

Sygnatura akt XVIII C 1186/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 9 listopada 2017 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XVIII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Magda Inerowicz

Protokolant: prot. sąd. Emilia Staszkiwicz

po rozpoznaniu w dniu 26 października 2017 r.,

na rozprawie

sprawy z powództwa: **J. K., małoletnich N. F., L. F., G. F. reprezentowanych przez przedstawicieli ustawowych B. F. i R. F., małoletnich W. K. (1) i W. K. (2) reprezentowanych przez przedstawicieli ustawowych P. K. (1) i M. C.**

przeciwko: **K. K. (1) i R. K.**

### **o ustalenie**

- ustala, że umowa sprzedaży własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego numer (...), położonego na Osiedlu (...) w K., zapisanego w księdze wieczystej o numerze (...) Sądu Rejonowego Poznań - Stare Miasto w P., zawarta w dniu 15 maja 2008r. przed notariuszem V. D. w P., pomiędzy J. K. i H. K. (1) a K. K. (1) i R. K. jest nieważna,
- kosztami procesu obciąża pozwanych i z tego tytułu:
  - zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powodów kwotę 8.856 zł brutto tytułem zwrotu kosztów pomocy prawnej udzielonej powodom z urzędu przez radcę prawnego K. R.,
  - nakazuje ściągnąć od pozwanych solidarnie na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Poznaniu kwotę 12.250 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

SSO /-/ M. Inerowicz

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 15 lipca 2014 r. powodowie J. K. oraz małoletni N. F., L. F., G. F., działający przez przedstawicieli ustawowych B. F. i R. F. i W. K. (1) i W. K. (2) działające przez przedstawicieli ustawowych P. K. (1) i M. C. jako następcy prawni H. K. (1) wnieśli o stwierdzenie nieważności umowy sprzedaży mieszkania zawartej z R. K. i K. K. (1) w dniu 15 maja 2008r. Ponadto powodowie wnieśli o zwolnienie od kosztów sądowych oraz o ustanowienie pełnomocnika z urzędu.

W uzasadnieniu powodowie wskazali, że w 2008 r. mieli znaczne zadłużenie i dlatego chcieli zaciągnąć kredyt hipoteczny. Nie mieli jednak zdolności kredytowej i postanowili go zaciągnąć od osoby prywatnej. Za pośrednictwem ich córki B. F. trafili do M. T., który obiecał im uzyskać pożądaną kwotę kredytu. W dniu 15 maja 2008 r. małżonkowie J. i H. K. (1) stawili się u notariusza V. D., gdzie byli również pozwani. Tam dowiedzieli się, że dojdzie do zawarcia umowy sprzedaży mieszkania, a nie kredytu. H. K. (1) popłakała się. Po wyjaśnieniach złożonych przez panią notariusz oraz J. S. (1) (występującego za M. T.) małżonkowie J. i H. K. (1) myśleli, że pozwani biorą dla nich kredyt niby jako właściciel ich mieszkania, następnie małżonkowie J. i H. K. (1) mieli spłacać kredyt, a za pół roku pozwani

mieli z powrotem przepisać na nich mieszkanie, a małżonkowie dalej spłacać kredyt. W dniu 19 maja 2008 r. H. K. (1) dostała na swoje konto bankowe od pozwanych kwotę 170.540,00 zł, zamiast 220.000,00 zł tytułem kupna lokalu. M. T. z tytułu pomocy w załatwieniu umowy kredytu otrzymał od małżonkowie J. i H. K. (1) 62.000 zł. Na początku czerwca 2008 r. w biurze J. S. (1) powodowie podpisali umowę użyczenia mieszkania, na podstawie której zobowiązali się uiszczać opłaty za wszystkie media w mieszkaniu. J. i H. K. (1) do 2011 r. płacili raty kredytu. Pozwani zaś nie wspominali nic o przepisaniu mieszkania na małżonków K., pomimo, iż powód J. K. dopytywał się o tę czynność. Pozwany kazał płacić raty kredytu i niczym się nie interesować. W listopadzie 2012 r. pozwany przesłał za pośrednictwem swojego adwokata wezwanie do zapłaty zaległości czynszowych. Przeciwko małżonkom K. toczy się sprawę o eksmisję z lokalu.

Postanowieniem z dnia 18 września 2014 r. Sąd zwolnił powodów od kosztów sądowych w całości oraz ustanowił dla powodów pełnomocnika z urzędu.

W **odpowiedzi na pozew** z dnia 23 października 2014 r. pozwani wnieśli o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powodów na rzecz pozwanych zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwani podnieśli, że powodowie nie wskazali podstawy prawnej swojego żądania. Pozwani podali, że w 2008 r. byli zainteresowani kupnem lokalu mieszkalnego i w tym celu zwrócili się do pośrednika nieruchomości w osobie J. S. (1). Od pośrednika nieruchomości dowiedzieli się, że do nabycia było mieszkanie znajdujące się w K. na Os. (...). Pozwani stwierdzili, że dokonali oględzin nieruchomości oraz uzgodnili ze sprzedającymi warunki sprzedaży. Pozwani wskazali, że w trakcie czynności poprzedzających zawarcie umowy, jak i w dniu zawarcia umowy, nigdy żadna ze stron nie deklarowała, ani nie składała żadnych oświadczeń, że strony zawrą umowę inną niż umowa sprzedaży. Uważają, że żadna z osób obecnych w Kancelarii Notarialnej nie twierdziła, że sprzedaż ma charakter tymczasowy „na papierze”. Pozwani stanowczo zaprzeczyli, aby deklarowali, że w przeciągu 6 miesięcy od zawarcia umowy przeniosą na rzecz małżonków J. i H. K. (2) własność lokalu w K., a tym bardziej by zaciągali kredyt na ich rzecz. Pozwani podnieśli, że nie mieli wiedzy na temat sytuacji finansowej zbywców lokalu, nie uczestniczyli w rozmowach z M. T.. Pozwani kredyt zaciągnęli na 35 lat i twierdzą, że małżonkowie K. o tym fakcie wiedzieli.

Zdaniem pozwanych cena lokalu została uzgodniona na 245.000 zł, przy czym do dnia zawarcia umowy małżonkowie K. otrzymali 25.000 zł, co potwierdzili w akcie notarialnym. Pozostała część ceny tj. kwota 170.540 zł została zapłacona na rachunek zbywców w banku (...), zaś pozostała część ceny tj. 49.460 zł przelana została na rachunek bankowy małżonków K. w (...) Banku Spółdzielczym tytułem spłaty zobowiązań powodów wynikających z zaciągniętego przez nich kredytu bankowego. Skutkiem tej zapłaty było wykreślenie hipoteki obciążającej prawo do lokalu.

Pozwani stwierdzili, że J. i H. K. (1) chcieli nadal mieszkać w zajmowanym lokalu i na ich prośbę doszło do zawarcia stosownej umowy w tym zakresie. Strony ustaliły, że powodowie będą płacić czynsz w wysokości równowartości rat kredytowych oraz uiszczać opłaty eksploatacyjne. Pozwani podali, że małżonkowie K. wyrazili zamiar zakupu w przyszłości lokalu od pozwanych. W związku ze zwłoką J. i H. K. (1) w płatności kolejnych rat czynszu, w dniu 11 września 2011r. doszło do spisania oświadczenia, w którym powodowie uznali swoje zobowiązanie z tytułu zapłaty czynszu za wynajem mieszkania w K.. W 2012 r. zbywcy lokalu ponownie opóźniali się z zapłatą czynszu. Wówczas pozwani za pośrednictwem ich pełnomocnika wezwali ich do zapłaty zaległości, a następnie wypowiedzieli umowę najmu i wezwali do wydania lokalu. Pozwani wskazali, że posiadają wiadomości sms-owe z telefonu należącego do córki małżonków K. B. F. (wysłane w marcu 2012 r.), w których są zawarte prośby i deklaracje w sprawie zapłaty czynszu.

W piśmie procesowym z dnia 25 listopada 2014 r. pełnomocnik powodów wniósł o ustalenie, że umowa sprzedaży spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...), położonego na Os. (...) w K., zawarta w dniu 15 maja 2008 r. aktem notarialnym Rep. A nr (...) przed notariuszem V. D. jest nieważna oraz o przyznanie od Skarbu Państwa na rzecz pełnomocnika powodów kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powodom z urzędu. Ponadto wniesiono o udzielenie zabezpieczenia roszczeń powodów poprzez wpisanie w dziale III księgi wieczystej nr (...) prowadzonej

przez Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu V Wydziale Ksiąg Wieczystych zakazu zbywania i obciążania spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego znajdującego się w K. na Osiedlu (...).

W uzasadnieniu powodowie wskazali, że dopiero u notariusza V. D. dowiedzieli się, iż spotkanie dotyczyło sprzedaży mieszkania. Na skutek ich wątpliwości notariusz oraz osoba występująca w imieniu M. T., tj. J. S. (1) zaczęli zapewniać małżonków K., że jest to tylko „sprzedaż tymczasowa, na papierze” i najdalej za pół roku mieszkanie do nich wróci. J. i H. K. (1) wskazali, że nie taki był ich zamiar składania oświadczenia woli, bowiem byli oni zainteresowani jedynie uzyskaniem od pozwanych pożyczki, która pozwoliłaby im spłacić swoje zobowiązania. Pozwani również utwierdzili ww. powodów w przekonaniu, że po pół roku spłacania kredytu pozwanych w banku przez powodów, mieszkanie stanie się na powrót własnością małżonków K.. J. i H. K. (1) uznali, że dokonali zbycia nieruchomości na skutek podstępnego wprowadzenia w błąd przez M. T., J. S. (1), V. D.. Wskazali, iż na rozprawie w dniu 21 maja 2014 r. przed Sądem Rejonowym Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu o sygn. akt I C 451/13 złożyli do protokołu rozprawy oświadczenie, że uchylają się od skutków prawnych umowy zawartej w dniu 15 maja 2008 r. gdyż działali pod wpływem błędu, nie zdając sobie sprawy, że jest to umowa sprzedaży lokalu, a działali w przekonaniu, że była to umowa mająca na celu pożyczkę pieniężną. Z ostrożności procesowej powodowie wskazali, że nieważność spornej umowy jest wynikiem jej pozorności i rzeczywistym ukryciem pod nią umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie. Powodowie podnieśli, że ustnie z pozwanymi ustalili, że powodowie nie będą mogli zbyć lokalu, gdy pozwani będą spłacać ich kredyt. J. i H. K. (1) podkreślili, że pozwanych pierwszy raz w życiu widzieli w Kancelarii Notarialnej w dniu 15 maja 2008 r. Pozwani nie byli na oględzinach ich mieszkania i nie uzgadniali z nimi warunków transakcji. Małżonkowie K. podnieśli, że niewiarygodne były twierdzenia pozwanych, że zakup mieszkania był dla ich syna, skoro rozważali odsprzedaż tegoż samego mieszkania na rzecz powodów. Wątpliwości małżonków K. budził fakt, że pozwani rzekomo sami dokonywali oględzin mieszkania, podczas gdy doświadczenie życiowe wskazuje, że tego rodzaju czynności odbywają się przy udziale pośrednika nieruchomości, jeżeli był umocowany do reprezentowania strony. J. i H. K. (1) uznali, że umowa z dnia 18 czerwca 2008 r. stanowi umowę użyczenia, a nie umowę najmu mieszkania, jak twierdzą pozwani, o czym świadczą zapisy zawarte w umowie. Powodowie podkreślili, że w dniu 21 maja 2014 r. przed Sądem Rejonowym Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, sygn. akt I C 451/13 złożyli do protokołu rozprawy oświadczenie, że uchylają się od skutków prawnych oświadczenia złożonego w dniu 11 września 2011 r., z którego mogłoby wynikać, że łączy ich z pozwanymi stosunek najmu.

W piśmie procesowym z dnia 15 grudnia 2014 r. pozwani stwierdzili, że nie miało miejsca rzekome podstępne wprowadzenie powodów w błąd co do znaczenia czynności prawnej. Odnośnie stosunku prawnego łączącego strony po zawarciu umowy sprzedaży lokalu, pozwani podkreślili, że stosunek ten miał wszelkie cechy umowy najmu, albowiem powodowie uiszczali nie tylko opłaty eksploatacyjne, ale też czynsz i czynili to dobrowolnie i nieprzerwanie przez okres 2 lat. Wolą stron czynsz stanowił równowartość rat kredytu i był wpłacany przez powodów bezpośrednio do banku.

Postanowieniem z dnia 16 grudnia 2014 r. Sąd oddalił wniosek powodów o udzielenie zabezpieczenia powództwa.

Postanowieniem z dnia 31 lipca 2015 r. Sąd na podstawie art. 174 § 1 pkt 1 k.p.c. zawiesił postępowanie w sprawie.

W piśmie z dnia 1 grudnia 2015 r. pełnomocnik pozwanych wniósł o podjęcie z urzędu zawieszono postępowania.

Postanowieniem z dnia 15 stycznia 2016 r. Sąd oddalił wniosek pozwanych o podjęcie zawieszono postępowania.

Postanowieniem z dnia 5 lutego 2016 r. Sąd oddalił wniosek pozwanych o zobowiązanie powoda do podania informacji wskazanych w piśmie z dnia 25 stycznia 2016 r.

Postanowieniem z dnia 24 lipca 2017 r. Sąd podjął postępowanie z udziałem spadkobierców ustawowych powódki H. K. (1), tj. małoletnich N. F., L. F. i G. F. – działających przez przedstawicieli ustawowych B. F. i R. F. oraz W. K. (1) i W. K. (2) – działających przez przedstawicieli ustawowych P. K. (1) i M. C..

W toku postępowania strony podtrzymały dotychczasowe stanowiska.

**Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu 18 grudnia 2006 r. przed notariuszem K. M. doszło do zawarcia w formie aktu notarialnego Rep. A nr 15. (...) umowy zamiany pomiędzy J. i H. K. (1) a E. M.. Na podstawie tej umowy powodowie i E. M. dokonali zamiany spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, w ten sposób, że małżonkowie K. nabyli do majątku wspólnego spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu numer (...), położonego w budynku na Osiedlu (...) w K. wraz ze związanym z tym prawem wkładem budowlanym w Spółdzielni Mieszkaniowej im. 23 Lutego w K., a E. M. nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nr (...), położonego w budynku na Osiedlu (...) w K. wraz ze związanym z tym prawem wkładem budowlanym w Spółdzielni Mieszkaniowej im. 23 Lutego w K.. Wartość rynkowa nieruchomości, którą nabyli powodowie w wyniku tej zamiany oszacowano na kwotę 160.000,00 zł.

W styczniu 2007 r. J. i H. K. (1) zaciągnęli kredyt w (...) Banku Spółdzielczym w Ł. na kwotę 50.000,00 zł, którego zabezpieczeniem była hipoteka umowna zwykła na kwotę 50.000 zł, ustanowiona na prawie do ww. lokalu mieszkalnego.

W 2008 r. J. i H. K. (1) byli właścicielami na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku numer (...) na Osiedlu (...) w K.. Lokal składa się z dwóch pokoi, kuchni, przedpokoju i łazienki o pow. użytkowej 52,40 m<sup>2</sup>, dla którego Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P. Wydział V Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...).

W dziale IV księgi wieczystej wpisana była hipoteka umowna zwykła w kwocie 50.000 zł na rzecz (...) Banku Spółdzielczego w Ł..

**Dowód:** akt notarialny z dnia 15 maja 2008 r. Rep. A nr 4267/2008 (k. 9-12), wydruk z działu IV księgi wieczystej nr (...) (k. 167), dokumenty znajdujące się w aktach księgi wieczystej nr (...).

W 2008 r., J. i H. K. (1) mając znaczne zadłużenie wynikające z kredytów bankowych chcieli zaciągnąć kredyt hipoteczny, aby spłacić wszystkie zobowiązania kredytowe, w tym kredyt hipoteczny i móc płacić tylko jedną ratę. Małżonkowie pomimo znacznego zadłużenia nie mieli egzekucji komorniczej. J. i H. K. (1) nie mieli jednak zdolności kredytowej w banku i postanowili poszukać pomocy od osób prywatnych. Powód wówczas był na rencie z tytułu niezdolności do pracy (od 1993 r.), a H. K. (1) pracowała w Szkole Podstawowej w P. jako sprzątaczką.

Na początku (...) córka powodów B. F. poszukała w Internecie ogłoszenie dotyczące tzw. „trudnych kredytów” udzielanych przez firmy prywatne. Następnie zadzwoniła pod wskazany numer telefonu i umówiła sobie oraz powoda na spotkanie. B. F. wcześniej nie знаła M. T. i nie pożyczała od niego żadnych pieniędzy. Do spotkania doszło po kilku dniach. Powód wraz z córką pojechali do biura tej firmy – na Os. (...) w P., gdzie zastali J. S. (1). Po przedstawieniu sytuacji J. S. (1) powiedział im, że istnieje taka możliwość, aby uzyskali pożyczkę, lecz muszą się skontaktować z jego kolegą – współnikiem M. T..

Po kilku dniach córka stron B. F. wraz z powodem udali się do biura M. T. mieszczącego się w P. przy ul. (...). Powód wraz z córką przedstawili sytuację finansową i powiedzieli, że chcieliby uzyskać kredyt w wysokości ok. 150.000 zł. M. T. następnie zapytał się, czy w rodzinie jest ktoś kto mógłby na siebie wziąć kredyt, lecz powód wraz z córką odpowiedzieli, że nikogo nie ma. Wówczas M. T. odpowiedział, że załatwi kogoś i odezwie się za kilka dni. Zaznaczył jednak, że za załatwienie kredytu i osób, które zaciągną kredyt, odciągnie prowizję dla siebie i dla kredytobiorcy od wartości udzielonego kredytu bankowego. Ponadto M. T. oznajmił powodowi oraz jego córce, że aby móc ten kredyt uzyskać, małżonkowie K. muszą sprzedać mieszkanie, aby kredytobiorca mógł wziąć kredyt hipoteczny pod jego „zastaw”. Rata kredytu miała wynosić ok. 900 zł. Następnie M. T. za względu na posiadane znajomości w ciągu 6 miesięcy miał załatwić przepisanie ww. kredytu na powoda i jego żonę. Powód po przedstawieniu przez M. T. sytuacji, zaakceptował ww. propozycję.

M. T. przekonywał, że J. i H. K. (1) nie „stracą” mieszkania. Zapewniał, że po przejęciu przez nich kredytu mieszkanie zostanie z powrotem na nich przepisane.

Po kilku dniach do powoda i B. F. zadzwonił M. T., który powiedział, że poszukał osobę, która dla nich zaciągnie kredyt w wysokości 230.000 zł. Oznajmił również, że z tego kredytu w pierwszej kolejności należałoby spłacić kartę kredytową pozwanego w wysokości 5.000 zł. M. T. wytłumaczył powodowi i ich córce, że musi być zaciągnięty większy kredyt, z uwagi na dodatkowe koszty, tj. jego prowizję oraz koszty notarialne. Powód po konsultacji z córką zaakceptował propozycję M. T..

J. K. i B. F. nie poinformowali H. K. (1) o szczegółach transakcji.

**Dowód:** akt oskarżenia (k. 299-562), protokół przesłuchania J. K. w postępowaniu przygotowawczym w sprawie XVI K 196/14 (k. 564-571), protokół przesłuchania H. K. (1) w postępowaniu przygotowawczym w sprawie XVI K 196/14 (k. 572-575), protokół przesłuchania świadka B. F. w postępowaniu przygotowawczym w sprawie XVI K 196/14 (k. 605-608), zeznania świadka B. F. (k.280-284), częściowo zeznania świadka M. T. (k. 294-296), częściowo zeznania powoda (k. 248-249 w zw. z k. 619-622).

W dniu 13 maja 2008 r. pozwani w Banku (...) S.A. z siedzibą w K. zaciągnęli kredyt hipoteczny na kwotę 232.000,00 zł. Kredyt był przeznaczony na zakup na rynku wtórnym spółdzielczego własnościowego prawa do nieruchomości położonej w miejscowości K., Osiedle (...) lokal nr (...) oraz finansowanie kosztów transakcji.

R. i K. K. (1) nie zawierali umowy pośrednictwa kupna mieszkania z J. S. (1). J. S. (1) nie posiadał licencji zawodowej w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.

J. i H. K. (1) nie uczestniczyli w procesie zawarcia umowy kredytu oraz nie otrzymali dokumentów dotyczących ww. kredytu. W uzyskaniu kredytu hipotecznego na rzecz pozwanych pośredniczył J. S. (1).

**Dowód:** umowa kredytu hipotecznego nr (...) - (...) z dnia 13 maja 2008 r. wraz z załącznikami (k. 168-177), pismo z dnia 21 stycznia 2015 r. z Ministerstwa Infrastruktury i (...) Departament Gospodarki Nieruchomościami (k. 266), zeznania świadka B. F. (k.280-284), częściowo zeznania świadka J. S. (1) (k. 294), częściowo zeznania pozwanego (k. 249-250 w zw. z k. 623-625).

Po załatwieniu kredytu bankowego, M. T. zadzwonił do powodów i przekazał, im że mają stawić się w Kancelarii Notarialnej V. D. w P. przy ul. (...), celem podpisania dokumentów dotyczących „fikcyjnej” sprzedaży mieszkania w związku z kredytem bankowym. Przed zawarciem transakcji powód spotkał się z J. S. (1) na Osiedlu (...) w P..

W dniu 15 maja 2008 r. w Kancelarii Notarialnej u notariusz V. D. zjawili się: J. i H. K. (1), B. F., J. S. (1) (w imieniu M. T.), notariusz V. D. oraz pozwani R. i K. K. (1). Małżonkowie K. wraz z córką po raz pierwszy na spotkaniu u notariusza widzieli pozwanych.

Notariusz V. D. odczytała obecnym treść przygotowanego wcześniej aktu notarialnego, nie wyjaśniając zapisów umowy. Cena za lokal była ustalona w akcie notarialnym. Wcześniej nie ustalano wartości nieruchomości. Gdy H. K. (1) usłyszała, że z aktu notarialnego wynika, iż sprzedaje mieszkanie powzięła wątpliwości. Wówczas J. S. (1) wraz z notariuszem V. D. zaczęli ją jednak zapewniać, że akt notarialny jest tylko formalną kwestią – jest „na papierze”, a sprzedaż „tymczasowa”, po to, aby małżonkowie K. mogli otrzymać kredyt, a mieszkanie miało do nich wrócić z powrotem po ok. 6 miesiącach. J. i H. K. (1) uzyskali zapewnienie od J. S. (1) oraz od V. D., że mogą nadal w mieszkaniu mieszkać i ponosić jak dotychczas koszty związane ze wszystkimi mediami. Pozwani nie potwierdzali powyższych kwestii, ale też nie protestowali. H. K. (1) po wyjaśnieniach ww. osób zgodziła się przystąpić do transakcji.

W dniu 15 maja 2008 r. przed notariuszem V. D. została zawarta w formie aktu notarialnego umowa sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego w K. ma Osiedlu (...) (Rep. A. nr 4267/2008). Małżonkowie J. i H. K. (1) sprzedali małżonkom R. i K. K. (1) własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego numer (...) na Osiedlu (...) w K..

W § 3 ww. aktu notarialnego strony oświadczyły, że cenę sprzedaży uzgodniły na kwotę 245.000,00 zł. Sprzedający potwierdzili, że kupujący zapłacili na poczet ceny kwotę 25.000 zł i pokwitowali jej odbiór. Kupujący zobowiązali się

zapłacić resztę ceny sprzedaży w kwocie 220.000,00 zł z kredytu bankowego najpóźniej do dnia piątego czerwca 2008 r. w następujących terminach:

- 49.460,00 zł przelewem na rachunek bankowy nr (...) tytułem spłaty kredytu,
- 170.540,00 zł przelewem na rachunek bankowy powódki nr (...).

Pozwani małżonkowie R. i K. K. (1) przedłożyli do aktu notarialnego oświadczenie Banku (...) S.A. z siedzibą w K. z dnia 15 maja 2008 r. stwierdzające, że został udzielony w dniu 13 maja 2008 r. kredyt na zakup na rynku wtórnym spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, będącego własnością powodów oraz finansowanie kosztów transakcji w wysokości 232.000,00 zł. Zabezpieczeniem spłaty wiarygodności Banku z tytułu kredytu była hipoteka zwykła w wysokości 232.000,00 zł.

Powodowie podczas spotkania w Kancelarii Notarialnej w dniu 15 maja 2008 r. nie otrzymali od pozwanych żadnych pieniędzy, w szczególności w gotówce kwoty 25.00 zł.

Przed zawarciem aktu notarialnego pozwani nie byli na oględzinach mieszkania powodów. Pozwani nie informowali powodów o powodach rzekomego zakupu mieszkania. Pośrednik nieruchomości również nie był zobaczył mieszkania powodów.

**Dowód:** akt notarialny z dnia 15 maja 2008 r. Rep. A nr 4267/2008 (k. 9-12), akt oskarżenia (k. 299-562), protokół przesłuchania J. K. w postępowaniu przygotowawczym w sprawie XVI K 196/14 (k. 564-571), protokół przesłuchania H. K. (1) w postępowaniu przygotowawczym w sprawie XVI K 196/14 (k. 572-575), protokół przesłuchania K. K. (1) w postępowaniu przygotowawczym w sprawie XVI K 196/14 (k. 597-600), protokół przesłuchania świadka B. F. w postępowaniu przygotowawczym w sprawie XVI K 196/14 (k. 605-608), zeznania świadka B. F. (k.280-284), częściowo zeznania świadka V. D. (k. 293), częściowo zeznania świadka J. S. (1) (k. 294), częściowo zeznania świadka M. T. (k. 294-296), częściowo zeznania powoda (k.248-249 w zw. z k. 619-622), częściowo zeznania pozwanego (k. 249-250 w zw. z k. 623-625).

W dniu 19 maja 2008 r. pozwani przelali z własnego rachunku bankowego na rachunek bankowy powódki kwotę 170.540.00 zł.

W dniu 21 maja 2008 r. powód z rachunku bankowego nr (...) wypłacił kwotę 165.000,00 zł.

Z B. F. kontaktował się M. T., który poinformował ją o sposobie przekazania mu pieniędzy. M. T. chciał, aby pieniądze wypłacić z rachunku bankowego i wpłacić je na jego konto. M. T. nie chciał, aby transakcji dokonać bezpośrednio z rachunku bankowego małżonków K., tylko za pośrednictwem B. F.. W dniu (...) córka powodów B. F. z uzyskanych od pozwanych środków pieniężnych wpłaciła na rachunek bankowy M. T. kwotę 62.000,00 zł tytułem pośrednictwa w uzyskaniu kredytu. M. T. był niezadowolony, że w przelewie wskazano z jakiego tytułu jest to kwota.

Małżonkowie K. ponadto zapłacili M. T. prowizję w wysokości 12.000 zł, spłacili kartę kredytową pozwanego, którą zalegał w banku w wysokości 5.000 zł oraz ponieśli koszty związane ze sporządzeniem aktu notarialnego w wysokości 7.355,30 zł. Za sporządzenie aktu notarialnego zapłacił J. S. (1) z pieniędzy uzyskanych z kredytu przez małżonków K..

Powodowie z uzyskanych pieniędzy spłacili nieuregulowane zobowiązania oraz zadłużenia.

**Bezsporne, nadto dowód:** akt notarialny z dnia 15 maja 2008 r. Rep. A nr 4267/2008 (k. 9-12), potwierdzenie wypłaty środków pieniężnych z rachunku bankowego (k. 13), zestawienie operacji za okres 01.05.2008 – 31.05.2008 (k. 15), potwierdzenie przelewu z dnia 21 maja 2008 r. (k. 17 w zw. z k. 39), pismo powoda dotyczące rozliczenia transakcji sprzedaży (k. 41), potwierdzenia wykonania przelewów (k. 118-120), protokół przesłuchania J. K. w postępowaniu przygotowawczym w sprawie XVI K 196/14 (k. 564-571), protokół przesłuchania H. K. (1) w postępowaniu przygotowawczym w sprawie XVI K 196/14 (k. 572-575), protokół przesłuchania świadka B. F. w postępowaniu przygotowawczym w sprawie XVI K 196/14 (k. 605-608), zeznania świadka B. F. (k.280-284),

częściowo zeznania świadka M. T. (k. 294-296), zeznania powoda (k. 248-249 w zw. z k. 619-622), częściowo zeznania pozwanego (k. 249-250 w zw. z k. 623-625).

Pozwani zgodnie z zapisem w § 3 aktu notarialnego z dnia 15 maja 2008 r. Rep. A nr 4267/2008 przelali na rachunek bankowy znajdujący się w (...) Banku Spółdzielczym w Ł. nr (...) środki pieniężne w kwocie 49.460,00 zł tytułem spłaty kredytu, zaciągniętego przez powodów.

Na wniosek pozwanych z dnia 11 sierpnia 2008 r. doszło do wykreślenia hipoteki zwykłej w kwocie 50.000,00 zł wpisanej na rzecz Banku Spółdzielczego w Ł..

W dniu 22 września 2008 r. pozwany zwrócił się do sądu wieczystoksięgowego o wydanie kserokopii wniosku o wykreślenie hipoteki. Kserokopia powyższego wniosku została wydana w sekretariacie V Wydziału Ksiąg Wieczystych B. F. w dniu 23 września 2008 r.

**Dowód:** wniosek z dnia 11 sierpnia 2008 r. o wykreślenie hipoteki wraz z zezwoleniem (...) Banku Spółdzielczego na wykreślenie hipoteki (k. 57-59 akt księgi wieczystej nr (...)), wniosek z dnia 22 września 2008 r. o wydanie kserokopii wniosku o wykreślenie hipoteki (k. 65 akt księgi wieczystej nr (...)), upoważnienie do odbioru (k. 67 akt księgi wieczystej nr (...)).

W dniu 18 czerwca 2008 r. J. i H. K. (1), B. F. oraz pozwani spotkali się w biurze J. S. (1) w P. na Os. (...). W tym dniu pomiędzy J. i H. K. (1) oraz pozwanymi doszło do zawarcia umowy użyczenia, którą sporządził J. S. (1). Na podstawie tej umowy użyczający (K. i R. K.) oddali użytkownikom (J. i H. K. (1)) w bezpłatne używanie nieruchomości położonej w miejscowości K. Os. (...).

W § 4 ust. 1 i 2 ww. umowy wskazano, iż zwykłe koszty związane z utrzymaniem rzeczy użyczonych, tak aby zachować je w stanie nie pogorszonym pokrywają użytkownicy. Nieopłacenie dwóch kolejnych rat przez użytkowników powoduje utratę pełnomocnictwa do dysponowania nieruchomością, a także usunięcie zapisu o niemożliwości zbycia nieruchomości przez użyczających.

Po spłacie kredytu użyczający przekazają użytkownikom do ich wyłącznego użytkowania oraz przekazania prawa własności w uzgodniony przez obie strony formie użytkownikom (§ 6). Każda ze stron na podstawie § 7 umowy użyczenia mogła wypowiedzieć umowę zachowując 3 miesięczny okres wypowiedzenia po całkowitej spłacie kredytu hipotecznego.

Umowa została zawarta na czas nieokreślony (§ 5 umowy).

Małżonkowie K. płacili czynsz do Spółdzielni Mieszkaniowej oraz opłacali media i inne opłaty eksploatacyjne. Ponadto opłacali oni ubezpieczenie mieszkania, które było ubezpieczone na 470.000 zł. Wysokość ubezpieczenia sięgała rzędu 420 zł w latach 2008-2010, 360 zł w 2011 r., a 230 zł w 2012 r.

Po upływie 6 miesięcy od zawarcia umowy sprzedaży mieszkania, J. i H. K. (1) nie występowali do pozwanych na piśmie o przeniesienie własności mieszkania. Powód dzwonił do pozwanego, ale ten zbywał go twierdzeniami, że te sprawy ma załatwiać z M. T. oraz J. S. (1), a ponadto nie ma martwić się dokumentami tylko dalej płacić. Małżonkowie K. nie kontynuowali rozmów w tym zakresie, tylko płacili raty kredytu, który zaciągnęli małżonkowie K..

Po upływie pół roku od dokonania „sprzedaży mieszkania” pozwany R. K. odmówił przepisania mieszkania powrotnie na rzecz małżonków K.. J. i H. K. (1) wyrażali wolę przejęcia kredytu pozwanych oraz przeniesienia prawa własności przedmiotowej nieruchomości z powrotem na ich rzecz.

**Dowód:** umowa użyczenia z dnia 18 czerwca 2008 r. (k. 14), pismo powoda z rozliczeniem składek na ubezpieczenie mieszkania (k. 40), akt oskarżenia (k. 299-562), protokół przesłuchania J. K. w postępowaniu przygotowawczym w sprawie XVI K 196/14 (k. 564-571), protokół przesłuchania H. K. (1) w postępowaniu przygotowawczym w sprawie XVI K 196/14 (k. 572-575), protokół przesłuchania świadka B. F. w postępowaniu przygotowawczym w sprawie XVI

K 196/14 (k. 605-608), zeznania świadka B. F. (k.280-284), zeznania powoda (k. 619-622), częściowo zeznania pozwanego (k. 249-250 w zw. z k. 623-625).

Małżonkowie K. płacili raty kredytowe za kredyt hipoteczny, który zaciągnęli pozwani. Pierwsza rata kredytu wynosiła 883,21 zł, a kolejne po 1.686,41 zł. J. i H. K. (1) nie znali wcześniej wysokości rat, jakie mieli płacić. Harmonogram spłat kredytu na okres 6 miesięcy otrzymali w dniu 18 czerwca 2008 r. Za miesiąc maj 2008 r. ratę kredytu zapłacili pozwani i powód im to zwrócił w czerwcu 2008 r., a za czerwiec 2008 r. płacili już małżonkowie K.. Kolejne kwoty rat kredytu były na bieżąco przekazywane przez pozwanych. Pozwani nie udostępnili powodom umowy kredytu.

Małżonkowie raty kredytu płacili na rachunek bankowy nr (...), a także nr (...) oraz nr (...). Od maja do grudnia 2008 r. powodowie tytułem rat kredytu zapłacili 12.797 zł. W 2009 r. łącznie wpłacili na kredyt 16.254 zł, a w 2010 r. zapłacili 14.072 zł. W 2011 r. wysokość rat kredytu wahała się w granicach od 1.176,21 zł od 1.290 zł. W 2011 i 2012 r. powodowie byli w gorszej sytuacji materialnej i przekazywali na kredyt nawet drobne sumy od 100 zł do 500 zł miesięcznie. W tytule przelewu powodowie wpisywali m.in.: „wplata”, „wplata na raty”, „wplata raty”, „spłata raty”, „spłata kredytu” bądź „wplata na kredyt hipoteczny”. Ponadto małżonkowie K. przelewali na konto pozwanych środki pieniężne na prowadzenie konta w wysokości od 50-60 zł (jedna wpłata rocznie).

W spłacie kredytu pomagała powodom ich córka B. F..

**Dowód:** harmonogram spłaty (k. 16 w zw. z k. 37), pismo powodów dot. spłacania w 2011 r. kredytu (k. 43), potwierdzenia – dowody wpłat za okres od maja 2008 r. do grudnia 2012 r. (k. 44-61, 63-70, 72-83, 85-97, 99-114, 178-214), pismo dot. spłacania kredytu w 2008 r. (k. 62), pismo dot. spłacania kredytu w 2009 r. (k. 71), pismo dot. spłacania kredytu w 2010 r. (k. 84), pismo dot. spłacania kredytu w 2012 r. (k. 98), protokół przesłuchania J. K. w postępowaniu przygotowawczym w sprawie XVI K 196/14 (k. 564-571), protokół przesłuchania H. K. (1) w postępowaniu przygotowawczym w sprawie XVI K 196/14 (k. 572-575), protokół przesłuchania świadka B. F. w postępowaniu przygotowawczym w sprawie XVI K 196/14 (k. 605-608), zeznania świadka B. F. (k.280-284), zeznania powoda (k. 248-249 w zw. z k. 619-622).

W związku z tym, że powstały zaległości w zapłacie przez J. i H. K. (1) pełnych rat kredytu, pozwany zaczął dzwonić do nich z prośbą o zapłatę, co nie nastąpiło. Wówczas R. K. udał się wraz z kolegą do mieszkania zajmowanego przez J. i H. K. (1) ze sporządzonym już pismem. W piśmie tym, z dnia 11 września 2011 r. zatytułowanym (...) J. i H. K. (1) oświadczyli, iż do dnia 21 września 2011 r. zobowiązują się oddać pieniądze w kwocie 3.319,00 zł, wynikające z tytułu zaległego czynszu za wynajem mieszkania znajdującego się w K., na Osiedlu (...), a także zobowiązali się do opłacenia czynszu w terminie. W oświadczeniu wskazali, że nieuiszczenie czynszu w terminie do dnia 21 września 2011 r. będzie się wiązało z opuszczeniem wynajmowanego mieszkania w terminie 3 dni od wskazanej powyżej daty. Małżonkowie K. oświadczyli również, że mieszkanie znajdujące się w K. na Osiedlu (...) jest własnością K. i R. K.. Oświadczenia zostały przedłożone powodom przez pozwanego R. K.. Małżonkowie K. nie czytali oświadczenia, tylko je podpisali. Do podpisania oświadczenia doszło w sytuacji, gdy pozwany wraz z G. Z. chcieli wymienić zamki w drzwiach, z uwagi na zaleganie z zapłatą należności. Po podpisaniu oświadczenia przez małżonków K., pozwany odstąpił od wymiany zamków.

J. i H. K. (1) starali się w miarę swoich możliwości uiszczać raty kredytowe. Jednakże nie podolali ciężarowi finansowemu i w 2012 r. ponownie mieli opóźnienia w zapłacie rat.

Pismami z dnia 20 listopada 2012 r. pozwani, reprezentowani przez profesjonalnego pełnomocnika, wezwali powodów do zapłaty kwoty 5.248,71 zł z tytułu „zaległości wynikających z nieopłaconego czynszu za najem nieruchomości w K.”. Powyższa kwota – zgodnie z treścią pisma – miała wynikać z nieopłaconego czynszu za miesiące od czerwca 2011 r. do sierpnia 2011 r. oraz od września 2012 r. do listopada 2012 r. Wezwania do zapłaty powodowie odebrali w dniu 3 grudnia 2012 r. Nie uregulowani zaległości wynikających z wezwania do zapłaty.

J. i H. K. (1) zakończyli spłacać raty kredytu zaciągniętego przez pozwanych w grudniu 2012 r. W regulowaniu rat kredytowych pomagała powodom ich córka B. F.. Małżonkowie K., po tym jak zorientowali się, że zostali oszukani,



przestali spłacać kredyt. Powód rozmawiał z M. T., ale ten zaprzeczył, aby doszło do oszukania ww. małżonków i nie chciał z nim już więcej rozmawiać.

Pismem z dnia 18 stycznia 2012 r., wysłanym do małżonków K. w dniu 21 stycznia 2013 r., pozwani reprezentowani przez pełnomocnika wypowiedzieli umowę „najmu lokalu mieszkalnego” za jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia ze skutkiem na dzień 28 lutego 2013 r. Ponadto wezwali małżonków do opuszczenia, opróżnienia i wydania lokalu mieszkalnego oraz uregulowania zaległości wynikających z umowy najmu.

Pomiędzy stronami toczy się postępowanie o eksmisję, jednakże sprawa została zawieszona.

**Dowód:** oświadczenie powodów z dnia 11 września 2011 r. (k. 215), wezwanie do zapłaty z dnia 20 listopada 2012 r. wraz z dowodem nadania i odbioru (k. 216-218), wypowiedzenie umowy najmu lokalu wraz z dowodem nadania i odbioru (k. 219-220), protokół przesłuchania J. K. w postępowaniu przygotowawczym w sprawie XVI K 196/14 (k. 564-571), protokół przesłuchania świadka B. F. w postępowaniu przygotowawczym w sprawie XVI K 196/14 (k. 605-608), zeznania świadka B. F. (k.280-284), częściowo zeznania świadka G. Z. (k. 293), zeznania powoda na rozprawie w dniu 16 grudnia 2014 r. w zw. z zeznaniami na rozprawie w dniu 2 lipca 2015 r.(k. 248-249 w zw. z k. 619-622) oraz na rozprawie w dniu 26 października 2017 r. (e-protokół k. 703, 704), częściowo zeznania pozwanego (k. 249-250 w zw. z k. 623-625).

W 2011 r. powód J. K. powziął wiadomość, że mógł paść ofiarą oszustwa ze strony M. T. oraz J. S. (1). Powód dowiedział się, o „aferze mieszkaniowej” z udziałem m.in. M. T., J. S. (1) i V. D. m.in. z prasy – (...).

Wobec M. T., J. S. (1) i V. D. było prowadzone przez Komendę Wojewódzką Policji w P. śledztwo pod sygn. RSD 83/10 VI Ds. 76/10.

M. T. został oskarżony o to, że w dniu 15 maja 2008 r. w P. działając jako prowadzący i reprezentant firmy zajmującej się pośrednictwem kupna – sprzedaży nieruchomości oraz udzielaniem pożyczek i kredytów hipotecznych wspólnie i w porozumieniu z V. D. i J. S. (1) w celu osiągnięcia korzyści majątkowej, czyniąc sobie z tego stałe źródło dochodu, doprowadził J. K. i H. K. (1) do niekorzystnego rozporządzenia własnym mieniem w postaci własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego numer (...) w budynku numer (...) na Osiedlu (...) w K., składającego się z dwóch pokoi, kuchni, przedpokoju, łazienki o pow. użytkowej 52,40 m<sup>2</sup>, dla którego Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P. Wydział V Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą pod oznaczeniem KW numer (...) w ten sposób, że wyzyskując niezdolność J. K. i H. K. (1) do należytego pojmowania przedsiębranego działania oraz wprowadzając w błąd, poprzez zapewnienie, że nieruchomość będzie jedynie przedmiotem zabezpieczenia, pod pozorem udzielenia pomocy w uzyskaniu kredytu w kwocie 220.000 zł nakłonił ich do podpisania aktu notarialnego z dnia 15 maja 2008 r., repertorium A. numer (...) będącego umową sprzedaży, przenoszącą własność tej nieruchomości na ustalone osoby za kwotę 245.000 zł oraz potwierdzenia w tym akcie przyjęcia całości należności, z czego ustalone osoby przekazy im kwotę w wysokości 220.000 zł, z której pobrał dla siebie kwotę 62.000 zł tytułem nienależnej mu prowizji, zapewniając, że umowa sprzedaży jest umową pozorną, sporządzoną jedynie dla potrzeb finansowych J. K. i H. K. (1) i w rzeczywistości ma charakter udzielonej in pożyczki, czym działał na szkodę J. K. i H. K. (1) w kwocie co najmniej 99.000 zł stanowiącej kwotę nienależnie pobranej prowizji oraz różnicę pomiędzy rzeczywistą wartością rynkową nieruchomości, a kwotą faktycznie wręczoną, tj. o czyn z art. 286 § 1 k.k. w zw. z art. 65 § 1 k.k.

W latach 2012-2013 małżonkowie K. byli kilka razy u M. T. wyjaśniać sytuację, ale bez żadnych rezultatów.

**Dowód:** wydruki z gazety (...) (k. 156-159), akt oskarżenia (k. 299-562), protokół przesłuchania J. K. w postępowaniu przygotowawczym w sprawie XVI K 196/14 (k. 564-571), protokół przesłuchania H. K. (1) w postępowaniu przygotowawczym w sprawie XVI K 196/14 (k. 572-575), zeznania świadka B. F. (k.280-284), częściowo zeznania świadka M. T. (k. 294-296), zeznania powoda (k. 248-249 w zw. z k. 619-622).

W dniu 20 lipca 2015 r. zmarła powódka H. K. (1). Zmarła pozostawiła po sobie dwójkę dorosłych dzieci B. F. oraz P. K. (1), którzy w akcie notarialnym z dnia 20 sierpnia 2015 r. sporządzonym przed notariuszem W. R.. A nr (...) odrzucili spadek.

B. F. jest matką pełnoletniego syna R. F. oraz niepełnoletnich córek: L. F., N. F. i małoletniego syna G. F.. B. F. pozostaje w związku małżeńskim z R. F.. P. K. (1) jest ojcem pełnoletniej córki P. K. (2) i dwóch małoletnich córek W. K. (1) oraz W. K. (2). P. K. (1) oraz M. C. nie pozostają w związku małżeńskim.

Wnuk powódki R. F. odrzucił spadek po H. K. (1) na podstawie protokołu oświadczenia o odrzuceniu spadku sporządzonego w dniu 30 grudnia 2015 r. w formie aktu notarialnego przed notariuszem H. R.. A nr (...).

W. P. K. (2) odrzuciła spadek po H. K. (1) podczas posiedzenia Sądu Rejonowego Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu Wydział I Cywilny w dniu 10 maja 2016 r. w sprawie o sygn. akt I Ns 432/166.

Powód J. K. nie odrzucił spadku po zmarłej żonie H. K. (1). Nie toczyło się postępowanie o stwierdzenie nabycia spadku po H. K. (1). Żaden ze spadkobierców nie zrzekał się dziedziczenia oraz nie toczyło się postępowanie o uznanie za niegodnego dziedziczenia.

**Bezsporne, nadto dowód:** kserokopia aktu zgonu (k. 631), akt notarialny z dnia 20 sierpnia 2015 r. Rep. A nr 8154/2015 (k. 648-651), protokół z dnia 10 maja 2016 r. sporządzony przed Sądem Rejonowym w Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu w sprawie o sygn. akt I Ns 432/16 (k. 671-672), akt notarialny z dnia 30 grudnia 2015 r. Rep. A nr 3545/2015 (k. 673-676), odpisy aktów urodzenia W. K. (1), W. K. (2), G. F., L. F., N. F. (k. 682-684), skrócony odpis aktu małżeństwa (k. 685), zeznania powoda na rozprawie w dniu 26 października 2017 r. (e-protokół k. 703, 704).

Po śmierci H. K. (1), powód sam zamieszkiwał w K., w mieszkaniu położonym na Osiedlu (...).

Pismem z dnia 30 maja 2016 r. pozwani za pośrednictwem ich pełnomocnika wezwali J. K. do zapłaty kwoty 9.000 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu w okresie od września 2015 r. do maja 2016 r. Jako miesięczny czynsz pozwani wskazali kwotę 1.000 zł.

Pozwem z dnia 2 września 2016 r. R. i K. K. (1) wnieśli do Sądu Rejonowego Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu Wydział I Cywilny o zasądzenie od J. K. kwoty 9.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości położonej w K., Osiedle (...) w okresie od września 2015 r. do maja 2016 r.

Prawomocnym nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 28 listopada 2016 r. Referendarz sądowy w Wydziale I Cywilnym Sądu Rejonowego Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu w sprawie I Nc 4022/16 orzekł zgodnie z żądaniem małżonków K..

Postanowieniem z dnia 6 listopada 2017 r. Referendarz sądowy w Wydziale I Cywilnym Sądu Rejonowego Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu w sprawie I Nc 4022/16 oddalił wniosek J. K. o przywrócenie terminu do wniesienia sprzeciwu oraz odrzucił sprzeciw J. K. od nakazu zapłaty z dnia 28 listopada 2016 r.

W związku w wydanym nakazem zapłaty, powód nie płacił zasądzonych należności. Wobec powyższego pozwany wszczął egzekucję komorniczą.

**Dowód:** dokumenty znajdujące się w aktach sprawy Sądu Rejonowego Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu w sprawie o sygn. akt I Nc 4022/16, w szczególności: pozw z dnia 2 września 2016 r. (k. 2-3 akt sprawy I Nc 4022/16), wezwanie do zapłaty z dnia 30 maja 2016 r. wraz z potwierdzeniem doręczenia (k. 14 akt sprawy I Nc 4022/16), nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 28 listopada 2016 r. (k. 15 akt sprawy I Nc 4022/16), wniosek o przywrócenie terminu do złożenia sprzeciwu od nakazu zapłaty (k. 37 akt sprawy I Nc 4022/16), sprzeciw od nakazu zapłaty (k. 47-48 akt I Nc 4022/16), postanowienie z dnia 6 listopada 2016 r. k. 54-55 akt I Nc 4022/16), zeznania

powoda na rozprawie w dniu 26 października 2017 r. (e-protokół k. 703, 704), zeznania pozwanego na rozprawie w dniu 26 października 2017 r. (e-protokół k. 703-704).

**Powyższy stan faktyczny** Sąd ustalił na podstawie dokumentów zgromadzonych w aktach niniejszej sprawy, Sądu Rejonowego Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu w sprawie I Nc 4022/16, dokumentów zgromadzonych w aktach księgi wieczystej nr (...), zeznań świadków oraz stron niniejszego postępowania.

Dokumenty urzędowe i prywatne zostały uznane przez Sąd za wiarygodne albowiem nie budziły one wątpliwości co do ich autentyczności, a także ich prawdziwości żadna ze stron nie kwestionowała. W tym miejscu z uwagi na fakty, że powodowie powołują się na złożenie oświadczenia woli w akcie notarialnym pod wpływem błędu wywołanego podstępem, wymaga zaznaczenia, iż zgodnie z art. 244 § 1 k.p.c. dokumenty urzędowe, sporządzone w przepisanej formie przez powołane do tego organy władzy publicznej i inne organy państwowe w zakresie ich działania, stanowią dowód tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone. Nadto, trzeba wskazać, że w myśl art. 245 k.p.c. dokument prywatny stanowi dowód tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie. Natomiast czynności notarialne, dokonane przez notariusza zgodnie z prawem, w świetle art. 2 § 2 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 1796 ze zm.) mają charakter dokumentu urzędowego. Należy jednocześnie podkreślić, że w świetle art. 247 k.p.c. 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. W doktrynie i judykaturze przyjmuje się, że osnowę dokumentu stanowi treść oświadczeń woli. Dowodzenie zatem, że zostały złożone oświadczenia woli sprzeczne z treścią dokumentu, stanowi dowód przeciwko osnowie dokumentu. Z kolei to, że dokument jest niekompletny i złożono oświadczenie woli, którego dokument nie zawiera, kwalifikuje się jako dowód ponad osnowę dokumentu. Dowodami tymi nie mogłyby więc żadna ze stron dowodzić, że danego oświadczenia nie złożyła albo że złożone przez nią oświadczenie miało inną treść (szerszą, węższą lub odmienną). Kwestia natomiast, czy to, co strona oświadczyła w dokumencie, jest prawdą, stanowi zagadnienie, którego art. 247 k.p.c. w ogóle nie dotyczy (por. Małgorzata Sieńko. Komentarz do art. 247 Kodeksu postępowania cywilnego. Manowska Małgorzata (red.), Adamczuk Andrzej, Prus Piotr, Radwan Marcin, Sieńko Małgorzata, Stefańska Ewa. Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. LexisNexis, 2013 r. Lex nr 223292; a także orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 9 czerwca 1962 r., sygn. akt IV CR 758/61, Lex nr 105879 i wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 listopada 2001 r., sygn. akt II CKN 500/99, Lex nr 1169296). Ograniczenia przewidziane w art. 247 nie dotyczą kwestii prawdziwości (autentyczności) dokumentu (por. art. 252 i 253 kpc). Dowód bowiem w tych wypadkach kieruje się nie przeciwko osnowie dokumentu, lecz przeciwko samemu dokumentowi jako środkowi dowodowemu (por. także K. Knoppek, Dokument w procesie cywilnym, Poznań 1993, s. 67 i n.). Artykuł 247 k.p.c. nie wyklucza prowadzenia dowodów zmierzających do wykładni zawartych w dokumencie oświadczeń woli (por. np. orzeczenie SN z dnia 18 września 1951 r., C 112/51, OSN 1952, nr III, poz. 70; orzeczenie SN z dnia 6 listopada 1957 r., 4 CR 1145/56, RPE 1958, nr 3; wyrok SN z dnia 28 kwietnia 1998 r., II CKN 724/97, LEX nr 1633889).

Oceniając oświadczenie z dnia 11 września 2011 r. (k. 215) Sąd miał na uwadze, że jest to dokument prywatny w świetle art. 245 k.p.c. Dowód ten okazał się jednak niewiarygodny w zakresie w jakim miał potwierdzać, że po sprzedaży lokalu doszło między małżonkami K. a małżonkami K. do zawarcia umowy najmu spornego lokalu. Powodowie nie kwestionowali tego, że taki dokument powstał. Powód przyznał również, że podpisał z żoną ten dokument. Nie można jednak – w świetle pozostałego, a uznanego przez Sąd jako wiarygodny materiału dowodowego - uznać, że wskazana w treści dokumentu „zaległość” w rzeczywistości dotyczyła zaległego czynszu, a tym samym aby między stronami umowy sprzedaży doszło do zawarcia umowy najmu lokalu. Jak wynika bowiem ze zgromadzonego materiału dowodowego, małżonkowie K. – zgodnie z umową ustną - w zamian za to, że pozwani zawarli w swoim imieniu zawarli umowę o kredyt, a środki z tego kredytu przekazali małżonkom K. w formie zapłaty ceny za lokal, spłacali za pozwanych raty tego kredytu. Zatem oświadczenie wiedzy małżonków K. zawarte w tym dokumencie nie było zgodne z prawdą. Ponadto z zeznań powoda i pozwanego wynika, że małżonkowie K. podpisali oświadczenie z dnia 11 września 2011 r. na prośbę pozwanego R. K., który przywiózł powodom do podpisania ten dokument. Tym samym małżonkowie J. i H. K. (1) nie

mieli żadnego wpływu na faktyczną treść dokumentu, tylko podpisali pismo, pomimo, iż wcześniej nie zapoznali się z jego treścią. Prawdziwość zeznań powoda w tym zakresie nie budziła wątpliwości Sądu, gdyż doświadczenie życiowe, jak i zawodowe Sądu wskazuje, że często w praktyce ludzie podpisują dokumenty, nie znając znaczenia oświadczenia woli czy wiedzy złożonego w tym dokumencie, jak również podpisują, jak miało to miejsce w niniejszej sprawie, na prośbę osób trzecich, bez czytania. W niniejszej sprawie dodatkowo istotne są okoliczności w jakich małżonkowie K. złożyli swoje podpisy, a to wobec zagrożenia im przez pozwanego, że dokona wymiany zamków w mieszkaniu, a przybył on wtedy ze swoim kolegą ślusarzem.

W treści oświadczenia wskazano też, że mieszkanie w K. jest własnością K. i R. K.. Zamieszczenie takiego stwierdzenia w omawianym oświadczeniu – niewątpliwie prawdziwego (wynika z faktu, iż zgodnie z aktem notarialnym z dnia 15 maja 2008 r. pozwani byli właścicielami mieszkania w K., położonego na Osiedlu (...)) – z pewnością było intencjonalne ze strony pozwanych. W ocenie zaś Sądu, chodziło o to, aby uzyskać bezpośrednio od małżonków K. ich oświadczenie – przyznanie faktu, że pozwani są właścicielami lokalu, a tym samym – w domniemaniu – że umowa z 15 maja 2008r. – w ocenie małżonków K. - nie była umową pozorną. Zawarcie bowiem takiego oświadczenia w dokumencie prywatnym nie ma bowiem żadnej mocy prawnej. Mogło ono stanowić jedynie oświadczenie wiedzy zbywców lokalu.

Oceniając ww. dokument jako dowód niewiarygodny w zakresie w jakim ma on potwierdzać istnienie stosunku najmu między zbywcami a nabywcami spornego lokalu, przede wszystkim wskazać trzeba, że z wiarygodnych dowodów, w szczególności dokumentu z dnia 18 czerwca 2008r. (k. 14) wynika, że w tej dacie doszło między małżonkami K. a pozwanymi do zawarcia umowy użyczenia lokalu położonego na Os. (...) w K.. Umowa ta została podpisana w krótkim czasie po zawarciu umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego tj. w czerwcu 2008r. (w przeciwieństwie do oświadczenia z 11 września 2011r.) i odzwierciedla rzeczywistą wolę stron. Zgodnie zaś z treścią umowy, jak i faktycznym stanem rzeczy, J. i H. K. (1), jako biorący lokal w użyczenie, mieli ponosić zwykłe koszty użyczenia rzeczy i zachować lokal w stanie niepogorszonym, co odpowiada dyspozycji art. 713 zd. 1 oraz art. 718 § 1 kodeksu cywilnego. W żadnym zaś paragrafie umowy użyczenia z dnia 18 czerwca 2008r. nie ma mowy o zapłacie czynszu czy w ogóle o tym, aby strony umowy miały łączyć stosunek najmu. Nie jest taką regulacją § 4 ust. 2 umowy użyczenia, zgodnie z którym „nieopłacenia dwóch kolejnych rat przez Użytkowników powoduje utratę pełnomocnictwa do dysponowania nieruchomością a także usunięcie zapisu o niemożliwości zbycia nieruchomości przez Użyczących”. Pomijając kwestię ogólnikowości i pewnej niezborności tej regulacji, ocenić trzeba, że jest ona częściowo nieadekwatna do stanu faktycznego sprawy tj. w zakresie w jakim przewiduje „utratę pełnomocnictwa do dysponowania nieruchomością a także usunięcie zapisu o niemożliwości zbycia nieruchomości” (być może J. S. (1) wykorzystywał tę umowę również w przypadku umów z innymi osobami zbywającymi lokale), gdyż w akcie notarialnym z 15 maja 2008r. nie zawarto adekwatnych postanowień (tj. pełnomocnictwa do zbycia nieruchomości – gdyż strony zawarły umowę sprzedaży czy też zakazu zbycia nieruchomości przez pozwanych). Wskazując zaś na ewentualne skutki „nieopłacenia rat” z pewnością nie odnosi się do ewentualnej zapłaty czynszu (nie płaci się go w ratach), ale do rat kredytu (zaciągniętego przez pozwanych), które mieli uiszczać małżonkowie K.. Paragraf ten może zaś odnosić się ewentualnie do ustnych uzgodnień stron umowy zbycia lokalu, zgodnie z którymi dopóki małżonkowie K. uiszczali raty kredytu pozwanych, to małżonkowie K. zobowiązali się do niezbywania lokalu na rzecz osób trzecich, tak aby możliwe było zwrotne przeniesienie własności lokalu na rzecz J. i H. K. (1). Co więcej, § 6 ww. umowy w ocenie Sądu, stanowi potwierdzenie zeznań powoda i świadka B. F., że miało dojść do zwrotnego przeniesienia prawa własności przez pozwanych na rzecz małżonków K..

Nie przyczynił się do rozstrzygnięcia niniejszej sprawy dokument przedłożony przez pozwanych w postaci rzekomych wiadomości sms-owych pomiędzy B. F. a R. K. (k. 143-144). W pierwszej kolejności należy podkreślić, iż treść rozmowy została zapisana na zwykłej kartce papieru, a zatem nie może stanowić dowodu na fakt dokonania takiej korespondencji. Wątpliwości Sądu nasuwa fakt, że pozwany nie przedstawił chociażby fotokopii wiadomości sms czy też screen-ów. Okoliczność, że pozwany deklaruje, iż na terminie rozprawy może okazać telefon, celem dokonania jego oględzin nie potwierdza wiarygodności i rzetelności przedstawionego dokumentu. Należy mieć na uwadze, że istnieje możliwość manipulacji wiadomościami sms-owymi. Poza tym okoliczność, jaka miała być wykazana

za pośrednictwem tego dowodu nie ma znaczenia w niniejszej sprawie. Dodatkowo wskazać należy, że w ww. korespondencji nie ma mowy o zapłacie czynszu, a o „ratach” – czyli ratach kredytu.

Zeznaniom świadków J. S. (1), M. T., V. D. oraz G. Z. Sąd dał wiarę tylko w części. Świadkowie zeznawali na okoliczności związane z zawarciem umowy użyczenia mieszkania, jej wykonywaniem, okoliczności dotyczącej zawarcia aktu notarialnego oraz okoliczności dotyczących wprowadzenia małżonków K. w błąd przez pozwanych co do rzeczywistej treści umowy łączącej strony.

Zeznania świadka V. D., w przeważającej mierze nie miały dużej mocy dowodowej, gdyż świadek zasłaniała się niepamięcią. wskazywała, że nie pamięta okoliczności zawarcia spornej umowy, w szczególności kto był przy niej obecny. Zeznania te należało ocenić z dużą ostrożnością, gdyż świadek jest jedną z osób oskarżonych w tzw. „aferze gruntowe”. V. D. potwierdziła jednak, zgodnie z zeznaniami świadka M. T., że zarówno on, jak i J. S. (1) są klientami jej kancelarii notarialnej i że prowadzili oni wspólnie działalność. W związku z treścią tych dowodów, Sąd ocenił jako niewiarygodne zeznania świadka J. S. (1), że jedynie znał M. T., ale z nim nie współpracował. Świadek M. T. zeznał przeciwnie. Nadto z zeznań powoda oraz świadka B. F. wynikało, że ww. mężczyźni nie tylko znali się, ale w szerokim znaczeniu współpracowali ze sobą (jak było również w okolicznościach niniejszej sprawy).

Świadek G. Z. nie posiadał wiedzy na temat okoliczności istotnych w niniejszej sprawie. Świadek wraz z pozwany udał się do lokalu w K. w celu wymiany zamków w drzwiach mieszkania z uwagi na zażalenie z płatnością przez małżonków K.. Ostatecznie do wymiany zamków nie doszło, gdyż małżonkowie ci podpisali oświadczenie. Niemniej jednak Sąd nie dał wiary zeznaniom świadka G. Z., że nie wiedział skąd się wzięło oświadczenie podpisane przez powoda i jego żonę w ich mieszkaniu, tym bardziej, że słyszał ich rozmowę z pozwany.

Relacja świadka J. S. (1) jakoby nie uczestniczył w zawarciu umowy użyczenia były w ocenie Sądu niewiarygodne, albowiem z zeznań świadka B. F., powoda, jak i samego pozwanego wynika, że brał udział w zawarciu umowy użyczenia lokalu. Świadek w przeważającej części zeznań twierdził, że nie pamięta szczegółów transakcji pomiędzy stronami niniejszego postępowania, ale jednocześnie kojarzył pozwanego. W ocenie Sądu zeznania ww. świadka w przeważającej części nie miały istotnej mocy dowodowej, gdyż miały na celu ukrycie i zdeprecjonowanie znaczenia udziału świadka w zaistniałym procederze. Z jego zeznań wynikało wszak, że nie zajmował się (formalnie) pośrednictwem na rynku nieruchomości, a jedynie pośredniczył w pozyskaniu kredytu hipotecznego. W świetle tych zeznań całkowicie gołosłowne są zatem twierdzenia pozwanych i zeznania samego pozwanego, jakoby udał się do J. S. (1) jako pośrednika w obrocie nieruchomościami, w związku z zamiarem kupna lokalu mieszkalnego dla syna pozwanych. Z zeznań powoda, ale przede wszystkim świadka B. F. wynika, że to oni trafili do M. T. za pośrednictwem J. S. (1), a poszukiwali oni możliwości zaciągnięcia kredytu (pożyczki) w związku z brakiem zdolności kredytowej w banku. Z kolei sam M. T. zeznał, że to za jego pośrednictwem B. F. (i ewentualnie jej rodzice) poznali Państwa K., którzy z kolei wówczas trafili do niego z polecenia w poszukiwaniu nieruchomości na inwestycje. Pozwany oraz M. T. wskazywali przy tym odmienny cel, jaki – rzekomo przyświecał pozwany w związku z poszukiwaniem nieruchomości do kupna. Sąd nie dał zatem wiary pozwanemu, że to oni szukali lokalu dla syna, gdyż po pierwsze nawet nie dokonali oględzin lokalu. W tym zakresie Sąd również uznał zeznania pozwanego jako nieprawdziwe, tym bardziej, że sama pozwana, składając zeznania w postępowaniu przygotowawczym przyznała, że J. i H. K. (1) poznała dopiero podczas zawarcia aktu notarialnego (tak samo zeznali powód oraz B. F.). Gdyby bowiem pozwani szukali lokalu dla syna, to – jak wskazuje doświadczenie życiowe – z pewnością dokonali by jego oględzin i to oboje. Poza tym, gdyby faktycznie lokal ten miał być przeznaczony w przyszłości na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych ich syna, to z całą pewnością nie zawieraliby oni z powodem i jego żoną umowy, że po pewnym czasie wraz z przejęciem przez nich kredytu, czy nawet po jego spłacie poprzez wpłaty dokonywane przez małżonków K., przeniosą z powrotem prawo własności lokalu na J. i H. K. (1). Jak już wyżej wskazano, w ocenie Sądu, potwierdzeniem zeznań powoda i świadka B. F. w tym zakresie, jest treść umowy użyczenia, w której wyraźnie wskazano na taką możliwość (vide: § 6 umowy). Spornym było jedynie pod jakimi warunkami ma nastąpić to przeniesienie. Ponadto wskazać należy, że zeznania powoda oraz świadka B. F. były w tym zakresie zbieżne z ich zeznaniami złożonymi w postępowaniu przygotowawczym. Sąd dał wiarę, że – zgodnie z udzielonymi przede wszystkim przez M. T. zapewnieniami - miało to nastąpić w krótkim czasie, oczywiście pod warunkiem przejścia przez małżonków K. kredytu mieszkaniowego, o czym może świadczyć fakt, że

przy zawarciu umowy sprzedaży otrzymali oni harmonogram spłat za okres najbliższych 6 – ciu miesięcy. Jak zeznała świadek B. F. M. T. powiedział, że w ciągu 6 miesięcy – bo ma znajomości – załatwi to, że kredyt będzie przepisany na jej rodziców. Wskazać przy tym należy, że nawet jeśli wydaje się naiwne, że J. i H. K. (1), jak i ich córka uwierzyli w takie zapewnienia, to podkreślić należy, że oni – w przeciwieństwie do M. T. (ekonomisty z wykształcenia), J. S. (1) (również ekonomisty), V. D. (notariusza) – nie mieli wykształcenia wyższego, zwłaszcza prawniczego, a nadto byli w pewnym sensie w przymusowym położeniu, gdyż powód i jego żona nie mieli środków na obsługę wszystkich bieżących zobowiązań, chcieli zaciągnąć w banku kredyt o charakterze konsolidacyjnym, ale nie mieli zdolności kredytowej. Po zawarciu umowy sprzedaży byli oni nadal w trudnej sytuacji, pod presją konieczności spłaty miesięcznych rat, które miały się kształtować na poziomie 900 zł, a okazało się że – poza pierwszą – były one znacznie wyższe i nie mieli realnej możliwości, aby pertraktować z kimkolwiek dokonanie dalszych czynności prawnych.

W świetle powyższych rozważań, Sąd dał w szczególności wiarę zeznaniom powoda i świadka B. F., że świadek i jej rodzice byli zapewniani przed zawarciem umowy sprzedaży przez M. T., a w trakcie czynności przez notariusza V. D. i J. S. (1), że umowa sprzedaży jest tylko „na papierze” czy „tymczasowa”, ale tylko w tym kontekście, że sprzedaż lokalu jest konieczna dla pozyskania kredytu, ale następnie po ok. 6 miesiącach własność lokalu powróci do małżonków K.. W zeznaniach złożonych bowiem w postępowaniu przygotowawczym ww. osoby wskazały, że miały świadomość, że do sprzedaży lokalu dojdzie, a jedynie później ma nastąpić zwrotne przeniesienie własności. W niniejszej sprawie świadek B. F. również wskazała, że rozumiała, że akt dotyczy sprzedaży lokalu. Podobnie zeznał powód w postępowaniu przygotowawczym.

Za tym, że prawo do lokalu miało być zwrotnie przeniesione na małżonków K. przemawia również okoliczność, że nieracjonalnym byłoby, gdyby przenieśli oni własność lokalu na pozwanych, a jednocześnie z uzyskanej ceny musieli jednocześnie spłacać cały kredyt zaciągnięty przez pozwanych. W takiej bowiem sytuacji pozwani zostaliby właścicielami lokalu mieszkalnego, bez faktycznego poniesienia związanych z takim nabyciem kosztów: kredyt spłaciliby powód z żoną, w tym ponieśliby koszty transakcji, które zwyczajowo ponoszą kupujący, a w niniejszej sprawie wyłożył je faktycznie J. S. (2).

Sąd nie dał wiary zeznaniom świadka M. T., jakoby B. F. (córka powodów) wcześniej pożyczła od niego pieniądze zaciągała kredyty. Powyższe stoi w sprzeczności z zeznaniami świadka B. F., która stanowczo zaprzeczyła, aby zaciągała u M. T. kredyty i pożyczki. Ponadto wskazywane przez świadka okoliczności, nie mają znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Sąd również nie dał wiary twierdzeniom świadka jakoby wszystkie kwestie, poza ustaleniem ceny za lokal, ustalał z B. F.. Z wiarygodnych zeznań świadka B. F., powoda jak i dokumentów zgromadzonych w aktach niniejszej sprawy (protokołów zeznań w postępowaniu przygotowawczym) wynika, że w rozmowach uczestniczył również powód, a cenę sprzedaży lokalu w istocie narzucił M. T. poprzez wskazanie powodom kwoty kredytu jaki zaciągnęli pozwani. Zdaniem Sądu, zeznania świadka M. T. były dość ogólne, poddane autokontoli. Świadek zasłaniał się niepamięcią, przy czym nie może umknąć uwadze okoliczność, że wobec świadka jest prowadzone postępowanie karne, w związku z czym świadek nie chciał składać zeznań, które mogłyby być dla niego niekorzystne i ewentualnie przedstawiać wyjaśnień sprzecznych z tymi, które wcześniej złożył w postępowaniu przygotowawczym. Podobnie z resztą wyglądała sytuacja ze świadkiem J. S. (1). Z tego względu. Sąd podszedł ostrożnie do ich zeznań z uwagi na postępowanie karne prowadzone przeciwko świadkom.

Zeznaniom świadka B. F. (córki powodów) Sąd w całości dał wiarę, albowiem jej zeznania były spójne, logiczne, zbieżne z zeznaniami powoda, a przede wszystkim zbieżne z zeznaniami złożonymi przez B. F. w toku postępowania przygotowawczego w sprawie (...)83/10. Świadek nie pamiętała wszystkich okoliczności sprawy, co było zrozumiałe z uwagi na upływ czasu.

Zeznaniom powoda Sąd dał wiarę w całości, albowiem jego zeznania były spójne, logiczne, szczerze oraz konsekwentne, a ponadto korelowały z pozostałym zgromadzonym w niniejszej sprawie materiałem dowodowym. Zeznania powoda były zbieżne z jego zeznaniami złożonymi w toku postępowania przygotowawczego oraz jego małżonki H. K. (1). Nawet jeśli były jakieś pewne nieścisłości w jego zeznaniach, to wynikało to z tego, że powód jest osobą starszą i nie pamiętał wszystkich okoliczności. Zeznania powoda były zbieżne z zeznaniami jego córki B. F..

Zeznaniom pozwanego R. K. Sąd dał wiarę tylko w części. Jak już wyżej wskazano, Sąd nie dał wiary relacji pozwanego, jakoby pozwani kupili mieszkanie w K. dla syna. Jako niewiarygodne Sąd ocenił również zeznania, że małżonkowie K. oglądali zakupione mieszkanie przed transakcją oraz ustalali cenę nabycia. Z wiarygodnych zeznań powoda oraz ich córki wynika, że pozwani nie byli na oględzinach mieszkania. Poza tym z aktu oskarżenia w tzw. „aferze mieszkaniowej” (dowodu wspierającego ww. zeznania) nie wynika, aby pozwani wcześniej oglądali mieszkanie, tym bardziej ustalali cenę nabycia lokalu. W toku postępowania przygotowawczego K. K. (1) zeznała, iż nigdy nie była w mieszkaniu w K. oraz, że po raz pierwszy małżonków K. widziała w Kancelarii Notarialnej (k. 598-599). Z kolei R. K. w postępowaniu przygotowawczym zeznał, że był sam oglądać mieszkanie powodów w K. (k. 602). Wskazać należy, że ww. protokoły przesłuchań były wprawdzie jedynie dowodami pośrednimi, niemniej podlegały one ocenie i uwzględnieniu w kontekście pozostałych dowodów przeprowadzonych w niniejszej sprawie; tj. zeznań stron, dowodów z innych dokumentów oraz dowodów z opinii biegłego (art. 233 § 1 k.p.c.). W ocenie Sądu – poza argumentami już wcześniej wskazanymi – stwierdzić należy, że zeznania pozwanego w tej mierze są odosobnione, a na ich potwierdzenia R. K. nie przedłożył żadnych innych przekonujących dowodów. Okoliczność tę należy uznać za nieudowodnioną. (art. 232 kpc w zw. z art. 6 kc).

W świetle powyższego na aprobatę nie zasługują także zeznania, że pozwany spotkał się z małżonkami K. w ich mieszkaniu, gdzie ustalono szczegóły transakcji. Tym zeznaniom przeczą nie tylko zeznania powoda, świadka B. F., ale również wyjaśnienia składane przez strony w toku postępowania przygotowawczego.

Odnosnie zeznań pozwanego dotyczących umowy użyczenia, którą traktuje jak umowę najmu, to należy zauważyć, że niektóre zapisy umowy są niejasno sformułowane. Zarówno powód jak i pozwany odmiennie interpretowali zapisy § 4, 6 i 7 umowy użyczenia. Niemniej, w okolicznościach sprawy, Sąd ocenił, że umowa ta odzwierciedla rzeczywistą wolę stron i stanowiła umowę użyczenia, a nie najmu lokalu mieszkalnego: małżonkowie K. mieli nieodpłatnie zajmować lokal (bez czynszowo), mieli ponosić zwykłe koszty utrzymania lokalu, mieli spłacać za pozwanych raty kredytu (do całej transakcji doszło w związku z tym, że to oni potrzebowali środków pieniężnych na spłatę swoich zobowiązań, a w związku z tym, że to powód z żoną realnie spłacali kredyt po ok. 6 miesiącach M. T. miał załatwić przejęcie przez nich kredytu w banku, a pozwani mieli zwrotnie przenieść prawo do lokalu na J. i H. K. (3)), pozwani zobowiązali się, że dopóki powód z żoną będą regularnie spłacać kredyt nie sprzedadzą lokalu osobom trzecim. Za udział w ww. transakcji M. T. i pozwani mieli otrzymać pewną kwotę środków pieniężnych („prowizje”). Podkreślić należy, że pozwani twierdząc, że łączyła ich z małżonkami K. umowa najmu lokalu, nie wykazali, aby kwota rzekomego czynszu odpowiadała rynkowej wartości czynszu za taki lokal. Brak takiej korelacji, zdaniem Sądu, również świadczy o tym, że J. i H. K. (1) byli biorącymi w użyczenie, a nie najemcami lokalu.

Nieprzekonujące – w okolicznościach sprawy - okazały się zeznania pozwanego jakoby przekazał małżonkom K. kwotę 25.000 zł, o której wspomniano w akcie notarialnym z dnia 15 maja 2015 r. Faktu tego nie potwierdziła świadek V. D., wskazując, że jako notariusz nigdy nie uczestniczy w przekazywaniu pieniędzy. Z kolei z wiarygodnych zeznań powoda oraz świadka B. F. wynika, że powodowie nie otrzymali wspomnianej kwoty od pozwanych. Ich zeznania w tym zakresie są zbieżne z zeznaniami złożonymi w postępowaniu przygotowawczym.

Zeznania pozwanego odnośnie kontaktowania się z córką powodów B. F., zwłaszcza w zakresie wysyłania sms-ów dotyczących płatności czynszu, były gołosłowne, nie poparte materiałem dowodowym (art. 6 k.c. w zw. z art. 232 k.p.c.), a z drugiej strony miały drugorzędne znaczenie w niniejszej sprawie.

Pozwany zaprzeczył, aby znał się wcześniej z M. T., niemniej jednak z zeznań świadka B. F. wynika, że M. T. bardzo dobrze znał R. K. (k. 284). Ponadto sam M. T. zeznał, że to poprzez niego B. F. i możliwie też małżonkowie K. poznali pozwanych.

Twierdzenia pozwanego, iż powodowie nigdy nie wyrażali woli przejęcia kredytu, powrotu mieszkania do powodów po pół roku od zawarcia umowy sprzedaży czy też powód nie żądał umowy kredytowej oraz harmonogramu spłaty kredytu okazały się nieprzekonujące, gołosłowne i niepoparte żadnym wiarygodnym materiałem dowodowym. Jak wynika z ustaleń Sądu, J. i H. K. (1) chcieli zapoznać się z umową kredytu jak również z harmonogramem spłaty

kredytu. Początkowo ich relacje z pozwanymi dobrze się układały, a potem były coraz gorsze. Z zeznań świadka B. F. oraz powoda wynika, że powodowie chcieli przejąć kredyt pozwanych oraz odzyskać nieruchomość.

W pozostałym zakresie, a więc w istocie jedynie co do okoliczności bezspornych, zeznaniom pozwanego Sąd dał wiarę albowiem były one zbieżne ze zgromadzonym materiałem dowodowym.

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

Powodowie domagali się ustalenia, że umowa sprzedaży spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...), położonego na Os. (...) w K., zawarta w dniu 15 maja 2008 r. aktem notarialnym Rep. A nr (...) przed notariuszem V. D. jest nieważna.

Powództwo zostało oparte na przepisie art. 189 k.p.c., zgodnie z którym powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny.

Decydujący dla korzystania z powództwa określonego w art. 189 k.p.c. jest interes prawny powoda, który stanowi kryterium zasadności wyboru tej formy żądania. Rolą art. 189 k.p.c. jest zapewnienie orzeczenia deklaratoryjnego, likwidującego niepewność co do stosunku prawnego (tak też Sąd Apelacyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 19 maja 2010 r., I ACa 281/10). Interes prawny występuje więc, gdy istnieje niepewność prawa lub stosunku prawnego zarówno z przyczyn faktycznych, jak i z przyczyn prawnych. Powód wnosząc powództwo z art. 189 k.p.c. zmierza zatem do osiągnięcia stanu pewności co sytuacji prawnej, w jakiej się znajduje. Uzależnienie powództwa o ustalenie od interesu prawnego należy pojmować elastycznie, z uwzględnieniem celowościowej jego wykładni, konkretnych okoliczności danej sprawy i od tego, czy w drodze innego powództwa strona może uzyskać pełną ochronę (tak wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 stycznia 2004 r., II CK 387/02).

W orzecznictwie wskazuje się, że interes prawny w rozumieniu art. 189 k.p.c. należy pojmować szeroko, jako potrzebę prawną wynikającą z sytuacji prawnej, w jakiej znajduje się powód. Interes taki może wynikać z bezpośredniego zagrożenia prawa powoda lub zmierzać do zapobieżenia temu zagrożeniu. W doktrynie i orzecznictwie utrwalony jest pogląd, że interes prawny w rozumieniu przytoczonego przepisu nie może być utożsamiany z interesem faktycznym.

Zgodnie z utrwalonym stanowiskiem doktryny oraz judykatury Sądu Najwyższego, interes prawny w rozumieniu przepisu art. 189 kpc, nie zachodzi, gdy osoba zainteresowana może w innej drodze (w innym postępowaniu) osiągnąć w pełni ochronę swoich praw, np. w procesie o świadczenie, o ukształtowanie prawa lub stosunku prawnego (por.: Komentarz do Kodeksu postępowania cywilnego, tom I, pod red. T. Erecińskiego, Warszawa 2004r., Wydawnictwo Prawnicze LexisNexis, tezy 5-8 i 11 do art. 189 kpc, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6.06.1997r., II CKN 201/97, publ. Radca Prawny z 1998r., nr 2, str. 66, wyrok Sądu Najwyższego z 5.10.2000r., II CKN 750/99, Monitor Prawniczy 2003, nr 9, str. 422, uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z 19 lutego 2003r., V CKN 1614/2000). W orzecznictwie, wskazuje się, że - w szczególności - powodowie nie mają interesu prawnego w wytaczaniu powództwa o ustalenie, jeżeli mogą wystąpić z dalej idącym powództwem o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22.11.2002r., IV CKN 1519/00, Informatyczny System Informacji Prawnej Lex nr 78333). Nie ma interesu prawnego w wytoczeniu powództwa o ustalenie osoba, której prawa zostały stwierdzone podczas innego postępowania.

Formułowane w piśmiennictwie i orzecznictwie dyrektywy interpretacyjne, mające udzielić odpowiedzi na pytanie, kiedy powód ma interes prawny w ustaleniu akcentują, że pojęcie interesu prawnego powinno być wykładane z uwzględnieniem szeroko pojmowanego dostępu do sądu w celu zapewnienia ochrony prawnej w takiej postaci, opartej jednak na istnieniu rzeczywistej potrzeby jej udzielenia (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 lutego 2003r., I CKN 58/2001). W powództwie o ustalenie istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa chodzi o rozstrzygnięcie ewentualnych wątpliwości w tym zakresie w stosunku do pozwanego, ze względu na określony stosunek prawny. Interes prawny należy rozumieć jako potrzebę wprowadzenia jasności co do konkretnego stosunku prawnego lub



prawa – w celu ochrony przed naruszeniem prawa powoda (por. Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. pod red. Andrzeja Zielińskiego, Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa 2008, str. 335).

W piśmiennictwie, jak i orzecznictwie wyrażono liczne poglądy, stanowiące odstępstwo od rygorystycznej wykładni art. 189 kpc, która zakłada zawsze brak interesu prawnego, w sytuacji, gdy strona domagająca się ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, może uzyskać ochronę prawną w innym postępowaniu. Tradycyjny bowiem pogląd w przedmiocie relacji pomiędzy powództwem o świadczenie a interesem prawnym wydaje się być zbyt kategoriyczny i należy odejść od tak rygorystycznego jego pojmowania. Należy pamiętać, że chodzi o obiektywne, a nie subiektywne pojmowanie interesu prawnego (tak: M. Jędrzejewska, Komentarz do kodeksu postępowania cywilnego. Część pierwsza. Postępowanie rozpoznawcze pod. red. T. Erecińskiego, t. I, Warszawa 2003, s. 404). Nie jest zatem istotne, czy strona uważa, że roszczenie o ustalenie jest dla niej wygodniejsze lub korzystniejsze, lecz czy jej prawne interesy uzasadniają – przykładowo - roszczenie o stwierdzenie nieważności czynności. Podkreślić należy również, iż Sąd Najwyższy dopuścił roszczenie o ustalenie obok roszczenia o świadczenie, nawet już wymagalnego (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 8.06.1998r., I KKN 636/97, OSNC 1999/1/14). W piśmiennictwie postuluje się, aby w płaszczyźnie nieważności czynności prawnej, interes w wytoczeniu powództwa o ustalenie, nie był pojmowany zbyt wąsko (tak: M. Gutowski w artykule pt. O roszczeniach: kondycyjnym, odszkodowawczym i ustaleniowym, które mogą powstać w związku z nieważnością czynności prawnej, publ. Monitor Prawniczy z 2006r., nr 14, str. 750 i n.).

W wyroku z 2 lutego 2006r. (sygn. akt II CK 395/05, Lex 192028) Sąd Najwyższy wskazał, iż interesu prawnego w żądaniu ustalenia stosunku prawnego lub prawa nie można zakwestionować, gdy ma ono znaczenie zarówno dla obecnych, jak i przyszłych (możliwych), ale obiektywnie prawdopodobnych stosunków prawnych i praw (sytuacji prawnej) podmiotu występującego z żądaniem ustalenia. Interes prawny w ustaleniu stosunku prawnego lub prawa może mieć także taki podmiot, na którego prawa lub obowiązki w jakimś zakresie - rozumianym szeroko - może wpłynąć istnienie lub nieistnienie prawa przysługującego innym podmiotom lub stosunku prawnego łączącego inne podmioty. Nie można w sposób kategoriyczny i stanowczy przyjmować braku interesu prawnego w ustaleniu w razie istnienia możliwości oparcia powództwa także na przepisie art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, jeśli powód wykazuje swój interes prawny w usunięciu stanu niepewności co do prawa poza treścią księgi wieczystej. Również w wyroku z 2 lutego 2006r. (II CK 395/2005, publ. Rzeczpospolita 2006/42, str. C4) Sąd Najwyższy stwierdził, iż jeśli przyczyna niepewności co do prawnej sytuacji powoda znajduje się poza treścią księgi, to właściwą drogą do jej usunięcia, jest powództwo z art. 189 kpc (tak też Sąd Apelacyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 11 października 2005r., I ACa 250/05, Lex nr 177020).

Powołać także należy stanowisko Sądu Najwyższego – w całej rozciągłości podzielane przez Sąd rozpoznający niniejszą sprawę – zaprezentowane w wyroku z dnia 9 września 2004r. (II CK 497/03, publ. Lex 182088), zgodnie z którym sama możliwość wytoczenia powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nie oznacza braku interesu prawnego do wniesienia powództwa o ustalenie. W uzasadnieniu ww. wyroku Sąd Najwyższy wskazał, iż nie można pominąć, że funkcja wymienionych powództw jest odmienna. Powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym pozostaje w ścisłym związku z ustrojową funkcją ksiąg wieczystych, jaką jest ujawnienie - w celu zapewnienia bezpieczeństwa obrotu - stanu prawnego nieruchomości. Powództwo oparte na art. 189 k.p.c. służy natomiast udzieleniu ochrony prawnej w procesie - przez ustalenie istnienia lub nieistnienia prawa lub stosunku prawnego - osobie, która ma interes prawny w jej uzyskaniu. Sąd Najwyższy podkreślił również, iż nie ulega wątpliwości, że pojęcie interesu prawnego - w obecnie obowiązującym porządku prawnym - powinno być interpretowane z uwzględnieniem szeroko pojmowanego dostępu do sądu w celu zapewnienia ochrony prawnej. Wynika to z obowiązujących standardów międzynarodowych i art. 45 Konstytucji (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 1 kwietnia 2004 r., II CK 125/03, niepubl.).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt rozpoznawanej sprawy, stwierdzić należy, iż powodowie mieli interes prawny w domaganiu się ustalenia nieważności czynności prawnej – umowy sprzedaży prawa do lokalu mieszkalnego z dnia 15 maja 2008r. w formie aktu notarialnego.

Powodowie wykazali, że J. i H. K. (1) przysługiwało własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, położonego w K. na Osiedlu (...), dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P. V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...). Z okoliczności sprawy wynika, że małżonkowie K. nawiązując kontakt z J. S. (1), a następnie M. T. nie mieli zamiaru wyzbycia się nieruchomości, tj. jej sprzedaży, a jedynie uzyskania kredytu. Ostatecznie zostali poinformowani, że aby pozyskać środki pieniężne (w drodze zaciągnięcia kredytu przez pozwanych) konieczne jest, aby doszło do sprzedaży prawa do lokalu mieszkalnego na ich rzecz. J. i H. K. (1) myśleli, że zawierają umowę sprzedaży mieszkania wyłącznie „na papierze, tymczasowo” w takim znaczeniu, że prawo własności zostanie na nich z powrotem przeniesione po przejęciu przez nich kredytu zaciągniętego przez pozwanych w banku, co obiecał załatwić M. T. w okresie około 6 miesięcy od zawarcia umowy sprzedaży. W tym też czasie powód i jego żona mieli spłacać raty ww. kredytu oraz używać lokal mieszkalny od pozwanych, ponosząc zwykłe koszty jego utrzymania.

Z uwagi na toczące się postępowanie przygotowawcze przeciwko M. T. i innym, małżonkowie K. powzięli wątpliwości co do rzeczywistych skutków umowy sprzedaży z dnia 15 maja 2008 r. i ich relacji prawnych z pozwanymi.

Uwzględniając, iż pozwani kwestionowali, aby zaistniały podstawy do uchylenia się przez J. i H. K. (1) od skutków prawnych złożonego przez nich oświadczenia woli, w ocenie Sądu nie budzi wątpliwości, iż powodom przysługiwał interes prawny, o którym mowa w przepisie art. 189 kpc.

W niniejszej sprawie powodowie podnieśli zarzut nieważności czynności prawnej dokonanej pod wpływem błędu (wywołanego podstępnie), a z ostrożności procesowej dokonanej dla pozorów, celem ukrycia umowy przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie.

W orzecznictwie ugruntowane jest stanowisko, że możliwość skorzystania z uprawnienia do uchylenia się od skutków prawnych wadliwego oświadczenia zależy wyłącznie od decyzji składającego to oświadczenie, a druga strona nie może przeszkodzić powstaniu skutków uchylenia, ani też zapobiec unieważnieniu czynności prawnej. Jeżeli jednak druga strona trwa przy stanowisku, że uchylenie się jest bezpodstawne, wówczas możliwe jest rozstrzygnięcie przez sąd, czy było ono uzasadnione. Rozstrzygnięcie sądu ma charakter deklaracyjny i może nastąpić zarówno w oddzielnym postępowaniu (w sprawie o stwierdzenie nieważności czynności prawnej w wyniku uchylenia się od skutków oświadczenia woli), jak i w każdym postępowaniu, w którym skuteczność oświadczenia woli ma znaczenie dla rozstrzygnięcia o zgłoszonym w nim żądaniu. Przedmiotem zaś oceny sądu jest zasadność i podstawy uchylenia się od skutków oświadczenia woli. W razie sporu sąd bada, czy spełnione zostały przesłanki błędu i czy uchylenie się od skutków oświadczenia woli nastąpiło w sposób prawem przewidziany (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 12 października 2005 r., sygn. akt III CK 48/05, Lex 191867 i powołane tam orzecznictwo).

Przechodząc do oceny czy w przedmiotowej sprawie zaistniały przesłanki do uchylenia się przez powodów od skutków prawnych złożonego oświadczenia woli należy wskazać, iż zgodnie z art. 84 § 1 k.c. w razie błędu co do treści czynności prawnej można uchylić się od skutków prawnych swego oświadczenia woli. Jeżeli jednak oświadczenie woli było złożone innej osobie, uchylenie się od jego skutków prawnych dopuszczalne jest tylko wtedy, gdy błąd został wywołany przez tę osobę, chociażby bez jej winy, albo gdy wiedziała ona o błędzie lub mogła z łatwością błąd zauważyć; ograniczenie to nie dotyczy czynności prawnej nieodpłatnej. Przy czym w myśl § 2 powołanego artykułu można powoływać się tylko na błąd uzasadniający przypuszczenie, że gdyby składający oświadczenie woli nie działał pod wpływem błędu i oceniał sprawę rozsądnie, nie złożyłby oświadczenia tej treści (błąd istotny).

W orzecznictwie zwraca się uwagę, iż błąd to niezgodne z rzeczywistością wyobrażenie o treści czynności prawnej. Kryterium istotności błędu w rozumieniu art. 84 § 2 k.c. jest zaś niezgodne z rzeczywistością wyobrażenie o treści czynności prawnej, zarówno jej podstawy faktycznej lub prawnej, jak i każdego ich elementu, które było przyczyną złożenia oświadczenia woli, przy uwzględnieniu tego, że gdyby składający oświadczenie znał treść rzeczywistą, nie złożyłby tego oświadczenia. Natomiast między błędem a oświadczeniem woli powinien istnieć związek przyczynowy. Nie ma zaś znaczenia, czy błąd odnosi się do faktów poprzedzających zawarcie stosunku prawnego, towarzyszących jego zawarciu, czy też jego skutków. O istotności błędu przesądzać muszą kryteria obiektywne, odnoszone do oceny rozsądnego człowieka, który znając prawdziwy stan rzeczy, nie złożyłby oświadczenia woli tej treści, a jej podstawą

powinien być całokształt okoliczności, w tym również rozważenie interesów stron stosunku prawnego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 grudnia 2012 r., sygn. akt V CSK 25/12, Lex nr 1293974).

Błąd w znaczeniu wady oświadczenia woli, o jakiej mowa w dziale IV, jest trafnie przez niektórych autorów określany jako błąd postrzegania („błąd widzenia”), w odróżnieniu od błędu przewidywania i wnioskowania, które, należąc do sfery motywacyjnej podejmowanej czynności prawnej, tworzą pobudkę, pod wpływem której zostało wyrażone oświadczenie woli uznane następnie przez oświadczonego za „błąd”, gdy okazało się, że oświadczenie nie osiągnęło zamierzonego i przewidywanego celu. Bliższemu określeniu błędu w znaczeniu art. 84 kc służy natomiast przyjęty w doktrynie podział na błąd sensu stricto i pomyłkę. Pierwszy podawany jest w standardowym przykładzie w każdym niemal podręczniku: ktoś kupuje obraz będący kopią w przekonaniu, że to oryginał; drugi - strony podały notariuszowi do aktu notarialnego omyłkowo niewłaściwe numery działek będących przedmiotem sprzedaży. Błąd sensu stricto polega zwykle na fałszywym wyobrażeniu o właściwościach przedmiotu transakcji, powodującym, że oświadczenie odpowiada rzeczywistej woli składającego, natomiast pomyłka polega na niezgodności między wolą oświadczonego a treścią oświadczenia. Taki podział błędów potwierdza, jak niewyraźna granica dzieli te dwie postaci błędu w kodeksowym ujęciu wady oświadczenia woli, a także błąd w ścisłym znaczeniu i pobudkę. Trzeba więc mieć świadomość tego, że w większości wypadków odróżnienie błędu sensu stricto od pomyłki, a także od pobudki dotyczącej wyłącznie sfery motywacyjnej oświadczenia jest niezwykle trudne, a czasem wręcz niemożliwe. Z tego względu autorzy Kodeksu cywilnego starali się uniknąć tej trudności przez całkowite wyeliminowanie pobudki i jej znaczenia prawnego z treści przepisów o wadach oświadczenia woli, przyjmując podział błędów na błędy co do treści czynności prawnej i błędy niedotyczące treści czynności prawnej (art. 86 § 1), do których należy między innymi pobudka (Gudowski Jacek (red.), Kodeks cywilny. Komentarz. Księga pierwsza. Część Ogólna, LexisNexis 2014).

Z kolei zgodnie z art. 86 § 1 k.c. jeżeli błąd wywołała druga strona podstępnie, uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu może nastąpić także wtedy, gdy błąd nie był istotny, jak również wtedy, gdy nie dotyczył treści czynności prawnej. Trzeba podkreślić, iż ustawodawca w kodeksie cywilnym nie zawarł definicji podstępu, o którym mowa w powołanym powyżej przepisie. Zarówno w doktrynie, jak i w judykaturze przyjmuje się, że działanie podstępne polega na świadomym wywołaniu u drugiej osoby mylnego wyobrażenia o rzeczywistym stanie rzeczy w celu skłonienia jej do złożenia określonego oświadczenia woli. Przy czym uchylenie się od skutków prawnych błędu wywołanego podstępnie jest uproszczone, może bowiem ono nastąpić również wtedy, gdy błąd nie był istotny, jak również wtedy, gdy nie dotyczył treści czynności prawnej. Tym samym błąd wywołany podstępnie może też dotyczyć m.in. sfery motywacyjnej, która stanowiła przyczynę złożenia oświadczenia woli (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 stycznia 1970 r., sygn. akt I CR 400/69, Lex nr 1107).

Z treści powołanego art. 86 k.c. wynika, że do przesłanek, których spełnienie decyduje o wystąpieniu tej wady oświadczenia woli należą: podstępne wywołanie błędu oraz złożenie oświadczenia woli pod jego wpływem. Przy czym w doktrynie prawa cywilnego przyjmuje się, że na podstępne wywołanie błędu składają się dwa elementy – intencjonalny i materialny. Pierwszy obejmuje nastawienie osoby zachowującej się podstępnie. Chodzi o zachowanie umyślne, ukierunkowane na wywołanie u innej osoby obrazu niezgodnego z rzeczywistością, nakłonienie tej osoby do złożenia oświadczenia woli o określonej treści. Może ono przejawiać się zarówno w chęci, jak i godzeniu się na wywołanie fałszywego wyobrażenia. Z kolei drugi element wyraża się podjęciem określonego zachowania, które świadomie wywołuje, wzmacnia lub utwierdza błędne wyobrażenie u innej osoby. Kodeks cywilny nie precyzuje form zachowań podstępnych. Mogą one przybrać postać zapewnień określonych zachowań w przyszłości. Istotne jednak jest przede wszystkim, czy osoby, którym przypisuje się tego typu zachowania, rzeczywiście je podjęły wobec osoby składającej oświadczenie woli (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 marca 2012 r., sygn. akt III CSK 232/11, Lex nr 1217210).

Jak stanowi zaś art. 86 § 2 k.c. podstęp osoby trzeciej jest jednoznaczny z podstępem strony, jeżeli ta o podstępie wiedziała i nie zawiadomiła o nim drugiej strony albo jeżeli czynność prawna była nieodpłatna. Z powołanego przepisu wynika, iż strona musi posiadać pozytywną wiedzę o podstępie osoby trzeciej. Niezbędna jest więc pełna świadomość istnienia podstępu. Niewystarczające jest zatem wykazanie, że przy dołożeniu należytej staranności strona mogła

o podstępnie osoby trzeciej powziąć wiadomość. Z kolei brak wiedzy o podstępie osoby trzeciej pozbawia stronę możliwości uchylenia się od skutków prawnych jej oświadczenia woli na podstawie omawianego przepisu.

Wymaga podkreślenia, że uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia woli, które zostało złożone innej osobie pod wpływem błędu lub groźby, następuje przez oświadczenie złożone tej osobie na piśmie (art. 88 § 1 k.c.). Przyjmuje się, że skuteczne złożenie oświadczenia, o jakim mowa w powołanym przepisie jest formą pozasądowego unieważnienia czynności prawnej z mocy woli samej strony tej czynności. W jego wyniku czynność prawna staje się nieważna od początku, ponieważ oświadczenie o uchyleniu działa z mocą wsteczną (*ex tunc*), tj. od momentu dokonania czynności prawnej (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 13 września 2012 r., sygn. akt I ACa 656/12, Lex nr 1220593). Przy czym istotne jest, że uprawnienie do uchylenia się wygasa w razie błędu – z upływem roku od jego wykrycia, a w razie groźby – z upływem roku od chwili, kiedy stan obawy ustał (art. 88 § 2 k.c.). Jak przyjmuje się w orzecznictwie termin do wykonania uprawnienia do uchylenia się od skutków prawnych swego oświadczenia woli ma charakter zawity. Nie podlega ani przerwie, ani zawieszeniu i nie stosuje się do niego przepisów o przedawnieniu. Bezskuteczny upływ tego terminu prowadzi zaś do konwalidacji czynności prawnej, która staje się w pełni ważna i nie może być przez nikogo kwestionowana (por. Sąd Apelacyjny w Szczecinie z dnia 29 maja 2014 r., sygn. akt I ACa 151/14, Lex nr 1483829).

Mając na uwadze, iż w powołanym art. 88 § 2 k.c. mowa o „wykryciu błędu”, początek terminu, o którym w nim mowa należy liczyć od dnia definitywnego powzięcia wiadomości o błędzie, a nie możliwości uzyskania wiedzy o nim (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 13 maja 2015 r., sygn. akt I ACa 442/14, Lex nr 1746805 i wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 2 września 2013 r., sygn. akt I ACa 47/13, Lex nr 1363296).

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy, Sąd meriti stwierdził, że brak było przesłanek, aby stwierdzić, że doszło do zawarcia umowy sprzedaży mieszkania z dnia 15 maja 2008 r. pod wpływem błędu co do jej treści (art. 84 § 2 kc). Z okoliczności sprawy wynika, że powód i jego żona wiedzieli ostatecznie, że zostanie zawarta umowa sprzedaży mieszkania. H. K. (1) nie wiedziała początkowo o ustaleniach dokonanych przez męża i córkę z M. T., ale u notariusza dowiedziała się o tym, że będzie zawarta umowa sprzedaży prawa do lokalu mieszkalnego. Po uzyskaniu od notariusza i J. S. (1) zapewnienia, że to tylko sprzedaż „na papierze, tymczasowa” w tym, sensie, że prawo do lokalu powróci do pierwotnych właścicieli, zgodziła się na dokonanie czynności.

Zdaniem Sądu, J. i H. K. (1) mieli świadomość, że zawierają umowę sprzedaży prawa do lokalu, a zatem nie miał po ich stronie miejsca błąd co do treści czynności prawnej. W ocenie Sądu, powodowie nie wykazali również, aby w istocie przeniesienie własności nieruchomości (prawa do lokalu) miało być na zabezpieczenia spłaty pożyczki (kredytu), gdyż takie zwrotne przeniesienie miało nastąpić po przejęciu przez małżonków K. kredytu zaciągniętego przez pozwanych, a co miał w okresie około 6 miesięcy pomóc dokonać M. T.. Małżonkowie K. nie zaprzeczali, że mieli świadomość, że ten warunek, nie został wpisany do treści aktu notarialnego.

W okolicznościach sprawy, w ocenie Sądu, działający w porozumieniu M. T. (jeszcze przed czynnościami notarialnymi), a następnie w trakcie czynności notarialnych J. S. (1) oraz V. D. wprowadzili powodów w błąd podstępnie, ale nie co do treści dokonywanej czynności, ale co do tego, że w krótkim czasie, prawo własności będzie z powrotem przeniesione na J. i H. K. (1), a to wówczas gdy przejmą oni umowę kredytową zawartą przez pozwanych. Jak już wyżej wskazano, działanie podstępne polega na świadomym wywołaniu u drugiej osoby mylnego wyobrażenia o rzeczywistym stanie rzeczy w celu skłonienia jej do złożenia określonego oświadczenia woli. W ocenie Sądu, ww. osoby podstępnie wpłynęły zatem na sferę motywacyjną J. i H. K. (1), która stanowiła przyczynę złożenia oświadczenia woli (zgadzamy się na sprzedaż, skoro w krótkiej perspektywie przejmemy kredyt na siebie, a prawo własności lokalu do nas powróci). Podkreślić należy, że podstęp ww. osób polegał nie tylko na tym, że taka umowa nie znajdowała żadnego odzwierciedlenia w treści aktu notarialnego, ani innej umowie temu właśnie dotyczącej (poza pewnymi pośrednimi stwierdzeniami w treści umowy użyczenia z 18 czerwca 2008r.), ale przede wszystkim nie dawała małżonkom K. żadnych możliwości prawnych wyegzekwowania od M. T. wywiązania się z obietnicy pomocy w przejęciu kredytu, jak i wyegzekwowania od pozwanych przeniesienia prawa do lokalu po ewentualnym przejęciu kredytu czy też nawet po spłacie całego kredytu przez małżonków K.. Ponadto ww. osoby miały wykształcenie wyższe, jedna z nich jest osobą

zaufania publicznego (notariusz), a małżonkowie J. i H. K. (1) są osobami bez takiego wykształcenia, nie znającymi prawa, nie korzystającymi z porad profesjonalnego pełnomocnika, starszymi, które działały w sytuacji przymusowej (trudności finansowe) i to w zaufaniu do zapewnień składanych im przez kolejno M. T., J. S. (1) i V. D..

Zatem, w ocenie Sądu, błąd co do sfery motywacyjnej prowadzącej do dokonania czynności prawnej został wywołany przez osoby trzecie, a nie przez pozwanych.

Znamiennym jednak jest, że pozwani w trakcie dokonywania czynności nie zaprzeczyli, ale też nie potwierdzili ww. zapewnień, tj. pod jakimi warunkami, umówionymi przez powoda i B. F. z M. T., prawo do lokalu ma być z powrotem przeniesione na J. i H. K. (1). W ocenie Sądu, pozwani mieli jednak w pełni świadomość takich uzgodnień, skoro to M. T. wraz z J. S. (1) wskazali osoby chętne do zaciągnięcia kredytu (z możliwością przejęcia go przez pozwanych) i nabycia lokalu. Pozwany gołosłownie zaprzeczał znajomości z M. T., choć w ocenie Sądu, w istocie pozwani wiedzieli w jakiej transakcji będą uczestniczyć i mieli z tego tytułu – podobnie jak M. T. - osiągnąć konkretną korzyść majątkową. Jak wynika z ustaleń Sądu, bowiem z umówionej ceny sprzedaży 245.000 zł J. i H. K. (1) nie otrzymali kwoty 25.000 zł, która – nie można wykluczyć, że została przeznaczona na spłatę zobowiązań R. K., które miał przed zaciągnięciem kredytu, jak i że z tej to w istocie kwoty J. S. (1) pokrył koszty aktu notarialnego. W ocenie Sądu, pozwani w ww. transakcji byli osobami niejako „podstawionymi” przez M. T., tak aby stworzyć pozory legalności całej transakcji, podczas gdy była ona niekorzystna dla J. i H. K. (3). Nie mieli oni bowiem, żadnych środków prawnych by doprowadzić do zwrotnego przeniesienia na ich rzecz prawa własności spornego lokalu, ponosili koszty kredytu, a z całej kwoty ceny pozostało ostatecznie do ich dyspozycji jedynie 158.000 zł (przekazane 220.000 zł – 62.000 zł przekazane M. T. tytułem „prowizji” – wynagrodzenia za doprowadzenie do transakcji), co stanowi zaledwie 64% umówionej ceny sprzedaży.

Jak wynika z ustaleń Sądu, po zawarciu umowy sprzedaży lokalu M. T., jak i pozwani, nie podjęli żadnych działań, aby wywiązać się z ustnej umowy z J. i H. K. (1), w szczególności doprowadzić do przejęcia przez nich w banku umowy kredytowej zawartej przez pozwanych, jak i doprowadzić do zwrotnego przeniesienia własności lokalu na zbywców.

Z tego względu, można uznać, że podstęp osoby trzeciej (tu: ww. osób trzecich) jest jednoznaczny z podstępem strony umowy sprzedaży z dnia 15 maja 2008r. (art. 86 § 2 k.c).

W ocenie Sądu, złożone przez J. i H. K. (1) oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych umowy sprzedaży z dnia 15 maja 2008 r., złożone na rozprawie w dniu 21 maja 2014 r. w sprawie o eksmisję, toczącej się przed Sądem Rejonowym Poznań – Stare Miasto w P. (sygn. akt I C 451/13/14), nie zostało jednak skutecznie złożone pozwanym. Zostało ono bowiem złożone po upływie 1 roku od wykrycia podstępu. W 2011-2012 r. J. i H. K. (3) wiedzieli już o tzw. „aferze mieszkaniowej” z udziałem m.in. M. T., V. D.. powód podejmował bezskuteczne próby skontaktowania się z M. T. czy pozwanym w celu omówienia i uregulowania dalszej sytuacji. Ponadto w listopadzie 2012 r. otrzymali od pozwanych wezwanie do opuszczenia lokalu, przez co zaprzestali płacenia rat kredytu zaciągniętego przez pozwanych. Tym samym najpóźniej od dnia 1 stycznia 2013 r. (z daleko idącej ostrożności) powodowie wiedzieli, że zostali „oszukani” tj. wprowadzenia w błąd co do sfery motywacyjnej prowadzącej do dokonania czynności prawnej - umowy sprzedaży z dnia 15 maja 2008r. Tym samym upływ terminu zawitego do złożenia oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych czynności złożonej pod wpływem błędu upłynął najpóźniej w dniu 1 stycznia 2014 r. W sprawie prowadzonej przez Komendę Wojewódzką Policji w P. w sprawie (...) 83/10, w dniu 18 marca 2013 r. został przesłuchany J. K., który stwierdził, iż (k. 568): „Latem 2011r. dowiedzieliśmy się z prasy i internetu, że T. siedzi w areszcie. Pojechałem do S., dowiedzieć się co właściwie jest z tym naszym mieszkaniem, kiedy i jak ono do nas wróci, jak nam obiecali – on, T. i K.. Zająłem do biura na ul. (...), gdzie T. miał biuro vis-a-vis z S. i zadałem te pytania S.. S. sprawiał wrażenie wystraszonego. Powiedział mi tylko cyt.:”proszę pana, ja z panem T. nie mam nic wspólnego”, po czym wstał i powiedział jeszcze cyt.:”a teraz wyjeżdżam do W.”, po czym pospiesznie wyszedł z biura. (...) Po powrocie do domu – przyznaję, że dopiero po kilku latach, wziąłem sobie do ręki ten akt notarialny i zacząłem czytać. Wie pan, ja wielu rzeczy stamtąd nie rozumiałem (...). Gdyby jednak uznać, że powodowie powzięli wiadomości o oszukaniu ich, w terminie późniejszym, to najpóźniej od 1 lutego 2013 r. należy liczyć termin zawity – 1 roku, który upłynąłby w dniu 1 lutego 2014 r., na co może wskazywać treść zeznań powoda złożonych w toku postępowania przygotowawczego

(„W tej sytuacji oświadczyłem mu w styczniu 2013 r., że odmawiam dalszych wpłat, nie wiem, bowiem, do kiedy mam płacić, skoro nie wiem ile wzięli kredytu”. – k. 569) oraz jego małżonki H. K. (1) w dniu 18 marca 2013 r.: „W styczniu 2013 r. skontaktował się z nami adwokat R. K. i poinformował, że jak się nie dogadamy to do końca marca zostaniemy wyrzuceni z tego mieszkania (...). W styczniu 2013 roku udało nam się w końcu z M. T.. Jednakże T. w naszym przekonaniu zaczął kłamać i grać na zwłokę. Mówił, że postara się skontaktować z K. i jego adwokatem, ale teraz ma mnóstwo wyjazdów i nie ma na to czasu. Zapewniał, że jak coś będzie wiedział to do nas zadzwoni. Nadmieniam, iż do dnia dzisiejszego nie skontaktował się z nami. Wystraszyliśmy się tego co się może wydarzyć i wiedzieliśmy, że na pewno padliśmy ofiarami oszustwa” (k. 574).

Nie zasługiwała na uwzględnienie również okoliczność, jakoby zawarcie umowy z dnia 15 maja 2008 r. było wynikiem jej pozorności i rzeczywistym ukryciem pod nią umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie.

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. Przy tym z § 2 powyższego artykułu wynika, iż pozorność oświadczenia woli nie ma wpływu na skuteczność odpłatnej czynności prawnej, dokonanej na podstawie pozornego oświadczenia, jeżeli skutek tej czynności osoba trzecia nabywa prawo lub zostaje zwolniona od obowiązku, chyba że działała w złej wierze.

Należy podkreślić, że zdanie pierwsze art. 83 § 1 k.c. zawiera swego rodzaju definicję czynności prawnej pozornej. Została ona scharakteryzowana przez wskazanie jej trzech elementów:

- 1) oświadczenie musi być złożone tylko dla pozorów;
- 2) oświadczenie musi być złożone drugiej stronie;
- 3) adresat oświadczenia woli musi zgadzać się na dokonanie czynności prawnej jedynie dla pozorów.

Wskazane elementy muszą wystąpić łącznie - brak któregokolwiek z nich nie pozwala na uznanie czynności prawnej za dokonaną jedynie dla pozorów. Oświadczenie złożone dla pozorów to czynność symulowana, polegająca na tym że:

- 1) dokonaniu czynności prawnej towarzyszy próba wywołania u osób trzecich przeświadczenia, że zamiarem stron tej czynności jest wywołanie skutków prawnych objętych treścią ich oświadczeń woli (np. wobec naczelnika urzędu skarbowego czy notariusza strony pozorują zbycie prawa, podejmując - w razie potrzeby - pewne czynności, mimo że w rzeczywistości ich wolą jest wyeliminowanie skutków tej czynności prawnej);
- 2) między stronami musi istnieć tajne porozumienie, że te oświadczenia woli nie mają wywołać zwykłych skutków prawnych (porozumienie co do tego, że zamiar wyrażony w oświadczeniach woli nie istnieje lub że zamiar ten jest inny niż ujawniony) (Ciszewski Jerzy (red.), Kodeks cywilny. Komentarz, wyd. II, LexisNexis 2014).

Pozorność oświadczenia woli została potraktowana przez ustawodawcę jako wada oświadczenia woli. Jest to jednak wada szczególnego rodzaju, bo dotycząca oświadczenia złożonego świadomie i swobodnie dla pozorów drugiej stronie, która o takim charakterze oświadczenia wie i na to się zgadza. Wobec tego zatajenie pozorów przed adresatem oświadczenia, czyli ukrycie braku zamiaru wywołania określonych skutków prawnych ( *reservatio mentalis*) nie pozbawia oświadczenia woli skuteczności ( wyrok SN z 8 czerwca 1971 r., II CR 250/71, LexisNexis nr 318780). W wyroku z 25 lutego 1998 r., II CKN 816/97 (LexisNexis nr 348440), Sąd Najwyższy uznał, że nieważność czynności prawnej z powodu pozorów oświadczenia woli może być stwierdzona tylko wówczas, gdy brak zamiaru wywołania skutków prawnych został przejawiony wobec drugiej strony otwarcie, tak że miała ona pełną świadomość co do pozorów złożonego wobec niej oświadczenia woli i co do rzeczywistej woli jej kontrahenta, i w pełni się z tym zgadzała. „Drugą stroną”, na przykład, jest adresat oświadczenia, którym jest równorzędny podmiot danej czynności prawnej; nie jest natomiast drugą stroną przedstawiciel ustawowy, który wyraża zgodę na rozporządzenie prawem przez osobę ograniczoną w zdolności do czynności prawnych (art. 17), sąd lub organ administracji rządowej, wobec którego składa się określone oświadczenia woli, np. urzędnik stanu cywilnego. Przy czynnościach prawnych

jednostronnych nie ma w ogóle drugiej strony, dlatego np. uznanie dziecka za zgodą matki dla pozoru nie uzasadnia unieważnienia uznania.

Czynność prawna pozorna jest dotknięta nieważnością bezwzględną i nie wywołuje żadnych skutków prawnych od początku (*ex tunc*). Ewentualne orzeczenie sądu ma zawsze charakter deklaratoryjny. Żądanie ustalenia pozorności, podobnie jak zarzut pozorności, nie ulega przedawnieniu (Ciszewski Jerzy (red.), Kodeks cywilny. Komentarz, wyd. II, LexisNexis 2014).

Z ustaleń Sądu wynika, że strony nie zawarły przedmiotowej umowy dla pozoru – nie złożyły oświadczenia woli w dniu 15 maja 2008r. dla pozoru. Dokonanie przedmiotowej czynności nie wywołało u innych osób przeświadczenia, że zamiarem stron tej czynności jest wywołanie innych skutków prawnych niż objętych treścią ich oświadczeń woli. Poza tym strony nie łączyło żadne tajne porozumienie, co do skutków zawartego oświadczenia woli, tym bardziej, że strony wcześniej się nie znały i nie spotkały. Prędzej można by mówić o tajnym porozumieniu pomiędzy M. T., J. S. (1) oraz notariusz V. D., którzy jednak nie byli stronami przedmiotowej umowy. J. K. z żoną, zawierając umowę w dniu 15 maja 2008 r. mieli zamiar sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, ale liczyli na to, że dzięki temu uzyskają środki finansowe na spłatę ich dotychczasowych zobowiązań, a dalej przejmując w banku na siebie umowę kredytową zawartą przez pozwanych, stworzą warunki do przeniesienia z powrotem na ich rzecz prawa własności mieszkania. Pozwani oraz M. T. mieli odnieść z tytułu tej transakcji korzyść finansowa (prowizję). Pozwani zaś mieli świadomość takich uzgodnień dokonanych z M. T.. Jak już wyżej wskazano Sąd nie dał wiary pozwanemu, że nie znał M. T. (podobnie jak nie dał wiary świadkowi J. S. (1), że nie współpracował z M. T.). Pozwana wprawdzie – podobnie jak jej mąż – poznali małżonków K. w dniu 15 maja 2008r., to jednak jako żona R. K. z pewnością również wiedziała od męża o dokonanych ustaleniach. Sąd dokonał w tym względzie ustaleń faktycznych na zasadzie domniemania faktycznego. Wskazać należy, że analogiczne domniemanie zawiera art. 527 § 3 kc, zgodnie z którym jeśli skutek czynności prawnej dłużnika dokonanej z pokrzywdzeniem wierzycieli uzyskała korzyść majątkową osoba będąca w bliskim z nim stosunku, domniemywa się, że osoba ta wiedziała, iż dłużnik działał ze świadomością pokrzywdzenia wierzycieli. Ponadto z umowy użyczenia lokalu z dnia 18 czerwca 2008r. (§ 6), podpisanej zarówno przez małżonków K., jak i K. wynika, że strony przewidywały zwrotne przeniesienie prawa do lokalu na powoda i jego żonę. Treść tej umowy również przemawia za wnioskiem, że oboje pozwani mieli świadomość dokonanych uzgodnień i zgodzali się z nimi.

Poza tym pozwani uzyskali prawo własności lokalu, płacąc cenę z kredytu, który następnie i tak był spłacany przez małżonków K., co uzasadnia wniosek, że faktycznie miało dojść do zwrotnego przeniesienia własności lokalu na powoda i jego żonę (choć nie był w żaden sposób prawny zagwarantowany J. i H. K. (1)) i czego pozwani mieli świadomość. Wskazać przy tym należy na to, że pozwany w swoich zeznaniach – odnośnie rozumienia § 4 ust. 2 umowy z 18.06.2008r. – przyznał, że chodziło w nim o to, że jeżeli powód z żoną kiedykolwiek dorobią się w życiu pieniędzy, to chcieli mieć prawo pierwokupu mieszkania. Pozwany nie zaprzeczał zatem, że strony faktycznie (co najmniej) dopuszczały możliwość zwrotnego przeniesienia własności na rzecz małżonków K.. W kontekście zresztą ww. zeznań Sąd również nie dał wiary twierdzeniom pozwanych i zeznaniom R. K., jakoby zakupili lokal z przeznaczeniem dla syna, gdyż ten cel wyklucza się z opcją zwrotnego przeniesienia prawa do lokalu na rzecz zbywców, tym bardziej, że jak wynika z ustaleń Sądu pozwani przed zakupem nie widzieli lokalu, co jest sprzeczne z zasadami doświadczenia życiowego.

Wprawdzie zatem umowa sprzedaży prawa do lokalu z dnia 15 maja 2008 r. nie jest z mocy prawa nieważna w oparciu o treść art. 83 § 1 k.c., ale - w ocenie Sądu - jest nieważna z uwagi na zaistnienie przesłanek z art. 58 § 2 k.c.

Jak wynika z treści art. 58 § 2 k.c. nieważna jest czynność prawna sprzeczna z zasadami współżycia społecznego. W świetle ugruntowanego orzecznictwa sądów, jak i doktryny Sąd w każdej sprawie może z urzędu wziąć pod uwagę nieważność umowy na podstawie art. 58 k.c. (por. post. SN z dnia 19 grudnia 1984 r., III CRN 183/84, Lex nr 8663; wyr. SN z dnia 5 grudnia 2002 r., III CKN 943/99, OSNC 2004, nr 3, poz. 48; wyr. SN z dnia 17 czerwca 2005 r., III CZP 26/05, OSNC 2006, nr 4, poz. 63, z aprobowaną glosą W. Brodniewicza, OSP 2006, z. 7-8, poz. 86; wyr. SN z dnia

7 kwietnia 2010 r., II UK 357/09, Lex nr 583813; wyr. SN z dnia 7 kwietnia 2010 r., II UK 357/09, Lex nr 583813; wyr. SN z dnia 3 listopada 2011 r., V CSK 142/10, OSNC-ZD 2011, nr 4, poz. 73).

Przez zasady współżycia społecznego rozumie się na ogół obowiązujące w stosunkach między ludźmi reguły postępowania, które za podstawę mają uzasadnienie aksjologiczne (ocenne), a nie tetyczne (prawne). Odwołują się one do powszechnie uznawanych w całym społeczeństwie lub w danej grupie społecznej wartości i ocen właściwego, przyzwoitego, rzetelnego, lojalnego czy uczciwego zachowania. Zasady te obejmują nie tylko reguły moralne, lecz także obyczajowe (por. np. Z. Radwański (w:) System prawa prywatnego, t. 2, 2002, s. 240 i n.; M. Safjan (w:) K. Pietrzykowski, Komentarz, t. I, 2008, s. 327).

W niniejszej sprawie, choć brak jest podstaw do uznania, że ustalona w umowie z dnia 15 maja 2008r. cena za lokal 245.000 zł nie odpowiadała rynkowej wartości prawa do lokalu, niemniej jak ustalił Sąd, pomimo, że z treści aktu notarialnego z dnia 15 maja 2008 r. wynika, iż pozwani przekazali małżonkom K. pieniądze w gotówce w kwocie 25.000 zł, to faktycznie nie doszło do przekazania tych pieniędzy. Sąd, mając na względzie, że dowody przedstawione przez stronę powodową były w tym zakresie były wiarygodne, uznał, że obalili oni domniemanie prawdziwości treści aktu notarialnego w tym względzie. Pozwani nie wykazali zaś (art. 6 k.c. w zw. z art. 232 k.p.c.), aby rzeczywiście taką kwotę przekazali zbywcom lokalu, w szczególności nie przedłożyli np. wydruku z rachunku bankowego potwierdzającego wypłatę gotówki albo przelewu tej kwoty na rzecz małżonków K..

Ponadto należy wskazać, że małżonkowie K. z kwoty 17.540 zł dodatkowo ponieśli co najmniej koszt 62.000 zł przekazanej M. T. tytułem jego wynagrodzenia („provizji”) za pośredniczenie w doprowadzeniu do całej transakcji, z czego część miała być również przekazana tytułem wynagrodzenia dla pozwanych. Strona powodowa twierdziła, że nadto poniosła 5.000 zł tytułem spłaty karty kredytowej pozwanego oraz 7.355,30 zł kosztów sporządzenia aktu notarialnego z dnia 15 maja 2008 r. (co zwyczajowo obciążać kupujących, a nie sprzedających), przy czym nie można wykluczyć, że ww. wydatki zostały pokryte z części ceny faktycznie nieprzekazanej sprzedającym (z ww. 25.000 zł).

Z pewnością zatem istniała nieekwiwalentność w zakresie „korzyści” jakie osiągnęły strony w wyniku zawarcia umowy z dnia 15 maja 2008 r.: małżonkowie K. ostatecznie z ustalonej ceny zbycia pozyskali dla siebie środki w wysokości 158.000 zł (245.000 zł – 25.000 zł – 62.000 zł), co stanowi zaledwie ok. 64 % ceny. Co więcej, po zbyciu lokalu musieli spłacać raty kredytu zaciągniętego przez pozwanych. Z kolei pozwani uzyskali prawo własności lokalu, formalnie zaciągając w tym celu kredyt, ale którego – zgodnie z umową nie mieli spłacać. Obowiązek zaś pozwanych do zwrotnego przeniesienia własności – po przejściu przez zbywców kredytu w banku (względnie po spłacie kredytu) nie był w żaden prawny sposób zagwarantowany J. i H. K. (1).

Co więcej pozwani, działając w porozumieniu z M. T. i J. S. (1), wykorzystali niedoświadczenie drugiej strony umowy sprzedaży oraz wykorzystali przymusowe położenie J. i H. K. (1). Ww. osoby doprowadziły do zawarcia przez powoda i jego żonę umowy z 15 maja 2008r. dzięki poprzedzającym i towarzyszącym zawarciu tej umowy zapewnieniom, że sprzedaż jest „tymczasowa, na papierze” oraz obietnicy ze strony M. T., że pomoże doprowadzić do przejścia przez małżonków K. kredytu zaciągniętego przez pozwanych (co dla powoda i jego żony stanowiło w istocie cel zwrócenia się do M. T. z prośbą o pomoc w załatwieniu kredytu, ew. pożyczki), a co miało skutkować zwrotnym przeniesieniem własności lokalu na zbywców. Po zawarciu umowy M. T. nie zamierzał wywiązać się z obietnic i ustaleń, a kiedy powód zwracał się z tym do pozwanego, ten odsyłał do M. T..

Jak wynika z ustaleń Sądu, J. i H. K. (1), chcąc wyjść ze spirali długów, chcieli zaciągnąć kredyt (pożyczkę), ale nie posiadali zdolności kredytowej. Powód i jego żona jako osoby starsze nie posiadali wiedzy o mechanizmach kredytowych itd. Dlatego też z łatwością uwierzyli i przyjęli zaproponowane rozwiązanie, co nastąpiło przy akceptacji ze strony pozwanych.

Podkreślić, należy, że osobom oskarżonym w sprawie prowadzonej przez Komendę Wojewódzką Policji w P. w sprawie (...)/83/10 (a po wniesieniu aktu oskarżenia do Sądu Okręgowego w Poznaniu – XVI K 196/14), zarzucono, że wprowadzali pokrzywdzonych (w tym J. i H. K. (1)) w błąd, co do istotnych okoliczności przenoszenia własności nieruchomości, sposobu regulowania należności za ich sprzedaż oraz uzyskiwania pożyczek gotówkowych,



a także wykorzystywali nieznaną przepisów prawa. Jak wynika z uzasadnienia aktu oskarżenia: „Dokonywanie tego rodzaju przestępstw było możliwe dzięki wykorzystaniu przez sprawców ciężkiego położenia finansowego pokrzywdzonych szukających pomocy, przed którymi widniało widmo działań egzekucyjnych, niezrozumienia przez nich zawiłych procedur cywilno-prawnych i celowym braku ich wyjaśniania ze strony „pożyczkodawców” oraz notariusza, którzy bezpośrednio działając wspólnie i w porozumieniu brali udział w przestępczym procederze. Sprawcy wprowadzali w błąd lub wyzyskiwali niezdolność do należytego pojmowania przedsięwziętego działania ludzi o takim stanie emocjonalnym, w sytuacjach określanych w psychologii jako stany przeciążenia. Wskazać bowiem należy, że zgłaszały się do nich osoby nie tylko dotknięte niepowodzeniami finansowymi, lecz również poważnymi problemami życiowymi jak np. ciężka choroba członka rodziny. Sprawcy w celu pozbawienia pokrzywdzonych ich majątku wykorzystywali różne formy umów, takie jak: umowa sprzedaży, umowa przedwstępna sprzedaży, a po niej umowa przyrzeczona sprzedaży, umowa przedwstępna sprzedaży oraz pełnomocnictwo do swobodnego władania nieruchomością z jej sprzedażą włącznie (o istnieniu którego pokrzywdzeni w ogóle nie wiedzieli), umowa pożyczki z przewłaszczeniem na zabezpieczenie. Modus operandi we wszystkich oprócz jednego przypadku dotyczącego umowy sprzedaży polegało na kamuflowaniu faktycznego przeniesienia własności nieruchomości pod pozorem udzielania pożyczki – pomocy finansowej bądź jak to opisywał podejrzany M. T. „zapropnowaniu klientom produktu kredytowania długoterminowego”. (...) Działanie notariusza współdziałającego z głównymi sprawcami polegało również na braku reakcji z jego strony i tolerowaniu tego, że oskarżeni wyłudzały od pokrzywdzonych ich nieruchomości za nieprawdopodobnie małe pieniądze”. (k. 2317v-2318, 2321v).

W ocenie Sądu pozwani mieli świadomość okoliczności, w jakie doprowadziły powoda i jego żonę do zwania umowy z 15 maja 2008r., tym bardziej, że byli obecni kiedy notariusz i J. S. (1), podczas czynności notarialnych zapewniali ich o tym, że umowa jest „tymczasowa i tylko na papierze” i milcząco je akceptowali. Dalej w dniu 18 czerwca 2008r. zawarli umowę użyczenia lokalu, w której w § 4 i § 6 zawarte zostały regulacje, choć niejasno sformułowane, ale oddające towarzyszące całej transakcji ustalenia, w szczególności dotyczące powrotnego przeniesienia na zbywców prawa własności lokalu, jak i zobowiązania kupujących, że nie zbędą lokalu osobom trzecim tak długo jak małżonkowie K. będą w terminie spłacać raty kredytu zaciągniętego przez pozwanych. Powód w toku niniejszego postępowania zeznał: „Ja po 6 miesiącach nie występowałem na piśmie do państwa K. o przeniesienie własności mieszkania. Ja do pana K. dzwoniłem, mówił: „idź do tych mądrych dwóch, niech oni resztę załatwiają” (k. 622). Jak wynika z zeznań powoda złożonych w toku postępowania przygotowawczego w sprawie (...) „(...) następnie próbowałem się dowiedzieć czegoś od K., przede wszystkim ile było w rzeczywistości kredytu i jak został on rozdzielony, a także kiedy i w jaki sposób mieszkanie do nas wróci. K. zbywał mnie krótko – że mam płacić i niczym się nie interesować. Powiedziałem mu, że w takim razie żądam doręczenia mi pełnego harmonogramu spłat i kopii umowy kredytowej, skoro mam płacić dalej nie swój kredyt. On jednak powiedział mi cyt.: „idź do tych oszustów S. i T. i z nimi załatwiał, ja z tą sprawą nie chce mieć nic wspólnego” (...). Obecnie już nikt nie chce ze mną rozmawiać na temat zwrotu mieszkania. K. już w ogóle się do mnie nie odzywa. Jak do niego dzwonię i domagam się choć harmonogramu spłat, to w słuchawce słyszę tylko: „wyłącz się pacholku!”. (k. 568-569).

Powód wraz z żoną spłacali raty kredytu (choć w 2011 i 2012) w niepełnej wysokości go grudnia 2012r., bez realnej szansy na ukształtowanie ich sytuacji prawnej zgodnie z uzgodnieniami. Pozwani nie wykazywali żadnej woli współpracy w tym zakresie: ani przejęcia płatności rat kredytu, ani zwrotnego przeniesienia własności lokalu połączonego z przejęciem kredytu przez małżonków K..

Z powyższych względów tj. ze względu na okoliczności, w jakich doszło do zawarcia spornej umowy, jak i w jaki sposób nastąpiło wykonywanie zawartego porozumienia, które miało odzwierciedlenie w zapisach umowy z dnia 18 czerwca 2008r., należy ocenić, że rozporządzenie przez małżonków K. prawem własności lokalu, było dla nich niekorzystne.

Zaistnienie wszystkich ww. okoliczności sprawia zatem, że stwierdzić należy, że umowa z 15 maja 2008 r. jest sprzeczna z zasadami współżycia społecznego.

Zastosowane w art. 58 § 2 k.c. pojęcie zasad współżycia społecznego odsyła bowiem do norm moralnych, które odnoszą się do wzajemnych, zewnętrznych stosunków między ludźmi (także osobami prawnymi lub przedsiębiorcami)

i które są dominujące w społeczeństwie polskim. W uchwale z 20 grudnia 2012 r., III CZP 84/2012 (LexisNexis nr 4492043, OSNC 2013, nr 7-8, poz. 83) Sąd Najwyższy wskazał, że „przez zasady współzycia społecznego należy rozumieć podstawowe zasady etycznego i uczciwego postępowania”. Z kolei w wyroku z dnia 2 października 2003r. (V CK 241/02, Lex nr 175961) Sąd Najwyższy wyjaśnił, że w relacjach pomiędzy przedsiębiorcami zasady współzycia społecznego należy rozumieć jako zasady rzetelności i lojalności w stosunku do partnera umowy. W innym orzeczeniu zaś stwierdził, że w płaszczyźnie stosunków kontraktowych zasady te wyrażają się istnieniem powszechnie akceptowanych reguł przyzwoitego zachowania się wobec kontrahenta. Szczególne znaczenie mają reguły uczciwości i rzetelności tzw. kupieckiej, których należy wymagać od przedsiębiorcy - profesjonalisty na rynku, a mianowicie przestrzegania dobrych obyczajów, zasad uczciwego obrotu, rzetelnego postępowania czy lojalności i zaufania. Każda ze stron umowy powinna zatem powstrzymać się od wszelkich zachowań, które świadczą o braku respektu dla interesów partnera lub wywołują uszczerbek w tych interesach (wyr. SN z dnia 22 czerwca 2010 r., IV CSK 555/09, Lex nr 885035).

Zgodność czynności prawnej z zasadami współzycia społecznego jest zagadnieniem kontekstu faktycznego, tj. okoliczności danego wypadku (wyr. SN z dnia 9 października 2009 r., IV CSK 157/09, Lex nr 558611). Przepis art. 58 § 2 k.c. przewiduje nieważność czynności prawnej w razie jej sprzeczności z konkretnymi zasadami współzycia społecznego. Do takiej oceny czynności prawnej może dojść ze względu na cel, do którego osiągnięcia czynność zmierza, rażąco krzywdzące działanie jednej ze stron, zachowanie nieuczciwe, nielojalne lub naruszające interesy osób trzecich. Konieczne jest dokonanie wartościowania zachowania z konkretnymi zasadami współzycia społecznego w kontekście skutku prawnego (wyr. SN z dnia 3 lutego 2011 r., I CSK 261/10, Lex nr 784986).

Pomimo iż art. 58 § 2 k.c. *expressis verbis* tego nie stanowi, zgodnie przyjmuje się, że nie tylko sprzeczność treści, lecz także sprzeczność celu czynności prawnej z zasadami współzycia społecznego powodują nieważność czynności prawnej (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 kwietnia 1989 r., I CR 137/89, Lex nr 8957).

Praktyka orzecznicza dopuszcza jednak sankcję nieważności na podstawie art. 58 § 2 k.c. w przypadku takiego naruszenia ekwiwalentności świadczeń, które prowadzi do rażącego pokrzywdzenia jednej ze stron. Przy ustalaniu, czy do niego doszło, należy mieć na uwadze wszelkie okoliczności, które mogą mieć wpływ na rzeczywistą wartość wzajemnych świadczeń (wyr. SN z dnia 30 listopada 1971 r., II CR 505/71, OSP 1972, z. 4, poz. 75; wyr. SN z dnia 30 maja 1980 r., III CRN 54/80, OSN 1981, nr 4, poz. 60; wyr. SN z dnia 13 października 2005 r., IV CK 162/05, Lex nr 186899).

W ocenie Sądu, doprowadzenie przez pozwanych – w okolicznościach sprawy – do zawarcia przez J. i H. K. (1) umowy z dnia 15 maja 2008 r., narusza elementarną zasadę uczciwości w obrocie, rzetelnego postępowania, jak i elementarną zasadę niewykorzystywania bezradności, braku świadomości co do treści, jak i skutków zawartej w dniu 15 maja 2008 r. czynności prawnej. Pozwani nie tylko pozbawili powodów majątku ich życia (spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego), ale też nałożyli na powodów obowiązek spłaty ich kredytu. Pozwani nie wykazali, aby raty kredytu stanowiły w istocie czynsz najmu za sporny lokal. Strony nie zawarły bowiem umowy najmu, lecz użyczenia lokalu, a nadto brak jest jakiegokolwiek korelacji pomiędzy wysokością rat a wartością czynszu, jaki ew. najemcy (powód z żoną) winni uiszczać za najem spornego lokalu (art. 6 kc w zw. z art. 232 kpc).

Pozwani zachowali się nieetycznie i sprzecznie z zasadami współzycia społecznego. Nie tylko bowiem nabyli prawo do spornego lokalu, ale - nie ponosząc kosztów zwykłego ich utrzymania - mieli zagwarantowane także, że ich kredyt będzie spłacany przez osoby trzecie. Tym sposobem pozwani nie uszczuplili w istocie swojego majątku, zaś powód z żoną ewidentnie tak. Sytuacja finansowa małżonków K. była zła. W spłacie rat pomagała im córka. Od 2011r. nie zawsze dysponowali odpowiednimi środkami pieniężnymi na spłatę kredytu, a przy tym musieli ponosić koszty związane z bieżącym utrzymaniem mieszkania, opłacenia mediów oraz ubezpieczenia mieszkania. Poza tym J. i H. K. (1) żyli w niepewności czy odzyskają swoje mieszkanie. Dopiero, gdy dowiedzieli się, że zostali oszukani, to zaprzestali płacenia rat kredytu, na co błyskawicznie odpowiedzieli pozwani, którzy wypowiedzieli umowę użyczenia z dnia 18 czerwca 2008 r., a następnie wnieśli o eksmisję powodów. Pozwani w żadnej mierze nie chcieli współpracować z powodem i jego żoną w celu odwrócenia skutków niekorzystnej dla nich umowy sprzedaży lokalu i towarzyszącego

im porozumienia, które nie dawały małżonkom K. żadnych środków prawnych do odzyskania ich lokalu. Nie chcieli oni bowiem pozbywać się na zawsze najcenniejszego składnika ich majątku wspólnego, a zgodzili się na taki krok wyłącznie na skutek wprowadzeni w błąd, że prawo to – pod pewnymi warunkami – do nich powróci. W konsekwencji zaś niekorzystnego dla nich rozwoju zdarzeń, niezależne od utraty własności lokalu, doszło do wszczęcia wobec nich postępowania sądowego o eksmisję oraz sprawy o zapłatę zaległego czynszu.

Treść umowy zbycia lokalu nie uwzględniała faktycznych uzgodnień, w szczególności nie zawierała warunków i prawnych gwarancji dla małżonków K., obowiązku pozwanych zwrotnego przeniesienia na zbywców prawa własności lokalu, co było dla nich kluczowe przy zawarciu spornej umowy.

Funkcja klauzuli generalnej z art. 58 § 2 k.c. służy wprowadzeniu możliwości dokonywania ocen określonych zachowań w sposób odpowiednio elastyczny, wykraczający poza czysto sformalizowane kryteria wynikające z reguł prawa pozytywnego, przez uwzględnienie również norm etycznych przyjętych w obrocie (por. np. wyr. SN z dnia 23 kwietnia 2004 r., I CK 550/03, Lex nr 188472).

Nie budzi żadnych wątpliwości Sądu, że opisane wyżej zachowanie pozwanych (jak również osób trzecich – M. T., J. S. (1) i V. D.) przy zawarciu umowy z dnia 15 maja 2008 r., zasługuje na jednoznacznie naganną ocenę etyczną.

Nieważność, o której mowa w art. 58 § 1 k.c., jest nieważnością bezwzględną, co oznacza, że czynność prawna nie wywołuje żadnych skutków w sferze cywilnoprawnej. Stan nieważności z przyczyn wskazanych w komentowanym przepisie powstaje z mocy samego prawa (ipso iure) i datuje się od początku (ab initio, ex tunc), tzn. od chwili dokonania czynności.

Mając na względzie powyższe, stwierdzić należy, że umowa z 15 maja 2008 r. jest ex tunc nieważna, w konsekwencji czego stwierdzić należy, że pozwani R. i K. K. (1) nie nabyli skutecznie od powodów J. i H. K. (1) prawa własności lokalu mieszkalnego położonego w K. na Osiedlu (...), co skutkowało uwzględnieniem powództwa w oparciu o przepis art. 189 kpc w zw. z art. 58 § 2 kc.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z § 2 ust. 1 i 3 i § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U.2013.490). Powodowie w niniejszej sprawie byli reprezentowani przez procesjonalnego pełnomocnika ustanowionego z urzędu.

Mając na uwadze powyższe, Sąd zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powodów kwotę 8.856 zł brutto (w tym VAT) tytułem zwrotu kosztów pomocy prawnej udzielonej powodom z urzędu przez radcę prawnego K. R. (pkt 2 lit. a wyroku).

Powodowie byli zwolnieni od ponoszenia opłaty sądowej od pozwu w wysokości 12.250 zł (5% z kwoty 245.000 zł). Wobec powyższego Sąd nakazał ściągnąć od pozwanych solidarnie na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Poznaniu kwotę 12.250 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych (pkt 2 lit. b wyroku).

SSO /-/ M. Inerowicz