

Sygn. akt II Ca 1563/18

II Cz 1858/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 grudnia 2018 roku

Sąd Okręgowy w Krakowie II Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący: SSO Katarzyna Serafin-Tabor (sprawozdawca)_

Sędziowie: SO Agnieszka Cholewa-Kuchta

SO Beata Kurdziel

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 22 listopada 2018 roku w Krakowie

sprawy z powództwa Syndyka masy upadłości spółki (...) spółka z o.o. w upadłości likwidacyjnej w K. - D. S.

przeciwko A. P.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

oraz połączonej do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia sprawy XII C 2306/15/P

sprawy z powództwa Syndyka masy upadłości spółki (...) spółka z o.o. w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w K. - D. S.

przeciwko Towarzystwu Budownictwa (...) – 2 spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w K.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Rejonowego dla Krakowa-Podgórze w Krakowie z dnia 28 lutego 2018 roku, sygn. akt XII C 2032/15/P

oraz zażalenia strony powodowej na postanowienie Sądu Rejonowego dla Krakowa-Podgórze w Krakowie z dnia 9 kwietnia 2018 roku, sygn. akt XII C 2032/15/P

1. oddala apelację;

2. oddala zażalenie;

3. zasądza na rzecz strony powodowej Syndyka masy upadłości (...) sp. z o. o. w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w K. D. S. od pozwanych A. P. i Towarzystwa Budownictwa (...) – 2 sp. z o. o. z siedzibą w K. kwoty po 6.250 zł (sześć tysięcy dwieście pięćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

SSO Beata Kurdziel SSO Katarzyna Serafin-Tabor SSO Agnieszka Cholewa-Kuchta

UZASADNIENIE

wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 5 grudnia 2018 roku

Powód **Syndyk** masy upadłości spółki pod firmą (...) sp. z o.o. w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w K. **D. S.** pozwem przeciwko **A. P.** wniósł o wpis prawa własności nieruchomości na rzecz spółki pod firmą (...) sp. z o.o. w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w K., w miejscu dotychczasowego wpisu A. P., w działach II szczegółowo opisanych w pozwie ksiąg wieczystych.

Na uzasadnienie żądania syndyk podniósł, że czynności prawne, na podstawie których doszło do wpisu w działach II ksiąg wieczystych zmiany prawa własności poprzez wykreślenie jako właściciela spółki (...) sp. z o.o. oraz wpisanie Pozwanej A. P. obarczone były szeregiem wad przesądzających o ich nieważności, z uwagi na: sprzeczność z ustawą na podstawie art. 58 § 1 k.c., poprzez sprzeczność z bezwzględnie obowiązującą normą art. 27 ustawy o TBS, jak również z celem tej ustawy i normami prawnymi dającymi się wyprowadzić z przepisów ustawy regulujących cele i przedmiot działania towarzystw budownictwa społecznego, w szczególności art. 27, 28, 29a oraz art. 30 ustawy o TBS; dokonanie czynności prawnych w celu obejścia ustawy o TBS, stosownie do art. 58 § 1 k.c.; sprzeczność z zasadami współżycia społecznego, w oparciu o art. 58 § 2 k.c.; sprzeczność czynności prawnych z prawem, jako stanowiących realizację przestępstw z art. 301 § 2 lub ewentualnie przestępstw z art. 300 § 1 w zw. z 300 § 3 oraz art. 300 § 2 ustawy z dnia 6 czerwca 1997 roku Kodeks karny (k.k.), na podstawie art. 58 § 1 k.c.; nieważność czynności prawnych z uwagi na brak kauzy dla umowy przenoszącej własność, na podstawie art. 156 k.c.; ewentualnie, w przypadku uznania, że czynności prawne nie są nieważne z uwagi na wskazane wyżej wady: pozornosc złożonych przez strony umów powierniczych oświadczeń woli, na podstawie art. 83 § 1 k.c.

Pozwana **A. P.** wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie na jej rzecz od powoda kosztów wedle norm przepisanych.

W połączonej do wspólnego rozpoznania sprawie XII C 2306/15/P powód **Syndyk** masy upadłości spółki pod firmą (...) sp. z o.o. w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w K. **D. S.** pozwem przeciwko **Towarzystwu Budownictwa (...) - 2 sp. z o.o. z siedzibą w K.** wniósł o dokonanie w dziale II ksiąg wieczystych nr (...), wpisu prawa własności tej nieruchomości na rzecz spółki (...) sp. z o.o. w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w K., w miejscu dotychczasowego wpisu spółki Towarzystwo Budownictwa (...) – 2 sp. z o.o. z siedzibą w K..

Zdaniem powoda z uwagi na nieważność czynności prawnych w postaci umów sprzedaży z dnia 20 grudnia 2010 roku (Rep. A nr (...)) oraz 4 stycznia 2012 roku (Rep. A nr (...)) nie doszło na ich podstawie do przeniesienia prawa własności nieruchomości objętych księgami wieczystymi nr (...). Tym samym nieruchomości te nie mogły zostać przez A. P. skutecznie wniesione aportem do spółki (...) – 2 sp. z o.o. i przeniesione na rzecz spółki na mocy umowy przeniesienia własności z dnia 13 maja 2013 roku (Rep. A nr (...)), gdyż z uwagi na nieważność umów sprzedaży A. P. nie przysługiwało prawo do dysponowania nieruchomościami stanowiącymi własność spółki (...) sp. z o.o., a pozwanej TBS – 2 sp. z o.o. nie chroniła rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych. Syndyk podniósł, że czynności prawne, na podstawie których doszło do wpisu w działach II Ksiąg wieczystych zmiany prawa własności poprzez wykreślenie jako właściciela spółki (...) sp. z o.o. oraz wpisanie pozwanej A. P., obarczone były szeregiem wad przesądzających o ich nieważności, z uwagi na: sprzeczność z ustawą na podstawie art. 58 § 1 k.c., poprzez sprzeczność z bezwzględnie obowiązującą normą art. 27 ustawy o TBS, jak również z celem tej ustawy i normami prawnymi dającymi się wyprowadzić z przepisów ustawy regulujących cele i przedmiot działania towarzystw budownictwa społecznego, w szczególności art. 27, 28, 29a oraz art. 30 ustawy o TBS; dokonanie czynności prawnych w celu obejścia ustawy o TBS, stosownie do art. 58 § 1 k.c.; sprzeczność z zasadami współżycia społecznego, w oparciu o art. 58 § 2 k.c.; sprzeczność czynności prawnych z prawem, jako stanowiących realizację przestępstw z art. 301 § 2 lub ewentualnie przestępstw z art. 300 § 1 w zw. z 300 § 3 oraz art. 300 § 2 ustawy z dnia 6 czerwca 1997 roku Kodeks karny (k.k.), na podstawie art. 58 § 1 k.c. ewentualnie, w przypadku uznania, że czynności prawne nie są nieważne z uwagi na wskazane wyżej wady: pozornosc złożonych przez strony umów powierniczych oświadczeń woli, na podstawie art. 83 § 1 k.c.

Pozwana spółka Towarzystwo Budownictwa (...) – 2 sp z o.o. w K. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów wedle norm przepisanych.

W pkt XIV strony ustalił, że sprzedaż w/w lokali przez powiernika, na rzecz osób trzecich, jest możliwa, również na wniosek powierzającego, pod warunkiem przekazania kwoty w wysokości 80% (osiemdziesiąt procent) z ceny uzyskanej ze sprzedaży, na rzecz powierzającego.

W dniu 19 września 2011 roku (...) sp. z o.o. zawarła z pozwaną A. P. w formie aktu notarialnego sporządzonego przez notariusza K. W. (1), Rep. A nr (...), umowę powierniczą oraz umowę przeniesienia własności nieruchomości, w tym lokali mieszkalnych nr (...) oraz lokalu niemieszkalnego – garażu nr (...) położone w budynku przy ul. (...) w K., jak również lokali niemieszkalnych – garaże nr (...) położone w budynku przy ul. (...) w K.. Przeniesienie własności miało nastąpić nieodpłatnie, natomiast termin zwrotnego przeniesienia prawa własności ustalono na dzień nie wcześniej niż 1 maja 2026 roku i nie później niż 31 maja 2026 roku (ust. IX umowy).

W pkt IV umowy stawiający oświadczyli, że A. P. dokonywała nakładów, na rzecz Spółki pod firmą (...) z ograniczoną z odpowiedzialnością z siedzibą w K. oraz na nieruchomości, będące własnością Spółki opisane w umowie.

G. R., działający w imieniu Spółki pod firmą (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K. – jako strona powierzająca, powierzył A. P. wyżej opisane lokale do zagospodarowania i zarządu, a A. P. – powiernik, oświadczyła, że na powyższe wyraża zgodę (pkt VI).

A. P. jako powiernik przyjęła powiernictwo, nad wyżej wymienionymi nieruchomościami oraz zobowiązała się do zapewnienia dobrego stanu nieruchomości, dokonywania okresowych kontroli nieruchomości, przewidzianych stosownymi przepisami, ubezpieczania nieruchomości, opłacania podatków i innych opłat, dokonywania niezbędnych napraw i remontów, a także do ponoszenia wszelkich kosztów związanych z nieruchomościami. (pkt V).

Powiernik zobowiązał się przekazywać, na wskazane przez powierzającego konto bankowe, 60% (sześćdziesiąt procent) wpływów brutto, do 25 (dwadzieścia pięć) każdego miesiąca, za czynsze z najmu lokali, będących przedmiotem umowy (pkt XIV).

W pkt XV strony ustalił, że sprzedaż w/w lokali przez powiernika, na rzecz osób trzecich, jest możliwa, również na wniosek powierzającego, pod warunkiem przekazania kwoty w wysokości 80% (osiemdziesiąt procent) z ceny uzyskanej ze sprzedaży, na rzecz powierzającego.

W dniu 3 października 2011 roku (...) sp. z o.o. w K. zawarła z pozwaną A. P. w formie aktu notarialnego sporządzonego przez zastępcę notariusza K. W. (1) – asesora notarialnego B. L., Rep. A nr (...), umowę powierniczą oraz umowę przeniesienia własności lokalu niemieszkalnego nr (...) w budynku przy ul. (...) w K.. Przeniesienie własności miało nastąpić nieodpłatnie, natomiast termin zwrotnego przeniesienia prawa własności ustalono na dzień nie wcześniej niż 1 maja 2026 roku i nie później niż, 31 maja 2026 roku (ust. IX umowy).

W pkt IV umowy stawiający oświadczyli, że A. P. dokonywała nakładów, na rzecz Spółki pod firmą (...) z ograniczoną z odpowiedzialnością z siedzibą w K. oraz na nieruchomości, będące własnością Spółki opisane w umowie.

G. R., działający w imieniu Spółki pod firmą (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K. – jako strona powierzająca, powierzył A. P. wyżej opisane lokale do zagospodarowania i zarządu, a A. P. – powiernik, oświadczyła, że na powyższe wyraża zgodę (pkt VI).

A. P. jako powiernik przyjęła powiernictwo, nad wyżej wymienionymi nieruchomościami oraz zobowiązała się do zapewnienia dobrego stanu nieruchomości, dokonywania okresowych kontroli nieruchomości, przewidzianych stosownymi przepisami, ubezpieczania nieruchomości, opłacania podatków i innych opłat, dokonywania niezbędnych napraw i remontów, a także do ponoszenia wszelkich kosztów związanych z nieruchomościami. (pkt V).

Powiernik zobowiązał się przekazywać, na wskazane przez powierzającego konto bankowe, 60% (sześćdziesiąt procent) wpływów brutto, do 25 (dwadzieścia pięć) każdego miesiąca, za czynsze z najmu lokali, będących przedmiotem umowy (pkt XIV).

W pkt XV strony ustalił, że sprzedaż w/w lokali przez powiernika, na rzecz osób trzecich, jest możliwa, również na wniosek powierzającego, pod warunkiem przekazania kwoty w wysokości 80% (osiemdziesiąt procent) z ceny uzyskanej ze sprzedaży, na rzecz powierzającego.

Przy zawarciu umów powierniczych oraz umów przeniesienia własności z dnia 21 kwietnia 2011 roku, 19 września 2011 roku oraz 3 października 2011 roku spółka (...) sp. z o.o. reprezentowana była przez prezesa zarządu G. R.. Przeniesienie własności (...) na mocy powyższych umów nastąpiło na rzecz Pozwanej A. P., będącej siostrą prezesa zarządu (...) sp. z o.o. – G. R., który funkcję tę pełnił od 2009 roku (ujawniony w KRS w dniu 12 lutego 2009 roku).

Aktem notarialnym z dnia 2 sierpnia 2013 roku A. P. i G. R. zawarli aneks do umowy powierniczej i przeniesienia własności z dnia 21 kwietnia 2011 roku w ten sposób, że zmienili ustęp III nadając mu brzmienie: „stawający oświadczają, że A. P. dokonywała nakładów, na rzecz Spółki pod firmą (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K. oraz na nieruchomości, będące własności Spółki, opisane powyżej – potwierdzone nakłady poniesione przez powiernika będą rozliczane przez powiernika z przekazywanych na rzecz powierzającego należności wynikających z niniejszej umowy.”

W dniu 20 grudnia 2010 roku (...) sp. z o.o. zawarła z A. P. w formie aktu notarialnego sporządzonego przez notariusza K. W. (1), Rep. A nr (...), umowę sprzedaży udziałów w wysokości 1/2 części w nieruchomościach stanowiących działki nr (...) ((...)), (...) (obecnie (...)) oraz (...) (obecnie (...)). Cenę sprzedaży ustalono na kwotę 600.000 zł, płatną w ratach po 10.000 zł miesięcznie począwszy od stycznia 2011 roku.

W dniu 4 stycznia 2012 roku (...) sp. z o.o. zawarła z A. P. w formie aktu notarialnego sporządzonego przez notariusza K. W. (1), Rep. A nr (...), umowę sprzedaży udziałów w wysokości 1/2 części w nieruchomościach stanowiącymi działki nr (...) ((...)), (...) ((...)) oraz (...) ((...)), jak również sprzedaży całej nieruchomości składającej się z działki nr (...) (obecnie działka nr (...); (...)). Cenę sprzedaży ustalono na kwotę 600.000 zł, płatną w ratach po 10.000 zł miesięcznie począwszy od stycznia 2012 roku.

W obydwu w.w. umowach sprzedaży strony ustaliły m.in. strona sprzedająca zastrzega sobie prawo do kwalifikowania kandydatów na najemców oraz zawierania i rozwiązywania z nimi umów o partycypację i wynajem mieszkań w trybie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (...); czynsz najmu oraz wysokość partycypacji ustalony będzie przez stronę sprzedającą zgodnie z ustawą (...); czynsz najmu będzie wpłacany na konto strony kupującej, a strona kupująca będzie na koniec każdego miesiąca kalendarzowego wpłacała 50 % wpływów z czynszów na konto bankowe strony sprzedającej, pomniejszonych o kwotę spłaty 50% należnych rat kredytowych i kosztów remontów oraz napraw; strona kupująca ma obowiązek dbania o dobry stan budynków oraz ma obowiązek dokonywania remontów i napraw budynków, stosownie do powstałych potrzeb; strona kupująca ma obowiązek wypłaty partycypantowi i najemcy partycypacji w kosztach budowy i kaucji zgodnie z ustawą i umowami, w przypadku rozwiązania przez nich umów; nieruchomości są obciążone hipotekami zabezpieczającymi spłatę wieloletniego kredytu na łączną kwotę 12.283.000 zł w wysokości 70 % wartości kosztów budowy oraz obowiązkiem zwrotu partycypacji kosztach budowy i kaucji, wyliczanych na czas rozwiązania umów, które w tym momencie nie są możliwe do wyliczenia – łącznie w wysokości 6.000.000 zł; strona kupująca ma obowiązek spłaty miesięcznych rat kredytów zaciągniętych na budowę tych budynków w aktualnej wysokości podawanej przez Bank (...).

Przy zawarciu umów sprzedaży z dnia 20 grudnia 2010 roku oraz 4 stycznia 2012 roku spółka (...) sp. z o.o. reprezentowana była przez prezesa zarządu G. R.. Przeniesienie własności nieruchomości na mocy powyższych umów sprzedaży miało nastąpić na rzecz A. P., będącej siostrą prezesa zarządu (...) sp. z o.o. - G. R., który funkcję tę pełnił od 2009 roku.

W księgach wieczystych dla w.w. nieruchomości będących przedmiotem sprzedaży były i są ujawnione hipoteki będące zabezpieczeniem roszczeń Banku (...), który udzielił (...) dwóch kredytów na łączną kwotę 10.456.400,00 zł. Na nieruchomości przy ul. (...) ((...)) została ustanowiona hipoteka kaucyjna łączna do kwoty 5.400.00 zł; na

nieruchomości położonej przy ul. (...) hipoteka kaucyjna łączna do kwoty 5.400.000 zł; na nieruchomości położonej przy ul. (...) hipoteka kaucyjna łączna do kwoty 4.439.500 zł

Umowy kredytowe zostały wypowiedziane pismem z dnia 13 listopada 2009 roku w związku z niewywiązywaniem się przez (...) warunków kredytowych.

W dniu 7 maja 2013 roku został sporządzony akt założycielski Towarzystwa Budownictwa (...) – 2 sp. z o.o. w K.. W umowie wskazano, że spółka działa na podstawie właściwych przepisów prawa, a zwłaszcza ustawy z dnia 26 maja 1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa społecznego (...). Przedmiotem działalności spółki – oprócz podstawowego jakim jest budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu – jest również prowadzenie działalności związanej z budownictwem mieszkaniowym i infrastrukturą towarzyszącą polegającą na sprawowaniu funkcji inwestora zastępczego zakresie inwestycji mieszkaniowych oraz infrastruktury związanej z budownictwem mieszkaniowym, budowaniu budynków wielorodzinnych oraz domów jednorodzinnych ze środków przyszłych właścicieli, budowaniu budowli i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z funkcjonowaniem zasobu mieszkaniowego, przeprowadzaniu remontów i modernizacji domów mieszkalnych nie będących własnością spółki oraz kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (paroku 7 ust. 1 i 2 e umowy).

A. P. w dniu 10 maja 2013 roku, na mocy uchwały nr 1 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników spółki pod firmą Towarzystwo Budownictwa (...) – 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w organizacji z siedzibą w K. (obecnie Towarzystwo Budownictwa (...) – 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością) objęła udziały w podwyższonym kapitale tej spółki oraz pokryła je poprzez wniesienie aportem nieruchomości objętych Księgami wieczystymi nr: (...), (...), (...), na podstawie umowy przeniesienia własności z dnia 13 maja 2013 roku sporządzonej w formie aktu notarialnego przez notariusza K. W. (1), Rep. A nr (...). Przy zawieraniu umowy spółka (...) - 2 sp. z o.o. reprezentowana była przez G. R., na podstawie pełnomocnictwa udzielonego w trybie art. 210 ustawy z dnia 15 września 2000 roku Kodeks spółek handlowych przez zgromadzenie wspólników tj. jedynego wspólnika – A. P..

Decyzją z dnia 27 maja 2013 roku Minister Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej zatwierdził akt założycielski Towarzystwa Budownictwa (...) – 2 sp. z o.o. stwierdzając zgodność aktu założycielskiego z przepisami ustawy z dnia 26 maja 1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa społecznego oraz Kodeksu spółek handlowych.

Pozwana spółka (...) – 2 sp. z o.o. postanowieniem z dnia 25 czerwca 2013 roku została wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie, Wydział XI Gospodarczy KRS pod numerem KRS: (...). Jedyne wspólnikiem TBS – 2 sp. z o.o. była i jest do dnia sporządzenia niniejszego pozwu A. P., będąca równocześnie jedynym członkiem zarządu spółki.

W okresie, kiedy były zawierane kwestionowane przez powoda umowy powiernicze (kwiecień – październik 2011 roku) oraz umowy przeniesienia własności grudzień 2010 roku i styczeń 2012 roku) toczyły się przeciwko (...) sp. z o.o. postępowania sądowe, a następnie egzekucyjne następujących wierzycieli: Bank (...) – należność główna 10.274.032,93 zł (KM 2449/12, KM 2450/12, KM 1434/13); T. R. – 3.399,97 zł (KM 1551/11); Syndyk masy upadłości (...) s.c. – 9.199,80 zł (KM 2364/11); P. K. – 73.940,27 zł (KM 10/12); D. D. – 56.711,48 zł (KM 517/12, KM 1620/12); Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w K. - 40.708,56 zł (KM 124/13); Wspólnota Mieszkaniowa (...) 47.408,42 zł (KM 1146/13); (...) sp. z o.o. – 15.226,48 zł (KM 2498/11); S. V. – 14.233,45 zł (KM 2933/11); S. A. – 25.891,81 zł (KM 20/12); P. T. – 27.937,09 zł (KM 1035/12); P. J. – 31.331,95 zł (KM 1129/12); W. M. (1) – 72.113,28 zł (KM 1130/12); K. W. (2) – 20.625,17 zł (KM 1294/12); K. J. – 30.155,99 zł (KM 2544/12); P. P. – 21.248,31 zł (KM 2644/12); Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w K. – 34.199,78 zł (KM 2646/12); C. E. – 971,24 zł (KM 4062/12); Urząd Dozoru Technicznego – 2.784,25 zł (KM 405/13); G. M. – 23.972,00 zł (KM 4877/11, KM 1487/12); Skarb Państwa – Naczelnik Urzędu Skarbowego K. – S. – należność główna 160.599,50 zł z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych, podatku od towarów i usług, podatku dochodowego od osób fizycznych (płatnik) za okres od 2007 roku; Gmina Miejska K. – 52.590,53 zł tytułem podatku od nieruchomości oraz opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego za lata 2008 – 2014; Zakład Ubezpieczeń Społecznych – 374.093,79 zł z tytułu zaległych

składek na ubezpieczenie społeczne i ubezpieczenie zdrowotne oraz Fundusz Pracy i Fundusz Gwarantowanych Świadczeń Pracowniczych od 2007 roku

Część została zakończona wobec zapłaty należności: z wniosku W. M. (2), prowadzone przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa – Podgórze w Krakowie B. K. pod sygn. akt: VI Km 1106/10, w sprawie w wniosku W. G. 1 prowadzone przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa - Podgórze w Krakowie B. K. pod sygn. akt: VI Km 1159/10, z wniosku M. Z. (VI Km 434/10). Prezydenta Miasta K. (VI Km 402/10), z wniosku Zakładu Ubezpieczeń Społecznemu (VI Km 554/10).

W latach 2010-2013 (głównie w okresie 20 miesięcy od kwietnia 2010 roku do stycznia 2012 roku) poza nieruchomościami, których dotyczy niniejsze postępowanie doszło do przeniesienia prawa własności następujących nieruchomości:

- nieruchomość wraz z budynkami przy ul. (...) oraz przy ul. (...) i nr (...), z liczbą około 170 lokali mieszkalnych; za cenę łączną 1.200.000 zł na mocy umów sprzedaży z dnia 20 grudnia 2010 roku, Rep. A nr (...) oraz umowy sprzedaży z dnia 4 stycznia 2012 roku. Rep. A nr (...) (przeniesionych następnie na rzecz spółki Towarzystwo Budownictwa (...) – 2 sp. z o.o.);
- lokal mieszkalny nr (...) przy ul. (...) w K. o pow. użytkowej 91,36 m² za cenę 50.000 zł na rzecz Pozwanej A. P., na mocy umowy sprzedaży z dnia 12 kwietnia 2010 roku, Rep. A nr (...) (na mocy umowy darowizny przeniesiony następnie na małżonka S. P.);
- lokal mieszkalny nr (...) przy ul. (...) w K. o pow. użytkowej 162,1 m² za cenę 60.000 zł na rzecz Pozwanej A. P., na mocy umowy sprzedaży z dnia 12 kwietnia 2010 roku, Rep. A nr (...) (na mocy umowy darowizny przeniesiony następnie na małżonka S. P.);
- lokal użytkowy U4 przy ul. (...) w K. o pow. użytkowej 700,63 m² za cenę 25,000 zł na rzecz G. R., na mocy umowy sprzedaży z dnia 21 marca 2013 roku, Rep. A nr (...).

Postanowieniem z dnia 26 czerwca 2014 roku Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieście w Krakowie, Wydział VIII Gospodarczy dla spraw upadłościowych i naprawczych sygn. akt: VIII GU 328/13/S ogłosił upadłość dłużnika (...) Towarzystwa (...) z ograniczoną odpowiedzialnością w K. obejmującą likwidację majątku dłużnika. Jednocześnie na syndyka masy upadłości został wyznaczony D. S..

Pismem z dnia 2 listopada 2014 roku A. P. jako prowadząca działalność gospodarczą pod nazwą (...) - (...) zgłosiła w postępowaniu VIII GUp 41/14/S wierzytelność na łączną kwotę 2.204.968,33 zł. Do wniosku dołączyła wykaz przelewów dokonywanych w imieniu (...) mające dokumentować jej wierzytelności.

(...) przelewów ze zgłoszonych w postępowaniu upadłościowym pozwana zgłosiła w niniejszym postępowaniu jako dowód przekazania części czynszów i części ceny sprzedaży lokali – łącznie na kwotę 1.511.467,24 zł (opisane na stroku 24-68 odpowiedzi na pozew pozwanej spółki).

31 ze wspomnianych (...) przelewów pozwana zgłosiła w postępowaniu przed Sądem Okręgowym w Krakowie w postępowaniu I C 84/15 jako rozliczenie zapłaty ceny sprzedaży dwóch lokali przy ul. (...).

Według załączonego do zgłoszenia wierzytelności wyciągu z ksiąg Banku (...) sporządzonego na dzień 25 sierpnia 2014 roku wynikało, że z kredytu udzielonego na podstawie umowy nr (...) w kwocie 6.883.000,00 zł pozostawało do zapłaty 6.771.029,09 zł (należność główna), natomiast z kredytu udzielonego na podstawie umowy nr (...) w kwocie 3.573.400,00 zł pozostawało do zapłaty 3.503.003,84 zł (należność główna).

Wyrokiem z dnia 10 września 2012 roku w sprawie I C 2084/12 Sąd Okręgowy w Krakowie I Wydział Cywilny oddalił powództwo S. B., M. B., D. K., E. K., J. K. (1) i J. K. (2) przeciwko (...) sp. z o.o. w K. i A. P. o ustalenie

nieważności sprzedaży nieruchomości z dnia 20 grudnia 2010 roku i 4 stycznia 2012 roku (a będących przedmiotem niniejszego postępowania). Powodowie byli najemcami lokali wchodzących wcześniej w skład zasobów (...). Sąd Okręgowy uznał, że umowy sprzedaży nieruchomości były ważne, gdyż nie były sprzeczne z art. 27 ust. 2 ustawy o TBS, zaś twierdzenia powodów, że umowy zostały dokonane w celu przestępczym były gołosłowne. Sąd nie dopatrywał się w fakcie zawarcia umów naruszenia zasad współżycia społecznego, gdyż prawa powodów jako najemców. Nie została wykazana pozorność umów oraz że powodowi nie wykazali interesu prawnego w wytoczeniu powództwa. Sąd Apelacyjny w Krakowie rozpoznający apelację od powyższego wyroku (I ACa 454/14) przychylił się do argumentacji Sądu Okręgowego i uznał, że powodowie nie posiadali interesu prawnego w ustaleniu nieważności umowy i z już tego powodu apelację oddalił (wyrok z dnia 5 czerwca 2014 roku).

A. P. jest siostrą G. R. (byłego prezesa (...) sp. o.o. w K.) oraz córką J. R. (założyciela (...) sp. o.o. w K.).

Ponadto Sąd ustalił, że:

Na konto (...) sp. z o.o. po zawarciu umów powierniczych i sprzedaży nieruchomości nie wpływały od pozwanej A. P. żadne wpływy z czynszów uiszczanych przez najemców. Jakkolwiek wpływy były ujmowane w księgach jako przychód spółki, wg zestawienia sporządzanego przez D. W. na podstawie wyciągu z konta A. P.. Pierwsze raty cena kupna nieruchomości nie wpłynęły po zawarciu umowy. Pierwsza rata 10.000 zł została wpłacona dopiero po zajęciu konta spółki przez komornika. Cena została uiszczona w okresie od kwietnia do czerwca 2012 roku Księgowej spółki nie zostały również przedłożone dokumenty potwierdzające dokonanie nakładów na nieruchomości będące przedmiotem spornych umów. Nie zostały jej również przedłożone rozliczenie z 1 lutego 2014 roku oraz 1 grudnia 2013 roku.

(...) sp. z o.o. pojawiło się dużo wcześniej niż rok 2010 roku. (...) zaprzestał uiszczania należności w ZUS-ie, Urzędzie Skarbowym. Wcześniej też zostały już zgłoszone wierzytelności w związku z budową budynku przy ul. (...) (budynek nie został oddany do użytkowania). Pod koniec 2010 roku istniały już zajęcia komornicze na kwotę ok. 10.000 zł. Doszło również do zajęcia komorniczego wierzytelności z tytułu czynszów najmu i rachunku bankowego.

Z nieruchomości położonych przy ul. (...) po sprzedaży nieruchomości wpływało na konto A. P. ok. 80.000 zł miesięcznie dochodów z czynszu; z nieruchomości przy ul. (...) 5.000 zł miesięcznie, z lokalu użytkowego przy ul. (...) 10.000 zł miesięcznie.

Część liczników wody i energii nie zostało formalnie przypisane na A. P. jako nową właścicielkę nieruchomości. W związku z tym faktury za pobór energii i wody były wystawiane na (...). Po 2010 roku (...) nie płaciło żadnych swoich zobowiązań – regulowała je A. P. lub jej spółka (...) -2.

Pismem datowanym na 1 maja 2011 roku A. P. imieniem (...) oraz G. R. jako prezes zarządu (...) sp. z o.o. podpisali porozumienie, w którym A. P. wyraziła zgodę na zapłaty należności w imieniu spółki (...) w miarę potrzeb. Strony ustaliły, że wpłaty będą uznawane jako zaliczki na poczet zakupu nieruchomości. Strony ustaliły, że jakie zaliczki uznane są również zapłaty dokonane w imieniu (...) przed zawarciem porozumienia. W przypadku braku możliwości lub rezygnacji z zakupu nieruchomości od spółki (...) wpłacone kwoty staną się wymagalne.

Pismem datowanym na 1 grudnia 2013 roku A. P. imieniem (...) oraz G. R. jako prezes zarządu (...) sp. z o.o. dokonali rozliczenia w ten sposób, że została potwierdzona zapłata należności dotyczącej umowy dnia 20 grudnia 2010 roku rep. Nr (...). Na poczet zapłaty z tytułu w.w. umowy zaliczono wpłaty dokonane w imieniu spółki (...) przez A. P. zapłata rat umowy (...) nr (...) od dnia 19 marca 2010 roku do 18 listopada 2010 roku w wysokości 235.972,53 zł, do dnia 16 grudnia 2010 roku do 18 marca 2011 roku w wysokości 59.566,88 zł (50 % wpłat) oraz z tytułu umowy (...) od 20 listopada 2009 roku do 13 kwietnia 2011 roku w wysokości 151.909,94 zł oraz wpłaty do Komornika od listopada 2013 roku po 10.000 zł razem 160.000 zł. Łączenie na poczet umowy została zaliczona kwota 607.449,35 zł.

Pismem datowanym na 1 lutego 2014 roku A. P. imieniem (...) oraz G. R. jako prezes zarządu (...) sp. z o.o. dokonali rozliczenia w ten sposób, że została potwierdzona zapłata należności dotyczącej umowy dnia 4 stycznia 2012 roku rep. Nr (...). Na poczet zapłaty z tytułu w.w. umowy zaliczono wpłaty dokonane w imieniu spółki (...) przez A. P. zapłata

rat umowy (...) nr (...) w wysokości 56.777,02 zł, zapłaty wg załączników w wysokości 308.804,17 zł, umowa najmu biura – 28.000 zł, umowa trójstronna przeniesienia długu – dla niniejszego rozliczenia zaliczono 180.000 zł; razem 573.581,19 zł.

A. P. była adresatem decyzji o obowiązku uiszczenia podatku nieruchomości.

A. P. prowadzi działalność gospodarczą pod nazwą (...). Jako (...) była wskazana jako nabywca w fakturach i rachunkach związane z zakupem materiałów budowlanych i usługami dotyczącymi bieżących remontów jak malowanie, instalacji kotła etc.

(...) A. P. w imieniu (...) (tak wskazano w tytule przelewu) dokonała przelewów kwot na rzecz Banku (...) rat w związku z udzielonym przez (...) kredytem na rzecz (...) sp. z o.o.

(...) A. P. w imieniu (...) (tak wskazano w tytule przelewu) dokonała przelewów kwot na rzecz Komornika Sądowego E. C. kwot z tytułu zajęcia komorniczego na rzecz (...) sp. z o.o.

Pozwana dokonała również zapłat na rzecz ZUS – jako płatnika wskazano (...) przelewów dokonano z tego samego numeru konta, co przelewy (...) A. P.

Z tego samego konta dokonała również zwrotu kosztów procesu w imieniu (...) w sprawie II Ca 2165/09, zapłaciła za faktury (...) uregulowała należności notariuszowi K. W. (1), zapłaciła wynagrodzenie dla D. W. (tu: również zostało wypłacone wynagrodzenie płacone w imieniu spółki (...)-2 (!), wynagrodzenie dla A. B., uiściła opłaty za noty księgowe oraz opłaty za lokale na rzecz Wspólnot Mieszkaniowych m.in. przy J. (...), G. (...), J. (...), G. (...), K. (...)

(...) A. P. w imieniu (...) dokonała przelewów na rzecz S.P.-SYSTEM S. P. (mąż pozwanej).

(...) A. P. w imieniu (...) dokonała zwrotów kaucji i partycypacji oraz opłaty w imieniu (...) za: prąd, gaz, wodę, benzynę, usługi telekomunikacyjne ((...), (...)(...), (... S.A., (...), (...)- P.), ubezpieczenia, pojedyncze wpłaty na rzecz wspólnot mieszkaniowych, za serwis profesjonalnej czystości, ochronę JUSTUS, za skargę kasacyjną do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego, na rzecz samej A. P., na rzecz pojedynczych osób fizycznych lub spółek, za wywóz śmieci, opłaty od pozwów i wniosków składanych przed sądami (...), opłaty od wniosku o wszczęcie egzekucji, opłaty skarbowe od pełnomocnictw w sprawach sądowych.

We wszystkich powołanych kopiach potwierdzeń przelewów nie zostało skonkretyzowane jakich budynków (nieruchomości) uiszczana należności to dotyczy, czy na podstawie jakich tytułów zostały należności uiszczone. Tytuł przelewu zawsze był podobnie sformułowany: „wpłata w imieniu (...).

W wyniku zawartych umów powierniczych oraz sprzedaży nieruchomości (...) pozbyła się praktycznie całego swojego majątku. Z całego majątku spółki, jako posiadała, pozostał udział w nieruchomości położonej w K. przy ul. (...) (tu budynek nie został oddany do dnia dzisiejszego do użytkowania), 3 lokale, 3 garaże, 2 lokale użytkowe i 2 nieruchomości zabudowane (na jednej znajduje się stacja trafo; druga stanowi mały plac, który można przeznaczyć na miejsce parkingowe lub śmietnik). W.w. nieruchomości, które są obecnie własnością (...), są również obciążone hipotekami. Spółka otrzymuje z nich dochód: 150 zł (z garażu) oraz 350 zł (z 1 lokalu mieszkalnego). Dwa lokale mieszkalne są zasiedlone bez tytułu prawnego. Nieruchomość przy ul. (...) generuje koszty, wymaga nakładów.

Obecnie wnioski najemców kierowane do syndyka o zwrot kaucji i partycypacji nie są rozpoznawane.

W obydwu blokach przy ul. (...) był wymieniony dach, zostały przeprowadzone remonty mieszkań (odświeżenie) w przypadku wyprowadzki najemców. Został wymieniony śmietnik. W niektórych blokach przy ul. (...) były wymieniane ławy kominiarskie.

W lokalach, które były przedmiotem spornych umów mieszkałą najemcy. Czyszn do marca 2016 roku (na chwilę składania zeznań) nie został podwyższony po przejęciu ich przez A. P.. Pozwana zwracała najemcom kaucje i partycypacje.

Budynki wybudowane na nieruchomościach przy ul. (...) nie zostały wybudowane za pomocą środków pochodzących z preferencyjnego (...) Banku (...).

Wartość nieruchomości będących przedmiotem sprzedaży wynosi:

- a) działka nr (...) – 7.731.598,00 zł (wg wartości rzeczywistej – odtworzeniowej), 11.810.585,00 zł (wg wartości w podejściu porównawczym);
- b) działka nr (...) – 8.795.518,00 zł (wg wartości rzeczywistej – odtworzeniowej), 11.810.585,00 zł (wg wartości w podejściu porównawczym);
- c) działka nr (...) – 11.559.324,00 zł (wg wartości rzeczywistej – odtworzeniowej), 11.800.600,00 zł (wg wartości w podejściu porównawczym);
- d) działka nr (...) – 5.548.110,00 zł (wg wartości rzeczywistej – odtworzeniowej), 5.590.300,00 zł (wg wartości w podejściu porównawczym).

Ustalając powyższy stan faktyczny Sąd nie oparł się w większości na zeznaniach świadka J. R. i pozwanej A. P., które uznał za zeznania ogólnikowe oraz nie mające oparcia w zgromadzonym materiale dowodowym. Jeszcze bardziej lakoniczne były dla Sądu zeznania świadka G. R., który nie pamiętał żadnych okoliczności, które mogłyby być podstawą ustaleń faktycznych. Dokumentacja będąca podstawą ustaleń faktycznych nie była kwestionowana co do faktu jej istnienia, jak i wiarygodności, a w ocenie Sądu nie budziła również żadnych wątpliwości. Sąd uznał opinię B. M. jako kompetentną i wykonaną z uwzględnieniem wszystkich aspektów sprawy. Sąd oddalił wniosek powoda o dopuszczenie dowodu z uzupełniającej opinii biegłej po dokonaniu oględzin nieruchomości (ustalenie aktualnego stanu), uznając, że biegła wskazała w opinii ustnej, że przyjęła standard najniższy dla nieruchomości, a co oznacza że przyjęła najkorzystniejszy wariant dla strony pozwanej, której zależało, by wartość wskazana w opinii była jak najniższa. Sąd nie uwzględnił ponadto wniosku pozwanych o zobowiązanie powoda do przedłożenia oryginałów umów najmu z 15 września 2011 roku dotyczącej lokalu przy ul. (...) w K. oraz aneksu do tej umowy z dnia 1 października 2012 roku, gdyż w ocenie Sądu w żaden sposób umowy najmu nie wykazałyby jakie nakłady dokonała A. P. na ten lokal oraz jakie ciężary z nim związane by ponosiła. Sąd oddalił wniosek powoda o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego na okoliczność ustalenia wartości rynkowej nieruchomości w momencie zawierania umów powierniczych, a także na okoliczność możliwych do uzyskania przychodów z nieruchomości zarówno z tytułu najmu wyodrębnionych lokali, jak również ich sprzedaży, celem wykazania rażącej nieekwiwalentności świadczeń – ze względu na brak przydatności dowodu dla rozstrzygnięcia sprawy.

W oparciu o tak ustalony i oceniony stan faktyczny Sąd Rejonowy przywołując poglądy Sądu najwyższego wyrażone w wyroku z dnia 5 lutego 2016 roku, sygn. akt IV CSK 445/15 uznał, że zbycie przez (...) A. P. nieruchomości w z budynkami wielomieszkaniowymi i lokalami na wynajem, w celu „ratowania sytuacji najemców” czy ratowania kondycji spółki, nie jest dopuszczalne jako pozostające poza zakresem przedmiotu działania określonego w art. 27 ust. 2 pkt 5 n.f.p.b.m. Dotyczy to zarówno spornych umów powierniczych, jak i umów sprzedaży. Przywołane umowy są nieważne ze względu na sprzeczność z powołanym wyżej przepisem oraz art. 58 § 1 k.c. Z uwagi więc na nieważność czynności prawnych w postaci umów powierniczych z dnia 21 kwietnia 2011 roku (Rep. A nr (...)), 19 września 2011 roku (Rep. A nr (...)) oraz 3 października 2011 roku (Rep. A nr (...)) oraz w postaci umów sprzedaży 20 grudnia 2010 roku (Rep. A nr (...)) i 4 stycznia 2012 roku (Rep. A nr (...)) nie doszło na ich podstawie do przeniesienia prawa własności nieruchomości objętych Księgami wieczystymi na rzecz Pozwanej A. P.. Z tego względu Sąd uwzględnił powództwo co do nieruchomości będących przedmiotem umów powierniczych.

W zakresie nieruchomości będących przedmiotem sprzedaży 20 grudnia 2010 roku (Rep. A nr (...)) i 4 stycznia 2012 roku (Rep. A nr (...)) Sąd przywołał treść art. 83 k.c., wskazując, że należało zgodzić się z powodem, iż umowy będące przedmiotem sporu były nieważne również z powodu ich pozorności. Celem spornych czynności prawnych było przeniesienie własności nieruchomości pod tytułem darmym bez obowiązku spełnienia świadczeń po stronie A. P.. Pozwana A. P. od dnia zawarcia umów powierniczych nie wykonywała ciężących na niej obowiązków, w szczególności w zakresie przyjętych zobowiązań pieniężnych dotyczących comiesięcznych wpłat na rachunek wskazany przez (...) sp. z o.o. 40% lub 60% wpływów z tytułu czynszów najmu lokali objętych Umowami powierniczymi. (...) sp. z o.o. bez otrzymania jakiegokolwiek ekwiwalentu pozbawiła się również przychodu ze sprzedaży poszczególnych lokali, otrzymując jedynie zapewnienie, że 80% ceny sprzedaży będzie przelewana na rachunek bankowy spółki, który to obowiązek również nie był przez Pozwaną wykonywany. A. P. nic dokonywała ponadto, wbrew postanowieniom umów sprzedaży, miesięcznych wpłat na rachunek (...) sp. z o.o. kwoty równej 50% wpływów z czynszów najmu.

Sąd zobowiązał pozwaną A. P. w trybie art. 248 § 1 k.p.c. do przedłożenia wyciągów z rachunku bankowego za okres od 21 kwietnia 2011 roku do 31 grudnia 2014 roku, na który wpływały czynsze najmu z nieruchomości oraz ceny sprzedaży lokali będących przedmiotem Umów powierniczych. Takie nie zostały przedłożone. Brak wpływów wynikał również z zeznania świadka E. B..

Zdaniem Sądu pozwana A. P. nie wykazała (mimo przedłożenia licznej dokumentacji obejmującej kilkanaście tomów), że dokonała (dokonywała) nakłady na nieruchomości będące przedmiotem umów powierniczych i umów sprzedaży. Liczne rachunki, czy dowody przelewów wskazuje jedynie, że takie dokumenty po pierwsze zostały wystawione na rzecz (...), a nie A. P. jako właściciela te nieruchomości, a po drugie nie wynikają z nich żadne konkretne nakłady. Pozwana A. P. w swoich zeznaniach nie potrafiła wskazać, kiedy i jakie remonty przeprowadziła na nieruchomościach będących przedmiotem sporu. W swych zeznaniach odwoływała się do dokumentacji, która (jeśli chodziło o dokumentację zgromadzoną w aktach) jest tak samo lakoniczna jak i zeznania samej pozwanej. Nie wynikało bowiem z tej licznej dokumentacji jakich nieruchomości konkretnie dotyczą wydatki, z jakiego tytułu i czy były zasadne były płacone należności na rzecz samej A. P., czy na rzecz firmy jej męża S. P.. Nie należało zapominać, jak zeznała E. B., do części mediów teoretycznie była zobowiązana do zapłaty spółka (...), gdy odbiorcą była A. P. jako właściciel nieruchomości (nieprzepisanie liczników). Nie wiadomo było, czy pozwana uiszczała należności za własne nieruchomości, czy też należności za nieruchomości będące dalej własnością (...). Dokonując analizy wysokości kwot wskazanych na przelewach do dostawców mediów (prąd, gaz, paliwo) to z pewnością dotyczyły one również spornych nieruchomości. Kuriozalnym było więc dla Sądu następnie zaliczenie tych wpłat na poczet ceny nabycia, a jak to miało być wg rozliczeń sporządzonych pomiędzy A. P. i G. R. (porozumienia z dnia 1 maja 2011 roku, 1 grudnia 2013 roku oraz 1 lutego 2014 roku). Dotyczyło to również opłat za sprzątnięcie, wywóz śmieci itp. W opinii Sądu z powyższego wynikało, że kupujący (pozwana) na cenę nabycia zaliczała sobie (zmniejszała cenę) opłaty, które dotyczyły tylko i wyłącznie jej własnej nieruchomości. Na taki sposób uiszczenia ceny przystał prezes (...). Taki sposób działania świadczył albo o (eufemistycznie ujmując) o braku logicznego działania albo o rzeczywistym zamiarze stron, czyli ukrycia umowy darowizny na rzecz A. P. bez konieczności dokonania przez nią jakiegokolwiek ekwiwalentnego świadczenia.

Na zasadność takiej konkluzji, zdaniem Sądu wskazywał również brak konsekwencji pozowanych w twierdzeniach i dowodach przedstawianych w toku nie tylko niniejszego postępowania, ale również w postępowaniu upadłościowym, czy przed Sądem Okręgowym w Krakowie w sprawie I C 84/15. W piśmie z dnia 3 czerwca 2015 roku powód wskazał, że na dużą część faktur (wskazane na stroku 24-68) odpowiedzi (...) na pozew, A. P. powołuje się w postępowaniu przed Sądem Okręgowym w Krakowie I C 83/15, gdzie pozwana powołuje się na wywiązanie z obowiązków nałożonych umowami powierniczymi oraz w postępowaniu przed Sądem Okręgowym w Krakowie I C 84/15, gdzie część tych przelewów ma stanowić rzekomo rozliczenie ceny sprzedaży dwóch lokali przy ul. (...). Twierdzenia te nie zostały w żaden sposób zaprzeczone. Nadto pozwana sama w odpowiedzi na pozew podniosła (k. 812 – t. V), że okoliczności spłaty zobowiązań wynikających z umów z dnia 20 grudnia 2010 roku oraz 4 stycznia 2012 roku zostały przez pozwaną szczegółowo opisane w zgłoszeniu wierzytelności do masy upadłości strony powodowej. Dlaczego zatem pozwana A. P. zgłasza wierzytelność w postępowaniu upadłościowym, a która to wierzytelność miała być jej obowiązkiem zapłaty ceny nabycia nieruchomości od (...)?

Pozwana zeznała również (k. 3046), że brat szukał osoby zaufanej, której będzie mógł powierzyć zarząd (...); chciał mi powierzyć zarząd, nie wiem dlaczego nie zawarliśmy umowy o zarządzanie; nie wiem dlaczego musiałam stać się właścicielem (...). Nie jest przekonującym argumentem za uznaniem ważności umów powyższe twierdzenie pozwanej. Braki logiki powyższego twierdzenia jest konsekwencją braku logiki w działaniach pozwanej po zawarciu umów. Jakkolwiek brak tejże logiki jest w ocenie potwierdzeniem również pozorności umów powierniczych i sprzedaży.

Dodał przy tym Sąd, że w przedmiotowej sprawie doszło również do czynienia z rażąco nieekwiwalentnością świadczeń umów sprzedaży. Cena sprzedaży równa 1.200.000 zł za osiem budynków wielomieszkaniowych, z liczbą około 170 mieszkań pod wynajem, rozłożona na raty po 10.000 zł miesięcznie (od stycznia 2012 roku łącznie 20.000 zł z tytułu obydwu Umów sprzedaży) nie była w żadnej mierze zbliżona co ceny wolnorynkowej. Jak wykazała opinia biegłej wartość wszystkich nieruchomości wynosi około 33.500.000,00 zł. W świetle powyższego Sąd zgodził się z powodem, że przewidziana w umowach sprzedaży cena, stanowiąca około 1/30 wartości rynkowej nieruchomości, podważa przyjętą w art. 487 § 2 k.c. zasadę ekwiwalentności świadczeń stron umowy wzajemnej.

Niezależnie od powyższego Sąd uznał, że celem umów powierniczych i sprzedaży było wprost ubezwzględnić egzekucji w licznych postępowaniach egzekucyjnych prowadzonych przeciwko (...) sp. z o.o., w toku których dokonano m.in. zajęć wierzytelności (...) sp. z o.o. z tytułu czynszów najmu oraz zajęć rachunku bankowego (...) sp. z o.o., na który dokonywane były wpłaty czynszów. Zgodził się Sąd z powodem, że pozbawienie wierzycieli możliwości zaspokojenia się z czynszów najmu oraz z wierzytelności z tytułu sprzedaży wyodrębnionych lokali miało tutaj znaczenie bardziej istotne niż brak możliwości prowadzenia egzekucji z nieruchomości, z uwagi na wysokość przychodów osiąganych z nieruchomości, a także niższe koszty i większą szybkość postępowań egzekucyjnych prowadzonych ze składników majątku innych niż nieruchomości. Wynajem lokali stanowił bowiem główne źródło przychodów spółki (...).

W ocenie Sądu kwestionowane przez powoda czynności prawne, będące podstawą powództwa, miały na celu wyprowadzenie majątku spółki nieodpłatnie bądź za rażąco niską cenę między podmiotami powiązаныmi. Działania te doprowadziły do utraty większości majątku spółki i w konsekwencji pozbawienia spółki przychodów umożliwiających regulowanie zobowiązań, co znowu doprowadziło do uniemożliwienia dochodzenia wierzycielom ich roszczeń.

Marginalnie Sąd wspomniał, że nie miało znaczenia, że Bank (...) mimo przeniesienia własności nieruchomości nadal był zabezpieczony, gdyż posiada hipotekę na nieruchomościach będących przedmiotem sprzedaży. Przeniesienie majątku spółki spowodowało, że nie mogły zostać zajęte czynsze, które stanowiły główne źródło przychodu spółki.

Dalej Sąd wskazał, że świadome wyprowadzenie majątku ze spółki świadczyło również o ewentualnej nieważności umowy na podstawie art. 58 § 2 k.c., gdyby hipotetycznie przyjąć, że pozorność umów nie istniała. Sprzeczne bowiem z zasadami współżycia społecznego a dokładania zasadami uczciwości stosunków pomiędzy wierzycielem a dłużnikiem, a co za tym idzie nieważne na mocy art. 58 § 2 k.c., jest wyprowadzenie majątku i pożytków przed wierzycielami mając świadomość o istniejących w stosunku do nich zobowiązaniach.

W świetle powyższych zarzutów Sąd uznał, że czynności prawne, na mocy których A. P. wpisana została jako właściciel nieruchomości objętych księgami wieczystymi, były nieważne. A. P. nie mogła więc rozporządzać prawem własności nieruchomości, w tym również prawo do wnoszenia ich jako aport do spółki (...) - 2 sp. z o.o.

Odnosząc się do argumentacji pozwanych mającej uzasadniać ważności umów, to w ocenie Sądu należało ją uznać za całkowicie bezzasadną. Jak wskazał Sąd – żaden z przepisów prawa nie wskazuje, że umowa sporządzona przed notariuszem czyni ją automatycznie ważną; brak również takiej podstawy, która pozwoliłaby uznać za ważną tę czynność prawną, która stała się podstawą wpisu w księdze wieczystej. Z pewnością wpis w księdze wieczystej, który jest orzeczeniem Sądu jest wiążący dla Sądu ale jedynie do chwili dopóki nie zostanie wytoczone powództwo w trybie art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Powyższe rozważanie odnosiły się również argumentu pozwanej, iż prokurator Prokuratury Rejonowej Kraków - Śródmieście Zachód w Krakowie umorzył śledztwo w sprawie oznaczonej

sygn. akt: 4 Ds. 211/12 i tym samym nie dopatrył się żadnych nieprawidłowości w rzeczonych umowach. Dalej Sąd zaznaczył, że wyrok Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 10 września 2013 roku sygn. akt I C 2084/12 nie jest dla Sądu rozpoznającego niniejszego sprawę wiążący. Powołane przez pozwanych sprawy dotyczyły powództwa najemców lokali, które były kiedyś w dyspozycji (...), a co już na wstępie przesądza o braku związania Sądu w.w. wyrokiem. Nadto jak się wyczytuje uważnie w treść uzasadnienie przyczyną oddalenia powództwa przez Sąd Okręgowy w Krakowie (I instancja) był również brak legitymacji czynnej powodów. Podstawą zaś oddalenia apelacji od tegoż wyroku było tylko i wyłącznie uznanie przez Sąd Apelacyjny uznanie, że powodowie (najemcy) nie wykazali interesu prawnego w wytoczeniu powództwa ustalenie nieważności umów. O ile zatem rzeczywiście Sąd Okręgowy poczynił rozważania w zakresie ważności spornych umów (a których również dotyczy niniejsze postępowanie), lecz z Sąd rozpoznający niniejszą sprawę podzielił inny pogląd, a który został już omówiony powyżej w szerszym zakresie.

Na koniec rozważań Sąd dodał, że w jego ocenie zgromadzony w aktach sprawy materiał dowodowy, nie wskazuje, że umowy będące przedmiotem sporu stanowiły realizację przestępstwa opisanego w art. 300 k.k. (§ 1-3). Nie zostały zrealizowane znamiona czynu zabronionego opisanego w § 1, gdyż nie doszło do przeniesienia majątku na nowo utworzoną jednostkę gospodarczą – tu stroną umowy pierwotnej była osoba fizyczna. Strona powodowa (a to na niej spoczywał ciężar dowodzenia) nie wykazała również, że działania G. R. były umyślnym (typowo nastawionym tylko na to) działaniem do doprowadzenia do upadłości (...). Nie można było także mówić o lekkomyślnym trwonieniu majątku opisanym w § 3. Działania G. R. i jego siostry A. P. były dokładnie przemyślanym działaniem, a nie będącym niefrasobliwym prowadzeniem spraw spółki.

Tym samym w świetle powyższych rozważań, na podstawie powołanych przepisów Sąd uwzględnił obydwa powództwa, o czym orzekł w pkt I-V sentencji wyroku.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98, 99 i 108 § 1 k.p.c. oraz art. 83 i 103 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych zasądzając od pozwanej A. P. na rzecz powoda kwotę 15.034,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu oraz zasądzając od strony pozwanej Towarzystwa Budownictwa (...) – 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K. na rzecz powoda kwotę 25.017,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. Ponadto Sąd w punktach VII i IX nakazał pobrać opłaty od obydwu pozwów, od uiszczenia których powód został zwolniony (art. 13 ust. 1 oraz 83 w zw. z art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych).

Postanowieniem z dnia 9 kwietnia 2018 roku Sąd Rejonowy sprostował omyłkę rachunkową w punkcie VI wyroku z dnia 28 lutego 2018 roku w ten sposób, że w miejsce kwoty 15.034,00 zł wpisał kwotę 3.634 zł oraz sprostował omyłkę rachunkową w punkcie VIII wyroku z dnia 28 lutego 2018 roku w ten sposób, że w miejsce kwoty 25.017,00 zł wpisał kwotę 3.617 zł.

Uzasadniając powyższe Sąd przywołał treść art. 350 § 1 k.p.c., wskazując, że w punkcie VI i VIII omyłkowo zostały wskazane koszty procesu, które mają zapłacić pozwani w związku z przegraniem przez nich procesu. Na poniesione przez powoda koszty złożyły się: w sprawie XII C 2032/15/P – 3.600 zł wynagrodzenie pełnomocnictwa zgodnie z § 7 pkt 8 w zw. § 6 pkt 7 z dnia 28 września 2002 roku Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (rozporządzenie obowiązujące w chwili złożenia pozwu) oraz 34 zł tytułem uiszczonych opłat od pełnomocnictw; w sprawie XII C 2306/15/P - 3.600 zł wynagrodzenie pełnomocnictwa zgodnie z § 7 pkt 8 w zw. § 6 pkt 7 z dnia 28 września 2002 roku Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (rozporządzenie obowiązujące w chwili złożenia pozwu) oraz 17 zł tytułem uiszczonych opłat od pełnomocnictw.

Apelację od powyższego wyroku wnieśli pozwani, zaskarżyli go w całości, zarzucając:

1. naruszenie art. 27 ust. 2 pkt. 5 u.n.f.p.b.m.. poprzez przyjęcie, że zbycie nieruchomości znajdujących się w zasobach towarzystw budownictwa społecznego pozostaje poza zakresem działalności towarzystw, mimo że w orzecznictwie prezentowane jest odmienne stanowisko,
2. naruszenie art. 27 ust. 2 pkt. 5 u.n.f.p.b.m., poprzez przyjęcie, że niedopuszczalne było zawarcie umowy sprzedaży, jak również innej umowy przenoszącej własność, w odniesieniu do budynków, w których prowadzona jest działalność gospodarcza w formie Towarzystwa Budownictwa (...), mimo że budynki położone w K. przy ul. (...), przy ul. (...), przy ul. (...) oraz przy ul. (...) nie były finansowane z kredytu udzielonego przez Bank (...),
3. naruszenie art. 58 § 1 k.c., poprzez przyjęcie, że umowy przenoszące własność są nieważne, mimo że nie są one sprzeczne z ustawą,
4. naruszenie art. 83 k.c., poprzez przyjęcie, że oświadczenia woli w związku z umowami sprzedaży zawartymi w formie aktu notarialnego rep. A nr (...) z dnia 20 grudnia 2010 roku oraz rep. A nr (...) z dnia 4 stycznia 2012 roku zostały złożone dla pozorów, w konsekwencji czego umowy te obciążone są sankcją nieważności, mimo że okoliczności faktyczne sprawy nie dają podstaw do takiego twierdzenia,
5. naruszenie art. 434 k.c., poprzez mylne przyjęcie, że liczne faktury, rachunki oraz potwierdzenia przelewów zostały wystawione na rzecz (...). (...), a nie A. P., mimo że Pozwana A. P. prowadzi jednoosobową działalność gospodarczą pod firmą (...). (...) A. P.,
6. naruszenie art. 353¹ k.c. w zw. z art. 487 § 2 k.c. w zw. z art. 65 u.k.w.h., poprzez przyjęcie, że określona w umowach sprzedaży cena sprzedaży jest rażąco nieekwiwalentna do wartości świadczenia drugiej strony, mimo że nieruchomości te w chwili zawierania umowy były obciążone hipotekami,
7. naruszenie art. 65 ust. 1 u.k.w.h., poprzez przyjęcie, że nie ma znaczenia fakt, że Bank (...) był nadal zabezpieczony, mimo przeniesienia własności nieruchomości, ponieważ byli inni wierzyciele nieposiadający takiego zabezpieczenia, mimo że hipoteka pozwala na zaspokojenie wierzytelności z pierwszeństwem określonym w art. 1025 k.p.c.,
8. naruszenie art. 527 k.c. i n., poprzez jego niezastosowanie skutkujące mylnym przyjęciem, że świadome wyprowadzenie majątku ze spółki z pokrzywdzeniem wierzycieli, jest nieważne na podstawie art. 58 § 2 k.c., mimo że w opisanym przypadku wierzyciel jest uprawniony do żądania uznania tej czynności za bezskuteczną przez Sąd,
9. naruszenie art. 58 § 2 k.c., poprzez jego błędne zastosowanie skutkujące przyjęciem przez Sąd, że zawarte umowy są sprzeczne z zasadami współzycia społecznego a w konsekwencji nieważne, mimo że ustawa przewiduje odmienną sankcję dla czynności dokonanych z pokrzywdzeniem wierzycieli,
10. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. prowadzące do błędu w ustaleniach faktycznych poprzez mylne przyjęcie, że przedłożone w sprawie dowody z dokumentów (faktury oraz potwierdzenia przelewów) nie stanowią dowodu czynienia przez Pozwanych nakładów na nieruchomości, będące przedmiotem postępowania, mimo że kwoty określone w tych dokumentach zostały faktycznie zapłacone przez Pozwanych,
11. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. prowadzące do błędu w ustaleniach faktycznych, polegające na mylnym przyjęciu, że Syndyk masy upadłości (...) sp. z o.o. w upadłości likwidacyjnej nie egzekwował wykonania zobowiązań wynikających z umów powierniczych jak również umów sprzedaży, mimo że przeciwko A. P. aktualnie toczy się sprawa przed Sądem Okręgowym w Krakowie, Wydział IX Gospodarczy, o sygn. akt: IX GC 57/17 o zapłatę kwoty 6 981 602 zł (słownie: sześć milionów dziewięćset osiemdziesiąt jeden tysięcy sześćset dwa złote),
12. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. prowadzące do błędu w ustaleniach faktycznych, poprzez mylne przyjęcie, że w sprawie po przeniesieniu własności nieruchomości na rzecz Pozwanych uległa zmianie sytuacja najemców, ponieważ wynajmujący nie jest zobowiązany do przestrzegania wymagań określonych w ustawie z dnia 26 października 1995

roku o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, mimo że faktycznie stosowany czynsz nie jest czynszem rynkowym,

13. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c., poprzez uznanie za niewiarygodne zeznań świadka J. R., mimo że zeznania tego świadka były spójne i wiarygodne, a nadto świadek ten jako były Prezes Zarządu spółki (...) sp. z o.o. miał wiedzę o sytuacji spółki, jak również znał ustalenia umów przenoszących własność nieruchomości,

14. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c., poprzez uznanie za wiarygodną i oparcie ustaleń faktycznych o opinię biegłej, która nie była spójna logiczna i jednoznaczna, nie pozwalała na ustalenie wartości rynkowej nieruchomości w okolicznościach sprawy, a nadto była kwestionowana przez Strony,

15. naruszenie art. 217 k.p.c. w zw. z art. 227 w zw. z art. 278 § 1 k.p.c., poprzez oddalenie wniosku o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z uzupełniającej opinii biegłej, mimo że sporządzona w sprawie opinia nie pozwalała na ustalenie wartości rynkowej nieruchomości,

16. naruszenie art. 217 k.p.c. w zw. z art. 227 w zw. z art. 278 § 1 k.p.c., poprzez oddalenie wniosku o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność jaki procent należności czynszowych stanowi koszt uzyskania tego przychodu oraz na okoliczność ustalenia wysokości przychodów i kosztów generowanych przez nieruchomości poprzedzające datę zawarcia spornych umów, mimo że okoliczności te były istotne dla rozstrzygnięcia,

17. naruszenie art. 365 § 1 k.p.c., poprzez przyjęcie przez Sąd. że umowy przenoszące własność nieruchomości, których dotyczy postępowanie są nieważne, mimo że okoliczność ta była przedmiotem badania przez Sąd Okręgowy w Krakowie, Wydział 1 Cywilny, w sprawie jaka toczyła się pod sygn. akt: I C 2084/12 i została odmiennie oceniona, co skutkowało naruszeniem zasady prawomocności materialnej orzeczeń,

18. naruszenie art. 248 § 1 k.p.c. w zw. z art. 105 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku - prawo bankowe (Dz. U. z 2017 roku, poz. 1876), dalej: „pr. bank”, poprzez zobowiązanie Pozwanej do przedłożenia wyciągów z rachunku bankowego za okres od 21 kwietnia 2011 roku do 31 grudnia 2014 roku, mimo że dokumenty te objęte są tajemnicą bankową i nawet na żądanie Sądu w sprawie o uzgodnienie księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, bank nie jest uprawniony do ich udostępnienia,

19. naruszenie art. 328 § 2 k.p.c., poprzez zaniechanie dostatecznego wyjaśnienia podstawy prawnej rozstrzygnięcia, zawarcie licznych sprzeczności w twierdzeniach Sądu.

Wobec przedstawionych zarzutów, apelujący wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od Strony powodowej na rzecz Pozwanych kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego przez radcę prawnego wedle norm przepisanych,

Zażalenie na postanowienie z dnia 9 kwietnia 2018 roku wniósł powód, zaskarżył go w całości, zarzucając mu naruszenie art. 350 w zw. z art. 361 k.p.c. poprzez przyjęcie, iż wpisanie w miejsce poprzednio wpisanych (przyznanych) kwot kosztów procesu innych kwot mieści się w zakresie sprostowania omyłki rachunkowej. W świetle powyższego skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia, dopuszczenie i przeprowadzenie dowodów wskazanych uzasadnieniu oraz o zasądzenie zwrotu kosztów postępowania zażaleniowego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o jej oddalenie i zasądzenie od pozwanych na swoją rzecz zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Na uzasadnienie powód podniósł, iż wyrok Sądu I instancji jest prawidłowy, uwzględniający całość przeprowadzonego materiału dowodowego, zgodny z zasadami logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego, jak również należycie uzasadniony, zaś apelacja pozwanych jest w całości bezzasadna.

Odnosząc się do poszczególnych zarzutów zgłoszonych przez pozwanych w apelacji powód w pierwszej kolejności wskazał, że chybnym jest sformułowany przez pozwanych zarzut naruszenia art. 27 ust. 2 pkt 5 u.n.f.p.b.m. oraz art. 58 § 1 k.c. poprzez przyjęcie, że zbycie nieruchomości znajdujących się w zasobach towarzystw budownictwa społecznego pozostaje poza zakresem działalności towarzystw, zaś przytoczone przez pozwanych fragmenty judykatów, mające świadczyć o odmiennym stanowisku judykatury, są przywołane w oderwaniu od kontekstu, w jakim poszczególne twierdzenia były wyrażane. W szczególności Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 5 lutego 2016 roku, sygn. akt IV CSK 445/15 wskazał, że zbycie przez TBS osobie fizycznej budynku wielomieszkaniowego z lokalami na wynajem, w celu przeznaczenia uzyskanych środków na budowę innego budynku, nie jest dopuszczalne jako pozostające poza zakresem przedmiotu działania określonego w art. 27 ust. 2 pkt 5 n.f.p.b.m., zaś sytuacja w której doszło do zbycia (choćby w drodze umów powierniczych) na rzecz osoby fizycznej tj. A. P. nieruchomości z budynkami wielomieszkaniowymi i lokalami na wynajem, nie będzie mieścić się w granicach wytyczonych przez art. 27 ust. 2 pkt 5 u.n.f.p.b.m. bowiem trudno jest uznać za działanie na rzecz budownictwa mieszkaniowego czynność, która wprost prowadzi do uszczuplenia zasobu mieszkaniowego.

Czynności podjęte przez (...) sp. z o.o. w K. z Pozwaną A. P. tj. przeniesienie własności nieruchomości w drodze umów powierniczych i umów sprzedaży nie można interpretować jako działania w granicach innej działalności związanej z budownictwem mieszkaniowym i infrastrukturą towarzyszącą, tym bardziej że Pozwana ta w toku postępowania zeznała, iż „celem umów była oprócz poprawy kondycji finansowej (...) pomoc najemcom, zagwarantowania im możliwości zamieszkiwania w zajmowanych przez nich lokalach. Cel ten nie mieści się we wspomnianym już poprzednio obszarze działania towarzystw budownictwa społecznego, a argument natury ekonomicznej jest o tyle nieprzekonujący, gdyż umyka racjonalnej percepcji sytuacja, w której (...) pozbywał się podstawowych składników do prowadzenia swojej działalności, w zamian godząc się na otrzymywanie tylko części kwot z czynszu najmu, wyrażając nadto zgodę na dalsze zbycie nieruchomości, co prowadzić miało do permanentnej utraty możliwości osiągnięcia przez (...) sp. z o.o. przychodów z tego tytułu.

Zdaniem powoda mylą się pozwani głosząc, że brak zmiany sytuacji najemców po przeniesieniu własności nieruchomości sprawia, iż czynności prawne na podstawie których do przeniesienia własności doszło, znajdują się w ramach innego przedmiotu działalności towarzystwa budownictwa społecznego. Zbycie nieruchomości stanowiącej własność towarzystwa budownictwa społecznego sprawia, iż zmienia się pozycja najemcy, skoro w miejsce wynajmującego podmiotu zinstytucjonalizowanego działającego w ramach wyznaczonych ustawą i non profit, wchodzi wynajmujący działający w ramach wolnego rynku. Nie mają również racji pozwani twierdząc, że skoro nieruchomości położone w K. przy ul. (...) przy ul. (...) (nieobjęte niniejszym postępowaniem), przy ul. (...) oraz przy ul. (...) nie były finansowane z kredytu udzielone przez (...), to nie znajdują w relacji do nich zastosowania ograniczenia ustawowe w zakresie zbywalności nieruchomości.

W ocenie powoda stanowisko Sądu I instancji odnośnie pozorności umowy sprzedaży z dnia 20 grudnia 2010 roku oraz umowy sprzedaży z dnia 4 stycznia 2012 roku jest w pełni prawidłowe. W myśl art. 83 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. Trafnie Sąd I instancji skonstatował, że celem spornych czynności prawnych było przeniesienie własności nieruchomości pod tytułem darmym bez obowiązku spełnienia świadczeń po stronie A. P.. Pozwana ta nie wywiązywała się w szczególności w zakresie przyjętych zobowiązań pieniężnych dotyczących comiesięcznych wpłat na rachunek wskazany przez (...) sp. z o.o. 40% lub 60% wpływów z tytułu czynszów najmu lokali objętych umowami powierniczymi. (...) sp. z o.o. bez otrzymania jakiegokolwiek ekwiwalentu pozbawiła się również przychodu ze sprzedaży poszczególnych lokali, otrzymując jedynie zapewnienie, że 80% ceny sprzedaży będzie przelewana na rachunek bankowy spółki, który to obowiązek również nie był przez Pozwaną wykonywany. A. P. nic dokonywała ponadto, wbrew postanowieniom umów sprzedaży, miesięcznych wpłat na rachunek (...) sp. z o.o. kwoty równej 50% wpływów z czynszów najmu. Kwestionowanie przez pozwanych przeprowadzenia postępowania dowodowego w prawidłowym zakresie, uniemożliwiającego przyjęcie, że oświadczenia woli zostały złożone drugiej stronie za jej zgodą dla pozorów, zwłaszcza na tle zeznań świadka G. R. i pozwanej A. P., nie może zyskać aprobaty. Uwypuklić trzeba raz jeszcze jedną

rzecz: przyjęte w umowach sprzedaży postanowienia dotyczące wpłat przez A. P. 50% czynszów najmu na rzecz sprzedającego, jak również spłaty zadłużenia z tytułu kredytu, były regulacjami pozornymi i od samego zawarcia umów sprzedaży nie były przez strony respektowane – A. P. nie wykonywała nałożonych na nią obowiązków, natomiast (...) sp. z o.o. nie egzekwował ich wykonywania.

Wysunięty przez pozwanych „z daleko posuniętej ostrożności procesowej” argument, iż nawet w przypadku przyjęcia, że w sprawie doszło do zawarcia umowy darowizny ukrytej pod pozorną umową sprzedaży, to fakt zawarcia tej umowy w formie aktu notarialnego pozwala na ocenę umowy jako ważnej, także – w ocenie powoda – nie może się ostać. Czynność pozorna i czynność ukryta są odrębnymi czynnościami prawnymi.

Nietrafiony jest także zarzut naruszenia przez Sąd I instancji art. 43⁽⁴⁾ k.c. Dostrzeżone bowiem zostało przez ten sąd, że A. P. prowadzi działalność gospodarczą pod nazwą (...), zaś przedłożone faktury, rachunki, dowody przelewów wystawiane na rzecz (...) świadczą za ledwie o tym, że pozwana ponosiła wydatki związane z prowadzoną działalnością gospodarczą i same w sobie nie pozwalają na uznanie, iż A. P. ponosiła wydatki tytułem nakładów na nieruchomości będące przedmiotem umów powierniczych i umów sprzedaży.

Pozwani w apelacji stawiają zarzut błędnego zastosowania art. 58 § 2 k.c., połączonego z niezastosowaniem art. 527 i n. k.c., wywodząc, że zawarcie określonej umowy przenoszącej własność nieruchomości, nawet z pokrzywdzeniem wierzycieli nie daje podstaw do stwierdzenia, że ta umowy jest nieważna, lecz aktualizuje uprawnienie wierzyciela do skorzystania instrumentu zawartego w art. 527 i n. k.c. Zdaniem powoda rozważania te jednak pozostają bez znaczenia dla rozstrzygnięcia w sprawie, ponieważ kontestowane umowy są nieważne ze względu na ich pozorność, zaś bez znaczenia dla postępowania, w którym zapadł skarżony wyrok, pozostaje fakt wytoczenia przeciwko A. P. oraz (...) sp. z o.o. przez powoda także powództw o uznanie czynności prawnych za bezskuteczne gdyż postępowania te są obecnie zawieszona i nie oddziałują w jakimkolwiek stopniu na niniejszą sprawę.

W ocenie pozwanych Sąd I instancji błędnie przyjął, że określona w umowach w sprzedaży cena jest rażąco nieekwiwalentna do świadczeń drugiej strony z tej przyczyny, że nieruchomości stanowiące przedmiot umów sprzedaży z dnia 20 grudnia 2010 roku (Rep. A nr (...)) oraz z dnia 4 stycznia 2012 roku (Rep. A nr (...)) w chwili zawierania tychże umów były obciążone hipotekami.

Zdaniem powoda nie sposób jest zgodzić się z zarzutem skarżących, iż przedmiotowe umowy sprzedaży obarczone są rażąco nieekwiwalentnością świadczeń – z uwagi na obciążenie hipoteczne zbywanych nieruchomości. Pozwani w tym zakresie kwestionują wniosku z opinii biegłej, w myśl której wartość hipoteki nie ma wpływu na cenę rynkową nieruchomości. W tym zakresie apelacja stanowi nieuprawnioną polemikę z prawidłową oceną Sądu I instancji. Wartością rynkową nieruchomości jest bowiem szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym, a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej. Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego ustawodawca zdecydował, iż przy określaniu wartości nieruchomości uwzględnia się obciążenia nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi tylko jeśli wpływają one na zmianę tej wartości, a praktyka obrotu nieruchomościami ukazuje, że obrót nieruchomościami obciążonymi hipotecznie nie wpływa na wartość ustalonej ceny. Niezasadny jest również zarzut naruszenia art. 65 ust. 1 u.k.w.h. Kolejność zaspokojenia wierzycieli pozostaje bez znaczenia dla egzystencji wierzycieli (...) sp. z o.o. innych niż Bank (...).

W ocenie powoda zarzuty naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. wskazane w apelacji pozwanych nie powinny zostać uwzględnione z uwagi na fakt, iż wnioski jakie wyciągnął Sąd I instancji z materiału dowodowego zgromadzonego jak i przeprowadzonego w toku postępowania były logiczne, spójne i oparte o doświadczenie życiowe. Zarzuty takie nie powinny opierać się na przytoczeniu alternatywnych wniosków, które można wyciągnąć z przeprowadzonego materiału dowodowego. Wydaje się również, iż skuteczne postawienie takiego zarzutu wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to bowiem jedynie może być

przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów, a nie jest natomiast wystarczające przekonanie strony o innej, niż przyjął sąd, wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu.

Kwestionowanie przez Pozwanych opinii biegłej, przypisując jej niespójność logiczną oraz niejednoznaczność, zdaniem powoda, należy potraktować wyłącznie jako nieuprawnioną polemikę z ustaleniami Sądu I instancji. Pozwani bowiem nie wskazują konkretnych uchybień, jakich dopuścił się Sąd I instancji uznając opinię biegłej za wiarygodną i prawidłową. Dowód z opinii biegłego, jak każdy inny środek dowodowy w postępowaniu cywilnym, podlega swobodnej ocenie dowodów. Niewystarczające w tym zakresie jest powołanie się przez pozwanych na przedstawianą w zarzutach do rzeczony opinii nieadekwatność obranej w okolicznościach sprawy metody szacowania nieruchomości. Biegła wyjaśniła bowiem w opinii ustnej, iż przyjęła standard najniższy dla nieruchomości, a co oznacza że przyjęła najkorzystniejszy wariant dla strony pozwanej, której zależało, by wartość wskazana w opinii była jak najniższa. Zastrzeżenia zaś do opinii biegłej w zakresie przyjętego założenia, iż obciążenie nieruchomości hipoteką nie ma wpływu na takiej nieruchomości jest bezzasadne.

Sąd I instancji słusznie oddalił wniosek strony pozwanej o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność jaki procent należności czynszowych stanowi koszt uzyskania tego przychodu oraz na okoliczność ustalenia wysokości przychodów i kosztów generowanych przez nieruchomości w czasie poprzedzającym datę zawarcia spornych umów, twierdząc, że okoliczności te nie były istotne dla rozstrzygnięcia. Pozwani uważają inaczej, nie precyzują jednak, dlaczego te okoliczności miały znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, co czyni działanie Sądu I instancji prawidłowym, zgodnie z rzymską zasadą *ei incumbit probatio qui dicit, non qui negat*.

W zakresie zarzutu apelacji dotyczącego naruszenia przez Sąd I instancji art. 365 k.p.c., zdaniem powoda, stanowisko pozwanych ukazuje niezrozumienie normy, jaką ustawodawca zakodował w art. 365 § 1 k.p.c. Reguła z art. 365 k.p.c. mówi, że prawomocne orzeczenie nie ma mocy wiążącej wobec wszystkich. Wiąże, po pierwsze, strony. Z kolei wobec innych osób niż strony procesu, orzeczenie jest skuteczne, jeżeli mamy do czynienia z tzw. rozszerzoną prawomocnością materialną orzeczenia, co w zasadzie ma miejsce "w wypadkach wskazanych w ustawie". Związanie prejudycjalne innego sądu w innej sprawie treścią wydanego uprzednio orzeczenia oznacza natomiast, że sąd ten nie może dokonać odmiennej oceny prawnej roszczenia, wówczas gdy w tej innej sprawie występują te same strony albo osoby objęte rozszerzoną prawomocnością, a ponadto pomiędzy prawomocnym orzeczeniem oraz toczącą się sprawą zachodzi szczególny związek polegający na tym, że prawomocne orzeczenie oddziałuje na rozstrzygnięcie w toczącej się sprawie. Osoby, które nie były stronami i których nie obejmuje z mocy przepisu szczególnego rozszerzona prawomocność materialna wcześniejszego wyroku, nie są pozbawione możliwości realizowania swego prawa we własnej sprawie, także wtedy, gdy łączy się to z kwestionowaniem oceny wyrażonej w innej sprawie w zakresie przesłanek orzekania.

Niezrozumiały dla powoda jest zarzut naruszenia przez Sąd I instancji tajemnicy bankowej. Sąd I instancji, z uwagi na dyspozycję art. 104 ust. 3 pr. bank. stanowiącą, iż banku nie obowiązuje zachowanie tajemnicy bankowej wobec osoby, której dotyczą informacje objęte tajemnicą, miał prawo zobowiązać Pozwaną A. P. do przedłożenia wyciągów z rachunku bankowego za okres od 21 kwietnia 2011 roku do 31 grudnia 2014 roku na zasadzie art. 248 § 1 k.p.c. jako dokumentów stanowiących dowód istotnych faktów dla rozstrzygnięcia sprawy, a gdy Pozwana temu uchybiła, wobec niemożności uzyskania tych dokumentów w inny sposób, do zastosowania konsekwencji z art. 233 § 2 k.p.c. Niezasadny jest również zarzut naruszenia przez Sąd I instancji art. 328 § 2 k.p.c. Pozwani ograniczają się tylko do ogólnikowych stwierdzeń i nie wskazują – chociażby w drodze przykładów – przypisywanych uzasadnieniu skarżonego orzeczenia wad. Tymczasem zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. jest zarzutem specyficznym, gdyż o uchybieniu temu przepisowi można mówić jedynie wtedy, gdyby uzasadnienie zaskarżonego orzeczenia nie zawierało danych pozwalających na kontrolę tego orzeczenia.

Na rozprawie w dniu 24 listopada 2018 roku pozwani wnieśli o oddalenie zażalenia.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja była niezasadna.

Analizując w pierwszej kolejności podniesione w apelacji zarzuty naruszenia prawa procesowego, a w szczególności zarzut naruszenia art. 233 k.p.c., skutkującego błędami w ustaleniach faktycznych, Sąd Okręgowy w całości podzielił i przyjął za własne ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd pierwszej instancji. W ocenie Sądu Okręgowego ocena dowodów dokonana przez Sąd Rejonowy jak i poczynione na podstawie tych dowodów ustalenia faktyczne są prawidłowe.

Zarzuty apelacji w tym zakresie zmierzały w szczególności do zakwestionowania wniosków wypływających z opinii biegłej w zakresie szacowania wartości nieruchomości B. M., a dotyczących ustalenia wartości nieruchomości oraz poszczególnych lokali w nieruchomościach objętych umowami przeniesienia własności. Zdaniem Sądu Okręgowego, wbrew twierdzeniom apelacji, opinia ta została sporządzona w sposób fachowy i rzetelny, zgodny z zasadami określonymi w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, zaś podniesione przez skarżących zarzuty do jej treści mają charakter ogólnikowy i stanowią nieuzasadnioną polemikę z twierdzeniami biegłej. Tak też należy potraktować bliżej niesprecyzowane zarzuty braku spójności i logiczności tej opinii, skoro skarżący nie wskazują w apelacji na czym konkretnie ta niespójność i nielogiczność miałyby polegać.

W szczególności nie sposób zgodzić się z twierdzeniem podniesionym w apelacji, iż opinia biegłej nie pozwalała na ustalenie wartości rynkowej przedmiotowych nieruchomości. Również i w tym zakresie Sąd Okręgowy podziela argumentację zawartą w uzasadnieniu wyroku Sądu pierwszej instancji, iż wartością rynkową nieruchomości jest szacunkowa kwota jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w trakcie sprzedaży w warunkach rynkowych. Dodatkowo, w ocenie Sądu Okręgowego, należy podkreślić, iż biegła wyjaśniła, że w założeniach opinii przyjęła wariant najniższego standardu dla szacowanych nieruchomości, a zatem przyjęła najkorzystniejszy wariant dla pozwanych.

Przechodząc do podniesionych w apelacji zarzutów naruszenia prawa materialnego należy wskazać, że Sąd Okręgowy w pełni podziela pogląd wyrażony w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 5 lutego 2016 roku, sygn. akt IV CSK 445/15, stanowiący, iż zbycie przez towarzystwo budownictwa społecznego osobie fizycznej budynku wielomieszkaniowego z lokalami na wynajem, w celu przeznaczenia uzyskanych środków na budowę innego budynku, nie jest dopuszczalne jako pozostające poza zakresem przedmiotu działania określonego w art. 27 ust. 2 pkt 5 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, zaś skutkiem naruszenia tego przepisu jest nieważność czynności prawnej – na co zwrócił uwagę Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 6 czerwca 2014 roku, sygn. akt III CZP 24/14. Stosownie bowiem do art. 58 § 1 k.c., czynność prawna sprzeczna z ustawą jest nieważna.

Powtórzenia za Sądem Najwyższym wymaga, iż towarzystwa budownictwa społecznego działają na podstawie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego i są obowiązane działać na zasadach w niej określonych, a więc realizować zamierzony przez ustawodawcę cel, którym jest wspieranie budownictwa socjalnego i popieranie działań obywateli zmierzających do uzyskania własnego mieszkania w zakresie przedmiotu działania określonego w art. 27 powołanej ustawy.

Zasadniczym przedmiotem działania towarzystw budownictwa społecznego jest budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu. Towarzystwo może również nabywać lokale mieszkalne i budynki mieszkalne oraz niemieszkalne w celu rozbudowy, nadbudowy i przebudowy w wyniku której powstaną lokale mieszkalne. Pozostały przedmiot działania związany jest z przeprowadzaniem remontów i modernizacji obiektów przeznaczonych na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych na zasadach najmu, wynajmowaniem lokali użytkowych i sprawowaniu na podstawie umów zlecenia zarządu nieruchomościąmi nie stanowiącymi własności towarzystwa lub nieruchomościąmi wspólnymi stanowiącymi w ułamkowej części jego współwłasność.

Przedmiot działalności towarzystw budownictwa społecznego nie obejmuje jednak obrotu nieruchomościąmi polegającego na nabywaniu nieruchomości zabudowanych budynkami z lokalami mieszkalnymi na wynajem i sprzedawaniu ich za korzystniejszą cenę albo na sprzedaży domów mieszkalnych w złym stanie technicznym

pozostających w zasobach towarzystwa w celu uzyskania środków na budowę nowych domów mieszkalnych. Takie unormowanie czyni w pełni zrozumiałym nie zamieszczenie przez ustawodawcę w ustawie zakazu zbycia lub ograniczenia zbycia nieruchomości przez towarzystwa. Celem ustawodawcy nie było bowiem stworzenie podstawy prawnej do zbywania przez jednostki samorządu terytorialnego i towarzystwa nierentownych domów mieszkalnych stanowiących ich własność, lecz ich prawidłowe zarządzanie i zapewnienie niezamożnym najemcom stabilnej sytuacji prawnej. Co więcej, sprzedaż nieruchomości wchodzącej w skład zasobu mieszkaniowego towarzystwa budownictwa społecznego prowadzi do wyzbycia się substancji mieszkaniowej stanowiącej podstawę działania towarzystwa, a w przedmiocie jego działalności nie mieści się działalność o charakterze obrotu nieruchomościami.

O ile bowiem wniesienie aportem takiej nieruchomości przez gminę do towarzystwa budownictwa społecznego nie zmienia sytuacji prawnej najemców, bo zarówno gmina, jak i towarzystwo są zobowiązane do realizowania celów ustawowych z wyłączeniem zasad obowiązujących na wolnym rynku, o tyle jej zbycie podmiotowi nie wymienionemu w art. 23 ust. 1 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego zmienia pozycję najemcy, skoro w miejsce wynajmującego podmiotu zinstytucjonalizowanego działającego w ramach wyznaczonych ustawą i non profit, wchodzi wynajmujący nie zobowiązany do przestrzegania celu ustawowego i działający w warunkach wolnego rynku.

Uwzględniając powyższe, już choćby z tych powodów apelacja pozwanych nie mogła odnieść zamierzonego skutku. Sąd Okręgowy uznaje za Sądem pierwszej instancji, iż w sytuacji, w której doszło do zbycia – chociażby tylko w drodze umów powierniczych – na rzecz osoby fizycznej czyli pozwanej A. P. nieruchomości z budynkami wielomieszkaniowymi i lokalami na wynajem nie mieście się w granicach przedmiotu działalności towarzystw budownictwa społecznego określonych w art. 27 przywołanej ustawy albowiem wprost prowadzi do uszczuplenia zasobu mieszkaniowego towarzystwa. W niniejszej sprawie towarzystwo budownictwa społecznego wyzbywało się podstawowych składników swojego majątku, które uzasadniało prowadzenie przez niego działalności, a w zamian godziło się na otrzymywanie jedynie części kwoty z uzyskiwanego przez niego czynszu najmu, co w sposób oczywisty prowadziło do utraty możliwości do uzyskiwania przez ten podmiot przychodu.

W ocenie Sądu Okręgowego, nie była przekonywująca argumentacja skarżących, iż na skutek zawarcia przedmiotowych umów przeniesienia własności nieruchomości nie doszło do zmiany pozycji najemców lokali. Wbrew twierdzeniom skarżących, pozycja najemcy ulega zmianie, skoro w miejsce wynajmującego podmiotu zinstytucjonalizowanego działającego w ramach wyznaczonych ustawą i non profit, wchodzi wynajmujący nie zobowiązany do przestrzegania celu ustawowego i działający w warunkach wolnego rynku. Argumentacja skarżących w tym zakresie, którzy podnosili, że nie zmieniła się wysokość czynszu najemców czy warunki zawieranych z nimi umów, zdaniem Sądu Okręgowego nie była przekonywująca, albowiem brak jest gwarancji, iż w przyszłości takie zmiany nie nastąpią.

Analizując dalsze zarzuty, w ocenie Sądu Okręgowego, charakter ogólnikowy miał zarzut naruszenia art. 43⁽⁴⁾ k.c. Niewątpliwym jest, że pozwana A. P. prowadzi działalność gospodarczą – co zostało prawidłowo ustalone przez Sąd pierwszej instancji, zaś przedstawione przez pozwaną rachunki i faktury mogą świadczyć zaledwie o tym, że ponosiła wydatki związane z prowadzoną działalnością gospodarczą. Jednakże, również zdaniem Sądu Okręgowego, dokumenty te same w sobie nie pozwalają na ustalenie, że ponosiły nakłady na nieruchomości objęte przedmiotowymi umowami.

Rozważania Sądu pierwszej instancji dotyczące pozorności umów przenoszących własność przedmiotowych nieruchomości z dnia 30 grudnia i z dnia 4 stycznia 2012 roku, zdaniem Sądu Okręgowego, zasługują na aprobatę, podkreślić jednak należy, iż były one czynione na marginesie niniejszej sprawie, nie są zasadniczym powodem rozstrzygnięcia sprawy poprzez uwzględnienie powództwa

Również irrelevantne do rozstrzygnięcia były rozważania zawarte w apelacji, a dotyczące naruszenia art. 527 k.c. i art. 58 § 2 k.c. Abstrahując od ich niezasadności, należy wskazać, iż podstawą orzeczenia Sądu pierwszej instancji, a więc przyjęcia, że przedmiotowe umowy przenoszące własność nieruchomości były nieważne, stanowił art. 58 § 1 k.c. w zw. z art. 27 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, zaś stwierdzenia Sądu

pierwszej instancji dotyczące hipotetycznej nieważności także i na podstawie art. 58 § 2 k.c. mają charakter ewentualny i poboczny.

Wreszcie, w ocenie Sądu Okręgowego, oczywiście bezzasadny jest zarzut naruszenia przez Sąd pierwszej instancji dyspozycji art. 365 § 1 k.p.c. Skarżący podniósł, iż wyrokiem Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 10 września 2013 roku, sygn. akt I C 2084/12, od którego Sąd Apelacyjny w Krakowie wyrokiem z dnia 5 czerwca 2014 roku, sygn. akt I ACa 454/14 oddalił apelację, oddalono powództwo o stwierdzenie nieważności przedmiotowych umów przenoszących własność nieruchomości, a zatem ponowne ich badanie stanowiłoby naruszenie zasady prawomocności materialnej orzeczeń. Podkreślić należy, iż wskazane orzeczenie nie jest wiążące w niniejszej sprawie, na co słusznie zwrócił uwagę Sąd pierwszej instancji. Zgodnie bowiem z art. 366 k.p.c. wyrok prawomocny ma powagę rzeczy osądzonej tylko, co do tego, co w związku z podstawą sporu stanowiło przedmiot rozstrzygnięcia, a ponadto między tymi samymi stronami, zaś sprawa o sygn. akt I C 2084/12 toczyła się z powództwa najemców lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego (...). Już na marginesie należy zwrócić uwagę, iż podstawą oddalenia powództwa w powołanej sprawie stanowił brak legitymacji czynnej powodów stanowiący konsekwencję braku interesu prawnego najemców w rozumieniu art. 189 k.p.c. w ustaleniu nieważności tych umów.

Biorąc powyższe pod uwagę, na podstawie art. 385 k.p.c., apelacja jako w całości niezasadna podlegała oddaleniu (pkt 1).

Bezzasadne okazało się również zażalenie na postanowienie z dnia 9 kwietnia 2018 roku. W ocenie Sądu Okręgowego zmiana w sentencji orzeczenia wysokości należnych kosztów procesu poprzez zastąpienie ich kwotami w innej wysokości mieści się w zakresie sprostowania oczywistej omyłki pisarskiej, o ile błąd w sentencji stanowi skutek omyłki w obliczeniu ich wysokości lub nieprawidłowego wpisania prawidłowo obliczonych kosztów. Sąd pierwszej instancji w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia wskazał, iż w sprawie w pkt VI i VIII wyroku zostały omyłkowo wpisane kwoty, co uzasadniało ich sprostowanie.

Wobec powyższego, na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 397 § 2 k.p.c., zażalenie jako niezasadne podlegało oddaleniu (pkt 2).

O kosztach postępowania orzeczono na zasadzie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 391 k.p.c., zasądzając je od każdego z przegrywających postępowanie odwoławcze pozwanych na rzecz powoda. Na koszty te złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika powoda w kwocie 6.250 zł, ustalone na podstawie § 5 pkt 8 w zw. § 2 pkt 9 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (pkt 3).

SSO Beata Kurdziel SSO Katarzyna Serafin-Tabor SSO Agnieszka Cholewa-Kuchta