

Sygn. akt II Ca 830/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 czerwca 2015r.

Sąd Okręgowy w Bydgoszczy II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący SSO Maria Leszczyńska

Sędziowie SO Wojciech Borodziuk

SO Irena Dobosiewicz (spr.)

Protokolant sekr. sądowy Tomasz Rapacewicz

po rozpoznaniu w dniu 10 czerwca 2015r. w Bydgoszczy na rozprawie

sprawy z powództwa (...) **Kasy (...)**

(...) we W. przeciwko **Ł. K., A. K., P. L., M. K. (1), R. K.**

o wydanie nieruchomości

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Rejonowego w Bydgoszczy

z dnia 29 czerwca 2013r. sygn. akt. I C 5804/12

I/ uchyla punkt 1 zaskarżonego wyroku w części dotyczącej nakazania pozwany wydania działki oznaczonej numerem (...) dla której Sąd Rejonowy w Bydgoszczy prowadzi księgę wieczystą Kw (...) i w tym zakresie umarza postępowanie,

II/ oddala apelację w pozostałym zakresie,

III/ zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwotę 300 zł (trzysta)

tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Na oryginale właściwe podpisy

II Ca 830/13

UZASADNIENIE

Powód(...) Kasa (...) domagała się wydania przez pozwanych Ł. K., M. K. (2), R. K. nieruchomości opisanych w pozwie, wskazując na zawarcie przez powoda z pozwany umowy przeniesienia własności nieruchomości, która to umowa była zabezpieczeniem umowy pożyczki zawartej z pozwany Ł. K. jako pożyczkobiorcą /pozostali pozwani tj. M. K. (2) i R. K. to poręczyciele/ oraz wypowiedzenie umowy pożyczki, co skutkowało wygaśnięciem prawa dłużników do zwrotnego przeniesienia własności opisanych nieruchomości i brakiem tytułu do dalszego władania nimi.

Pozwani domagali się oddalenia powództwa, zarzucając powodowi naruszenie warunków umowy pożyczki, wobec czego brak podstaw do żądania wydania nieruchomości, powód bowiem nie ma do nich tytułu prawnego.

Strony w kolejnych pismach procesowych podtrzymały swoje stanowisko.

Sąd Rejonowy w Bydgoszczy wyrokiem z dnia 29 czerwca 2013r. nakazał pozwany, aby wydali powodowi nieruchomości położone w W. o obszarze 33.75.00 ha, składającej się z działek oznaczonych w ewidencji gruntów numerami: (...) dla których Sąd Rejonowy w Bydgoszczy X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW (...), W. o obszarze 02.01.00 ha, stanowiącą działkę oznaczoną w ewidencji gruntów numerem: (...) dla której Sąd Rejonowy w Bydgoszczy X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW (...),

1

- P. o obszarze 09.83.07 ha (dziewięć hektarów osiemdziesiąt trzy ary siedem metrów kwadratowych), składającej się z działek oznaczonych w ewidencji gruntów i numerami: (...) dla których Sąd Rejonowy w Bydgoszczy X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW (...) oraz rozstrzygnął o kosztach procesu.

Sąd Rejonowy swoje rozstrzygnięcie oparł na następujących ustaleniach i rozważaniach natury prawnej:

W dniu 25 września 2008 r. powód zawarł z pozwany Ł. K. umowę pożyczki nr (...) w wysokości 1.000.000 zł. Pożyczka oprocentowana była według zmiennej stopy, ustalonej przez Zarząd (...) Kasy (...) wynoszącej na dzień zawarcia umowy 13,5% w skali roku, a biorący pożyczkę zobowiązał się do spłaty pożyczki wraz z odsetkami w terminie do dnia 25 września 2018 r. Powód zastrzegł sobie prawo do wypowiedzenia umowy z 30-dniowym terminem wypowiedzenia i postawienia pożyczki wraz odsetkami w stan natychmiastowej wymagalności w przypadku nieterminowej spłaty pożyczki. Pozwani M. K. (2) i R. K. udzielili poręczenia spłaty tej pożyczki. Udzielona Ł. K. pożyczka miała charakter oddłużeniowy, konsolidacyjny. W umowie nie wskazano wprost, jakie wierzytelności mają zostać spłacone z udzielonej pożyczki, jednak kwestia ta została uzgodniona pomiędzy stronami ustnie. Zgodnie z przeznaczeniem pożyczki i dyspozycją pozwanych kwoty z tejże pożyczki zostały wypłacone na spłatę wcześniejszych zobowiązań pozwanych. Chodziło tu o wierzytelności objęte postępowaniem egzekucyjnym Km 2356/06 oraz wierzytelności które posiadał powód wobec pozwanych. Pozostała część pożyczki została zaliczona na bieżące raty pożyczki. Na prośbę pozwanego Ł. K. wypłacono mu kwotę na pokrycie bieżących kosztów związanych z uruchomieniem pożyczki, takich jak koszty zawarcia aktu notarialnego. W celu zabezpieczenia zobowiązania pozwanego Ł. K. do zwrotu

2

udzielonej mu pożyczki w terminie i na warunkach ustalonych w umowie strony

zawarły w dniu 2 października 2008 r. umowę przeniesienia własności nieruchomości położonych w W., składających się z działek nr (...), o obszarze 33,75 ha i 2,01 ha, objętych księgami wieczystymi Kw nr (...) oraz nieruchomości położonej w P. o powierzchni 9,8307 ha, składającej się z działek nr (...), objętej księgą wieczystą Kw nr (...) - prowadzonymi przez Sąd Rejonowy w Bydgoszczy X Wydział Ksiąg Wieczystych. W myśl §6 umowy strony postanowiły, że powód przeniesie zrotnie własność wskazanych nieruchomości w ciągu 14 dni od ustalonego terminu zwrotu pożyczki z tym postanowieniem, że jeżeli udzielona pożyczka nie zostanie zwrócona w umówionym terminie to zobowiązanie do zwrotnego przeniesienia własności tychże nieruchomości wygasa. Zgodnie z § 7 tej umowy dłużnicy zobowiązali się do wydania teje nieruchomości w dniu wygaśnięcia zobowiązania do zwrotnego przeniesienia własności, w myśl zaś § 8 umowy

strony postanowiły, że do czasu wygaśnięcia zobowiązania zwrotnego przeniesienia własności nieruchomości pozwani będą korzystać z przedmiotowych nieruchomości i pobierać pożytki oraz ponosić wszystkie związane z tym ciężary. Pozwany Ł. K. nie spłacał pożyczki w umówionej wysokości i w umówionych terminach. W związku ze zwłoką w spłacie pożyczki powód pismem z dnia 9 lipca 2009 r. wypowiedział umowę pożyczki i wezwał pożyczkobiorcę do zapłaty

kwoty 1.012.719,66 zł. W dniu 28 sierpnia 2009 r. powód zawarł z pozwanym Ł. K. ugodę nr (...) na mocy której strony zgodnie oświadczyły, że na dzień podpisania ugody zobowiązanie pozwanego wobec powoda z tytułu umowy pożyczki, która została wypowiedziana i stała się w pełni wymagalna w dniu 9 lipca 2009 r., wynosi 1.020.552,43 zł. Ugoda w zakresie spłaty zobowiązania nie została wykonana przez pozwanego Ł. K..

3

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wskazanych wyżej dokumentów oraz dowodu z przesłuchania stron, uznając, że dokumenty zgromadzone w sprawie są dokumentami prywatnymi i urzędowymi, a oświadczenia w nich zawarte nie budziły wątpliwości co do ich zgodności z rzeczywistością i żadna ze stron ich nie kwestionowała.

Sąd uznał za wiarygodny dowód z przesłuchania prezesa zarządu powoda L. W.. Jego zeznania były spójne i znalazły potwierdzenie w dokumentach. W szczególności Sąd dał wiarę temu, że powód uregulował długi pozwanym zgodnie z łączącą strony umową oraz że pozwani nie spłacili pożyczki w umówionym terminie, co upoważniało powoda do jej wypowiedzenia. Niewiarygodne było natomiast w ocenie Sądu twierdzenie pozwanym, że powód nie wywiązał się z porozumienia odnośnie uregulowania dotychczasowego zadłużenia pozwanym bowiem ani w umowie pożyczki ani w umowie przewłaszczenia na zabezpieczenie nie wskazano, jakie wierzytelności mają zostać spłacone z udzielonej pożyczki, ale kwestia ta została uzgodniona pomiędzy stronami ustnie o czym świadczy to, że pozwani przed wszczęciem niniejszego procesu nie zgłaszali zastrzeżeń co do sposobu rozdysponowania przez powoda środkami pochodzącymi z pożyczki. Poza tym umowa pożyczki miała charakter oddłużeniowy i konsolidacyjny. Poza tym z treści rozliczenia znajdującego się na karcie 69 akt wynikało, że pożyczka została przeznaczona na zaspokojenie wierzytelności objętych postępowaniem egzekucyjnym Km 2356/06 oraz tych wierzytelności, które posiadał powód (łącznie około 960.000 zł). Ponadto kwotę 8.000 zł pozwany odebrał w gotówce, a pozostała część została przeznaczona na opłaty. Potwierdził to L. W. prezes zarządu powoda. Łącznie kwota przeznaczona na spłatę wcześniejszych długów wyczerpywała niemal całą sumę pożyczki (około 960.000 zł). Brak wiarygodnego dowodu potwierdzającego twierdzenie pozwanego Ł. K., że kwota pożyczki miała być przeznaczona także na spłatę innych zobowiązań.

4

Pozwany nie potrafił precyzyjnie określić, jakie to zobowiązania dodatkowo miał spłacić powód. Poza tym wbrew stanowisku pozwanym, powód nie zobowiązał się do pokrycia wszystkich długów pozwanym, jego obowiązek zamykał się w kwocie określonej umową pożyczki. Nie sposób też dać wiarę pozwanym co do tego, że powód nieprawidłowo sporządził zestawienie zadłużenia, tym bardziej, że pozwani nie sprecyzowali, na czym ta nieprawidłowość miałaby polegać. Pozwany Ł. K. przyznał, że zaciągnął u powoda kilka pożyczek, jednak podnosił, że je częściowo spłacił, więc zadłużenie powinno być niższe niż to, które zostało przedstawione w wykazie. Pozwani nie zaoferowali na tą okoliczność żadnego dowodu, a to na nich zgodnie z art. 6 k.c. spoczywał ciężar wykazania wykonania zobowiązania. Brak więc było podstaw do podważania dokumentami księgowej sporządzonej przez profesjonalny podmiot zajmujący się udzielaniem pożyczek.

Wskazał Sąd Rejonowy, że skoro powód jest pożyczkodawcą to zasadność zgłaszanych przez niego roszczeń należy oceniać przez pryzmat przepisów kodeksu cywilnego regulujących zagadnienie umowy pożyczki uregulowanej w art. 720 k.c. W niniejszej sprawie w zasadzie w ocenie Sądu Rejonowego bezsporne było to, że pozwany Ł. K. nie wywiązał się z umowy pożyczki. Co prawda w pismach procesowych pozwani to kwestionowali, jednak w trakcie przesłuchania zarówno Ł. K. jak i R. K. przyznali, że nie spłacali rat pożyczki w związku z czym powstało zadłużenie. Przyznali także, że powód wypowiedział umowę pożyczki oraz że później zawarto umowę ugody co do spłaty powstałego długu. Co więcej pozwany Ł. K. uznał wypowiedzenie umowy pożyczki za skuteczne. Sąd zaś nie znalazł podstaw by podważać skuteczność wypowiedzenia, zwłaszcza, że rozwiązanie takie wynikało wprost z postanowień umowy. Skoro pozwany Ł. K. nie wykonał umowy pożyczki to powód mógł żądać zapłaty (zaspokojenia swej wierzytelności) w stosunku do tego pozwanego. Powód zatem mógł dochodzić wydania

5

nieruchomości, które stanowiły zabezpieczenie pożyczki. Strony zawarły bowiem umowę przeniesienia własności nieruchomości położonych w W., składających się z działek nr (...) o obszarze 33,75 ha i 2,01 ha oraz nieruchomości położonej w P. o powierzchni 9,8307 ha, składającej się z działek nr (...). Sąd Rejonowy wskazał, że pozwani podnosili, że skoro na mocy umowy pożyczki zobowiązali się do jej zwrotu do dnia 25 września 2018 r. to przed tym terminem zobowiązanie do zwrotnego przeniesienia własności tychże nieruchomości nie wygasa. Sąd nie podzielił tego stanowiska, bowiem już w samej umowie pożyczki powód zastrzegł sobie prawo do wypowiedzenia umowy z 30-dniowym terminem wypowiedzenia i postawienia pożyczki wraz odsetkami w stan natychmiastowej wymagalności w przypadku nieterminowej spłaty pożyczki. Skoro bezsporne było to, że pozwani nie spłacili pożyczki oraz że powód skutecznie ją wypowiedział, to roszczenie powoda o spłatę całej pożyczki stało się natychmiast wymagalne, co potwierdza także treść ugody z dnia 28 sierpnia 2009 r.

W konsekwencji, Sąd Rejonowy podniósł, że skoro w myśl § 6 umowy z dnia 2 października 2008 r. strony postanowiły, że powód przeniesie zwrotnie własność wskazanych nieruchomości w ciągu 14 dni od ustalonego terminu zwrotu pożyczki z tym postanowieniem, że jeżeli udzielona pożyczka nie zostanie zwrócona w umówionym terminie to zobowiązanie do zwrotnego przeniesienia własności tychże nieruchomości wygasa to z chwilą wypowiedzenia wygasło roszczenie pozwanych o zwrotne przeniesienie własności nieruchomości. Skoro zaś zgodnie z § 7 tej umowy dłużnicy zobowiązali się do wydania tejże nieruchomości w dniu wygaśnięcia zobowiązania do zwrotnego przeniesienia własności, tym samym winni oni wydać nieruchomość powodowi zgodnie z zobowiązaniem umownym. Pozwani nie kwestionowali tego, że znajdują się w posiadaniu przedmiotowych nieruchomości.

6

Mając powyższe na uwadze na podstawie art. 720 k.c. i art. 876 § 1 k.c. w związku z art. 881 k.c. oraz postanowień umowy pożyczki i umowy o przeniesienie własności nieruchomości. O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. w związku z art. 105 § 2 zd. 1 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy.

Apelację od wyroku wnieśli pozwani Ł. K., R. K. i M. K. (2), domagając się zmiany wyroku i oddalenia powództwa.

Zarzuty apelacji sprowadzają się do błędnych ustaleń Sądu Rejonowego, że pozwani nie spłacili pożyczki, gdy tym czasem, jakkolwiek to jest bezsporne, nastąpiło to bez winy pozwanych, powód bowiem nie dokonał spłaty zadłużeń pozwanych, do czego się zobowiązał. Nadto pozwani nadal kwestionowali możliwość wcześniejszego wypowiedzenia umowy, co przyjął Sąd Rejonowy w swoich ustaleniach i rozważaniach, powołując się na treść umowy łączącej strony. Ustanowiony przez Ł. K. w dniu 3 czerwca 2015r. pełnomocnik w osobie radcy prawnego podtrzymał zarzuty i wnioski pozwanego zgłoszone w apelacji.

Powódka domagała się oddalenia apelacji, nie mniej na ostatniej rozprawie apelacyjnej, wobec sprzedaży nieruchomości opisanej w pozwie, dla której Sąd Rejonowy w Bydgoszczy prowadził księgę wieczystą Kw (...) - w zakresie działki (...) - która miała miejsce jeszcze przed wniesieniem pozwu bo 29 marca 2012r., powódka w tej części cofnęła pozew i zrzekła się roszczenia /vide - protokół rozprawy apelacyjnej z dnia 10 czerwca 2015r. k.247akt tom II./.

Nadto w toku postępowania apelacyjnego bo 25 grudnia 2013r. zmarł pozwany M. K. (2)/ odpis aktu zgonu Nr (...)wobec czego Sąd Okręgowy zawiesił postępowanie apelacyjne w stosunku do M. K. (2) i po ustaleniu kręgu ich spadkobierców prowadził postępowanie

7

apelacyjne z udziałem tj. A. K., P. J. i M. K. (1).

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja podlegała oddaleniu, jako bezzasadna. Na wstępie rozważań zarzutów apelacji podnieść należy, że wobec cofnięcia pozwu i zrzeczenia się roszczenia w zakresie wydania powodowi działki nr (...), stanowiącej część nieruchomości opisanej w dacie sprzedaży w księdze wieczystej Kw (...), a obecnie (...) Sąd Okręgowy uchylił punkt 1 zaskarżonego wyroku w części dotyczącej nakazania pozwanym wydania tej działki i umorzył w tym zakresie postępowanie.

Powód bowiem w dniu 29 marca 2012r. a więc jeszcze przed wniesieniem pozwu sprzedał działkę nr (...) małżonkom M. i L. K., /dowód - wypis z księgi wieczystej (...) wg stanu na 2 czerwca 2014r. i akt notarialny Repertorium A nr (...) z 29 marca 2012r. umowy sprzedaży zawartej w Kancelarii Notarialnej J. M. w B. -k.l84-197akt,tomII.A

Przechodząc do zarzutów podniesionych w apelacji, to nie mogły one znaleźć aprobaty Sądu Okręgowego.

Sąd Okręgowy, jako sąd meriti podziela ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego przyjmując je za własne oraz rozważania natury prawnej. Zarzuty apelacji nie podważają prawidłowości rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego objętego zaskarżonym wyrokiem, z uwzględnieniem oczywiście faktu uchylecia tegoż wyroku w zakresie dotyczącym nakazania wydania opisanej wyżej nieruchomości tj. działki nr (...) i umorzenia w tym zakresie postępowania.

8

Zgodnie z treścią art. 232 k.p.c. strony są obowiązane wskazywać dowody, dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne, jednakże Sąd może dopuścić dowód nie wskazany przez stronę.

Powołany przepis jest wyrazem zasady kontradiktoryjności, zgodnie z którą obowiązek przeprowadzenia dowodów spoczywa na stronach postępowania cywilnego.

Pozwani, czyniąc zarzuty wadliwości ustaleń Sądu Rejonowego w zakresie wywiązywania się powódki z umowy pożyczki, nie przedstawili żadnych dowodów na poparcie swoich twierdzeń.

Sąd Okręgowy w tym miejscu pragnie zwrócić uwagę na to, że umowa pożyczki zawarta z pozwanym Ł. K. z dnia 25 września 2008r. dotyczyła kwoty 1000 000 zł w tym czasie w stosunku do pozwanego toczyło się postępowanie egzekucyjne Km 2356/06 z wniosku wielu wierzycieli o wszczęcie egzekucji z nieruchomości stanowiących własność pozwanego, co wprost wynikało z wpisów w dziale III księgi wieczystej Kw nr (...) z nieruchomości opisanej w księdze wieczystej (...) prowadzonych przez Sąd Rejonowy w Bydgoszczy. Powód, co potwierdzili pozwani, na konto komornika prowadzącego sprawę Km 2356/06, po uruchomieniu pożyczki, w celu spłaty wierzycieli pozwanego Ł. K., przelał kwotę 612809,24 zł oraz uregulował wcześniejsze zobowiązania pozwanego wobec (...), co wynika wprost z rozliczenia kwoty 1000 000 zł /vide - k.69-70 akt i zeznania pozwanego k.90 - 91/. Co więcej, pozwany otrzymał też kwotę na pokrycie bieżących kosztów związanych z uruchomieniem pożyczki, co sam także potwierdził.

Nie sposób pominąć tak istotnej okoliczności, że zadłużenia pozwanego w dacie zawierania umowy pożyczki, tak w stosunku do powoda jak i innych wierzycieli wynosiły 900 000 zł, co przyznał też pozwany w swoich

9

zeznaniach, przy czym pozwany zataił część swoich zobowiązań przed powodem gdy ten dokonywał ich spłaty z kwoty udzielonej pożyczki.

Istotne w sprawie jest to, na co tramie zwrócił uwagę Sąd Rejonowy, że pozwany nie wywiązał się z umowy pożyczki, nie spłacał jej w umówionej wysokości i terminach i ostatecznie, po zawarciu ugody, zaprzestał w ogóle spłaty. Pozwany temu nie zaprzeczył, nie był też w stanie przedłożyć dowodów dokonywanych przez siebie, jak twierdził, wpłat.

Trafnie też wskazał Sąd Rejonowy, że niewywiązywaniu się pozwanego z umowy pożyczki, wobec jej treści, dawało pożyczkodawcy prawo do wypowiedzenia i postawienia pożyczki wraz z odsetkami w stan natychmiastowej wymagalności /tak punkt 17 ustawy z dnia 25 września 2008r./.

Zarzut pozwanych zatem, jakoby Sąd Rejonowy dokonał w tym zakresie błędnych ustaleń, jest bezzasadny. Nie do zaakceptowania jest pogląd pozwanych, że roszczenie powoda o zwrot pożyczki, i zaspokojenie z nieruchomości mogło powstać dopiero z upływem umówionego terminu spłaty pożyczki, tj. 25 września 2018r. jest to bowiem termin terminowej spłaty, ale gdy pożyczkobiorca nie wywiązał się z warunków spłaty, w ogóle zaprzestając tejsze, pożyczkodawca miał prawo umowę wypowiedzieć przed tym terminem, stawiając całe roszczenie w stan wymagalności.

Pozwani nie zaprzeczyli, że zabezpieczeniem umowy pożyczki była umowa przeniesienia własności nieruchomości, opisanych w § 1 i § 2 umowy z dnia 2 października 2008r. przy czym zgodnie z § 6 umowy, skoro w dniu 9 lipca 2009r. doszło do skutecznego wypowiedzenia umowy pożyczki, to wygasło prawo dłużników /tu: pozwanych/ do żądania zwrotnego przeniesienia na nich własności tych nieruchomości.

W tej sytuacji ziściła się podstawa do wydania opisanych nieruchomości przez pozwanych powodowi, o czym wprost stanowi § 7 umowy, dłużnicy

10

bowiem zobowiązali się do wydania nieruchomości w dniu wygaśnięcia zobowiązania do zwrotnego przeniesienia własności.

Sąd Rejonowy dokonał prawidłowej wykładni umowy z 2 października 2008r. wobec czego nakazanie pozwanym - w tym poręczycielom /art. 876§ lk.c. w zw. z art. 1 k.c./ wydania opisanych nieruchomości było trafne.

W konsekwencji Sąd Odwoławczy na mocy art. 385 k.p.c. oddalił apelację a o kosztach postępowania apelacyjnego orzekł na mocy art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 98 k.p.c.

Na oryginale właściwe podpisy Za zgodność z oryginałem

11