

Sygn. akt: II Ca 2240/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 08 lutego 2018 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie, II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Anna Nowak
Sędziowie:	So Katarzyna Serafin-Tabor (sprawozdawca) SO Jarosław Tyrpa
Protokolant:	protokolant Bartosz Piątek

po rozpoznaniu w dniu 8 lutego 2018 r. w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa G. J., M. J., W. J. i Z. J. (1)

przeciwko I. A. (1) i J. Ś. (1)

o pozbawienie wykonalności tytułu wykonawczego

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Rejonowy w Wadowicach

z dnia 28 lipca 2017 r., sygnatura akt I C 1167/15

1. oddała apelację;

2. zasądza solidarnie od powodów solidarnie na rzecz pozwanych kwotę 2700 zł (dwa tysiące siedemset złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

SSO Katarzyna Serafin - Tabor SSO Anna Nowak SSO Jarosław Tyrpa

UZASADNIENIE

Powodowie Z. J. (1), W. J., G. J., M. J. pozwem z dnia 2 listopada 2015 r. skierowanym przeciwko pozwanym I. A. (1), J. Ś. (1), wniesli o pozbawienie wykonalności tytułu wykonawczego w postaci zaopatrzonego w klauzulę wykonalności postanowieniem Sądu Rejonowego dla Krakowa - Krowodrzy z dnia 21 października 2014 r. w sprawie sygn. akt I Co 3927/14/K aktu notarialnego sporządzonego przed notariuszem M. O. za numerem Repertorium (...) w dniu 11 października 2013 r. - w zakresie obowiązku opisanego w § 2 ust. 2 tego aktu notarialnego tj. obowiązku opróżnienia i wydania przedmiotu najmu a także w zakresie § 2 pkt V tego aktu tj. obowiązku zapłaty na rzecz wynajmujących, czyli pozwanych, miesięcznych rat czynszu najmu do łącznej kwoty 75 000 zł. Wnieśli także o zwrot kosztów postępowania

według norm przepisanych, w tym o rozstrzygnięcie o kosztach postępowania zabezpieczającego w sprawie I Co 1421/15.

Na uzasadnienie swojego żądania powodowie podali, że łączyła ich z pozwanymi umowa pożyczki oraz umowa przewłaszczenia na zabezpieczenie nieruchomości położonej pod adresem T. 251. W dniu 11.10.2013 r. strony dokonały odnowienia zobowiązań z tytułu pożyczki i poprzez zmianę umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie (akt notarialny rep. A nr (...)), utrzymały istniejące zabezpieczenie spłaty należności. Natomiast w akcie notarialnym Rep. A nr (...) strony ustaliły klauzulę wypowiedzenia w stosunku do zawartej przez strony umowy najmu. Z tego uprawnienia skorzystał jeden z wierzycieli - pozwany J. Ś. (2). Przyczyną i motywem wypowiedzenia były zaległości czynszowe. Działanie to, w ocenie powodów, zmierza do obejścia prawa, a także do obejścia celu zabezpieczenia, ponieważ prowadzić ma do przejęcia przez wierzycieli przedmiotu zabezpieczenia przy egzekucji innej, o wiele niższej wiarygodności niż pożyczka, zabezpieczeniu spłaty której służyła nieruchomość. Co do czynszu najmu powodowie wskazali, iż wierzyciele sami informowali dłużników, iż nie oczekują płacenia czynszu, co w ich ocenie należy traktować jako formę zrzeczenia się roszczenia. Nadto postanowienia przedmiotowego aktu notarialnego, w zakresie obu obowiązków powodów są sprzeczne z prawem i zasadami współżycia społecznego, oraz mają na celu obejście prawa, a zatem są dotknięte kwalifikowaną wadą bezwzględnej nieważności. Możliwość przejęcia nieruchomości poprzez eksmisję w postępowaniu egzekucyjnym prowadzi bowiem do oderwania zabezpieczenia od kwestii pożyczki, co narusza zasadę akcesoryjności, bowiem wierzyciele zyskują możliwość przejęcia nieruchomości na innej podstawie i to nawet wówczas, gdy dłużnicy oferują spłatę pożyczki. Powodowie podkreślali też, że wierzyciele odmówili jakiegokolwiek formy współdziałania, albowiem odmówili przyjęcia zaoferowanej kwoty oraz odmówili podania wysokości należności, która zaspokoiłaby ich pretensje i roszczenia.

W odpowiedzi na pozew J. S. i I. A. (1) wnieśli o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie kosztów procesu solidarnie od powodów na ich rzecz. W uzasadnieniu wskazali, że powodowie bezpodstawnie powołują się na art. 5 k.c., albowiem wiedzieli, że pożyczka nie została im udzielona bez zagwarantowania pozwanym, iż nieruchomość objętą umową przewłaszczenia na zabezpieczenie opuszczą w przypadku niespłacenia pożyczki i zobowiązali się do opróżnienia i wydania nieruchomości, na wypadek niewywiązania się z umowy, co potwierdzają zawarte akty notarialne. Powodowie spłacili z tytułu pożyczki jedynie kwotę 2.000 zł i było to jeszcze przed podpisaniem przez strony przedmiotowego aktu notarialnego. Pozwani podkreślili, że nigdy nie informowali powodów, że nie mają obowiązku płacenia czynszu. Wskazywali, że zabezpieczenie nie było nadmierne, albowiem należy uwzględnić ryzyko pozwanych jako udzielających pożyczki. Zaprzeczyli, aby kiedykolwiek utrudniali powodom spłatę ich zobowiązań. Co do skuteczności wypowiedzenia umowy najmu podnieśli, że Sąd powinien brać pod uwagę stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy, a więc uwzględnić także późniejsze, w stosunku do postanowienia o nadaniu klauzuli wykonalności, wypowiedzenie stosunku najmu przez pozwanych.

Wyrokiem z dnia 28 lipca 2017 r Sąd Rejonowy w Wadowicach pozbawił wykonalności tytuł wykonawczy w postaci zaopatrzonego w klauzulę wykonalności postanowieniem Sądu Rejonowego dla Krakowa - Krowodrzy z dnia 21 października 2014 r. w sprawie sygn. akt 1 Co 3927/14/K (zawartym w pkt 1 tego postanowienia) aktu notarialnego sporządzonego przed notariuszem M. O. za numerem Repertorium (...) w dniu 11 października 2013 r. - w zakresie obowiązku opisanego w § 2 ust. 2 tego aktu notarialnego tj. obowiązku opróżnienia i wydania przedmiotu najmu; w pozostałym zakresie powództwo oddalił; zniósł między stronami koszty postępowania, w tym koszty postępowania w sprawie o udzielenie zabezpieczenia, która toczyła się przed Sądem Rejonowym w Wadowicach I Wydział Cywilny do sygn. akt I Co 1421/15; a nieuiszczonymi kosztami postępowania w postaci opłaty od pozwu obciążył Skarb Państwa.

W uzasadnieniu Sąd Rejonowy wskazał, iż bezspornym w sprawie było, że w dniu 21 grudnia 2012 roku strony zawarły umowę przewłaszczenia na zabezpieczenie, objętą aktem notarialnym sporządzonym przez notariusza w B. K. R. za rep. (...), na mocy której - celem zabezpieczenia spłaty pożyczki udzielonej przez J. Ś. (2) i I. A. (1), Z. J. (1) i W. J. w dniu 21 grudnia 2012 roku w wysokości od I. A. (1) 60.000 zł a od J. Ś. (3) 51.000 zł, na podstawie umowy pożyczki z podpisami notarialnie poświadczonymi - Z. J. (1) i W. J. przenieśli na rzecz I. A. (1) i J. Ś. (2) własność zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości T., gmina B., stanowiącej działkę o nr ewidencyjnym 647/7, dla

której Sąd Rejonowy w Wadowicach Wydział V Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr (...), w udziałach wynoszących odpowiednio dla J. Ś. (3) 51/111 i dla I. A. (1) 60/111.

W umowie pożyczki z 21.12.2012 r. strony ustaliły, że pożyczkobiorcy zwrócą pożyczkodawcom w terminie do dnia 15 marca 2013 roku całą kwotę udzielonej pożyczki powiększoną o kwotę 2.000 zł. Pożyczkobiorcy nie wywiązali się z tej umowy i wobec istniejącej zwłoki strony postanowiły dokonać nowacji postanowień pierwotnej umowy w ten sposób, że w dniu 6 maja 2013 roku ustaliły odsetki karne za niezwrócenie pożyczki w terminie i w kwotach na rzecz I. A. i J. Ś. po 8 000 zł. Nowy termin zwrotu pożyczki został ustalony na 15 lipca 2013 roku. Pożyczkobiorcy uiszcili pożyczkodawcom w dniu 30 kwietnia 2013 roku kwoty po 1000 zł dla każdego z nich, które zgodnie zostały zaliczone na poczet w/w odsetek karnych. Następnie w dniu 1 października 2013 r. powodowie uiszcili pozwanym kwoty po 1000 zł - także zgodnie zaliczone na poczet w/w odsetek karnych.

W dniu 11 października 2013 roku w kancelarii notarialnej notariusza M. O. w K. zostały zawarte dwie umowy w formie aktu notarialnego. Jedna dotyczyła zmiany umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie (Rep. (...)), a druga zawarcia umowy najmu i złożenia przez najemców oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji (Rep. (...)).

Zmiana umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie polegała na wprowadzeniu nowego brzmienia § 7 umowy z dnia 21 grudnia 2012 roku rep. A 4085/2012, o treści „ do dnia 11 października 2013 roku Z. J. (1) i W. J. będą mogli zamieszkiwać nieodpłatnie na nieruchomości wpisanej do księgi wieczystej (...), przy czym będą mieli obowiązek ponoszenia kosztów oraz ciężarów związanych z zamieszkiwaniem na nieruchomości i będą odpowiedzialni za zachowanie przewłaszczonej nieruchomości w należyтым stanie, umożliwiającym zaspokojenie z niej roszczeń pożyczkodawców”.

W akcie notarialnym Rep. A (...) z 11.10.2013 r. J. Ś. (2) i I. A. (1) oddali w najem powodom budynki znajdujące się na przedmiotowej nieruchomości o numerze porządkowym T. 251. Najemcy zobowiązali się solidarnie płacić wynajmującym czynsz najmu w kwocie 2.000 zł miesięcznie. Koszty użytkowania przedmiotu najmu mieli ponosić najemcy. W umowie tej zawarto postanowienie, zgodnie z którym wynajmujący mogą wypowiedzieć najem z dowolnych powodów z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia, jednak nie wcześniej niż w dniu 28 lutego 2014 roku. Termin wypowiedzenia mija z końcem miesiąca następnego po miesiącu, gdy do najemców dotarło oświadczenie o wypowiedzeniu. Oświadczenie o wypowiedzeniu będzie złożone listem poleconym za potwierdzeniem odbioru, a przesyłka będzie doręczona na wskazane w akcie adresy najemców. W § 2 ust.2 tej umowy powodowie oświadczyli, że jako najemcy budynków na przedmiotowej nieruchomości w T., zobowiązują się do opróżnienia i wydania J. Ś. i I. A. wszystkich budynków, których dotyczy najem, po wygaśnięciu lub rozwiązaniu tej umowy najmu, w terminie określonym przez współwłaściciela nieruchomości J. Ś. (1) lub I. A. (1), wskazanym w piśmie z urzędowo poświadczonym podpisem współwłaściciela nieruchomości i zawierającym żądanie opróżnienia przez najemców zajmowanych budynków, z tym że termin ten nie może być krótszy niż 1 miesiąc, od dnia doręczenia żądania najemcy, w przypadku wypowiedzenia umowy przez wynajmujących i 6 miesięcy w przypadku wypowiedzenia umowy przez najemców i co do terminowego wykonania przyjętego na siebie obowiązku opróżnienia i wydania przedmiotu najmu poddają się dobrowolnie wprost egzekucji z tego aktu notarialnego, na podstawie przepisu art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c.

Natomiast w § 2 pkt V umowy z 11.10.2013 r. rep. (...) powodowie oświadczyli, że zdarzenie w postaci opóźnienia w terminie płatności przez nich w całości lub części którejkolwiek z miesięcznych rat czynszu najmu, przekraczające okres 4 dni będzie skutkowało natychmiastową wymagalnością pozostałej do zapłaty sumy tej raty wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w zapłacie oraz pozostałej do zapłaty zaległej kwoty czynszu najmu objętego niniejszą umową wraz z odsetkami za opóźnienie i w zakresie nałożonego na siebie obowiązku powodowie poddali się egzekucji z niniejszego aktu, w trybie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c., co do wynikającego z tej umowy obowiązku zapłaty na rzecz wynajmujących miesięcznych rat czynszu najmu w wysokości 2000 zł każda - do łącznej kwoty 75 000 zł, gdzie zdarzeniem, od którego uzależnione jest wystąpienie opóźnienia w zapłacie przewidzianej tym aktem notarialnym raty (rat) czynszu najmu, stwierdzone w dołączonym do wniosku o nadanie klauzuli wykonalności

oświadczeniu podpisanym przez przynajmniej jednego z wynajmujących - na piśmie z podpisem urzędowo (notarialnie) poświadczonym, które stanowić będzie dowód tego zdarzenia.

W dniu 11 października 2013 roku rozliczono dotychczasowe umowy pożyczki w ten sposób, że wszystkie dotychczasowe zobowiązania pożyczkobiorców wobec pożyczkodawców uznano za nową pożyczkę, której kwota wynosi na rzecz I. A. 78.000 zł, a na rzecz J. Ś. 69.000 zł. Nowy termin spłaty został ustalony na 11 stycznia 2014 roku. Oprocentowanie tej pożyczki ustalono w wysokości jednokrotności wysokości stopy kredytu lombardowego NBP, natomiast po upływie terminu spłaty odsetki karne będą wynosić pięciokrotność kredytu lombardowego NBP, przy czym karne oprocentowanie będzie liczone także od skapitalizowanych odsetek umownych. Poręczycielami tej umowy były dzieci Z. i W. G. J. i M. J.. Pożyczkobiorcy oraz poręczyciele co do obowiązku zwrotu przedmiotu pożyczki wraz z odsetkami poddali się egzekucji na podstawie zmienionej umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie - aktu notarialnego z dnia 11 października 2013 roku (zmiana umowy pożyczki z 11.10.2013 r.). Umowa zmiany umowy pożyczki zawarta została w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi za nr rep. (...).

Postanowieniem z dnia 21 października 2014 roku Sąd Rejonowy dla Krakowa - Krowodrzy w sprawie sygn. akt I Co 3927/14/K nadał klauzulę wykonalności aktowi notarialnemu sporządzonemu przed notariuszem M. O. za numerem Repertorium (...) w dniu 11 października 2013 r. - w zakresie obowiązku opisanego w § 2 ust. 2 tego aktu notarialnego tj. obowiązku opróżnienia i wydania przedmiotu najmu, a także w zakresie obowiązku opisanego w punkcie V aktu notarialnego tj. obowiązku zapłaty na rzecz wynajmujących miesięcznych rat czynszu najmu do łącznej kwoty 75.000 zł przeciwko dłużnikom Z. J. (1), W. J., M. J. i G. J..

Sąd Rejonowy ustalił także, że po zawarciu umowy najmu, najemcy czyli powodowie nie uiszczali umówionego czynszu najmu. Dopiero przed wyznaczonym terminem eksmisji powodowie oferowali kwotę 10.000 zł lub opłat czynszowych za pięć miesięcy, pod warunkiem wstrzymania eksmisji. Pozwani nie wezwali pisemnie powodów do zapłaty zaległości czynszowych przed wystąpieniem z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności, co do obowiązków wskazanych w akcie notarialnym rep. A nr (...).

Pismami z dnia 14.07.2014 roku, z podpisem notarialnie poświadczonym, J. Ś. (2) złożył oświadczenie Z. J. (1) i W. J. o wypowiedzeniu tym osobom oraz G. J. i M. J. umowy najmu z dnia 11 października 2013 roku. W piśmie tym pozwany powołał się na możliwość wypowiedzenia umowy z dowolnych powodów z zachowaniem umówionych terminów wypowiedzenia i przyjął, że wypowiedzenie umowy najmu nastąpi z dniem 30 sierpnia 2014 roku. Pismo to zawierało także określenie zadłużenia z tytułu należności czynszowych za okres od dnia zawarcia umowy najmu do dnia jej wypowiedzenia.

W oparciu o w/w tytuł wykonawczy, wydany przez Sąd Rejonowy dla Krakowa - Krowodrzy w Krakowie z dnia 17.02.2015 r. I Co 3927/14/K, Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Wadowicach A. U. wszczął postępowanie egzekucyjne prowadzone pod sygn. KM 483/15 co do należności czynszowych w kwocie 34.000 zł, a także kolejno co do eksmisji z lokalu. Termin eksmisji został wyznaczony na 27 października 2015 roku. W dniu 10 listopada 2015 roku pełnomocnik pozwanych nadał do wszystkich powodów, w imieniu pozwanych, pismo uprzedzające o zamiarze wypowiedzenia stosunku najmu i wyznaczył powodom termin 1 miesiąca od dnia otrzymania tego pisma do uiszczenia kwot zaległego czynszu najmu, za okres od dnia 12 października 2013 roku do września 2015 roku, wskazując że łącznie należność główna wynosi na koniec września 2015 roku kwotę 45 265 zł i powinna być powiększona o stosowne odsetki ustawowe, wskazując że wyliczenia odsetek dokonał Komornik prowadzący postępowanie egzekucyjne. Kolejno pismami nadanymi w dniu 11 grudnia 2015 roku pełnomocnik pozwanych w ich imieniu złożył powodom/najemcom oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu lokalu (nieruchomości) oznaczonej adresem T. 251, wobec nieuiszczenia należności czynszowych za okres od dnia 12 października 2013 roku do września 2015 roku, miesiąc na przód, na koniec miesiąca kalendarzowego. Do pism zostało dołączone pełnomocnictwo.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o przedłożone dokumenty, których autentyczność i wiarygodność nie budziła wątpliwości Sądu i nie była kwestionowana przez żadną ze stron. Natomiast zeznania powódki i pozwanego w zakresie okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia przedmiotu niniejszej sprawy zasadniczo zostały uznane przez

Sąd za wiarygodne tj. co do braku regulowania należności czynszowych, jak i co do tego że przed pierwszym pisemnym oświadczeniem o wypowiedzeniu umowy najmu pozwani nie uprzedzili powodów na piśmie o zamiarze wypowiedzenia umowy, jak i o istniejącej zaległości w płatności czynszu. Natomiast Sąd nie dał wiary zeznaniom powódki co do zrzeczenia się płatności czynszu przez pozwanych, albowiem okoliczności tej pozwani kategorycznie zaprzeczyli, a powodowie dla jej wykazania nie zaofiarowali żadnego innego dowodu niż swoje zeznania. Powołany bowiem na tę okoliczność dowód z zeznań notariusza M. O. nie mógł być podstawą ustaleń w tym zakresie, albowiem świadek ten zeznał, że szczegółów tej czynności notarialnej nie pamięta, albowiem były to typowe czynności notarialne.

Sąd oddalił wniosek dowodowy o przesłuchanie świadka G. K., albowiem został on zgłoszony na okoliczności nie mające znaczenia dla rozstrzygnięcia przedmiotu postępowania, podobnie jak wnioski dowodowe zawarte w pismach procesowych pełnomocników stron z 22.03.2017 r. oraz 9.05.2017 r., które także Sąd Rejonowy uznał za spóźnione. Sąd ograniczył dowód z przesłuchania stron do przesłuchania powódki i pozwanego wskazując, że dopuścił ten dowód, jako zawnioskowany przez obie strony, na okoliczność zachowania powodów i pozwanych w związku z zawartymi pomiędzy nimi umowami, a zwłaszcza umowy najmu (w świetle twierdzeń powodów, że pozwani zrzekli się należności z tytułu czynszu najmu). Chodziło o naświetlenie kontekstu zawieranych przez strony umów, do czego wystarczyły zeznania powódki i pozwanego.

W motywach rozstrzygnięcia Sąd Rejonowy wskazał, że powództwo zasługiwało na uwzględnienie jedynie w części. Wyjaśnił, że w doktrynie i orzecznictwie przyjmuje się, że w ramach powództwa przeciwegzekucyjnego opartego o podstawy zawarte art. 840 § 1 pkt. 1 k.p.c. możliwe jest badanie ważności czynności prawnej, z której wynikać miało zobowiązanie do spełnienia świadczenia objętego tytułem wykonawczym. W tym kontekście wskazał, że wypowiedzenie łączącej strony umowy najmu zostało dokonane z naruszeniem przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 150). Oświadczenie o wypowiedzeniu nie określa bowiem przyczyny wypowiedzenia, co samo w sobie narusza art. 11 ust. 1 w/w ustawy. Przyjmując bowiem, że w oparciu o zawarte w nim stwierdzenia o istniejącym zadłużeniu z tytułu czynszu, że taką właśnie przyczyną wypowiedzenia kierowali się pozwani, to w świetle twierdzeń powodów i przedłożonych dokumentów nie zostało ono poprzedzone pisemnym powiadomieniem najemców o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczeniem dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności. To zaś stanowi naruszenie art. 11 ust. 2 pkt 2 w/w ustawy i powoduje nieskuteczność dokonanego wypowiedzenia, a zatem upadkiem podstawy nadania aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności w zakresie obowiązku opróżnienia i wydania lokalu. Argumentacja zaś pozwanych, że późniejsze prawidłowe wypowiedzenie umowy najmu powinno zostać uznane przez Sąd za wystarczające do utrzymania w mocy klauzuli wykonalności aktu notarialnego nie była trafna. Sąd nadając klauzulę wykonalności w świetle art. 786 § 1 k.p.c. bada czy zaistniało zdarzenie, od którego strony umowy lub poddający się egzekucji uzależniły nadanie klauzuli wykonalności. Powództwo przeciwegzekucyjne daje możliwość powtórnego zbadania czy zaszło zdarzenie, na którym oparto wydanie klauzuli wykonalności. Zatem wbrew twierdzeniom pozwanych prawnie irrelevantne jest zaistnienie tego zdarzenia po tej dacie. Przepis ten należy więc uznać za szczególnie w stosunku do art. 316 k.p.c. stanowiącego ogólną zasadę, iż sąd wydaje wyrok, biorąc za podstawę stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy.

Natomiast co do drugiego obowiązku - obowiązku zapłaty czynszu, co do którego powodowie także oświadczyli w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji Sąd nie znalazł podstaw, aby tytuł wykonawczy w tym zakresie pozbawić wykonalności, albowiem przeprowadzone w sprawie postępowanie dowodowe nie pozwoliło na ustalenie, iż pozwani zrzekli się w tym zakresie swych roszczeń, jak wywodzili to powodowie w podstawie faktycznej powództwa. Przesłuchany w sprawie notariusz nie pamiętał okoliczności zawarcia przedmiotowych dla niniejszego postępowania aktów notarialnych w jego kancelarii. Powodowie oprócz swoich zeznań nie zaofiarowali w tym zakresie żadnych innych dowodów. Argumentacja powodów w tym zakresie, także w świetle zasad doświadczenia życiowego, nie mogła zostać uznana za przekonującą, albowiem strony nie zawarłyby umowę najmu, gdyby pozwani nie oczekiwali płacenia czynszu najmu. Należało w ocenie Sądu Rejonowego mieć także na uwadze, że powodowie wyzbyli się prawa własności na podstawie zawarcia umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie. Nadto do zawarcia umowy najmu doszło nie od razu po przewłaszczeniu nieruchomości, ale dopiero po zmianie umowy pożyczki. Natomiast do zmiany

umowy pożyczki doszło wskutek niedochowania pierwotnych terminów spłaty pożyczki przez powodów. Czynsz najmu ustalony na kwotę 2000 zł także nie odbiegał rażąco od stawek czynszów uzyskiwanych za wynajem domów na wolnym rynku. Wprawdzie powodowie podkreślali niewspółmierność należności z tytułu czynszu do wartości nieruchomości szacowanej przez nich na kwotę 400 tysięcy złotych, ale nie zgłaszali zarzutu, że ustalenie czynszu na tym poziomie było znacząco wygórowane, a więc sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

Odnosząc się do tych argumentów powodów, w których wskazywali na nadzabezpieczenie i naruszenie zasady akcesoryjności, Sąd Rejonowy wskazał, że kwestia nadzabezpieczenia byłaby aktualna, gdyby przedmiotem procesu była umowa przewłaszczenia na zabezpieczenie, tymczasem powodowie wprost takiej argumentacji nie podnosili ani nie wnioskowali nawet o włączenie tej umowy w poczet materiału dowodowego. Nadto badanie tej kwestii, w sytuacji gdy obowiązek świadczenia będący przedmiotem niniejszego postępowania nie wynikał z zawartych przez strony umów pożyczek, ani tym bardziej nie wynikał z umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie, nie było dopuszczalne w ramach niniejszego postępowania. Na marginesie jedynie Sąd Rejonowy wskazał, że wartość wierzytelności podlegającej zabezpieczeniu w stosunku do wartości przewłaszczanego 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.

Podobnie argumentacja powodów o braku współdziałania w zakresie spełnienia świadczenia przez pozwanych odnosiła się do spłaty umowy pożyczki nie zaś do czynszu najmu, albowiem powodowie sami wskazywali, że należności czynszowych nie uiszczali i nawet nie mieli zamiaru ich uiszczać, wyjąwszy sytuację przed samą eksmisją.

O kosztach postępowania Sąd Rejonowy orzekł na mocy art. 100 zd. 1 k.p.c. znosząc je wzajemnie pomiędzy stronami wskazując, że żądanie pozwu zostało częściowo uwzględnione, a koszty stron były podobne, albowiem oprócz opłaty od wniosku o zabezpieczenie, powodowie zostali zwolnieni od pozostałych kosztów sądowych, a koszty stron w istocie sprowadzały się do wynagrodzeń pełnomocników.

Apelację od powyższego wyroku wnieśli powodowie Z. J. (2), W. J., G. J. i M. J. i zaskarżając go w części tj. w zakresie w jakim powództwo zostało oddalone -w przedmiocie odmowy pozbawienia tytułu wykonawczego wykonalności w części obejmującej obowiązek zapłaty należności czynszowych -wnieśli o zmianę wyroku w zaskarżonej części poprzez uwzględnienie powództwa także co do żądania pozbawienia wykonalności tytułu wykonawczego, a to aktu notarialnego z dnia 11 października 2013 r. Rep. (...), który został zaopatrzony w klauzulę wykonalności- w zakresie obowiązku zapłaty czynszu najmu; zwrotu kosztów postępowania wg norm przepisanych, ewentualnie uchylecia wyroku w zaskarżonej części i przekazania sprawy w tej części do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji wraz z pozostawieniem temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania odwoławczego.

Wyrokowi w zaskarżonej części powodowie zarzucili naruszenie przepisów postępowania, które mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy, tj. art. 233§1 k. p. c. w zw. z art. 258 k. p. c. w zw. z art. 299 k. p. c. poprzez brak gruntownego wyjaśnienia wszystkich okoliczności sprawy wyrażające się w braku przeprowadzenia wszystkich zgłoszonych przez powodów, a wymaganych do przeprowadzenia w sprawie dowodów, takich w szczególności jak: przesłuchanie świadka G. K. oraz przesłuchanie wszystkich osób składających się na strony postępowania; art. 233§1 k. p. c. poprzez brak wzięcia pod uwagę i należytego ocenięcia wszystkich istotnych okoliczności sprawy, co przełożyło się na błędną ocenę przeprowadzonych w sprawie dowodów (w szczególności zeznań świadka notariusza p. M. O.), a co za tym idzie - błędne przyjęcie, iż nie jest prawdopodobne w świetle zasad doświadczenia życiowego, by strony zawierając umowę najmu faktycznie rezygnowały z należności czynszowych; art. 233§1 k. p. c. w zw. z art. 207§6 k. p. c. polegające na oddaleniu wniosków dowodowych powodów z dokumentów załączonych do pisma przygotowawczego z dnia 9 maja 2017 r., co przełożyło się na brak dostatecznego wyświetlenia tak istotnych okoliczności jak sposób działania i intencje pozwanych względem powodów, które to okoliczności są kluczowe i pomocne przy ocenie dowodów w zakresie ustalenia, czy istniał obowiązek powodów do zapłaty należności czynszowych.

W uzasadnieniu apelacji skarżący podnieśli, iż ustalenia pomiędzy stronami co do zwolnienia powodów z obowiązku płacenia czynszu najmu wynikał z ustnych uzgodnień stron, na okoliczność których to twierdzeń powodowie

zaoferowali dowody osobowe: zeznania świadka - notariusza. M. O. oraz przesłuchanie stron. Sąd I Instancji ograniczył przesłuchanie stron do jednej osoby spośród powodów i jednej spośród pozwanych - mimo, że wszyscy będący stronami uczestniczyli w spornej czynności notarialnej i dopiero zeznania wszystkich stron pozwoliłyby na ustalenia wszystkich szczegółów w tym związanych i kontekstu w jakim doszło do tej czynności. Z kolei przesłuchanie świadka G. K. oraz dokumenty przy piśmie powodów z dnia 9 maja 2017 r. miały służyć ukazaniu postawy pozwanych względem powodów i wykazaniu nieuczciwych ich zamiarów, polegających na łatwiejszym i szybszym przejściu nieruchomości, z pominięciem kwestii związanych z procedurą przejścia przedmiotu zabezpieczenia. Wyświetlenie i wysunięcie na pierwszy plan tego właśnie kontekstu pozwala przyjąć twierdzenia powodów w zakresie przyzwolenia pozwanych na brak płatności czynszu za spójne, logiczne i zrozumiałe z punktu widzenia taktyki działania pozwanych. Rezygnując z czynszu i nie formalizując tych zapisów, pozwani stworzyli sobie doskonałą okazję nie tylko do łatwiejszego dochodzenia należności czynszowych poprzez egzekucję na podstawie aktu notarialnego, ale także liczyli na prostszą i pomijającą wymogi ustawowe eksmisję powodów z ich domu rodzinnego. Powodowie zaś - co również było zrozumiałe w ich sytuacji - chcieli mieć umownie zagwarantowany tytuł do zamieszkiwania na nieruchomości niebędącej jego własnością. Z takiego punktu widzenia, nieformalne ustalenia stron są nie tylko prawdopodobne, ale i zrozumiałe, jednakże Sąd I Instancji ograniczając podstawę dowodową - nie wyjaśnił tych kwestii, do czego był zobowiązany. Odnośnie zaś oceny zeznań świadka notariusza M. O., skarżący podnieśli, że została ona dokonana wybiórczo i bez uwzględnienia kontekstu, o którym była mowa wyżej. Jakkolwiek notariusz nie pamiętał szczegółów czynności, to zapamiętał określony aspekt związany z emocjami i relacjami stron - utkwilo mu w pamięci, że „strony rozstały się w zgodzie”. Skarżący podnieśli, że tak rozstają się tylko strony, które osiągają swój cel poprzez określoną czynność - trudno przypuszczać, by powodowie przyjmowali na siebie dodatkowe zobowiązanie, będąc w bardzo trudnej sytuacji materialnej i życiowej oraz borykając się ze splatą zobowiązania z tytułu pożyczki.

W odpowiedzi na apelację pozwani wnieśli o oddalenie apelacji powodów oraz zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje :

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Rozpoznając apelację Sąd Okręgowy oparł się na stanie faktycznym przyjętym przez Sąd pierwszej instancji, przyjmując go za własny, albowiem poczynione w sprawie ustalenia faktyczne mają swe źródło w dowodach, które ocenione zostały zgodnie ze wszelkimi wskazaniem z art. 233 § 1 k.p.c. W oparciu o prawidłowe ustalenia faktyczne, Sąd Rejonowy dokonał także właściwej oceny prawnej zgłoszonego w pozwie roszczenia, w którym powodowie domagali się pozbawienia wykonalności wskazanego w pozwie tytułu wykonawczego. Stąd zarówno poczynione przez Sąd Rejonowy ustalenia faktyczne jak i ich ocenę prawną Sąd Okręgowy przyjął za własne.

W podniesionych w apelacji zarzutach odnoszących się w całości do naruszenia prawa procesowego skarżący wskazywali głównie na naruszenie przepisu art. 233 § 1 k.p.c. , upatrując naruszenia powyższej normy prawnej w braku przeprowadzenia przez Sąd Rejonowy wszystkich zgłoszonych przez powodów dowodów w sprawie, a przez to braku wyjaśnienia wszystkich istotnych z punktu widzenia zgłoszonego roszczenia, okoliczności sprawy. Zarzuty te w ocenie Sądu Okręgowego nie zasługiwały na uwzględnienie. Szczegółowa analiza tych zarzutów poprzedzona musi być wyjaśnieniem, iż zasada swobodnej oceny dowodów określona powyższym przepisem wyraża się w ocenie według własnego przekonania Sądu, opartego na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego. Z powołanej normy prawnej wynika zatem po pierwsze, że wszechstronne rozważenie zebranego materiału może odnosić się wyłącznie do dowodów przeprowadzonych przez sąd, nie zaś pominiętych, po drugie zaś , że skuteczne podniesienie tego zarzutu wymaga przeprowadzenia wywodu jurydycznego wykazującego, że dokonana ocena dowodów nie ma przymiotu wszechstronności lub została przeprowadzona z naruszeniem zasad logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego. Skarżący winni zatem wskazać konkretne wadliwie ocenione dowody i wykazać wyżej przywołane uchybienia. Wywodu takiego powodowie nie przeprowadzili w apelacji, stąd zarzut naruszenia powołanej normy prawnej, uznać należało za chybiony. Uchybienia w powyższym zakresie apelujący upatrywali bowiem w pominięciu przez Sąd Rejonowy wskazanych w apelacji i zgłoszonych przez nich w toku

postępowania przed Sądem I instancji dowodów, które w ich ocenie zmierzać miały do wyjaśnienia faktów istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy. Zarzuty apelacji winny zatem w tym zakresie nie tyle odnosić się do naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., co opierać się na wykazaniu przez skarżących, iż doszło do naruszenia przez Sąd Rejonowy przepisu art. 299 k.p.c. w odniesieniu do niezasadnie w ocenie skarżących ograniczonego przez Sąd Rejonowy dowodu z przesłuchania stron jedynie do zeznań powódki Z. J. (1) oraz pozwanego J. Ś. (2), oraz art. 217 k.p.c. w odniesieniu do pozostałych dowodów wskazanych w apelacji. Wprawdzie w zarzutach apelacji jedynie przepis art. 299 k.p.c. został w sposób wyraźny przez skarżących powołany, niemniej jednak w treści tych zarzutów skarżący wskazywali także na niezasadne pominięcie przez Sąd Rejonowy także zgłoszonego w pozwie dowodu z zeznań świadka G. K. oraz dowodów z dokumentów złożonych wraz z pismem z dnia 9 maja 2017 r. , wskazując, iż pominięcie tych dowodów prowadziło do braku wyjaśnienia przez Sąd Rejonowy wszystkich okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy. Zarzuty te w ocenie Sądu Okręgowego nie zasługiwały na uwzględnienie. W świetle art. 227 k.p.c. przedmiotem dowodu w sprawie mogą być jedynie fakty mające istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia, tymczasem w zgłoszony w pozwie dowód z zeznań świadka G. K., zgodnie z określoną tezą dowodową, zgłoszony został na okoliczność „zachowania pozwanych oraz celu wypowiedzenia skierowanego do pozwanych oraz innych kwestii z tym związanych”. Tak sformułowana przez profesjonalnego pełnomocnika powodów teza dowodowa po pierwsze ma charakter ogólny i nie pozwala na ustalenie jakie w istocie fakty miałyby podlegać ustaleniu w oparciu o powyższy dowód, po drugie zaś nie odnosi się w żaden sposób do tej części zaskarżonego wyroku, w którym Sąd Rejonowy za niezasadne uznał żądanie pozwu pozbawienia wykonalności tytułu wykonawczego w postaci aktu notarialnego sporządzonego przed notariuszem M. O. za numerem Repertorium (...) w dniu 11 października 2013 r. -w zakresie obowiązku opisanego w § 2 pkt V tego aktu tj. obowiązku powodów zapłaty na rzecz wynajmujących, czyli pozwanych, miesięcznych rat czynszu najmu do łącznej kwoty 75 000 zł. W zakresie zatem tej części wyroku, do którego odnosiła się apelacja powodów dowód ten przy tak sformułowanej tezie był nieprzydatny do rozstrzygnięcia sprawy, a skarżący w apelacji nie podjęli nawet próby wyjaśnienia jakie w istocie fakty podlegać miały ustaleniu w oparciu o zeznania świadka G. K..

Co do zaś dowodów z dokumentów dołączonych do pisma procesowego powodów z dnia 9 maja 2017 r. Sąd Okręgowy w pełni podzielił stanowisko Sądu Rejonowego, iż dowody te w świetle art. 207 § 6 k.p.c. uznać należało za spóźnione. Dowody te nie zostały bowiem zgłoszone ani w pozwie ani też w piśmie procesowym powodów z dnia 4 listopada 2016 r. stanowiącym replikę na odpowiedź na pozew, choć powodowie w toku całego procesu reprezentowani byli przez profesjonalnego pełnomocnika. Przepis art. 207 § 6 k.p.c. nakazuje zaś sądowi pominąć zgłoszone przez stronę spóźnione twierdzenia i dowody, chyba że strona uprawdopodobni, że nie zgłosiła ich w pozwie, odpowiedzi na pozew lub dalszym piśmie przygotowawczym bez swojej winy lub że uwzględnienie spóźnionych twierdzeń i dowodów nie spowoduje zwłoki w rozpoznaniu sprawy albo że występują inne wyjątkowe okoliczności. Powodowie nie wykazali, aby którakolwiek z tych okoliczności miała miejsce w niniejszej sprawie. Nienależnie od powyższego analiza treści tych dokumentów nie pozwala na przyjęcie, iż pozwani w złej wierze dążyli nie do odzyskania udzielonej powodom pożyczki lecz do przejścia przewłaszczonej na zabezpieczenie nieruchomości powodów, co zgodnie z treścią pisma procesowego z dnia 9 maja 2017 r. powodowie zamierzali wykazać za pomocą załączonych do niego dowodów. Dokumenty te dotyczą w istocie okoliczności niespornych pomiędzy stronami i irrelevantnych z punktu widzenia przedmiotu postępowania. Odnoszą się bowiem po pierwsze do promesy, jaka miała zostać udzielona na rzecz powodów co do przyznania na ich rzecz przez spółkę (...) sp. z o.o. w K. kredytu gotówkowego na pokrycie zobowiązań powodów jakie posiadali względem pozwanych oraz prowadzonej w tym zakresie przez pośredniaka finansowego korespondencji mailowej z pozwanym J. Ś. (2). Wbrew twierdzeniom powodów w treści tej korespondencji pozwany w sposób wyraźny deklarował, że oczekiwana przez niego spłata zobowiązania pożyczki skutkowa będzie zwrotnym przeniesieniem własności przewłaszczonej na zabezpieczenie nieruchomości na rzecz powodów, a wniosku przeciwnego nie może uzasadniać okoliczność, iż pozwany nie był w stanie w treści tej korespondencji wskazać zadłużenia powodów, skoro obie strony dysponowały w tym zakresie stosownymi dokumentami, w oparciu o które wskazanie wysokości tego zobowiązania było możliwe. Stosowaną zatem informację w tym zakresie pośrednikowi finansowemu mogli także przekazać powodowie jako osoby bezpośrednio zainteresowane uzyskaniem kredytu na poczet spłaty zobowiązania jakie posiadali i posiadają względem pozwanych. Pozostałe zaś dokumenty dotyczą oferowanego powodom przez Gminę B. lokalu tymczasowego, co zważywszy, iż uchylona została wykonalność tytułu wykonawczego w zakresie objętego nim obowiązku opróżnienia i wydania nieruchomości objętej umową przewłaszczenia na zabezpieczenie

oraz stanowiącej przedmiot zawartej przez strony umowy najmu, słusznym czyni stanowisko Sądu Rejonowego, iż dowody z tych dokumentów pozbawione były znaczenia dla rozstrzygnięcia. Z treści tych dowodów nie sposób także wyprowadzić wniosków, na które wskazywali powodowie w piśmie z dnia 9 maja 2017 r. , albowiem nie wskazywały one na podjęte w złej wierze bądź podstępne działania pozwanych mające prowadzić do pozbawienia ich możliwości zwrotnego przeniesienia przewłaszczonej przez nich na zabezpieczenie nieruchomości, lecz świadczyły w istocie o nierzetelnym postępowaniu samych powodów jako dłużników.

Chybiony był także podniesiony w apelacji zarzut naruszenia art. 299 k.p.c. poprzez ograniczenie dowodu z przesłuchania stron jedynie do zeznań powódki Z. J. (1) oraz pozwanego J. Ś. (2) z pominięciem zeznań pozostałych powodów i pozwanej I. A. (3). Z samego charakteru tego dowodu wynika, iż jest to dowód fakultatywny i subsydiarny albowiem przeprowadzany jest w sytuacji gdy po wyczerpaniu środków dowodowych lub w ich braku pozostały niewyjaśnione fakty istotne dla rozstrzygnięcia sprawy. Z uzasadnienia zaskarżonego postanowienia wynika, iż Sąd Rejonowy ograniczył we wskazanym wyżej zakresie dowód z przesłuchania stron uznając, że zgromadzony w sprawie materiał dowodowy był wystarczający do jej rozstrzygnięcia, z czym należy się w pełni zgodzić. Jak wskazano wyżej dowód ten miał charakter subsydiarny, a zatem Sąd Rejonowy uzupełniał jedynie o zeznania wskazanych wyżej stron zgromadzony dotychczas materiał dowodowy. Nadto jak słuszenie wskazał Sąd Rejonowy w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku , dowód ten został zawnioskowany przez obie strony i został dopuszczony przez Sąd na okoliczność zachowania powodów i pozwanych w związku z zawartymi pomiędzy nimi umowami, a zwłaszcza umowy najmu, w szczególności w celu zweryfikowania twierdzeń powodów, że pozwani zrzekli się należności z tytułu czynszu najmu ustalonego w zawartej przez strony umowie najmu w formie aktu notarialnego Rep. A (...). Powodowie w toku procesu nie przeczyli, że należności czynszowych nie uiszczali wyjąwszy sytuację przed samą eksmisją, kiedy zaoferowali z tego tytułu pozwanym czynsz najmu za okres pięciu miesięcy. Okoliczności te znalazły potwierdzenie w zeznaniach powódki Z. J. (1) oraz pozwanego J. Ś. (2). W treści złożonych zeznań strony zgodnie z prezentowanym w sprawie stanowiskiem procesowym pozostały także przy swoich twierdzeniach co do ciężącego na powodach obowiązku uiszczania czynszu najmu wynikającego z zawartej przez strony umowy najmu co do nieruchomości objętej przewłaszczeniem na zabezpieczenie. Wobec powyższego słuszenie Sąd Rejonowy wskazał na brak celowości kontynuowania dowodu z zeznań pozostałych stron procesu, istotniejsze znaczenie przypisując w tym zakresie samej treści zawartej przez strony umowy najmu w formie aktu notarialnego Rep. A (...), oraz przesłuchaniu w charakterze świadka notariusza M. O., który sporządził ten akt notarialny. W świetle tych dowodów za słuszną uznać należało konstatację Sądu Rejonowego, iż powodowie nie wykazali podnoszonych przez siebie twierdzeń, iż zostali zwolnieni przez pozwanych z obowiązku uiszczania należności czynszowych wynikających z aktu notarialnego Rep. A (...). Słuchany w charakterze świadka sporządzający tą czynność M. O. nie potwierdził, aby pozwani już przy zawarciu tej czynności w sposób nieformalny zwolnili powodów z obowiązku uiszczania czynszu najmu wynikającego z zawartej przez strony umowy, co przy uwzględnieniu treści tej umowy, czyni podnoszone w tym przedmiocie twierdzenia powodów nie tylko niewiarygodnymi, ale w istocie sprzecznymi z zasadami logiki i doświadczenia życiowego, a także celem w jakim zawarta została przez strony umowa najmu objęta aktem notarialnym Rep. A (...). W celu zapewnienia powodom tytułu prawnego do dalszego zamieszkiwania w nieruchomości objętej przewłaszczeniem na zabezpieczenie wystarczające byłoby w takiej sytuacji zawarcie umowy użyczenia. Skoro jednak zawartą przez strony umową była umowa najmu, to oczywistą jej konsekwencją był wynikający z samej treści tej umowy obowiązek zapłaty przez powodów ustalonego przez strony czynszu najmu. Wbrew zarzutom skarżących zawartym w apelacji nie sposób także przyjąć, iż o zwolnieniu powodów z obowiązku uiszczania czynszu najmu świadczyć mogłoby ogólne zadowolenie powodów oraz „samo rozstanie się w zgodzie” po dokonaniu przez strony czynności objętych aktami notarialnymi z 2013 r., w tym aktem notarialnym Rep. A (...), na które wskazywał w swych zeznaniach świadek M. O.. Z całą pewnością nie jest to okoliczność, która mogłaby stanowić podstawę jakichkolwiek wniosków oraz ustaleń faktycznych w tym przedmiocie, skoro brak było nie tylko bezpośredniego dowodu, z którego wynikałoby, że pozwani zostali faktycznie zwolnieni przez powodów z obowiązku zapłaty czynszu najmu, ale także dowodów, które na podstawie domniemań faktycznych prowadziłyby do takiego wniosku. Na sformułowanie takich domniemań nie pozwalało przede wszystkim zawarcie przez strony samej umowy najmu, w której został określony także czynsz najmu. Nielogicznym byłoby bowiem z jednej strony zawarcie takiej umowy, oraz jednoczesne zwolnienie powodów w sposób nieformalny z obowiązku uiszczania z tego tytułu czynszu. Za pozbawioną logiki uznać należało także dalszą

argumentację w tym zakresie powodów, którzy wywodzili, iż pozwani celowo zwolnili ich z obowiązku uiszczenia należności z tytułu czynszu najmu i następnie nie wzywali ich do uiszczenia z tego tytułu należności przez okres kolejnego roku, aby doprowadzić do szybszego eksmisowania powodów z zajmowanej przez nich nieruchomości, która objęta została zawartą przez strony umową przewłaszczenia na zabezpieczenie. Poprzez zawarcie umowy najmu tej nieruchomości w istocie bowiem pozwani znaleźli się w trudniejszej sytuacji jak chodzi o możliwość eksmisji powodów z przedmiotowej nieruchomości niż gdyby taka umowa nie została zawarta, a powodowie nie dysponowali żadnym tytułem prawnym do dalszego zajmowania tej nieruchomości. Zawarcie w takiej sytuacji przez pozwanych umowy najmu, przyjmując, że celem pozwanych była szybka eksmisja powodów z przedmiotowego lokalu, jawić się musi jako zupełnie nie logiczna, zważywszy, iż pozwanym przysługiwał już tytułu prawny do przedmiotowej nieruchomości, a zatem mogli podjąć działania zmierzające do eksmisji powodów z nieruchomości objętej zawartą przez strony umową przewłaszczenia na zabezpieczenie. Nie można także wykluczyć, iż ogólne zadowolenie powodów oraz „samo rozstanie się w zgodzie” po dokonaniu przez strony czynności objętych aktami notarialnymi z 2013 r. wynikało z faktu, że na skutek zmiany umowy przewłaszczenia powodowie zostali zwolnieni z obowiązku uiszczenia należności z tytułu zajmowania przedmiotowej nieruchomości do chwili zawarcia przez strony umowy najmu aktem notarialnym Rep. A (...) z 11.10.2013 r., mimo że jak wskazano już wyżej stała się ona własnością pozwanych już z chwilą zawarcia przez strony umowy przewłaszczenia tej nieruchomości na zabezpieczenie udzielonej powodom przez pozwanych pożyczki. Wreszcie zadowolenie to wynikać mogło także z odroczenia terminu zwrotu tej pożyczki przez powodów na rzecz pozwanych, albowiem z samych twierdzeń powodów wynika, iż nie posiadali wówczas środków na spłatę należności wynikających z zawartych umów pożyczek. Stąd podnoszone w tym przedmiocie zarzuty nie uzasadniały wniosku, iż poczynione w sprawie przez Sąd Rejonowy ustalenia faktyczne nie były wynikiem wszechstronnego rozważenia zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego. Za chybiony uznać należało zatem podniesione w apelacji zarzuty naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. Konsekwencją zaś właściwie ustalonego w sprawie stanu faktycznego, było dokonanie właściwej oceny prawnej zgłoszonego w pozwie roszczenia także w zakresie objętym niniejszą apelacją.

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy oddalił apelację na mocy art. 385 k.p.c. O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na mocy art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., a na koszty te złożyło się wynagrodzenie reprezentującego pozwanych pełnomocnika procesowego w osobie adwokata w wysokości 2700 zł, ustalone na podstawie § 2 pkt 6 i § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie.

SSO Jarosław Tyrpa SSO Anna Nowak SSO Katarzyna Serafin-Tabor