

Sygnatura akt II Ca 1589/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 listopada 2014 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Małgorzata Łoboz (sprawozdawca)
Sędziowie:	SO Izabella Stawicka SR (del.) Katarzyna Milewska
Protokolant:	Krystyna Zakowicz

po rozpoznaniu w dniu 20 listopada 2014 roku w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa B. K.

przy interwencji ubocznej Gminy Miejskiej K.

przeciwko J. B., H. B., G. B. i M. B. (1)

o eksmisję

na skutek apelacji pozwanej G. B.

od wyroku Sądu Rejonowego dla Krakowa-Podgórze w Krakowie

z dnia 10 marca 2014 roku, sygnatura akt I C 680/11/P

1. oddala apelację;
2. zasądza od pozwanej G. B. na rzecz powoda kwotę 60 (sześćdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 10 marca 2014 r. Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie I Wydział Cywilny nakazał w pkt I pozwanym G. B., M. B. (1), J. B., H. B., aby opuścili i opróżnili ze swoich rzeczy lokal mieszkalny nr (...) położony w K. przy ul. (...) i wydali przedmiotowy lokal w stanie wolnym powodowi B. K.; w pkt II ustalił, iż pozwanym G. B., M. B. (1), J. B. i H. B. nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego; w pkt III zasądził od pozwanych G. B., M. B. (1), J. B., H. B. solidarnie na rzecz powoda B. K. kwotę 337 zł tytułem zwrotu kosztów procesu oraz w pkt IV zasądził

od pozwanych G. B., M. B. (1), J. B., H. B. solidarnie na rzecz interwenienta ubocznego Gminy Miejskiej K. kwotę 40 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Jako bezsporne okoliczności w sprawie Sąd przyjął, iż w dniu 10 maja 2010 roku G. B., B. K. oraz P. F. zawarli w formie aktu notarialnego (Rep. A nr 3976/2010) umowę przewłaszczenia na zabezpieczenie, której przedmiotem była nieruchomości położona w K., obr. 93, składająca się z działek nr (...) o powierzchni 0,0424 ha i nr 178 o powierzchni 0,1424 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), oraz nieruchomości w postaci lokalu mieszkalnego znajdującego się przy ul. (...) w K. o łącznej powierzchni 68,60 m<sup>2</sup>, wpisana w księdze wieczystej nr (...), z której własnością związany był udział we współwłasności działek nr (...), objętych Kw nr (...), oraz niewydzielonych części wspólnych budynku, z którego lokal został wydzielony, w 6860/18366 częściach. Właścicielką nieruchomości była G. B..

Na mocy powyższej umowy G. B. przeniosła w celu zabezpieczenia zwrotu pożyczki z dnia 10 maja 2010 roku na B. K. i P. F. własność opisanych wyżej nieruchomości. B. K. i P. F. nabyli te nieruchomości we współwłasność w udziałach po 1/2 części i zobowiązali się przenieść własność tych nieruchomości z powrotem na rzecz G. B. w terminie 14 dni, licząc od dnia, w którym G. B. zwróci im kwotę pożyczki z odsetkami. (...) pozostały w posiadaniu zależnym G. B., która miała ponosić wszelkie koszty związane z tymi nieruchomościami, w tym należności publicznoprawne.

Zgodnie z ustaleniem stron, w razie niespłacenia pożyczki do 10 września 2010 roku, G. B. mogła do dnia 10 listopada 2010 roku wskazać - listem poleconym ze zwrotnym potwierdzeniem lub na piśmie z potwierdzeniem odbioru przynajmniej jednemu z nabywających - osobę trzecią, której nabywający sprzedadzą przedmiotowe nieruchomości.

Strony ustaliły nadto, że jeżeli do 10 listopada 2010 roku G. B. nie wskaże osoby trzeciej albo - z powodu okoliczności, za które odpowiedzialności nie będą ponosili nabywający - nie zostanie zawarta w wymaganym terminie ze wskazaną osobą trzecią umowa sprzedaży, nabywający będą mogli zaspokoić się w dowolny sposób, według ich wyboru. Na mocy § 8 umowy pozwana zobowiązała się w takiej sytuacji wydać przedmiotowy lokal nabywającym.

W dziale II księgi wieczystej nr (...) jako właściciele lokalu mieszkalnego wpisani są obecnie B. K. oraz P. F..

W lokalu mieszkalnym przy ul. (...) przebywają obecnie G. B., H. B., J. B. oraz M. B. (1).

W dniu 24 listopada 2010 roku B. K. potwierdził odbiór kwoty 4000 zł tytułem zwrotu kwoty pożyczki.

W dniu 17 marca 2011 roku P. F. potwierdził odbiór od pozwanej kwoty 5000 zł tytułem zwrotu kwoty pożyczki.

W dniu 12 kwietnia 2011 roku B. K. i P. F. potwierdzili odbiór od pozwanej kwoty 15.000 zł tytułem zwrotu kwoty pożyczki.

W dniu 19 kwietnia 2011 roku G. B. dokonała przelewu na konto B. K. w kwocie 5.000 zł tytułem zwrotu pożyczki.

W dniu 21 kwietnia 2011 roku B. K. i P. F. zawarli z M. S. przedwstępną umowę sprzedaży przedmiotowych nieruchomości za kwotę 195.000 zł. Umowa przyrzeczona miała dojść do skutku tylko w razie wydania nieruchomości lokalowej wolnej od osób i opróżnionej z rzeczy.

W dniu 9 maja 2011 roku doręczono pozwanej ostateczne przedsądowe wezwanie do wydania nieruchomości oraz wymeldowania z lokalu z dnia 4 maja 2011 roku. W piśmie tym powód wyznaczył pozwanej termin 7 dni od otrzymania pisma na wydanie nieruchomości, wymeldowanie się i opróżnienie lokalu. Pozwana tego nie uczyniła.

G. B. oraz M. B. (1) są (...) sp. z o. o. w K.. G. B. jest prezesem zarządu spółki. Spółka obecnie nie funkcjonuje.

Niesporne były okoliczności związane z sytuacją materialną i rodzinną pozwanych. G. B. ma 67 lat, jest emerytką. Osiąga dochód 824 zł miesięcznie. Nie figuruje w ewidencji osób bezrobotnych, nie figuruje w rejestrze MOPS. Figuruje jako podatnik za nieruchomości przy ul. (...), oraz z działki nr (...) w obr. 94 jedn. ewid. Podgórze o powierzchni 24m<sup>2</sup> (droga). Figuruje jako podatnik podatku rolnego z gospodarstwa rolnego przy ul. (...) (działka

stanowiąca gospodarstwo rolne, zabudowana budynkiem mieszkalnym o powierzchni 100 m<sup>2</sup> - będąca przedmiotem współwłasności) i nie opłaca podatku. Nie jest jednak obecnie współwłaścicielem nieruchomości przy ul. (...). Zameldowana jest na pobyt stały przy ul. (...).

H. B. ma 75 lat, jest emerytem. Osiąga dochód 1000 zł miesięcznie. Nie figuruje w ewidencji osób bezrobotnych, nie figuruje w rejestrze MOPS. Nie figuruje w rejestrze podatników z tytułu podatku od nieruchomości. Zameldowany jest na pobyt stały przy ul. (...).

M. B. (1) ma 40 lat. Nie figuruje w ewidencji osób bezrobotnych, nie figuruje w rejestrze MOPS. Nie figuruje w rejestrze podatników z tytułu podatku od nieruchomości. W zeznaniu podatkowym za lata 2011-2012 wykazał stratę 34.780,17 zł (rok 2011) oraz dochód 1.235,20 zł (rok 2012). Od dwóch lat prowadzi działalność gospodarczą w formie restauracji. Osiąga miesięcznie dochód 2.500 zł, jednak z uwagi na kilkanaście toczących się przeciwko niemu egzekucji, cały dochód jest zajmowany przez komorników. Zameldowany jest na pobyt stały przy ul. (...). Nie ma prawa do innego lokalu, nie jest właścicielem żadnej nieruchomości, nie posiada oszczędności, nie ma możliwości zamieszkania u rodziny.

J. B. ma 43 lata. Z wykształcenia jest technikiem instalacji sanitarnych. Nie figuruje w ewidencji osób bezrobotnych, nie figuruje w rejestrze MOPS. Nie figuruje w rejestrze podatników z tytułu podatku od nieruchomości. Nie składa zeznań podatkowych. Utrzymuje się z prac dorywczych, z których osiąga dochód 500 złotych miesięcznie. Jest zdrowy, nie choruje przewlekłe. Zameldowany jest na pobyt stały przy ul. (...). Nie ma prawa do innego lokalu, nie posiada majątku ani oszczędności, nie ma możliwości zamieszkania u rodziny.

W pozostałym zakresie, w oparciu o zeznania powoda oraz świadka P. F. Sąd Rejonowy ustalił, iż w dniu 10 maja 2010 roku między G. B. a B. K. i P. F. została zawarta umowa pożyczki, na mocy której B. K. i P. F. udzielili G. B. solidarnie pożyczki na kwotę 150.000 zł. Pożyczka miała być zwrócona do dnia 10 września 2010 roku wraz z odsetkami. Pozwana otrzymała całą kwotę pożyczki: 80.000 zł od P. F. w formie przelewu oraz 70.000 zł od B. K. w formie gotówki, przyniesionej do kancelarii notarialnej w dniu zawarcia umowy. G. B. nie zgłaszała żadnych uwag co do wysokości pożyczki i zapisanych w umowie kwot. Przy podpisywaniu umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie została szczegółowo pouczona przez notariusza co do charakteru umowy.

Sąd ustalił nadto, iż poza kwotami uwzględnionymi w potwierdzeniach z dnia 24 listopada 2010 roku, 17 marca 2011 roku, 12 kwietnia 2011 roku i 19 kwietnia 2011 roku, pozwana nie dokonała dalszych wpłat tytułem zwrotu pożyczki.

Pozwana nie wskazała do dnia 10 listopada 2010 roku - listem poleconym ze zwrotnym potwierdzeniem lub na piśmie z potwierdzeniem odbioru przynajmniej jednemu z nabywających - osoby trzeciej, której B. K. i P. F. mogliby sprzedać przedmiotowe nieruchomości. Ze strony pozwanej padła w tej kwestii jedynie ustna propozycja.

Sąd ustalił również, iż na dzień 6 grudnia 2010 roku w lokalu nr (...) przy ul. (...) w K. nie była zameldowana żadna osoba.

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny Sąd Rejonowy doszedł do wniosku, iż powództwo zasługuje na uwzględnienie w oparciu o art. 222 § 1 kc, gdyż powód jest obecnie właścicielem przedmiotowego lokalu, a pozwani władają lokalem poprzez zamieszkiwanie w nim. Pozwani nie są przy tym zameldowani w lokalu, a jedynie w budynku przy ul. (...) (meldunek nastąpił przed wyodrębnieniem lokalu nr (...)). Roszczenie to znajduje także pokrycie w okolicznościach faktycznych sprawy, z których wynika, iż G. B. nie dokonała spłaty całości pożyczki, tj. kwoty 150.000 zł wraz z odsetkami, gdyż na rzecz powoda i P. F. przekazana została - w kilku transzach - jedynie kwota 29.000 zł, a poza tym pozwana w ustalonym terminie umownym nie wskazała - listem poleconym ze zwrotnym potwierdzeniem lub na piśmie z potwierdzeniem odbioru przynajmniej jednemu z nabywających - osoby trzeciej, która gotowa byłaby nabyć przedmiotową nieruchomość. Ponadto nie znajduje ono podstawy w § 8 umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie, w związku z którym w razie niespłacenia pożyczki w terminie i niewskazania osoby trzeciej (kupca), powód mógł zaspokoić swoje roszczenie w dowolny sposób, a pozwana była zobowiązana wydać mu przedmiotowy lokal. Poza tym z § 7 tej umowy wynika, iż powód oraz P. F. wyrazili zgodę na pozostanie lokalu w posiadaniu zależnym pozwanej.

Sąd przyjął również, iż intencją stron było szybkie powrotne przeniesienie własności, co wynikało z krótkiego terminu, na jaki udzielona była pożyczka. Pożyczkodawcy, pomimo przysługującego im na mocy umowy prawa własności, traktowali G. B. jako docelową właścicielkę lokalu - dlatego też pozwana miała ponosić koszty związane z utrzymaniem zajmowanej nieruchomości oraz należnościami publicznoprawnymi. Były to koszty, które w typowych sytuacjach obciążają właściciela nieruchomości. Wobec powyższego Sąd uznał, iż G. B. uzyskała po utracie własności nowy tytuł prawny do lokalu i w konsekwencji zyskała status lokatora w myśl art. 2 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów. Natomiast pozostali pozwani, tj. M. B. (1), J. B. i H. B. uzyskali tytuł prawny do korzystania z lokalu w sposób pochodny od G. B. i uzyskali status lokatorów przedmiotowego lokalu.

Jednakże wobec niedotrzymania warunków umowy, G. B. - a wraz z nią pozostali pozwani - utraciła skuteczne względem powoda prawo do władania lokalem. Powód wzywał pozwaną do uregulowania wierzytelności, a następnie także do opuszczenia, opróżnienia i wydania lokalu. G. B. nie uczyniła tego we wskazanych terminach.

Poza tym Sąd zważył, iż umowa pożyczki nie była istotą niniejszego postępowania, dotyczącego wyłącznie roszczenia o eksmisję pozwanych z przedmiotowego lokalu. Wobec tego Sąd nie badał zarzutu jej nieważności. Jednocześnie Sąd nie przyjął za podstawę twierdzeń pozwanych o rzekomym wymuszeniu wpisania w umowie pożyczki kwoty wyższej, aniżeli udzielona w rzeczywistości. Poza tym zarzut nieważności umowy pożyczki pozwani winni byli podnosić w osobnym postępowaniu, dotyczącym wierzytelności wynikającej z tej umowy lub rozstrzygającym kwestię własności przedmiotowego lokalu. Obecnie brak jest podstaw, by twierdzić, iż powód nie jest właścicielem w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów.

W konsekwencji powyższego, Sąd uznał, iż B. K. był uprawniony do sprzedaży lokalu innej osobie, jak również do żądania od pozwanych opuszczenia, opróżnienia i wydania mu lokalu.

W oparciu o art. 14 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, Sąd orzekł o braku uprawniania pozwanych do lokalu socjalnego mając na uwadze, iż przedmiotowy lokal nie wchodzi w skład publicznego zasobu mieszkaniowego (art. 14 ust. 7 ww. ustawy). Poza tym Sąd ustalił, iż sytuacja materialna G. B. i H. B. nie jest dobra, gdyż wspólny dochód z emerytur wynosi ok. 1600 zł miesięcznie. M. B. (1) i J. B. z kolei są wciąż osobami młodymi, w sile wieku i posiadają możliwości zawodowe. M. B. (1) obecnie prowadzi działalność gospodarczą w formie restauracji. Ponadto pozwany przysługuje również znacząca wierzytelność wobec osoby trzeciej. J. B. jest obecnie bezrobotny, ale podejmuje się prac dorywczych. Posiada wykształcenie techniczne, nie cierpi na schorzenia, które uniemożliwiłyby mu pracę zarobkową. Ma zatem możliwości znalezienia zatrudnienia, które pozwoliłoby mu pokryć koszty utrzymania, w tym najmu innego lokalu mieszkalnego. M. B. (1) oraz J. B. nie są osobami nieporadnymi, które wymagałyby pomocy lokalowej ze strony Gminy Miejskiej K.. W ocenie Sądu nie zachodzi więc szczególna sytuacja życiowa, która uzasadniałaby obciążenie Gminy obowiązkiem przedstawienia oferty najmu lokalu socjalnego.

O kosztach orzeczono zgodnie z wynikającą z art. 98 kpc regułą odpowiedzialności za koszty procesu.

Apelację od powyższego wyroku wniosła pozwana G. B. zaskarżając go w całości oraz zarzucając mu

I. błędy w ustaleniach faktycznych mające wpływ na treść orzeczenia, a to:

1. nieprawidłowe ustalenie, iż pozwana zawarła z powodem w sposób wiążący u pożyczki kwoty 150.000,00 PLN, w sytuacji, gdy umowa pożyczki zawarta powodem a pozwaną była jedynie czynnością pozorną, a w rzeczywistości została zawarta między powodem a pozwanym M. B. (1),
2. nieprawidłowe ustalenie, iż kwota pożyczki wynosiła 150'000,00 PLN i taka kwota z przekazana pożyczkobiorcy, w sytuacji, gdy w rzeczywistości kwota pożyczki wynosiła 100'000,00 PLN i pożyczka w takiej wysokości została przekazana M. B. (2) przez powoda oraz P. F.,
3. nieprawidłowe ustalenie, iż powód B. K. jest współwłaścicielem lokalu przy ul. (...) w K., w sytuacji, gdy wobec nieważności czynności prawnej polegającej na zawarciu przez powoda i pozwaną umowy pożyczki odpadła causa

przeniesienia na rzecz powoda własności lokalu nr (...) i tym samym nabycie przez powoda własności przedmiotowej nieruchomości jest nieważne,

4. nieprawidłowe ustalenie, iż miejsce w lokalu nr (...) jest J. B. udostępniono jedynie na zasadzie grzeczności i nieodpłatnie, w sytuacji, gdy w rzeczywistości pozwana zawarła z J. B. w formie ustnej umowę najmu, na podstawie której pozwany zamieszkuje w przedmiotowym lokalu na zasadzie odpłatności, a przedmiotowa umowa najmu nigdy nie została pozwanej wypowiedziana,

5. nieprawidłowe ustalenie, iż wobec niedotrzymania warunków umowy, G. B. - a z nią pozostali pozwani — utraciła skuteczne względem powoda prawo do władania lokalem, w sytuacji gdy nawet w przypadku błędnego w ocenie apelującej przyjęcia, iż powód jest właścicielem nieruchomości, to zgodnie z ustaleniem Sądu pozwana zajmowała lokal na podstawie 'użyczenia, który to stosunek prawny nigdy nie został pozwanej wypowiedziany, a zatem pozwana nie utraciła skutecznego względem powoda prawa do władania lokalem,

6. nieprawidłowe ustalenie, iż w stosunku do pozwanych nie zachodzi szczególna sytuacja życiowa, która uzasadniałaby obciążenie gminy obowiązkiem przedstawienia oferty; najmu lokalu socjalnego, a także, iż pozwani mają wszelkie możliwości ku temu, by wspólnie znaleźć i opłacić inny lokal mieszkalny na wolnym rynku, w sytuacji, gdy brak jest podstaw do wiązania przez Sąd losu pozwanej z pozostałymi pozwanymi, a w szczególności z jej synami, którzy nie są zobowiązani do prowadzenia wspólnego gospodarstwa domowego z pozwaną i jej małżonkiem, a nadto na chwilę obecną nie sposób wygezwolować od synów pozwanej ewentualnych roszczeń z tytułu alimentacji na jej rzecz, zatem ewentualne orzeczenie wobec pozwanej obowiązków opróżnienia i wydania przedmiotowego lokalu powodowi może spowodować jej „eksmisję na bruk”

II. naruszenie prawa procesowego, a to

1. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez nieprawidłową ocenę zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, a także pominięcie części dowodów, które wskazują na okoliczności przeciwnie do stanu faktycznego ustalonego przez Sąd I-ej instancji, a to:

a) błędną ocenę zeznań powoda i świadka P. F., a w konsekwencji bezpodstawne lub co najmniej przedwczesne przyjęcie na podstawie wyłącznie zeznań ww. osób, iż kwota pożyczki wynosiła 150'000,00 PLN, podczas gdy z zeznań strony pozwanej wynika, iż przedmiotem pożyczki była kwota w wysokości 100'000,00 PLN, a nadto sam powód, którego zeznania zostały przyjęte za podstawę ustalenia faktycznego co do wysokości pożyczki, zeznał iż nie pamięta nawet czy pieniądze były przekazane gotówką czy przelewem i w jakich okolicznościach, a P. F. zeznając w tym zakresie nie odnosił się do posiadanej wiedzy, ale do wiary,

b) błędną ocenę zeznań powoda i P. F. i bezkrytyczne nadanie tym zeznaniom waloru wiarygodności z jednoczesną nieuzasadnioną odmową nadania waloru wiarygodności zeznaniom pozwanych, w sytuacji gdy zeznania te nie są spójne i wyczerpujące,

c) nieuzasadnioną odmowę nadania waloru wiarygodności zeznaniom pozwanej w zakresie, w jakim zeznawała ona o wysokości kwoty pożyczki, która to odmowa uzasadniona była okolicznością, iż pozwana nie przedstawiła dowodów, które potwierdzałyby, iż kwestionowała ona wysokość dochodzonej przez powoda wiarygodności w sytuacji, gdy takie uzasadnienie mogło zapaść jedynie z całkowitym pominięciem ujawnionej w sprawie okoliczności, iż pozwana nie jest biegłą w sprawach formalnych i czynnościach prawnych, przy dokonywaniu których polega ona na zaufaniu do kontrahentów, a in concreto w realiach niniejszej sprawy podpisując umowę pożyczki wiedziała ona, iż rzeczywisty przedmiot pożyczki jest niższy niż objęty sporządzoną umową, a podwyższenie takie miało mieć charakter dodatkowego zabezpieczenia dla pożyczkodawców,

d) nieuzasadnioną odmowę nadania waloru wiarygodności zeznaniom powódki oraz J. B. w zakresie zawarcia przez nich umowy najmu przedmiotowego lokalu, w sytuacji, gdy zeznania te są logiczne, wzajemnie ze sobą spójne,

rzeczowe i wyczerpujące, a nadto znajdujące oparcie w pozostałym zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym, w tym w zeznaniach H. B., które zostały w tym zakresie przez Sąd I-ej instancji pominięte,

2. art. 5 k.p.c. poprzez zaniechanie pouczenia strony pozwanej występującej bez profesjonalnego pełnomocnika o możliwości zgłoszenia zastrzeżeń do protokołu,

3. art. 217 k.p.c. poprzez pominięcie dowodu z przesłuchania pozwanego M. B. (1), z powodu jego nieusprawiedliwionego niestawiennictwa na jednej z rozpraw, na którą został wezwany pod rygorem pominięcia dowodu z jego przesłuchania, w sytuacji gdy przesłuchanie M. B. (1) było możliwe na kolejnych rozprawach, na który obecny i przesłuchanie go nie spowodowałoby przewłoki postępowania.

Skarżąca domagała się również dopuszczenia i przeprowadzenia dowodu z przesłuchania pozwanego M. B. (1) na okoliczność treści zawartej umowy pożyczki, ustaleń między stronami w zakresie jej zawarcia i wykonania oraz tożsamości stron pożyczki oraz na okoliczności zawarcia umowy pożyczki i umowy przewłaszczenia zabezpieczenie.

W oparciu o powyższe zarzuty pozwana wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I-ej instancji, wobec nierozpoznania przez Sąd I-ej instancji istoty sprawy, tj. zarzutów strony pozwanej w zakresie nieważności umowy pożyczki stanowiącej *causę* i warunek *sine qua non* ważności umowy, na podstawie której powód miał stać się właścicielem przedmiotowej nieruchomości, co z kolei warunkuje legitymację do złożenia powództwa w niniejszej sprawie, ewentualnie wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i orzeczenie co do istoty sprawy poprzez oddalenie powództwa i zasądzenia od strony powodowej rzecz strony pozwanej kosztów postępowania, ewentualnie poprzez przyznanie pozwanej G. B. prawa do lokalu socjalnego i wstrzymanie wykonania orzeczenia opróżnienia przez nią lokalu do czasu przedstawienia przez Gminę odpowiedniej oferty najmu.

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o jej oddalenie oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów postępowania odwoławczego według norm prawem przepisanych podnosząc, iż argumentacja pozwanej oraz pozostałych pozwanych w kwestii ważności umowy pożyczki przedstawiona w apelacji jest nieprawdziwa i nie znajduje odzwierciedlenia w stanie faktycznym sprawy. Twierdzenie, jakoby umowa pożyczki miała opiewać pierwotnie na kwotę 100.000 zł, natomiast rzeczywista kwota umowy pożyczki została ustalona za namową pożyczkodawców stanowi nie podparty jakimikolwiek dowodami, oprócz samych zeznań pozwanej, sfalszowany obraz zawartego stosunku prawnego. Pozwana nie wskazała również, że naruszenia proceduralne mogły mieć wpływ na wynik postępowania.

W odpowiedzi na apelację interwenient uboczny Gmina Miejska K. wniosła o oddalenie apelacji pozwanej.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej okazała się niezasadna w całości; sprowadzała się w zasadzie do polemiki ze sposobem oceny materiału dowodowego przez Sąd I instancji i przedstawienia własnej oceny tego materiału.

Celem wyjaśnienia kwestii formalnych Sąd Okręgowy podnosi, iż rozpoznaniu podlegała wyłącznie apelacja pozwanej G. B., a to ze względu na zmianę orzeczenia Sądu pierwszej instancji w przedmiocie przywrócenia terminu pozwanym M. B. (1), J. B. i H. B. do wniesienia apelacji od zaskarżonego wyroku w związku z odmienną oceną przesłanek z art. 168 § 1 k. p. c. W konsekwencji powyższego apelacja wymienionych pozwanych podlegała odrzuceniu, jako wniesiona po terminie, a to na podstawie art. 370 k. p. c. w zw. z art. 373 k. p. c. Nie zmienia to jednak faktu, że rozpoznaniem w niniejszej sprawie objęci zostali wszyscy pozwani, a to z uwagi na zachodzące po ich stronie współuczestnictwo konieczne, będące zarazem współuczestnictwem jednolitym skutkującym koniecznością wydania jednakowego wyroku wobec wszystkich osób pozwanych w razie orzeczenia eksmisji.

Odnosząc się do zarzutów apelacji wywiedzionej przez pozwaną G. B., Sąd II instancji, dzieląc co do zasady poczynione przez Sąd I instancji ustalenia faktyczne, wskazuje, iż uznaje je za własne; podziela także dokonaną przez Sąd Rejonowy ocenę zebranego materiału dowodowego, która wbrew zarzutom pozwanej, odpowiada treści art. 233

§ 1 k.p.c. i mieści się w określonych w nim granicach swobodnej oceny wiarygodności i mocy dowodowej całości materiału dowodowego, jak również podziela ocenę prawną zgłoszonego roszczenia o eksmisję. Należy podzielić przede wszystkim stanowisko Sądu Rejonowego w przedmiocie pominięcia dowodu z zeznań pozwanego M. B. (1) na okoliczności związane z zawarciem umowy pożyczki, a to w związku z nieusprawiedliwionym niestawiennictwem pozwanego na wyznaczony termin rozprawy. Wezwanie na termin rozprawy celem złożenia zeznań obarczone było rygorem pominięcia tego dowodu. W związku z prawidłowym pouczeniem strony, Sąd I instancji zasadnie pominął dowód z przesłuchania pozwanego wobec nieusprawiedliwionego niestawiennictwa (art. 302 § 1 k.p.c.).

Kwestionując ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd Rejonowy pozwana w apelacji wywodzi po pierwsze, iż rzeczywista wysokość pożyczki wynosiła 100.000 zł i należność ta została w całości spłacona przez pozwaną, wobec czego odpadła podstawa do zastosowania skutku prawnego wynikającego z umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie wiarygodności wynikającej z tej umowy pożyczki. Sąd Okręgowy uznał, iż szczególne znaczenie dla rozstrzygnięcia powyższej kwestii miał dowód z aktu notarialnego z 10 maja 2010 roku, obejmujący umowę przeniesienia własności, z którym łączy się umowa pożyczki z tego samego dnia, ponieważ pozwana kwestionowała zgodność treści wskazanych dokumentów z rzeczywistym stanem faktycznym, w zakresie wysokości udzielonej pożyczki. Tymczasem pozwana, poza własnymi zeznaniami, nie przedstawiła żadnych dowodów potwierdzających prezentowane stanowisko w zakresie wysokości udzielonej pożyczki. Natomiast przeciwko twierdzeniom pozwanej przemawia dowód w postaci aktu notarialnego z dnia 10.05.2010 r. sporządzonego przed not. J. T. Rep. A nr 3976/2010. Sąd Okręgowy uznał, iż zarzuty stawiane dowodowi w postaci aktu notarialnego nie podważyły wiarygodności jego treści w myśl art. 2 § 2 pr. not. i art. 244 § 1 k.p.c. Ponadto ocena taka uzyskuje wsparcie w samych zeznaniach powoda, które Sąd Rejonowy prawidłowo uznał za wiarygodne. Zasłanianie się przez pozwaną niewiedzą i brakiem świadomości co do treści umowy jest zupełnie niewiarygodne, jeśli zważy się, iż umowa została sporządzona w formie szczególnej przed notariuszem, który zobowiązany był akt ten odczytać, gdyż warunkuje to ważność aktu notarialnego. Natomiast pozwana nie podważyła w żaden sposób ważności tego aktu notarialnego, co do którego obowiązuje z mocy art. 244 § 1 k. p. c. domniemanie prawdziwości. Wobec tego za zasadne należy uznać stanowisko Sądu Rejonowego, który przyjął, iż umowa pożyczki opiewała faktycznie na kwotę 150.000 zł.

Odnosząc się natomiast do zarzutu nieważności umowy pożyczki analizie należy poddać przyczyny wskazane przez pozwaną, które mają przesądzać o tym, iż umowa pożyczki została zawarta dla pozorów. Dopuszczalna jest sytuacja, gdy dysponent nieruchomości, w tym wypadku pozwana, której przysługiwał tytuł prawny do nieruchomości, zawiera umowę pożyczki celem przeznaczenia pobranej sumy pieniężnej na rzecz innej osoby ( w tym wypadku na rzecz syna M. B. (1) ). Z istoty umowy pożyczki nie wynika bowiem obowiązek osobistego wykorzystania środków pochodzących z tytułu tej umowy. Nie może być w takim razie mowy o pozorności umowy pożyczki w sytuacji, gdy w chwili jej zawarcia jest jasne dla wszystkich stron zawieranej umowy, iż kwota pobrana tytułem tej umowy służyć ma interesowi osoby trzeciej. Zeznan powoda i jego współnika wynika jednoznacznie, iż mieli oni świadomość tego, że pożyczka zawierana przez pozwaną ma zostać przeznaczona na potrzeby związane z działalnością gospodarczą prowadzoną przez jej syna. Fakt, iż umowa pożyczki została skonstruowana w ten sposób, że świadczenie pieniężne będące przedmiotem tej umowy pobrane przez dłużnika jest przeznaczone dla innej osoby nie zmienia tego, iż stroną tej umowy jest w dalszym ciągu pozwana. Natomiast to, iż pozwany M. B. (1) miał być jedynie beneficjentem sumy pochodzącej z pożyczki była znana od początku każdej ze stron zawieranej umowy. W związku z powyższym nie można konstruować w tym wypadku pozorności zawartej umowy pożyczki dla ukrycia bliżej nieokreślonej ( najprawdopodobniej umowy pożyczki zawieranej przez pozwanego M. B. (1) z powodem na identycznych warunkach ) umowy, która podlegałaby oddzielnemu badaniu pod kątem jej ważności. Wiadomo bowiem, że stroną umowy pożyczki i w konsekwencji zawieranej celem jej zabezpieczenia umowy przewłaszczenia nieruchomości mogła być wyłącznie pozwana, jako właściciel tej nieruchomości.

W dalszej części rozważań należy stwierdzić, iż niezależnie od tego, jaki sposób zabezpieczenia przewidziały strony, do essentialia negotii umowy o przewłaszczenie nieruchomości na zabezpieczenie, również zawieranej w następstwie zawartej umowy pożyczki należą: określenie celu przewłaszczenia to jest causa zabezpieczenia oraz zastrzeżenie o zwrotnym przeniesieniu prawa własności na przywłaszczającego przez wierzyciela w przypadku spłaty

zobowiązania (tak też Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 19 lipca 2001 roku III CKN 1225/98 LEX nr 49576). Natomiast samo odniesienie wartości wierzytelności podlegającej zabezpieczeniu w stosunku do wartości przewłaszczonego przedmiotu nie należy do essentialia negotii. Przewłaszczenie na zabezpieczenie nie jest bowiem umową wzajemną, zaś dysproporcja pomiędzy tymi wartościami nie ma większego znaczenia dla ważności umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie. Rola umowy o przewłaszczenie na zabezpieczenie polega bowiem przede wszystkim na zabezpieczeniu spłaty określonej wierzytelności. Tak jak w przypadku hipoteki umownej, pełniącej podobną funkcję, wartość wierzytelności i wartość nieruchomości nie muszą być równe, tak i w przypadku przewłaszczenia na zabezpieczenie wartości te nie muszą być (i najczęściej nie są) do siebie zbliżone. Strony w § 8 umowy przewłaszczenia postanowiły, że po bezskutecznym upływie terminu do zwrotu pożyczki powodowi służy prawo sprzedaży przedmiotu przewłaszczenia za cenę według jego wyboru; o ile pozwana w określonym terminie nie wskaże osoby trzeciej, której powód mógłby sprzedać wskazane w umowie nieruchomości na określonych warunkach. W tym miejscu wskazać należy, że umowa o przewłaszczenie nieruchomości na zabezpieczenie nie została stypizowana przez ustawodawcę i należy do katalogu umów nienazwanych, zawieranych na podstawie art. 353<sup>1</sup> k.c. na zasadzie swobody kontraktowania. Dopuszczalność zawierania tego typu umów w przeszłości była kwestionowana; obecnie przyjmuje się, iż umowy o przewłaszczenie nieruchomości na zabezpieczenie są w pełni dopuszczalne (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 29 maja 2000 roku III CKN 246/00 LEX nr 41955 oraz w wyroku z dnia 8 marca 2002 roku III CKN 748/00 LEX nr 54937). Podkreślenia również wymaga, iż umowa o przewłaszczenie nieruchomości na zabezpieczenie (zwana dalej umową o przewłaszczenie) stanowi odrębny byt prawny od stosunku prawnego stanowiącego podstawę (causa) zawarcia samej umowy o przewłaszczenie, niemniej jednak szereg zarzutów pozwanej dotyczył ustalenia istnienia tejże causa. Z punktu widzenia umowy o przewłaszczenie na zabezpieczenie zawartej przez strony istotne jest zatem to, iż jej causa stanowi inna umowa- w tym przypadku umowa pożyczki. Jednakże z przyczyn wskazanych powyżej zarzut nieważności umowy pożyczki, stanowiącej causa umowy przewłaszczenia, okazał się niesłuszny. Sąd Rejonowy prawidłowo bowiem ocenił materiał dowodowy w postaci dokumentów i zeznań stron oraz świadków, i prawidłowo ustalił, że causa umowy o przewłaszczenie na zabezpieczenie istniała, a powoływanie się przez pozwaną na nieważność umowy z uwagi na jej pozorność było nieskuteczne.

Jak wynika natomiast z treści uzasadnienia wyroku Sądu Najwyższego z dnia 28 października 2010 r. II CSK 218/10, OSNC 2011/6/72, celem podważenia ważności umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie konieczne byłoby wykazanie przez pozwaną, iż doszło do tzw. nadzabezpieczenia, a więc „nadmiernego i zbędnego zabezpieczenia”. W przypadku bowiem, w którym zostało wykazane nadzabezpieczenie istnieje możliwość uznania umowy o ustanowienie zabezpieczenia za nieważną ( art. 353<sup>1</sup> i art. 58 k. c. ). W takim wypadku byłoby jednak konieczne wykazanie przez pozwaną, iż wartość pożyczki jest tak skrajnie odbiegająca od wartości zabezpieczenia, że można by twierdzić, iż zawarcie umowy na takich warunkach jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Tymczasem w niniejszej sprawie sytuacja taka nie zachodzi, gdyż w chwili zawarcia umowy pożyczki na kwotę 150.000 zł, wartość nieruchomości była wyceniana na 290.000 zł. Pozwana nie wykazała, aby przed zawiśnięciem niniejszego sporu podnosiła argumenty przemawiające za rażąco dysproporcją w tych kwotach, w związku z tym można stwierdzić, iż pozwani nie wykazali tzw. nadzabezpieczenia, które mogłoby w efekcie prowadzić do uznania nieważności umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie. Niezasadne są również twierdzenia skarżącej, jakoby w ogóle nie wiedziała, ile wynosi jej zadłużenie względem powoda z tytułu zawartej umowy pożyczki, gdyż jak wynika między innymi z pisma powoda z dnia 18 lipca 2012 r. ( k. 142 ) powód wskazał szczegółowo należność, jaka pozostaje do spłaty z tytułu powyższej umowy pożyczki z wyszczególnieniem sposobu zarachowania poszczególnych kwot wpłaconych przez pozwaną i zaliczeniu ich na poczet roszczenia głównego i świadczeń ubocznych.

W konsekwencji powyższego, według Sądu Okręgowego w sprawie brak było również podstaw do stwierdzenia nieważności umowy z uwagi na zasady współżycia społecznego z art. 58 § 2 k.c. Powód dla zabezpieczenia swojego interesu gospodarczego zawarł umowę objętą aktem notarialnym przewłaszczenia nieruchomości pozwanej na zabezpieczenie udzielonej jej pożyczki, a pozwana nie wskazała, aby warunki, na jakich doszło do jej zawarcia były drastycznie niekorzystne dla pozwanej w taki sposób, aby godziły w zasady współżycia społecznego. Zwrócić należy uwagę, iż nie można dostrzec w zapisach umowy, aby powód zmierzał do przejęcia nieruchomości pozwanej za niewspółmiernie niską cenę. Przewłaszczenie przenosiło własność nieruchomości na powoda, jednak zapisy umowy



nie pozwalały mu jej zatrzymać dla siebie. Przeciwnie- powód zobowiązał się do sprzedaży nieruchomości na warunkach ściśle w niej określonych i zależnych od postawy pozwanej, która w razie nie spłacenia pożyczki miała możliwość wskazania osoby trzeciej, na rzecz której powód zobowiązany byłby sprzedać nieruchomość za cenę wskazaną przez pozwaną, jednak nie niższą niż kwota pożyczki wraz z odsetkami. W tej sytuacji Sąd uznał, że jedynym celem umowy przewłaszczenia było faktyczne zabezpieczenie spłaty pożyczki, która do dnia dzisiejszego nie została spłacona.

W konsekwencji powyższego stwierdzić trzeba, iż powództwo właściciela wobec osób faktycznie zajmujących przedmiotową nieruchomość bez tytułu prawnego jest uzasadnione w świetle art. 222 § 1 k. c.

Wreszcie za nieuzasadniony należało uznać zarzut pozwanej naruszenia art. 14 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego o ochronie praw lokatorów ( Dz.U.2014.150 ). Zdaniem Sądu Okręgowego rozstrzygnięcie Sądu pierwszej instancji w zakresie prawa do lokalu socjalnego należy ocenić jako prawidłowe. Sąd Rejonowy rozważył wszystkie okoliczności wynikające ze stanu faktycznego sprawy, a także treść powyższego przepisu. W związku z tym, iż dotychczas zajmowany przez pozwanych lokal, z którego orzeczono eksmisję stanowi własność prywatną, nie wchodzi natomiast do gminnego zasobu gospodarowania nieruchomościami, rozstrzygnięcie w przedmiocie przyznania uprawnienia do lokalu socjalnego powinno opierać się na analizie przesłanek fakultatywnych określonych w przepisie art. 14 ust. 3 w/w ustawy, a to zgodnie z brzmieniem art. 14 ust. 7 w/w ustawy. W ocenie Sądu Okręgowego po stronie pozwanych nie zachodzą nadzwyczajne, szczególne okoliczności, które przesądzałyby, iż pozwani nie są w stanie z przyczyn obiektywnych i od siebie niezależnych zapewnić sobie warunków mieszkaniowych poza dotychczas zajmowanym lokalem. Należy mieć bowiem na uwadze, że pozwani wyłącznie na skutek własnych działań, to jest poprzez zawarcie przez skarżącą umowy pożyczki, która nie została spłacona utracili tytuł prawny do przedmiotowej nieruchomości. Jednocześnie należy zważyć, iż poza pozwaną i jej mężem lokal zajmują dwaj synowie, którzy są zdolni do pracy i nie wykazali żadnych w tym kierunku przeciwwskazań, które ograniczałyby ich w możliwości podjęcia choćby doraźnej pracy w czasie ponadnormatywnym, skoro nie są zobowiązani do sprawowania osobistej pieczy nad małoletnimi. Tym samym są oni w stanie zdobyć własną pracą środki finansowe, które wraz ze stałymi dochodami rodziców pozwolą im zapewnić sobie wspólnie choćby skromne warunki mieszkaniowe.

Mając powyższe na uwadze, apelacja jako pozbawiona uzasadnionych zarzutów podlegała oddaleniu, o czym orzeczono, jak w pkt 1 sentencji na zasadzie art. 385 k. p. c.

O kosztach procesu za postępowanie odwoławcze Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. w zw. z § 10 pkt 1 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U.2013.461 ), zasądając od pozwanej jako przegrywającej sprawę na rzecz powoda kwotę 60 zł, na którą złożyło się wynagrodzenie jego pełnomocnika.