

Sygn. akt I A Ca 1176/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 lutego 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Jan Futro (spr.)

Sędziowie: SA Ewa Staniszevska, SA Piotr Górecki

Protokolant: st. sekr. sąd. Monika Ćwirko

po rozpoznaniu w dniu 31 stycznia 2013 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa U. G.

przeciwko M. B. (1), W. B. (1), B. B. (1), W. B. (2), M. B. (2) i B. B. (2)

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu z dnia 17 października 2012 r., sygn. akt I C 19/12

1. zmienia zaskarżony wyrok w punktach 1-3 i oddala powództwo oraz w punkcie 4 i zasądza od powódki na rzecz:

- pozwanych M. B. (1) i W. B. (1) solidarnie kwotę 3615,66 złotych;
- pozwanych B. B. (1) i W. B. (2) solidarnie kwotę 3615,66 złotych;
- pozwanych M. B. (2) i B. B. (2) solidarnie kwotę 3615,66 złotych.

2. tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego zasądza od powódki na rzecz

- pozwanych M. B. (1) i W. B. (1) solidarnie kwotę 34068,66 zł złotych;
- pozwanych B. B. (1) i W. B. (2) solidarnie kwotę 34068,66 zł złotych;
- pozwanych M. B. (2) i B. B. (2) solidarnie kwotę 34068,66 zł złotych.

Piotr Górecki Jan Futro Ewa Staniszevska

I A Ca 1176/12

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 27 października 2012 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu nakazał pozwanym M. B. (1) i W. B. (3), aby złożyli oświadczenie następującej treści: „małżonkowie M. B. (1) i W. B. (1) przenoszą na U. G. udział wynoszący 1/3 części w prawie własności nieruchomości położonej w P., przy ul. (...), stanowiącej działkę nr (...) o obszarze 0,0872 ha, dla

której Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą KW (...)", nakazał pozwanym B. C.-B. i W. B. (2), aby złożyli oświadczenie następującej treści: „małżonkowie B. B. (1) i W. B. (2) przenoszą na U. G. udział wynoszący 1/3 części w prawie własności nieruchomości położonej w P., przy ul. (...), stanowiącej działkę nr (...) o obszarze 0,0872 ha, dla której Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą KW (...)” i nakazał pozwanym M. B. (2) i B. B. (2), aby złożyli oświadczenia następującej treści: „małżonkowie M. B. (2) i B. B. (2) przenoszą na U. G. udział wynoszący 1/3 części w prawie własności nieruchomości położonej w P., przy ul. (...), stanowiącej działkę nr (...) o obszarze 0,0872 ha, dla której Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą KW (...)”.

Orzekając o kosztach postępowania obciążył nimi pozwanych w całości i zasądził z tego tytułu na rzecz powódki od pozwanych M. B. (1) i W. B. (1) solidarnie kwotę 35 305,66 zł, od pozwanych B. C.-B. i W. B. (2) solidarnie kwotę 35 305,66 zł i od pozwanych M. B. (2) i B. B. (2) solidarnie kwotę 35 305,66 zł.

Jako podstawy rozstrzygnięcia Sąd I instancji powołał następujące ustalenia.

W dniu 23 lipca 2010 roku powódka zawarła z pozwanymi umowę pożyczki, na podstawie której pozwani udzielili powódce pożyczki w kwocie 350.000 zł, przy czym W. i M. małżonkowie B. w kwocie 116.668 zł, małżonkowie W. B. (2) i B. B. (5) w kwocie 116.666 zł, B. i M. małżonkowie B. w kwocie 116.666 zł (§ 1 ust. 1 umowy). Pożyczka została przekazana pożyczkobiorcy w gotówce przed zawarciem umowy (§ 1 ust. 2 umowy). Zgodnie z § 2 umowy powódka zobowiązała się do zwrotu przedmiotu pożyczki w całości w terminie do dnia 23 lipca 2011 r. na rachunek bankowy pożyczkodawców lub gotówką (depozyt notarialny). Spłata pożyczki miała nastąpić wraz odsetkami kapitałowymi w wysokości odsetek maksymalnych, które na dzień zawarcia umowy wynosiły 20% w skali roku (czterokrotność stopy kredytu lombardowego NBP). Termin spłaty odsetek kapitałowych przypadał na termin spłaty pożyczki. Strony zastrzegły, że oprocentowanie pożyczki ulegać będzie zmianom stosownie do bieżącego poziomu (czterokrotności) stopy kredytu lombardowego NBP ustalanego przez Radę Polityki Pieniężnej. Nadto strony uzgodniły, że prowizja należna pożyczkodawcom z tytułu niniejszej umowy wynosi 4% od kwoty pożyczki, tj. 14.000 zł i będzie płatna w terminie do dnia 23 lipca 2011 r. Z ustępu 5 § 2 umowy wynika, że z tytułu przygotowania niniejszej umowy pożyczkodawcom należy się opłata przygotowawcza w kwocie 3.500 zł, płatna do dnia 23 lipca 2011 r. W paragrafie 3 umowy ustalono, że w przypadku nie dokonania zwrotu kwoty pożyczki w całości lub w części wraz z należnymi odsetkami kapitałowymi oraz innymi kosztami (w postaci prowizji i opłaty przygotowawczej) w terminie określonym w § 2 ust. 1 umowy, pożyczkobiorca zobowiązany będzie do zapłaty umownych odsetek za opóźnienie w wysokości odsetek maksymalnych (czterokrotność stopy kredytu lombardowego NBP).

W umowie tej powódka zobowiązała się - w celu zabezpieczenia spłaty pożyczki wraz z odsetkami za opóźnienie, prowizją, opłatą przygotowawczą, odsetkami kapitałowymi - do przewłaszczenia swojej nieruchomości położonej przy ul. (...) w P. o obszarze 872 m⁽²⁾, dla której Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą KW (...) na rzecz pozwanych w formie aktu notarialnego z jednoczesnym zobowiązaniem się pozwanych do powrotnego przeniesienia własności nieruchomości na pożyczkobiorcę pod warunkiem spłaty całej kwoty pożyczki wraz z odsetkami kapitałowymi oraz należnymi odsetkami za opóźnienie. Powrotne przeniesienie własności nieruchomości nastąpić miało w terminie 30 dni od daty całkowitej spłaty należności. Przewłaszczona nieruchomość miała zostać wydana w posiadanie pożyczkodawców (§ 4 umowy).

W wykonaniu zobowiązania opisanego w umowie pożyczki, w dniu 23 lipca roku powódka oraz pozwani zawarli umowę przewłaszczenia na zabezpieczenie. Na podstawie umowy powódka przeniosła na rzecz małżonków M. B. (1) i W. B. (1) udział wynoszący 1/3 część w prawie własności swojej nieruchomości, na rzecz małżonków B. B. (1) oraz W. B. (2) udział wynoszący 1/3 część w prawie własności swojej nieruchomości, na rzecz małżonków M. B. (2) i B. B. (2) udział wynoszący 1/3 część w prawie własności swojej nieruchomości. Zgodnie z § 4 ust. 1 przedmiotowej umowy, w razie spłaty wszystkich zobowiązań wynikających z umowy pożyczki do dnia 23 lipca r. małżonkowie M. i W. B. (4) zobowiązali się do przeniesienia udziału wynoszącego 1/3 część w prawie własności nieruchomości, małżonkowie B. B. (1) i W. B. (2) zobowiązali się do przeniesienia udziału wynoszącego 1/3 część w prawie własności nieruchomości, małżonkowie M. i B. B. (2) zobowiązali się do przeniesienia udziału wynoszącego 1/3 część w prawie własności

nieruchomości na powrót na rzecz U. G. w terminie 14 dni od dnia spłaty wszystkich zobowiązań wynikających z umowy pożyczki. Powódka oświadczyła, że wartość nieruchomości wynosi 1.900.000 zł. Nadto powódka oświadczyła, że w razie nie dokonania spłaty wszystkich zobowiązań wynikających z umowy pożyczki w terminie wskazanym w tej umowie, tj. do dnia 23 lipca 2011 r., zobowiązuje się do wydania pozwanym nieruchomości w posiadanie najpóźniej w terminie do dnia 23 sierpnia 2011 r. (§ 6 ust. 2 umowy). Powódka w przedmiotowej umowie poddała się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c.

Powódka nie zwróciła pożyczki w terminie do dnia 23 lipca 2011 roku.

Przed zawarciem ww. umów, powódka nie знаła pozwanych. Pożyczkę u pozwanych brała za pośrednictwem biura pośrednictwa sprzedaży nieruchomości (...) (...). Pracownicy biura informowali powódkę, że jeśli będzie problem z dotrzymaniem terminu oddania pożyczki, to należy się z nimi skontaktować i termin bez problemu zostanie przedłużony gdyż pożyczkodawcy współpracowali z biurem nie raz. Powódka od maja zgłaszała w biurze, że spłata pożyczki nie nastąpi w umówionym terminie. Powódka i jej mąż Z. G. (1), za pośrednictwem biura, szukali nowego pożyczkodawcy albo osoby, która mogłaby kupić nieruchomość męża powódki. Parę dni przed terminem spłaty Z. G. (2) poprosił osobę z biura o telefon do pożyczkodawcy. Z. G. (2) otrzymał telefon do W. B. (1). Mąż powódki, dzień przed terminem zapłaty, zadzwonił do W. B. (1) informując go, że powódka ma problem ze spłatą pożyczki i prosił o przedłużenie terminu. W. B. (1) odpowiedział, że musi się zastanowić gdyż to jest sprawa rodzinna. Ostatecznie nie dał i odpowiedzi. Po kilku dniach mąż powódki ponownie zatelefonował do W. B., który podał mu numer do swojego ojca W. B. (2). Z. G. (2) zatelefonował do W. B. (2) i powiedział, że pożyczka nie zostanie zwrócona w terminie, że stara się uzyskać kolejną pożyczkę, aby spłacić należność na rzecz pozwanych i prosi o przedłużenie terminu. W. B. (2), w rozmowie ze Z. G. (2) dawał wymijające odpowiedzi, co do możliwości przedłużenia terminu pożyczki, nigdy nie udzielił ostatecznej odpowiedzi. W międzyczasie powódka i jej mąż otrzymali informację od pracownika biura pośrednictwa, że znalazła się osoba, która udzieli pożyczki pod zastaw nieruchomości Z. G. (2). Były trzy osoby, które chciały udzielić pożyczki powódce i jej mężowi, ale gdy przychodziło do podpisania właściwych umów, osoby te wycofywały się ze złożonych deklaracji. Mąż powódki o wszystkim informował W. B. (2), mówił mu, kiedy będą pieniądze i na jakim etapie znajduje się sprawa uzyskania kolejnej pożyczki. W. B. (2) prosił Z. G. (2), aby kontaktowała się z nim powódka, gdyż jej mąż nie był stroną umów. Było to przed 23 sierpnia 2011 r.

Pismem z dnia 24 sierpnia 2011 r. pozvani wezwali powódkę do natychmiastowego wydania nieruchomości, wskazując, że nie podanie przez powódkę telefonicznie bądź pisemnie, w terminie 1 dnia od otrzymania pisma, daty przekazania nieruchomości w posiadanie pożyczkodawcom spowoduje przeprowadzenie czynności egzekucyjnych w celu wykonania zobowiązania wynikającego z zawartej umowy. Pismo to powódka otrzymała 26 sierpnia 2011 r.

Małżonkowie szukali pożyczkodawcy również na własną rękę i w końcu znaleźli. Był to J. P.. J. P. udzielił pożyczki mężowi powódki. Z pożyczki tej mieli zostać zaspokojeni pozvani. Z. G. (2), po ustaleniu okoliczności udzielenia pożyczki przez J. P. dwukrotnie dzwonił do pełnomocnika pozwanych informując go, kiedy będą pieniądze. Podczas drugiej rozmowy, pełnomocnik pozwanych poinformował go, że państwo B. nie chcą już żadnych pieniędzy tylko dom.

Pismami z dnia 7 września 2011 r. powódka zwróciła się do każdego z pozwanych z prośbą o niepodejmowanie czynności prawnych w związku z opóźnieniem spłaty udzielonej jej pożyczki. Wskazała, że kwotę udzielonej pożyczki wraz z odsetkami za zwłokę, zgodnie z paragrafem 3 umowy pożyczki, wpłaci do depozytu w Biurze Notarialnym przy pi. (...) w terminie do 15 września 2011 r.

W dniu 15 września 2011 r. powódka spłaciła pożyczkę wraz z odsetkami i należnościami ubocznymi. W tym dniu J. P. dokonał wpłaty kwoty 676.875,00 zł do depozytu notarialnego notariusza P. J. (2) - Kancelaria Notarialna w P., ul. (...). Te pieniądze u notariusza złożył J. P. z tytułu pożyczki, jakiej udzielił mężowi powódki i z tych pieniędzy mieli być zaspokojeni pozvani.

Pismami z dnia 15 września 2011 r. powódka zawiadomiła każdego z pozwanych, że kwota udzielonej pożyczki wraz z odsetkami oraz należnymi odsetkami za zwłokę znajduje się w depozycie w Kancelarii Notarialnej notariusza P. J. (2) przy ul. (...) w P.. Równocześnie zwróciła się o podanie, w terminie do 23 września 2011, informacji kiedy

pozwani mogą stawić się w w/w Kancelarii Notarialnej w celu zawarcia umowy powrotnego przewłaszczenia własności nieruchomości położonej przy ul. (...) w P. i odbioru zdeponowanej należnej kwoty.

Pismem z dnia 29 września 2011 r. pozwani ponownie wezwali powódkę do natychmiastowego wydania nieruchomości pod rygorem czynności egzekucyjnych w celu wykonania zobowiązania wynikającego z zawartej umowy.

W odpowiedzi na pismo z dnia 29 września 2011 r., pełnomocnik powódki poinformował pozwanych, że wezwanie do natychmiastowego wydania nieruchomości położonej przy ul. (...) w P. jest całkowicie bezpodstawne. Podniósł, że skoro powódka w dniu 15 września 2011 r. wpłaciła do depozytu notarialnego całą kwotę udzielonej pożyczki wraz z odsetkami kapitałowymi oraz należnymi odsetkami za opóźnienie powrotne przeniesienie własności opisanej powyżej nieruchomości powinno nastąpić w terminie 30 dni od daty całkowitej spłaty. W świetle wyżej wskazanych okoliczności, zdaniem pełnomocnika powódki, do dnia 15 października 2011 r. powinno nastąpić powrotne przeniesienie własności nieruchomości, gdyż przewłaszczenie na zabezpieczenie stanowi tylko zabezpieczenie wykonania obowiązku pożyczkobiorcy. U. G. jednocześnie wskazała, że oczekuje na wskazanie terminu, kiedy pożyczkodawcy będą mogli stawić się wspólnie u notariusza celem powrotnego przeniesienia własności.

Pełnomocnik pozwanych, w piśmie z dnia 7 października 2011 r., skierowanym do pełnomocnika powódki wskazał, że podniesione w piśmie z dnia 5.10.2011 r. argumenty nie znajdują potwierdzenia w treści zarówno umowy pożyczki z dnia 23.07.2010 r. jak i umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie zawartej w formie aktu notarialnego w dniu 23.07.2010 r. Zdaniem pełnomocnika pozwanych pierwotne przeniesienie własności, mogłoby nastąpić w przypadku terminowej spłaty pożyczki. Natomiast w przypadku braku spłaty pożyczki do dnia 23 lipca 2011 r., a także nie wydania pożyczkodawcom przewłaszczonej nieruchomości do dnia 23 sierpnia 2011 r. pozwani mają pełne prawo do podejmowania działań zmierzających do wydania im nieruchomości.

W dniu 11 października 2011 r. pozwani wystąpili do sądu o nadanie klauzuli wykonalności na akt notarialny.

Pismem z dnia 23 listopada 2011 r. pełnomocnik pozwanych wezwał notariusza P. J. (2) do udzielenia informacji czy podana przez powódkę kwota rzeczywiście została złożona do depozytu notarialnego, a nadto w jakiej wysokości oraz kiedy zdeponowano należność w nieprzekraczalnym terminie 7 dni od otrzymania niniejszego pisma.

Notariusz udzieliła odpowiedzi na pismo pełnomocnika pozwanych z dnia 23 listopada 2011 r., informując go, że dnia 15 września 2011 roku została złożona kwota do depozytu notarialnego w wysokości 676.875,00 zł w związku z planowaną pożyczką na rzecz Z. G. (1).

W dniu 28 listopada 2011 r. pozwani złożyli u komornika wnioski o wszczęcie egzekucji.

W dniu 20 stycznia 2012 r. U. G. stawiała się u notariusza P. J. (2) i oświadczyła, że celem spłaty pożyczki wraz z innymi kosztami związanymi z umową pożyczki wpłaca na depozytowy rachunek bankowy wskazany przez notariusza P. J. (2) 461.655,00 zł. U. G. oświadczyła, iż cała wpłacona przez nią do depozytu kwota ma zostać wypłacona pozwanym niezwłocznie po zawarciu przez pożyczkodawców z pożyczkobiorcą umowy zwrotnego przeniesienia własności udziałów w nieruchomości gruntowej położonej w P. przy ulicy (...). Powódka zastrzegła, że w przypadku nie zawarcia przez strony powyższej umowy zwrotnego przeniesienia własności nieruchomości przed notariuszem I. S. bądź P. J. (2) - w terminie do dnia 31 lipca 2012 roku, wpłacona do depozytu kwota niezwłocznie po upływie tego terminu ma zostać jej zwrócona.

Pismem z dnia 23 stycznia 2012 r. pełnomocnik powódki poinformował każdego z pozwanych, że powódka po raz kolejny wpłaciła do depozytu notarialnego notariusza P. J. (2) kwotę 461.655 zł tytułem spłaty pożyczki zawartej na podstawie umowy z dnia 23 lipca 2010 r. Na kwotę tę składa się kwota 350.000 zł - należność główna, kwota 70.000 zł - odsetki w wysokości 20% rocznie, kwota 41.655 zł - odsetki za opóźnienie naliczone od dnia 24 lipca 2011 r. do dnia 20 stycznia 2012 r. W związku ze spłatą pożyczki, pełnomocnik powódki wezwał pozwanych do stawienia się w Kancelarii Notarialnej P. J. (2) w P., przy ul. (...), w dniu 10 lutego 2012 r. o godz. 12 w celu podpisania aktu

notarialnego powrotnego przeniesienia własności nieruchomości położonej przy ul. (...) w P. i odbioru z depozytu notarialnego należnej kwoty.

Pozwani, posiadając klauzulę wykonalności na akt notarialny i wszczęte postępowanie egzekucyjne nie byli już zainteresowani spłatą pożyczki.

W dniu 8 lutego 2012 roku powódka otrzymała od Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym Poznań - Grunwald i Jeżyce w Poznaniu B. G. zawiadomienie o wszczęciu egzekucji w sprawie o sygn. KM 4124/11 z wniosku pozwanych o wydanie przedmiotowej nieruchomości i wezwanie do wydania nieruchomości.

W dniu 10 lutego 2012 r. o godz. 12 powódka stawiała się przed notariuszem P. J. (2). Pozwani nie stawili się u notariusza. Pozwani nie skontaktowali się z powódką ani pisemnie, ani telefonicznie w celu usprawiedliwienia nieobecności w dniu 10 lutego 2012 r. i nie zaproponowali ze swojej strony żadnego innego terminu zawarcia umowy.

Powódka wezwała pozwanych do próby ugodowej. Jednakże pozwani - poprzez swojego pełnomocnika - oświadczyli, że są gotowi przenieść własność nieruchomości na powódkę za zapłatą kwoty 1.200.000 zł.

W dniu 26 lipca 2012 r. U. G. stawiała się u notariusza P. J. (2) i oświadczyła, że wydłużyła termin do zawarcia umowy zwrotnego przeniesienia własności udziałów w nieruchomości gruntowej do dnia 31 stycznia 2013 r. i zastrzegła, że wpłacona do depozytu kwota niezwłocznie po upływie tego terminu ma zostać jej zwrócona.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy wskazał, że podstawę uwzględnienia powództwa stanowi przepis art. 5 k.c.

Stwierdził, że powódka nie wykonała w ustalonym terminie swojego zobowiązania wynikającego z umowy pożyczki oraz umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie, tj. do dnia 23 lipca 2011 r. Powódka spłaciła należność główną wraz z należnościami ubocznymi na rzecz pozwanych z opóźnieniem, a mianowicie w dniu 15 września 2011 r. Zdaniem Sądu Okręgowego opóźnienie w spłacie należności na rzecz pozwanych doprowadziło do tego, że pozwani stali się definitywnymi właścicielami nieruchomości a ich zobowiązanie do powrotnego przeniesienia własności nieruchomości wygasło. W ocenie Sądu Okręgowego, w świetle materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie, postanowień zawartych w umowach i okoliczności sprawy roszczenie powódki powinno zostać oddalone. Dokonując oceny okoliczności faktycznych Sąd Okręgowy doszedł jednak do wniosku, że korzystanie przez pozwanych z przysługującego im prawa zapisanego w akcie notarialnym (umowa przewłaszczenia na zabezpieczenie) pozostaje w sprzeczności z art. 5 k.c. Według Sądu Okręgowego, w okolicznościach rozpoznawanej sprawy należało uznać, że działanie pozwanych opisane w stanie faktycznym, czyniące użytek z przysługującego im prawa wynikającego z umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. W świetle reguł i wartości moralnych powszechnie społecznie akceptowanych żądanie oddalenia powództwa zostało przez Sąd ocenione negatywnie. W ocenie Sądu nieuwzględnienie roszczenia powódki w okolicznościach niniejszej sprawy jest sprzeczne z powszechnym poczuciem sprawiedliwości, z zasadami postępowania aprobowanymi przez społeczeństwo oraz z normami takimi jak np. słusność, moralność, dobre obyczaje, porządek publiczny. Powódka nie zwróciła wprawdzie pożyczki w terminie wskazanym w umowie, tj. do dnia 23 lipca 2011 r., lecz z opóźnieniem w dniu 15 września 2011 r. Powódka jednak zawiadomiła pozwanych za pośrednictwem swojego męża o opóźnieniu i jego przyczynach zwracając się o przedłużenie terminu spłaty pożyczki. Pozwani nie przychyłili się do prośby powódki, pomimo że w umowie przewłaszczenia za okres zwłoki mieli zagwarantowane odsetki umowne w maksymalnej wysokości (20%) a przewidywany okres opóźnienia nie był długi i w konsekwencji wyniósł niespełna dwa miesiące. Interes pozwanych był zatem odpowiednio zabezpieczony. Od czasu opóźnienia w płatności zamiarem pozwanych było przejęcie nieruchomości powódki. Sąd Okręgowy podkreślił, że wartość nieruchomości jest niewspółmiernie wysoka w stosunku do należności przysługujących pozwanym. Jak wskazano w akcie notarialnym (umowie przewłaszczenia) wartość nieruchomości wynosi około 1 900 000 zł. Natomiast należna pozwanym kwota z tytułu zwrotu pożyczki wraz z odsetkami, opłatami i wszelkimi należnościami ubocznymi na dzień 15 września 2011 r. wynosiła około 450 000 zł. Przejęcie przez pozwanych nieruchomości o takiej wartości jest sprzeczne z zasadami słusności, uczciwości i poczuciem sprawiedliwości. Sąd Okręgowy podkreślił, że dla oceny czy umowa przewłaszczenia na zabezpieczenie była

sprzeczna z zasadami współzycia społecznego znaczenie miał sposób zaspokojenia się wierzycieli w razie niewykonania zobowiązania przez przewłaszczającego dłużnika.

Jako podstawę rozstrzygnięcia o kosztach procesu - wskazując, co się na nie składa - Sąd Okręgowy powołał przepisy 98 k.p.c. w zw. z § 2 w zw. z § 6 pkt 7 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. nr 163 poz. 1348 z późn. zm.).

Od wyroku tego zaskarżając go w całości apelację wnieśli pozwani zarzucając zaskarżonemu wyrokowi naruszenie prawa materialnego, a mianowicie art. 64 k.c. w zw. z art. 5 k.c. i art. 140 k.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie polegające na wydaniu orzeczenia konstytutywnego nakazującego pozwanym złożenie oświadczenia woli, którym przeniosą na powódkę prawo własności nieruchomości, w sytuacji, gdy z niekwestionowanych ustaleń Sądu wynika, że nie istnieje żaden stosunek prawny, z którego wynikałby obowiązek złożenia takiego oświadczenia a pozwanym przysługuje prawo własności, natomiast podstawy prawnej rozstrzygnięcia Sąd upatrywał wyłącznie w art. 5 k.c. mimo, że przepis ten nie może stanowić podstawy uzasadniającej roszczenie.

W konsekwencji wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanych zwrotu kosztów postępowania za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Powódka wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie solidarnie od pozwanych na rzecz powódki zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Na rozprawie apelacyjnej pełnomocnik pozwanych podtrzymując stawiane w apelacji zarzuty, nadto zarzucił błąd w ustaleniach faktycznych Sądu Okręgowego mający wpływ na rozstrzygnięcie, poprzez wadliwe przyjęcie, że powódka spełniła swoje świadczenie. Wskazał, że z uwagi na złożenie do depozytu kwoty świadczenia z zastrzeżeniem warunku jej wypłaty tj. uprzedniego przeniesienia na powódkę własności spornej nieruchomości powódka do dnia rozprawy swojego świadczenia nie spełniła, tj. nie spłaciła długu.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Argumenty podniesione w pisemnej apelacji nie znajdowały podstaw i wskazywały na niezrozumienie istoty umowy przewłaszczenia. Przewłaszczenie na zabezpieczenie jest bowiem umową zawieraną na podstawie art. 353¹ k.c. pomiędzy dłużnikiem - właścicielem rzeczy a jego wierzycielem, stosownie do której dłużnik przenosi na wierzyciela własność rzeczy w celu zabezpieczenia wykonania jakiegoś zobowiązania najczęściej pieniężnego. Przewłaszczenie rzeczy w celu zabezpieczenia z istoty nie następuje z zamiarem trwałego wyzbycia się jej własności a przynajmniej nie w zamian za zabezpieczoną wierzytelność odpowiadającą ułamkowi jej wartości bez stosownego rozliczenia.

Powołanie przez Sąd Okręgowy z kolei jako podstawy rozstrzygnięcia art. 5 k.c. należy – jak wynika także z uzasadnienia wyroku tego Sądu – uznać jedynie za niefortunne sformułowanie.

Ostatecznie jednak apelacja okazała się zasadna.

Zasadny bowiem okazał się podniesiony na rozprawie apelacyjnej zarzut, stanowiący w rzeczywistości zarzut sprzeczności ustaleń Sądu I instancji z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego poprzez wadliwe przyjęcie, że powódka spełniła świadczenie, co uzasadniało uwzględnienie jej powództwa.

Pozwani w § 4 ust. 1, 2 i 3 umowy przewłaszczenia zobowiązali się do zwrotnego przeniesienia własności nieruchomości w razie spłaty wszystkich zobowiązań wynikających z umowy pożyczki w terminie wskazanym w umowie, tj. do dnia 23 lipca 2011 r. w terminie 14 dni od spłaty wszystkich zobowiązań

Zgodnie natomiast z pisemną umową pożyczki powrotne przeniesienie własności miało nastąpić w terminie 30 dni od spłaty pożyczki.

Tymczasem bezspornym jest i wynika ze złożonych przez powódkę w toku postępowania przed Sądem I instancji dokumentów, że wpłacając do depozytu pieniądze na rzecz pozwanych, powódka „odwróciła” tę kolejność i wypłacenie depozytu uzależniła od wcześniejszego zwrotnego przeniesienia własności.

Tym samym zgodzić się trzeba z pozwanymi, że do chwili zamknięcia rozprawy nie spełniła świadczenia uzasadniającego jej żądanie powrotnego przeniesienia nieruchomości sprecyzowanego w pozwie.

Wobec powyższego Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. orzekł jak w punkcie 1 wyroku orzekając o kosztach postępowania przed Sądem I instancji zgodnie z treścią przepisu art. 98 § 1 i 3 k.p.c. i art. 105 § 1 i 2 k.p.c. w zw. z § 6 pkt 7 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. nr 163 poz. 1348). Na koszty te składają się poniesione przez pozwanych: koszty zastępstwa procesowego w postępowaniu przed Sądem I instancji (7217 zł) i koszty postępowania zażaleniowego (3630 zł).

O kosztach postępowania przed Sądem Apelacyjnym orzeczono zgodnie z treścią przepisu art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 105 § 1 i 2 k.p.c. w zw. z § 6 pkt 7 oraz § 13 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. nr 163 poz. 1348).

Na koszty te składają się poniesione przez pozwanych: opłata od apelacji (95 000 zł), opłata kancelaryjna (6 zł), koszty zastępstwa procesowego innego niż przed Sądem I instancji pełnomocnika (7200 zł).

Piotr Górecki Jan Futro Ewa Staniszevska