

Sygn. akt I C 762/17

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 marca 2021 roku

Sąd Okręgowy w Lublinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia Maria Stelska

Protokolant: stażysta Ewelina Sęk

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 11 marca 2021 roku w L.

sprawy z powództwa A. J. (1)

przeciwko P. O. i R. K. (1)

o ustalenie istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego

I. ustala, że czynność prawna z dnia 15 stycznia 2015 r. zawarta w formie aktu notarialnego (Rep. A-Nr (...)), przed notariuszem R. F. prowadzącym Kancelarię Notarialną w L., przy ul. (...), będącą umową przeniesienia własności nieruchomości oraz udziałów w nieruchomościach w zamian za zwolnienie z długu, pomiędzy P. O. a R. K. (1) – jest nieważna;

II. zasądza od pozwanych P. O. i R. K. (1) solidarnie na rzecz powódki A. J. (1) kwotę 23 317 zł (dwadzieścia trzy tysiące złotych trzysta siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 762/17

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 10 sierpnia 2017 r. (k. 2-3v) skierowanym przeciwko R. K. (1) i P. O. powódka A. J. (1), reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika w osobie adwokata, wносиła o stwierdzenie, że czynność prawna z dnia 15 stycznia 2015 r. zawarta w formie aktu notarialnego przed notariuszem dr R. F. repertorium A-Nr (...), a będąca umową przeniesienia własności nieruchomości oraz udziałów w nieruchomościach w zamian za zwolnienie z długu – pomiędzy P. O. a R. K. (1), jest nieważna.

Powódka wносиła również o zasądzenie od pozwanych na jej rzecz zwrotu kosztów procesu według norm prawem przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu pozwu A. J. (1) wskazała, iż w drodze umowy cesji wierzytelności nabyła wierzytelność K. J. względem P. O. o zwrot nieruchomości (wydanie nieruchomości). Podała jednocześnie, że nieruchomości, które objęte zostały czynnością prawną dokonaną w formie aktu notarialnego pomiędzy P. O. a R. K. (1) z dnia 24 października 2013 r. były przedmiotem umowy zawartej w formie aktu notarialnego, na mocy której K. J. przeniósł ich własność na P. O. w zamian za zwolnienie z długu, a P. O. wniósł je do spółki, którą założył z A. J. (1). Wobec pozorności czynności prawnej i nieistnienia długu, z którego miałby się zwolnić K. J., umowa ta okazała się nieważna mocą wyroku wydanego w sprawie o sygn. akt I C 485/16 tut. Sądu. P. O. jeszcze przed stwierdzeniem nieważności umowy przeniósł jednak własność nieruchomości będących przedmiotem postępowania na R. K. (1) w zamian za zwolnienie z długu. W ocenie powódki, z uwagi na fakt, że obaj pozwani mieli wiedzę i pełną świadomość, że P. O. nie jest właścicielem nieruchomości, bo czynność przenosząca własność z uwagi na jej pozornosc była z mocy prawa nieważna, a także nie

istniał dług P. O. względem R. K. (1), czynność prawna przenosząca własność w formie aktu notarialnego, również jest nieważna, z uwagi na jej pozorność.

W odpowiedzi na pozew (k. 81-86) pozwany R. K. (1), reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika w osobie radcy prawnego, wnosił o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki na jego rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych.

Pozwany zakwestionował istnienie interesu prawnego powódki w wytoczeniu powództwa na zasadzie art. 189 k.p.c. oraz wskazywał brak przesłanek do stwierdzenia nieważności objętej pozwem czynności na podstawie art. 83 k.c.

W ocenie pozwanego, podstawą interesu prawnego powódki nie może być załączona do pozwu cesja wierzytelności, gdyż cesja dotyczy przeniesienia wierzytelności obejmującej „zwrot nieruchomości”, która ma wynikać z treści wyroku Sądu Okręgowego w Lublinie wydanego w sprawie o sygn. akt I C 485/16, z którego to orzeczenia nie wynika żaden obowiązek zwrotu nieruchomości. Wyrok wydany na podstawie art. 189 k.p.c. nie stanowi podstawy do dokonywania dodatkowego zwrotnego przeniesienia nieruchomości. Wyrok taki stwierdzając nieważność czynności prawnej przesądza o tym, że własność nieruchomości nie przeszła na nowego nabywcę, bezprzedmiotowym byłoby więc dokonywanie dodatkowej czynności polegającej na zwrotnym przeniesieniu własności nieruchomości. Jeżeli wskazana wyżej cesja miałaby dotyczyć „zwrotu nieruchomości” w rozumieniu wydania nieruchomości i przywrócenia posiadania K. J. to należy ponownie stwierdzić, że obowiązek taki nie wynika z treści wyroku wydanego w sprawie o sygn. akt I C 485/16. Niezależnie od tego, przelew tego rodzaju wierzytelności jest wyłączony na podstawie art. 509 k.c. Wierzytelność wymieniona w cesji nie istniała i nie istnieje również z tej przyczyny, iż K. J. i powódka A. J. (1) zamieszkują w przedmiotowej nieruchomości i toczy się w stosunku do nich postępowanie eksmisyjne. Niezależnie więc od interpretacji zawartego w cesji terminu „zwrot nieruchomości” wierzytelność taka nie istniała i nie mogła być też przedmiotem samodzielnego przelewu. Ubocznie należy wskazać, że sposób zapłaty ceny podany w treści cesji (tj. poprzez potrącenie należności alimentacyjnych, których dłużnikiem, jest K. J.), jest wykluczony, gdyż wierzycielem należności alimentacyjnych są małoletni uprawnieni nie zaś powódka. Pełnomocnik pozwanego wskazał, że interes prawny powódki nie może wynikać z faktu posiadania nieruchomości. W sytuacji, gdy powódka kieruje swoje roszczenia w stosunku do nabywcy nieruchomości wpisanego w księgę wieczystą stosowną drogą ochrony jej interesów winno być wytoczenie powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Odnośnie drugiego z zarzutów, pozwany w momencie dokonywania czynności nie miał świadomości, iż prawo własności P. O. jest kwestionowane. Nie wyrażał też nigdy zgody na to, by składane w ramach umowy z dnia 15 stycznia 2015 roku oświadczenia były pozorne. Okoliczność, iż jedna strona umowy dokonuje czynności pozornej nie ujawniając tego drugiej stronie wyłącza możliwość uznania czynności za pozorną.

Zdaniem pozwanego, nieprawdziwe są twierdzenia strony powodowej, co do braku istnienia długu P. O. względem R. K. (1). Wierzytelność taka została nabyta od A. W. (1) i jej istnienie potwierdził przy akcie notarialnym P. O.. Przy zawieraniu aktu notarialnego księga wieczysta nie zawierała żadnych wpisów sugerujących istnienie sporu, co do prawa własności przysługującego P. O. i mimo istnienia wyroku wydanego w sprawie o sygn. akt I C 485/16 pozwany R. K. (1) nabył przedmiotowe nieruchomości na zasadzie rękojmi publicznej wiary ksiąg wieczystych.

Na rozprawie w dniu 22 marca 2018 r. (k. 161-162) pozwany R. K. (1) i P. O. nie uznawali powództwa i wnosili o jego oddalenie.

Przed zamknięciem rozprawy strony postępowania konsekwentnie podtrzymywały zajęte w sprawie stanowiska procesowe.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka A. J. (1) jest żoną K. J., który od 2006 r. prowadził działalność gospodarczą w branży budowlanej – budownictwie drogowym, początkowo jako przedsiębiorca, a od 2011 r. jako udziałowiec w spółce (...) Sp. z o.o. w L..

W okresie od 2009 r. do 2012 r. małżonkowie J. prowadzili budowę domu jednorodzinnego o powierzchni ok. 300 m² w J. na działce nr (...), położonej przy ul. (...). Wartość całej nieruchomości wraz z udziałami w pozostałych działkach wynosiła ok. 1 000 000 zł.

Z uwagi na utratę płynności finansowej przez podmiot (...) Sp. z o.o. w L., K. J. obawiając się zajęcia swojego majątku w postępowaniu egzekucyjnym powziął plan przeniesienia własności domu wraz z działką nr (...) oraz innymi należącymi do niego działkami na A. J. (1) w taki sposób, aby uchronić tenże majątek przed egzekucją ze strony potencjalnych wierzycieli spółki oraz ustrzec się przed wzruszeniem przez nich czynności prawnych rozporządzających prawem własności nieruchomości w drodze skargi pauliańskiej.

Plan ten zakładał powołanie w pierwszej kolejności spółki z ograniczoną odpowiedzialnością przez A. J. (1) i jedną z zaufanych mu osób, do której to spółki przedmiotowa nieruchomość zostanie wniesiona jako aport, będący spłatą fikcyjnej pożyczki, udzielonej w przeszłości udziałowcowi spółki, a następnie przeniesienie po upływie 6 miesięcy (po rozwiązaniu umowy spółki z mocy prawa z uwagi na niezgłoszenie jej do sądu rejestrowego) własności nieruchomości przez udziałowca na A. J. (1).

W powyższym planie, K. J. pomógł pozwany P. O., z którym pozostawał w relacjach koleżeńskich. Również powódka darzyła P. O. zaufaniem. W połowie października 2013 roku mężczyźni sporządzili fikcyjną umowę pożyczki na kwotę 250 000 zł z terminem spłaty jeden rok. W treści umowy wskazali datę 1 kwietnia 2009 roku oraz zastrzegli odsetki umowne na poziomie 10 % oraz odsetki za opóźnienie w wysokości 19 % w skali roku, tak by stworzyć pozory wzrostu długu do ceny sięgającej wartości nieruchomości.

Dalszym etapem wykonania planu K. J. było powołanie spółki z ograniczoną odpowiedzialnością.

W dniu 24 października 2013 r. K. i A. J. (2) oraz P. O. stawili się w L. przed notariuszem T. H. i zawarli dwie umowy.

Na mocy pierwszej z nich A. J. (1) oraz P. O. zawarli umowę spółki z ograniczoną odpowiedzialnością pod nazwą (...) Sp. z o.o. Ustalili w niej, iż kapitał zakładowy spółki wyniesie 525 000 zł i podzielony zostanie na 5250 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy. 250 udziałów objęła A. J. (1), natomiast P. O. objął pozostałe 5000 udziałów. Na pokrycie tychże udziałów A. J. (1) zobowiązała się wnieść wkład pieniężny w kwocie 19 000 zł oraz udział 1/4 w prawie własności nieruchomości o nr (...) i powierzchni (...) ha położonej w S.. Pozwany P. O. zobowiązał się natomiast pokryć swój udział wkładami niepieniężnymi w postaci działki o nr (...) o powierzchni (...) ha położonej w J. zabudowanej domem jednorodzinnym oraz udziałem 1/2 w prawie własności ww. nieruchomości o nr (...) położonej w S., a także udziałem 1/4 w działkach o nr (...) o pow. (...) ha oraz o nr (...) i (...) o pow. (...) ha położonych w J..

W chwili zawarcia umowy spółki powyższe nieruchomości stanowiły własność K. J.. Z tego też względu P. O. złożył do aktu notarialnego oświadczenie, iż K. J. przeniesie na niego własność tychże nieruchomości, zwalniając się tym samym ze zobowiązania w kwocie 444 314 zł wynikającego z umowy pożyczki z dnia 1 kwietnia 2009 r. Jednocześnie P. O. przekazał (...) Sp. z o.o. w organizacji z siedzibą w J. należne mu od K. J. świadczenie w postaci własności nieruchomości i udziałów w nieruchomości w celu zwolnienia się ze zobowiązania, upoważniając tym samym K. J. do przeniesienia własności wymienionych wyżej nieruchomości i udziałów w nieruchomości na rzecz (...) Sp. z o.o. w organizacji z siedzibą w J.. Zgodnie z umową spółki prezesem jednoosobowego Zarządu został ustanowiony P. O..

K. J. uzgodnił z P. O., że (...) Sp. z o.o. nie zostanie zgłoszona do Krajowego Rejestru Sądowego i z tego powodu po upływie 6 miesięcy ulegnie rozwiązaniu z mocy prawa. Po upływie tego terminu własność opisanych wyżej nieruchomości wniesionych jako aport do spółki tytułem spłaty fikcyjnej pożyczki miały zostać przeniesione na udziałowca A. J. (1). W ten sposób K. J. chciał uchronić swój majątek przed egzekucją komorniczą.

Po podpisaniu umowy spółki z ograniczoną odpowiedzialnością K. J. i A. J. (1) oraz P. O. zawarli umowę przeniesienia własności nieruchomości działki nr (...) o powierzchni (...) ha w J. zabudowanej domem jednorodzinnym oraz udziału wynoszącego 1/2 własności nieruchomości (...) w S. i udziału wynoszącego 1/4 w działkach o nr (...) w J. na rzecz (...) Sp.

z o.o. w celu zwolnienia K. J. z zobowiązania wynikającego z umowy pożyczki i pokrycia udziałów w przedmiotowej spółce.

W chwili podpisywania powyższych umów, powódka A. J. (1) była w ciąży. W realizowaniu założonego planu przepisania nieruchomości, w całości zaufała swojemu mężowi.

W połowie 2014 r. K. J. zwrócił się do P. O. o wywiązanie się z ustaleń i podpisanie umowy przeniesienia własności domu w J. z powrotem na jego żonę. P. O. zwodził go i unikał spotkań. Kilkakrotnie zwracał się o pożyczkę do K. J.. Ten, nie chcąc rozdrażniać pozwanego, starał się spełniać jego prośby przekazując mu kwoty rzędu 1000-2000 zł. Wkrótce P. O. postanowił zorientować się, co do możliwości uzyskania większych korzyści z tytułu udziałów posiadanych w spółce (...). W związku z tym nawiązał kontakt z A. W. (1) i razem podjęli działania w celu wejścia w posiadanie domu K. J..

W dniu 25 czerwca 2014 r. P. O. upoważnił A. W. (1) do reprezentowania go we wszystkich sprawach dotyczących nieruchomości wniesionych tytułem aportu do (...) Sp. z o.o. W dalszym ciągu zapewniali jednak K. J., iż P. O. wywiąże się z pierwotnych uzgodnień i przeniesie własność nieruchomości na rzecz A. J. (1).

Następnie w dniu 28 lipca 2014 r. P. O. i A. W. (1) przygotowali protokół Zgromadzenia Wspólników (...) Sp. z o.o., w którym była zawarta uchwała o wyrażeniu zgody na zbycie przez spółkę na rzecz P. O. nieruchomości w postaci działki nr (...) w J. oraz udziałów w działkach nr (...) w S. i działkach o nr (...) w J. tytułem zwrotu wniesionego do spółki aportu. Na mocy uchwały nr (...) A. W. (1) został umocowany przez walne zgromadzenie do zawarcia z P. O. umowy obejmującej przeniesienie własności nieruchomości i udziałów w nieruchomościach. A. J. (1) podpisała protokół zgromadzenia zawierający wskazane uchwały za namową K. J., który ciągle był zapewniany, że dom zostanie mu zwrócony.

W dniu 1 sierpnia 2014 r. A. W. (1) działając w imieniu (...) Sp. z o.o. przeniósł własność opisanych wyżej nieruchomości na rzecz P. O..

W tym okresie K. J. mieszkał w domu jednorodzinnym przy ul. (...) w J. wraz z żoną i dziećmi: 5-letnim synem i kilkumiesięczną córką.

W dniu 11 sierpnia 2014 r. ok. godz. 7:00 rano P. O. oraz A. W. (1) przy wsparciu pracowników ochrony z (...), używając słów wulgarnych, nakazali K. J. opuszczenie tej nieruchomości. K. J. i A. J. (1) obawiając się o bezpieczeństwo i zdrowie swoje oraz dzieci w pośpiechu spakowali najpotrzebniejsze rzeczy i opuścili dom w J.. Następnie w ciągu dwóch kolejnych dni wracali do domu w celu spakowania i wywiezienia swojego dobytku.

W dniu 2 września 2014 r. K. J. złożył w Komendzie Miejskiej Policji w L. zawiadomienie o możliwości popełnienia przestępstwa na jego szkodę. W wyniku działań organów ścigania P. O. zwrócił klucze do domu jednorodzinnego w J. i wydał małżonkom J. nieruchomość. W dniu 19 września 2014 r. K. J. razem z A. J. (1) w asyście policji wrócili do swojego domu. W czynności tej uczestniczył także P. O.. Ponownie wprowadzili się do domu wraz z dziećmi.

K. J. podjął także działania prawne w celu odzyskania utraconych nieruchomości.

W dniu 4 września 2014 r. złożył w Sądzie Okręgowym w L. pozew o ustalenie nieważności umowy pożyczki z dnia 1 kwietnia 2009 r. oraz umowy przeniesienia własności nieruchomości z dnia 24 października 2013 r. na rzecz (...) Sp. z o.o. zawartej w formie aktu notarialnego Re. (...) (...). Sprawa o ustalenie nieważności czynności prawnej została zarejestrowana pod sygn. akt I C 927/14. Z uwagi jednak na brak uiszczenia opłaty, pozew został zwrócony.

Postanowieniem z dnia 15 września 2014 r. Sąd Okręgowy w Lublinie w sprawie o sygn. akt I Co 175/14 oddalił wniosek K. J. o zabezpieczenie roszczenia w postaci zwrotu prawa własności nieruchomości nr (...) w J. oraz udziałów w nieruchomościach nr (...) w J. oraz udziału w nieruchomości nr (...) w S.. W wyniku wniesionego zażalenia Sąd Apelacyjny w Lublinie postanowieniem z dnia 10 grudnia 2014 roku w sprawie sygn. akt I ACz 1205/14 zmienił zaskarżone postanowienie i zabezpieczył roszczenie K. J. wobec P. O. o wydanie nieruchomości poprzez zakaz zbywania i obciążania opisanych wyżej nieruchomości i udziałów w nieruchomościach. Został wyznaczony K. J. termin

14 dni na wytoczenie powództwa przeciwko P. O. o wydanie nieruchomości pod rygorem upadku ubezpieczenia. Odpis przedmiotowego postanowienia P. O. odebrał w dniu 23 grudnia 2014 r. K. J. nie spełnił warunku wskazanego w postanowieniu i zabezpieczenie upadło z mocy prawa.

W związku z powyższym, w dniu 15 stycznia 2015 r. przed notariuszem R. F. prowadzącym Kancelarię Notarialną w L. doszło do zawarcia pomiędzy P. O. a R. K. (1) umowy przeniesienia własności nieruchomości oraz udziału w nieruchomości w zamian za zwolnienie z długu w trybie art. 453 k.c.

Zgodnie z treścią powyższej umowy P. O. oświadczył, że na podstawie umowy przeniesienia własności nieruchomości i udziałów w nieruchomościach z dnia 1 sierpnia 2014 r. jest:

- właścicielem nieruchomości stanowiącej działkę gruntu oznaczoną w ewidencji gruntów numerem (...) o powierzchni (...) m⁽²⁾ położonej w miejscowości J., gminie N., powiecie i województwie (...), zabudowanej budynkiem mieszkalnym położonym przy ul (...) w J. o dwóch kondygnacjach naziemnych i łącznej powierzchni (...) m⁽²⁾ (Kw nr (...) Sądu Rejonowego L.),

- współwłaścicielem o udziale 1/4 części w nieruchomości stanowiącej niezabudowaną działkę gruntu oznaczoną w ewidencji gruntów numerem (...) o powierzchni (...)m⁽²⁾, położoną w miejscowości J., gminie N., powiecie i województwie (...) (Kw nr (...) Sądu Rejonowego L.),

- współwłaścicielem o udziale 1/4 części w nieruchomości o łącznej powierzchni (...) m⁽²⁾ stanowiącej niezabudowane działki gruntu oznaczone w ewidencji gruntów numerami (...) o powierzchni (...) m⁽²⁾ oraz (...) o powierzchni (...) m⁽²⁾, położone w miejscowości J., gminie N., powiecie i województwie (...) (Kw nr (...) Sądu Rejonowego L.),

- współwłaścicielem o udziale 1/2 części w nieruchomości stanowiącej niezabudowaną działkę gruntu oznaczoną w ewidencji gruntów numerem (...) o powierzchni (...)m⁽²⁾ położoną w miejscowości S., gminie S., powiecie (...) województwie (...) (Kw nr (...) Sądu Rejonowego w K.) (§ 1 lit a-d umowy).

Ponadto P. O. oświadczył, że jest dłużnikiem A. W. (1) z tytułu umowy zlecenia z dnia 10 czerwca 2014 r. w kwocie głównej 250 000 zł (§ 1 lit. e umowy). Z kolei R. K. (2) oświadczył, że zawarł z A. W. (2) dnia 15 grudnia 2014 r. umowę warunkowej cesji wierzytelności przysługującej A. W. (1) wobec P. O. z tytułu umowy zlecenia zawartej dnia 10 czerwca 2014 r., w skutek czego P. O. jest dłużnikiem R. K. (1) w kwocie 250 000 zł (§ 3 umowy).

Wskazana w umowie zlecenia z dnia 10 czerwca 2014 r. kwota 250 000 zł stanowiła wynagrodzenie dla A. W. (1) za prowadzenie czynności zmierzających do odzyskania przez P. O. wniesionego wkładu na pokrycie kapitału zakładowego w (...) z o.o. w postaci nieruchomości i udziałów w nieruchomościach.

Wobec powyższych okoliczności, P. O. przeniósł całą opisaną w § 1 aktu notarialnego nieruchomości objętą księgą wieczystą Kw nr (...), całe swoje udziały po 1/4 części w nieruchomościach objętych księgami wieczystymi Kw nr (...) i Kw nr (...) oraz cały swój udział do 1/2 części w nieruchomości objętej księgą wieczystą Kw nr (...) – opisanych w § 1 aktu notarialnego – o wartości łącznej 250 000 zł, na rzecz R. K. (1), a R. K. (1) oświadczył, że nieruchomością tą oraz udziały w tych nieruchomościach pod powyższym tytułem nabywa do majątku osobistego, wyjaśniając, iż umów majątkowych małżeńskich nie zawierał oraz zwalnia P. O. z powyższego długu w kwocie 250 000 zł.

W § 5 aktu notarialnego, R. K. (1) oświadczył niezgodnie z prawdą, że jest już w posiadaniu i we współposiadaniu przedmiotowych nieruchomości, a korzyści i ciężary przechodzą na niego z dniem zawarcia umowy.

R. K. (1) znał A. W. (1). Posiadał w stosunku do niego wierzytelność w granicach kwoty 40 000 – 60 000 zł. Pozwany R. K. (1), przed zawarciem umowy z dnia 15 stycznia 2015 r. znał szacunkową wartość nabywanej od P. O. nieruchomości. Przed jej nabyciem sprawdzał stan prawny nieruchomości w księgach wieczystych. Pozwany R. K. (1) nie zamieszkał w domu jednorodzinnym przy (...)w J., ani nie objął tej nieruchomości w posiadanie.

K. i A. J. (2) nie znali R. K. (1). Nigdy wcześniej go nie spotkali w towarzystwie P. O.. Pierwszy raz zobaczyli go w toku jednego z postępowań sądowych.

Wyrokiem z dnia 28 kwietnia 2015 r. wydanym przez Sąd Okręgowy w L. w sprawie IV K 422/14 A. W. (1) został uznany za winnego popełnienia czynów z art. 286 § 1 kk w zw. z art. 294 § 1 kk w zw. z art. 12 kk, czynu z art. 282 kk oraz, czynu z art. 284 § 1 kk i skazany na karę łączną dwóch lat pozbawienia wolności z warunkowym zawieszeniem jej wykonania na okres próby 5 lat oraz 200 stawek dziennych grzywny w kwocie 75 złotych każda. Wyrok ten jest prawomocny.

W dniu 17 lipca 2015 r. R. K. (1) złożył do Sądu Rejonowego L. (...) pozew o eksmisję i nakazanie K. oraz A. J. (1) opróżnienie lokalu położonego w J. przy ul. (...) wraz z osobami reprezentującymi ich prawa i z rzeczami do nich należącymi i wydanie tego lokalu.

W dniu 5 stycznia 2016 r. K. J. złożył ponownie w Sądzie Okręgowym w L. pozew o ustalenie nieważności umowy pożyczki z dnia 1 kwietnia 2009 roku oraz umowy przeniesienia własności nieruchomości z dnia 24 października 2013 roku na rzecz (...) Sp. z o.o. zawartej w formie aktu notarialnego Re. (...) (...). Sprawa została zarejestrowana pod sygn. akt I C 485/16.

Wyrokiem zaocznym z dnia 5 września 2016 r. wydanym w powyższej sprawie Sąd Okręgowy w L. stwierdził, że czynność prawna z dnia 24 października 2013 r. zawarta w formie aktu notarialnego przed notariuszem T. H. repertorium (...) numer (...), polegająca na zwolnieniu się K. J. ze zobowiązania obejmującego zwrot pożyczki wraz z odsetkami, wykonując w tym celu zobowiązanie P. O. do wniesienia do (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w organizacji z siedzibą w J. wkładów niepieniężnych – jest nieważna.

W dniu 23 grudnia 2016 r. pomiędzy K. J. a A. J. (1) doszło do zawarcia umowy przelewu wierzytelności w trybie art. 509 k.c., na mocy której K. J. (cedent) przeniósł na A. J. (1) (cesjonariusza) wierzytelność przysługującą mu wobec dłużnika P. O. o zwrot nieruchomości wskazanych szczegółowo w § 1 ust. 1 pkt 1-4 umowy cesji (działka nr (...), 1/4 udziału w działce (...), 1/4 udziału w działce nr (...) - położonych w J. oraz udziału 1/2 w działce nr (...) położoną w S.) wynikającą z treści wyroku Sądu Okręgowego w L. zapadłego w sprawie o sygn. I C 485/16. Strony wskazały, że łączna wartość przedmiotowej wierzytelności na dzień podpisania umowy wynosi 220 000 zł.

Zgodnie z § 4 ust. 1 umowy cesji, K. J. przeniósł na A. J. (1) powyższą wierzytelność za cenę 220 000 zł, przy czym zapłata tej ceny miała nastąpić przez dokonanie potrącenia przysługującej A. J. (1) wobec K. J.:

- nieprzedawnionej, bezspornej wymagalnej wierzytelności w kwocie 124 000 zł z tytułu niewypłaconych należności, o których mowa w treści ugody zawartej przed Sądem Rejonowym w L. w sprawie o sygn. akt V RC 64/16,

- bezspornej, niewymagalnej wierzytelności przyszłej w kwocie 96 000 zł z tytułu należności, o których mowa w treści ugody zawartej przed Sądem Rejonowym w L. w sprawie o sygn. akt V RC 64/16. W zakresie tej ceny A. J. (1) zwolniła K. J. z długu przyszłego, czyli co do kwoty 96 000 zł.

W sprawie o sygn. akt V RC 64/16 K. J. zobowiązał się wobec żony do płacenia na jej rzecz alimentów w kwocie po 4 000 zł miesięcznie.

Zamiarem stron powyżej umowy cesji było umożliwienie powódce A. J. (1) domagania się zwrotu nieruchomości w imieniu własnym. K. J. z uwagi na stan zdrowia psychicznego, nie był w stanie – jak sam podał – dalej walczyć o dom. Przez umowę cesji, żona nabyła prawo do jego odzyskania.

Prawomocnym wyrokiem z dnia 22 grudnia 2017 r. wydanym przez Sąd Okręgowy w L. w sprawie o sygn. IV K 130/15, P. O. został uznany za winnego popełnienia czynu z art. 282 k.k. polegającego na doprowadzeniu A. i K. J. do rozporządzenia mieniem w postaci nieruchomości przy ul. (...) w J. grożąc im w sposób dorozumiany zamachem na życie i zdrowie oraz czynu z art. 286 § 2 k.k. polegającego na żądaniu od A. i K. J. kwoty 200 000 zł w zamian za zwrot

bezprawnie zabranej rzeczy i skazany na karę łączną dwóch lat pozbawienia wolności z warunkowym zawieszeniem jej wykonania na okres próby 5 lat oraz 120 stawek dziennych grzywny w kwocie 40 zł każda.

Wyrokiem z dnia 17 grudnia 2019 r. wydanym w sprawie o sygn. akt XI Ka 903/19 na skutek zaskarżenia wyroku Sądu Rejonowego L. z dnia 21 czerwca 2019 r. zapadłego w sprawie o sygn. III K 787/16 Sąd Okręgowy w L., jako sąd drugiej instancji, zmienił zaskarżone orzeczenie i uniewinnił R. K. (1) od popełnienia zarzucanego mu czynu polegającego na tym, że w dniu 15 stycznia 2015 r. w L. nabył od ustalonej osoby pochodzącą z czynu zabronionego popełnionego na szkodę małżonków A. i K. J. nieruchomości położoną w J., gminie N., przy ul. (...) stanowiącą działkę gruntu oznaczoną w ewidencji gruntu numerem (...) o powierzchni (...) ha zabudowaną jednorodzinny domem mieszkalnym o wartości nie mniejszej niż 1 000 000 zł w zamian za zwolnienie z długu w kwocie 250 000 zł ustalonego sprzedającego, czym wyczerpał dyspozycję art. 291 § 1 k.k. w zw. z art. 294 § 1 k.k.

Sąd drugiej instancji uznał, że przekonanie nabywcy nieruchomości kształtuje stan prawny wynikający z księgi wieczystej. W ocenie tego Sądu brak było dowodów, by stan świadomości R. K. (1), w szczególności z uwagi na rzekome zaniżenie ceny mienia, był odmienny. Ustalenie, jakoby rzeczywista wartość nieruchomości wynosiła co najmniej 1 000 000 zł jest zdaniem Sądu drugiej instancji wadliwe, ponieważ wartość ta dotyczyć miała nie tylko działki objętej czynem przypisanym, lecz wraz z nią także wyeliminowanych z opisu przestępstwa, a objętych zarzutem aktu oskarżenia, udziałów w szeregu innych działek. Nadto, dłużnik, który nie dysponuje środkami finansowymi na spłatę długu, zbywając na rzecz wierzyciela określone składniki majątkowe, by się od długu uwolnić, znajduje się w przymusowym, niekorzystnym dlań położeniu, co w oczywisty i znaczący sposób może wpływać na ustalenie ceny poniżej cen rynkowych. Nabywana przez R. K. (1) nieruchomość, jako zamieszkała przez osoby trzecie, nie nadawała się do zamieszkania, lecz wymagało to złożenia pozwu o eksmisję, a następnie ewentualnie przeprowadzenia postępowania egzekucyjnego (a zapewne także remontu), co w oczywisty sposób obniżało jej wartość w stosunku do średnich cen rynkowych. Wreszcie ustaleniu Sądu Rejonowego, jakoby działka warta była co najmniej 1 000 000 zł przeczy znamienny i nader wymowny fakt, że A. J. (1) występując z powództwem przeciw R. K. (1) i P. O. o stwierdzenie nieważności umowy z dnia 15 stycznia 2015 r. jako łączną wartość wszystkich składników majątkowych objętych zarzuconym czynem tj. działki z domem mieszkalnym oraz udziałów w czterech pozostałych działkach, wskazała właśnie kwotę 250 000 zł tj. dokładnie taką, na jaką opiewała umowa zawarta przez R. K. (1), a jaką Sąd Rejonowy błędnie uznał za nieadekwatną do wartości mienia.

Aktualnie w domu jednorodzinny położonym w J. przy ul. (...) mieszka powódka A. J. (1) wraz z małoletnimi dziećmi – synem 11 lat i córką 7 lat. K. J. jedynie pomieszkuje z rodziną, stale przebywa jednak u swego ojca.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie następujących dowodów: umowy przeniesienia nieruchomości oraz udziału w nieruchomości w zamian za zwolnienie z długu w trybie art. 453 k.c. zawartej w formie aktu notarialnego (Rep. (...)-Nr (...)) pomiędzy P. O. i R. K. (1) (k. 7-8v), wyroku zaocznego z dnia 5 września 2016 r. wydanego przez Sąd Okręgowy w L. w sprawie o sygn. akt I C 485/16 (k. 9), aktu oskarżenia Prokuratury Rejonowej w L. z dnia 29 września 2016 r. skierowanego przeciwko P. O., R. K. (1) i A. W. (1) (k. 10-22), umowy przelewu wierzytelności z dnia 23 grudnia 2016 r. zawartej pomiędzy K. J. i A. J. (1) (k. 23-29), pozew o eksmisję z dnia 10 lipca 2015 r. (k. 30-30v), protokół przesłuchania podejrzanego P. O. z dnia 9 września 2014 r. w sprawie Prokuratury Rejonowej w L. o sygn. Akt 3 Ds. 1888/14/sp (k. 31-32v), wyroku z dnia 22 grudnia 2017 r. Sądu Okręgowego w L. wydanego w sprawie o sygn. akt IV K 130/15 z uzasadnieniem (k. 135-154v), wyroku z dnia 19 kwietnia 2018 r. Sądu Apelacyjnego w L. wydanego w sprawie o sygn. Akt II A Ka 75/18 z uzasadnieniem (k. 190-k.196v), wyroku z dnia 21 czerwca 2019 r. Sądu Rejonowego L. wydanego w sprawie o sygn. III K 787/16 z uzasadnieniem (k. 273-297) oraz wyroku z dnia 17 grudnia 2019 r. Sądu Okręgowego w L. wydanego w sprawie o sygn. XI Ka 903/19 z uzasadnieniem (k. 259-272), jak również w oparciu o zeznania powódki A. J. (1) (k. 303v, k. 316 płyta CD k. 304: 00:05:31-00:37:48, k. 317: 00:51:19-00:54:19), częściowo zeznania pozwanych P. O. (k. 303v, k. 316, płyta CD k. 304: 00:37:52-00:44:49, k. 317: 00:54:27-00:57:17) i R. K. (1) (k. 316, płyta CD k. 317: 00:57:33-01:09:48) oraz zeznania świadka K. J. (k. 315v, płyta CD k. 317: 00:05:59-00:41:41).

Dokumenty zgromadzone w niniejszej sprawie stanowiły pełnowartościową podstawę dokonanych ustaleń faktycznych. Strony reprezentowane przez profesjonalnych pełnomocników nie kwestionowały dowodów z

dokumentów, w szczególności orzeczeń sądów karnych i cywilnych oraz treści sporządzonych do nich uzasadnień, dlatego też Sąd nie znalazł przyczyn, dla których należałoby odmówić wiarygodności któremukolwiek ze złożonych do akt sprawy dokumentów.

W tym miejscu, jedynie dla porządku należy podkreślić, że stosownie do treści art. 11 k.p.c. Sąd cywilny związany jest tylko ustaleniami dotyczącymi popełnienia przestępstwa. Oznacza to, że sąd – rozpoznając sprawę cywilną – musi przyjąć, że skazany popełnił przestępstwo przypisane mu wyrokiem karnym (wyrok SN z dnia 14 kwietnia 1977 r., IV PR 63/77, LEX nr 7928). Związanie dotyczy ustalonych w sentencji wyroku znamion przestępstwa, a także okoliczności jego popełnienia, dotyczących czasu, miejsca, poczytalności sprawcy itp. Wszelkie inne ustalenia prawomocnego, skazującego wyroku karnego, wykraczające poza elementy stanu faktycznego przestępstwa, nie mają mocy wiążącej dla sądu cywilnego, nawet jeśli są zawarte w sentencji wyroku. Nie są wiążące okoliczności powołane w uzasadnieniu wyroku. Nie można też traktować uzasadnienia wyroku karnego czy jego fragmentów jako dokumentu ze wszystkimi skutkami procesowymi, jakie kodeks postępowania cywilnego wiąże z dokumentami urzędowymi – art. 244 i 252. Sąd cywilny może więc czynić własne ustalenia w zakresie okoliczności, które nie dotyczą popełnienia przestępstwa, mimo że pozostają w związku z przestępstwem. Ustalenia te mogą różnić się od tych, których dokonał sąd karny (wyrok SN z dnia 17 czerwca 2005 r., III CK 642/04, LEX nr 177207, oraz wyrok SN z dnia 6 marca 1974 r., II CR 46/74, OSP 1975, z. 3, poz. 63; zob. Jakubecki Andrzej (red.), Kodeks postępowania cywilnego. Tom I. Art. 1-729).

Jeśli chodzi o zeznania stron i świadka, za wiarygodne w całości Sąd uznał jedynie zeznania powódki A. J. (1) oraz świadka K. J., których twierdzenia w niniejszej sprawie były jasne, konkretne i precyzyjne, a nade wszystko spójne ze zgromadzonym w sprawie pozostałym materiałem dowodowym.

Odmienne natomiast należało ocenić zeznania pozwanych P. O. i R. K. (1), których twierdzenia zasługiwały jedynie na częściowe uwzględnienie.

Jeśli chodzi o wypowiedzi P. O., nieprawdą jest, że K. J. obiecał jemu kwotę 50 000 zł za pomoc w realizacji planu ukrycia nieruchomości przed potencjalną egzekucją. Okoliczność ta leży w sprzeczności ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym, w szczególności faktami ustalonymi w toku postępowania karnego o sygn. IV K 130/15, w wyniku którego P. O. został prawomocnie skazany za przestępstwo wymuszenia rozbójniczego. Poza tym okoliczności tej stanowczo zaprzeczył wiarygodny świadek K. J., który wskazał, iż twierdzenia pozwanego w tym zakresie stanowią jego wersję wydarzeń ukształtowaną na potrzeby obrony w toku poszczególnych postępowań.

Odnosnie zeznań R. K. (1), należało w szczególności wskazać na ich niezwykle niską precyzyjność, tendencję pozwanego do elastycznego i wrywkowego kształtowania myśli oraz brak konsekwencji w podtrzymywaniu wypowiedzianych kwestii, co oznaczało w sposób niewątpliwy, że pozwany posiadał wiedzę istotną dla sprawy, lecz nie chciał do końca jej ujawniać. Pozwanemu zależało sprawić wrażenie osoby całkowicie niezwiązanej z okolicznościami sporu, jako tej, która została bezpodstawnie „zamieszana” w niniejszą sprawę. Tymczasem, jak się okazało, pozwany R. K. (1) wywodzi się ze środowiska znajomych A. W. (1), który był pomysłodawcą i współorganizatorem procedury związanego z nabyciem przez P. O. nieruchomości stanowiących pierwotnie własność małżonków J. i który został prawomocnie skazany za przestępstwa z art. 286 § 1 kk w zw. z art. 294 § 1 kk w zw. z art. 12 kk, czynu z art. 282 kk oraz z art. 284 § 1 kk i na karę łączną dwóch lat pozbawienia wolności z warunkowym zawieszeniem jej wykonania na okres próby 5 lat. R. K. (1) nie był w stanie określić wysokości wierzytelności przysługującej mu wobec A. W. (1). Ostatecznie jednak podał kwoty 40 000 lub 60 000 zł. W ocenie Sądu nieprawdą jest, że pozwany nie znał wartości domu przed nabyciem nieruchomości w J., gdyż takie stanowisko kłóci się z zasadami logicznego i racjonalnego myślenia. Tym bardziej w świetle tego, że pozwany - jak stwierdził - wcześniej zaznajamiał się z treścią księgi wieczystej, a zatem poznał położenie i powierzchnię nabywanych nieruchomości, czyli czynniki, które w sposób oczywisty wpływają na wartość nieruchomości. Pozwany zeznał: „O. zaproponował mi dom za umorzenie długu W.”. Abstrahując od tego, że R. K. (1) na pytanie Sądu odnośnie tego, czy za kwotę 40 000 zł stanowiącej wartość jego wierzytelności względem A. W. (1), nabył dom w J., skwitował krótko „okazja”, warto podkreślić, iż zgodnie z zasadami doświadczenia życiowego, jak i wspomnianymi już zasadami racjonalnego myślenia, pierwszymi pytaniami z jakimi potencjalny nabywca wystąpiłby do zbywcy jakiegokolwiek nieruchomości, w tym wypadku domu jednorodzinnego o

powierzchni ok. 300 m² położonego w J., byłyby pytania o skonkretyzowanie tej nieruchomości, a wśród nich jako pierwsze, a niewynikające z treści ksiąg wieczystych, ile ta nieruchomość jest warta. R. K. (1) nie był przypadkowym nabywcą nieruchomości, lecz kolejną osobą w procedurze pozbawienia małżonków J. domu wraz z działkami.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

W niniejszej sprawie powódka domagała się ustalenia nieważności czynności prawnej z dnia 15 stycznia 2015 r. zawartej pomiędzy pozwanymi w postaci umowy przeniesienia własności nieruchomości oraz udziałów w nieruchomościach położonych w J. w zamian za zwolnienie z długu.

Na wstępie należy wskazać, iż niezasadny jest zarzut pełnomocnika pozwanego R. K. (1) odnośnie braku legitymacji czynnej powódki, z uwagi na nieistnienie wierzytelności będącej przedmiotem umowy cesji z dnia 23 grudnia 2016 r. zawartej pomiędzy K. J., a A. J. (1).

Zgodnie bowiem z art. 509 § 1 i 2 k.c. wierzyciel może bez zgody dłużnika przenieść wierzytelność na osobę trzecią (przelew), chyba że sprzeciwiałoby się to ustawie, zastrzeżeniu umownemu albo właściwości zobowiązania. Wraz z wierzytelnością przechodzą na nabywcę wszelkie związane z nią prawa, w szczególności roszczenie o zaległe odsetki.

Przepisy dotyczące przelewu wierzytelności (art. 509 i nast. k.c.) nie wymagają aby wierzytelność będąca przedmiotem cesji była ściśle (kwotowo) określona w umowie przelewu. Wystarczające jest takie jej określenie aby dłużnik był zorientowany, po zgłoszeniu roszczenia przez cesjonariusza, jakie roszczenie winien spełnić celem zaspokojenia wierzytelności. Jeżeli w umowie przelewu określono z jakiego stosunku prawnego ma wynikać wierzytelność, a zatem oznaczono jego strony, świadczenie oraz przedmiot świadczenia można uznać za oznaczoną w dostateczny sposób (zindywidualizowaną). Przedmiotem przelewu mogą być zarówno wierzytelności istniejące, rozumiane jako uprawnienie do żądania od dłużnika określonego świadczenia, jak i przyszłe, w szczególności wynikające z częściowo już zrealizowanego stanu faktycznego, które można ujmować w kategoriach ekspektatywy. Co do tych ostatnich podkreśla się, że ich powstanie jest kwestią przyszłości, a przedmiotem przelewu jest w istocie prawo podmiotowe, co nie wyklucza możliwości przelewu. Podkreśla się także, że wierzytelność przyszła wskazana w umowie przelewu wierzytelności, zostaje przeniesiona skutecznie na cesjonariusza dopiero z chwilą jej powstania. Odnosi się to także do wierzytelności z tytułu zwrotu kosztów zastępczego wykonania obowiązków gwarancyjnych (wyrok SA w Białymstoku z 12.02.2018 r., I AGa 8/18, LEX nr 2516264).

Przelew wierzytelności nie jest czynnością jednostronną, a umową, z mocy której wierzyciel - cedent, przenosi na nabywcę - cesjonariusza wierzytelność przysługującą mu wobec dłużnika. Umowa przelewu jest umową przyczynową - kauzalną. Charakter przyczynowy umowy przelewu wynika z treści art. 510 k.c. (wyrok SA w Szczecinie z 20.02.2020 r., I ACa 28/20, LEX nr 2923467).

Analizując treść umowy przelewu wierzytelności z dnia 23 grudnia 2016 r. przez pryzmat zeznań powódki i świadka K. J. oraz przede wszystkim biorąc pod uwagę zgodny zamiar stron i cel umowy (art. 65 § 2 k.c.), Sąd doszedł do przekonania, iż przedmiotem tejże umowy była nie tyle wierzytelność o „zwrot nieruchomości”, co o uprawnienie do dochodzenia odzyskania nieruchomości w związku ze stwierdzeniem przez Sąd Okręgowy w Lublinie w sprawie o sygn. I C 485/16 umowy z dnia 24 października 2013 r. Nie ulega wątpliwości, że powyższe orzeczenie Sądu wyeliminowało z obrotu prawnego umowę, stanowiącą podstawę wszelkich kolejnych czynności rozporządzenia nieruchomościami położonymi w J., a stanowiącymi pierwotnie własność małżonków J.. Stronom umowy cesji chodziło o to, by cesjonariusz (powódka) był uprawniony do podjęcia we własnym imieniu działań prawnych będących konsekwencją unieważniania umowy z dnia 24 października 2013 r. i w rezultacie dochodzenie przywrócenia własności utraconych nieruchomości.

W powyższym kontekście Sąd nie miał wątpliwości, co do legitymacji czynnej powódki, dlatego zarzut pełnomocnika pozwanego R. K. (1) w tym zakresie należało uznać za chybiony.

Przechodząc do dalszych rozważań, w myśl art. 189 k.p.c., powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny.

Co do zasady jest dopuszczalne na podstawie powyższej regulacji ustalenie, że czynność prawna jest nieważna. Powództwo o ustalenie nieważności umowy przysługuje wtedy gdy strona powodowa wykaże swój interes prawny, niezależnie od tego, czy są wystarczające podstawy materialnoprawne do uwzględnienia tego powództwa, jednakże jego uwzględnienie jest już zależne od wyniku przeprowadzonego postępowania sądowego, że wystąpiły przesłanki materialnoprawne, na których opierało się powództwo. Interes prawny w procesie o ustalenie zachodzi wówczas, gdy istnieje niepewność stanu prawnego lub prawa, niepewność ta jednak powinna być obiektywna, czyli zachodzić według rozumnej oceny sytuacji, a nie tylko subiektywnie, tj. według odczucia powoda (wyrok SA w Warszawie z 14.02.2014 r., VI ACa 298/13, LEX nr 1511766).

Stosownie do zarzutów pełnomocnika pozwanego R. K. (1), w pierwszej kolejności należało podjąć analizę w kierunku prawnej skuteczności zgłoszenia roszczenia o ustalenie w kontekście możliwości wytoczenia dalej idącego powództwa o usunięcie niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości, przewidzianego w art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U.2019.2204 t.j., dalej u.k.w.h).

Niezaprzeczalnie w obecnym stanie prawnym interes prawny należy rozumieć szeroko w sposób wynikający z treści określonych przepisów prawa przedmiotowego oraz uwzględniający ogólną sytuację prawną powódki i szeroko pojmowany dostęp do sądów w celu zapewnienia ochrony prawnej w konstytucyjnie określonym zakresie (art. 45 Konstytucji RP), ponieważ prawo do sądu jest standardem międzynarodowym w myśl ratyfikowanego przez Polskę art. 14 Międzynarodowego Paktu Praw Obywatelskich i Politycznych (Dz. U. z 1977 r. Nr 38, poz. 167). Udzielenie ochrony przez sąd następuje zawsze ze względu na istniejącą potrzebę uzyskania poprawy w sytuacji prawnej, m.in. przez uzyskanie stanu klarowności i stabilności tej sytuacji.

Interesu prawnego w żądaniu omawianego ustalenia 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 i to nawet wówczas, gdy powód nie jest stroną tych praw czy stosunków prawnych. Za ugruntowaną w judykaturze i nauce prawa uznać należy definicję interesu prawnego w rozumieniu art. 189 k.p.c., zgodnie z którą interes prawny zachodzi, jeżeli sam skutek, jaki wywoła uprawomocnienie się wyroku ustalającego, zapewni powodowi ochronę jego prawnie chronionych interesów, czyli definitywnie zakończy spór istniejący lub prewencyjnie zapobiegnie powstaniu takiego sporu w przyszłości. Tak rozumiany interes prawny nie zachodzi jedynie wówczas, gdy osiągnięcie tożsamego skutku jest możliwe w drodze dalej idącego powództwa.

Jak słusznie wskazuje Sąd Apelacyjny w Lublinie interes prawny w rozumieniu art. 189 k.p.c. występuje wówczas, gdy zachodzi niepewność prawa lub stosunku prawnego zarówno z przyczyn faktycznych, jak i prawnych. Niepewność ta może być wynikiem kwestionowania prawa lub kwestionowania stosunku prawnego. Aby powód skutecznie mógł powołać się na interes prawny, winien wykazać, że powództwo o ustalenie jest jedynym i niezbędnym środkiem ochrony jego praw, a oczekiwane rozstrzygnięcie wywoła takie skutki w stosunkach między nim a pozwanym, w następstwie których, sytuacja prawna stron zostanie jednoznacznie określona. W przypadku natomiast, gdy ochrona ta może być w całości zapewniona przez innego rodzaju środki prawne, interes prawny nie istnieje (wyrok SA w Lublinie z 15.01.2021 r., I ACa 780/19, LEX nr 3112840).

Jednocześnie stwierdzić należy, że powództwa z art. 189 k.p.c. i art. 10 u.k.w.h. realizują odrębne kategorie roszczeń procesowych, stanowiące dwa niezależne środki ochrony prawnej, oparte na różnych przesłankach i zmierzające do osiągnięcia odmiennego celu. Powództwo z art. 10 u.k.w.h. służy uzgodnieniu treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym aktualnym na dzień orzekania. Zmierza do zaspokojenia roszczenia typu rzeczowego i pozostaje w ścisłym związku z ustrojową funkcją ksiąg wieczystych. Jest zatem właściwym instrumentem do rozstrzygnięcia sporu, której ze stron przysługuje prawo do nieruchomości objętej księgą wieczystą (tak Sąd Najwyższy w wyrokach z dnia 16 lutego 2011 r., I CSK 305/10, OSNC - ZD z 2012 r. Nr 1, poz. 7, z dnia 11 grudnia 2007 r., II CSK 361/07, nie publ., z dnia

19 lutego 2003 r., V CKN 1614/00, nie publ., z dnia 19 listopada 2004 r., II CK 152/04, nie publ., z dnia 21 listopada 2002 r., IV CKN 1519/00, nie publ. i z dnia 10 października 1985 r., II CR 281/85, OSNC 1986 r. Nr 7 - 8, poz. 125).

Co do zasady brak interesu prawnego zachodzi, gdy sfera prawna powoda została naruszona albo powstały określone roszczenia i może osiągnąć pełniejszą ochronę swoich praw, dochodząc zobowiązania pozwanego do określonego zachowania - świadczenia lub wykorzystać inne środki ochrony prawnej prowadzące do takiego samego. Zasada ta nie ma jednak charakteru bezwzględny. Powód nie traci bowiem interesu, jeżeli ochrona jego sfery prawnej wymaga wykazania, że stosunek prawny nie istnieje, a więc wyrok w sprawie o świadczenie lub uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nie usunie niepewności w zakresie wszystkich skutków prawnych mogących wynikać z tego stosunku w przyszłości, co ma miejsce zwłaszcza w przypadku domagania się ustalenia nieważności umowy, gdy z naruszonego stosunku prawnego wypływa lub może wypłynąć - jak w rozpoznawanej sprawie - jeszcze więcej roszczeń (tak Sąd Najwyższy w uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego - zasada prawna - z dnia 17 kwietnia 1970 r., III PZP 34/69, OSNC z 1970 r. Nr 12, poz. 217 oraz wyroki Sądu Najwyższego z dnia 17 maja 1966 r., I CR 109/66, OSNC z 1967 r. Nr 3, poz. 52 i z dnia 5 grudnia 2002 r., I PKN 629/01, Wokanda z 2003 r. Nr 9, poz. 24).

Sąd Okręgowy orzekający w tej sprawie podziela prezentowany w orzecznictwie Sądu Najwyższego pogląd, że do zbiegu roszczeń w zakresie powództw z art. 10 u.k.w.h. i art. 189 k.p.c. dochodzi jedynie wtedy, gdy powództwo z art. 10 u.k.w.h. w całości zaspakaja interes powoda. W konsekwencji sama możliwość żądania uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nie oznacza automatycznie braku interesu prawnego powoda, bo powództwo oparte na art. 189 k.p.c. służy udzieleniu ochrony również w zakresie innych skutków prawnych mogących wynikać ze stosunku, który powód kwestionuje i które może usunąć wyrok ex tunc. W sprawie o ustalenie nieważności umowy przeniesienia własności nieruchomości jest istotne nie tylko to, jakie skutki umowa ta wywołała w aspekcie prawnorzeczowym, ale w ujmowanym wielopłaszczyznowo aspekcie skutków cywilnoprawnych. Strona powodowa nie ma obowiązku wykazywać w sprawie szerszego - niż dokonanie wpisu do księgi wieczystej - interesu prawnego, aby skutecznie wytoczyć powództwo z art. 189 k.p.c. (tak Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 14 marca 2014 r., III CZP 121/13, LEX nr 1511150 i w wyroku z dnia 21 września 2018 r., V CSK 540/17, LEX nr 2561025 i cytowanym tam orzecznictwie).

W ocenie Sądu, interes prawny powódki nie sprowadzał się jedynie do usunięcia skutków ujawnienia pozwanego R. K. (1) jako kolejnego właściciela nieruchomości w księgach wieczystych. W sposób bardziej optymalny i kompleksowy interesy powódki zabezpiecza powództwo z art. 189 k.p.c. Z uwagi na to, że ważność umowy przeniesienia własności nieruchomości w zamian za zwolnienie z długu, warunkuje wynikające z niej roszczenia o wydanie czy zapłatę (sprawy o eksmisję, o nakłady itd.), to sprzeczne z zasadami celowości i ekonomii procesowej byłoby odsyłanie powódki na drogę postępowania o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, tym bardziej, że okoliczności faktyczne niniejszej sprawy sięgają 2013 roku i od tego czasu zgromadzono w toku postępowań karnych i cywilnych materiał dowodowy pozwalający na ocenę zarzutów powódki dotyczących kwestionowanej pozew umowy.

Ocenę tę wzmocnia okoliczność, że z art. 31 ust. 2 u.k.w.h. wynika, iż wyrok ustalający nieważność umowy przeniesienia własności nieruchomości może stanowić podstawę wpisu do księgi wieczystej, w oparciu o wyrok ustalający nieważność umowy przenoszącej własność nieruchomości można uzyskać wpis prawa w księdze wieczystej, jeżeli w chwili dokonywania wniosku o wykreślenie dotychczasowego wpisu rzeczywisty stan prawny nieruchomości jest zgodny ze stanem wynikającym z wpisu dokonanego przed zawarciem umowy. Stąd utrwalony w judykaturze pogląd o możliwości usunięcia niezgodności wpisu z rzeczywistym stanem prawnym na podstawie orzeczenia sądu lub innych odpowiednich dokumentów, bez konieczności wszczęcia postępowania określonego w art. 10 u.k.w.h. (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 19 listopada 2004 r., V CK 251/04, PS z 2006 r. Nr 3, poz. 113, w postanowieniach: z dnia 22 lutego 2007 r., III CSK 344/06, OSNC z 2008 r. Nr 1, poz. 12 i z dnia 25 sierpnia 2011 r., II CSK 665/10, OSP z 2012 r. Nr 3, poz. 31).

Dodatkowo, w najnowszym orzecznictwie dominuje pogląd, że orzeczenie sądowe ustalające nieważność czynności prawnej potwierdza nieistnienie stosunku prawnego i jako swoisty prejudykat ma znaczenie dla ewentualnych czynności i rozstrzygnięć wykraczających poza prawa rzeczowe do nieruchomości. Jego uzyskanie umożliwia

osiągnięcie wielu celów m.in. ułatwia dochodzenie roszczeń z tytułu nienależnego świadczenia, odpowiedzialności cywilnej lub karnej stron czynności lub osób występujących w charakterze ich reprezentantów. Wobec tego o wyborze efektywnego z punktu widzenia zamierzonych celów środka ochrony prawnej decyduje wyłącznie zainteresowany, a ocena, czy i jaki użytek uczyni on z uzyskanego orzeczenia w przyszłości nie jest objęta kognicją sądu (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 21 sierpnia 2019 r., I CSK 342/18, nie publ. i cytowane w jego uzasadnieniu orzecznictwo).

W związku z tym za niezasadny należało również uznać zarzut pełnomocnika pozwanego R. K. (1), że wyłącznie powództwo o usunięcie niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym prowadzić może do definitywnego usunięcia stanu niepewności prawnej po stronie powódki. Interes prawny, którego ochrony domagała się powódka, nie był bowiem związany wyłącznie z potrzebą definitywnego przesądzenia kwestii aktualnego prawa własności domu jednorodzinnego wraz z działką oraz udziałami w pozostałych działkach położonych w J., a będących przedmiotem umowy z dnia 15 stycznia 2015r. ale także określenia żądania zadośćuczynienia za wszystkie działania pozwanych i jak wskazano w załączniku do pozwu – zmieni jej pozycję w sprawach o rozliczenie nakładów na nieruchomości dokonywanych w czasie od początku 2015 r. Ponadto, co należy zauważyć, iż głównym celem wytoczonego powództwa jest prawne odzyskanie przedmiotowych nieruchomości, które zostały utracone małżonkom J. na skutek przestępczego działania pozwanego P. O. i A. W. (1).

Istotne także, że wyrokiem zaocznym Sądu Okręgowego w L., w sprawie o sygn. I C 485/16 stwierdzono nieważność czynności prawnej z dnia 24 października 2013 r. polegającej na zwolnieniu się K. J. ze zobowiązania obejmującego zwrot pożyczki wraz z odsetkami, wykonując w tym celu zobowiązanie P. O. do wniesienia do (...) Sp. z o.o. wkładów niepieniężnych, a więc tej umowy która stanowiła podstawę nabycia prawa własności nieruchomości położonych w J. przez P. O.. Pozwany P. O. nigdy nie był właścicielem domu jednorodzinnego i działek w J., co w kontekście umowy z dnia 15 stycznia 2015 r., na mocy której dokonał dalszego zbycia tych nieruchomości na rzecz R. K. (1), powoduje stan niepewności sytuacji prawnej powódki, jako osoby zajmującej obecnie niejako cudzą nieruchomość.

Skoro zatem przysługujące powódce roszczenie z art. 10 u.k.w.h. nie gwarantuje jej definitywnego usunięcia stanu niepewności co do jej sytuacji prawnej, to tym samym brak podstaw do przyjęcia, że nie posiada ona interesu prawnego w wytoczeniu powództwa o ustalenie nieważności umowy. Ta konstatacja otwiera zatem drogę do analizy przesłanek merytorycznych zgłoszonego powództwa.

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. Na pozorność składają się dwa elementy:

- chęć wywołania wobec osób trzecich rzeczywistego, prawdziwego przeświadczenia, że zamiarem stron jest wywołanie skutków prawnych, objętych treścią ich oświadczeń woli,
- istnienie tajnego, niedostępnego osobom trzecim porozumienia, że te oświadczenia woli nie mają wywołać zwykłych skutków prawnych, a więc porozumienie co do tego, że zamiar wyrażony w treści symulowanych oświadczeń woli nie istnieje lub, że zamiar ten jest inny niż ujawniony w symulowanych oświadczeniach.

By zaistniał stan pozorności oba te elementy muszą występować łącznie. Brak któregokolwiek z tych elementów wyłącza zaistnienie pozorności. Oba akty - pozorna czynność prawna i akt konfidencji muszą być ze sobą intelektualnie i czasowo powiązane. Jedno zdarzenie musi zawierać w sobie dokonanie czynności prawnej pozornej, jawnej dla osób trzecich i zawarcie aktu konfidencyjnego.

Jak trafnie wskazał Sąd Apelacyjny w Lublinie, pozorność umowy może być kwalifikowana jako tzw. pozorność zwykła, to jest taka, gdy strony zawierają czynność prawną dla pozorów i nie mają zamiaru wywołania jakichkolwiek skutków prawnych albo pozorność kwalifikowana, która występuje wtedy, gdy strony zawierają czynność prawną pozorną dla ukrycia innej, rzeczywiście zamierzonej przez nie i dokonanej czynności. Dążą zatem do wywołania innych skutków niż te, które wynikałyby z treści oświadczeń składanych przez nie na zewnątrz. Pozorność umowy w obydwu przypadkach skutkuje nieważnością całej umowy, co oznacza, że umowa pozorna nie może stanowić skutecznej

podstawy roszczenia. Rozróżnienie rodzajów pozorności umowy ma jedynie ten skutek, że w przypadku pozorności kwalifikowanej, mimo że stron nie łączy stosunek zobowiązaniowy o treści wynikającej z umowy pozornej, to strony tej umowy wiąże umowa o treści odpowiadającej umowie ukrytej (wyrok SA w Lublinie z 9.12.2020 r., I ACa 428/19, LEX nr 3112839).

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy, Sąd stwierdził, iż czynność prawna w postaci umowy przeniesienia nieruchomości oraz udziału w nieruchomości w zamian za zwolnienie z długu w trybie art. 453 k.c. zawarta w formie aktu notarialnego w dniu 15 stycznia 2015 r. była obarczona wadą pozorności.

Na mocy powyższej umowy, P. O. zbył na rzecz R. K. (1) własność nieruchomości położonych w J. oszacowanych na łączną wartość 250 000 zł w zamian za zwolnienie go z długu w tej wysokości przez R. K. (1). P. O. był dłużnikiem A. W. (1) z tytułu umowy zlecenia z dnia 10 czerwca 2014 r. w kwocie 250 000 zł, która to kwota – co ustalił Sąd Rejonowy L. w sprawie o sygn. III K 787/16 – stanowiła wynagrodzenie dla A. W. (1) za prowadzenie czynności zmierzających do odzyskania przez P. O. wniesionego wkładu na pokrycie kapitału zakładowego w (...) Sp. z o.o. w postaci nieruchomości i udziałów w nieruchomościach. Z kolei R. K. (1) zawarł z A. W. (1) w dniu 15 grudnia 2014 r. umowę warunkowej cesji wierzytelności przysługującej A. W. (1) wobec P. O. z tytułu umowy zlecenia z dnia 10 czerwca 2014 r.

O pozorności umowy z dnia 15 stycznia 2015 r. świadczy to, że P. O. nie będąc właścicielem dokonał dalszego obrotu nieruchomościami tj. zbycia na rzecz osoby trzeciej – R. K. (1) w zamian za zwolnienie z fikcyjnego długu, w skutek czego R. K. (1) nabył własność nieruchomości obejmującej dom jednorodzinny wraz z działką oraz udziałami w czterech pozostałych działkach o łącznej wartości ok. 1 000 000 zł za kwotę 40 000 – 60 000 zł, czyli za sumę stanowiącą wartość jego wierzytelności przysługującej w stosunku do A. W. (1).

Bez wątplenia P. O. wszedł w posiadanie nieruchomości przy ul. (...) w J. popełniając przestępstwo wymuszenia rozbójniczego. Wprawdzie R. K. (1) został uniewinniony od zarzutów przestępczego nabycia nieruchomości na mocy umowy z dnia 15 stycznia 2015 r., to jednak przeprowadzone postępowanie cywilne dało zgoła odmienny obraz świadomości pozwanego, co do nabycia nieruchomości za bezcen. Przed szereg wyłania się bowiem okoliczność tego rodzaju, że obaj pozwani chwają się znajomością z A. W. (1), który – o czym wspomniano na etapie oceny dowodów – był pomysłodawcą i współorganizatorem procederu pozbawienia małżonków J. nieruchomości, za co został prawomocnie skazany wyrokiem karnym. Podczas zeznań, obaj pozwani nie byli w stanie precyzyjnie określić kim jest A. W. (1), czym się zajmuje i jaką dokładnie rolę pełnił w procesie nabywania i zbywania nieruchomości. W tle przesłuchań pojawiały się na okrągło wątki o wierzytelnościach i długach, które jak wynika z uzasadnień wyroków karnych charakteryzowały się fikcyjnością. Oczywiście nie uszło uwadze Sądu orzekającego, że w rzeczywistości historia utraty przez małżonków J. nieruchomości rozpoczęła się od przedsięwzięcia K. J. i jego planu ucieczki z tymi nieruchomościami przed potencjalnymi wierzycielami i egzekucją komorniczą. Niemniej jednak, to P. O. wspólnie z A. W. (1) postanowili bezpowrotnie pozbawić powódkę i jej męża oraz dzieci tych jakże istotnych składników majątkowych. W toku niniejszego procesu, Sąd doszedł do wniosku, że R. K. (1) nabywając nieruchomość znał jej wartość i wiedział, że składane oświadczenie woli przed notariuszem nie ma wywołać zwykłych skutków prawnych, a mianowicie zwolnienia z długu, lecz w rzeczywistości chodzi o dalszą „ucieczkę” z nieruchomościami i uniemożliwienie małżonkom J. odzyskania majątku. Należy wskazać, że w § 5 aktu notarialnego z dnia 15 stycznia 2015 r. pozwany R. K. (1) złożył fałszywe oświadczenie, iż jest już w posiadaniu i współposiadaniu nieruchomości objętych umową, a korzyści i ciężary przechodzą na niego z dniem zawarcia umowy. W tym czasie bowiem, dom przy ul. (...) w J. był zajmowany przez rodzinę J.. Pozwany nigdy nie objął nieruchomości w posiadanie. Przed notariuszem, pozwani składali niezbędne do zawarcia umowy z dnia 15 stycznia 2015 r. dokumenty tj. oświadczenie P. O. o uznaniu długu z dnia 3 listopada 2014 r., co oznacza, iż chcieli wywołać prawdziwe przeświadczenia, że zamiarem stron jest wywołanie skutków prawnych, objętych treścią ich oświadczeń woli.

Przytoczone okoliczności, zdaniem Sądu nie tylko świadczą o pozorności czynności prawnej z dnia 15 stycznia 2015 r. ale również to tym, iż zawarta przez pozwanych tego dnia umowa rażąco naruszyła zasadę ekwiwalentności świadczeń oraz zasady powszechnego poczucia sprawiedliwości i moralności, co w rezultacie stanowiło o sprzeczności tej umowy z zasadami współżycia społecznego.

Zgodnie z art. 58 § 1 i 2 k.c. 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. Nieważna jest czynność prawna sprzeczna z zasadami współzycia społecznego.

Każda umowa, także ta zgodna z prawem, podlega ocenie z punktu widzenia art. 58 § 2 k.c., którą to ocenę należy zawsze odnieść do okoliczności każdego indywidualnie rozpatrywanego przypadku. Zasady współzycia społecznego to podstawowe zasady etycznego i uczciwego postępowania, a odwołanie się do nich oznacza nawiązanie do idei słuszności w prawie i do powszechnie akceptowanych w społeczeństwie wartości i zasad moralnych. Spełniają one doniosłą rolę, ponieważ umożliwiają dostosowanie ogólnych norm prawa do konkretnego stanu faktycznego przy uwzględnieniu systemu ocen lub zasad postępowania o charakterze pozaprawnym. Zasady współzycia społecznego, określane także mianem zasad słuszności, mają charakter klauzuli generalnej. Istotą i funkcją wszelkich klauzul generalnych w prawie cywilnym jest możliwość uwzględnienia różnego rodzaju okoliczności faktycznych, które nie mogą być oceniane raz na zawsze i w sposób jednakowy, w oderwaniu od konkretnego stanu faktycznego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 kwietnia 2004 r. I CK 550/03, nie publ.). Na gruncie art. 58 § 2 k.c. przyjmuje się, że wprowadzenie przepisu ten nie stanowi wprost o sprzeczności celu czynności prawnej z zasadami współzycia społecznego (dobrymi obyczajami), ale te same argumenty, które przemawiają za uwzględnieniem celu czynności prawnej sprzecznej z ustawą (art. 58 § 1 k.c.) przemawiają także na rzecz negatywnej oceny czynności prawnej ze względu na jej cel sprzeczny z zasadami współzycia społecznego na podstawie art. 58 § 2 k.c. Celem tym jest także nieobjęty treścią czynności prawnej jej rezultat, który można określić jako dalszy cel czynności (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 lutego 2004 r. II CK 34/03, nie publ.).

W orzecznictwie wskazuje się także, że za oceną nieważności czynności prawnej z uwagi na jej sprzeczność z zasadami współzycia społecznego muszą przemawiać szczególne okoliczności (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 lutego 2006 r. II CSK 101/05, nie publ.).

Przy dokonywaniu kontroli czynności prawnych na podstawie art. 58 § 2 k.c., należy mieć na uwadze jej podwójny aspekt. Z jednej strony wynik tej analizy może powodować pewną nieprzewidywalność funkcjonowania systemu prawnego, ale z drugiej strony prowadzi do rekompensującego ją, sprawiedliwego rezultatu stosowania prawa. Z konieczności zachowania równowagi między tymi elementami wynika postulat stosowania klauzuli generalnej zasad współzycia społecznego w przypadkach wyjątkowych, w których ma ono mocne uzasadnienie aksjologiczne. Kierując się tymi względami, należy postrzegać i analizować treść, cel i skutki umowy z dnia 15 stycznia 2015 r. zawartej między pozwanymi w szerszym kontekście. Nie sposób bowiem pominąć przestępnego kontekstu niniejszej sprawy, a mianowicie tych okoliczności, które świadczą, że na skutek popełnienia przestępstwa przez P. O. i A. W. (1), małżonkowie J. zostali pozbawieni nieruchomości, w tym domu jednorodzinnego w J.. Gdyby nie kryminalna inicjatywa pozwanego P. O. oraz pomysł na realizację przestępstwa zaprezentowany i koniec końców wdrożony w życie przez A. W. (1), nieruchomości te nie stałyby się własnością R. K. (1), a powódka nie miałaby potrzeby podejmowania sądowej walki o prawne odzyskanie domu.

Analizując problem zgodności umowy z dnia 15 stycznia 2015 r. z zasadami współzycia społecznego w kontekście art. 58 § 2 k.c., należało ocenić, czy z punktu widzenia ogółu ludzi uczciwych i rozumnych, jest zgodna z elementarnymi zasadami uczciwości i przyzwoitości umowa, na mocy której pomiędzy dwoma osobami (pозwanymi) wywodzącymi się z kręgu znajomych innej osoby skazanej prawomocnie za przestępstwo oszustwa (A. W. (1)), dochodzi do przeniesienia własności nieruchomości obejmującej dom jednorodzinny wraz działką oraz udziały w pozostałych czterech działkach o łącznej wartości ok. 1 000 000 zł w zamian za zwolnienie z fikcyjnego długu w kwocie 250 000 zł, stanowiącego notabene wynagrodzenie za czynności podejmowane w ramach dokonywanego przestępstwa. Przy czym należy ponownie podkreślić, że pozwany R. K. (1) w rzeczywistości nabył powyższą nieruchomość za kwotę 40 000 lub 60 000 zł, która stanowiła jego wierzycielność w stosunku do A. W. (1).

Czynność prawna może być uznana za sprzeczną z zasadami współżycia społecznego (art. 58 § 2 k.c.) ze względu na jej cel spreczny z tymi zasadami. Celem tym może być nieobjęty treścią czynności prawnej jej rezultat, który można określić jako dalszy cel czynności (wyrok SN z 17.12.2015 r., I CSK 1033/14, LEX nr 2054484).

W kontekście powyższego orzeczenia Sąd uznał za wysoce niemoralne postępowanie, przez które osoba skazana za przestępstwo wymuszenia rozbójniczego, ta która swoim działaniem doprowadziła do wyrzucenia z domu całej rodziny wraz z małoletnimi dziećmi, następnie wyzbyła się przedmiotowych nieruchomości w zamian – jak już wyżej wspomniano – za zwolnienie z długu wynikającego z czynności podejmowanych w celu odebrania rodzinie J. ich majątku, przy jednoczesnej pełnej świadomości nabywcy R. K. (1), który w przejęciu majątku J. za bezcen dojrzał wyjątkową okazję, co zresztą sam stwierdził na rozprawie. Ponadto pozwany zainicjował postępowanie o eksmisję powódki wraz z dziećmi z przedmiotowej nieruchomości.

Wobec powyższych rozważań, na podstawie przywołanych przepisów, umowę z dnia 15 stycznia 2015 r. należało uznać za nieważną z mocy samego prawa, o czym orzeczono w punkcie I wyroku.

Ponieważ roszczenie powódki zostało uwzględnione w całości, o kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. Stąd też w punkcie II wyroku należało zasądzić od pozwanych P. O. i R. K. (1) na rzecz powódki A. J. (1) tytułem zwrotu kosztów procesu kwotę 23 317 zł, na którą składają się wynagrodzenie pełnomocnika powódki będącego adwokatem – 10 800 zł, ustalone na podstawie § 2 pkt 7 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U.2015.1800 t.j.), opłata od pełnomocnictwa – 17 zł (k. 4) oraz opłata od pozwu – 12 500 zł (k. 49).

Z tych wszystkich względów, na podstawie przywołanych przepisów prawa, Sąd Okręgowy w Lublinie orzekł, jak w wyroku.