

Sygn. akt I C 1472/18

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 marca 2019 r.

Sąd Okręgowy w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie :

Przewodniczący : SSR del. Michał Jank

Protokolant : sekr. sąd. Natalia Szczesik

po rozpoznaniu w dniu 28 lutego 2019 r. w Gdańsku, na rozprawie

sprawy z powództwa (...) **Fundacji (...) w S.**

przeciwko **I. S. i M. S.**

o zapłatę

I. utrzymuje w mocy w całości nakaz zapłaty wydany przez Sąd Okręgowy w Gdańsku w dniu 9 kwietnia 2018 r. w sprawie I Nc 188/18;

II. zasądza od pozwanych I. S. i M. S. solidarnie na rzecz powoda (...) Fundacji (...) w S. kwotę 3.600 zł (trzy tysiące sześćset złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;

III. zastrzega pozwanym prawo powoływania się w toku postępowania egzekucyjnego obejmującego należności określone w pkt II wyroku na ograniczenie ich odpowiedzialności do nieruchomości położonej w G., dla której Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) do kwoty ustanowionej na tej nieruchomości zabezpieczenia hipotecznego w postaci hipoteki umownej w wysokości 560.000 zł (pięćset sześćdziesiąt tysięcy złotych).

## UZASADNIENIE

Powód (...) Fundacja (...) z siedzibą w S. wystąpił z pozwem przeciwko I. S. i M. S. domagając się zasądzenia nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu nakazowym solidarnie od pozwanych kwoty 263.178,97 zł wraz z odsetkami ustawowymi w kwocie 6,93 zł za 26.03.2014 r., odsetkami ustawowymi za okres od dnia 27.04.2014 r. do dnia 31.12.2015 r. i dalszymi odsetkami ustawowymi za opóźnienie za okres od 1.01.2016 r. do dnia zapłaty z ograniczeniem odpowiedzialności do przysługującego dłużnikom rzeczowym I. S. i M. S. na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej prawa własności nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości Z., gmina P., powiat (...), dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku prowadzi księgę wieczystą nr (...). Powód domagał się także zasądzenia od pozwanych zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu powód wskazał, iż C. K. jest dłużnikiem osobistym powoda, dług został stwierdzony nakazem zapłaty wydanym przez Sąd Okręgowy w Szczecinie z dnia 29.01.2014 r. w sprawie I Nc 13/14. Dług wynika z umowy pożyczki nr (...) z dnia 23.03.2012 r. Pożyczka została zabezpieczona hipoteką umowną do kwoty 560.000 zł ustanowioną na nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości Z., gmina P., powiat (...), dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku prowadzi księgę wieczystą nr (...). W dniu 22.04.2013 r. część wyżej opisanej nieruchomości – działka nr (...) o powierzchni 0,1313 ha, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ prowadził księgę wieczystą Kw nr (...) została

zbyta na rzecz pozwanych, którzy stali się dłużnikami rzeczowymi powoda, a dla sprzedanej nieruchomości założono nową księgę wieczystą.

Nakazem zapłaty w postępowaniu nakazowym z dnia 9 kwietnia 2018 r. sygn. akt I Nc 188/18 Sąd orzekł zgodnie z żądaniem pozwu (k. 37).

Od powyższego nakazu zapłaty pozwani wnieśli zarzuty wnosząc o uchylenie wydanego nakazu zapłaty i oddalenie powództwa oraz zasądzenie zwrotu kosztów postępowania.

W uzasadnieniu podnieśli zarzut nie udowodnienia wysokości i składników żądanego roszczenia oraz jego przedawnienia. Wskazali, iż umowa sprzedaży z dnia 22.04.2013 r. jest nieważna, ponieważ została zawarta pozornie. Pozwani kupili nieruchomość pod wpływem presji małżonków K.. C. K. miał spłacać zabezpieczony na niej kredyt i odkupić nieruchomość po około 6 miesiącach przez swoją spółkę. Pozwani nie przekazali sprzedającym kwoty 30.000 zł tytułem zapłaty za nieruchomość, ani nie opłacili kosztów czynności notarialnej.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu 26.03.2012 r. A. i C. K. ustanowili na rzecz (...) Fundacji (...) hipotekę umowną do kwoty 560.000 zł na zabezpieczenie spłaty pożyczki z dnia 23.03.2012 r. nr (...) na nieruchomości położonej w miejscowości Z., gmina P., powiat (...), objętej księgą wieczystą (...) Sądu Rejonowego Gdańsk-Północ w Gdańsku.

dowód: oświadczenie o ustanowieniu hipoteki z dnia 26.03.2012 r. k. 24-26

W dniu 22.04.2013 r. została zawarta umowa sprzedaży, na podstawie której A. i C. K. sprzedali I. i M. S. z nieruchomości położonej w miejscowości Z., gmina P., powiat (...), objętej księgą wieczystą Kw nr (...) Sądu Rejonowego Gdańsk-Północ w Gdańsku działkę nr (...) o powierzchni 0,1313 ha za cenę 30.000 zł. W umowie wskazano, iż cena w kwocie 30.000 zł została zapłacona gotówką do rąk A. i C. K., co sprzedający potwierdzili i pokwitowali jej odbiór. I. i M. S. złożyli wniosek do Sądu Rejonowego Gdańsk-Północ w Gdańsku o odłączenie z księgi wieczystej Kw nr (...) działki nr (...) o powierzchni 0,1313 ha i założenie dla niej nowej księgi wieczystej i o wpis prawa własności na rzecz I. i M. S..

dowód: umowa sprzedaży z dnia 22.04.2013 r. k. 29-31

(...) Fundacja (...) z siedzibą w S. wniosła pozew przeciwko C. K., A. K. (1), D. K. i A. K. (2) domagając się zasądzenia kwoty 263.178,97 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 28.12.2013 r. do dnia zapłaty. Powód wskazał, iż zawarł z pozwany C. K. umowę pożyczki nr (...) z dnia 23.03.2012 r. na kwotę 280.000 zł, która nie została spłacona.

dowód: pozew w postępowaniu nakazowym z weksła k. 17-18

W dniu 29 stycznia 2014 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie w sprawie I Nc 13/14 wydał nakaz zapłaty w postępowaniu nakazowym orzekając, że pozwani C. K., A. K. (1), D. K. i A. K. (2) w ciągu 2 tygodni od doręczenia nakazu zapłaty winni zapłacić solidarnie (...) Fundacji (...) z siedzibą w S. kwotę 263.178,97 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 28.12.2013 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 3.290 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania. Nakaz zapłaty uprawomocnił się. Klauzula wykonalności została nadana 13 czerwca 2014 r.

dowód: nakaz zapłaty Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 29.01.2014 r. w sprawie I Nc 13/14 k. 33 i 64 akt I Nc 13/14 Sądu Okręgowego w Szczecinie

Pismem z dnia 20 kwietnia 2017 r. powód wezwał pozwanych jako dłużników rzeczowych do zapłaty kwoty 263.178,97 zł z odsetkami ustawowymi w kwocie 93,17 zł za dzień 16.03.2014 r., odsetkami ustawowymi za okres od dnia 17 marca 2014 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i dalszymi odsetkami ustawowymi za opóźnienie za okres od dnia 1.01.2016 r. do dnia zapłaty.

dow ód: wezwanie przedsądowe z dnia 20.04.2017 r. k. 32

Nieruchomość położona w miejscowości Z., gmina P., powiat (...), stanowiąca działkę nr (...) o powierzchni 0,1313 ha, objęta księgą wieczystą Kw nr (...) stanowi własność I. S. i M. S. na zasadzie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej. Nieruchomość jest obciążona hipoteką umowną w kwocie 560.000 zł na zabezpieczenie spłaty umowy pożyczki nr (...) z dnia 23.03.2012 r. na rzecz (...) Fundacji (...) w S..

dow ód: odpis z księgi wieczystej Kw nr (...) Sądu Rejonowego Gdańsk-Północ w Gdańsku k. 27-28

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o dokumenty złożone do akt, mając na uwadze, że ich autentyczność nie była kwestionowana i nie wzbudziła wątpliwości Sądu.

Oceniając zeznania pozwanych Sąd miał na względzie, iż przedstawiali oni swoje stanowisko procesowe w sprawie. Sąd dokonał oceny tych zeznań w kontekście zarzutu pozorności czynności prawnej polegającej na przeniesieniu na nich prawa własności nieruchomości.

Sąd oddalił wnioski o przesłuchanie świadków A. R., C. K., A. K. (2). C. K. zmarł. Przesłuchanie świadków A. R. i A. K. (2) nie miałyby znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. A. R. nie był stroną umowy sprzedaży nieruchomości, która została zawarta między małżonkami K. a małżonkami S., lecz jedynie sąsiadem C. K., który nie mógł mieć wiedzy na okoliczność skutku pozorności czynności prawnej nabycia nieruchomości przez pozwanych. Nadto wniosek o przesłuchanie świadka A. R. złożony na ostatniej rozprawie uznać należało za spóźniony. Wskazywana przez pozwanych przyczyna tak późnego złożenia tego wniosku dowodowego nie jest zdaniem Sądu wystarczająca do tego, aby uznać, że wniosek nie został złożony wcześniej bez winy pozwanych; pozwani otrzymali nakaz zapłaty w kwietniu 2018 r., mieli więc wystarczającą ilość czasu na ustalenie, czy świadek przebywa w Polsce.

W ocenie Sądu powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności Sąd rozważał zgłoszony przez stronę pozwaną zarzut przedawnienia. Istota przedawnienia polega bowiem na tym, że po upływie terminu przedawnienia ten, przeciwko komu przysługuje roszczenie, może uchylić się od jego zaspokojenia powołując się na upływ czasu. (art. 117 § 2 k.c.) Skutkiem przedawnienia jest powstanie po jego stronie uprawnienia do zgłoszenia zarzutu wyłączającego możliwość dochodzenia świadczenia przed Sądem. Skorzystanie zaś przez dłużnika z przysługującego mu prawa i uchylenie się od zaspokojenia roszczenia obliguje Sąd do oddalenia żądania pozwu obejmującego przedawnione roszczenie.

Decydującym dla oceny zarzutu przedawnienia był fakt, że pozwani są dłużnikami rzeczowymi w związku z tym, że przysługuje im prawo własności nieruchomości obciążonej hipoteką ustanowioną jako zabezpieczenie pożyczki udzielonej przez powoda. Należy zaś podkreślić, że w myśl art. 244 § 1 k.c. hipoteka jest ograniczonym prawem rzeczowym i jako taka nie ulega przedawnieniu. W konsekwencji właściciel nieruchomości obciążonej hipoteką, niezależnie od tego, czy jest też dłużnikiem osobistym, czy tylko rzeczowym, nie może bronić się zarzutem przedawnienia roszczenia wierzyciela hipotecznego o zaspokojenie się z nieruchomości, oznaczałoby to bowiem, że przedawnieniu ulega hipoteka.

Potwierdza to także treść art. 77 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, zgodnie z którym przedawnienie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką nie narusza uprawnienia wierzyciela hipotecznego do uzyskania zaspokojenia z nieruchomości obciążonej. Przepisu tego nie stosuje się do roszczeń o świadczenia uboczne. W niniejszej sprawie powód uzyskał tytuł wykonawczy przeciwko dłużnikowi osobistemu w dniu 13 czerwca 2014 roku, a zatem jego roszczenie wynikające z umowy pożyczki przeciwko dłużnikowi osobistemu także nie uległo przedawnieniu. Z art. 125 § 1 kc w brzmieniu obowiązującym obecnie wynika zaś, że roszczenie stwierdzone prawomocnym orzeczeniem sądu lub innego organu powołanego do rozpoznawania spraw danego rodzaju albo orzeczeniem sądu polubownego, jak również roszczenie stwierdzone ugodą zawartą przed sądem albo

sądem polubownym albo ugodą zawartą przed mediatorem i zatwierdzoną przez sąd przedawnia się z upływem sześciu lat. Jeżeli stwierdzone w ten sposób roszczenie obejmuje świadczenia okresowe, roszczenie o świadczenie okresowe należne w przyszłości przedawnia się z upływem trzech lat. Jak wskazuje się w orzecznictwie stwierdzone wyrokiem roszczenie o odsetki za opóźnienie wymagalne w chwili uprawomocnienia się wyroku podlega terminowi dziesięcioletniemu (zob. wyr. SN z 15.1.2014 r., I CSK 197/13, OSN 2014, Nr 10, poz. 106). Istotne jest też, że pozwani nie udowodnili podniesionego przez siebie zarzutu przedawnienia roszczenia, nie zgłaszając w tym zakresie żadnych wniosków dowodowych, czy to o dołączenie określonych dokumentów, czy też o zobowiązanie powoda do przedłożenia dokumentów, które mogłyby mieć wpływ na bieg terminu przedawnienia. Jednocześnie powód w pozwie wskazywał, że po otrzymaniu tytułu wykonawczego prowadził postępowanie egzekucyjne uzyskując określoną kwotę, czego pozwani nie zakwestionowali.

Sąd uznał więc, że powód jako wierzyciel hipoteczny mógł skutecznie wystąpić przeciwko pozwanym I. S. i M. S. jako dłużnikom rzeczowym z powództwem o zapłatę celem umożliwienia prowadzenia egzekucji z obciążonej nieruchomości, w oparciu o art. 65 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, który przyznawał mu prawo do dochodzenia zaspokojenia zabezpieczonej wierzytelności z nieruchomości bez względu na to, czyją stała się własnością.

Powód wystąpił z roszczeniem o zapłatę kwoty 263.178,97 zł należności głównej wraz z odsetkami, tj. kwoty zasądzonej od dłużnika osobistego nakazem zapłaty z dnia 29.01.2014 r. w sprawie I Nc 13/13 Sądu Okręgowego w Szczecinie. Wobec istnienia wyżej wymienionego prawomocnego nakazu zapłaty, którym Sąd jest związany, została wyłączona możliwość skutecznego kwestionowania przez pozwanych roszczenia powoda. Nieruchomość będącą własnością pozwanych jest obciążona hipoteką umowną do kwoty 560.000 zł, a zatem niższej niż kwota dochodzona pozwem.

Pozwani powołali się na pozorność zawartej z małżonkami K. umowy sprzedaży nieruchomości. Wskazywali, iż nabyli nieruchomość w miejscowości Z., aby utrudnić właścicielowi sąsiedniej nieruchomości - A. R. ustanowienie służebności drogi koniecznej. Natomiast pan K. miał odkupić nieruchomość od pozwanych po zakończeniu sprawy dotyczącej ustanowienia drogi koniecznej.

Zgodnie z art. 83 § 1 k.c. nieważne jest oświadczenie woli złożone drugiej stronie za jej zgodą dla pozorów. Jeżeli oświadczenie takie zostało złożone dla ukrycia innej czynności prawnej, ważność oświadczenia ocenia się według właściwości tej czynności.

Istota art. 83 § 1 zd. 1 k.c. zawiera się w wyjaśnieniu, co to znaczy, że oświadczenie jest złożone dla pozorów. Oznacza to najogólniej rzecz biorąc, że jest symulowane. Symulacja ta musi się składać z dwóch elementów. Po pierwsze, strony, które dokonują takiej czynności prawnej, próbują wywołać wobec osób trzecich rzeczywiste, prawdziwe przeświadczenie, że ich zamiarem jest wywołanie skutków prawnych, objętych treścią ich oświadczeń woli. Ten zamiar wywołania wrażenia może być objawiany także wobec władz publicznych czy notariusza, przed którym składane są oświadczenia (por. wyr. SN z dnia 11 maja 2007 r., I CSK 70/07, Lex nr 287785: pozorność czynności prawnej polega m.in. na tym, że strony przejawiają zamiar np. zbycia prawa, podejmując - w razie potrzeby - pewne czynności, pomimo że w rzeczywistości ich wolą jest wyeliminowanie skutków dokonywanej czynności prawnej). Po drugie, musi między stronami istnieć tajne, niedostępne osobom trzecim porozumienie, że te oświadczenia woli nie mają wywołać zwykłych skutków prawnych (akt konfidencji); porozumienie co do tego, że zamiar wyrażony w treści symulowanych oświadczeń woli nie istnieje lub że zamiar ten jest inny niż ujawniony w symulowanych oświadczeniach (por. A. Jedliński, Komentarz do art. 83 Kodeksu cywilnego, Lex).

Umowa sprzedaży nieruchomości z dnia 22.04.2013 r. zawarta pomiędzy C. i A. K. (2) a I. i M. S. nie była pozorna. Zamiarem stron było bowiem wywołanie skutków prawnych złożonych przez nich oświadczeń woli, tj. przeniesienie własności nieruchomości na małżonków S.. Pozwany na rozprawie w dniu 28.02.2019 r. zeznał, iż zamierzeniem naszym i pana K. było to, że „my czasowo będziemy tymi właścicielami działki po to, żeby pan R. nie chciał prowadzić drogi, która zmniejszyłaby wartość działki”. Zatem zamiarem stron umowy było, aby pozwani stali się właścicielami nieruchomości. Nawet jeśli celem zawarcia umowy sprzedaży było utrudnienie innego postępowania dotyczącego

ustanowienia drogi koniecznej okoliczność ta nie zmienia faktu, iż własność nieruchomości została przeniesiona. Nie ma przy tym znaczenia czy strony umowy ustaliły, iż po jakimś czasie własność nieruchomości zostanie z powrotem przeniesiona na małżonków K., ani czy pozwani uiścili cenę sprzedaży. Jak wskazuje się w orzecznictwie nie ma pozorności tam, gdzie dokonujący czynności prawnej (nawet działając w imieniu własnym i na swoją rzecz) dokonuje jej – choćby za wiedzą i zgodą drugiej strony – dla osoby trzeciej, np. w wykonaniu umowy zlecenia nabycia nieruchomości z obowiązkiem przeniesienia – po nabyciu – prawa własności na dającego zlecenie (wyr. SN z 8.6.1971 r., II CR 250/71). Nie ma również znaczenia sposób finansowania transakcji sprzedaży nieruchomości. Nawet jeżeli potwierdziłby się zeznania pozwanego (a co do tej kwestii poczynienie dalszych ustaleń faktycznych nie było możliwe z uwagi na zgon świadka C. K.), że faktycznie C. K. wręczył pozwanemu pieniądze, które ten następnie przekazał z powrotem C. K. przy zawieraniu umowy sprzedaży, to wciąż nie zmienia to wniosku, że strony faktycznie chciały, aby własność nieruchomości przeszła na pozwanych. Wręczenie zaś pieniędzy pozwanemu przez C. K. można kwalifikować jako darowiznę środków pieniężnych na nabycie nieruchomości.

Twierdzenia pozwanego, iż zawarł umowę sprzedaży pod wpływem groźby ze strony C. K. były bezzasadne. Zgodnie z art. 87 k.c. kto złożył oświadczenie woli pod wpływem bezprawnej groźby drugiej strony lub osoby trzeciej, ten może uchylić się od skutków prawnych swego oświadczenia, jeżeli z okoliczności wynika, że mógł się obawiać, iż jemu samemu lub innej osobie grozi poważne niebezpieczeństwo osobiste lub majątkowe. Pozwany nie twierdził, aby uchylił się od skutków prawnych swojego oświadczenia woli. Ponadto uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem groźby zgodnie z art. 88§2 k.c. musi nastąpić przed upływem roku od chwili, kiedy stan obawy ustał. Termin ten dawno upłynął w odniesieniu do umowy zawartej w 2013 roku choćby z tego powodu, że C. K. zmarł w 2017 roku.

Reasumując, roszczenie powoda przeciwko dłużnikom rzeczowym podlegało uwzględnieniu, ponieważ dochodzona kwota była niższa niż ustanowiona na rzecz powoda na nieruchomości pozwanych hipoteka umowna.

W konsekwencji Sąd w oparciu o art. 65, 69 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, art. 319 k.p.c., art. 496 k.p.c. orzekł jak w punkcie I wyroku utrzymując w mocy nakaz zapłaty.

W punkcie II wyroku Sąd orzekł o kosztach zastępstwa procesowego na podstawie §2 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22.10.2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2018. poz. 265 j.t.) mając na względzie, iż koszty zastępstwa procesowego w niniejszej sprawie wyniosły 10.800 zł, a w nakazie zapłaty wydanym w niniejszej sprawie zostały zasądzone w wysokości 7.200 zł.

Sąd w pkt III wyroku na podstawie art. 319 k.p.c. zastrzegł pozwanym prawo powoływania się w toku postępowania egzekucyjnego obejmującego należności określone w pkt II wyroku na ograniczenie ich odpowiedzialności do nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku prowadzi księgę wieczystą (...). Sąd miał na uwadze, że art. 69 ustawy o księgach wieczystych i hipotece wskazujący na zakres zabezpieczenia hipoteką wskazuje też koszty postępowania, co oznacza, że również co do kosztów zasądzonych w pkt II wyroku odpowiedzialność musi być ograniczona do nieruchomości i co do kwoty zabezpieczenia hipotecznego.