ta może przysługiwać podmiotowi spoza tak określonego kręgu uprawnionych, prowadziłoby do sytuacji, w której osoba, mająca interes w uzgodnieniu, a niewymieniona w art. 10 ust. 1 cyt. Ustawy, po uzyskaniu wyroku, uwzględniającego powództwo, nie mogłaby skutecznie wystąpić z wnioskiem o dokonanie stosownego wpisu w księdze wieczystej. Ochrona udzielona jej w wyniku procesu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

byłaby, więc iluzoryczna. Powyższe jest zgodne z wykładnią Sądu Najwyższego, który w uchwale z dnia 10 maja 2006r. sygn. akt III CZP 31/06 (zob. biuletyn SN 2006/5/7, M. Prawn. 2006/22/1214) oraz w uchwale 7 sędziów z dnia 15 marca 2006r. sygn. akt III CZP 106/05 (zob. OSNC 2006/10/160, Wokanda 2006/4/1, Biul. SN 2006/3/6), wskazał, iż powództwo o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym może wytoczyć tylko osoba, uprawniona do złożenia wniosku o dokonanie wpisu w księdze wieczystej (art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece, jedn. teks: Dz.U. z 2001r., nr 124, poz. 1361 ze zm. i art. 626 2 § 5 k.p.c.). We wskazanych orzeczeniach Sąd Najwyższy wskazał, iż powództwo to nie jest odmianą powództwa o ustalenie, ponieważ powód nie ogranicza się w nim do żądania ustalenia istnienia prawa, które nie jest wpisane do księgi wieczystej lub jest wpisane błędnie, bądź też ustalenia nieistnienia obciążenia lub ograniczenia, dotyczącego prawa powoda wpisanego do księgi wieczystej, lecz w istocie rzeczy obejmuje nim także samo uzgodnienie. Sąd rozpoznający to powództwo nie bada zatem w ogóle interesu prawnego powoda, a istnienie legitymacji czynnej (zob. wyrok Sądu Rejonowego w Suwałkach z dnia 30 listopada 2015 r. w sprawie I C 650/15, Portal Orzeczeń Sądów Powszechnych).

W kontekście powyższego, Sąd Rejonowy uznał, iż powódce przysługuje legitymacja czynna o uzgodnienie treści księgi wieczystej numer (...), urządzonej przez Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu, (...), dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr (...) położonego na os. (...) w P.. Co więcej, jej legitymacja jest samodzielna, pomimo, że prawo to wchodzi do majątku wspólnego powódki i jej męża (art. 209 k.c. w zw. z art. 196 § 2 zdanie 2 k.c.). Jak stanowi przepis art. 209 k.c., każdy ze współwłaścicieli może wykonywać wszelkie czynności i dochodzić wszelkich roszczeń, które zmierzają do zachowania wspólnego prawa. Przepis ten z mocy art. 196 § 2 zdanie 2 k.c. stosuje się do współwłasności łącznej. W doktrynie prezentowany jest pogląd, do którego Sąd rozpoznający sprawę skłania się, że czynności zachowawcze stanowią metodę ochrony wspólnego prawa i nie wchodzi w zakres pojęcia „zarządu” (zob. wyrok Sądu Najwyższego w wyroku z dnia 15 października 2008 r., I CSK 118/08, System Analizy Orzeczeń Sądowych). Zatem powódka mogła samodzielnie wystąpić z niniejszym powództwem, bowiem bezsprzecznie ma ono na celu zachowanie wspólnego prawa jej i jej męża, które wyszło z ich majątku wspólnego na skutek czynności prawnej z dnia 18 maja 2011 roku.

Dalej, Sąd Rejonowy stanowczo podkreślił, że zebrany w niniejszej sprawie materiał dowodowy jednoznacznie potwierdził trafność twierdzeń powódki o pozorności umowy sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, zawartej w dniu 18 maja 2011 r. pomiędzy M. K. (1) - działającą w imieniu i na rzecz A. oraz Z. małżonków B., a M. T. (2). M. K. (1) zawarła bowiem przedmiotową umowę wyłącznie w celu uzyskania od M. T. (2) pożyczki, której jedynie zabezpieczeniem miała być przedmiotowa nieruchomość i nie miała zamiaru wyzbywać się prawa do tego lokalu, nabywca zaś nie zamierzał go kupić, lecz uzyskać to prawo w razie niezwrócenia pożyczki. Pożyczkodawca, wykorzystując położenie M. K. (1), zamiast pożyczyć jej tę kwotę, na którą strony się umówiły, dokonując przy tym jedynie przewłaszczenia przedmiotowego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego na zabezpieczenie łączącej strony umowy pożyczki, namówił ją do sprzedaży tegoż prawa za rzekomą (fikcyjną) kwotę 200.000 zł, których zarówno M. K. (1), jak i powódka ani jej mąż nigdy nie otrzymali. Intencją M. K. (1) nigdy nie była sprzedaż spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, w którym zamieszkiwali jej rodzice. O pozorności przedmiotowej umowy świadczy również fakt następnego odsprzedania wskazanego prawa do nieruchomości lokalowej przez M. T. (1), po uprzednim otrzymaniu go w darowiźnie od męża, tej samej M. K. (1), także za 200.000 zł, tj. dokładnie za taką samą kwotę, za jaką M. T. (2) dokonał jego zakupu od M. K. (1), gdzie zabezpieczeniem zapłaty ceny sprzedaży miała być hipoteka na przedmiocie umowy do kwoty 220.000, z której pozwana T. usiłowała się następnie zaspokoić w drodze egzekucji komorniczej prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym P.P. Ś. pod sygnaturą akt Km 3797/12. Sąd stanowczo podkreśla, iż zarówno umowa sprzedaży z dnia 18 maja 2011 r. zawarta pomiędzy M. K. (1) i M. T. (2), jak i późniejsza umowa sprzedaży zawarta pomiędzy M. T. (1) a M. K. (1) miały charakter pozorny, Małżonkowie T. na żadnym etapie swojej działalności nie zmiierzali do nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr (...) na Os. (...) w P., lecz usiłowali uzyskać kwotę 200.000 zł od M. K. (1), mającą stanowić ich niczym nieuprawniony zarobek, pochodzący z lichwiarskiej umowy pożyczki nieporównanie niższej kwoty.

Zgodnie z art. 83 § 1 k.c., nieważne jest oświadczenie woli, złożone drugiej stronie za jej zgodą dla pozorów. Jeżeli oświadczenie takie zostało złożone dla ukrycia innej czynności prawnej, ważność oświadczenia ocenia się według właściwości tej czynności.

Pozorność występuje wtedy, gdy oświadczenie woli jest złożone drugiej stronie dla pozorów, tj. bez zamiaru wywołania skutków prawnych; druga strona musi mieć świadomość, że oświadczenie składane jest w takim celu, a także zaakceptować brak zamiaru wywołania skutków prawnych. Choć oświadczenie woli pozorne nie zmierza do wywołania skutków prawnych, to musi się charakteryzować dążeniem do stworzenia wrażenia pozorów, że zamiar taki istnieje, a składający traktuje je poważnie. W takim wypadku składający takie oświadczenie albo nie chce w ogóle wywołać skutków prawnych, związanych bezpośrednio z jego złożeniem, albo chce wywołać inne, niż wynikałyby ze złożonego oświadczenia. Skoro brak najistotniejszego składnika oświadczenia woli, czyli elementu tworzącego prawo, tj. zamiaru wywołania zwykłych skutków prawnych, jakie wiążą się z takim oświadczeniem, to nie jest to oświadczenie woli rzeczywiste; występuje tu tylko pozór oświadczenia woli i w konsekwencji pozór czynności prawnej. Oczywiście, sprzedaż nieruchomości, czy też spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w formie aktu notarialnego, nie wyłącza automatycznie jej pozorności, zwłaszcza, że przy oświadczeniu pozornym strony zwykle zachowują wszystkie ustawowe wymagania czynności prawnej, której to oświadczenie woli jest składnikiem, po to, aby na zewnątrz czynność symulowana funkcjonowała w obrocie i wywierała skutki prawne.

Prawo nie wymaga, aby na skutek pozorności w każdym wypadku nastąpiło wprowadzenie w błąd lub oszukanie osoby trzeciej, jest jednak konieczne, aby niewystępująca w rzeczywistości wola stron była na zewnątrz upozorowana w sposób wytwarzający przeświadczenie, że zawierająca ją czynność prawna pozorna została dokonana. Wytworzenie takiego nieprawdziwego obrazu ma dotyczyć przede wszystkim wrażenia dokonania określonej czynności prawnej, podczas, gdy w rzeczywistości nic się nie zmienia w sferze prawnej stron albo zmiana ma inny charakter, niż wskazuje na to treść złożonych oświadczeń. Wyrażona w takich warunkach czynność prawna, przy spełnieniu pozostałych jej przesłanek (np. co do formy), jest czynnością pozorną ze względu na objęte nią pozorne oświadczenie woli. Z zawartego w art. 83 § 1 k.c. wyrażenia: „dla ukrycia innej czynności prawnej” wynika wprost, że pozorna czynność prawna, choć nie jest czynnością rzeczywistą, jest objęta hipotezą normy z niego wynikającej. Należy podkreślić, że przy pozorności w klasycznej postaci (bezwzględnej, absolutnej) nie występuje żadna inna czynność prawna i stwierdzenie nieważności może dotyczyć tylko czynności prawnej pozornej. Względy te przesądzają o tym, że trafny jest dominujący w doktrynie pogląd, wskazujący na występowanie na gruncie art. 83 § 1 k.c. takiej, tj. pozornej, czynności prawnej. Nie ma podstaw do przenoszenia formy szczególnej zachowanej dla czynności symulowanej na czynność dyssymulowaną przede wszystkim z tego względu, że w pojęciu pozorności, która jest wadą oświadczenia woli, nie mieści się wadliwość czynności prawnej w postaci niezachowania formy. W omawianym wypadku forma aktu notarialnego została zachowana dla innej czynności prawnej, tj. pozornej umowy sprzedaży nieruchomości i nie może być użyzona dla ukrytego oświadczenia woli w postaci zawartej pomiędzy stronami umowy pożyczki, gdyż ustawodawca w art. 83 § 1 k.c. zdanie drugie uzależnił jego ważność od tego, czy dyssymulowana czynność prawna, np. umowa pożyczki, odpowiada wszystkim dalszym wymaganiom, wynikającym z przepisów bezwzględnie obowiązujących, a więc także od tego, czy została zawarta w wymaganej formie. Wprawdzie obydwie czynności - pozorna i ukryta - dotyczą tych samych podmiotów i tej samej nieruchomości, niemniej dokonane przez strony ukryte oświadczenie woli o nieodpłatnym przeniesieniu jej własności nie zostało wyrażone z zachowaniem formy, zastrzeżonej ad solemnitatem.

M. K. (1) w toku procesu podniosła również, że w trakcie zawierania umów z małżeństwem T. oraz z (...) sp. z o.o. z siedzibą w P., znajdowała się w stanie wyłączającym świadome albo swobodne podjęcie decyzji i wyrażenie woli z uwagi na swoją chorobę (...). Jak stanowi art. 82 k.c., nieważne jest oświadczenie woli złożone przez osobę, która z jakichkolwiek powodów znajdowała się w stanie wyłączającym świadome albo swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli. Dotyczy to w szczególności choroby psychicznej, niedorozwoju umysłowego albo innego, chociażby nawet przemijającego, zaburzenia czynności psychicznych. W orzecznictwie stan wyłączający świadomość rozumiany jest jako brak rozeznania, niemożność rozumienia zachowań własnych i cudzych, niezdawanie sobie sprawy ze znaczenia i skutków własnego postępowania, natomiast stan wyłączający swobodę ma miejsce w przypadku występowania

niemożliwego do przełamania wewnętrznego przymusu postąpienia w określony sposób ( por. wyr. SN z 18.5.2016 r., V CSK 578/15 , L. ). Wyłączenie świadomości lub swobody będzie miało miejsce w szczególności w przypadku choroby psychicznej, niedorozwoju umysłowego lub innego rodzaju zaburzenia czynności psychicznych, np. alkoholizm, narkomania ( por. K. Pietrzykowski, w: Pietrzykowski, Komentarz, 2015, t. I, art. 82, Nb 15, s. 385; S. Rudnicki, R. Trzaskowski, w: Gudowski, Komentarz, 2014, Ks. I, art. 82, Nb 1, s. 677; M. Gutowski, w: Gutowski, Komentarz, t. I, art. 82, Nb 15, s. 569). Choroba psychiczna albo innego rodzaju zaburzenia nie powodują automatycznie, że osoba, która złożyła oświadczenie woli, uważana być powinna za składającą to oświadczenie w stanie wyłączającym świadome albo swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli. Konieczne jest ustalenie, czy w chwili wyrażania oświadczenia działała ona z dostatecznym rozeznanieniem. Nie jest bowiem wykluczone, że mimo choroby psychicznej lub innych zaburzeń, oświadczenie złożone zostało przez osobę działającą świadomie i swobodnie (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 15.10.2015 r., I ACa 491/15, Legalis). W niniejszym postępowaniu dokonując oceny zdolności M. K. (1) w zakresie świadomego albo swobodnego powzięcia decyzji i wyrażenie woli, przy zawieraniu umów analizowanych na kanwie przedmiotowego procesu, Sąd Rejonowy oparł się w tym zakresie na opinii biegłego sądowego z dziedziny psychiatrii M. M. (3), który podkreślił, że gdyby hipotetycznie założyć, że w dniach 18 maja 2011 r. i 24 stycznia 2012 r. M. K. (1) była w stanie (...), to zdecydowanie w zakresie dysponowania swoim majątkiem i innych decyzji życiowych zdolność rozumienia przez nią podejmowanych czynności i zdolność do pokierowania swoim postępowaniem były u niej znacznie ograniczone, lecz nie byłyby wyłączone. Wobec tego Sąd I instancji nie mógł przyjąć, jako przesłanki rozstrzygnięcia, że oświadczenia woli, złożone przez M. K. (1), są nieważne w rozumieniu przepisu art. 82 k.c.

Natomiast Sąd Rejonowy nie miał wątpliwości, że czynność prawna – umowa sprzedaży M. T. (2) przez M. K. (1) - działającą w imieniu i na rzecz swoich rodziców A. B. i Z. B. należącego do nich spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) na Osiedlu (...) w P. za kwotę 200.000 zł była nieważna z uwagi na pozorność tej czynności prawnej, co implikowało konieczność nakazania przez Sąd, aby w dziale II księgi wieczystej KW nr (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu, (...) dla własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu nr (...) położonego na os. (...) w P. wpisać A. B., oraz jej męża Z. B., na prawach ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej – zamiast M. K. (1) (punkt 1a sentencji wyroku).

Nieważność czynności w postaci sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) na Os. (...) w P. z powodu jej pozorności implikuje konieczność uznania za nieważne wszystkich dalszych czynności, których przedmiotem było wskazane prawo, a dokonanych po dniu 18 maja 2011 r.

M. K. (1) nie mogła w żaden sposób obciążać spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, którego nigdy nie nabyła - w szczególności nie nabyła go od M. T. (1), gdyż M. T. (1) nie stała się uprawnioną na podstawie umowy darowizny z dnia 16 grudnia 2011 r. Skoro M. T. (2) nie nabył tego prawa, darowizna dokonana przezeń na rzecz M. T. (1) nie przeniosła tego prawa na M. T. (1).

Dalej, w konsekwencji umowy sprzedaży, zawarta pomiędzy M. K. (1) a M. T. (1) dnia 24 stycznia 2012 r. przedmiotowe spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego za kwotę 200.000 zł, nie przeniosła tego prawa na M. K. (1), gdyż nie przysługiwało ono M. T. (1).

Skoro tak, to nie można egzekwować długów M. K. (1) z tego prawa, niezależnie zresztą od tego, czy rzeczywiście te długi istnieją.

Kolejną konsekwencją jest to, że w żadnym okresie badanego czasu opisanych wyżej zdarzeń M. K. (1) nie była winna M. T. (1) kwoty 200.000 zł z umowy sprzedaży z dnia 24 stycznia 2012 r. i tym samym ustanowienie hipoteki na przedmiotowym prawie, mającej zabezpieczyć zapłatę ceny za owo prawo, będące przedmiotem pozornej umowy pomiędzy nimi, nie może być uznane za ważne.

Należy przypomnieć, że M. K. (1) w dniu 24 stycznia 2012 r., zawierając z M. T. (1) pozorną umowę sprzedaży, na mocy której pozwana M. T. (1) sprzedała jej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) na Osiedlu (...) w P. za kwotę 200.000 zł, którą kupująca miała uiścić najpóźniej do dnia 24 kwietnia 2012 r., co do wykonania

zobowiązania z tego tytułu, poddała się egzekucji w myśl art. 777 § 1 pkt. 4 k.p.c. Tym samym oświadczenie o poddaniu się egzekucji nie może stanowić tytułu egzekucyjnego, a skoro doszło do wszczęcia egzekucji – ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji należy wykreślić.

Z tych samych względów, pomimo, że postępowanie dowodowe potwierdziło, że M. K. (1) zaciągnęła pożyczkę w (...) spółce z o.o. w P., jej oświadczenie o ustanowieniu hipoteki na przedmiotowym prawie do lokalu nie jest ważne, gdyż to prawo jej nie przysługiwało.

W punkcie 2 sentencji wyroku orzeczono o kosztach procesu na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c., obciążając tymi kosztami pozwanych, zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Sąd jednocześnie skorzystał z uprawnienia, przewidzianego w art. 108 § 1 k.p.c. i pozostawił szczegółowe wyliczenie kosztów procesu referendarzowi sądowemu po uprawomocnieniu się wyroku.

Od powyższego postanowienia apelację wywiódła powódka:

Wyrok został zaskarżony w całości przez powódkę, która zarzuciła mu:

I. Sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego wskutek naruszenia przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy, a mianowicie art. 233 § kpc poprzez dokonanie oceny dowodów w sposób niewszechstronny, a objawiający się błędnym ustaleniem, iż umowa sprzedaży nieruchomości zawarta przez M. T. (2) z M. K. (1) w dniu 18 maja 2011 r. dotknięta jest sankcją bezwzględnej nieważności z uwagi na jej pozorny charakter tylko na tej podstawie, że:

1. wynika to z przesłuchania pozwanej M. K. (1), w sytuacji, gdy wymieniona zeznała, że miała zamiar sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
2. wynika z to z przesłuchania powódki A. B., w sytuacji gdy wyżej wymieniona zeznała, że w jej przeświadczeniu dokonała ona przeniesienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
3. nieuzasadnionego ustalenia, że działalność świadka M. T. (2) polegała na udzielaniu osobom znajdującym się w trudnej sytuacji finansowej pożyczek w relatywnie niewielkich sumach pod zastaw znacznie wartościowych nieruchomości, w sytuacji braku jakichkolwiek dowodów na tę okoliczność, w szczególności braku skazującego wyroku karnego,

II. mogące mieć wpływ na wynik postępowania naruszenie przepisów postępowania, a mianowicie art. 233 § 1 kpc poprzez dokonanie istotnych ustaleń w sposób sprzeczny z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego poprzez przyznanie pełnego przymiotu wiarygodności zeznaniom pozwanej M. K. (1) oraz powódki A. B., w sytuacji ich istotnych sprzeczności oraz bezpodstawnym zakwestionowaniu wiarygodności zeznań świadka M. T. (2) i pozwanej M. T. (1),

III. mogące mieć wpływ na wynik sprawy naruszenie przepisów postępowania a mianowicie art. 231 kpc poprzez błędne ustalenie pozornego charakteru umowy sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu położonego w P. na os. (...) na podstawie tego, że:

1. brak jest dowodu uiszczenia na rzecz M. K. (1) ceny sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu położonego w P. na os. (...), w sytuacji, w której potwierdzenie jej otrzymania w gotówce wynika z treści aktu notarialnego umowy sprzedaży z dnia 18 maja 2011 r.
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu położonego w P. na os. (...) było przedmiotem dalszego obrotu prawnego w sytuacji, gdy dalszy obrót lokali jest powszechnym zjawiskiem na rynku nieruchomości i bynajmniej nie świadczy o pozorności transakcji



IV. Mogące mieć wpływ na wynik sprawy naruszenie przepisów postępowania a mianowicie art. 233 § 1 kpc poprzez niewszechstronną i sprzeczną z zasadami logicznego rozumowania ocenę zebranego w sprawie materiału dowodowego objawiającą się w arbitralnym przyjęciu, że rzekoma czynność dysymulowana miała polegać na zawarciu umowy lichwiarskiej pożyczki z przewłaszczeniem na zabezpieczenie nieruchomości w sytuacji:

1. braku ustalenia przez Sąd I instancji istniejących elementów rzekomej umowy pożyczki tj. dokładnej kwoty udzielonej pożyczki, odsetek, terminu i innych warunków jej zwrotu, wartości przedmiotu zabezpieczenia oraz kwoty spłacanych rat
2. braku przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego na okoliczność wartości nieruchomości położonej w P. na Osiedlu (...) w celu stwierdzenia czy taka umowa nosi znamiona wyzysku
3. braku jakichkolwiek dowodów na okoliczność zawiązania stosunku obligacyjnego pożyczki oraz jej warunków
4. prawomocnego umorzenia postępowania karnego w sprawie o czyn z art. 286 § 1 kk w sprawie sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu położonego w P. na osiedlu (...),

Z ostrożności powódka podniosła również zarzut

V. Naruszenia prawa materialnego a mianowicie art. 83 § kc przez jego niewłaściwe zastosowanie objawiające się błędnym przyjęciem, że czynność ukryta dotknięta jest sankcją nieważności bezwzględnej z uwagi na niezachowanie formy aktu notarialnego, w sytuacji gdy zawarcie umowy pożyczki takiej formy nie wymagało, natomiast przeniesienie własności nieruchomości na zabezpieczenie nastąpiło w formie aktu notarialnego z dnia 18 maja 2011 r.

Mając to na uwadze pozwana wniosła o:

1. Zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów procesu za postępowania przed sądem I instancji w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych ewentualnie
2. Uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania
3. Zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów postępowania odwoławczego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych .

Uzasadniając swoje stanowisko pozwana wskazała, że ustalenia o nieważności bezwzględnej umowy Sąd I instancji oparł wyłącznie na twierdzeniach powódki oraz pozwanej M. K. (1), których zeznania zostały uznane w całości za wiarygodne i nadano im moc dowodową podczas gdy w toku postępowania nie przeprowadzono innych dowodów świadczących a związaniu przez strony umowy pożyczki. W aktach brak jest harmonogramu spłaty pożyczki, czy korespondencji stron jej dotyczącej wbrew ocenie Sądu I instancji zeznania powódki oraz pozwanej M. K. (1) należy ocenić jako niewiarygodny i niemiarodajny dla ustalenia stanu faktycznego materiału dowody. Dokonaną przez Sąd Rejonowy ocenę tego materiału należy natomiast uznać za niewszechstronną i wybiórczą. Konsekwencją istotnych sprzeczności w zeznaniach tych osób jest natomiast okoliczności, że Sąd I instancji oparł się wyłącznie na fragmentach relacji tych osób w zakresie, w jakim odpowiadały one rozstrzygnięciu sprawy. Dalej powód przytoczył fragmenty zeznań pozwanej M. K. (1) i stwierdził, że zeznanie te Sąd I instancji w całości uznał za wiarygodne. W tym stanie rzeczy niezrozumiałe jest dlaczego na podstawie wskazanych zeznań Sąd I instancji uznał, że zawarta umowa sprzedaży własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu jest pozorna, w sytuacji w której sama M. K. (1) wskazuje, że jej zamiarem była sprzedaż, a nie pożyczka. Pozwana wskazuje również na zeznania powódki A. B. i wskazuje, że wynika z nich, że zamiarem powódki było przeniesienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na inną osobę. Sąd I instancji uznał ponadto, że pozorność umowy sprzedaży wpisuje się w mechanizm działania M. T. (2). Ustalenie to należy uznać za bezpodstawne, w kontekście braku jakiegokolwiek dowodu na tę okoliczność .

Pozwana zarzuciła również Sądowi I instancji, że jego są sprzeczne z zeznaniami M. K. (1) i A. B.. Apelując wskazuje, że M. K. (1) zeznała, że pieniądze potrzebowała na kampanię polityczną, podczas gdy Sąd I instancji ustalił, że motywem zawarcia umowy była trudna sytuacja materialna pozwanej. Dodatkowo apelująca wskazuje również na to, że ustalenia Sądu I instancji są sprzeczne w zakresie tego, kto wyszedł z inicjatywą sprzedaży lokalu. Dodatkowo wskazała, że Sąd I instancji bezzasadnie uznał za niewiarygodne zeznania M. T. i M. T. (1). Wskazała również, że ustalenia Sądu co do braku dowodu na uiszczenia pozwanej M. K. (1) pożyczonych środków pieniężnych są sprzeczne z treścią akt notarialnego z dnia 18 maja 2011 r. Wskazała również, że dalszy obrót lokalem nie świadczy o pozorności pierwszej umowy sprzedaży.

Uzasadniając zarzut naruszenia art. 233 § 1 kpc w zakresie ustalenia czynności dyssymulowanej apelująca wskazała, że Sąd I instancji arbitralnie przyjął, że czynność ukryta od pozorem umowy sprzedaży miała na celu ukrycie lichwiarskiej pożyczki z przewłaszczeniem na zabezpieczenie. Przedmiotowe ustalenie należy uznać za bezpodstawne w kontekście braku ustalenia przez Sąd I instancji istotnych elementów umowy tj. dokładanej kwoty udzielonej pożyczki, odsetek, terminu i innych warunków jej zwrotu. W toku postępowania dowodowego poza gołosłownymi zeznaniami powódki oraz M. K. (1) nie przeprowadzono żadnych dowodów na okoliczność związania stosunku obligacyjnego pożyczki oraz jej warunków. Zdaniem pozwanej nie sposób dać wiary zeznaniom pozwanej, że miała spłacać pożyczkę w ratach nieokreślonych kwotowo ani czasowo. Z treści uzasadnienia wyroku wynika również, że pozwana M. K. (1) miała naciskać M. T. (2) w celu uzyskania powrotnego przeniesienia na nią prawa własności spornego lokalu. To ustalenie należy uznać za sprzeczne z ustalonym stanem faktycznym. Skoro zabezpieczeniem pożyczki było przeniesienia prawa do lokalu, a M. K. (1) nie wywiązała się z obowiązku zaciągniętej pożyczki, to nie miała podstaw do monitowania M. T. (2) o zwrot lokalu. Nie jest również zrozumiałe, dlaczego pozwana miałaby naciskać na zwrot lokalu na jej rzecz, a nie poprzednich właścicieli. Gdyby strony umówili się na przewłaszczenie na zabezpieczenia, to zwrot lokalu winien nastąpić po spłacie pożyczki. Okoliczność o przeniesieniu spornego prawa na M. K. (1) wyklucza, zatem tezę o istnieniu dyssymulowanej umowy pożyczki wraz z przewłaszczeniem na zabezpieczenie. Co więcej Sąd I instancji przyjął, że umowa pożyczki miała charakter lichwiarski w sytuacji braku ustalenia wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

Uzasadniając zarzut naruszenia przez Sąd naruszenia art. 83 § 1 kc apelantka wskazuje, że brak jest podstaw do stwierdzenia nieważności czynności dyssymulowanej z uwagi na niezachowanie formy aktu notarialnego. Sąd I instancji nie zauważył jednak, że M. T. (2) i M. K. (3) zawarli dwie umowy tj. umowę pożyczki oraz umowę przeniesienia spółdzielczego prawa do lokalu na zabezpieczenie jej spłaty. Przepisy prawa nie wymagają, aby pierwsza ze wskazanych umów została zawarta w formie szczególnej pod rygorem nieważności. W takiej sytuacji umowa zostałaaby wywarłaby skutek prawny, pomimo iż została zawarta w formie ustnej lub dorozumianej. Natomiast przeniesienia własności nieruchomości na zabezpieczenie nastąpiło w formie aktu notarialnego. Zachowanie formy aktu notarialnego w zakresie przeniesienia własności nieruchomości sprawia, że ustalona przez Sąd I instancji czynność ukryta nie jest nieważna.

W odpowiedzi na apelację powódka wniosła o oddalenie apelacji jako oczywiście bezzasadnej oraz o zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów postępowania drugoinstancyjnego według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych.

### **Sąd Okręgowy zważył co następuje:**

Rozważania dotyczące zasadności środka odwoławczego należy rozpocząć od rozważań dotyczących jego dopuszczalności. Sąd Okręgowy w składzie rozpoznającym niniejszą sprawę podziela bowiem pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w uchwale składu 7 sędziów - zasadzie prawnej z dnia 15 maja 2014 r. (III CZP 88/13, OSNC 2014/11/108), że pokrzywdzenie orzeczeniem (gravamen) jest przesłanką dopuszczalności środka zaskarżenia, chyba że interes publiczny wymaga merytorycznego rozpoznania tego środka. Uzasadniając swój pogląd Sąd Najwyższy, odwołując się do licznych orzeczeń, wskazał, że Sąd Najwyższy nie przeciwstawiał sobie pojęć gravaminis oraz interesu prawnego w zaskarżeniu, przyjmując, że interes prawny w zaskarżeniu występuje właśnie w razie gravaminis i polega na niekorzystnej dla strony różnicy między zgłoszonym przez nią żądaniem a treścią rozstrzygnięcia. Sąd Najwyższy

dalej wskazał, że pokrzywdzenie, jako przesłankę istnienia interesu prawnego w zaskarżeniu orzeczenia, należy, więc przyporządkować do sfery dopuszczalności, nie zaś zasadności środka zaskarżenia. Inaczej mówiąc, to czy orzeczenie jest niekorzystne dla skarżącego dotyczy możliwości skutecznego skorzystania przez skarżącego z przysługującej mu legitymacji do wniesienia środka zaskarżenia, nie zaś tego, czy w razie skorzystania z tej legitymacji jego wnioski o uchylenie lub zmianę orzeczenia okaże się zasadny. Ocena pokrzywdzenia, stanowiącego warunek dopuszczalności zaskarżenia, musi, zatem poprzedzać badanie zasadności środka zaskarżenia. Funkcja sądu drugiej instancji oraz zakres jego kognicji w systemie apelacyjno-kasacyjnym, a także istota samego postępowania apelacyjnego sprawiają, że zarzuty podniesione w apelacji nie wyznaczają jej granic (uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 r. - zasada prawna - III CZP 49/07, OSNC 2008, nr 6, poz. 55). Skarżący, wypełniając obowiązek zwięzłego przedstawienia zarzutów i ich uzasadnienia (art. 368 § 1 pkt 1 i 2 k.p.c.), może wskazać w apelacji jedynie przyczyny zaskarżenia wyroku sądu pierwszej instancji, których źródłem jest jego przekonanie, że zaskarżony wyrok jest wadliwy i krzywdzący. Zarzuty apelacyjne podlegają - podobnie jak wnioski apelacji - rozważeniu przez sąd drugiej instancji, nie wyznaczają natomiast kognicji tego sądu, który jest zobligowany do powtórnego zbadania sprawy osądzonej przez sąd pierwszej instancji, określają zatem jedynie kierunek postępowania merytorycznego i kontroli zaskarżonego orzeczenia. Skarżący może zmienić zarzuty podniesione w apelacji, a także sformułować nowe, pod warunkiem, że mieszczą się w granicach zaskarżenia apelacyjnego (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 24 kwietnia 1997 r., II CKN 125/97, OSNC 1997, nr 11, poz. 172, z dnia 13 kwietnia 2000 r., III CKN 812/98, OSNC 2000, nr 10, poz. 193, i z dnia 27 kwietnia 2000 r., I CKN 648/98, niepubl.). Podsumowując swoje rozważania Sąd Najwyższy wskazał, że pokrzywdzenie orzeczeniem (gravamen) zachodzi wtedy, gdy zaskarżone orzeczenie jest obiektywnie w sensie prawnym niekorzystne dla skarżącego, gdyż z punktu widzenia jego skutków związanych z prawomocnością materialną skarżący nie uzyskał takiej ochrony prawnej, którą zamierzał osiągnąć przez procesowo odpowiednie zachowanie w postępowaniu poprzedzającym wydanie orzeczenia, a w razie jego braku zaskarżone orzeczenie (np. wyrok zaoczny lub nakaz zapłaty) per se wywołuje takie skutki.

Odnosząc powyższe rozważania do niniejszej sprawy wskazać należy, że powódka wniosła o uzgodnienie treści księgi wieczystej poprzez zmiany w dziale II, III i IV. Żądanie zmian w dziale II dotyczyło wpisania powódki i jej męża, jako właścicieli, żądanie określone w dziale III zmierzało do wykreślenia ostrzeżenia o toczącej się egzekucji, żądanie dotyczące działu IV zmierzało natomiast do wykreślenia hipotek ustanowionych na rzecz (...) sp. z o.o. w P.. W toku postępowania przed Sądem I instancji stanowisko zajęli wszyscy pozwani. Wskazać jednak należy, że każde ze złożonych żądań należy rozpatrywać oddzielnie. Żądanie dotyczące zmian w dziale II dotyczy podmiotów wpisanych jako właściciele nie tylko na etapie, zamknięcia rozprawy przed sądem I czy II instancji, ale także wpisywanych do tego działu na podstawie czynności prawnych, których ważność i skuteczność jest kwestionowana w postępowaniu; żądanie zmian dotyczących działu III dotyczy podmiotu prowadzącego egzekucję, natomiast żądanie dotyczące zmian w dziale IV dotyczy wierzycieli hipotecznych wpisanych do działu IV. W dziale IV księgi wieczystej, którego uzgodnienia domagała się powódka wpisane były dwie hipoteki – jedna na kwotę 220 000 zł na rzecz pozwanej M. T. (1), a druga na kwotę 43 376 zł na rzecz (...) sp. z o.o. w P.. Sąd I instancji uwzględnił powództwo w całości, a wyrok ten został zaskarżony w całości jedynie przez pozwaną M. T. (1). Zdaniem Sądu Okręgowego pozwana M. T. (1) nie miała interesu prawnego w zaskarżeniu wyroku Sądu I instancji w zakresie punktu 1 tiret d, czyli w zakresie w jakim Sąd Rejonowy uzgodnił dział IV księgi wieczystej i nakazał wykreślić hipotekę na rzecz (...) sp. z o.o. w P.. Orzeczenie Sądu I instancji w tym zakresie nie dotyczyło bowiem w żaden sposób interesów prawnych pozwanej M. T. (1). Dotyczyło ono jedynie interesów prawnych wierzyciela hipotecznego i stąd, zdaniem Sądu Okręgowego, jedynie ten podmiot był uprawniony do zaskarżenia wyroku Sądu Rejonowego w tym zakresie. Stąd też Sąd Okręgowy na podstawie art. 373 kpc odrzucił apelację pozwanej od punktu 1 tiret d wyroku.

Przechodząc do oceny zasadności apelacji powódki stwierdzić należy, że okazała się ona częściowo zasadna. Wskazać należy, że Sąd Rejonowy prawidłowo ustalił stan faktyczny w sprawie, dlatego też na podstawie art. 382 k.p.c. sąd odwoławczy przyjął ustalenia faktyczne poczynione w pierwszej instancji za własne. Sąd Okręgowy podziela pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w uchwale składu 7 sędziów – zasadzie prawnej z dnia 31 stycznia 2008 r. (III CZP 49/07, OSNC 2008/6/55), że Sąd drugiej instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji nie jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego, wiążą go natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa

procesowego; w granicach zaskarżenia bierze jednak z urzędu pod uwagę nieważność postępowania. Jak słusznie wskazał Sąd Rejonowy w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku celem powództwa opartego na art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece jest usunięcie niezgodności pomiędzy rzeczywistym stanem prawnych a stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej. Zgodnie z art. 25 ust. 2 ustawy księga wieczysta dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu zawiera cztery działy, z których:

- 1) pierwszy obejmuje oznaczenie lokalu lub domu jednorodzinnego oraz oznaczenie nieruchomości, z którą jest związany;
- 2) drugi obejmuje wpisy dotyczące osoby, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
- 3) trzeci jest przeznaczony na wpisy ograniczeń w rozporządzaniu prawem oraz wpisy innych praw i roszczeń, z wyjątkiem roszczeń dotyczących hipotek;
- 4) czwarty jest przeznaczony na wpisy dotyczące hipotek.

Jak wskazano wcześniej roszczenie powódki zmierzało do uzgodnienia treści księgi wieczystej w zakresie działów II, III i IV. Dział III księgi wieczystej obejmuje wszelkie ograniczone prawa rzeczowe (tj. użytkowanie i służebności) obciążające nieruchomość lub użytkowanie wieczyste (z wyjątkiem hipotek, dla których zarezerwowany jest dział IV, oraz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, dla którego prowadzi się odrębną księgę wieczystą - zob. uw. 4-7 do art. 24<sup>1</sup>), ograniczenia w rozporządzaniu nieruchomością lub użytkowaniem wieczystym (np. z uwagi na ogłoszoną upadłość likwidacyjną właściciela/użytkownika wieczystego - zob. art. 75 ust. 1 p.u.n.) oraz prawa osobiste i roszczenia. W dziale tym ujawnia się też ostrzeżenie o niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym.

Wpis w dziale III księgi wieczystej objętej pozwem w niniejszej sprawie, objęty roszczeniem powódki, obejmuje ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z wniosku M. T. (1). Podstawą do dokonania takiego wpisu jest art. 924 § 1 kpc. Zgodnie z tym przepisem jednocześnie z wysłaniem dłużnikowi wezwania komornik składa do sądu właściwego do prowadzenia księgi wieczystej wnioski o wpis o wszczęciu egzekucji lub o złożenie wniosku do zbioru dokumentów, wraz z odpisem wezwania do zapłaty. Jak wskazał Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały z dnia 7 maja 2009 r. (III CZP 15/09, OSNC 2010/1/10) w myśl art. 924 k.p.c., komornik jednocześnie z wysłaniem dłużnikowi wezwania przesyła do sądu właściwego do prowadzenia księgi wieczystej wnioski o dokonanie w księdze wieczystej wpisu o wszczęciu egzekucji lub o złożenie wniosku do zbioru dokumentów. Z treści tego przepisu jednoznacznie wynika, że nie tworzy podstawy do wpisu do księgi wieczystej; nakłada on na komornika realizację obowiązku polegającego na tym, że jego działania mają doprowadzić - jeżeli nie zachodzą przeszkody, na które nie ma on wpływu - do dokonania w księdze wieczystej wpisu o wszczęciu egzekucji. Jest to niewątpliwie regulacja szczególna uprawniająca komornika do dokonania takiej czynności, sam przepis natomiast nie prowadzi do zmiany stanu prawnego. Co więcej, bez aktywnej roli komornika lub wierzyciela sąd nie może dokonać wpisu wzmianki o wszczęciu egzekucji. Sąd Okręgowy w pełni podziela wyrażony w tej uchwale pogląd, że wpis ostrzeżenia o prowadzeniu postępowania egzekucyjnego nie zmienia stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej. Jest on jedynie informacją o wszczęciu takiego postępowania. Samo wszczęcie egzekucji z nieruchomości, pomijając skutki wynikające z jej zajęcia, nie powoduje bowiem zmiany stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej. Sąd I instancji dokonując uzgodnienia działu III księgi wieczystej wskazał, że oświadczenie o poddaniu się egzekucji nie może stanowić tytułu egzekucyjnego, a skoro doszło do wszczęcia egzekucji – ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji należy wykreślić. Wskazać jednak należy, że samo wykreślenie ostrzeżenia o wszczęciu egzekucji nie powoduje zawieszenia czy umorzenia postępowania egzekucyjnego – ono toczy się nadal. Skoro zadaniem Sądu zarówno I jak i II instancji w ramach postępowania opartego o art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece jest uzgodnienie treści księgi wieczystej rozumiane, jako doprowadzenie stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej do rzeczywistego stanu prawnego, a wpis ostrzeżenia o wszczęciu egzekucji takiego stanu nie zmienia, to tym samym w ramach procesu o uzgodnienie treści księgi wieczystej Sąd nie mogą dokonać wykreślenia takiego ostrzeżenia. W tej sytuacji zatem Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 kpc

zmienił zaskarżony wyrok i oddalił powództwo o wykreślenie z księgi wieczystej ostrzeżenia o wszczęciu postępowania egzekucyjnego.

***W pozostałym zakresie Sąd Okręgowy uznał apelację pozwaną za bezzasadną pomimo słuszności niektórych poniesionych w niej argumentów.***

Odnosząc się do poniesionego w apelacji zarzutu naruszenia przez Sąd Rejonowy art. 233 § 1 kpc wskazać należy, że wielokrotnie podkreślano w orzecznictwie – prawidłowe postawienie zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to bowiem może być jedynie przeciwstawione uprawnieniu Sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie o innej, niż to przyjął sąd, wadze poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu. W szczególności to, że określony dowód został oceniony niezgodnie z intencją skarżącego, nie oznacza naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. Ocena dowodów należy bowiem do Sądu orzekającego i nawet w sytuacji, w której z dowodu można było wywieść wnioski inne, niż przyjęte przez Sąd, nie dochodzi do naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. (wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 7 czerwca 2006 r., I ACa 1407/05, LEX nr 278415). Ocena dowodów należy do istoty sędziowskiego wymiaru sprawiedliwości realizowanego przez sąd I instancji. Ingerencja sądu II instancji możliwa jest tylko wówczas, gdy skarżący wykaże, iż sąd I instancji rażąco uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego oraz brak jest wszechstronnej oceny wszystkich istotnych dowodów (wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 1 grudnia 2016 r. (III AUa 1575/16, Legalis Numer 1575699). Swobodna ocena dowodów dokonywana jest przez pryzmat własnych przekonań sądu, jego wiedzy oraz posiadanego zasobu doświadczeń życiowych. Zarzucając przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów, strona nie może poprzestać na przedstawieniu alternatywnego stanu faktycznego, gdyż skutecznym podważeniem podstaw tej oceny jest wykazanie, że jest ona rażąco wadliwa lub oczywiście błędna (wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 1 grudnia 2016 r., III AUa 163/16, Legalis Numer 1576384). Skuteczne postanowienie zarzutu naruszenia zasad swobodnej oceny dowodów wymaga od strony, odwołującej się do niego aby wykazała, w odniesieniu zindywidualizowanych dowodów, na czym polegała w odniesieniu do nich nieprawidłowość postępowania sądu w zakresie tej oceny i opartych na niej ustaleń, w szczególności dlaczego przeprowadzonej przez sąd oceny nie da się pogodzić z zasadami logicznego rozumowania i/lub regułami doświadczenia życiowego. Nie jest wystarczającym, dla uznania tego zarzutu za trafny aby strona przeciwstawiła ocenie i ustaleniom faktycznym sądu własnej wersji tychże. W takiej sytuacji bowiem polemika z nimi musiałaby zostać uznana za dowolną, nie uwzględniającą, że swobodna ocena dowodów przynależy do podstawowych elementów składających się na jurysdykcyjną kompetencję sądu. Wobec tego skuteczne podważenie oceny i ustaleń może nastąpić wyjątkowo, gdy nieprawidłowości w tym zakresie po stronie sądu niższej instancji mają rangę oczywistych, takich, które daje się potwierdzić w sposób nie budzący wątpliwości (Wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 10 listopada 2016 r., Wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 10 listopada 2016r. ,I ACa 760/16, Legalis Numer 1558632).

***Zdaniem Sądu Okręgowego, Sąd Rejonowy dokonał prawidłowej oceny zebranego materiału dowodowego, która nie może być uznana za dowolną.***

***Dokonując oceny zgromadzonego materiału dowodowego w kontekście podniesionych zarzutów apelacyjnych Sąd Okręgowy podzielił ocenę zeznań powódki oraz pozwanej M. K. (1) dokonaną przez Sąd I instancji. Z zeznań powódki A. B. wynika bowiem, że nie było jej zamiarem przeniesienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu położonego na os. (...) na rzecz pozwanej M. K. (1). Powódka wyraźnie zeznała, że jej i jej mężowi chodziło o to, aby córka wzięła na siebie załatwianie wszelkich urzędowych spraw związanych z tym mieszkaniem, zeznała również, że darowizna mieszkania miała być chwilową darowizną, gdyż córka chciała pożyczkę pieniądze musiała mieć coś pod zastaw. Zasadne są zatem twierdzenia Sądu I instancji, że powódka miała na myśli udzielenie pełnomocnictwa dla córki i że nigdy nie był zamiarem powódki i jej męża sprzedaż mieszkania. Pozwana M. K. (1) przekonała powódkę co do tego, że aby ona mogła pożyczyć pieniądze, takie zapisy muszą znaleźć się w dokumentach, a powódka uwierzyła córce. Gdyby rzeczywiście zamiarem powódki była zgoda na sprzedaż mieszkania, to nie mogłoby wzbudzać***

jej niepokoju pojawienie się na dokumentach ze spółdzielni nazwiska M. T. (2). Wydaje się bowiem oczywiste, że jeśli ktoś godzi się na sprzedaż mieszkania, to godzi się również na to, aby w dokumentach dotyczących mieszkaniach znalazło się nazwisko nabywcy. Dodatkowo o braku zamiaru powódki sprzedaży mieszkania świadczy ta część jej zeznań, z których wynika, że nagliła córkę, aby zmienić wpis dotyczący własności mieszkania w ten sposób, aby również druga córka była właścicielką nieruchomości. Dodatkowo powódka w dniu 9 czerwca 2016 r. zeznała wyraźnie(k.152) gdybym wiedziała, że mieszkanie zostanie na kogoś przepisane to bym nie dała jej tak szerokiego pełnomocnictwa. Córka mi wyjaśniła, że do udzielenia pożyczki muszę dać jej pełnomocnictwo przewidujące sprzedaż mieszkania przez córkę. Ja nie myślałam, że to wszystko weźmie taki obrót. Nie wiem na czym polega udzielenie pożyczki pod sprzedaż mieszkania. Ja się nad tym nie zastanawiałam. Nie dopytywałam córki o szczegóły. Nie wiedziałam, że to się tak skończy. Zdaniem Sądu Okręgowego ta część zeznań powódki dobitnie świadczy o braku zamiaru sprzedaży mieszkania. Dodatkowo na rozprawie w dniu 28 czerwca 2018 r. (k. 349) powódka zeznała: Ja od początku miałam świadomość, że w pełnomocnictwie jest napisane, że ona ma prawo sprzedać to mieszkania. M. K. (1) powiedziała mi, że tak musi być napisane w pełnomocnictwie. (...). Wtedy ja zapytałam wszystkich obecnych, dlaczego tam jest napisane, że córka ma prawo sprzedać mieszkanie. Córka właśnie wtedy powiedziała „że tak musi być”. (...). Gdybym wiedziała, że córka naprawdę ma zamiar sprzedać to mieszkanie to bym jej nie udzieliła pełnomocnictwa. Również ta część zeznań powódki świadczy o braku zamiaru sprzedaży mieszkania po stronie powódki. Zatem zasadna jest dokonana przez Sąd I instancji ocena, że powódka uwierzyła córce i dała jej się przekonać, że do udzielenia pożyczki konieczne jest pełnomocnictwo uprawniające do sprzedaży mieszkania.

Również dokonana przez Sąd Rejonowy ocena zeznań pozwanej M. K. (1) została uznana przez Sąd Okręgowy za prawidłową. Sąd Rejonowy uznał te zeznania za szczerze i spontaniczne i taką ocenę Sąd Okręgowy podzielił. Dodatkowo wskazać należy że pozwana wyraźnie zeznała w dniu 19 kwietnia 2016 r. (k. 123): ja przekonywałam rodziców, że nie sprzedam ich mieszkania. Ja mówiłam im jednak, że zastawie je, żeby uzyskać pożyczkę. Pozwana dalej zeznała: ja to traktowałam jako pożyczkę pod zastaw mieszkania, a on mi tłumaczył, że może być tylko sprzedaż mieszkania . Dalej rzeczywiście pozwana zeznała, że ja nie wiedziałam, że to ma być pożyczka. Ja myślałam, że to są pieniądze, które płacą mi za mieszkanie. Ja byłam wtedy w desperacji, chciałam zdobyć pieniądze. Moim zamiarem była sprzedaż mieszkania. Zrobiłabym wszystko, by zdobyć pieniądze. Na rozprawie w dniu 9 czerwca 2016 r. (k. 147) pozwana zeznała już: On [M. T. (2)] mówił, że po spłacie tej pożyczki mieszkania do mnie wróci. Ja cały czas powtarzałam, że chciałam wziąć pożyczkę pod zastaw mieszkania. Janie chciałam, aby doszło do sprzedaży mieszkania. Wskazać należy, że pozwana M. K. (1) była kilkukrotnie przesłuchiwana przed Sądem Rejonowym i tylko raz zeznała, że jej zamiarem była sprzedaż mieszkania. W innych zeznaniach konsekwentnie twierdziła, że jej zamiarem nie była sprzedaż mieszkania, a jedynie jego zastawianie. Biorąc pod uwagę zarówno zeznania pozwanej M. K. (1) jak i zeznania powódki Sąd Okręgowy również uznał, że ani zamiarem powódki, ani zamiarem pozwanej M. K. (1), nie była sprzedaż mieszkania. Zdaniem Sądu Okręgowego, nie można, jak czyni to pozwana w apelacji, z jednego zdania pozwanej wyprowadzić wniosku, że chciała ona sprzedać mieszkanie rodziców, skoro z dalszych zeznań wynika, że chciała je tylko zastawić.

Zdaniem Sądu Okręgowego niezasadny był zarzut nieuzasadnionego ustalenia przez Sąd I instancji, że działalność M. T. (2) polegała na udzielaniu osobom znajdującym się w trudnej sytuacji finansowej pożyczek w relatywnie niewielkich sumach pod zastaw znacznie wartościowych nieruchomości. Wskazać należy, bowiem, że Sąd I instancji nie dokonał takich ustaleń, a jedynie w części dotyczącej oceny dowodów wskazał, że relacja pozwanej M. K. (1) wpisывała się w schemat, który M. T. (2) powiela udzielając swoim klientom pożyczek w relatywnie niewielkich sumach pod

*zastaw znaczenie wartościowych nieruchomości. Wskazać należy dodatkowo, że zarzut ten został całkowicie wyrwany z kontekstu rozważań Sądu Rejonowego. Sąd ten, bowiem wskazał wyraźnie, że nieprawdą jest, że jakoby M. T. (2) nie udzielał pożyczki M. K. (1), jak również, że prawo do lokalu nie stanowiło zabezpieczenia tej pożyczki przyjmując, że M. T. (2) udzielił pożyczki M. K. (1) zawierając z nią umowę przewłaszczenia na zabezpieczenie. To czy takie działanie M. T. (2) wpisywało się w schemat jego działalności nie miało znaczenia dla sprawy. Niezrozumiały dla Sądu Okręgowego jest natomiast, zawarty w tej samej grupie zarzutów apelujących, zarzut, że Sąd I instancji poczynił takie ustalenia pomimo braku skazującego wyroku karnego. Samo działanie polegające na udzielaniu pożyczek pod zastaw nieruchomości, a ściślej rzecz ujmując i używając pojęć z zakresu języka prawniczego, zawierania umów przewłaszczenia na zabezpieczenie, nie jest co do zasady działaniem zakazanym czy niezgodnym z prawem, o ile nie wypełnia znamion czynu zabronionego.*

*Niezasadnym okazał się zarzut naruszenia przepisów postępowania, a mianowicie art. 231 kpc poprzez błędne ustalenia pozornego charakteru umowy sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na podstawie tego, że brak jest dowodu uiszczenia ceny sprzedaży tego prawa, podczas gdy potwierdzenia otrzymania takiej ceny wynika z aktu notarialnego z dnia 18 maja 2011 r. Racje ma apelujący twierdząc, że w treści aktu notarialnego z dnia 18 maja 2011 r. wynika, że cena zakupu lokalu została uiszczona. Z art. 247 kpc wynika, że dowód ze świadków lub z przesłuchania stron przeciwko osnowie lub ponad osnowę dokumentu obejmującego czynność prawną może być dopuszczony między uczestnikami tej czynności tylko w wypadkach, gdy nie doprowadzi to do obejścia przepisów o formie zastrzeżonej pod rygorem nieważności i gdy ze względu na szczególne okoliczności sprawy sąd uzna to za konieczne. Sąd Okręgowy podziela pogląd wyrażony choćby przez Sąd Apelacyjny w Szczecinie wyrażony w uzasadnieniu wyroku z dnia 17 maja 2017 r. (I ACa 1019/16, LEX nr 2335167), że zakaz wyrażony w art. 247 k.p.c. nie ma charakteru bezwzględnego i nie znajduje zastosowania w przypadku wykazywania wad oświadczenia woli. Zgodnie z ugruntowanym orzecnictwem przepis ten nie stanowi przeszkody w dowodzeniu wad oświadczeń woli złożonych w formie pisemnej. Wszystkie wady oświadczenia woli, w tym również pozornosć, mogą być dowodzone wszelkimi środkami dowodowymi, gdyż tych okoliczności art. 247 k.p.c. w ogóle nie dotyczy (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 18 listopada 2015 r., sygn. akt I ACa 604/15, tak również wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 23 lipca 2015 r., sygn. akt I ACa 291/15). Sąd I instancji jak najbardziej mógł zatem prowadzić postępowanie dowodowe w celu ustalenia, że oświadczenia woli były złożone dla pozorów i takie też postępowanie prowadził. Zgodnie zresztą z art. 252 kpc strona, która zaprzecza prawdziwości dokumentu urzędowego albo twierdzi, że zawarte w nim oświadczenia organu, od którego dokument ten pochodzi, są niezgodne z prawdą, powinna okoliczności te udowodnić. Zatem to na powódce spoczywał ciężar dowodu wykazania, że oświadczenia zawarte w tej umowie są pozorne i w tym kierunku było prowadzone postępowanie dowodowe przed Sądem Rejonowym.*

*Niezasadny jest również zarzut naruszenia przez Sąd I instancji art. 231 kpc poprzez ustalenie, że o pozornosć umowy sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu świadczy dalszy obrót tym prawem. Sąd Rejonowy nie ustalił bowiem, że sam fakt dalszego obrotu świadczy o pozornosć umowy, ale ustalił, że M. T. (2) i M. T. (1) dokonywali kolejnych czynności prawnych w postaci umowy darowizny na rzecz M. T. (1) a następnie zawarcia umowy sprzedaży pomiędzy M. T. (1) a M. K. (1) oraz aktu ustanowienia hipoteki na rzecz M. T. (1) nie po to, aby rzeczywiście nabyć spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ale po to, aby uzyskać od M. K. (1) kwotę 200 000 zł mający stanowić ich zarobek wynikający z umowy pożyczki. Sąd Okręgowy podziela tę ocenę Sądu Rejonowego, ale tylko w tym zakresie, w jakim Sąd ten ustalił, że zamiarem M. T. (2) i M. T. (1) nie było nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Zdaniem Sądu Okręgowego czynnością ukrytą za umową sprzedaży zawartą dla pozorów była umowa przewłaszczenia na*

*zabezpieczenia, która również okazała się nieważna, jednak rozważania w tym zakresie znajdują się w dalszej części uzasadnienia. Sąd Okręgowy podziela jednak dokonana przez Sąd Rejonowy ocenę o wzajemnych sprzecznościach pomiędzy zeznaniami M. T. (2) i M. T. (1), a apelujący nie zawarł w apelacji takich argumentów, które tę ocenę mogłyby podważyć. Pozwana M. T. (1) zeznała nowiem (k. 194): mąż dokonał na moją rzecz darowizny mieszkania, bo ja chciałam od niego pieniędzy a on nie miał pieniędzy. My w 2011 r. rozstaliśmy się a w 2010 byliśmy już skłóceni. On niełożył na dzieci (my mamy dwoje wspólnych dzieci, ja mam przy sobie jeszcze jedno dziecko z mojego pierwszego małżeństwa). Ja byłam obciążona kredytami, które brałam na swoje imię i a nazwisko, potem pieniądze te dawałam mężowi i on nimi obrał. Ja chciałam jakiegoś zabezpieczenia, bo to się w końcu załamało. M. T. (2) zeznał natomiast (k. 202): wyjaśniam, że wtedy już trwały moje kłopoty i chciałem zabezpieczyć żonę finansowo i to był powód podarowania mieszkania. (...) Ja w 3 miesiące po zakupieniu od pani K. tego mieszkania zostałem aresztowany na 6 miesięcy. M. T. (2) nie opisał na czym polegały jego kłopoty – czy miały one związek z jakimś postępowaniem karnym czy były to problemy natury finansowej czy jakieś inne. Dodatkowo wskazać należy, że nie wiadomo kiedy M. T. (2) został aresztowany oraz czy umowa darowizny pomiędzy nim a M. T. (1) została zawarte przed aresztowaniem czy już po opuszczeniu aresztu. Nie wiadomo zatem czy zawarcie umowy darowizny miało zabezpieczać interesy pozwanej z uwagi na aresztowanie czy z uwagi na to, że M. T. (2) nie partycypował w kosztach utrzymania dzieci. Dodatkowo wskazać należy, że z żadnych innych dowodów, poza zeznaniami pozwanej, nie wynika, aby rzeczywiście M. T. (2) niełożył na dzieci. Ciężar dowodu wykazania tych okoliczności spoczywał na pozwanej, gdyż to ona z tych faktów wywodziła dla siebie korzystne skutki prawne. Z żadnych innych dowodów nie wynika również, że rzeczywiście pozwana pozostawała już wtedy z M. T. (2) w separacji faktycznej, gdyż tylko taką można w okolicznościach niniejszej sprawy rozważyć. Dopiero do apelacji pozwana dołączyła poświadczony odpis wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu z dnia 17 marca 2015 r. orzekający separację w jej związku. Fakt wydania wyroku orzekającego separację w roku 2015 r. nie dowodzi, że małżonkowie pozostawali w separacji faktycznej w roku 2011 r. Nie dowodzi tego również fakt zawarcia przez nich w dniu 22 maja 2007 r. umowy majątkowej małżeńskiej ustanawiającej w ich małżeństwie ustrój rozdzielności majątkowej małżeńskiej.*

*Rozważania dotyczące newszechstronnej i sprzecznej z zasadami logicznego rozumowania ocenę materiału dowodowego dotyczącą zawarcia dysymulowanej umowy pożyczki oraz naruszenia przez Sąd I instancji przepisów prawa materialnego należy przeprowadzić łączenie z uwagi na ich ścisłe powiązanie. Wskazać bowiem należy, że zarzut naruszenia prawa materialnego w postaci niewłaściwego zastosowania art. 83 § 1 kc w zakresie ważności czynność ukrytej okazał się zasadny, jednakże nie mógł prowadzić do zmiany zaskarżonego orzeczenia, gdyż orzeczenie pomimo częściowo błędnego uzasadnienia odpowiada prawu, a Sąd Okręgowy dokonał odmiennej oceny prawnej czynności prawnej ukrytej.*

*Sąd Rejonowy uznał, że umowa sprzedaży z dnia 18 maj 2011 r. był umową pozorną ustalając jednocześnie, że pozwana M. K. (1) zawarła tę umowę wyłącznie w celu uzyskania pożyczki od M. T. (2), który nie zmierzał tego prawa kupować, lecz uzyskać to prawo w razie niezwrócenia pożyczki. Dodatkowo Sąd ten ustalił, że strony zawarły pozorną umowę sprzedaży w celu ukrycia umowy pożyczki zawartej pomiędzy stronami, która okazał się nieważna z uwagi na niedochowanie formy aktu notarialnego. W tym zakresie rozważania prawne Sądu I instancji są błędne i skutkują naruszeniem prawa materialnego tj. art. 83 § 1 kc w zakresie ważności czynności ukrytej.*

Zgodnie z art. 720 § 1 kc przez umowę pożyczki dający pożyczkę zobowiązuje się przenieść na własność biorącego określoną ilość pieniędzy albo rzeczy oznaczonych tylko co do gatunku, a biorący zobowiązuje się zwrócić tę samą ilość pieniędzy albo tę samą ilość rzeczy tego samego gatunku i tej samej jakości. Zgodnie z § 2 tego przepisu w brzmieniu obowiązującym na dzień zawarci przedmiotowych umów umowa pożyczki, której wartość przenosi pięćset złotych



powinna być stwierdzona pismem. W ujęciu kodeksu cywilnego pożyczka jest umową konsensualną, polegającą na zgodnym oświadczeniu woli stron – dającego i biorącego pożyczkę – mocą którego dający zobowiązuje się przenieść na biorącego własność określonej ilości pieniędzy albo innych rzeczy oznaczonych co do gatunku, natomiast biorący zobowiązuje się zwrócić takie rzeczy, jakie otrzyma, więc pomimo że umowa pożyczki jest umową obligacyjną, wywołuje skutki w sferze prawa rzeczowego. Umowa pożyczki może być zawarta w dowolnej formie (ustnej, pisemnej, dokumentowej albo elektronicznej, w formie aktu notarialnego, także przez czynności konkludentne). Ze względu na to, że obie strony umowy pożyczki zaciągają zobowiązania, umowa ta jest umową dwustronnie zobowiązującą. Nie jest jednak umową wzajemną, gdyż będący obowiązkiem dłużnika zwrot przedmiotu pożyczki ani nie stanowi świadczenia wzajemnego, ani nie jest przyczyną (causa) lub odpowiednikiem świadczenia dającego pożyczkę. Błędne zatem jest stanowisko Sąd I instancji, że umowa pożyczki okazała się nieważna z uwagi na to, że nie brak zachowania formy aktu notarialnego. Jak wskazano wyżej umowa pożyczki może być zawarte w dowolnej formie, a ograniczenia wynikające z art. 720 § 2 kc są zastrzeżeniem formy tylko i wyłącznie dla celów dowodowych. Nie można zatem uznać, że umowa pożyczki jest nieważna z uwagi na niezachowanie formy zastrzeżonej dla niej.

Apelujący wskazał również Sąd I instancji nie ustalił istotnych elementów umowy pożyczki takich jak kwoty udzielonej pożyczki, odsetek i terminów spłaty. Przede wszystkim błędne jest stanowisko apelującego, co do zakresu istotnych elementów umowy pożyczki. Minimalna treść umowy pożyczki podlegającej wyłącznie przepisom KC obejmuje tylko – poza oznaczeniem stron oraz formułą identyfikującą umowę, jako pożyczkę – określenie jej przedmiotu. Jeśli przedmiotem pożyczki mają być rzeczy oznaczone, co do gatunku, konieczne jest określenie ich rodzaju i ilości (np. 1 tona ziarna pszenicy). W przypadku pożyczki pieniężnej strony muszą określić sumę pożyczki (np. 1000 zł). Nie jest konieczne ani określenie terminu wydania przedmiotu pożyczki przez dającego, ani określenie terminu zwrotu pożyczki przez biorącego (tak W. Pyziół [w:] Prawo zobowiązań – część szczegółowa System Prawa Prywatnego tom 8, 2011, Rozdział V, §31, Legalis). Wskazywane przez apelującego brak ustalenia odsetek czy terminów spłaty pożyczki nie wpływa na ocenę ważności tej pożyczki. Przede wszystkim wskazać należy, że Sąd I instancji ustalił, że przedmiotem zawartej pomiędzy M. T. (2) a M. K. (1) umowy pożyczki była kwota 20000 – 30000 zł. Ustalenia te w żaden sposób nie zostały podważone apelacji. Sąd I instancji ustalił zatem wszystkie przedmiotowo istotne elementy czynności prawnej, czyli jej strony oraz kwotę pożyczki. Brak ustalenia przez strony terminu spłaty pożyczki nie wpływa na jej ważność. Zgodnie bowiem z art. 723 kc jeżeli termin zwrotu pożyczki nie jest oznaczony, dłużnik obowiązany jest zwrócić pożyczkę w ciągu sześciu tygodni po wypowiedzeniu przez dającego pożyczkę. Sąd I instancji nie ustalił wprost rzeczywiście warunków spłaty pożyczki to jest nie ustalił, jaką kwotę pożyczkobiorca winien zwrócić pożyczkodawcy. Sąd I instancji ustalił jednak, że małżonkowie T. chcieli uzyskać od M. K. (1) kwotę 200 000 zł poprzez prowadzenie egzekucji z prawa do lokalu obciążonego hipoteką na rzecz M. T. (1). Zdaniem Sądu I instancji kwotą do zwrotu z tytułu zawartej umowy pożyczki była kwota 200 000 zł. Ustalenia te w żaden sposób nie zostały podważone w środку odwoławczym. Wymagają one pewnego uzupełnienia. Zdaniem Sądu Okręgowego czynnością ukryta w rozumieniu art. 83 § 2 kc była umowa przewłaszczenia na zabezpieczenie zawarta pomiędzy powodami reprezentowanymi przez M. K. (5) a M. T. (2).

Umowa przewłaszczenia na zabezpieczenie jest umową nienazwaną, w której dłużnik przenosi na wierzyciela, w celu zabezpieczenia istniejącej między nimi wierzytelności, własność rzeczy, zaś wierzyciel zobowiązuje się, po jego zaspokojeniu powrotnie przenieść na dłużnika własność. Przewłaszczenie na zabezpieczenie jest dodatkowym sposobem zabezpieczenia występującym obok wyraźnie przewidzianych prawem i typowych zabezpieczeń wierzytelności tj. hipoteka czy zastaw.

***Do istoty przewłaszczenia na zabezpieczenie należy - towarzyszące przeniesieniu własności - umowne ograniczenie własności nabywcy (wierzyciela) przez jego zobowiązanie się, że będzie mógł zaspokoić się z nabytej - w celu zabezpieczenia wierzytelności - rzeczy tylko w razie niewykonania przez zbywcę (dłużnika) zabezpieczonego zobowiązania (orzeczenie SN z 27 czerwca 1995 r., sygn. I CR 7/95, OSNC 1995/12/183). Przeniesieniu własności na zabezpieczenie towarzyszy przeniesienie posiadania w formie constitutum possessorium (art. 349 k.c.), tzn. umowy, na podstawie której dotychczasowy właściciel zatrzyma rzecz w swoim władaniu jako posiadacz***

***zależny albo jako dzierżyciel na podstawie stosunku prawnego, jaki strony jednocześnie ustalą. Istotną cechą umowy przenoszącej własność na zabezpieczenie, którą stanowi cel przeniesienia, jakim jest danie wierzycielowi zabezpieczenia polegającego na tym, że w razie niezapłacenia długu w terminie wierzyciel może - jako właściciel rzeczy - dokonać jej zbycia na zaspokojenie swojej wierzytelności, bez potrzeby zachowania jakichkolwiek formalności czy postępowania w interesie dłużnika. Samo przeniesienie własności jest rzeczywiste i wierzyciel staje się właścicielem rzeczy, jednakże cel tej czynności nie polega na daniu świadczenia ekwiwalentnego za udzielenie kredytu, w związku z czym nie umarza długu, gdyż wolą stron nie było zaspokojenie wierzytelności, tylko jej zabezpieczenie. Ten cel określa zwykle zastrzeżenie umowne, że wierzyciel (powiernik) nie będzie mógł zbyć rzeczy w czasie trwania stosunku powiernictwa (Rudnicka J., Rudnicki S., Rudnicki G. [w:] Kodeks cywilny. Komentarz. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe, pod. red. Gudowskiego J., Warszawa 2013).***

W przypadku umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie obowiązuje także zasada, według której umowa zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości powinna być zawarta w formie aktu notarialnego (art. 158 KC) (E. Gniewek [w:] Prawo rzeczowe System Prawa Prywatnego tom 3 pod red. E. Gniewka, 2013, Legalis.). Odnosząc powyższe rozważania do niniejszej sprawy wskazać należy, że istotą umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie zawartej pomiędzy powodami reprezentowanymi przez pozwaną M. K. (1) a M. T. (2) było przeniesienie na rzecz M. T. (2) własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu na zabezpieczenie umowy pożyczki zawartej pomiędzy M. T. (2) jako pożyczkodawcą a M. K. (1) jako pożyczkobiorcą oraz zobowiązania do zwrotnego przeniesienia tego prawa na rzecz powodów w przypadku spłaty pożyczonej kwoty przez M. K. (1). Umowa ta okazała się nieważna z uwagi na rak formy aktu notarialnego. Umowa przewłaszczenia na zabezpieczenie przenosi bowiem prawo do lokalu oraz zobowiązuje do przeniesienia takiego prawa zatem, zgodnie z art. 158 kc powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Sąd Okręgowy podziela, bowiem rozważania Sądu I instancji, że nie ma podstaw do przenoszenia szczególnej formy czynności prawnej symulowanej na czynność dysymulowaną (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 22 maja 2009, III CZP 21/09, OSNC 2010/1/13, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 9 grudnia 2011 r. III CZP 79/11, OSNC 2012/6/74.). Skoro umowa przewłaszczenia na zabezpieczenie nie została zawarta w formie aktu notarialnego, to z tego powodu musi zostać uznana za nieważną.

***Zgodnie ze stanowiskiem Sądu Najwyższego „ustanowienie w umowie na rzecz wierzyciela nadmiernego lub zbytecznego zabezpieczenia wierzytelności może być przyczyną stwierdzenia nieważności tej umowy” (wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 28 października 2010 r., sygn. II CSK 218/2010, OSNC 2011/6/72). Należy bowiem zaznaczyć, iż ustanowienie nieproporcjonalnego zabezpieczenia jest sprzeczne z zasadą lojalności kontraktowej stron stosunku powiernictwa.***

W przypadku zabezpieczeń powierniczych – a takim jest umowa przewłaszczenia na zabezpieczenie - stwierdzenie nadmiernego zabezpieczenia wymaga prognozy realizacji zabezpieczenia; dotyczy więc samej istoty ryzyka ponoszonego przez wierzyciela w związku z ustanowieniem zabezpieczenia danego rodzaju. Dopuszczenie tych form zabezpieczenia uwarunkowane jest zagwarantowaniem pewnych standardów w zakresie równomiernego rozkładu praw i obowiązków stron, które jednocześnie pozwalają zachować konstrukcję prawa zabezpieczającego i ich celowego charakteru, z drugiej strony zaś nie prowadzą do nadmiernego ograniczenia swobody ustanawiającego zabezpieczenia ponad potrzebę wynikającą z takiego celu zabezpieczenia. Zdaniem Sądu godnym podzielenia jest pogląd wyrażony w doktrynie, zgodnie z którym w prawie polskim normatywną podstawą do przyjęcia pewnych wartości na potrzeby sformułowania domniemania faktycznego, że nastąpiło nadmierne zabezpieczenie, mogłyby być przepisy o egzekucji zawarte w Kodeksie postępowania cywilnego. Przy czym należy je traktować jedynie jako przyjęty przez ustawodawcę modelowy sposób określania ceny zbywczej określonych przedmiotów w sytuacji kryzysowej, tj. przymusowej ich sprzedaży. Tym samym należy założyć, że ustawodawca, ustalając te zasady, kierował się celem maksymalnego zaspokojenia interesu wierzyciela przy zapewnieniu pewnych gwarancji ochrony dla interesu egzekwowanego dłużnika. Jest to więc ustawowe rozwiązanie pewnej typowej kolizji interesu, które może być

przyjęte jako wzór do rozstrzygnięcia podobnej kolizji przy określaniu wielkości, które mogą być użyte dla przyjęcia wartości relewantnych celem skorzystania z domniemania faktycznego wystąpienia nadmiernego zabezpieczenia. W odniesieniu do nieruchomości, choć punktem odniesienia jest suma oszacowania, to art. 983 k.p.c. przewiduje, że w przypadku, gdy pierwsza licytacja zakończy się niepowodzeniem, a nikt nie skorzysta z prawa przejęcia, komornik na wniosek wierzyciela wyznacza drugą licytację, na której cena wywołania stanowi dwie trzecie sumy oszacowania. Cena ta jest najniższa, za którą można nabyć nieruchomość. W rezultacie do przyjęcia domniemania faktycznego, że ustanowione zabezpieczenie na nieruchomości jest nadmierne, w braku odmiennych okoliczności wystarczające byłoby ustalenie, że wartość takich zabezpieczeń na chwilę orzekania przekracza półtora raza (150%) wysokość zabezpieczanych wierzytelności (Przyborowski Ł., Nadmierne zabezpieczenie kredytu, LexisNexis 2012). W przypadku zatem gdy wartość umowy pożyczki zawartej pomiędzy M. a T. a M. K. (1) wynosiła 20 000 – 30 000 zł, to wartość zabezpieczenia nie powinna przekraczać 45 000 zł. Zarówno w umowie sprzedaży zawartej pomiędzy powodami a M. T. (2) jak w umowie zawartej pomiędzy M. T. (1) a pozwana M. K. (1) wartość prawa do lokalu określono na kwotę 200 000 zł. Wartość ta ponad 6 razy przekracza wartość umowy pożyczki. Zdaniem Sądu Okręgowego nie było koniecznym prowadzenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność wartości prawa do lokalu, gdyż wartość tego prawa została zawarta w przedmiotowych umowach i nie była kwestionowana przed Sądem I instancji, a żadna ze stron nie kwestionowała tej wartości.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy podzielił stanowisko Sądu I instancji, że umowa sprzedaży z dnia 18 maja 2011 r. była nieważna, gdyż była umową pozorną. Nieważna była również umowa przewłaszczenia na zabezpieczenie jako czynność ukryta. Stąd też dalsze umowy dotyczące tego prawa tj. umowa darowizny i umowa sprzedaży zawarta pomiędzy M. T. (1) a M. K. (1) były bezskuteczne, stąd zaszła konieczność uzgodnienia działu II księgi wieczystej poprzez wpisanie do tego działu powodów jak i działu IV księgi wieczystej poprzez wykreślenie hipoteki ustanowionej na rzecz M. T. (1). Stąd też Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 kpc apelację oddalił.

***O kosztach za postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3kpc obciążając nimi w całości pozwana M. T. (1) jako przegrrywającą postępowanie odwoławcze w całości. Co prawda wyrok Sądu I instancji został częściowo zmieniony, jednakże nie nastąpiło to na skutek słuszności argumentów zawartych w apelacji, ale na skutek błędnego zastosowania prawa materialnego, które Sąd odwoławczy musi brać po uwagę z urzędu. Wartość kosztów powódki w postaci kosztów zastępstwa procesowego ustalono na podstawie § 10 ust. 1 pkt. 1 w zw. z § 5 pkt. 8 w zw. z § 2 pkt. 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. z 2015 r. poz. 1800) na kwotę 1350 zł.***

del. SSR Mariusz Gotowski SSO Beata Woźniak SSO Małgorzata Wiśniewska