

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 6 kwietnia 2018 r., skierowanym przeciwko pozwanym: G. M., A. M. (1) i I. R., powódka W. R. wniosła o:

- 1) ustalenie nieważności czynności prawnej przedwstępnej umowy sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...) zawartej pomiędzy W. R. a G. M. dnia 07.11.2011 r. w formie aktu notarialnego Repertorium (...) przed notariuszem J. S. w Kancelarii Notarialnej w Ł. przy Al. (...);
- 2) ustalenie nieważności czynności prawnej udzielenia pełnomocnictwa przez W. R. G. M. dnia 07.11.2011 r. w formie aktu notarialnego Repertorium (...) przed notariuszem J. S. w Kancelarii Notarialnej w Ł. przy Al. (...);
- 3) ustalenie nieważności czynności prawnej umowy sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...) zawartej pomiędzy G. M. działającym w imieniu i na rzecz W. R. a G. M. i A. M. (1) dnia 18.11.2011 r. w formie aktu notarialnego Repertorium (...) przed notariuszem P. L. w Kancelarii Notarialnej w Ł. przy ul. (...);
- 4) ustalenie nieważności czynności prawnej umowy sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...) zawartej pomiędzy G. M. a I. R. z dnia 24.05.2012 r. w formie aktu notarialnego Repertorium (...) przed notariuszem P. L. w Kancelarii Notarialnej w Ł. przy ul. (...);
- 5) zasądzenie solidarnie od pozwanych na rzecz powódki kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu W. R. podała, że na skutek przestępczych działań pozwanych, została ona w sposób podstępny pozbawiona przysługującego jej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...). Powódka podniosła, że działanie G. M. polegające na sprzedaży opisanego wyżej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w imieniu W. R. sobie i swojej małżonce miało charakter przestępczy i doprowadziło do pozbawienia powódki własności tegoż prawa z jednoczesnym zaniżeniem jego wartości. Powódka nie otrzymała pełnej umówionej ceny za sprzedaż tego lokalu, z kolei G. M. następnie po sprzedaży przedmiotowego prawa sobie i swojej małżonce, po upływie kilku miesięcy sprzedał je, już po cenie rynkowej I. R.. W ten sposób powódka została w sposób podstępny pozbawiona swojego prawa. Wszystkie czynności podjęte przez G. M. przy transakcji sprzedaży miały charakter niegodziwy. Powódka argumentowała, że z powyższych względów wszelkie czynności podjęte przez pozwanych w związku ze sprzedażą w/w lokalu powinny zostać uznane w oparciu o art. 58 §2 k.c. za nieważne jako niezgodne z zasadami współżycia społecznego.

Dodatkowo powódka podała, że Prokuratura Regionalna w Ł. prowadzi śledztwo pod sygn. PR I Ds 3.2017 przeciwko G. M., podejrzanemu o popełnienie przestępstw z art. 258 §1 k.k., 286 §1 k.k. i 294 §1 k.k., obejmujące swym zakresem m.in. sprawę dotyczącą sprzedaży lokalu nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...). W tym postępowaniu karnym powódka występuje w charakterze osoby pokrzywdzonej.

(pozew k. 4-7)

W piśmie z dnia 4 marca 2019 r. Prokurator Okręgowy w Łodzi zgłosił swój udział w sprawie na podstawie art. 7 k.p.c. oraz art. 60 §1 k.p.c.

(pismo prokuratora k. 210)

W odpowiedzi na pozew z dnia 29 kwietnia 2019 r. pozwana I. R. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od strony powodowej na jej rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych.

(odpowiedź na pozew k. 252-256)

Pozwani G. M. i A. M. (1) wnieśli o oddalenie powództwa.

(stanowiska pozwanych e-prot. czas 00:05:42 k. 321)

Prokurator przyłączył się do powództwa.

(stanowiska prokuratora e-prot. czas 00:02:24 k. 411)

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

W. R. przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni 26,93 m² wraz z pomieszczeniem piwnicznym, mieszczącego się w budynku nr (...) w Ł. przy ul. (...), wchodzącego w skład zasobów mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł..

Opisane wyżej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego powódka nabyła na podstawie umowy zamiany stanowiącego jej majątek osobisty innego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, będąc osobą rozwiedzioną.

(bezsporne)

W mieszkaniu przy ul. (...) W. R. mieszkała razem z dwunastoletnim wówczas synem. Oprócz niej i syna była tam zameldowana także dorosła córka powódki, przebywająca wówczas za granicą. Powódka nosiła się z zamiarem zamiany tego mieszkania na większe, dwupokojowe. W tej kwestii powódka skorzystała z usług biura (...), którego właścicielką jest S. M. (1) - córka pozwanych G. i A. M. (1). Ogłoszenie dotyczące biura nieruchomości powódka znalazła samodzielnie, w gazecie. Okazało się, że powódka знаła pozwanych i ich córkę, ponieważ w latach dziewięćdziesiątych pracowała z pozwanymi w jednym zakładzie. Dzwoniąc do biura nieruchomości powódka nie wiedziała, że rozmawia z S. M. (1). S. M. (1) pokazała powódce kilka mieszkań na zamianę, które powódce się nie podobały. Ostatecznie powódka zgodziła się na zamianę na mieszkanie mieszczące się w starym budownictwie przy ulicy (...) w Ł.. Było to mieszkanie kwaterekowe, znajdujące się w zasobach lokalowych Urzędu Miasta Ł.. Aby je wynająć należało stanąć do przetargu. Mieszkanie wymagało remontu. Powódka obejrzała to mieszkanie i zdecydowała się na zamianę. Aby sfinalizować umowę zamiany powódka zobowiązała się spłacić zadłużenie czynszowe w wysokości ok. 3.200 zł oraz dokonać dopłaty kwoty 50.000 zł.

(zeznania powódki e-prot. czas 00:34:53 - 00:41:18 k. 322v.-323; zeznania pozwanej A. M. (1) e-prot. czas 00:54:24 k. 323-323v., 01:16:16 k. 324; zeznania pozwanego G. M. e-prot. czas 01:26:11 k. 324)

Powódka posiadała liczne zadłużenia u osób fizycznych na co najmniej 10.000 zł, których nie spłacała. Wierzyciele domagali się od powódki spłaty tych długów.

(zeznania powódki e-prot. czas 02:18:49 - 02:25:44 k. 325v.; zeznania pozwanej A. M. (1) e-prot. czas 00:54:24 k. 323-323v.)

W dniu 7 listopada 2011 roku W. R. i G. M. podpisali przed notariuszem J. S. prowadzącym Kancelarię Notarialną w Ł. przy Al. (...) lok. (...) akt notarialny wpisany do Rep. A za numerem (...), obejmujący umowę przedwstępną sprzedaży opisanego wyżej lokalu mieszkalnego.

W §2 aktu notarialnego W. R. udzieliła G. M. pełnomocnictwa do: odbioru ze Spółdzielni Mieszkaniowej (...) zaświadczenia, że przysługuje jej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) w Ł. przy ul. (...); odbioru z wszelkich urzędów dokumentów dotyczących opisanego wyżej mieszkania; do składania podań, wniosków, oświadczeń w sprawach dotyczących opisanego wyżej lokalu; upoważniła G. M. do reprezentowania jej i zastępowania w jak najszerszym zakresie przed Spółdzielnią Mieszkaniową (...) oraz wszelkimi sądami, organami administracji, urzędami, bankami, instytucjami, osobami fizycznymi i prawnymi, do składania wszelkich oświadczeń i wniosków, a nadto do dokonywania innych czynności, koniecznych przy wykonywaniu udzielonego pełnomocnictwa.

W szczególności W. R. upoważniła G. M. do sprzedaży całego należącego do niej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) na rzecz dowolnych osób fizycznych lub prawnych za cenę 55.000 zł. Nadto powódka upoważniła G. M. do złożenia w jej imieniu oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 §1 pkt. 4 kpc co do wydania powyższego lokalu.

W akcie odnotowano, że przedmiotowy lokal wymagał kapitalnego remontu (§1 lit. e).

(akt notarialny z 7-11-2011 Rep. (...) k. 197-199)

W dniu 7 listopada 2011 roku przed notariuszem J. S. prowadzącym Kancelarię Notarialną w Ł. przy Al. (...) lok. (...) został sporządzony akt notarialny wpisany do Rep. A za numerem (...) zatytułowany (...), obejmujący oświadczenie W. R., że zobowiązuje się ona do zawarcia w terminie do 31 grudnia 2011 r. umowy, mocą której sprzeda G. M. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) za cenę 55.000 zł, a G. M. oświadczył, że prawo to za wymienioną cenę, w określonym terminie zobowiązuje się kupić za fundusze stanowiące jego majątek osobisty i do jego majątku osobistego (§2 aktu).

W. R. oświadczyła, że w dniu podpisania aktu notarialnego Rep. A nr (...), otrzymała od G. M. całą cenę sprzedaży lokalu w wysokości 55.000 zł, której odbiór kwituje (§3 aktu).

(akt notarialny z 7-11-2011 Rep. (...) k. 200-202)

Oprócz opisanej w akcie notarialnym nr (...) kwoty 55.000 zł, powódka otrzymała także od S. M. (1) kwotę 20.000 zł w gotówce.

(okoliczności przyznane w pozwie k. 6; zeznania pozwanej A. M. (1) e-prot. czas 00:59:11 k. 323v.)

W dniu 18 listopada 2011 roku G. M. działając w imieniu i na rzecz W. R. stosownie do pełnomocnictwa udzielonego aktem notarialnym z dnia 7 listopada 2011 r. Rep. (...) sprzedał spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) w Ł. przy ul. (...) wraz ze związanymi z nim wkładami budowlanymi swoje żonie A. M. (1) za cenę 55.000 zł. Umowa sprzedaży została sporządzona w formie aktu notarialnego przed notariuszem P. L. prowadzącym Kancelarię Notarialną w Ł. przy Narutowicza 24 (Rep. A nr (...)). Jednocześnie G. i A. M. (1) oświadczyli w akcie, że opisane spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego za wskazaną wyżej cenę dokonują do majątku objętego małżeńską wspólnością ustawową (§2). W akcie wskazano, że cała cena sprzedaży w wysokości 55.000 zł została wypłacona sprzedającej W. R. przez stronę kupującą, co sprzedająca potwierdziła w akcie notarialnym przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 7 listopada 2011 r. Rep. (...) (§3). Zaznaczono, że wydanie lokalu na stąpi najpóźniej do dnia 31 grudnia 2011 r. (§4). Odnośnie obowiązku wydania lokalu G. M. poddał swoją mocodawczynię rygorowi egzekucji, stosownie do art. 777 §1 kpc (§5). Jednocześnie G. M. działając w imieniu W. R., stosownie do otrzymanego pełnomocnictwa, wypowiedział członkostwo mocodawczyni w Spółdzielni mieszkaniowej (...) (§6).

(akt notarialny k. 354-352)

Gdy powódka dowiedziała się o sprzedaży mieszkania udała się do kancelarii notariusza J. S. celem odwołania pełnomocnictwa udzielonego G. M..

W dniu 23 listopada 2011 roku przed tym notariuszem został sporządzony akt notarialny wpisany do Rep. A za numerem (...), którym W. R. odwołała pełnomocnictwo udzielone G. M. do reprezentowania jej i zastępowania przed Spółdzielnią Mieszkaniową (...) oraz wszelkimi sądami, organami administracji, urzędami, bankami, instytucjami, osobami fizycznymi i prawnymi, do składania wszelkich oświadczeń i wniosków, a nadto do dokonywania innych czynności, koniecznych przy wykonywaniu udzielonego pełnomocnictwa, a nadto pełnomocnictwo udzielone G. M. do sprzedaży całego należącego do niej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...).

(akt notarialny z 23-11-2011 Rep. A nr 3779/2011 k. 203-205)

O sprawie powódka zawiadomiła też spółdzielnię mieszkaniową i prokuraturę.

(zeznania powódki e-prot. czas 00:52:31 k. 323)

W 2011 roku P. R., syn I. R. zawarł z córką pozwanych S. M. (1) prowadzącą biuro pośrednictwa w (...) umowę przedwstępną zamiany spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...) na spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...). Do podpisania umowy przyrzeczonej zamiany tych lokali miało dojść w terminie do dnia 15 lipca 2011 r. Na poczet tej transakcji P. R. wpłacił do biura (...) łącznie kwotę 65.000 zł (z tego 25.000 zł – tytułem zadatku w chwili podpisania umowy przedwstępnej oraz 45.000 zł – przelewem na rachunek (...) biura (...) w dniu 8 sierpnia 2011 r.) Kwota tą S. M. (2) miała przekazać spółdzielni mieszkaniowej (...) tytułem wkładu.

(umowa przedwstępna zamiany mieszkań k. 269-273; potwierdzenie wykonania przelewu kwoty 45.000 k.274; zeznania świadka P. R. e-prot. czs 00:18:17 k. 292v.-293)

Planowaną transakcję P. R. negocjował z S. M. (2), będąc wówczas za granicą. P. R. sam znalazł ofertę biura (...) z ogłoszeniem o zamianie mieszkania w internecie. Mieszkanie przy ul. (...) miało być inwestycją, P. R. zamierzał je wynajmować. Obejrzenie mieszkania P. R. zlecił swojej córce A. R., która знаła S. M. (2) na gruncie koleżeńskim. Po obejrzeniu zdjęć lokalu P. R. zdecydował się na sfinalizowanie transakcji. P. R. nie planował zakupu innego mieszkania.

zeznania świadka P. R. e-prot. czs 00:18:17 k. 292v.-293; zeznania świadka A. R. e-prot. czas 00:09:42 k. 321v.-322)

Po przyjęciu przez biuro (...) kwoty wpłaconej przez P. R., S. M. (1) nie wpłaciła tych środków spółdzielni mieszkaniowej. S. M. (2) oświadczyła P. R., że „pieniądze się jakoś rozeszły” i ona ich nie ma.

W związku z obawą utracenia wpłaconych pieniędzy, P. R. podjął działania zmierzające do ich odzyskania. W tym celu zatrudnił prawnika.

Na skutek rozmów ugodowych z S. M. (1) doszło do wystawienia przez nią w dniu 23 lutego 2012 r. weksła in blanco wraz z deklaracją wekslową na zabezpieczenie zwrotu zapłaconej kwoty.

S. M. (1) nie dokonała wpłaty wkładu do spółdzielni (...).

W marcu 2012 r. P. R. wypełnił weksel sumą 70.000 zł i pismem z dnia 8 marca 2012 r. wezwał S. M. (1) do wykupu weksła.

(weksel z deklaracją wekslową k. 367-368; wezwanie do wykupu weksła k. 266 ; zeznania świadka P. R. e-prot. czas 00:18:17, 00:14:34 k. 292v.-293)

W trakcie rozmów ugodowych z S. M. (2) padła propozycja, aby P. R. w rozliczeniu długu S. M. (1), nabył od rodziców S. G. i A. M. (2) inny lokal – nr (...) przy ul. (...) w Ł.. P. R. zgodził się n tą propozycję, po czym wpłacił ponownie kwotę 70.000 zł jako wkład na poczet nabycia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przy ul. (...). P. R., mimo iż planował jedynie zakup mieszkania przy ulicy (...), przystał na propozycję G. M., ponieważ obawiał się definitywnej utraty kwoty 70.000 zł.

(zeznania świadka P. R. e-prot. czas 00:18:17, 00:14:34 k. 292v.-293; zeznania świadka A. R. e-prot. czas 00:13:17 k. 322)

Ponieważ w momencie powyższych negocjacji P. R. przebywał za granicą, uzgodniono, że do umowy nabycia lokalu przystąpi jego matka I. R.. P. R. poinformował matkę, że możliwość zakupu mieszkania przy ul. (...) nie będzie możliwa i pieniądze na zakup mieszkania przy ul. (...) zostaną przeznaczone na zakup mieszkania przy ul. (...). I. R. pożyczyła synowi część pieniędzy na sfinalizowanie tej transakcji.

(zeznania świadka P. R. e-prot. czas 00:14:34, 00:21:09 k. 293-293v.; zeznania świadka A. R. e-prot. czas 00:13:17 k. 322)

W dniu 24 maja 2012 roku przed notariuszem P. L. prowadzącym Kancelarię Notarialną w Ł. przy ul. (...) został sporządzony akt notarialny wpisany do Rep. A za numerem (...), na podstawie którego G. M. i A. M. (1) sprzedali spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) I. R..

W akcie notarialnym wskazano, że spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem sprzedaży, małżonkowie M. nabyli w drodze umowy sprzedaży z dnia 18 listopada 2011 r. do majątku objętego małżeńską wspólnością ustawową. Odnotowano, że w lokalu zameldowane są trzy osoby (§1).

Cena sprzedaży została określona na 85.000 zł (§2) i została ona zapłacona przez I. R. przed przystąpieniem do aktu notarialnego, co zostało odnotowane w akcie notarialnym i potwierdzone przez sprzedających. Stawający uzgodnili, że w ramach ceny sprzedaży sprzedający zamontują w terminie najpóźniej do dnia 29 czerwca 2012 r. w przedmiotowym lokalu na własny koszt antywłamaniowe drzwi wejściowe o wartości 1.400 zł (§3). Odnotowano, że wydanie lokalu w posiadanie kupującej następuje w dniu zawarcia umowy sprzedaży, tj. w dniu 24 maja 2012 r. (§4). G. i A. małżonkowie M. zobowiązali się wymeldować z lokalu wszystkie zameldowane w nim osoby oraz okazać kupującej stosowne zaświadczenie z urzędu miasta, że lokal jest ewidentnie wolny, w terminie najpóźniej do dnia 31 grudnia 2012 r.). zastrzeżono, że w przypadku nie wymeldowania z przedmiotowego lokalu wszystkich zameldowanych w nim osób we wskazanym terminie, G. i A. M. (1) zobowiązują się wypłacić I. R. tytułem kary umownej kwotę 10.000 zł i odnośnie tego obowiązku poddają się solidarnie rygorowi egzekucji, stosownie do art. 777 §1 pkt. 4 kpc (§5).

(akt notarialny z 24-05-2012 Rep. (...) k. 206-209)

W chwili nabycia, w dniu 24 maja 2012 r., lokal nr (...) przy ul. (...) był opróżniony z wszelkich ruchomości.

(zeznania świadka P. R. e-prot. czas 00:29:07 k. 293v.)

Ani I. R., ani P. R. nie mieli wątpliwości dotyczących zakupu lokalu nr (...) przy ul. (...). P. R. oglądał zdjęcia tego mieszkania przed jego zakupem. P. R., będąc pod presją sytuacji, zdawał sobie sprawę, że tylko poprzez nabycie mieszkania, którego zakupu wcale nie planował, może odzyskać przekazane S. M. (2) pieniądze. Jednocześnie prawnik I. R. i notariusz zapewnili kupującą, że fakt zameldowania w lokalu trzech osób nie stanowi problemu przy jego nabyciu.

(zeznania świadka P. R. e-prot. czas 00:18:17 k. 292v.-293; zeznania świadka A. R. e-prot. czas 00:13:17 k. 322)

Jednocześnie w dniu 24 maja 2012 r. S. M. (1) zawarła z P. R. porozumienie, potwierdzając przyjęcie przez nią od P. R. kwoty 70.000 zł i niezapłacenie spółdzielni mieszkaniowej (...) wkładu na poczet nabycia lokalu mieszkalnego przy ul. (...). S. M. (1) wystawiła P. R. kolejne dwa weksle in blanco dotyczące spraw związanych z nabyciem lokalu przy ul. (...). Oba weksle zostały poręczone przez pozwanych G. i A. M. (1).

(porozumienie k. 259; weksle in blanco z deklaracjami k.260—265)

Powódka mieszkała w lokalu nr (...) przy ulicy (...) w Ł. do 15 maja 2012 r., do momentu aż pozwani wymienili w drzwiach zamki. Powódka oczekiwała na wyremontowanie lokalu przy ul. (...). Powódka miała świadomość, że jest to mieszkanie kwaterunkowe, ale nigdy nie przystąpiła do przetargu na wynajem tego mieszkania. W tym czasie powódka opłacała tylko abonament za telewizję kablową, nie płaciła innych opłat eksploatacyjnych związanych z użytkowaniem tego lokalu, w tym czynszu. Mieszkanie przy ul. (...) było zadłużone. Był w nim odcięty prąd. W tym czasie S. M. (2) odwiedzała powódkę, interesowała się tym, jak powódka się czuje. Powódka grywała na automatach do gier. Za kwotę pochodzącą ze sprzedaży mieszkania powódka kupiła synowi X-Boxa i gry komputerowe. Powódka nie pamięta, co zrobiła z resztą tych pieniędzy.

(zeznania powódki e-prot. czas 02:02:12, 02:25:44 k. 325; zeznania pozwanej A. M. (1) e-prot. czas 00:59:11 k. 323v.; zeznania pozwanego G. M. e-prot. czas 01:56:47 k. 325)

Po opuszczeniu lokalu nr (...) w Ł. przy ul. (...) powódka przez jakiś czas mieszkała u znajomych, następnie przez 3-4 miesiące wynajmowała mieszkanie w Ł. na osiedlu domków jednorodzinnych przy ul. (...), ale ostatecznie okazało się, że jej na to nie stać. Przez kolejny rok i trzy miesiące powódka przebywała wraz z synem w schronisku dla osób bezdomnych. Powódka zapadła na depresję i podjęła leczenie z tej przyczyny. Wcześniej powódka nie leczyła się psychiatrycznie.

(zeznania powódki e-prot. czas 00:52:31 k. 323, 02:18:49 k. 325v.)

W. R. nie jest osobą upośledzoną umysłowo, nie występuje u niej przewlekła choroba psychiczna.

W 2010 r. W. R. leczyła się neurologicznie z powodu przemijającej niewydolności krążenia mózgowego - nie wystąpił u niej udar mózgowy.

W 2011 r. i w 2012 r. W. R. była osobą sprawną, aktywną. Nie występowały u niej zaburzenia psychiczne, które mogłyby wywoływać nieadekwatną ocenę sytuacji. Samodzielnie podejmowała życiowe decyzje.

Leczenie psychiatryczne W. R. podjęła w 2014 r. - stwierdzono u niej zaburzenia adaptacyjne uwarunkowane sytuacyjnie.

W okresie od 1 stycznia 2011 roku do 31 grudnia 2012 roku W. R. była zdolna, aby w sposób w pełni świadomy wyrażać swoją wolę i kierować swoim postępowaniem oraz rozumieć sens i znaczenie czynności prawnych i faktycznych związanych ze sprzedażą bądź zamianą lokalu mieszkalnego położonego w Ł., przy ul. (...), w tym:

- aktu notarialnego obejmującego udzielenie w dniu 7 listopada 2011 roku pełnomocnictwa G. M., odnotowanego w Repertorium (...) przez notariusza J. S.;

- aktu notarialnego przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 7 listopada 2011 r. odnotowanego w Repertorium (...) przez notariusza J. S., w którym zobowiązała się do zawarcia umowy, mocą której sprzeda G. M., spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jak również oświadczyła, że otrzymała od G. M. całą cenę w kwocie 55.000,00 zł i odbiór jej pokwitowała;

- aktu notarialnego z dnia 23 listopada 2011 roku, w którym r dokonała odwołania pełnomocnictwa udzielonego G. M., odnotowanego w Repertorium (...) przez notariusza J. S.

(opinia Sądowo – psychiatryczna wydana na zlecenie Prokuratury Regionalnej w Ł. w sprawie RP I Ds. 3.2017 k. 301-308)

I. R. wciąż jest właścicielką mieszkania nr (...) w Ł. przy ul. (...). Mieszkanie zostało wyremontowane i jest wynajmowane. Remontem i kwestią wynajmu zajmuje się P. R..

(zeznania świadka P. R. e-prot. czas 00:18:17, 00:14:34 k. 292v.-293; zeznania świadka A. R. e-prot. czas 00:13:17, 00:17:52 k. 322)

P. R. jest właścicielem mieszkania nr (...) przy ul. (...) w Ł.. P. R. spłacił zadłużenie czynszowe za ten lokal. W mieszkaniu został przeprowadzony kapitalny remont. Mieszkanie jest wynajmowane.

(zeznania świadka P. R. e-prot. czas 00:21:09 k. 293v.)

P. R. sfinansował zakup obu mieszkań: przy ul. (...) i przy ul. (...). Na zakup obu mieszkań P. R. przeznaczył łącznie kwotę 140 zł.

(zeznania świadka P. R. e-prot. czas 00:14:34 k. 293)

Prokuratura Regionalna w Ł. Wydział I do Spraw Przeszeczności Gospodarczej nadzorowała śledztwo w sprawie pod sygn. RP I Ds 3.2017 przeciwko dziesięciu osobom (m.in. przeciwko S. M. (1) i G. M.) podejrzanym o przestępstwa z art. 258 §1 kk, art. 286 §1 kk i inne, obejmującym działalność zorganizowanej grupy przestępczej polegającej na dokonywaniu oszustw przy transakcjach związanych ze sprzedażą własnościowych praw do lokali mieszkalnych w spółdzielniach mieszkaniowych na szkodę osób, którym prawa te przysługiwały.

Postępowanie przygotowawcze zostało zakończone skierowaniem aktu oskarżenia m.in. przeciwko G. M. oraz S. M. (1) oskarżonym m.in. o czyn z art. 286 §1 kk popełniony na szkodę W. R.. Pozwany i jego córka zostali oskarżeni o to, że w okresie od 1 października 2011 r. do 18 listopada 2011 r., czyniąc sobie z popełnionego przestępstwa stałe źródło dochodu, w celu osiągnięcia korzyści majątkowej, wspólnie i w porozumieniu, doprowadzili W. R. do niekorzystnego rozporządzenia własnym mieniem w postaci spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w Ł. przy ulicy (...) o wartości 95.000 zł, zbytego w dniu 18 listopada 2011 r. za kwotę 55.000 zł w drodze umowy sprzedaży przez G. M. na rzecz G. M. i A. M. (1), na podstawie pełnomocnictwa udzielonego G. M. w dniu 7 listopada 2011 r., po uprzednim wprowadzeniu W. R. w błąd co do zamiaru nabycia na jej rzecz prawa własności innego lokalu o mniejszej powierzchni i o odpowiednim standardzie, przekazania jej kwoty pozostałej ze sprzedaży mieszkania po odliczeniu spłaconego zadłużenia powiązanego z lokalem i kosztów zapewnienia innego lokalu, przy czym na rzecz W. R. przekazano kwotę 20.000 zł, a nadto zostało uregulowane powiązane z lokalem zadłużenie w kwocie 4.554,52 zł.

Sąd Okręgowy w Zielonej Górze wyrokiem z dnia 7 czerwca 2021 r. sygn. II K 166/20 uznał G. M. i S. M. (3) za winnych popełnienia wyżej wskazanego czynu z art. 286 §1 kk popełnionego na szkodę W. R., orzekając o częściowym naprawieniu szkody na rzecz pokrzywdzonej w kwocie 35.722,74 zł w terminie 7 lat. wyrok ten jest prawomocny od dnia 22 czerwca 2021 r.

(informacje w: piśmie Prokuratury regionalnej w Łodzi k. 311 i piśmie Prokuratora Okręgowego w Łodzi k. 363-364; wyrok karny k. 366-398)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o powołane dowody.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo zasługuje na uwzględnienie.

Art 189 k.p.c., stanowi, że powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma interes prawny.

Na gruncie niniejszej sprawy, powódka, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...), będącego przedmiotem zawieranych kolejno umów: 1) przedwstępnej umowy sprzedaży zawartej pomiędzy W. R. a G. M. w dniu 07.11.2011 r. w formie aktu notarialnego (Rep. (...)) przed notariuszem J. S.;

2) umowy sprzedaży zawartej pomiędzy G. M. (działającym w imieniu i na rzecz W. R. na podstawie pełnomocnictwa udzielonego mu przez W. R. w dniu 07.11.2011 r. w formie aktu notarialnego wpisanego do Rep. (...) przed notariuszem J.) a G. M. i A. M. (1) w dniu 18.11.2011 r. w formie aktu notarialnego (Rep. (...)) przed notariuszem P. L.; 3) umowy sprzedaży zawartej pomiędzy G. M. a I. R. z dnia 24.05.2012 r. w formie aktu notarialnego (Rep. (...)) przed notariuszem P. L. - miała niewątpliwie interes prawny w ustaleniu nieważności w/w aktów notarialnych.

Zgodnie z art. 58 § 1 kc - czynność prawna sprzeczna z ustawą albo mająca na celu obejście ustawy jest nieważna, chyba że właściwy przepis przewiduje inny skutek, w szczególności ten, iż na miejsce nieważnych postanowień czynności prawnej wchodzi odpowiednie przepisy ustawy.

Powódka wniosła pozew o ustalenie nieważności w/w aktów notarialnych dnia 6 kwietnia 2018 r. Równocześnie Prokuratura Regionalna w Ł. Wydział I do Spraw Przeszeczności Gospodarczej nadzorowała śledztwo w sprawie pod sygn. RP I Ds 3.2017 przeciwko dziesięciu osobom (m.in. przeciwko S. M. (1) i G. M.) podejrzanym o przestępstwa z art. 258 §1 kk, art. 286 §1 kk i inne, obejmującym działalność zorganizowanej grupy przestępczej polegającej na dokonywaniu oszustw przy transakcjach związanych ze sprzedażą własnościowych praw do lokali mieszkalnych w spółdzielniach mieszkaniowych na szkodę osób, którym prawa te przysługiwały. Sprawa ta zakończyła się wydaniem w dniu 7 czerwca 2021 r. przez Sąd Okręgowy w Zielonej Górze wyroku skazującego (sygn. II K 166/20), który uznał G. M. i S. M. (1) za winnych popełnienia czynu z art. 286 §1 kk popełnionego na szkodę W. R.. Wyrok ten jest prawomocny od dnia 22 czerwca 2021 r.

Ustalenia wydanego w postępowaniu karnym prawomocnego wyroku karnego Sądu Okręgowego w Zielonej Górze z dnia 7 czerwca 2021 r., który zapadł w sprawie II K 166/20 wiązą Sąd w niniejszej sprawie co do faktu popełnienia przestępstwa na podstawie art. 11 k.p.c., a nadto poczynione w sprawie cywilnej ustalenia faktyczne są spójne z ustaleniami sadu karnego.

Z analizy okoliczności, w jakich doszło do zbycia przez W. R. przysługującego jej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...), wynika bowiem jednoznacznie, że celem łańcucha działań podjętych przez G. M. przy sprzedaży opisanego prawa do lokalu było osiągnięcie korzyści majątkowej. Z poczynionych ustaleń wynika, że G. M. dokonując kolejnych czynności prawnych poprzez zawieranie objętych treścią pozwu aktów notarialnych oraz działając przy tym wspólnie i w porozumieniu ze swoją córką S. M. (1), prowadząc działalność gospodarczą pod postacią profesjonalnego biura obrotu nieruchomościami, doprowadził W. R. do niekorzystnego rozporządzenia jej mieniem w postaci opisanego wyżej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego o wartości znacznie przekraczającej ustaloną w akcie notarialnym cenę sprzedaży tego prawa określoną na 55.000 zł, przy czym faktycznie na rzecz W. R. przekazano jedynie kwotę 20.000 zł.

Objęte treścią pozwu akty notarialne zostały zatem zawarte w celu przestępczym i z tej przyczyny na podstawie art. 58 §1 k.c., jako sprzeczne z ustawą są one nieważne.

W postanowieniu z dnia 28.11.2000 r. (IV CKN 170/00) Sąd Najwyższy orzekł, że „**Stosownie do art. 58 § 1 k.c. sprzeczność czynności prawnej z ustawą jest wystarczającą przesłanką do uznania nieważności tej czynności i nie ma potrzeby dokonywania oceny nieważnej czynności prawnej w aspekcie zasad współżycia społecznego**”.

W rozpoznawanej sprawie akty notarialne będące przedmiotem niniejszego powództwa o ustalenie zostały zawarte w celu przestępczym i z tej przyczyny na podstawie art. 58 §1 k.c., jako sprzeczne z ustawą są nieważne. Odpadła zatem konieczność badania przesłanek nieważności tych czynności prawnych w oparciu o art. 58 §2 k.c.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., wyrażającego zasadę odpowiedzialności za wynik procesu i zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz powódki, która w całości wygrała sprawę kwotę 5.417 zł (5.400 zł na podstawie § 2 pkt. 6 Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie z dnia 22 października 2015 r. , Dz.U. z 2015 r. poz. 1800 + 17 zł – opłata skarbową od pełnomocnictwa).