

Sygnatura akt I C 894/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 kwietnia 2014r.

Sąd Okręgowy w Jeleniej Górze I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Dorota Witek

Protokolant: Ewelina Tomoń

po rozpoznaniu w dniu 15 kwietnia 2014r. w Jeleniej Górze

sprawy z powództwa (...) **S.A. w W.**

przeciwko **W. T. (1)**

o wydanie nieruchomości

1. nakazuje pozwanemu W. T. (1), aby wydał powodowi (...) S.A. w W., następujące nieruchomości:

- a) stanowiącą własność powoda niezabudowaną działkę nr (...)o powierzchni 1.525 metrów kwadratowych oraz działkę nr (...)o powierzchni 2.451 metrów kwadratowych, zabudowaną trzykondygnacyjnym budynkiem (...)o powierzchni 368 metrów kwadratowych oraz budynkiem (...) o powierzchni 275 metrów kwadratowych, położonych w J.przy ul. (...), dla których Sąd Rejonowy w J.(...)prowadzi księgę wieczystą o nr (...),
- b) przysługujące powodowi prawo użytkowania wieczystego zabudowanej działki nr (...)o powierzchni 265 metrów kwadratowych oraz prawo własności trzykondygnacyjnego budynku (...) o powierzchni 346 metrów kwadratowych stanowiącego odrębną nieruchomość, położonych przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w J.(...)prowadzi księgę wieczystą o nr (...),
- c) przysługujące powodowi prawo użytkowania wieczystego niezabudowanej działki nr (...)o powierzchni 253 metry kwadratowe, położonej w J.przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w J.(...) prowadzi księgę wieczystą o nr (...);

2. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 8 619 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sygn. akt I C 894/13

UZASADNIENIE

Strona powodowa (...) S.A.w W.wniosła o nakazanie pozwanemu W. T. (1)wydania stronie powodowej: po pierwsze, stanowiącej własność strony powodowej nieruchomości obejmującą niezabudowaną działkę nr (...)o powierzchni 1.525 m² oraz działkę nr (...)o powierzchni 2.451 m², zabudowaną trzykondygnacyjnym budynkiem (...)o powierzchni 368 m² oraz budynkiem (...)o powierzchni 275 m², położoną w J.przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w J.(...)prowadzi księgę wieczystą o nr (...); po drugie, przysługującego stronie powodowej prawa użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącego zabudowaną działkę nr (...)o powierzchni 265 m² oraz prawa własności trzykondygnacyjnego budynku (...)o powierzchni 346 m² stanowiącego odrębną nieruchomość, położonego przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy w J.(...)prowadzi księgę wieczystą o nr (...); po trzecie w końcu, przysługującego stronie powodowej prawa użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącego niezabudowaną działkę nr (...)o

powierzchni 253 m², położonego w J.przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy w J.(...) prowadzi księgę wieczystą o nr (...), a także zasądzenia kosztów postępowania.

Uzasadniając roszczenie strona powodowa wskazała na fakt zawarcia z W. T. (1) i T. M. umowy pożyczki z dnia 25 lipca 2011 r., zmienionej aneksem nr (...) z dnia 5 stycznia 2012 r., na kwotę 900.000,00 zł, której pożyczkobiorcy nie zwrócili w terminie. Zabezpieczeniem spłaty pożyczki była umowa o przewłaszczenie na zabezpieczenie z dnia 25 lipca 2011 r., zmieniona następnie umową z dnia 5 stycznia 2012 r., na mocy której W. T. (1) przeniósł na rzecz strony powodowej (pożyczkodawcy) własność wymienionych nieruchomości. Jednocześnie podała, że wbrew postanowieniom umownym pozwany odmówił dobrowolnego wydania przedmiotowych nieruchomości, co uzasadnia żądanie pozwu.

W odpowiedzi na pozew W. T. (1) domagał się oddalenia powództwa w całości oraz zasądzenia od strony powodowej zwrotu kosztów postępowania.

W uzasadnianiu pozwany przyznał fakt zawarcia umowy pożyczki z dnia 25 lipca 2011 r., zmienionej aneksem nr (...) z dnia 5 stycznia 2012 r., na kwotę 900.000,00 zł, której nie zwrócił w terminie oraz fakt zawarcia umowy o przewłaszczenie na zabezpieczenie z dnia 25 lipca 2011 r., zmienionej następnie umową z dnia 5 stycznia 2012 r., której przedmiotem były wymienione nieruchomości. Zwrócił jednak uwagę, że podstawowym zabezpieczeniem umowy pożyczki była hipoteka do kwoty 1 000 000 zł ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego działek nr (...) oraz posadowionych na tych działkach zabudowaniach stanowiących odrębną nieruchomość, położonych w J.przy ul. (...), dla których Sąd Rejonowy w J.prowadzi księgę wieczystą nr (...). Zaznaczył, że strona powodowa uzyskawszy nakaz zapłaty w postępowaniu nakazowym Sądu Okręgowego w W.(sygn. akt XXV Nc 225/12), nakazujący W. T. (1) zapłacić rzecz (...) S.A. w W.kwoty 1 350 600 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 lipca 2012 r. oraz kosztami postępowania, wszczęła przeciwko pozwanemu postępowanie egzekucyjne. Postępowanie strony powodowej było, jak podnosił pozwany, niezgodne z treścią umowy pożyczki stron. Zaznaczył jednocześnie, że wartość nieruchomości stanowiących przedmiot umowy o przewłaszczenie z dnia 25 lipca 2011 r., zmienionej następnie umową z dnia 5 stycznia 2012 r. była w rzeczywistości znacznie wyższa aniżeli strony umowy ujawniły to w treści umów. (...) S.A. w W.wykorzystała bowiem przymusowe położenie pozwanego, stąd zastrzegła sobie świadczenie, którego wartość w chwili zawarcia przedmiotowej umowy pożyczki przewyższała w rażąco stopniu wartość jej własnego świadczenia. W konsekwencji pozwany wskazał, że na podstawie treści art. 388 § 1 k.c. wystąpił do Sądu Okręgowego w W. o ukształtowanie umowy pożyczki z dnia 25 lipca 2011 r. zmienionej aneksem nr (...) z dnia 5 stycznia 2012 r.

Sąd ustalił, następujący stan faktyczny:

Umową pożyczki z dnia 25 lipca 2011 r. (...) S.A. w W. pożyczyło T. M. i W. T. (1) kwotę 900 000 zł, oprocentowanej w wysokości 24 % w skali roku. Spłata pożyczki nastąpić miała najpóźniej do dnia 31 grudnia 2011 r. Jednocześnie strony ustaliły w § (...) umowy, że zabezpieczeniem pożyczki będzie ustanowiona przez W. T. (1) na rzecz pożyczkodawcy na pierwszym miejscu hipoteka do kwoty 1 000 000 zł na prawie użytkowania wieczystego działek nr (...) o łącznej powierzchni 2103 m² oraz posadowionych na tych działkach zabudowaniach stanowiących odrębną nieruchomość, położonych w J.przy ul. (...), dla których Sąd Rejonowy w J.prowadzi księgę wieczystą nr (...) (nieruchomość nr (...)); przewłaszczenie przez W. T. (1) na rzecz pożyczkodawcy własności nieruchomości składającej się z niezabudowanej działki nr (...) o powierzchni 2451 m² oraz działki nr (...) o powierzchni 1 525 m² zabudowanej trzykondygnacyjnym budynkiem (...) o powierzchni 368 m² oraz budynkiem (...) o powierzchni 275 m², położonych w J.przy ulicy (...), dla których Sąd Rejonowy w J.prowadzi księgę wieczystą nr (...) (nieruchomość nr (...)); przewłaszczenie przez W. T. (1) na rzecz pożyczkodawcy prawa użytkowania wieczystego działki nr (...) o powierzchni 265 m² oraz własności trzykondygnacyjnego budynku (...) o powierzchni 346 m² stanowiącego odrębną nieruchomość, położonych w J.przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy w J.prowadzi księgę wieczystą nr (...) (nieruchomość nr (...)); przewłaszczenie przez W. T. (1) na rzecz pożyczkodawcy prawa użytkowania wieczystego niezabudowanej działki nr (...) o powierzchni 253 m², położonej w J.przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy w J.prowadzi księgę wieczystą nr (...) (nieruchomość nr (...)).

nr (...); udzielone pożyczkodawcy, sporządzone w formie notarialnej nieodwołalne pełnomocnictwo do sprzedaży prawa użytkowania wieczystego działek nr (...), na wypadek braku spłaty pożyczki w terminie do dnia 31 grudnia 2011 r., a także weksel płatniczy opiewający na kwotę 1 200 000 zł z terminem płatności ustalonym na 31 grudnia 2011 r. wystawiony przez pożyczkobiorców na rzecz pożyczkodawcy oraz cesja praw z umowy najmu nieruchomości na cele niemieszkalne (powierzchnie (...)i (...) w budynkach przy ulicy (...)) zawartej w dniu 1 grudnia 2007 r. z (...)PPHU (...), (...) spółka cywilna, której prawa i obowiązki w wyniku zmiany formy prawnej przejęła (...) Sp. z o.o.(Umowa cesji wierzytelności z tytułu czynszu najmu stanowi Załącznik nr (...)do niniejszej umowy). Strony w § (...)umowy przyznały pożyczkodawcy prawo do wypowiedzenia niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku między innymi zalegania przez pożyczkobiorców ze zapłatą zobowiązań wynikających z umowy przez okres co najmniej 14 dni. Rozwiązanie niniejszej umowy z wymienionej przyczyny skutkuje możliwością skorzystania przez pożyczkodawcę z zabezpieczeń wynikających z niniejszej umowy (§ (...)ust.(...)umowy). Pożyczkodawca w oparciu o niniejszą umowę pożyczki oraz ustanowione do niniejszej umowy zabezpieczenia (weksel, cesja należności z umowy najmu, hipoteka na nieruchomość nr (...), przewłaszczenie nieruchomości nr (...), nieruchomość nr (...)i nieruchomości nr (...)), w przypadku jej niewykonania lub nienależytego wykonania może dochodzić - według swego wyboru - zapłaty należności wynikających z niniejszej umowy pożyczki od dłużników z umowy pożyczki, dłużnika z umowy cesji i/lub dokonać zaspokojenia z ustanowionych zabezpieczeń w szczególności z nabytych na własność nieruchomości (§ (...)ust. (...)umowy). W przypadku zaspokojenia się pożyczkodawcy z nabytych na własność nieruchomości nr (...), nieruchomości nr (...)i nieruchomości nr (...)zaspokojenie to może nastąpić przez zbycie przez pożyczkodawcę przewłaszczonych nieruchomości i zaspokojenie z uzyskanej ceny lub przez zatrzymanie w majątku pożyczkodawcy przewłaszczonych nieruchomości, a w takim przypadku podstawą rozliczenia pomiędzy pożyczkodawcą a pożyczkobiorcami będzie przyjęta na użytek tego rozliczenia wartość nieruchomości nr (...)w kwocie 380 000 zł, nieruchomości nr (...)w kwocie 310 000 zł oraz nieruchomości nr (...)w kwocie 10000 zł.

(dowód: umowa pożyczki z dnia 25 lipca 2011 r. k .21-37).

Celem zabezpieczenia spłaty pożyczki umową przeniesienia własności nieruchomości oraz prawa użytkowania wieczystego gruntu i własności budynków z dnia 25 lipca 2011 r., zawartą w formie aktu notarialnego sporządzonego przed notariuszem J. G.Kancelarii Notarialnej w W.(Repertorium(...)nr (...)), W. T. (1)przeniósł na rzecz (...) S.A.w W.: po pierwsze, prawo własności nieruchomości stanowiącej niezabudowaną działkę nr (...)o powierzchni 1.525 m2 oraz działkę nr (...)o powierzchni 2.451 m2, zabudowaną trzykondygnacyjnym budynkiem (...)o powierzchni 368 m2 oraz budynkiem (...)o powierzchni 275 m2, położonych w J.przy ul. (...), dla których Sąd Rejonowy w J.(...)prowadzi księgę wieczystą o nr (...)nieruchomość nr (...)); po drugie, prawo użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej zabudowaną działkę nr (...)o powierzchni 265 m2 oraz prawo własności trzykondygnacyjnego budynku (...)o powierzchni 346 m2 stanowiącego odrębną nieruchomość, położonych przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w J.(...)prowadzi księgę wieczystą o nr (...)nieruchomość nr (...)); po trzecie w końcu, prawo użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej niezabudowaną działkę nr (...)o powierzchni 253 m2, położonej w J.przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w J.(...)prowadzi księgę wieczystą o nr (...)nieruchomość nr (...)), na co (...) S.A.w W.wyraziło zgodę oraz wymienione nieruchomości i prawa nabyło. (...) SAw W.zobowiązało się przy tym do powrotnego przeniesienia opisanych wyżej nieruchomości na rzecz W. T. (1)niezwłocznie po terminowej spłacie całości zadłużenia, tj. należności głównej pożyczki wraz z należnymi odsetkami i ewentualnie wszelkimi innymi wynikającymi z tej umowy należnościami, nie później jednak niż w terminie 14 dni po dniu ostatecznej spłaty zadłużenia, na co W. T. (1)wyraża zgodę (§ (...) umowy). W przypadku nie dokonania spłaty pożyczki w terminie do dnia 31 grudnia 2011 r. wraz z oprocentowaniem, w tym także umówionych odsetek, odsetek za zwłokę w wykonaniu zobowiązania, określonej w umowie prowizji oraz innych należności wynikających z umowy pożyczki, bądź w przypadku niedokonania spłaty pożyczki w terminie 7 dni od dnia wypowiedzenia umowy pożyczki zgodnie z postanowieniami umowy pożyczki wraz oprocentowaniem, w tym także umówionych odsetek, odsetek za zwłokę w wykonaniu zobowiązania, określonej w umowie prowizji oraz innych należności wynikających z umowy pożyczki nowy (...) SAjest zwolniona z obowiązku powrotnego przeniesienia własności wymienionych nieruchomości na rzecz W. T. (1)(§ (...)ust.(...)umowy). Strony jednocześnie ustaliły w § (...)ust. (...)umowy, po pierwsze, że w przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania umowy pożyczki, pożyczkodawca może według swego wyboru dochodzić

od dłużników z umowy pożyczki zapłaty należności wynikających z tej umowy i weksla i/lub dokonać zaspokojenia z nabytej na własność nieruchomości, po drugie, że w przypadku zaspokojenia się pożyczkodawcy z nabytych nieruchomości nr (...), (...)i (...)zaspokojenie to może nastąpić przez: a) zbycie przez wierzyciela przewłaszczonej nieruchomości i zaspokojenie się z uzyskanej ceny, którą zatrzyma w całości, b) zatrzymanie (przyjęcie) przez pożyczkodawcę dla siebie przewłaszczonej nieruchomości; w tym wypadku podstawą rozliczenia będzie przyjęta przez strony na użytek tego rozliczenia wartości: dla nieruchomości nr(...)kwota 380 000 zł, dla nieruchomości nr (...)kwota 310 000 zł oraz dla nieruchomości nr (...)kwota 10 000 zł; po trzecie, że jeżeli zaspokojenie się pożyczkodawcy nastąpi w formie określonej w pkt a) lub b) powyżej, W. T. (1)zobowiązany jest przenieść na pożyczkodawcę posiadanie nieruchomości w terminie 30 dni licząc od wezwania złożonego przez pożyczkodawcę. Strony oświadczyły, że wydanie nieruchomości nr (...), (...)i (...)w posiadanie samoistne pożyczkodawcy oraz wydanie nieruchomości nr(...),(...)i (...)w posiadanie zależne W. T. (1)nastąpiło dnia 25 lipca 2011 r. Dodatkowo W. T. (1)mógł korzystać z przedmiotowych nieruchomości nieodpłatnie oraz spoczywał na nim obowiązek uiszczenia wszelkich opłat i ciężarów związanych z korzystaniem z nieruchomości.

(dowód: umowa przeniesienia własności nieruchomości oraz prawa użytkowania wieczystego gruntu i własności budynków z dnia 25 lipca 2011 r. k.44-52).

Bezsporne było, że W. T. (1) był w posiadaniu zależnym przedmiotowych nieruchomości.

Wypłata kwoty udzielonej pożyczki nastąpiła w dniu 26 lipca 2011 r. w dwóch transzach, tj. 700 000 zł oraz 110 000 zł, które zostały wpłacone na rachunek bankowy należący do T. M.. Zgodnie z postanowieniem § (...)ust.(...) umowy pożyczki z kwoty pożyczki została potrącona prowizja w wysokości 90 000 zł.

(dowód: potwierdzenie wykonania operacji k. 42-43).

Na podstawie aneksu nr (...) z dnia 5 stycznia 2012 r. (...) S.A.w W., T. M.i W. T. (1)ustalili nowy termin spłaty kwoty pożyczki na dzień 30 czerwca 2012 r., a dodatkowo pożyczkobiorcy zobowiązali się do zapłaty prowizji na rzecz pożyczkodawcy w kwocie 30 000 zł w terminie do dnia 31 stycznia 2012 r. oraz w kwocie 15 000 zł w terminie do dnia 30 czerwca 2012 r.

(dowód: aneks nr(...) z dnia 5 stycznia 2012 r. k. 38-41).

Dnia 5 stycznia 2012 r. W. T. (1)i (...)S.A.wW.zmienili równocześnie umowę przeniesienia własności nieruchomości oraz prawa użytkowania wieczystego gruntu i własności budynków z dnia 25 lipca 2011 r. w zakresie wskazania nowego terminu zwrotu kwoty pożyczki. W szczególności w pkt. (...)umowy zaznaczono, że § (...)ust. (...)umowy z dnia z dnia 25 lipca 2011 r. otrzymuje następujące brzmienie: z zastrzeżeniem treści § (...)poniżej strony postanawiają, że: 1) w przypadku nie dokonania spłaty pożyczki, w terminie do dnia 30 czerwca 2012 r. wraz z oprocentowaniem, w tym także umówionych odsetek, odsetek za zwłokę w wykonaniu zobowiązania, określonej w umowie prowizji oraz innych należności wynikających z umowy pożyczki, albo 2) w przypadku niedokonania spłaty pożyczki w terminie 7 dni od dnia wypowiedzenia umowy pożyczki zgodnie z postanowieniami umowy pożyczki wraz z oprocentowaniem, w tym także umówionych odsetek, odsetek za zwłokę w wykonaniu zobowiązania, określonej w umowie prowizji oraz innych należności wynikających z umowy pożyczki, (...) SAjest zwolniona z upływem wskazanego dnia z określonego w § (...)aktu obowiązku powrotnego przeniesienia własności Nieruchomości nr(...), (...)i (...)na rzecz W. T. (1).

(dowód: zmiana umowę przeniesienia własności nieruchomości oraz prawa użytkowania wieczystego gruntu i własności budynków k. 53-58).

Po marcu 2012 r. nie wpłynęła do pożyczkodawcy jakakolwiek płatność, w tym z tytułu odsetek. T. M. domagał się natomiast wydłużenia terminu spłaty pożyczki, na co (...) SA w W. wyraziło zgodę pod warunkiem ustanowienia przez T. M. dodatkowego zabezpieczenia pożyczki w formie hipoteki ustanowionej na nieruchomości położonej w K.. T. M. w/w hipoteki nie ustanowił, wobec czego pożyczkodawca wypowiedział umowę pożyczki.

(dowód: porozumienie z dnia 30.01.2013 r. k. 80-84).

Bezsporne w sprawie było, że pomimo umówionego terminu zwrotu pożyczki na dzień 30 czerwca 2012 r. spłata kwoty udzielonej pożyczki nie nastąpiła. Na dzień zwrotu pożyczki zadłużenie W. T. (1) wynosiło 1 035 600 zł.

(...) S.A. w W. pismem z dnia 5 września 2012 r., doręczonym W. T. (1) dnia 10 września 2013 r., wezwała go do wydania w terminie 30 dni od daty doręczenia pisma trzech nieruchomości stanowiących przedmiot umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie z dnia 25 lipca 2011 r.

(dowód: pismo z dnia 5.09.2012 r. wraz z potwierdzeniem odbioru k.78-79).

Bezsporne było, że do wydania nieruchomości nie doszło.

W dniu 7 sierpnia 2012 r. (...) S.A. w W. skierowała do Sądu Okręgowego w W. przeciwko T. M. i W. T. (1) pozew o zapłatę należności wynikających z umowy pożyczki. Nakazem zapłaty w postępowaniu nakazowym z dnia 14 sierpnia 2012 r. Sądu Okręgowego w W. (sygn. akt XXV Nc 225/12) nakazano T. M. i W. T. (1), aby solidarnie zapłacili na rzecz (...) Spółki Akcyjnej w W. kwotę 1 035 600 zł złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 lipca 2012 r. oraz kosztami postępowania w kwocie 12 945 zł.

(dowód: nakaz zapłaty k. 76-77).

Następnie z inicjatywy (...) S.A. w W. Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym (...) T. K. wszczął postępowanie egzekucyjne przeciwko T. M. i W. T. (1).

(dowód: zajęcie wierzytelności k. 150-154, postanowienie z dnia 13.05.2013 r. k. 155, porozumienie z dnia 30.01.2013 r. k. 80-84, pismo Komornika z dnia 29.10.2013 r. k. 236).

Bezsporne w sprawie było, że T. M. pismem z dnia 23 października 2012 r. oświadczył, że nie posiada majątku, z którego mógłby spłacić pożyczkę.

Porozumieniem z dnia 30 stycznia 2013 r. zawartym między (...) S.A. w W. i W. T. (1) strony zobowiązały się do podjęcia działań zmierzających do zaspokojenia wierzytelności pożyczkodawcy z przejętych na własność przedmiotowych nieruchomości. W tym celu W. T. (1) zobowiązał się do poszukiwania nabywców nieruchomości z zamiarem dokonania ich sprzedaży i pozyskania środków pieniężnych koniecznych do spłaty kwoty pożyczki. (...) S.A. w W. zobowiązała się zaś do powstrzymania się od egzekucji z przewłaszczonych na zabezpieczenie nieruchomości nie dłużej jednak niż do dnia 30 stycznia 2013 r.

(dowód: porozumienie z dnia 30.01.2013 r. k. 80-84).

Bezsporne było w sprawie, że na skutek zawarcia powyższego porozumienia, w zamiarze uzgodnionej sprzedaży nieruchomości W. T. (1) wyraził zgodę na wykreślenie roszczenia o zwrotne przeniesienie na jego rzecz własności nieruchomości przewłaszczonej na rzecz (...) SA z siedzibą w W. tytułem zabezpieczenia pożyczki.

Do sprzedaży nieruchomości, a jednocześnie do zaspokojenia (...) S.A. w W. ostatecznie nie doszło, stąd pismem z dnia 29 maja 2013 r. pożyczkodawca ponownie wezwał W. T. (1) do wydania w dniu 6 czerwca 2013 r. trzech nieruchomości stanowiących przedmiot umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie z dnia 25 lipca 2011 r.

(dowód: pismo z dnia 29.05.2013 r. k. 88-90).

W. T. (1) pismem z dnia 20 maja 2013 r. potwierdził fakt wyrażenia zgody na wydanie nieruchomości, co jednak nie nastąpiło z przyczyn zależnych od pożyczkodawcy. Nadto cofnął udzielone uprzednio pełnomocnictwo do sprzedaży prawa użytkowania wieczystego działek nr (...) na wypadek braku spłaty pożyczki.

(dowód: pismo z dnia 20.05.2013 r. k. 91).

Do wydania nieruchomości nie doszło.

(dowód: akt notarialny z dnia 6.06.2013 r. k. 100-103).

Egzekucja przeciwko dłużnikom w dalszym ciągu jest prowadzona (nie została zawieszona) i przyniosła zaspokojenie wierzycielowi (...) S.A. w W. w kwocie 13 972,32 zł.

(dowód: pismo Komornika z dnia 29.10.2013 r. k. 236).

Sąd zważył, co następuje:

Zgodnie z treścią art. 222 § 1 k.c. właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

Roszczenie windykacyjne zwane roszczeniem wydobywczym, jak wynika *expressis verbis* z art. 222 § 1 k.c., przysługuje właścicielowi, wszak to właściciel może żądać, ażeby rzecz została mu wydana. Przesłanką roszczenia windykacyjnego jest więc w pierwszym rzędzie przymiot właściciela, a legitymowanym do wystąpienia z roszczeniem jest aktualny właściciel.

Treść prawa użytkowania wieczystego, określona art. 233 k.c. wskazuje, na uprawnienie do korzystania z gruntu z wyłączeniem innych osób, a zatem jest ono skuteczne względem innych osób. Podlega ono takiej samej ochronie, jak prawo własności, a wobec braku przepisu odsyłającego do odpowiedniego stosowania przepisów o ochronie prawa własności, należy sięgnąć do art. 251 k.c.

Strona powodowa domagając się od pozwanego wydania własności oraz prawa użytkowania wieczystego przedmiotowych nieruchomości, wywodziła swoje roszczenie z nabycia nieruchomości na podstawie umowy przeniesienia własności nieruchomości oraz prawa użytkowania wieczystego gruntu i własności budynków z dnia 25 lipca 2011 r., zmienionej umową z dnia 5 stycznia 2012 r. oraz z braku spłacenia przez pozwanego pożyczki zaciągniętej dnia 25 lipca 2011 r.

Pozwany natomiast nie kwestionując swojej legitymacji biernej w procesie windykacyjnym, podważał uprawnienie strony powodowej do władztwa nad nieruchomościami.

Przewłaszczenie na zabezpieczenie jest 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.

Intencją stron umowy o przewłaszczenie na zabezpieczenie (art. 65 § 2 k.c.) nie jest przeniesienie własności rzeczy celem zaspokojenia zobowiązania z umowy np. pożyczki i przyjęcie przez wierzyciela świadczenia w postaci rzeczy na poczet długu z tytułu spłaty pożyczki. Przeniesienie własności rzeczy następuje w celu zabezpieczenia oznaczonej wierzytelności, a więc bez zamiaru trwałego wyzbycia się własności rzeczy, a zastrzeżenie zwrotnego przeniesienia własności rzeczy na przewłaszczającego w razie spłaty długu należy do jej *essentialia negotii* (por. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 19 listopada 1992 r., II CRN 87/92, z dnia 5 maja 1993 r., III CZP 54/93, OSP 1994, Nr 10, poz. 176, z dnia 29 maja 2000 r., III CKN 246/00, OSNC 2000, Nr 11, poz. 213, z dnia 19 lipca 2001 r., III CKN 1225/98, Wokanda 2001, Nr 12, poz. 9). Dodatkowo realizacja zamierzonego przez strony celu następuje w ten sposób, że w razie niespłacenia długu wierzyciel może, jako właściciel rzeczy, zaspokoić z niej swoją wierzytelność bez potrzeby zachowywania niektórych procedur dyktowanych interesem dłużnika, ale nie oznacza to jednak, że zupełnie dowolnie. W każdym wypadku zaspokojenia się wierzyciela z przewłaszczonej rzeczy następuje nie z chwilą nabycia przez wierzyciela własności rzeczy, bo to ma miejsce w momencie zawarcia umowy przewłaszczenia (art. 155 § 1 k.c.),

ale z chwilą dokonania czynności powodującej zaspokojenie się wierzyciela z tej rzeczy i prowadzącej do umorzenia w całości lub w części zabezpieczonej wierzytelności.

Określenie sposobu zaspokojenia się wierzyciela z przewłaszczonej rzeczy oraz warunków dokonania tej czynności nie należy do przedmiotowo istotnych elementów (essentialia negoti) umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie. Może jednak być zawarte w takiej umowie, stanowiąc jej element uboczny (naturalia negoti) i wówczas postanowienia takie wiążą strony. Gdy umowa nie określa warunków zaspokojenia się wierzyciela z przewłaszczonej rzeczy, wierzyciel może zaspokoić się - według swego wyboru - w każdy sposób, który nie jest sprzeczny z treścią stosunku prawnego łączącego strony, umową lub zasadami współżycia społecznego. Natomiast, gdy umowa przewłaszczenia rzeczy na zabezpieczenie wierzytelności określa sposób i warunki zaspokojenia się wierzyciela, postanowienia te, co do sposobu i warunków zaspokojenia się wierzyciela, wiążą strony (por. wyrok SN z dnia 27 czerwca 1995 r., I CR 7/97, OSN 1995 r., nr 12, poz. 183, wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 3 stycznia 2013 r., I ACa 533/12, LEX nr 1280460, wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 6 listopada 1998 r., I ACa 787/98, OSA 1999/11-12/51, Apel.-W-wa 1999/3/25, Wokanda 1999/9/48). Jeżeli więc przy ustanawianiu podwójnego zabezpieczenia kredytu przez przewłaszczenie na zabezpieczenie oraz przez umowę poręczenia - nie uzgodniono inaczej, to zarówno w kolejności, jak i zakresie realizacji zabezpieczeń decyduje kredytodawca (tak uchwała Sądu Najwyższego z dnia 5 maja 1993 r., III CZP 54/93, OSNC 1993/12/219).

W niniejszym przypadku strony, w celu zabezpieczenia spłaty pożyczki z dnia 25 lipca 2011 r. w kwocie 900 000 zł, zawarły w formie aktu notarialnego umowę przeniesienia własności nieruchomości oraz prawa użytkowania wieczystego gruntu i własności budynków z dnia 25 lipca 2011 r., zmienioną następnie umową 5 stycznia 2012 r., na podstawie której W. T. (1)przeniósł na rzecz (...) S.A.w W.: po pierwsze, prawo własności nieruchomości stanowiącej niezabudowaną działkę nr (...)o powierzchni 1.525 m2 oraz działkę nr (...)o powierzchni 2.451 m2, zabudowaną trzykondygnacyjnym budynkiem (...)o powierzchni 368 m2 oraz budynkiem (...)o powierzchni 275 m2, położonych w J.przy ul. (...), dla których Sąd Rejonowy w J.(...)prowadzi księgę wieczystą o nr (...)nieruchomość nr(...)); po drugie, prawo użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej zabudowaną działkę nr (...)o powierzchni 265 m2 oraz prawo własności trzykondygnacyjnego budynku (...)o powierzchni 346 m2 stanowiącego odrębną nieruchomość, położonych przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w J.(...)prowadzi księgę wieczystą o nr (...)nieruchomość nr (...)); po trzecie w końcu, prawo użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej niezabudowaną działkę nr (...)o powierzchni 253 m2, położonej w J.przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w J.(...)prowadzi księgę wieczystą o nr (...)nieruchomość nr (...)). (...) S.A.w W.wyraziło zgodę na powyższe oraz wymienione nieruchomości i prawa nabyło, a dodatkowo zobowiązało się do powrotnego przeniesienia opisanych wyżej nieruchomości na rzecz W. T. (1)niezwłocznie po terminowej spłacie całości zadłużenia, tj. należności głównej pożyczki wraz z należnymi odsetkami i ewentualnie wszelkimi innymi wynikającymi z tej umowy należnościami, nie później jednak niż w terminie 14 dni po dniu ostatecznej spłaty zadłużenia, na co W. T. (1)wyraża zgodę (§(...) umowy).

Jednocześnie strony ustaliły w § (...)ust. (...)umowy, że - z zastrzeżeniem § (...)umowy - w przypadku nie dokonania spłaty pożyczki w terminie do dnia 30 czerwca 2012 r. wraz z oprocentowaniem, w tym także umówionych odsetek, odsetek za zwłokę w wykonaniu zobowiązania, określonej w umowie prowizji oraz innych należności wynikających z umowy pożyczki, bądź w przypadku niedokonania spłaty pożyczki w terminie 7 dni od dnia wypowiedzenia umowy pożyczki zgodnie z postanowieniami umowy pożyczki wraz oprocentowaniem, w tym także umówionych odsetek, odsetek za zwłokę w wykonaniu zobowiązania, określonej w umowie prowizji oraz innych należności wynikających z umowy pożyczki, (...) SAjest zwolniona z obowiązku powrotnego przeniesienia własności wymienionych nieruchomości na rzecz W. T. (1). Dodatkowo w § (...)ust.(...)umowy strony określiły sposób zaspokojenia się (...) SAw W.w ten sposób, że: po pierwsze, w przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania umowy pożyczki, pożyczkodawca może według swego wyboru dochodzić od dłużników z umowy pożyczki zapłaty należności wynikających z tej umowy i weksła i/lub dokonać zaspokojenia z nabytej na własność nieruchomości, po drugie, że w przypadku zaspokojenia się pożyczkodawcy z nabytych nieruchomości nr (...), (...)i (...)zaspokojenie to może nastąpić przez: a) zbycie przez wierzyciela przewłaszczonej nieruchomości i zaspokojenie się z uzyskanej ceny, którą zatrzyma w całości, b) zatrzymanie (przyjęcie) przez pożyczkodawcę dla siebie przewłaszczonej

nieruchomości; w tym wypadku podstawą rozliczenia będzie przyjęta przez strony na użytek tego rozliczenia wartości: dla nieruchomości nr (...)kwota 380 000 zł, dla nieruchomości nr (...)kwota 310 000 zł oraz dla nieruchomości nr (...) kwota 10 000 zł; po trzecie, że jeżeli zaspokojenie się pożyczkodawcy nastąpi w formie określonej w pkt a) lub b) powyżej, W. T. (1)zobowiązany jest przenieść na pożyczkodawcę posiadanie nieruchomości w terminie 30 dni licząc od wezwania złożonego przez pożyczkodawcę.

W rozpoznawanej sprawie bezsporne było, że zarówno pozwany jak i T. M.zgodnie z umową pożyczki z dnia 25 lipca 2011 r., zmienioną następnie aneksem nr(...)z dnia 5 stycznia 2012 r., zaniechali dokonywania spłaty pożyczki po 2012 r., stąd (...) S.A.w W.korzystając ze swojego uprawnienia określonego w § (...)umowy pożyczki z dnia 25 lipca 2011 r. wypowiedziało umowę pożyczki. Pożyczkobiorcy, co było okolicznością bezsporną w sprawie, nie spłacili długu w terminie 7 dni od dnia wypowiedzenia umowy pożyczki zgodnie z postanowieniami umowy pożyczki wraz oprocentowaniem (§(...)ust. (...)umowy o przewłaszczenie na zabezpieczenie z dnia 25 lipca 2011 r.). Niespłacenia długu pożyczkobiorców w myśl § (...)ust. (...)pkt (...)umowy o przewłaszczenie na zabezpieczenie z dnia 25 lipca 2011 r. niewątpliwie czyniło zasadnym zaspokojenie się strony pozwanej, której przysługiwało prawo własności i prawa użytkowanie wieczystego przedmiotowych nieruchomości, z nabytych na własność nieruchomości. W takim przypadku strona powodowa uprawniona była zatrzymać dla siebie przewłaszczone nieruchomości (§ (...)ust. (...)pkt (...)lit. (...)umowy o przewłaszczenie na zabezpieczenie z dnia 25 lipca 2011 r.), zaś W. T. (1)zobowiązany był do przeniesienia na pożyczkodawcę posiadanie nieruchomości w terminie 30 dni licząc od wezwania złożonego przez pożyczkodawcę (§ (...)ust. (...)pkt (...)umowy o przewłaszczenie na zabezpieczenie z dnia 25 lipca 2011 r.). Zwrócić bowiem należy uwagę, że stosownie do treści postanowień umowy W. T. (1)był posiadaczem zależnym wymienionych nieruchomości (§ (...) umowy o przewłaszczenie na zabezpieczenie z dnia 25 lipca 2011 r.). Jednocześnie pozwany mimo dwukrotnego wezwania go do wydania nieruchomości (pismem z dnia 5 września 2012 r. i dnia 29 maja 2013 r.) odmówił spełnienia swojego obowiązku.

Biorąc pod uwagę powyższe, a także fakt posiadania zależnego nieruchomości przez W. T. (1) oraz fakt przysługiwania stronie pozwanej prawa własności nieruchomości i prawa użytkowania wieczystego gruntu i własności budynków, co potwierdzają również zapisy ksiąg wieczystych nieruchomości i wynikające stąd domniemania prawne, zasadnym było roszczenie strony powodowej o wydanie przedmiotowych nieruchomości.

Przewidziana w § (...)ust. (...)pkt (...) umowy o przewłaszczenie na zabezpieczenie z dnia 25 lipca 2011 r. możliwość wyboru sposobu zaspokojenia swojej wierzytelności przez (...) S.A.w W.oraz fakt częściowego zaspokojenia się strony powodowej w toku prowadzonego postępowania egzekucyjnego nie stanowiły w niniejszym postępowaniu przesłanki negatywnej uwzględnienia powództwa. Powyższe stanowiło jednocześnie podstawę do oddalenia dowodu z akt postępowania komorniczego, jako nieistotnego dla rozstrzygnięcia sprawy (art. 227 k.p.c.).

Bez znaczenia w przedmiotowym postępowaniu były również okoliczności, których pozwany dowodzić zamierzał na podstawie dowodu z zeznań świadka T. M., co stanowiło o oddaleniu wniosku dowodowego w tym zakresie (art. 227 k.p.c.).

Dla rozpoznania niniejszej sprawy bez znaczenia pozostawała również okoliczność ewentualnego wykorzystania przez stronę powodową przymusowego położenia pozwanego, co skutkowało niekorzystnym dla niego zawarciem przedmiotowej umowy pożyczki oraz umowy o przewłaszczenie na zabezpieczenie, stąd kwestia ta pozostawała poza zakresem badania przez Sąd.

W końcu przesłanki roszczenia o wydanie nieruchomości nie stanowi wartość samych nieruchomości dlatego obrona pozwanego, który wnosił o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości, nie mogła być skuteczna, a wniosek dowodowy w tej części podlegał oddaleniu (art. 227 k.p.c.).

Mając na względzie powyższe Sąd, na mocy art. 222 § 1 k.c. i art. 353¹ k.c., orzekł jak w pkt. 1 sentencji wyroku.

Orzeczenie o kosztach znajduje uzasadnienie w treści art. 98 § 1 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej

obrony. Wobec powyższego Sąd w punkcie 2 wyroku zasądził od pozwanego jako strony, która przegrała sprawę kwotę 8 619 zł tytułem zwrotu kosztów procesu stronie powodowej. Na koszty te składa się opłata sądowa w kwocie 5 002 zł, opłata skarbowej od udzielonego przez stronę pozwaną pełnomocnictwa procesowego w wysokości 17 zł oraz koszty zastępstwa procesowego w wysokości 3 600 zł. Koszty zastępstwa zostały ustalone w oparciu o przepisy Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez Radcęprawnego z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1349 z późn. zm.). Sąd ustalając należne pełnomocnikowi powoda wynagrodzenie – stosownie do treści § 2 ust. 1 w związku § 6 pkt 3 Rozporządzenia zastosował stawkę minimalną dla danej wartości przedmiotu sporu.