

Sygn. akt I ACz 1074/13

## POSTANOWIENIE

Dnia 4 lipca 2013r.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu Wydział I Cywilny

w następującym składzie:

Przewodniczący - Sędzia SA Andrzej Daczyński

Sędziowie: SA Elżbieta Fijałkowska

SA Mariola Głowacka (spr.)

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 4 lipca 2013r.

sprawy z powództwa **B. I. i Z. I.**

przeciwko **J. S. i M. K.**

o ustalenie nieważności umowy

na skutek zażalenia pozwanego J. S.

od postanowienia Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 10 kwietnia 2013r. sygn. akt I C 662/13

### **postanawia:**

I. oddalić zażalenie,

II. rozstrzygnięcie o kosztach postępowania zażaleniowego pozostawić Sądowi pierwszej instancji w orzeczeniu kończącym postępowanie w sprawie.

/-/M. Głowacka /-/A. Daczyński /-/ E. Fijałkowska

## UZASADNIENIE

Sąd Okręgowy w Poznaniu postanowieniem z dnia 10 kwietnia 2013r. udzielił powodom zabezpieczenia w ten sposób, że ustanowił zakaz zbywania i obciążania nieruchomości położonych w K. dla których Sąd Rejonowy w Gorzowie Wielkopolskim prowadzi księgi wieczyste o numerach (...).

Sąd pierwszej instancji w uzasadnieniu do postanowienia wskazał, że powodowie B. I. i Z. I. w pozwie skierowanym przeciwko J. S. i M. K. domagają się ustalenia, że nieważna jest umowa pożyczki zawarta pomiędzy pozwanymi w dniu 28 listopada 2012r. w formie aktu notarialnego o numerze A (...) przed notariuszem E. Z..

Sąd pierwszej instancji ustalił, że powodowie byli właścicielami względnie współwłaścicielami trzech nieruchomości:

- 1) o powierzchni 0,3500 ha położonej w K. dla której Sąd Rejonowy w Gorzowie Wielkopolskim prowadzi księgę wieczystą o nr (...),
- 2) o powierzchni 9,3200 ha położonej w K. dla której Sąd Rejonowy w Gorzowie Wielkopolskim prowadzi księgę wieczystą o nr (...),

3) o powierzchni 26,3200 ha położonej w K. dla której Sąd Rejonowy w Gorzowie Wielkopolskim prowadzi księgę wieczystą o nr (...).

Powodowie zamierzali sprzedać te nieruchomości i w tym celu nawiązali kontakt z pozwanym J. S.. Powód w dniu 26 listopada 2012r. zawarł z A. S. umowę w której ustalono zasady prowadzenia tej transakcji. Istotnym postanowieniem umowy było udzielenie przez powodów pełnomocnictwa do wszystkich czynności związanych ze sprzedażą nieruchomości, a także ustalenie, iż sprzedaż nieruchomości może nastąpić za kwotę nie mniejszą niż 15 zł za 1 m<sup>2</sup>. Po dwóch dniach powodowie udzielili pełnomocnictwa pozwanemu J. S., którego zakres był znacznie szerszy niż ustalenia zawarte w umowie z dnia 26 listopada 2012r. Pełnomocnictwo to obejmowało m.in. uprawnienie do przewłaszczenia na zabezpieczenie zobowiązań osób trzecich. Tego samego dnia tj. 28 listopada 2012r. pozwani zawarli umowę pożyczki na kwotę 450.000 zł, której zabezpieczeniem było przewłaszczenie nieruchomości powodów.

Sąd pierwszej instancji w świetle art. 730 § 1 i 2 k.p.c. uznał, że powodowie uprawdopodobnili zarówno roszczenie jak i interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia.

Sąd pierwszej instancji wskazał, że powodowie w wyniku zawarcia przez pozwanych umowy pożyczki i przewłaszczenia nieruchomości na jej zabezpieczenie stracili prawo własności nieruchomości nie uzyskując w zamian żadnego ekwiwalentnego świadczenia. Czynności prawne dokonane przez pozwanych doprowadziły do utraty własności nieruchomości przez powodów za 1/5 części wartości za jaką nieruchomość miała być sprzedana przez A. S.. Zdaniem Sądu pozwani przygotowani byli z zawarciem umowy pożyczki ( o ile w rzeczywistości została ona zawarta) i czekali tylko na sposobność, która umożliwi im takie działanie, że pod pozorem pożyczki pozwoli im przejąć majątek, którego wartość piętnastokrotnie przekracza wartość wskazaną w umowie z dnia 26 listopada 2012r. przez A. S.. Zbycie i obciążenie nieruchomości, których dotyczy niniejszy proces, uniemożliwiłoby wykonanie wyroku jaki zapadnie w sprawie w sytuacji, kiedy roszczenie powodów zostałoby uwzględnione.

Zażalenie od tego postanowienia złożył pozwany J. S. zaskarżając postanowienie w całości i domagając się uchylenia zaskarżonego postanowienia lub jego zmiany i oddalenia wniosku o udzielenie zabezpieczenia.

Powodowie B. I. i Z. I. w odpowiedzi na zażalenie wnieśli o oddalenie zażalenia i zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów zwrot kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu zażaleniowym według norm przepisanych.

### **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.**

Zażalenie pozwanego J. S. nie zasługiwało na uwzględnienie.

Sąd Apelacyjny podziela uznanie Sądu pierwszej instancji, że na tym etapie postępowania powodowie uprawdopodobnili roszczenie i istnienie interesu prawnego w udzieleniu zabezpieczenia. Powodowie zaprzeczają, że udzielili pozwanemu J. S. pełnomocnictwa do zaciągania zobowiązań w ich imieniu w szczególności do zawarcia w ich imieniu umowy pożyczki i umowy przewłaszczenia nieruchomości w celu zabezpieczenia wykonania zobowiązania. W pełnomocnictwie udzielonym w dniu 28 listopada 2012r. przez powodów pozwanemu J. S. nie wyszczególniono, że upoważnia ono do zawarcia umowy pożyczki.

Podkreślić należy, że jeżeli umowa pożyczki została zawarta w imieniu powodów to powodowie powinni otrzymać od pozwanego M. K. kwotę 450.000 zł. Powodowie zaprzeczyli, żeby pozwany J. S. przekazał im tę kwotę. Zarówno w zażaleniu jak i w odpowiedzi na pozew pozwany J. S. nie zarzucił, że kwotę 450.000 zł przekazał powodom. Z § 4 a umowy pożyczki i umowy przewłaszczenia nieruchomości w celu zabezpieczenia wykonania zobowiązania zawartej w formie aktu notarialnego w dniu 28 listopada 2012r. wynika, że pożyczka udzielona przez pozwanego M. K. w kwocie 450.000 zł winna była być spłacona w terminie do 28 lutego 2013r. W § 5 tej umowy postanowiono, że niespłacenie przez pożyczkobiorcę (J. S.) pożyczki w terminie ustalonym w umowie powoduje możliwość zaspokojenia się pożyczkodawcy (pozwanego M. K.) z przewłaszczonych nieruchomości; w takim przypadku pożyczkodawca będzie mógł sprzedać przewłaszczone nieruchomości za kwotę nie mniejszą niż 520.000 zł. Pozwany J. S. do odpowiedzi na pozew załączył dowód przelewu w dniu 10 kwietnia 2013r. kwoty 240.000 zł na konto pozwanego M. K.. Oznacza

to, że pożyczka nie została spłacona w terminie ustalonym w umowie tj. do dnia 28 lutego 2013r., a tylko jej część w wysokości 240.000 zł została zapłacona w dniu 10 kwietnia 2013r. Istnieje więc niebezpieczeństwo, że pozwany M. K. stosownie do możliwości wynikającej z § 5 w/w umowy zaspokoi swoją wierzytelność, wynikającą z niespłacenia pożyczki w całej wysokości, z przewłaszczonej nieruchomości.

Biorąc powyższe pod rozwagę zażalenie pozwanego J. S., na podstawie art. 385 k.p.c. w związku z art. 397 § 2 k.p.c., oddalono.

/-/M. Głowacka /-/ A. Daczyński /-/ E. Fijałkowska