

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 28 kwietnia 2015 roku wydanym w sprawie o sygn.akt III C 232/13 z powództwa Fabryki (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w Ł. przeciwko M. W. (1) i G. Z., Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi uzgodnił treść działu IV księgi wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi dla nieruchomości położonej przy ul.(...), składającej się z działki gruntu nr (...), poprzez dokonanie wpisu dotyczącego wykreślenia hipoteki umownej w wysokości 400 000 złotych, ustanowionej w celu zabezpieczenia spłaty pożyczki wraz z oprocentowaniem ustawowym, wynikającej z umowy z dnia 1 sierpnia 2005 roku, zmienionej aneksem z dnia 17 lipca 2012 roku na rzecz wierzyciela hipotecznego G. Z.. Rozstrzygnięcie co do kosztów postępowania pozostawiono referendarzowi sądowemu przy przyjęciu zasady odpowiedzialności za wynik procesu.

Powyższe orzeczenie zaskarżył apelacją pozwany M. W. (1) zarzucając Sądowi pierwszej instancji :

I naruszenie przepisów prawa procesowego:

1) **art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 328 § 1 k.p.c.** poprzez rażące przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów, co doprowadziło do dokonania ustaleń faktycznych sprzecznych z zebraniem w sprawie materiałem dowodowym w związku z :

a) bezpodstawnym przyjęciem, że żaden dokument nie potwierdza faktu przekazania przez G. Z. kwoty 300.000,00 zł w sytuacji, gdy dokumentem potwierdzającym fakt przekazania ww. kwoty jest m.in. dokument pożyczki z dnia 01 sierpnia 2005 r., czy też pominięte przez Sąd I instancji przy dokonywaniu ustaleń faktycznych bankowe potwierdzenia zwrotu kwoty 66.000,00 zł tytułem udzielonej pozwanemu ad. 1 przez pozwanego ad. 2 pożyczki,

b) bezpodstawnym przyjęciem, że pozwany G. Z. nie mógł w 2005 roku dysponować kwotą 300.000,00 zł w sytuacji, gdy z zaświadczenia o zarobkach pozwanego G. Z. za okres jedynie 4 lat wynikało, że jego dochody z lat 2000-2004 wynosiły łącznie 297.971,25 zł, a żaden z dowodów zgłoszonych i przeprowadzonych na wniosek strony powodowej nie potwierdził, że pozwany G. Z., obecnie sześćdziesięciokilkuletni emerytowany lekarz - specjalista z zakresu ultrasonografii, nie mógł w 2005 r., mając już w tej dacie za sobą kilkadziesiąt lat pracy zawodowej, dysponować ww. kwotą,

c) bezpodstawnym przyjęciem, że pozwany M. W. (1) nie miał potrzeby zawierania w dniu 1 sierpnia 2005 r. umowy pożyczki w sytuacji, gdy pozwany M. W. (1) — co potwierdził w swoich zeznaniach - pozostawał w przekonaniu, że odstąpienie od zakupu nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) spowoduje utratę uiszczonego przez niego na ten cel zadatku (bezsportny dowód w aktach sprawy) , a ponadto - co zostało udokumentowane rachunkiem i potwierdzone w zeznaniach pozwanego M. W. (1) - poniósł on nakłady na posadowienie na terenie nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) domku rekreacyjnego, a w dacie 1 sierpnia 2005 r. pozostawał już od 3 lat osobą bezrobotną, jak i rzeczywista — wobec oceny Urzędu Skarbowego — wartość nieruchomości oszacowana na dzień umowy sprzedaży na kwotę 171.600 zł,

d) bezpodstawnym przyjęciem, że M. W. (1) w ogóle nie udowodnił, ani faktu ani zakresu rzekomego remontu nieruchomości uznając ww. twierdzenie strony pozwanej za taktykę procesową w sytuacji, gdy strona pozwana złożyła do akt sprawy dokument potwierdzający, że na nieruchomości miał miejsce pożar głównego budynku wyłączający go z użytkowania - z której to okoliczności - przy zastosowaniu art. 231 k.p.c. należało wysnuć wnioski, że prace remontowe na nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) wobec jej aktualnego zamieszkiwania musiały być przeprowadzone, co zaś dla pozwanego ad. 1 musiało wiązać się z wydatkami, w tym — za czym przemawiają zasady współżycia społecznego - znacznymi,

e) bezpodstawnym przyjęciem, że za pozomością umowy pożyczki przemawia ścisła korelacja pomiędzy ujawnieniem umowy pożyczki w związku z związkiem z zawarciem umowy hipoteki, a wydaniem wyroku zobowiązującego M. W. (1)

do zwrotu powodowi kwoty 219.218,87 zł, w sytuacji, gdy powyższe samo przez się w żadnej mierze nie może być uznane za okoliczność w jakimkolwiek stopniu potwierdzającą pozomość przedmiotowej umowy pożyczki, zwłaszcza, że wyrok zobowiązujący M. W. (1) do zwrotu powodowi kwoty 219.218,87 zł zapadł po ustanowieniu hipoteki na rzecz pozwanego G. Z.,

f) bezpodstawnym przyjęciem, że zaniechanie zwrotu pożyczki przez pozwanego M. W. (1) ze środków otrzymanych od powoda w jakimkolwiek stopniu potwierdza czy też może potwierdzać zarzut strony powodowej nieistnienia umowy pożyczki,

g) pominięciem kolejnych relacji pozwanego M. W. (1) i pozwanego G. Z., przy ocenie znaczenia okoliczności faktycznych jak: niedochodzenie przez G. Z. zwrotu przekazanej sumy pożyczki przez okres 7 lat czy hipotecznego zabezpieczenia spłaty umowy pożyczki dopiero po upływie kilku lat od jej udzielenia,

h) pominięciem następujących dowodów:

- rachunku obrazującego nakłady poniesione na postawienie na terenie rzeczzonej nieruchomości domku o charakterze rekreacyjnym dowodzącego, iż pozwany M. W. (1) miał powód zakupu nieruchomości, by go nie utracić,

- dokumentu z Urzędu Skarbowego obrazującego rzeczywistą wartość rzeczzonej nieruchomości, która miała być zakupiona przez pozwanego M. W. (1) i wyliczającego tzw. domiar podatkowy w relacji do 5-cio krotnie zaniżonej ceny z aktu notarialnego sprzedaży tej nieruchomości,

- bankowych potwierdzeń częściowej spłaty pożyczki na łączną kwotę 66.000 zł,

- umowy darowizny kwoty 20.000 zł zawartej pomiędzy pozwanym M. W. (1), a jego matką z poleceniem spłaty części pożyczki na rzecz pozwanego G. Z.,

- dokumentu: deklaracji SD-2 dokumentującego darowiznę kwoty 20.000 zł udzieloną pozwanemu M. W. (1) przez jego matkę K. W. na poczet spłaty pożyczki,

- dowodu z opinii biegłego sądowego mgr K. P. w zakresie, w jakim z opinii tej wynika, że umowa pożyczki nie została sporządzona w okresie późniejszym niż na dwa lata przed badaniem jej wieku tj., że musiała zostać sporządzona wcześniej niż, czyli mogła być sporządzona w dniu 01 sierpnia 2005 roku, co z kolei podważa zasadność zarzutów strony powodowej,

2) **art. 235 § 1 zd. 1 k.p.c.** poprzez dokonanie ustaleń faktycznych w oparciu o niekompletny materiał dowodowy zgromadzony w innym postępowaniu, (ponadto gromadzony w innym celu, z punktu widzenia innych okoliczności, które miały znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy), z rażącym naruszeniem zasady bezpośredniości postępowania dowodowego,

3) **art. 232 w zw. z art. 3 w zw. z art. 227 k.p.c.** poprzez ich błędną wykładnię prowadzącą do ich niewłaściwego zastosowania, co polegało na bezzasadnym przerzuceniu na stronę pozwaną ciężaru dowodu w niniejszym postępowaniu jak i skutków ewentualnego uznania niektórych okoliczności za nieudowodnione,

4) **art. 231 k.p.c.** poprzez uznanie, że M. W. (1) w ogóle nie udowodnił, ani faktu ani zakresu remontu nieruchomości położonej w Ł. przy ul.(...) na który wydatkował przekazane mu przez pozwanego G. Z. środki w sytuacji, gdy ze złożonych przez stronę pozwaną dokumentów, w tym w szczególności potwierdzających zniszczenia pożarowe na skutek pożaru, który miał miejsce na spornej nieruchomości, skutkujące wyłączeniem jej z użytkowania, że w drodze domniemania faktycznego należało wyprowadzić wniosek, że na nieruchomości musiały być przeprowadzone prace remontowe, co zaś z kolei musiało wiązać się z wydatkami.

II. naruszenie przepisów prawa materialnego:

1) **art. 10 ust. 1** ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece w zw. z art. 83 k.c. w zw. z art. 58 § 1 k.c. poprzez uzgodnienie treści księgi wieczystej zgodnie z żądaniem strony powodowej w sytuacji, gdy wierzytelność pozwanego G. Z. zabezpieczona hipoteką umowną istnieje a umowa pożyczki datowana na dzień 1 sierpnia 2005 r. nie miała charakteru czynności pozornej,

2) art. 6 k.c. w zw. z art. 232 k.p.c. w zw. z art. 3 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez ich błędną wykładnię prowadzącą do ich niewłaściwego zastosowania, co polegało na bezzasadnym przerwaniu na stronę pozwaną ciężaru dowodu w niniejszym postępowaniu jak i skutków ewentualnego uznania niektórych okoliczności za nieudowodnione,

3) art. 6 k.c. poprzez przyjęcie, że powód wywiązał się z obowiązku udowodnienia okoliczności, z których wywodzi skutki prawne tj. że wykazał, iż zachodzą podstawy faktyczne do uzgodnienia treści księgi wieczystej numer (...) w żądany przez stronę powodową sposób.

W uzasadnieniu apelacji skarżący zakwestionował ocenę materiału dowodowego dokonaną przez Sąd Rejonowy wskazując na występujące – w jego ocenie błędy, pominięcie przedstawianych przez stronę pozwaną dowodów szczegółowo wskazanych w zarzutach apelacji. Podniósł także, iż Sąd pierwszej instancji dokonał swoich ustaleń na podstawie materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie karnej, co narusza zasadę bezpośredniości. Podkreślił nadto, iż to na stronie powodowej spoczywał ciężar wykazania, iż nie istniała podstawa ustanowienia hipoteki, zaś Sąd bezpodstawnie przerzucił ciężar dowodu na stronę pozwaną.

Skarżący wniósł o dopuszczenie w sprawie uzupełniającego dowodu z przesłuchania pozwanych w charakterze strony i wezwanie pozwanych na termin rozprawy apelacyjnej. Złożenie powyższego wniosku dowodowego uzasadnione zostało przez pozwanego stanowiskiem Sądu I instancji zawartym w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, co do zarzutu sprzeczności zeznań złożonych przez pozwanych w postępowaniu karnym, które to sprzeczności - wobec zakazu dowodowego przeprowadzania dowodu z akt innej sprawy - nie były przedmiotem postępowania dowodowego.

W konkluzji skarżący wniósł o :

1) uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego oraz o:

2) przyznanie pełnomocnikowi pozwanego zwrotu kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu oświadczając jednocześnie, że koszty te przez nie zostały poniesione ani w całości ani też w jakiegokolwiek części.

W piśmie uzupełniającym apelację pozwany M. W. (1) zawarł przede wszystkim polemikę z ustaleniami i oceną dowodów przedstawioną przez Sąd pierwszej instancji, dodatkowo zarzucając pominięcie przez Sąd Rejonowy dowodu z uzupełniającej opinii biegłego P. złożonej w postępowaniu karnym oraz dowodu z opinii z Wydziału Chemii (...)

W odpowiedzi na apelację strona powodowa wniosła o jej oddalenie i zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje :

apelacja nie jest zasadna i podlega oddaleniu. W pierwszej kolejności należy zaznaczyć, iż Sąd Okręgowy podziela prawidłowe ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego i przyjmuje je za własne, stąd też ponowne ich przytaczanie w treści uzasadnienia jest zbędne.

Odnosząc się do zarzutów podniesionych w apelacji stwierdzić trzeba, iż zarzut naruszenia art. 233 k.p.c. nie jest uzasadniony. Zgodnie z powołanym przepisem ocena dowodów powinna odpowiadać regułom logicznego rozumowania, wyrażającym formalne schematy powiązań między podstawami wnioskowania i wnioskami oraz uwzględniać zasady doświadczenia życiowego, które wyznaczają granice dopuszczalnych wniosków i stopień prawdopodobieństwa ich występowania w danej sytuacji. Jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł

swobodnej oceny dowodów i musi się ostać choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysunąć wnioski odmienne. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami, lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo-skutkowych to przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona.

Dokonana przez Sąd Rejonowy ocena dowodów jest zgodna z kryteriami wskazanymi w powołanym przepisie i nie można zarzucić jej nielogiczności bądź sprzeczności z zasadami doświadczenia życiowego. Przeciwnie, to wersja wydarzeń przedstawiana przez pozwanych zawiera wiele nielogiczności i budzi wiele wątpliwości.

Sąd pierwszej instancji w świetle przeprowadzonych w sprawie dowodów prawidłowo przyjął, iż żaden dokument nie potwierdza faktu przekazania przez G. Z. kwoty 300 000 złotych pozwanemu M. W. (1) w związku z zawarciem umowy pożyczki datowanej na 1 sierpnia 2005 roku.

W szczególności dowodem takim nie jest – jak twierdzi pozwany w apelacji, dokument pożyczki z dnia 1 sierpnia 2005 roku. Pismo zawierające oświadczenia stron może być traktowane wyłącznie jako potwierdzenie zawarcia przez strony określonej umowy (choć w przedmiotowej sprawie istnieją liczne wątpliwości co do daty i okoliczności sporządzenia powołanego pisma), a nie fizycznego przekazania pieniędzy. Zawarcie umowy pożyczki co do zasady rodzi po stronie pożyczkodawcy obowiązek spełnienia świadczenia, zaś po stronie pożyczkobiorcy roszczenie o jego wydanie. Jednakże fakt przekazania określonej w umowie pożyczki kwoty winien udowodnić pożyczkodawca, a takiego – bezspornego i nie budzącego wątpliwości dowodu w sprawie nie przeprowadzono.

Dowodem przekazania pieniędzy w 2005 roku nie są też wpłaty poczynione przez pozwanego M. W. (1) w toku obecnego postępowania, kiedy już toczyło się zarówno postępowanie w sprawie karnej, jak i w niniejszym procesie, zaś pozwanym znana była treść zarzutów podnoszonych przez powódkę i formułowanych w procesie karnym.

Słusznie wskazał także Sąd pierwszej instancji na brak przekonujących dowodów na to, aby G. Z. w 2005 roku w ogóle dysponował kwotą 300 000 złotych, którą przechowywał w domu i którą miałby pożyczyć pozwanemu M. W. (1). Nie ulega wątpliwości, iż pozwani nie złożyli żadnego dowodu, iż G. Z. istotnie takie oszczędności w 2005 roku posiadał. W latach 2000-2004 bezpośrednio poprzedzających pożyczkę, G. Z. osiągnął dochód w wysokości 297971,25 złotych, nie pozwalający na zgromadzenie kwoty 300 000 złotych „z bieżących oszczędności”. Dokonane przez pozwanego M. W. (1) w apelacji i piśmie uzupełniającym apelację obliczenia co do możliwości zgromadzenia przez G. Z. wskazanej kwoty 300 000 złotych obarczone są dosyć podstawowym błędem. Pomijają bowiem kwestię różnej wysokości zarobków w poszczególnych okresach (a ich wysokość poza wskazanym wyżej okresem 2000-2004 w ogóle nie została wykazana), różnych potrzeb i wydatków np. na zakup cenniejszych dóbr takich jak mieszkanie czy samochód. Nawet gdyby przyjąć, iż obliczenia te są prawidłowe, to wskazują jedynie na potencjalne i bardzo hipotetyczne możliwości zgromadzenia oszczędności, nie poparte żadnymi obiektywnymi dowodami. Trzeba przy tym zauważyć, że osiągnięcie nawet dużych zarobków nie zawsze wiąże się ze skłonnością do oszczędzania i sam fakt uzyskania dochodu w określonej wysokości nie jest równoznaczny z udowodnieniem posiadania oszczędności w określonej kwocie.

Należy przy tym zauważyć, iż zeznania G. Z. składane w toku różnych postępowań co do pochodzenia rzekomo pożyczonej kwoty różniły się dosyć znacząco. W toku przesłuchania w charakterze strony pozwany twierdził bowiem, iż były to „bieżące oszczędności”, a jednocześnie, iż kwota ta stanowiła „oszczędności z całej pracy zawodowej”. W postępowaniu karnym, że pieniądze pochodziły „w połowie z pracy zawodowej, w połowie ze spadku”. Sam ten fakt świadczy o małej wiarygodności pozwanego w tym zakresie.

Słusznie także podkreślił Sąd Rejonowy, że motywy, którymi miały się kierować G. Z. pożyczając pozwanemu M. W. (1) oszczędności całego życia (jeżeli przyjąć, że kwota 300 000 złotych istotnie takie miała źródło) były bardzo wątpliwe. Trzeba pamiętać, co zresztą podkreśla także pozwany M. W., iż w 2005 roku był on osobą od kilku lat bezrobotną, nie posiadającą żadnych dochodów. Czyniło to wątpliwym możliwość zwrotu jakiegokolwiek pożyczki, a co dopiero w tak dużej kwocie. Pozwany G. Z. o tym fakcie wiedział i udzielenie pożyczki tłumaczył nadzieją na

rozpoczęcie działalności gospodarczej przez pożyczkobiorcę. Tyle, że M. W. (1) takich planów nie miał, a jako powód pożycznika tak znacznej kwoty wskazywał jedynie konieczność zakupu i remontu nieruchomości przy ul.(...). Słusznie też zauważył Sąd Rejonowy zdumiewającą wręcz niefrasobliwość pozwanego G. Z., który pożyczając koledze tak dużą kwotę nie zadbał o żaden sposób zabezpieczenia aż do 2012 roku i nie dochodził w ogóle spłaty tej należności.

Obaj pozwani wyjaśniając okoliczności zawarcia umowy pożyczki i dalsze losy tej wierzytelności, w tym brak dochodzenia zwrotu pożyczki przez G. Z. przez wiele lat, podkreślali łączącą ich przyjaźń, zaufanie i bliskie kontakty. W tych okolicznościach dziwi fakt niewyjaśnienia pożyczkodawcy, na co właściwie zostaną przeznaczone pieniądze i jakie są perspektywy ich zwrotu w określonym w umowie terminie. O ile przy wersji zakładającej rozpoczęcie działalności gospodarczej przez M. W. (1) istniało prawdopodobieństwo odzyskania pożyczonych pieniędzy, to w przypadku przeznaczenia pieniędzy na wyłącznie na zakup nieruchomości i jej remont, pozwany G. Z. raczej nie mógł się spodziewać, że bezrobotny kolega w ogóle zwróci pożyczkę. G. Z. nie był przy tym informowany – jak twierdzą obaj pozwani, o sporze z powódką i ewentualności otrzymania przez pozwanego M. W. pieniędzy z tego tytułu. Potwierdza to tezę, iż do faktycznego przekazania pieniędzy nie doszło, choćby z tego powodu, iż nie było realnej szansy na spłatę pożyczki. Pozwany G. Z. wykazałby się całkowitym brakiem zdrowego rozsądku pożyczając tak dużą kwotę – oszczędności całego życia (jak twierdzi), bez żadnych niemal widoków na jej zwrot, mając jedynie nadzieję, że kolega rozpocznie działalność gospodarczą.

Fakt, iż G. Z. nie był informowany o bardzo istotnych okolicznościach życia M. W. (1) – np. o sporze z powódką i rzeczywistym przeznaczeniu pożyczonych pieniędzy, a przede wszystkim o otrzymaniu przez M. W. (1) od powódki prawie 450 000 złotych, przeczy tezie o bardzo bliskich i przyjacielskich stosunkach obu pozwanych, opierających się na wzajemnym zaufaniu i leżących u podstaw zawarcia umowy pożyczki. Jak słusznie zauważył Sąd Rejonowy, także niezwrócenie pozwanemu choćby części pożyczki z kwoty zasądzonej od (...) Spółki z o.o., wskazuje na to, iż do faktycznego przekazania pieniędzy między pozwanymi w istocie nie doszło. Przedstawiana przez pozwanego wersja o rzekomym zwrocie całej tej kwoty matce jest zupełnie niewiarygodna.

Nie można przy tym podzielić stanowiska pozwanego, iż w kwestii zwrotu pieniędzy matce pozwanego, sąd zastosował domniemanie dowolnie „kreujące rzeczywistość”. Trzeba bowiem pamiętać, iż w postępowaniu cywilnym strona ma obowiązek udowodnić fakty, z których wywodzi korzystne dla siebie skutki prawne. Powódka wykazała przekazanie pozwanemu prawie 450 000 złotych w 2009 roku. Niezależnie od tego, w jakiej wysokości kwota powyższa została ostatecznie uznana przez urząd skarbowy za „dochód” pozwanego M. W. (1) i przy ustaleniu jakich kryteriów, bezsporne jest, iż nastąpiło przelanie na konto pozwanego takiej właśnie kwoty. Twierdząc, iż przekazał te pieniądze matce – pozwany M. W. (1) w żadnym z kilku toczących się postępowań cywilnych i karnych nie przedstawił absolutnie żadnego dowodu potwierdzającego prawdziwość tych twierdzeń. Przeciwnie – w toku postępowania wykazano, iż zainwestował jakąś część otrzymanej kwoty w akcje. Działanie takie w sytuacji posiadania dużego długu u bliskiego przyjaciela, który – według twierdzeń pozwanego, szlachetnie pomógł w sytuacji, gdy nikt nie chciał udzielić pożyczki, pożyczając wszystkie swoje oszczędności i nie żądając żadnej gwarancji spłaty, musi być ocenione jako nieracjonalne. Jedynym logicznym wyjaśnieniem tej sytuacji jest to, iż w 2005 roku G. Z. żadnych pieniędzy pozwanemu M. W. (1) faktycznie nie przekazał.

Zarzut pominięcia wymienionych w apelacji dowodów nie jest uzasadniony. Powołane dokumenty w postaci umowy darowizny kwoty 20000 złotych, deklaracji SD-2 są dowodem jedynie zawarcia określonej umowy przez pozwanego z matką w 2013 roku. Podobnie jak dowody wpłat na rzecz G. Z. czynionych już w toku postępowania, nie są one wiarygodne. Powstaje bowiem pytanie, dlaczego w 2009 roku – po uzyskaniu pieniędzy od (...) S.A. matka pozwanego M. W. (1) nie zobowiązała go do zwrotu pożyczki G. Z., choć – jak twierdzi pozwany także miała gwarantować, iż spłata zostanie dokonana.

Sąd Rejonowy nie zakwestionował w zasadzie okoliczności nabycia nieruchomości przez pozwanego M. W. (1), a zwłaszcza tego, iż pozwany zawarł umowę przedwstępną i poczynił tam nakłady. Podkreślił jedynie, iż od daty zawarcia umowy przedwstępnej do umowy ostatecznej minęło kilkanaście lat i nie ma przekonujących dowodów na to, że pozwany akurat w 2005 roku „musiał” nabyć tę nieruchomość i przeprowadzić jej remont za pieniądze

pożyczone od G. Z..Wskazał także słusznie, iż nabycie nieruchomości nastąpiło za dużo niższą kwotę niż udzielona pożyczka. Z aktu notarialnego dokumentującego umowę sprzedaży rep.A 11763/2005 z dnia 16 sierpnia 2005 roku bezspornie wynika, iż cena sprzedaży została ustalona na 38700 złotych. Jak podano w treści tego dokumentu, pozwany pozostawał w dacie sprzedaży w posiadaniu przedmiotowej nieruchomości, a fakt dokonania nakładów już w 1994 roku wskazuje, iż był w posiadaniu nieruchomości zdecydowanie wcześniej. Z aktu notarialnego nie wynika przy tym, kiedy cena za nieruchomość została faktycznie zapłacona. Sprzedający potwierdzili bowiem jedynie fakt odebrania od kupującego pieniędzy, a nie datę, kiedy ta czynność nastąpiła. Może to sugerować wcześniejsze uiszczenie przez pozwanego ceny za nieruchomość połączone z przeniesieniem posiadania, co uzasadniałoby dokonywanie na tej nieruchomości nakładów. W tych okolicznościach wskazanie w akcie notarialnym ceny sprzedaży z daty zawarcia umowy zobowiązującej byłoby logiczne, w przeciwieństwie do twierdzeń pozwanego M. W. (1) na ten temat w piśmie uzupełniającym apelację, sugerujących zapłacenie przez sprzedającego zdecydowanie wyższej ceny, czego dowodem ma być „powszechna” praktyka zaniżania ceny nabycia.

Powoływany przez apelującego dokument z Urzędu Skarbowego zdecydowanie nie jest dowodem tego, jaką cenę uiszczył pozwany M. W. (1) za nieruchomość przy ul.(...). Pismo Naczelnika Urzędu Skarbowego z dnia 11 marca 2008 roku zawiera jedynie wezwanie do podania realnej wartości nieruchomości będącej przedmiotem umowy i wskazanie wartości oszacowanej wstępnie przez Urząd Skarbowy. Nie złożono przy tym żadnego dokumentu, który pozwoliłby na ustalenie, jak zakończyło się postępowanie zmierzające do ustalenia wartości nieruchomości i jaka wartość została ostatecznie ustalona. Przede wszystkim jednak oszacowanie wartości nieruchomości w postępowaniu administracyjnym nie jest równoznaczne z ceną, jaka została zapłacona przez strony, bowiem na ustalenie jej wysokości wpływ mają różne okoliczności i rozliczenia, których nie bierze pod uwagę Urząd Skarbowy. Z całą pewnością powołany wyżej dokument nie może być traktowany jako dowód zapłacenia przez pozwanego wyższej ceny za nieruchomość niż podana w akcie notarialnym. Zwrócić także należy uwagę na to, iż pismo Urzędu Skarbowego pochodzi z 2008 roku, co oznacza, iż w 2005 roku pozwany i sprzedający nie wiedzieli, na jaką kwotę oceni wartość nieruchomości organ administracyjny.

Nie można też podzielić poglądu skarżącego, iż dowodem wysokości nakładów na remont budynku na przedmiotowej nieruchomości jest to, że prace remontowe „musiały” być przeprowadzone, a tym samym nie jest zasadny zarzut naruszenia przez Sąd Rejonowy art.231 k.p.c.

W myśl tego przepisu sąd może uznać za ustalone fakty mające istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, jeżeli wniosek taki można wyprowadzić z innych ustalonych faktów. Możliwość zastosowania przez sąd domniemania faktycznego nie może być jednak interpretowana jako złagodzenie wynikającego z art. 6 k.c. w zw. z art. 232 k.p.c. obowiązku dowodzenia przez stronę faktów, z których wywodzi ona skutki prawne. Zastosowanie domniemania faktycznego powinno mieć miejsce wtedy, gdy brak jest bezpośrednich środków dowodowych albo istnieją znaczne utrudnienia dowodowe dla wykazania faktu, a jednocześnie jego ustalenie jest możliwe przy zastosowaniu reguł logicznego rozumowania przy uwzględnieniu zasad wiedzy i doświadczenia życiowego. Należy przy tym pamiętać, że tzw. dowód prima facie oparty na konstrukcji domniemań faktycznych wymaga wysokiego prawdopodobieństwa istnienia pierwszego i kolejnych zdarzeń sprawczych, pozwalających traktować je, jako oczywiste.

W rozpoznawanej sprawie złożone dokumenty wskazują, że z użytkownika wyłączono w związku z pożarem jedynie poddasze budynku, a nie cały dom. Nie został w toku postępowania przeprowadzony żaden dowód wskazujący na zakres remontu ani żaden rachunek potwierdzający zakup materiałów budowlanych. Skoro pozwany przechowuje rachunek z lat 90-tych dotyczący – jak twierdzi budowy domku na przedmiotowej działce, to tym bardziej powinien dysponować rachunkami z 2005 roku, choćby za materiały. Domniemanie przewidziane w art.231 k.p.c. nie może zastępować powołania przez stronę dowodów potwierdzających podnoszone przez nią okoliczności. Należy przy tym zauważyć, iż G. Z. opisując w swoich zeznaniach na k.181 okoliczności zawarcia umowy twierdził, iż miało to miejsce w budynku mieszkalnym, w którym były dwa pokoje, łazienka, aneks kuchenny, przy czym remontu wymagał tylko budynek gospodarczy. Przeczy to tezie pozwanego M. W., iż z faktu zamieszkiwania obecnie tej nieruchomości wyprowadzić należy konieczny wniosek o przeprowadzeniu remontu z pieniędzy pożyczonych w 2005 roku.

Sąd Rejonowy prawidłowo także przyjął, że zbieżność terminu ustanowienia przedmiotowej hipoteki na rzecz G. Z. z powstaniem tytułu wykonawczego na rzecz powoda nie jest przypadkowa. Sam pozwany potwierdził w swoich zeznaniach, iż był to impuls do ustanowienia hipoteki na rzecz kolegi, którego roszczenia były „pierwsze”. Jednocześnie pozwany nie wyjaśnia, dlaczego w takim razie G. Z. ustąpił pierwszeństwa prawu służebności, co uczyniło ustanowioną hipotekę zupełnie iluzorycznym zabezpieczeniem.

Sąd pierwszej instancji oceniając wiarygodność pozwanych słusznie podkreślił rozbieżności w zeznaniach dotyczących okoliczności sporządzenia dokumentu umowy pożyczki, a przede wszystkim fakt, iż w dniu 1 sierpnia 2005 roku pozwany M. W. (1) nie posiadał dowodu o numerze wpisanym w treści umowy.

Dokonana przez pozwanego M. W. (1) w piśmie stanowiącym uzupełnienie apelacji analiza zeznań pozwanych, składanych w toku postępowania karnego i obecnego, w szczególności dotyczących okoliczności sporządzenia umowy z dnia 1 sierpnia 2005 roku, jest zdecydowanie tendencyjna i sprowadza się do „dodawania” do analizowanych zeznań wniosków, które z ich treści nie wynikają.

W swoich zeznaniach z dnia 6 grudnia 2012 roku (k.109) G. Z. stwierdził m.in.: „Na w/w umowie ja wypisałem jedynie swoje dane osobowe oraz dane dowodu osobistego. Pamiętam, że umowa została spisana zaraz przy udzieleniu pożyczki tzn. w 2005 roku. Na pewno nie jest antydatowana tzn. nie jest wpisana data wcześniejsza ani późniejsza”. Wynika z tego fragmentu dosyć jasno, iż według pozwanego dane z dowodu osobistego zostały wpisane jednocześnie z innymi. Teza pozwanego M. W. (1), iż pożyczkodawcy fakt późniejszego wpisania numerów dowodów się „nie przypomniał” bądź w trakcie zeznań nie był o to pytany, stanowi zdecydowanie nadinterpretację przytoczonych zeznań G. Z..

Z kolei - w zeznaniach z dnia 21 lutego 2013 roku (k.112) G. Z. twierdził, że „do udzielenia pożyczki doszło w 2005 roku, myślę o przekazaniu pieniędzy, potem sfinalizowaliśmy tę umowę w formie pisemnej, wpisując w jej treść datę udzielenia pożyczki, czyli 01.08.2015 roku. Kiedy sporządziliśmy tę pisemną umowę nie pamiętam....Ja na tej umowie **wpisywałem** dane dotyczące mojej osoby, to znaczy imię i nazwisko, adres zamieszkania, numer i serię mojego dowodu osobistego.” Z treści przytoczonego zeznania również wyraźnie wynika, iż swoje dane osobowe, w tym numer dowodu G. Z. miał wpisywać osobiście w chwili sporządzenia dokumentu zawierającego treść umowy. Przy czym nie był to 1 sierpnia 2005 roku, tylko później. Trudno przyjąć, iż pozwany nie pamiętałby dopisywania innych istotnych elementów umowy, w tym danych z dowodu osobistego.

W tych okolicznościach nawet jeśli uznać zawarte w uzasadnieniu wyroku stwierdzenie, „ pozwani zgodnie twierdzili, że numery dowodów zostały wpisane już w trakcie sporządzania umowy” za nieprecyzyjne, to z całą pewnością twierdził tak pozwany G. Z., przy czym zeznania tego pozwanego zawierają istotne rozbieżności co do daty sporządzenia umowy.

Należy także zauważyć, iż M. W. (1) w pierwszym przesłuchaniu w toku postępowania karnego twierdził, iż przy spisywaniu umowy obaj z G. Z. nie mieli przy sobie dowodów osobistych, dlatego numery tych dowodów zostały wpisane później. Co charakterystyczne – okoliczności te przypomniały się pozwanemu dopiero po sprawdzeniu w trakcie przesłuchania własnego dowodu osobistego. Twierdzenia te są zdecydowanie sprzeczne z powołanymi wyżej zeznaniami drugiego pozwanego.

Dopiero w w rozpoznawanej sprawie pojawiła się teza, iż numery dowodów zostały dopisane tuż przed wizytą u notariusza, przy czym miało to nastąpić z inicjatywy pozwanego bez żadnych sugestii notariusza. Pozwany M. W. (1) kwestionując ocenę Sądu, kilkakrotnie powraca do wątku „braku rubryki na wpisanie numerów dowodów osobistych”, co nie ma w istocie żadnego znaczenia dla oceny wiarygodności zeznań pozwanych. Brak rubryki może tłumaczyć sposób umieszczenia numerów, lecz nie wyjaśnia najbardziej istotnej kwestii – tj. po co miałyby zostać dopisane numery dowodów – po kilku latach od zawarcia umowy, skoro nie wymagał tego notariusz i nikt nie kwestionował tożsamości osób będących stronami umowy. Ponownie należy podkreślić iż w swoim „pierwszym” przesłuchaniu

pozwany przypominając sobie o „dopisaniu” numerów dowodów, pozwany nie wspominał o „braku odpowiedniej rubryki”, lecz o tym, iż pozwani nie mieli tych dowodów przy sobie przy spisywaniu umowy.

W świetle powołanych wyżej zeznań G. Z. zarzuty skarżącego dotyczące rzekomo „akademickich rozważań Sądu „o pierwszeństwie umowy ustnej przed pisemną” są całkowicie bezpodstawne. Twierdzenie takie nie zostało „przejęte z pism powoda”, lecz jest zawarte w zeznaniach G. Z., który przesłuchiwany w postępowaniu karnym mówił nie o „negocjacjach” – jak wywodzi na k.470 pozwany, lecz o **przekazaniu pieniędzy** i późniejszym spisaniu umowy. Okoliczność ta zasadnie została wskazana przez Sąd Rejonowy jako podważająca wiarygodność zeznań pozwanego. Nie jest też prawdą, iż pozwany G. Z. „nic nie mówił” na ten temat podczas rozprawy i przesłuchania stron – zeznał on bowiem (odmiennie niż poprzednio, co słusznie zauważył Sąd), iż 1 sierpnia 2005 przekazane zostały pieniądze przy ul.(...) i tam „podpisaliśmy umowę”, co prowadzi do logicznego wniosku o „jednoczesnym” podpisaniu umowy .

Bezzasadny jest przy tym podniesiony w apelacji zarzut naruszenia art. 235 k.p.c. Sprzeczne z zasadą bezpośredniości wyrażoną w powołanym przepisie jest jedynie ustalanie faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie wyłącznie w oparciu o dowody przeprowadzone w innym postępowaniu. Dowody przeprowadzone w innej sprawie mogą być natomiast wykorzystane jako materiał pomocniczy przy ocenie wiarygodności i mocy dowodów przeprowadzonych bezpośrednio przed sądem. W rozpoznawanej sprawie Sąd Rejonowy nie dokonywał żadnych ustaleń faktycznych na podstawie dowodów przeprowadzonych w innej sprawie ani nie dopuścił dowodu „z protokołów” ze sprawy karnej. Przeciwnie – wniosek o przeprowadzenie dowodu z protokołu przesłuchania biegłego dokonanego w postępowaniu karnym został oddalony. Nie było natomiast przeszkód i nie stanowiło naruszenia wskazanej normy przywołanie zeznań składanych przez pozwanych w innych postępowaniach dla oceny wiarygodności ich twierdzeń.

Należy przy tym zauważyć, iż pozwani byli w toku niniejszego postępowania przesłuchani i mieli możliwość przedstawienia swojej wersji wydarzeń i odniesienia się do swoich poprzednich zeznań. Stąd też brak było podstaw do uwzględnienia wniosku zawartego w apelacji dotyczącego ponownego przesłuchania pozwanych. Przesłuchanie stron nie może służyć do polemiki z oceną dowodów przeprowadzoną przez Sąd pierwszej instancji, a jedynie do wyjaśnienia okoliczności, które pozostały niewyjaśnione mimo przeprowadzenia postępowania dowodowego.

Niesłuszne są również zarzuty dotyczące pominięcia dowodu z opinii biegłego K. P. co do okoliczności, że umowa pożyczki nie została sporządzona w okresie późniejszym niż dwa lata przed badaniem. Biegły w swojej opinii pisemnej złożonej w niniejszym postępowaniu nie ustalił dokładnej daty naniesienia zapisów na dokumencie datowanym na dzień 1 sierpnia 2005 roku. W opinii ustnej wskazał, iż wszystkie zapisy ręczne – poza podpisem G. Z., są wykonane długopisem barwy niebieskiej o takim samym odcieniu i ponownie podkreślił, iż nie można ustalić dokładnego wieku zapisów. Nie jest to jednakże dowód, że umowa pożyczki została sporządzona w dacie i okolicznościach przedstawianych przez pozwanych.

Podnoszony w uzupełnieniu apelacji zarzut pominięcia treści opinii prywatnych jest całkowicie błędny. (...) opinie są wyjaśnieniami stanowiska samej strony z uwzględnieniem wiadomości specjalnych. Nie można przeciwstawiać opinii biegłego sądowego opinii pozasądowych, ta pierwsza ma bowiem walor dowodu, a te drugie stanowią jedynie potwierdzenie stanowiska strony. Niedopuszczalne jest także traktowanie opinii prywatnej jako wyjaśnienia czy uzupełnienia opinii biegłego sądowego. Zarówno opinii biegłego złożonej w innej sprawie, jak i opinii prywatnej, jeżeli strona złoży taką opinię z intencją uznania jej za dowód w sprawie, można przypisać znaczenie jedynie dowodu z dokumentu prywatnego, w rozumieniu art. 245 k.p.c., czyli dowodu złożenia oświadczenia o określonej treści.

Sąd Rejonowy prawidłowo ocenił, iż opinie prywatne są zbędne dla oceny treści opinii biegłego K. P., ponieważ wnioski biegłego zarówno w opinii pisemnej jak i ustnej zostały sformułowane wystarczająco jasno. Strona pozwana nie złożyła przy tym wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego, zaś wniosek o dopuszczenie dowodu z kolejnej opinii uzupełniającej cofnęła.

Odnosząc się do zarzutu naruszenia prawa materialnego należy podnieść, iż brak podstaw do przyjęcia, że ciężar dowodu został przerzucony na stronę pozwaną, zaś powód nie udowodnił podnoszonych okoliczności.

Strona powodowa wykazała niezwykle istotną okoliczność – tj. fakt, iż numer dowodu M. W. (1) wpisany w umowie datowanej na 1 sierpnia 2005 roku nie mógł być tam umieszczony w tym dniu z uwagi na wydanie tego dowodu dopiero w 2007 roku. Wyjaśnienia pozwanych co do okoliczności „dopisania” tego numeru są wątpliwe i zawierają opisane wcześniej rozbieżności. Jak już wyżej zaznaczono, ciężar wykazania, iż faktycznie doszło do wykonania umowy pożyczki i przekazania kwoty 300 000 złotych obciążał stronę pozwaną. Takiego dowodu, co ponownie należy podkreślić, nie przeprowadzono, zaś cały szereg innych okoliczności wskazuje, że w istocie do przekazania pieniędzy nie doszło. Bezsporną i wiążącą Sąd cywilny okolicznością jest także fakt skazania M. W. (1) przez sąd karny za to, iż działając w krótkich odstępach czasu w okresie od 17 do 19 lipca 2012 roku w celu udaremnienia wykonania wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 21 listopada 2011 roku sygn. akt I C 1837/10 udaremniał zaspokojenie swojego wierzyciela Fabryki (...) S.A. z siedzibą w Ł. przez obciążenie składnika swego majątku hipoteką umowną na kwotę 400 000 złotych na rzecz G. Z. i ograniczonym prawem rzeczowym na rzecz B. L.. Należy przy tym zaznaczyć, iż sąd w postępowaniu karnym ma obowiązek tłumaczenia wątpliwości na korzyść oskarżonego. Zupełnie inna sytuacja występuje w postępowaniu cywilnym, w którym to strona musi dowieść wystąpienia faktów, z których wywodzi korzystne dla siebie skutki prawne.

W świetle poczynionych ustaleń za bezzasadny należy uznać zarzut naruszenia art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece w zw. z art. 83 k.c. w zw. z art. 58 § 1 k.c. Jak stanowi art. 65 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, nieruchomości można obciążyć hipoteką w celu zabezpieczenia oznaczonej wierzytelności wynikającej z określonego stosunku prawnego. Sformułowanie to wskazuje na akcesoryjność hipoteki względem zabezpieczonej wierzytelności, która powinna być zindywidualizowana już w chwili powstania zabezpieczenia. Hipoteka bowiem ma jedynie służyć zrealizowaniu interesu wyrażonego w zabezpieczonej wierzytelności, nie ma zaś własnego, samoistnego celu gospodarczego. Wprawdzie obecnie akcesoryjny charakter hipoteki uległ pewnemu osłabieniu z uwagi choćby na możliwość zmiany wierzytelności, jednakże nadal umowa, której przedmiotem jest ustanowienie hipoteki jest czynnością kausalną.

Wobec ustalenia, iż umowa datowana na dzień 1 sierpnia 2005 roku miała charakter czynności pozornej, a wierzytelność G. Z. nigdy nie powstała, brak było podstaw do ustanowienia zabezpieczającej ją hipoteki. Oznacza to, iż istniała podstawa do zastosowania art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece i nakazania wykreślenia ustanowionego sprzecznie z prawem obciążenia. Strona powodowa jako wierzyciel właściciela nieruchomości, któremu przysługuje hipoteka wpisana na drugim miejscu była legitymowana do zgłoszenia tego rodzaju żądania.

Biorąc pod uwagę powołane wyżej okoliczności Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację jako bezzasadną.

Zgodnie z art. 98 k.p.c. – uwzględniając wynik postępowania odwoławczego zasądzono od pozwanego M. W. (1) na rzecz powódki kwotę 1800 złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego. Na koszty te złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika powódki określone zgodnie z § 6 pkt, § 7 pkt 8 i § 12 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U.Nr 163 poz.1349 ze zm.). Na podstawie powołanych przepisów oraz § 3 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości przyznano wynagrodzenie pełnomocnikowi pozwanego z tytułu pomocy prawnej udzielonej w postępowaniu odwoławczym z urzędu.