

Sygn. akt I C 851 / 13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 listopada 2015 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: **SSO Krzysztof Rudnicki**

Protokolant: **Małgorzata Wąchała**

po rozpoznaniu w dniu 20.11.2015 r.

we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa **M. R.**

przeciwko (...) **sp. z o.o. w W.**

o zapłatę 340 040 zł

I. zasądza od pozwanego na rzecz powódki **188 997, 27 zł** (sto osiemdziesiąt osiem tysięcy dziewięćset dziewięćdziesiąt siedem złotych, dwadzieścia siedem groszy) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 16.07.2013 r. do dnia zapłaty;

II. oddala dalej idące powództwo;

III. zasądza od pozwanego na rzecz powódki **1 193, 85 zł** kosztów procesu;

IV. nakazuje pozwanemu uiścić na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego we Wrocławiu **9 449, 71 zł** nieopłaconych kosztów sądowych;

V. nakazuje powódce uiścić na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego we Wrocławiu **7 552, 29 zł** nieopłaconych kosztów sądowych, a w razie nieuiszczenia tej kwoty w terminie zarządza jej ściągnięcie z roszczenia zasądzonego na rzecz powódki w punkcie I wyroku.

UZASADNIENIE

Powódka M. R. wystąpiła o zasądzenie na jej rzecz od pozwanego (...) sp. z o.o. w W. 340 040 zł wraz z ustawowymi odsetkami i kosztami procesu.

Powódka podała, że dnia 06.08.2010 r. za namową syna B. R. i prezesa zarządu pozwanego zawarła z pozwanym umowę pożyczki i przewłaszczenia na zabezpieczenie nieruchomości stanowiącej jej jedyną własność. Przedmiotem pożyczki była kwota 259 600 zł. Pożyczka została udzielona powódce i jej synowi B. R. na okres 3 miesięcy. Strony ustaliły oprocentowanie w wysokości 4, 55 % za cały okres pożyczki, tj. łącznie 11 800 zł. Zabezpieczeniem spłaty pożyczki stała się własność nieruchomości powódki – domu szeregowego przy ul. (...).

Powódka przystąpiła do umowy na prośbę syna B. R., który przejął całość pożyczonej kwoty, zobowiązał się wobec powódki do jej spłaty w terminie, jak również do zawarcia umowy zwrotnego przeniesienia własności nieruchomości,

do czego został upoważniony. Powódka zgodziła się na proponowane rozwiązanie, albowiem syn przedstawiał jej sytuację jako trudną.

Zobowiązanie powódki wynikające z umowy polegało na zwrocie do dnia 06.11.2010 r. kwoty udzielonej pożyczki, tj. 259 600 zł, powiększonej o kwotę wynikającą z oprocentowania, tj. 11 800 zł. Łączne zobowiązanie wynosiło zatem 271 400 zł. W dniu 07.09.2010 r. B. R. spłacił jedynie kwotę 11 000 zł na poczet otrzymanej pożyczki. Wobec braku spłaty pozostałej kwoty 260 400 zł przez syna B. R. w ustalonym terminie powódka utraciła prawo do domagania się zwrotnego przeniesienia własności nieruchomości położonej we W. przy ul. (...).

Według operatu, który powódka zleciła sporządzić na kilka dni przed eksmisją, obecna wartość przewłaszczonej nieruchomości wynosi 594 440 zł. Wskazana wartość jest punktem wyjścia do wyliczenia kwoty, której domaga się powódka.

Przedstawiciel pozwanej spółki A. P. początkowo deklarował chęć zwrotu powódce nadwyżki wynikającej z wartości nieruchomości poprzez nabycie na jej rzecz innej nieruchomości. Zobowiązał nawet biuro pośrednictwa w obrocie nieruchomościami do znalezienia powódce mieszkania o wartości do 200 000 zł. Kiedy jednak powódka takie mieszkanie znalazła, odmówił zapłaty, wskazując, że to jednak za drogo i nakazał szukać dalej mieszkania w niższej cenie. Jednocześnie uznał za zasadne podpisanie umowy tylko z jednym biurem pośrednictwa celem sprzedaży nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie pożyczki i to na zasadzie wyłączności, co świadczyło o jedynie pozornej chęci sprzedaży nieruchomości na wolnym rynku i uregulowania zobowiązania wobec powódki.

Gdy powódka zaproponowała kolejny lokal, tym razem za 170 000 zł, A. P. poinformował powódkę, że najpierw konieczna będzie sprzedaż nieruchomości przy ul. (...) we W., by z uzyskanych środków kupić powódce inne mieszkanie. Według początkowych zapewnień przedstawiciela pozwanej spółki wydanie nieruchomości miało nastąpić dopiero wówczas, gdy pozwana znajdzie powódce inny lokal. Z uwagi jednak na podjęte czynności egzekucyjne powódka zmuszona była wydać w dniu 15.02.2013 r. zajmowaną dotychczas nieruchomość przy ul. (...) licząc jednakże na rychłe rozliczenie się pozwanej spółki z ciężącego na niej zobowiązania wobec powódki. Po wydaniu nieruchomości A. P. przestał się jednak kontaktować z powódką, nie odbierał od niej telefonów, a taki stan rzeczy utrzymuje się do dnia wniesienia pozwu. Należy nadmienić, że na ostatnim etapie postępowania eksmisyjnego z powódką kontaktować się jedynie J. K. (1), który działając jako pełnomocnik pozwanej wykonywał całość działań w ramach postępowania egzekucyjnego.

W dniu 15.02.2013 r. przy czynności wydania komornikowi sądowemu R. B. nieruchomości przy ul. (...) oprócz powódki obecny był także wspomniany przedstawiciel pozwanej J. K. (1). Działając w imieniu i na rzecz spółki (...) zobowiązał się do protokołu sporządzonego dla prowadzonej czynności, iż przeleje na konto powódki 6 000 zł tytułem opłaty za najem lokalu dla dłużniczki, która według jego zapewnień miała stanowić dla powódki zabezpieczenie środków na wynajęcie lokalu zastępczego, co zwolniło pozwaną spółkę z obowiązku wskazania pomieszczenia, do którego należało powódkę eksmitować. Powódka znalazła lokal, do którego się wyprowadziła i który miał zostać opłacony przez pozwaną spółkę, czego ta jednak zaniechała.

Na żądanie dochodzone pozwem składa się suma kwoty 334 040 zł (tytułem zwrotu różnicy między wartością nieruchomości wskazaną przez rzeczoznawcę w wysokości 594 440 zł a niezapłaconą kwotą pożyczki 260 400 zł) oraz kwoty 6 000 zł tytułem czynszu, do zapłaty którego przedstawiciel pozwanej spółki J. K. (1) zobowiązał się do protokołu wydania nieruchomości.

W odpowiedzi na pozew z dnia 17.07.2013 r. (k. 66-69) pozwany (...) sp. z o.o. w W. wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki kosztów procesu.

Pozwany zarzucił, że roszczenie powódki jest pozbawione podstaw faktycznych i prawnych, a co za tym idzie – całkowicie bezzasadne.

Podniósł, że okolicznością bezsporną jest fakt zawarcia w dniu 06.08.2010 r. umowy pożyczki i przewłaszczenia na zabezpieczenie, jak również fakt, że powódka i jej syn B. R. nie zwrócili pożyczonej kwoty w terminie określonym w treści aktu notarialnego, w związku z czym zmaterializowało się uprawnienie pozwanego do skorzystania z zabezpieczenia ustanowionego w ww. umowie.

Pozwany zarzucił, iż powódka nie wykazała wysokości, jak również wymagalności dochodzonego świadczenia. Nie wyjaśniła terminu wymagalności poszczególnych kwot dochodzonych pozwem. O terminie spełnienia świadczenia decyduje treść zobowiązania albo właściwość zobowiązania. W sytuacji, gdy ustalenie terminu spełnienia świadczenia na podstawie tych kryteriów jest niemożliwe, zobowiązanie ma charakter bezterminowy i powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu przez wierzyciela.

Dochodzona przez powódkę kwota 340 040 zł nie jest wymagalna, bowiem termin spełnienia tego świadczenia nie wynikał z treści oraz właściwości zobowiązania, jak również z okoliczności wezwania do zapłaty.

Podobnie sytuacja wygląda w przypadku żądania zapłaty kwoty 6 000 zł.

Pozwany wskazał, że J. K. (1) nie został umocowany przez pozwanego do zaciągania w jego imieniu jakichkolwiek zobowiązań finansowych wobec powódki. W konsekwencji składając dnia 15.02.2013 r. oświadczenie do protokołu wydania nieruchomości przy ul. (...) o przelaniu na rachunek powódki kwoty 7 000 zł tytułem opłaty za najem lokalu nie działał w imieniu pozwanego. Pozwany odwołał się do przepisu art. 103 § 1 kc i wskazał, że nigdy nie potwierdził zawarcia ww. umowy przez J. K. (1). W związku z powyższym roszczenie powódki o zapłatę 6 000 zł jest bezpodstawne i winno zostać w całości oddalone.

Nawet, gdyby J. K. (1) był upoważniony przez pozwaną spółkę do zaciągania w jej imieniu zobowiązań wobec powódki, lub w przypadku, gdyby działał bez umocowania, lecz jego działania zostałyby później potwierdzone przez pozwanego – co oczywiście nie miało miejsca – roszczenie powódki i tak nie zasługiwałoby na uwzględnienie z uwagi na jego niewymagalność.

Wymagalność świadczeń nie wynika z wezwania do zapłaty z dnia 15.03.2013 r. Wraz z ww. wezwaniem powódka załączyła do pozwu jedynie nieczytelne potwierdzenie nadania tego wezwania. Z treści załączonych do pozwu dokumentów nie wynika, że powyższe wezwanie do zapłaty zostało doręczone pozwanemu.

Pozwany oświadczył, że na skutek niewykonania przez powódkę jej zobowiązań wynikających z zawartej w dniu 06.08.2010 r. umowy pożyczki i przewłaszczenia na zabezpieczenie po jego stronie powstały w stosunku do powódki roszczenia wynikające z następujących okoliczności. Strony w § 3 ust. 5 aktu notarialnego ustaliły, że w przypadku opóźnienia się przez pożyczkobiorców ze zwrotem pożyczki lub odsetek, zapłacą oni na rzecz pozwanej spółki odsetki maksymalne za opóźnienie w zapłacie. Nie ulega wątpliwości, że M. R. i B. R. zapłacili w terminie zapłaty jedynie kwotę 11 000 zł i w konsekwencji popadli w opóźnienie, skutkujące naliczeniem przez pozwanego odsetek maksymalnych od pozostałej do zapłaty kwoty długu.

Kwota odsetek maksymalnych została obliczona do dnia 28.06.2013 r., tj. do dnia zapłaty na rzecz pozwanego ceny sprzedaży nieruchomości przy ul. (...) na łączną kwotę 156 602, 73 zł, według zestawienia:

- od kwoty 800 zł – od dnia 06.09.2010 r. do dnia 28.06.2013 r. – 507, 16 zł,

- od kwoty 11 800 zł – od dnia 06.10.2010 r. do dnia 28.06.2013 r. – 7 286, 58 zł,

- od kwoty 247 800 zł – od dnia 06.11.2010 r. do dnia 28.06.2013 r. – 148 808, 99 zł.

Ponadto należy wskazać, że powódka bezumownie korzystała z nieruchomości przy ul. (...) za okres od dnia 22.11.2010 r. do dnia 15.02.2013 r. Pozwany wycenia kwotę, którą uzyskalby z tytułu najmu ww. nieruchomości na 4 500 zł

miesięcznie. Mając na uwadze, że powódka bezumownie korzystała z nieruchomości przez okres 26 miesięcy i 23 dni, powinna zapłacić pozwanemu kwotę 120 610 zł.

Łączna kwota wierzytelności przysługujących pozwanemu od powódki z tytułu powyższych okoliczności wynosi 277 212, 73 zł.

Pozwany pismem z dnia 15.07.2013 r. wezwał powódkę do zapłaty ww. kwoty, wysyłając wezwania na adres powódki wskazany w pozwie, jednakże pismo to zostało zwrócone pozwanemu.

W piśmie z dnia 09.08.2013 r. (k. 96- 98) powódka podtrzymała w całości powództwo.

Podniosła, że pozwany zaspokoił swoje roszczenie przejmując własność nieruchomości będącej przedmiotem umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie. Nie rozliczył się jednak z powódką z nadwyżki stanowiącej różnicę pomiędzy wartością nieruchomości a należnością pozwanego. Roszczenie powódki stało się wymagalne z chwilą zaspokojenia roszczenia przez pozwanego przez zatrzymanie nieruchomości (06.11.2010 r.). Zatem od daty 07.11.2010 r. powódka domaga się odsetek w zakresie pierwszej z dochodzonych kwot.

W zakresie kwoty 6 000 zł powódka wskazała, że stała się ona wymagalna natychmiast po złożeniu świadczenia o zapłacie powódce wskazanej kwoty, albowiem składający oświadczenie w imieniu pozwanego oświadczył, że powódka otrzyma pieniądze natychmiast. Jako że oświadczenie zostało złożone w dniu 15.02.2013 r., powódka domaga się odsetek od dnia następującego po dniu, w którym oświadczenie w imieniu pozwanego zostało złożone.

Powódka wskazała, że pozwany udzielił J. K. (1) pełnomocnictwa do zastępowania w postępowaniu egzekucyjnym przeciwko powódce, a złożone przez niego oświadczenie mieściło się w ramach udzielonego mu upoważnienia. Powódka uznaje, że pozwany złożył takie oświadczenie, albowiem z art. 1046 § 4 kpc wynika, że eksmisja musi nastąpić do pomieszczeń wskazanych przez gminę (na co organ egzekucyjny musi czekać nawet do 6 miesięcy) lub do pomieszczenia wskazanego przez wierzyciela. Jako że pozwany nie udostępnił pomieszczenia, do którego miała zostać eksmitowana powódka, wskazał, że przekaże powódce pieniądze, aby ta mogła sama opłacić mieszkanie, do którego się dobrowolnie wyprowadzi. Po złożonym oświadczeniu powódka wyprowadziła się dobrowolnie spełniając swoją część umowy, natomiast pozwany zaniechał przekazania powódce kwoty, do jakiej się zobowiązał.

Powódka podniosła, że nie rozumie, z jakiego względu pozwany wskazuje datę 28.06.2013 r. jako datę zapłaty na jego rzecz ceny za przewłaszczoną nieruchomość. Sprzedaż nieruchomości w chwili obecnej nie ma znaczenia, albowiem pozwany zaspokoił swoją wierzytelność przez przejęcie własności nieruchomości, a czy i w jaki sposób oraz kiedy aktualnie ją sprzedał, nie ma znaczenia dla oceny sprawy.

Powódka podniosła, że oświadczenie pozwanego w zakresie rzekomego długu powódki w wysokości 277 212, 73 zł nie ma znaczenia procesowego i nie jest przedmiotem rozpoznawania w tej sprawie. Zaprzeczyła istnieniu jakichkolwiek należności względem pozwanego, podniosła, że roszczenia deklarowane w odpowiedzi na pozew nie mają żadnej podstawy ani faktycznej ani prawnej i muszą zostać uznane jedynie za próbę odwrócenia uwagi od meritum sprawy.

W piśmie z dnia 14.10.2013 r. (k. 123-133) pozwany podtrzymał swoje stanowisko w sprawie.

Podniósł zarzut potrącenia przysługującej mu wobec powódki wymagalnej wierzytelności w łącznej kwocie 386 721, 47 zł.

Podtrzymał zarzut, iż powódka nie wykazała wysokości dochodzonego świadczenia. Podniósł, że dopiero na skutek zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 27.06.2013 r. i zapłaty przez kupujących ceny sprzedaży zaspokoił się z tytułu niespłaconej kwoty pożyczki. Tym samym wartość przedmiotu sporu podawana przez powódkę jest nieprawidłowa i nie ma dla niej żadnego uzasadnienia.

Pozbawione podstaw prawnych jest twierdzenie powódki, iż rzekome roszczenie w zakresie kwoty 340 040 zł stało się wymagalne z chwilą zatrzymania nieruchomości przez pozwaną spółkę. Termin spełnienia świadczenia

pozwanego związanego z rozliczeniem się z powódką z tytułu przewłaszczonej nieruchomości nie był w jakikolwiek sposób oznaczony, jak też nie wynikał z właściwości zobowiązania. Tym samym wskazywany przez powódkę termin 06.11.2010 r. jako dzień wymagalności roszczeń powódki nie znajduje jakichkolwiek podstaw faktycznych i prawnych.

Podobnie sytuacja wygląda w przypadku żądania zapłaty 6 000 zł wraz z odsetkami od dnia 16.02.2013 r. do dnia zapłaty. Wbrew twierdzeniom powódki J. K. (1) nie został umocowany przez pozwanego do zaciągania w jego imieniu jakichkolwiek zobowiązań finansowych wobec powódki. Okoliczność ta nie została w żaden sposób wykazana przez powódkę. W konsekwencji J. K. (1) składając w dniu 15.02.2013 r. oświadczenie do protokołu wydania nieruchomości przy ul. (...) o przelaniu na rachunek powódki kwoty 7 000 zł tytułem opłaty za najem lokalu nie działał w imieniu pozwanego.

Pozwany podtrzymał swoje stanowisko, że wymagalność świadczeń dochodzonych w tej sprawie nie wynika z wezwania do zapłaty z dnia 15.03.2015 r.

Pozwany podniósł, że zgodnie ze stanowiskiem doktryny zaspokojenie z przedmiotu przewłaszczenia powstaje z chwilą, gdy dłużnik nie spełnia świadczenia w terminie lub spełnia je w sposób nienależyty. Sam fakt, że wierzyciel jest właścicielem przewłaszczonej rzeczy, nie prowadzi w żadnym wypadku do zaspokojenia, ponieważ nie ta rzecz była określonym w zobowiązaniu przedmiotem świadczenia wynikającego z zaspokojonej wierzytelności. Co do zasady istnieją dwa warianty zaspokojenia się wierzyciela z przewłaszczonej rzeczy, a mianowicie: sprzedaż rzeczy przez dłużnika i rozliczenie się z wierzycielem lub sprzedaż przewłaszczonej rzeczy przez wierzyciela, który może zatrzymać cenę sprzedaży w całości lub zwrócić dłużnikowi nadwyżkę. Pozwany wybrał drugi wariant. Pozwany sprzedał nieruchomość za cenę 600 000 zł. Termin zapłaty 500 000 zł został ustalony na 28.06.2013 r. i kwota ta została uiszczona na rzecz pozwanego w dniu 27.06.2013 r. Mając na uwadze treść aktu notarialnego z dnia 27.06.2013 r. i okoliczność zapłaty części ceny sprzedaży w dniu 27.06.2013 r. dopiero z tym dniem pozwany zaspokoił się z przedmiotu przewłaszczenia. W konsekwencji dopiero od tego dnia powódka może domagać się rozliczenia z pozwanym.

Dla rozliczenia stron należy uwzględnić jeszcze inne okoliczności. Pożyczkobiorcy zobowiązali się do zapłaty odsetek maksymalnych za opóźnienie w zapłacie. Kwota odsetek maksymalnych do dnia 28.06.2013 r., tj. do dnia zapłaty na rzecz pozwanego ceny sprzedaży nieruchomości wynosi 156 602, 73 zł.

Ponadto powódka bezumownie korzystała z nieruchomości przy ul. (...) od dnia 22.11.2010 r. do dnia 15.02.2013 r. Zgodnie z § 7 aktu notarialnego z dnia 06.08.2010 r. powódka zobowiązała się do wydania nieruchomości do dnia 22.11.2010 r. Powódka nie zapłaciła kwoty pożyczki, jak też nie wydała nieruchomości. W następstwie powyższego pozwany wystąpił z wnioskiem o wszczęcie egzekucji, której celem było wydanie nieruchomości. Postępowanie egzekucyjne było prowadzone przez KS R. B. w sprawie KM (...) Nieruchomość została wydana pozwanemu dopiero w dniu 15.02.2013 r. Pozwany wycenił kwotę, którą uzyskałby z tytułu najmu ww. nieruchomości na kwotę 4 500 zł miesięcznie. Mając na uwadze, że powódka bezumownie korzystała z nieruchomości przy ul. (...) przez okres 26 miesięcy i 23 dni, winna zapłacić pozwanemu kwotę 120 610 zł.

Wezwaniem do zapłaty z dnia 30.09.2013 r. pozwany wezwał powódkę do zapłaty łącznej kwoty 277 212, 73 zł w terminie 2 dni od daty otrzymania wezwania. Pozwana otrzymała wezwanie do zapłaty w dniu 09.10.2013 r. Termin płatności upłynął w dniu 11.10.2013 r.

Pozwany podniósł, że na skutek niewykonania przez powódkę umowy z dnia 06.08.2010 r. poniósł określone wydatki pieniężne związane z przymusowym dochodzeniem swoich wierzytelności. Mianowicie, powódka nie wydała pozwanemu nieruchomości do dnia 22.11.2010 r. W konsekwencji pozwany został zmuszony do wszczęcia egzekucji, której celem było wydanie nieruchomości. W związku z postępowaniem egzekucyjnym pozwany poniósł określone koszty tej egzekucji. Jak wynika z postanowienia Komornika Sądowego R. B. z dnia 19.02.2013 r. w sprawie KM (...) należne wierzycielowi od dłużnika koszty egzekucyjne wyniosły 9 508, 74 zł i zostały w całości zapłacone przez pozwanego.

W następnej kolejności pozwany podniósł, że również na skutek niewykonania przez powódkę umowy z dnia 06.08.2010 r., tj. niewydania nieruchomości do dnia 22.11.2010 r., pozwany zawarł w dniu 30.01.2013 r. umowę – porozumienie inwestycyjne z (...) sp. z o.o. w W.. Pozwany nie posiadała doświadczenia, wiedzy i personelu, niezbędnych do przeprowadzenia sprawnego postępowania mającego na celu zbycie nieruchomości, a w dalszej kolejności dokonania rozliczenia z powódką. Dlatego też konieczne było zawarcie ww. umowy. Dopiero działania spółki (...) umożliwiły zbycie nieruchomości w celu zaspokojenia roszczeń pozwanego. Nie ulega wątpliwości, że poprzednie działania pozwanego mające na celu opróżnienie nieruchomości nie przyniosły jakiegokolwiek rezultatu z uwagi na nieprzejednaną postawę powódki i jej niechęć wobec (...)sp. z o.o. Jednakże zawarcie umowy ze spółką (...) wiązało się z koniecznością poniesienia przez pozwaną określonych zobowiązań finansowych. Mianowicie, na mocy porozumienia inwestycyjnego w przypadku nabycia nieruchomości przez osobę wskazaną przez (...) sp. z o.o. pozwany zobowiązał się zapłacić na rzecz ww. spółki całą nadwyżkę ponad kwotę 500 000 zł uzyskaną z tytułu sprzedaży nieruchomości. Na mocy aktu notarialnego z dnia 27.06.2013 r. pozwany sprzedał nieruchomość za cenę 600 000 zł, przy czym kwota 500 000 zł na rzecz pozwanego miała zostać zapłacona na rachunek pozwanego do dnia 28.06.2013 r., zaś kwota 100 000 zł miała zostać zapłacona na rachunek (...) sp. z o.o. W konsekwencji w dniu 117.09.2013 r. spółka ta wystawiła na rzecz pozwanego fakturę VAT nr (...) na łączną kwotę 123 000 zł tytułem rozliczenia porozumienia inwestycyjnego. Cała wierzytelność spółki (...) wobec pozwanego w kwocie netto objętej fakturą VAT nr (...) została w całości zapłacona przez kupujących nieruchomość.

Opisane powyżej wydatki, które zostały poniesione przez pozwanego tytułem kosztów postępowania egzekucyjnego w sprawie KM (...) oraz z tytułu rozliczenia porozumienia inwestycyjnego nie zostałyby poniesione, gdyby powódka w sposób należyty wykonała umowę z dnia 06.08.2010 r. W konsekwencji na skutek niewykonania umowy zawartej dnia 06.08.2010 r. powódka swoim zaniechaniem wyrządziła pozwanemu szkodę w powyższej

wysokości (art. 471 kc).

Mając na uwadze powyższe pozwany wzywa powódkę do zapłaty 100 000 zł w terminie trzech dni.

Reasumując powyższe wywody pozwany na podstawie art. 498 § 1 kc w zw. z art. 499 kc podnosi wobec roszczenia dochodzonego pozwem zarzut potrącenia wynikający z przysługującej wobec powódki wymagalnej wierzytelności w łącznej kwocie 386 721, 47 zł, na którą składają się:

- kwota 100 000 zł, którą pozwany musiał rozliczyć swoim kosztem z (...) sp. z o.o.,
- kwota maksymalnych odsetek od niespłaconej kwoty pożyczki,
- kwota odszkodowania należnego pozwanemu od powódki z tytułu bezumownego używania nieruchomości przez powódkę,
- kwota poniesionych przez pozwanego kosztów postępowania egzekucyjnego,

tj. $100\ 000\ \text{zł} + 277\ 212,73\ \text{zł} + 9\ 508,74\ \text{zł} = 386\ 721,47\ \text{zł}$.

Kwota dochodzona pozwem powinna zostać co do zasady pomniejszona o kwotę 7 000 zł, która nie stanowi zobowiązania pozwanego.

Powództwo powinno zostać oddalone w całości, albowiem na skutek dokonanego potrącenia powódce nie przysługuje żadna wierzytelność w stosunku do pozwanej spółki.

Sąd ustalił w sprawie następujący stan faktyczny.

Syn powódki M. R. B. R. potrzebował środków na sfinansowanie działalności gospodarczej. Powódka zgodziła się na zabezpieczenie pożyczki, jaką miał on uzyskać od (...) sp. z o.o. w W., w postaci przewłaszczenia stanowiącej własność powódki nieruchomości przy ul. (...) we W..

M. R. i B. R. udali się do L. w celu podpisania umowy notarialnej.

Przed podpisaniem umowy prezes zarządu(...)sp. z o.o. A. P. poinformował powódkę, że w wypadku niespłacenia pożyczki otrzyma ona sumę pieniężną odpowiadającą różnicy między kwotą pożyczki a wartością nieruchomości, która była wyższa od kwoty pożyczki.

Powódka nie prosiła o dokładne przeczytanie umowy, ale przystała na propozycję, aby także ona wystąpiła jako pożyczkobiorca.

/ dowód: zeznania świadka B. P. – k. 354-355; zeznania powódki M.

R. – e-protokół z dnia 05.08.2014 r. 00.01.45-00.31.06 /

Dnia 06.08.2010 r. (...) sp. z o.o. w W. jako pożyczkodawca oraz M. R. i B. R. jako pożyczkobiorcy zawarli przed notariuszem M. S. w L. w formie aktu notarialnego rep. A nr (...) umowę pożyczki i przewłaszczenia na zabezpieczenie.

Pożyczkodawca udzielił pożyczkobiorcom pożyczki w kwocie 259 600 zł, która miała zostać zwrócona do dnia 06.11.2010 r. w dwóch ratach:

- 11 800 zł – do dnia 06.10.2010 r.,

- 247 800 zł – do dnia 06.11.2010 r.

Należne oprocentowanie w łącznej kwocie 11 800 zł miało zostać zapłacone przez pożyczkobiorców do dnia 06.09.2010 r.

Opóźnienie w spłacie pożyczki skutkowało naliczeniem odsetek maksymalnych.

Celem zabezpieczenia wierzytelności o zwrot udzielonej pożyczki wraz z oprocentowaniem M. R. przeniosła na (...) sp. z o.o. własność nieruchomości przy ul. (...) we W. składającej się z zabudowanych działek nr (...) o łącznej powierzchni 0, 0191 ha, objętej KW nr (...), a wskazana spółka zobowiązała się do powrotnego przeniesienia własności tej nieruchomości w terminie 14 dni od daty całkowitej spłaty pożyczki, tj. najpóźniej do dnia 22.11.2010 r.

Z kwoty pożyczki miały zostać pokryte koszty aktu notarialnego w kwocie 3 009, 60 zł, 8 000 zł miało zostać przelane na rachunek P. A. tytułem spłaty pożyczki udzielonej pożyczkobiorcom, 20 000 zł miało zostać przelane na rachunek M. R., 184 798, 40 zł na rachunek B. R..

Strony ustaliły, że M. R. pozostanie w posiadaniu nieruchomości, przy czym na wypadek niedokonania spłaty pożyczki M. R. zobowiązała się do wydania nieruchomości najpóźniej do dnia 22.11.2010 r.

Ze względu na przyjęte zobowiązanie do wydania nieruchomości M. R. poddała się egzekucji w myśl art. 777 § 1 pkt 4 kpc.

/ dowód: wypis aktu notarialnego z dnia 06.08.2010 r. – k. 43-48, 59-61 /

Dnia 07.09.2010 r. dłużnicy spłacili 11 000 zł tytułem oprocentowania pożyczki.

/ dowód: potwierdzenie przelewu – k. 22 /

Powódka miała świadomość, że będzie musiała się wyprowadzić, ale ponieważ nikt jej nie wzywał do opuszczenia nieruchomości, nadal tam zamieszkiwała. Wykonywała drobne naprawy, m.in. przeciekający dach.

Rozmawiała telefonicznie z A. P. – prezesem zarządu (...) sp. z

o.o., który zapewniał ją, że chce jak najszybciej przejść dom, ale zapewni jej mieszkanie za 200 000 zł.

A. P. zgodził się na rozwiązanie polegające na powstrzymaniu się z wydaniem nieruchomości do czasu znalezienia przez powódkę mieszkania, do którego będzie mogła się przeprowadzić. Powódka miała otrzymać na ten od pozwanej spółki środki pieniężne.

(...) sp. z o.o. nie żądała od powódki żadnej należności z tytułu opłaty za korzystanie z nieruchomości przy ul. (...). Powódka pokrywała koszty utrzymania nieruchomości.

/ dowód: zeznania świadków: J. K. (2) – e-protokół z dnia 11.02.2014 r. 00.01.05-

00.16.30, A. R. – e-protokół z dnia 11.02.2014 r. 00.16.31-00.31.54;

zeznania powódki M. R. /

Powódka zaczęła poszukiwać dla siebie mieszkania. Pomagała jej znajoma J. K. (2).

Powódka nawiązała kontakt z A. S. zatrudnioną w agencji obrotu nieruchomościami, która miała zająć się sprzedażą nieruchomości przy ul. (...) oraz zakupem mieszkania dla powódki. Ponieważ powódka nie była właścicielem nieruchomości przy ul. (...), nie mogła zlecić jej sprzedaży. A. S. spotkała się z A. P., który powiedział, aby zajęła się poszukiwaniem nieruchomości dla powódki o wartości do 200 000 zł. Była wówczas również mowa o sprzedaży domu powódki.

A. P. najpierw mówił, że powódka powinna się wyprowadzić, żeby można było pokazywać nieruchomość, ale zmienił zdanie, uznając, że lepiej będzie, jeżeli powódka dopilnuje domu.

Na zlecenie pozwanej spółki inna agencja obrotu nieruchomościami prowadziła czynności zmierzające do sprzedaży nieruchomości, pośrednik przyprowadzał klientów.

A. P. zależało na szybkiej sprzedaży nieruchomości przy ul. (...), nawet za zaniżoną cenę – wówczas nieruchomości w okolicy osiągały ceny na poziomie ok. 700 000 zł.

Powódka wskazywała, że byłaby zainteresowana mieszkaniem dwupokojowym o pow. 35-40 m². Kiedy A. S. wskazała, że kwota 200 000 zł może być zbyt mała, A. P. odparł, że cena może być trochę wyższa, ale żeby A. S. cenę negocjowała.

A. S. wraz z powódką poszukiwały odpowiedniego mieszkania. A. S. informowała A. P. drogą e-mailową o

proszonych

czynnościach.

W przypadku trzech mieszkań zostały wynegocjowane korzystne warunki, powódka je akceptowała, ale A. P. nie podjął stanowczej decyzji i nie przekazał obiecanych środków.

A. S. wraz z powódką obejrzały ładne mieszkanie położone w L. wystawione za cenę 170 000 zł. Powódka stwierdziła, że to dobry pomysł, że może się tam przenieść.

Kiedy A. P. został poinformowany o wyniku poszukiwań, zmienił zdanie, stwierdził, że najpierw trzeba sprzedać nieruchomość przy ul. (...), „naskoczył” na A. S..

W pewnym momencie przestał on odpowiadać na jej wiadomości, nawet nie potwierdzał przeczytania wiadomości. Jednakże nigdy nie wycofał ustalenia, aby A. S. szukała mieszkania dla powódki.

/ dowód: zeznania świadków: J. K. (3), A. R., A. S. –

e-protokół z dnia 28.03.2014 r. 00.01.41-00.22.34, B. R.; zeznania

powódki M. R. /

W imieniu wierzyciela zaczął występować J. K. (1). Mówił, że jest pełnomocnikiem spółki (...), obiecał okazać pełnomocnictwo, aczkolwiek tego nie uczynił.

J. K. (1) przedstawił powódce oferty nabycia mieszkań, które były jednakże droższe i dlatego nie doszło do uzgodnienia z A. P..

J. K. (1) obiecywał przekazanie powódce środków na pokrycie czynszu najmu mieszkania za okres pół roku, tak, aby można było sprzedać nieruchomość przy ul. (...) i z ceny sprzedaży spłacić powódkę.

/ dowód: zeznania świadków: A. R., A. S.; zeznania powódki

M. R. /

Postanowieniem z dnia 09.05.2012 r., XIV Co 492/12, Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej nadał klauzulę wykonalności aktowi notarialnemu z dnia 06.08.2010 r. i zasądził od dłużniczki M. R. na rzecz wierzyciela (...) sp. z o.o. 127 zł kosztów postępowania.

/ dowód: postanowienie z dnia 09.05.2012 r. – k. 11 /

Dnia 06.07.2012 r. (...) sp. z o.o. wystąpiła do Komornika Sądowego przy Sądzie

Rejonowym dla (...) R. B. o wszczęcie egzekucji dotyczącej wydania nieruchomości oraz kosztów postępowania klauzulowego na podstawie tytułu wykonawczego w postaci aktu notarialnego z dnia 06.08.2010 r., rep. A (...)zaopatrzonego w klauzulę wykonalności postanowieniem z dnia 09.05.2012 r., XIV Co 492/12.

Nieruchomość przy ul. (...) została przez powódkę opróżniona i wydana dnia 15.02.2013 r.

W imieniu wierzyciela (...) nieruchomość została przejęta przez J. K. (1), który oświadczył, że przeleje na rachunek powódki 7 000 zł tytułem opłaty za najem dla niej lokalu.

Postanowieniem z dnia 19.02.2013 r. Komornik Sądowy R. B. ustalił koszty postępowania egzekucyjnego w sprawie KM (...) na kwotę 9 733, 35 zł.

/ dowód: akta sprawy KM (...); protokół z dnia 15.02.2013 r. – k. 21; postanowienie z dnia

19.02.2013 r. – k. 155-156 /

Dnia 30.01.2013 r. (...) sp. z o.o. w W. jako Inwestor 1 oraz (...) sp. z o.o. w W. jako Inwestor 2 zawarli umowę oznaczoną jako(...).

Strony umowy oświadczyły, że postanowiły wspólnie przeprowadzić inwestycję na nieruchomości położonej przy ul. (...) we W. – pkt C wstępu oraz art. 1 ust. 1.

Inwestor 1 wskazał, że jest zainteresowany sprzedażą tej nieruchomości, a Inwestor 2, że jest zainteresowany doprowadzeniem do zbycia nieruchomości przez Inwestora 1 na rzecz wskazanego przez Inwestora 2 nabywcy – art. 2 ust. 1.

Inwestor 2 wskazał, że zamierza dokonać określonych działań oraz inwestycji w stosunku do nieruchomości – art. 3 ust. 2 pkt a)-e), tj.:

- podejmie prawem przewidziane działania celem przeprowadzenia eksmisji lokatorów zajmujących nieruchomość, w szczególności rozważy wynajęcie dla tych lokatorów nieruchomości tymczasowej,

- przeprowadzi, w niezbędnym zakresie, remont nieruchomości w celu zwiększenia jej atrakcyjności do sprzedaży,
- rozważy i wykona, według swego uznania, inne koncepcje zwiększenia wartości nieruchomości,
- wyszuka potencjalnych dalszych nabywców nieruchomości, a także przeprowadzi z nimi negocjacje celem ustalenia warunków, na jakich zainteresowani są nabyciem nieruchomości,
- dokona weryfikacji potencjalnych nabywców nieruchomości oraz ich zdolności finansowej.

Inwestor 1 miał udzielić Inwestorowi 2 pełnomocnictwa do prowadzenia przez przedstawiciela Inwestora 2 J. K. (1) negocjacji i uzgodnień w zakresie sprzedaży nieruchomości – art. 2.

Inwestor 1 wskazał, że zainteresowany jest zbyciem nieruchomości wskazanemu przez Inwestora 2 nabywcy nieruchomości za cenę 500 000 zł – art. 3 ust. 3.

Strony ustaliły, że w przypadku nabycia nieruchomości od Inwestora 1 przez wskazanego przez Inwestora 2 nabywcę nieruchomości – Inwestorowi 2 należne jest od Inwestora 1 wynagrodzenie w kwocie odpowiadającej nadwyżce ponad kwotę 500 000 zł uzyskanej przez Inwestora 1 z tytułu sprzedaży nieruchomości nabywcy wskazanemu przez Inwestora 2 – art. 3 ust. 4.

/ dowód: porozumienie inwestycyjne z dnia 30.01.2013 r. – k. 146 /

Na dzień 01.02.2013 r. wartość nieruchomości przy ul. (...) we W. wynosiła 594 440 zł.

/ dowód: operat szacunkowy rzeczoznawcy majątkowego Z. I. – k. 12-17 /

Dnia 12.02.2013 r. M. R. oraz K. K. i A. K. zawarli umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) z miesięcznym czynszem w kwocie 1 100 zł.

/ dowód: umowa najmu - k. 28-29 /

J. K. (1) przekazał powódce 1 000 zł na kaucję za mieszkanie.

/ dowód: zeznania powódki M. R. /

Pismem z dnia 15.03.2015 r. pełnomocnik powódki skierował do (...) sp. z o.o. wezwanie do zapłaty:

- 340 040 zł tytułem zwrotu różnicy pomiędzy wartością nieruchomości przy ul. (...) wskazaną przez biegłego rzeczoznawcę w wysokości 594 440 zł a kwotą zobowiązania M. R. z tytułu umowy z dnia 06.08.2010 r. w wysokości 271 400 zł,

- 6 000 zł tytułem opłaty powódce czynszu najmu za okres 6 m-cy, do czego wierzyciel zobowiązał się przed Komornikiem Sądowym R. B.,

w terminie 7 dni.

/ dowód: wezwanie do zapłaty – k. 23 /

Dnia 27.06.2013 r. (...) sp. z o.o. w W. jako sprzedający oraz M. M. (2) i G. M. jako kupujący zawarli przed notariuszem K. M. z w formie aktu notarialnego rep. A nr (...) umowę sprzedaży, na mocy której pozwana spółka sprzedała kupującym nieruchomość przy ul. (...) we W. za cenę 600 000 zł, która miała zostać zapłacona:

- 500 000 zł – na rachunek pozwanej spółki – do dnia 28.06.2013 r.,

- 100 000 zł – na rachunek (...) sp. z o.o. w W. – w terminie 7 dni od dnia przedstawienia kupującym zaświadczenia o braku zameldowania G. H. i K. R..

/ dowód: wypis aktu notarialnego z dnia 27.06.2013 r. – k. 134-139 /

Dnia 27.06.2013 r. kupujący uiścili na rzecz pozwanej 500 000 zł ceny sprzedaży.

/ dowód: potwierdzenie przelewu – k. 140 /

Z tytułu rozliczenia porozumienia inwestycyjnego z dnia 30.01.2013 r. (...) sp. z o.o. wystawiła (...) sp. z o.o. dnia 17.09.2013 r. fakturę VAT nr (...) na kwotę 100 000 zł netto, 123 000 zł brutto.

/ dowód: faktura VAT – k. 147 /

Pismem z dnia 30.09.2013 r., doręczonym dnia 09.10.2013 r., pozwany wezwał powódkę do zapłaty 277 212, 73 zł, w tym:

- 120 610 zł – tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości przy ul. (...) za okres od dnia 22.11.2010 r. do dnia 15.02.2013 r.,

- 156 602, 73 zł – tytułem odsetek maksymalnych za opóźnienie w zapłacie kapitału i oprocentowania umowy pożyczki z dnia 06.08.2010 r.

w terminie 2 dni.

/ dowód: wezwanie do zapłaty wraz z dowodem doręczenia – k. 148-154 /

Sąd zważył, co następuje.

Powództwo zasługuje na częściowe uwzględnienie.

Powódka wystąpiła z żądaniem zapłaty kwoty 334 040 zł tytułem różnicy między kwotą zobowiązania wynikającego z umowy pożyczki z dnia 06.08.2010 r. oraz wartości nieruchomości stanowiącej przedmiot przewłaszczenia na zabezpieczenia spłaty wskazanej pożyczki, a także kwoty 6 000 zł obiecanej powódce przez przedstawiciela pozwanego na pokrycie czynszu najmu lokalu mieszkalnego. Zatem na dochodzoną kwotę składają się dwa elementy.

Dokonując ustaleń stanu faktycznego sprawy sąd miał na uwadze treść przedstawionych przez strony dokumentów, a także zeznania świadków J. K. (2), A. R., B. R., A. S., oraz zeznania samej powódki.

Zeznania świadków J. K. (2), A. R., B. R. i przede wszystkim A. S. wskazały na przebieg czynności podejmowanych przez strony na etapie poprzedzającym postępowanie egzekucyjne zmierzających do wzajemnego rozliczenia zobowiązań wynikających ze stosunków prawnych pożyczki i przewłaszczenia na zabezpieczenie, w szczególności na istnienie porozumienia stron w zakresie sposobu rozliczenia. Zeznania te były wzajemnie spójne, a w przypadku świadka A. S. pochodziły od osoby niepowiązanej z powódką ani rodzinnie ani towarzysko. Świadek przedstawiła obiektywną, rzeczową relację, wskazując na to, jakie czynności sama podejmowała oraz w jakich rozmowach i uzgodnieniach uczestniczyła, w tym także, jakie było stanowisko reprezentanta pozwanego. Zeznania tego świadka były zatem w pełni wiarygodne, a przez to wzmocniły wiarygodność także zbieżnych z nimi zeznań A. R. i J. K. (2) oraz zeznań samej powódki.

Wobec uznania za wiarygodne zeznań wskazanych świadków i powódki sąd odmówił wiarygodności zeznaniom świadków K. O. i A. P. w zakresie, w jakim wskazali oni na stwierdzenie przez pozwaną spółkę, że nie istnieje nadwyżka, która miała zostać przekazana powódce. Miało to być konsekwencją czynności związanych z powierzeniem innemu podmiotowi sprawy przejęcia nieruchomości i przeprowadzenia jej remontu.

Świadek O. zeznał, że stwierdzenie braku nadwyżki nastąpiło to po remoncie nieruchomości. Z kolei świadek P. zeznał, że firma z W. ((...) sp. z o.o., której to nazwy świadek nawet nie pamiętał) miała załatwić sprawę kompleksowo, tj. zająć się eksmisją, znalezieniem kupca i doprowadzeniem do sprzedaży, zaś on sam przestał się sprawą interesować. Firma ta miała również przeprowadzić remont polegający na przerobieniu powiny na poziom mieszkalny z sauną, wymianie bram garażowych, itd. Po odjęciu kosztów działania firmy (...) wynoszących 123 000 zł pozostała kwota 477 000 zł, a należności pożyczkobiorców były od niej wyższe. Istotnie remont nieruchomości, a także przeprowadzenie przez spółkę (...) czynności przejęcia nieruchomości, zostały przewidziane w porozumieniu inwestycyjnym zawartym przez pozwanego dnia 30.01.2013 r. Jednakże do czasu opuszczenia przez powódkę nieruchomości żaden remont nie był prowadzony, a powódka sama ponosiła koszty utrzymania nieruchomości, w tym także koszty drobnych prac remontowych, m.in. przeprowadziła naprawę dachu. Jeżeli natomiast remont miał zostać faktycznie przeprowadzony po wydaniu nieruchomości, to pozwany nie przedłożył żadnych dowodów wskazujących na to, że faktycznie jakiegokolwiek prace remontowe były prowadzone, a także, w jaki sposób wpłynęły na sprzedaż nieruchomości. Dowodem takim nie są zeznania wskazanych świadków, ale zdjęcia, opinie techniczne i wyceny, protokoły odbioru robót, itp. dokumenty.

Świadek O. zeznał, iż pozwany doszedł do wniosku, że nieruchomość trzeba wyremontować i obniżyć cenę. Takie stanowisko jest jednakże nielogiczne i przez to niewiarygodne. Remont podwyższa standard nieruchomości, czyli podwyższa cenę. Natomiast świadek A. S. zeznała, że A. P. chciał w miarę szybko zbyć nieruchomość, nawet za cenę niższą od przeciętnych w tej okolicy (które plasowały się na poziomie ok. 700 000 zł). Nieruchomość została sprzedana za 600 000 zł dwa tygodnie po wniesieniu pozwu, pół roku po opuszczeniu nieruchomości przez powódkę, ale – jak wskazano wyżej – zgodną z oszacowaniem zleconym przez powódkę. Nie sposób dopatrzeć się zatem żadnego związku między stanem nieruchomości i jej ceną.

Obaj wskazani świadkowi zeznali również, że pozwana spółka stwierdziła brak nadwyżki po skalkulowaniu przedsięwzięcia i kosztów, jakie spółka poniosła na koszty dojazdu, hoteli, diet, rozmów telefonicznych, utraty zysku z kapitału. Koszty takie nie mają żadnego związku z niewykonaniem umowy pożyczki i potrzebą rozliczenia z uwzględnieniem ustanowionego zabezpieczenia. Są to standardowe koszty działania pozwanej spółki jako przedsiębiorcy, objęte ryzykiem gospodarczym, które nie mogą być przerzucane na kontrahentów, w tym wypadku powódkę.

Z tych względów sąd pominął zeznania obu wskazanych świadków przy dokonywaniu ustaleń stanu faktycznego sprawy jako niewiarygodnych.

Sąd pominął także zeznania świadka J. K. (1), albowiem nie stawiał się on kilkakrotnie w celu przesłuchania, a pomimo kilku podjętych prób nie udało się uzyskać od firmy (...) sp. z o.o. jego aktualnego adresu. Dalsze podejmowanie prób przesłuchania tego świadka oznaczałoby nadmierne przedłużanie postępowania, czemu sąd powinien przeciwdziałać. Ponadto można dodać, iż to nawet nie powódce, ale pozwanemu powinno zależeć na przesłuchaniu tego świadka, gdyż podejmował on czynności na podstawie porozumienia z pozwaną spółką, która jednak kwestionowała skuteczność składanych przez niego deklaracji.

Sąd oddalił wniosek pozwanego o przesłuchanie świadka S. D.

zawarty w piśmie z dnia 14.10.2013 r., uznając zgłaszane okoliczności za pozbawione znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, to samo dotyczyło potwierdzenia zapłaty na rzecz spółki (...) kwoty 100 000 zł.

Przystępując do oceny żądań zgłoszonych przez powódkę w pierwszej kolejności należy odnieść się do żądania zapłaty nadwyżki wartości nieruchomości przewłaszczonej nad zobowiązaniem z zabezpieczonej przewłaszczeniem umowy pożyczki.

Nie było między stronami sporu co do związania stron umową pożyczki, braku jej spłaty w ustalonym terminie, a także co do związania stron umową przewłaszczenia na zabezpieczenie. Powódka zeznała, że została wskazana w

umowie z dnia 06.08.2010 r. jako współpożyczkobiorca z synem B. na skutek ustaleń poczynionych już w kancelarii notarialnej w L. przed podpisaniem umowy pożyczki. Jednakże na żadnym etapie sprawy, przed procesem i w jego trakcie, powódka nie podważała tej okoliczności. Nie ulega zatem wątpliwości, że powódka była zobowiązana wobec pozwanej spółki solidarnie z B. R. do zapłaty należności z tytułu pożyczki, nawet w sytuacji, gdy to syn powódki przejął całość środków otrzymanych od pozwanej spółki. Jednakże wobec ustanowienia poważnego zabezpieczenia rzeczowego spłaty pożyczki w postaci przewłaszczenia na zabezpieczenie nieruchomości o wartości przewyższającej wymiar zobowiązania pożyczkobiorców zaspokojenie wierzytelności pożyczkodawcy powinno nastąpić w pierwszej kolejności z nieruchomości.

Przewłaszczenie na zabezpieczenie stanowi umowę, na mocy której dłużnik przenosi na wierzyciela własność rzeczy ruchomej lub nieruchomości w celu zabezpieczenia wykonania jakiegoś zobowiązania. Przeniesienie własności następuje w takim wypadku nie w celu definitywnego wyzbycia się własności przez przewłaszczającego, ale w celu stworzenia wierzycielowi gwarancji wypełnienia zabezpieczonego zobowiązania.

Zaspokojenie wierzyciela z przewłaszczonej rzeczy następuje z chwilą, gdy podejmie czynności prowadzące do zaspokojenia się z tej rzeczy w celu umorzenia w całości lub w części zabezpieczonej wierzytelności (wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 27.06.1995 r., I CR 7/95, OSNC 1995/12/183, oraz z dnia 13.05.2011 r., V CSK 360/10, M.Pr.Bank. 2012/5/18-27).

Jeżeli strony nie umówią się co do tego, w jaki sposób wierzyciel ma się zaspokoić z przewłaszczonej rzeczy i w jaki sposób ma się rozliczyć z dłużnikiem ze zrealizowanego zabezpieczenia, to nadwyżka kwoty uzyskanej z przewłaszczonej rzeczy nad kwotą pokrywającą dług zabezpieczony prawem własności powinna zostać wypłacona dłużnikowi w pieniądzu, a jej żądanie znajduje podstawę w art. 405 kc (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13.05.2011 r., V CSK 360/10, M.Pr.Bank. 2012/5/18-27).

Umowa z dnia 06.08.2010 r. nie określała sposobu rozliczenia pożyczki z przedmiotu zabezpieczenia. W takiej sytuacji rozliczenie powinno nastąpić poprzez zachowanie nieruchomości przez wierzyciela z obowiązkiem zapłaty na rzecz dłużniczki różnicy. Na taki stan sprawy wskazali świadek B. P. oraz powódka.

Wierzyciel, który zachowuje rzecz przewłaszczoną o wartości wyższej od zabezpieczonej wierzytelności, o ile nic innego nie wynika z umowy przewłaszczenia, jest bezpodstawnie wzbogacony kosztem dłużnika. Podstawę żądania powódki stanowi przepis art. 405 kc. Powódka może na wskazanej podstawie dochodzić od pozwanego kwoty pieniężnej stanowiącej różnicę pomiędzy wartością przedmiotu przewłaszczenia a wysokością zobowiązania zabezpieczonego tym przewłaszczeniem.

Ponieważ na mocy umowy z dnia 27.06.2013 r. nieruchomość przy ul. (...) została przez pozwanego sprzedana osobie trzeciej za cenę 600 000 zł, wartość tej nieruchomości oddaje wskazana cena i to ona powinna zostać zestawiona z wysokością zobowiązania wynikającego z umowy pożyczki z dnia 06.08.2010 r.

Sąd oddalił wniosek powódki o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości, uznając go za zbędny dla rozstrzygnięcia sprawy. Powódka przedstawiła operat szacunkowy wskazujący na wartość nieruchomości na dzień 01.02.2013 r. wynoszącą 594 440 zł i od tej kwoty liczyła dochodzoną nadwyżkę. Pół roku później nieruchomość została sprzedana za 600 000 zł, czyli za cenę w istocie tożsamą z oszacowaniem przywołanym przez powódkę. W tej sytuacji zbędne jest dalsze szacowanie nieruchomości. Strony zgadzały się co do tego, że zaspokojenie wierzytelności pozwanego nastąpi poprzez sprzedaż nieruchomości przewłaszczonej, wobec czego to właśnie cena sprzedaży musi być punktem wyjścia do obliczenia nadwyżki przypadającej powódce.

Na podstawie zeznań świadków A. R., J. K. (2) i A. S. sąd ustalił, że takie właśnie uzgodnienia zostały pomiędzy stronami poczynione. Reprezentujący wówczas pozwaną spółkę A. P. deklarował początkowo przekazanie powódce kwoty 200 000 zł w celu nabycia przez nią mieszkania, czyli pozwana spółka miała świadomość istnienia zobowiązania do rozliczenia się z powódką. W pewnym momencie stanowisko pozwanej uległo zmianie i jej reprezentant uzależnił wypłatę od dokonania sprzedaży nieruchomości, co jednakże nie przekreśla istoty rozliczenia, jakie miało zostać

dokonane, tj. zapłaty na rzecz powódki różnicy pomiędzy ceną sprzedaży (wartością nieruchomości) a wysokością zobowiązania pozostałego do spłaty. W chwili dokonania sprzedaży nieruchomości dnia 27.06.2013 r. i otrzymania tego samego dnia przez pozwanego od nabywców części ceny sprzedaży w kwocie 500 000 zł ustały jakiegokolwiek podstawy do wstrzymywania rozliczenia z powódką.

Rozliczenie powinno uwzględniać stan zadłużenia pożyczkobiorców na dzień 27.06.2013 r.

Zgodnie z § 3.3 i 3.4 umowy pożyczki z dnia 06.08.2010 r. pożyczkobiorcy, czyli B. R. i M. R. zobowiązani byli solidarnie uiścić na rzecz pozwanego:

- do dnia 06.09.2010 r. – oprocentowanie pożyczki w kwocie 11 800 zł,
- do dnia 06.10.2010 r. – część należności głównej w kwocie 11 800 zł,
- do dnia 06.11.2010 r. – pozostałą część należności głównej w kwocie 247 800 zł.

W razie opóźnienia się ze zwrotem pożyczki lub odsetek zgodnie z § 5 umowy wierzyciel mógł domagać się obciążenia pożyczkobiorców odsetkami maksymalnymi za opóźnienie w zapłacie. Zapis taki jest zgodny z art. 359 § 2 kc, jeżeli chodzi o określenie wymiaru odsetek. Jednakże dalsze odsetki za opóźnienie nie mogą być naliczane od zaległych odsetek zgodnie z zakazem anatocyzmu przewidzianym w art. 482 § 1 kc.

Dzień 27.06.2013 r., w którym pozwany uzyskał cenę sprzedaży, nie jest już dniem opóźnienia, za który można naliczać odsetki, wobec czego należy je obliczyć do dnia 26.06.2013 r.

Odsetki od kwoty 11 800 zł za okres od dnia 07.10.2010 r. do dnia 26.06.2013 r. wynoszą:

- od dnia 07.10.2010 r. do dnia 19.01.2011 r. – za 105 dni – 20 % - 678, 90 zł,
- od dnia 20.01.2011 r. do dnia 05.04.2011 r. – za 76 dni – 21 % - 515, 97 zł,
- od dnia 06.04.2011 r. do dnia 11.05.2011 r. – za 36 dni – 22 % - 256, 04 zł,
- od dnia 12.05.2011 r. do dnia 08.06.2011 r. – za 28 dni – 23 % - 208, 20 zł,
- od dnia 09.06.2011 r. do dnia 09.05.2012 r. – za 346 dni – 24 % - 2 684, 58 zł,
- od dnia 10.05.2012 r. do dnia 07.11.2012 r. – za 182 dni – 25 % - 1 470, 96 zł,
- od dnia 08.11.2012 r. do dnia 05.12.2012 r. – za 28 dni – 24 % - 217, 25 zł,
- od dnia 06.12.2012 r. do dnia 09.01.2013 r. – za 35 dni – 23 % - 260, 25 zł,
- od dnia 10.01.2013 r. do dnia 06.02.2013 r. – za 28 dni – 22 % - 199, 15 zł,
- od dnia 07.02.2013 r. do dnia 06.03.2013 r. – za 28 dni – 21 % - 190, 09 zł,
- od dnia 07.03.2013 r. do dnia 08.05.2013 r. – za 63 dni – 19 % - 386, 98 zł,
- od dnia 09.05.2013 r. do dnia 05.06.2013 r. – za 28 dni – 18 % - 162, 94 zł,
- od dnia 06.06.2013 r. do dnia 06.06.2013 r. – za 21 dni – 17 % - 115, 41 zł,

tj. łącznie 7 346, 72 zł.

Odsetki od kwoty 247 800 zł za okres od dnia 07.11.2010 r. do dnia 26.06.2013 r. wynoszą:

- od dnia 07.11.2010 r. do dnia 19.01.2011 r. – za 74 dni – 20 % - 10 047, 78 zł,
- od dnia 20.01.2011 r. do dnia 05.04.2011 r. – za 76 dni – 21 % - 10 835, 31 zł,
- od dnia 06.04.2011 r. do dnia 11.05.2011 r. – za 36 dni – 22 % - 5 376, 92 zł,
- od dnia 12.05.2011 r. do dnia 08.06.2011 r. – za 28 dni – 23 % - 4 372, 14 zł,
- od dnia 09.06.2011 r. do dnia 09.05.2012 r. – za 346 dni – 24 % - 56 376, 20 zł,
- od dnia 10.05.2012 r. do dnia 07.11.2012 r. – za 182 dni – 25 % - 30 890, 14 zł,
- od dnia 08.11.2012 r. do dnia 05.12.2012 r. – za 28 dni – 24 % - 4 562, 24 zł,
- od dnia 06.12.2012 r. do dnia 09.01.2013 r. – za 35 dni – 23 % - 5 465, 18 zł,
- od dnia 10.01.2013 r. do dnia 06.02.2013 r. – za 28 dni – 22 % - 4 182, 05 zł,
- od dnia 07.02.2013 r. do dnia 06.03.2013 r. – za 28 dni – 21 % - 3 991, 96 zł,
- od dnia 07.03.2012 r. do dnia 08.05.2013 r. – za 63 dni – 19 % - 8 126, 48 zł,
- od dnia 09.05.2013 r. do dnia 05.06.2013 r. – za 28 dni – 18 % - 3 421, 68 zł,
- od dnia 06.06.2013 r. do dnia 06.06.2013 r. – za 21 dni – 17 % - 2 423, 69 zł,
tj. łącznie 150 071, 77 zł.

Suma wskazanych odsetek wynosi 157 418, 49 zł.

Pozwany w piśmie z dnia 14.10.2013 r. wskazał jednakże, że domaga się od powódki z tytułu odsetek za opóźnienie w spłacie pożyczki kwoty 156 602 73 zł, czyli niższej od wskazanej sumy.

Całość wskazanych odsetek obciąża powódkę jako pożyczkobiorcę, będącego dłużnikiem solidarnym, gdyż zobowiązanie z umowy z dnia 06.08.2010 r. zostało zaciągnięte przez nią wspólnie z synem B.. Nawet w sytuacji ustanowienia wyłącznie przez powódkę zabezpieczenia na nieruchomości stanowiącej jej wyłączną własność zabezpieczenie rzeczowe objęło całość zobowiązania z tytułu pożyczki, w tym odsetek za opóźnienie.

Zadłużenie na 27.06.2013 r. obejmujące sumę należności głównej wynoszącej 259 600 zł odsetek umownych wynoszących 800 zł oraz odsetek za opóźnienie wynoszących 156 602, 73 zł opiewało łącznie na 417 002, 73 zł.

Różnica między ceną sprzedaży wynoszącą 600 000 zł a zadłużeniem wynoszącym 417 002, 73 zł to 182 997, 27 zł.

W tym miejscu należy odnieść się do kwestii wymagalności roszczenia powódki podnoszonej przez pozwanego.

Zobowiązanie z tytułu zwrotu bezpodstawnego wzbogacenia należy do tzw. zobowiązań bezterminowych, w których termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony z góry i nie wynika z właściwości zobowiązania, wobec czego jego oznaczenie uzależnione jest od wezwania do zapłaty przez wierzyciela na podstawie art. 455 kc. Z nadejściem terminu spełnienia świadczenia, który jest zastrzeżony na korzyść dłużnika, wiąże się dopiero powstanie stanu wymagalności tego świadczenia, czyli możliwości dochodzenia go przez wierzyciela przy wykorzystaniu środków przymusu państwowego. Przez wymagalność należy bowiem rozumieć stan, w którym wierzyciel ma prawną możliwość żądania zaspokojenia przysługującej mu wierzytelności. Powstanie stanu wymagalności nadaje wierzytelności nową kwalifikację, polegającą przede wszystkim na jej uaktywnieniu w stosunku do dłużnika, a także powoduje inne skutki prawne, jak np. początek biegu przedawnienia roszczenia dotyczącego tej wierzytelności (art. 120 kc) czy dopuszczalność jej potrącenia (art. 498 § 1 kc) – por. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 18.01.2008 r., V CSK 367/07,

oraz z dnia 28.11.2007 r., V CSK 267/07. Bezskuteczny upływ terminu spełnienia świadczenia jest zaś decydujący dla oceny, że dłużnik nie wykonał należycie zobowiązania, popadając w opóźnienie bądź zwłokę. Doniosłość prawna terminu wymagalności wiąże się przede wszystkim z jego nadejściem, natomiast terminu spełnienia świadczenia – z jego

wygaśnięciem.

Wierzytelność powódki powinna stać się wymagalna dopiero po upływie terminu płatności wyznaczonego zgodnie z art. 455 kc, tj. poprzez wezwanie do zapłaty (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 05.11.2014 r., III CZP 76/14). Skoro możliwość rozliczenia powstała dopiero dnia 27.06.2013 r., nie jest możliwe przyjęcie wymagalności wcześniejszej, od dnia 07.11.2010 r., jak w pozwie. Strony nie uzgodniły w umowie przewłaszczenia, iż zaspokojenie wierzyciela nastąpi poprzez zachowanie prawa własności ze skutkiem od pierwszego dnia opóźnienia w spłacie pożyczki. Wobec tego płatność powinna nastąpić po sprzedaży nieruchomości i jednocześnie niezwłocznie po wezwaniu do zapłaty.

Powódka przedłożyła wezwanie datowane na 15.03.2013 r., jednakże nie wykazała doręczenia pozwanemu tego pisma. Nie było podstaw do zwracania się do Poczty Polskiej o informację w tym przedmiocie przez sąd, gdyż jest to okoliczność, jaką powódka mogła sama wykazać i sama mogła uzyskać i przedstawić taką informację.

Wobec tego za skuteczne wezwanie do zapłaty należy uznać doręczenie pozwanemu odpisu pozwu, co nastąpiło dnia 01.07.2013 r. (k. 86).

Spełnienie świadczenia niezwłocznie po wezwaniu w rozumieniu art. 455 kc oznacza w przeważającej ilości przypadków spełnienie go w terminie 14 dni (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28.05.1991 r., II CR 623/90; wyrok Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 20.03.2012 r., I ACa 191/11).

Tym samym, od dnia 16.07.2013 r., roszczenie powódki stało się wymagalne, a pozwany popadł w opóźnienie.

Za usprawiedliwione sąd uznał także żądanie zapłaty 6 000 zł stanowiącej równowartość przyobiecanego powódce czynszu.

Powódka wskazała, że takie przyrzeczenie złożył jej występujący w imieniu pozwanego J. K. (1). Świadkowie A. R., A. S. oraz sama powódka podali w swoich zeznaniach, że powódka miała otrzymać sumę potrzebną na pokrycie sześciomiesięcznego czynszu najmu lokalu mieszkalnego. Skoro powódka nie otrzymała od pozwanego różnicy pomiędzy wartością nieruchomości a zadłużeniem, czyli wskazywanej przez A. P. kwoty 200 000 zł, to mając na uwadze ustalenia sprzed wszczęcia postępowania egzekucyjnego pozwany powinien był zapewnić jej lokal, do którego powinna zostać przeniesiona, choćby pod postacią pomieszczenia tymczasowego (art. 1046 § 4 i 5 kpc). Zapewnienie to może polegać także na wyłożeniu kosztów niezbędnych do samodzielnego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych przez dłużnika. Jak wynika z dokumentu urzędowego – protokołu czynności wydania nieruchomości z dnia 15.02.2013 r. – J. K. (1) zobowiązał się do wpłaty na rzecz powódki 7 000 zł. Powódka zeznała, że otrzymała od niego jedynie 1 000 zł. Z tego samego dokumentu wynika, że J. K. (1) był wówczas przedstawicielem pozwanego – osobą, która w imieniu pozwanego jako wierzyciela odebrała przedmiot egzekucji. Pozwany, który akceptował czynności podejmowane przez tę osobę w postępowaniu egzekucyjnym w swoim imieniu winien wykonać zobowiązanie, jakie jego przedstawiciel zaciągnął. Nawet, gdyby przyjąć, że J. K. (1) nie był pełnomocnikiem pozwanego, to działał w jego interesie i na jego rzecz. Wobec tego, jeżeli wprowadził powódkę i co więcej także komornika w błąd, zobowiązując się do pokrycia kosztów związanych z lokalem, do którego miała przenieść się eksmitowana dłużniczka, które to koszty musiałyby obciążyć pozwanego, to jest odpowiedzialny za szkodę, jaką poniosła powódka, licząc na wykonanie tego zobowiązania. Powódka zawarła umowę najmu z miesięcznym czynszem 1 000 zł, czyli kwota żądana od pozwanego odpowiada czynszowi za 6 m-cy.

Również to świadczenie stało się wymagalne po doręczeniu pozwanemu odpisu pozwu. W protokole z dnia 15.02.2013 r. nie został wskazany termin zapłaty, nie ma zatem podstaw, aby liczyć go od dnia złożenia oświadczenia przez J. K. (1).

Zatem kwota przypadająca ostatecznie powódce to 182 997, 27 zł + 6 000 zł = 188 997, 27 zł. Natomiast odsetki za opóźnienie w zapłacie tej należności przypadające powódce na podstawie art. 481 § 1 kc w zw. z art. 455 kc należy liczyć od dnia 16.07.2013 r.

Sąd nie znalazł podstaw do uznania za usprawiedliwiony zgłoszonego przez pozwanego zarzutu potrącenia wzajemnej wierzytelności w kwocie 386 721, 47 zł.

Należność ta według pozwanego obejmowała:

- 156 602, 73 zł – odsetki naliczone do dnia 28.06.2013 r.,
- 120 610 zł – wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez powódkę w okresie od dnia 23.11.2010 r. do dnia 15.02.2013 r.,
- 9 508, 74 zł – koszty postępowania egzekucyjnego KM (...),
- 100 000 zł – z tytułu szkody w majątku pozwanego na skutek niewykonania umowy pożyczki i przewłaszczenia na zabezpieczenie.

Pozwanemu nie przysługuje prawo potrącenia wobec powódki wierzytelności w powyższej kwocie opisanych w piśmie z dnia 14.10.2013 r.

Odsetki za opóźnienie w zapłacie nie podlegają potrąceniu, tylko są uwzględniane przy obliczeniu różnicy między wartością rzeczy przewłaszczonej a zabezpieczonym zobowiązaniem. Wysokość wierzytelności powódki podlega ustaleniu z uwzględnieniem wysokości zobowiązania wobec pozwanego obejmującego należność główną i odsetki. Zatem kwota odsetek nie jest wierzytelnością wzajemną pozwanego mogącą podlegać potrąceniu.

Pozbawione podstaw jest żądanie od powódki wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Nawet pomimo upływu terminu do wydania nieruchomości wskazanego w § 7 aktu notarialnego nie można uznać powódki za osobę zobowiązaną do takiego świadczenia. Pozwany nie wzywał powódki do opuszczenia nieruchomości do czasu wystąpienia na drogę postępowania egzekucyjnego. Jak wynika natomiast z zeznań świadków J. K. (2), A. R., A. S. oraz zeznań samej powódki, pomiędzy nią a reprezentantem pozwanego A. P. doszło do uzgodnienia per facta concludenta uprawnienia powódki do dalszego zamieszkiwania w tej nieruchomości do czasu jej sprzedaży i dokonania rozliczenia i zamieszkiwanie to miało charakter nieodpłatny. Na żadnym etapie pozwana spółka nie zgłaszała wobec powódki żądania zapłaty jakichkolwiek należności za korzystanie z nieruchomości, wręcz przeciwnie, akceptowała pozostawanie tam powódki, która zawiadywała tą nieruchomością, ponosiła koszty utrzymania, a także wykonywała niezbędne, drobne prace remontowe. Stan, jaki utrzymywał się od listopada 2010 r. wskazywał na zawarcie przez strony w sposób dorozumiany umowy użyczenia, przez którą zgodnie z art. 710 kc użyczający (w przeważającej ilości przypadków będący właścicielem rzeczy) zobowiązuje się zezwolić biorącemu, przez czas oznaczony lub nieoznaczony, na bezpłatne używanie oddanej mu w tym celu rzeczy. Nic zatem nie wskazuje, aby powódka miała być zobowiązana do zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości dopóki pozwany nie skierował do niej stanowczego wezwania do uiszczenia takiej należności, co nie miało miejsca.

Wobec powyższego sąd oddalił wniosek pozwanego o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego zawarty w punkcie 3 pisma z dnia 14.10.2013 r. Skoro bowiem powódka nie była w ogóle zobowiązana do zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości, zbędne jest ustalanie wysokości takiego świadczenia. Można dodać, iż wniosek został błędnie sformułowany, albowiem pozwany wniósł o dowód z opinii biegłego na okoliczność ustalenia wysokości miesięcznego czynszu najmu nieruchomości przy ul. (...) w okresie od 22.11.2010 r. do 15.02.2013 r. należnego pozwanemu celem potwierdzenia wysokości szkody poniesionej przez pozwanego spowodowanej zamieszkiwania powódki w tej nieruchomości. Pozwany nie rozróżnia, jak widać, czynszu najmu, wynagrodzenia za bezumowne korzystanie i odszkodowania, a są to różne świadczenia. Nieruchomość przy ul. (...) nie była w ogóle przedmiotem najmu, a zatem nie może być mowy o czynszu najmu tej nieruchomości. Należność za korzystanie z nieruchomości

przez osobę, która utraciła tytuł prawny do tej nieruchomości nie jest też odszkodowaniem, ale wynagrodzeniem – art. 224 § 2 kc, art. 230 kc, itp. Następnie trzeba zwrócić uwagę, że nie może być przedmiotem opinii biegłego „ustalenie czynszu najmu należnego pozwanemu”. Ustalenie, czy czynsz jest należny czy nie, pozostaje wyłącznie w gestii sądu i jest elementem istoty rozstrzygnięcia sprawy. Wreszcie, wynagrodzenie za bezumowne korzystanie winno odpowiadać świadczeniu, jakie właściciel nieruchomości uzyskałby, gdyby posiadanie osoby faktycznie korzystającej z jego gruntu opierało się na tytule prawnym (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 09.05.2013 r., I ACa 22/13, wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 27.09.2012 r., I ACa 474/12). Wynagrodzenie takie ustala się biorąc pod uwagę stawki czynszów za korzystanie z podobnych nieruchomości (zob. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 23.05.1975 r., II CR 208/75, z dnia 07.04.2000 r., IV CKN 5/00, z dnia 11.05.2005 r., III CK 556/04, z dnia 06.10.2006 r., V CSK 192/06, z dnia 04.07.2012 r., I CSK 641/11; a także wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 09.05.2013 r., I ACa 22/13). Zatem prawidłowo sformułowany wniosek o powołanie biegłego powinien zmierzać do ustalenia wysokości czynszu najmu możliwego do uzyskania czyli czynszu za najem nieruchomości podobnych, o zbliżonym położeniu i cechach.

Następnie niezasadne było zgłoszenie do potrącenia wierzytelności z tytułu kosztów postępowania egzekucyjnego. W postanowieniu z dnia 19.02.2013 r. komornik sądowy R. B. ustalił koszty postępowania egzekucyjnego w sprawie KM (...) i wskazał, że koszty te obciążają dłużnika. Koszty te powinny zostać wyegzekwowane przez komornika i w części obejmującej wynagrodzenie pełnomocnika wierzyciela oraz wyłożone przez niego z góry zaliczki i opłaty i przekazane przez komornika wierzycielowi. Nie wiadomo, jak przedstawia się przebieg i wynik postępowania egzekucyjnego po przekazaniu sądowi akt KM (...). Pozwany nie przedłożył informacji komornika nt. aktualnego stanu postępowania egzekucyjnego ani nie wystąpił o zwrócenie się o taką informację.

Bezpodstawne jest żądanie od powódki zwrotu kwoty 100 000 zł przekazanej przez pozwanego firmie (...) sp. z o.o. Pozwany podniósł, że jest to wartość szkody, jakiej doznał w wyniku niewykonania umowy pożyczki. Twierdzenie to jest jednakże chybione. Zgodnie z art. 361 § 1 kc zobowiązany do naprawienia szkody ponosi odpowiedzialność tylko za normalne następstwa działania lub zaniechania, z którego szkoda wynikła. Przepis ten zawiera odwołanie do teorii adekwatnego związku przyczynowego, która odpowiedzialnością podmiotu obejmuje jedynie zwykłe (regularne) następstwa danej przyczyny. Zgodnie z tą teorią związek przyczynowy zachodzi tylko wtedy, gdy w zestawie wszystkich przyczyn i skutków występują takie przyczyny, które normalnie powodują określone skutki. Przymiotnik „normalne” oznacza skutki typowe lub oczekiwane w zwykłej kolejności rzeczy, a więc niebędące rezultatem jakiegoś zupełnie wyjątkowego zbiegu okoliczności. W wyroku z dnia 08.12.2005 r., III CK 298/05, Sąd Najwyższy wskazał, co następuje: „Związek przyczynowy jest kategorią obiektywną i należy go pojmować jako obiektywne powiązanie ze sobą zjawiska nazwanego „przyczyną” ze zjawiskiem określonym jako „skutek”. Ustawodawca wprowadzając w art. 361 § 1 kc dla potrzeb odpowiedzialności cywilnej ograniczenie odpowiedzialności tylko za normalne (typowe, występujące zazwyczaj) następstwa działania lub zaniechania, z których szkoda wynikła, nie wprowadza pojęcia związku przyczynowego w rozumieniu prawnym, odmiennego od istniejącego w rzeczywistości. Ogranicza tylko odpowiedzialność do wskazanych w przepisie normalnych (adekwatnych) następstw. Istnienie związku przyczynowego jako zjawiska obiektywnego jest determinowane określonymi okolicznościami faktycznymi konkretnej sprawy i dlatego istnienie związku przyczynowego bada się w okolicznościach faktycznych określonej sprawy.” Zapłaty przez pozwanego na rzecz firmy (...) sp. z o.o. 100 000 zł w wykonaniu porozumienia inwestycyjnego z dnia 30.01.2013 r. nie sposób uznać za pozostającą w związku przyczynowym z niewykonaniem umowy pożyczki. Po pierwsze, trudno uznać zawarcie takiej umowy za normalne, zwykłe, typowe następstwo braku spłaty pożyczki. Pozwany w ramach prowadzonej działalności gospodarczej zawarł umowę o współpracy z inną spółką i było to objęte jego ryzykiem gospodarczym, które stanowi element aktywności przedsiębiorcy i nie może być przerzucane na kontrahenta. Po drugie, świadek A. P. wskazał, w ślad zresztą za umową z dnia 30.01.2013 r., że spółka (...) miała zająć się egzekucją i sprzedażą nieruchomości. Jednakże postępowanie egzekucyjne należy do komornika sądowego, a interesy wierzyciela może reprezentować pełnomocnik będący adwokatem lub radcą prawnym, co zresztą miało miejsce w sprawie KM (...). Z kolei sprzedaż nieruchomości mogła zostać powierzona profesjonalnej agencji obrotu nieruchomościami, co zresztą również pozwany uczynił. Jeżeli biuro nieruchomości działało nieskutecznie, pozwany powinien był powierzyć czynności innemu pośrednikowi albo kilku naraz. Wynagrodzenie pełnomocnika w

postępowaniu egzekucyjnym wynosiło 135 zł, zaś prowizja biura nieruchomości to 3 % z ceny sprzedaży, czyli 18 000 zł. Nie zachodziła żadna potrzeba zatrudniania w tych celach firmy z W. za wynagrodzeniem w wysokości 100 000 zł i to netto. Skoro pozwany się na to zdecydował, to powinien ponieść konsekwencje swojego wyboru. Po trzecie, czynności firmy (...) miały obejmować egzekucję i sprzedaż. Nie są to działania z zakresu wykonania umowy pożyczki. Pożyczka polega bowiem na przeniesieniu i zwrocie sumy pieniężnej. Pozwany nie zlecił kontrahentowi windykacji należności pieniężnej. Nie można też mówić o niewykonaniu umowy przewłaszczenia. Powódka przeniosła na pożyczkodawcę własność nieruchomości, a nadto poddała się egzekucji w zakresie jej wydania. Pozwany mógł wystąpić o egzekucję dużo wcześniej, niż miało to miejsce. Mógł też po prostu zapłacić powódce uzgodnioną kwotę 200 000 zł i w ten sposób zakończyć stan niepewności już na początku 2011 r., a nie dwa i pół roku później. Bezpodstawne jest przerzucanie na powódkę skutków małej aktywności pozwanego.

Następnie należy wskazać, że zgłoszenie przez pozwanego zarzutu potrącenia nastąpiło w sposób wadliwy formalnie, a przez to nieskuteczny.

Zarzut potrącenia został podniesiony w piśmie z dnia 14.10.2013 r. w formie złożenia oświadczenia o potrąceniu. Jednakże to oświadczenie, a w konsekwencji także zarzut potrącenia, nie mogły wywrzeć oczekiwanego skutku, albowiem oświadczenie zostało złożone osobie nieuprawnionej, tj. pełnomocnikowi procesowemu powódki, nie posiadającemu umocowania do przyjmowania materialnoprawnych oświadczeń woli w imieniu mocodawcy.

Oświadczenie o potrąceniu wierzytelności wzajemnej jest czynnością materialnoprawną, przy czym do dokonania takiego potrącenia może dojść zarówno w ramach postępowania sądowego, jak i poza nim. W trakcie postępowania sądowego uprawniony może połączyć złożenie oświadczenia woli o potrąceniu ze zgłoszeniem zarzutu potrącenia. Podniesienie zarzutu potrącenia jest wtedy równoznaczne ze złożeniem oświadczenia o potrąceniu, jeżeli oświadczenie takie nie zostało złożone wcześniej. Stąd też złożenie oświadczenia o potrąceniu, czy też podniesienie zarzutu potrącenia bez wcześniejszego złożenia takiego oświadczenia, jest możliwe przez pełnomocnika w imieniu samej strony, o ile posiada do tego upoważnienie do dokonywania czynności materialnoprawnych. Analogicznie, tego rodzaju wymóg dotyczyć musi także adresata oświadczenia o potrąceniu, czyli stronę przeciwną, za którą może ewentualnie również działać pełnomocnik posiadający umocowanie do przyjmowania w jej imieniu oświadczeń o charakterze materialnoprawnym.

Zgodnie z art. 499 kc potrącenia dokonywa się przez oświadczenie złożone drugiej stronie. Przewidziane w art. 499 kc oświadczenie o potrąceniu ma zatem charakter konstytutywny i bez niego – mimo spełnienia ustawowych przesłanek potrącenia (art. 498 § 1 kc) – nie dojdzie do wzajemnego umorzenia wierzytelności. Oświadczenie to staje się zaś skuteczne dopiero z chwilą, gdy zostało złożone wierzycielowi wzajemnemu w taki sposób, że mógł się on zapoznać z jego treścią (art. 61 kc).

Za skuteczne oświadczenie o potrąceniu nie może zostać uznane doręczenie pełnomocnikowi powódki odpisu pisma z dnia 14.10.2013 r., bowiem umocowanie pełnomocnika powódki, stosownie do art. 91 kpc, nie obejmowało przyjęcia takiego oświadczenia.

Za utrwalone w orzecznictwie należy uznać stanowisko, iż przewidziany w art. 91 kpc zakres umocowania pełnomocnika procesowego nie uprawnia go do złożenia materialnoprawnego oświadczenia o potrąceniu (zob. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 12.10.2007 r., V CSK 171/07, z dnia 20.10.2006 r., IV CSK 134/05, z dnia 20.10.2004 r., I CK 204/04, OSNC 2005/10/176), aczkolwiek można założyć, że działanie w kierunku wygrania procesu pozwala uznać, że zakresem umocowania strona objęła także złożenie w jej imieniu określonego oświadczenia woli, jeżeli jest to niezbędne dla obrony jej praw w procesie (por. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 04.02.2004 r., I CK 181/03, oraz z dnia 07.03.2013 r., II CSK 476/12), i w konsekwencji uznać za dopuszczalne złożenie oświadczenia o potrąceniu przez pełnomocnika procesowego. Jednakże założenie takie nie może dotyczyć strony przeciwnej i skuteczności odbioru oświadczenia woli o potrąceniu wierzytelności wzajemnej przez nieumocowanego pełnomocnika procesowego (zob. przywołany wcześniej wyrok Sądu Najwyższego z dnia 07.03.2013 r., II CSK 476/12, a także wyrok Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 15.05.2012 r., I ACa 397/12). Pozwany nie wykazał, aby złożył oświadczenie woli o potrąceniu wierzytelności wzajemnej wobec powódki M. R.. Nawet, jeżeli pełnomocnik pozwanego był umocowany do złożenia

oświadczenia o potrąceniu wierzytelności wzajemnej (co wynika z treści pełnomocnictwa – k. 70), to z całą pewnością należy wykluczyć istnienie po stronie pełnomocnika powódki umocowania do przyjmowania w jej imieniu oświadczeń o charakterze materialnoprawnym ze skutkiem dla zastępowanej strony (pełnomocnictwo – k. 7).

Pozwany nie złożył zatem skutecznie oświadczenia o potrąceniu wierzytelności wzajemnej, gdyż nie zostało ono złożone osobie uprawnionej, wobec czego nie mogło dojść do wzajemnego umorzenia wierzytelności stron w rozumieniu art. 498 § 2 kc.

Ponadto art. 498 § 1 kc dla skutecznego dokonania potrącenia wymaga istnienia po stronie potrącającego wierzytelności wzajemnej, która jest wymagalna. Tymczasem pozwany zgłosił do potrącenia wierzytelności, które nie były jeszcze wymagalne.

Dotyczy to wierzytelności o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie oraz o odszkodowanie za niewykonanie umowy.

Oba zobowiązania również należą do zobowiązań bezterminowych, w których termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony z góry i nie wynika z właściwości zobowiązania, wobec czego jego oznaczenie uzależnione jest od wezwania do zapłaty przez wierzyciela na podstawie art. 455 kc.

Przed wszczęciem procesu pozwany nie wzywał powódki ani do zapłaty odszkodowania w kwocie 100 000 zł ani do zapłaty wynagrodzenia w kwocie 120 610 zł.

Pismem z dnia 30.09.2013 r. skierował wezwanie do zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie w kwocie 120 610 zł. Pismo zostało powódce doręczone w dniu 09.10.2013 r. Pozwany wyznaczył termin 2 dni. Termin ten jest wadliwy, rażąco krótki. Jak wskazano wyżej, za niezwłocznie spełnienie świadczenia w rozumieniu art. 455 kc należy uznać zapłatę w terminie 14 dni. Zatem termin wyznaczony powódce upływałby z dniem 23.10.2013 r.

W piśmie z dnia 14.10.2013 r. pozwany wskazał, że kieruje do powódki wezwanie do zapłaty 100 000 zł, tym razem oznaczając termin płatności na 3 dni. Termin ten należy ocenić tak samo, jak termin wcześniejszy.

Nie jest jednakże możliwe jednocześnie wezwanie do zapłaty i złożenie oświadczenia o potrąceniu. Nie wywołuje żadnego skutku złożenie oświadczenia o potrąceniu niewymagalnej wierzytelności (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21.06.2012 r., III CSK 317/11). Oznacza to, że potrącający powinien złożyć oświadczenie po ziszczeniu się tej przesłanki, a jeśli dokonał tego we wcześniejszym czasie, musi złożyć ponowne oświadczenie. Oświadczenie o potrąceniu nie może zostać złożone pod warunkiem lub z zastrzeżeniem terminu, wobec czego nie można uznać, aby wywarło ono skutek po upływie terminu wyznaczonego powódce przez pozwanego.

Ponadto pismo z dnia 14.10.2013 r. w zakresie, w jakim zawiera wezwanie do zapłaty, ze

względów wcześniej wskazanych nie zostało złożone osobie uprawnionej. Powinno zostać wystosowane do powódki, a nie do jej pełnomocnika procesowego.

Zatem zgłoszenie przez pozwanego zarzutu potrącenia nie mogło odnieść pożądanego skutku, nawet wobec kosztów postępowania egzekucyjnego, które ewentualnie mogłyby być uznane za wierzytelność wzajemną nadającą się do potrącenia.

Reasumując sąd zasądził od pozwanego na rzecz powódki 188 997, 27 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 16.07.2013 r. i oddalił dalej idące powództwo.

Wobec częściowego uwzględnienia powództwa o kosztach procesu należało orzec zgodnie z wyrażoną w art. 100 kpc zasadą ich stosunkowego rozdzielenia.

Powódka wygrała sprawę w 55, 58 %, pozwany zaś w 44, 42 %. Koszty powódki to wynagrodzenie pełnomocnika wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 7 217 zł oraz wynagrodzenie za postępowanie zażaleniowe wywołane zażaleniem pozwanego na postanowienie o zabezpieczeniu w kwocie 3 600 zł, tj. łącznie 10 817 zł, z czego 55, 58 %

wynosi 6 012, 09 zł. Koszty pozwanego to wynagrodzenie pełnomocnika w kwotach 7 217 zł, 3 600 zł oraz opłata od zażalenia w kwocie 30 zł, tj. łącznie 10 847 zł, z czego 44, 42 % wynosi 4 818, 24 zł. Różnica między wskazanymi kwotami wynosi 1 193, 85 zł i przypada powódce.

Nieopłacone koszty sądowe obejmujące opłatę od pozwu w kwocie 17 002 zł podlegają na podstawie art. 113 uksk rozłożeniu między stronami w tym samym stosunku: pozwanego obciąża 55, 58 %, tj. 9 449, 71 zł, powódkę zaś 44, 42 %, tj. 7 552, 29 zł, podlegające ściągnięciu z zasądzonego na jej rzecz roszczenia.

Mając powyższe okoliczności na uwadze sąd podjął rozstrzygnięcia zawarte w sentencji wyroku.