

Sygnatura akt XII C 1890/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 2 stycznia 2020 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: sędzia Małgorzata Małecka

Ławnicy:

Protokolant: protokolant sądowy Tomasz Wojciechowski

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 19 grudnia 2019 r. w P.

sprawy z powództwa J. M.

przeciwko (...) spółce z o.o. z siedzibą w P.

o zapłatę

I. Zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 1.036.451,29 zł (jeden milion trzydzieści sześć tysięcy czterysta pięćdziesiąt jeden złotych 29/100) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 3 stycznia 2020 r. do dnia zapłaty.

II. W pozostałym zakresie powództwo oddala.

III. Kosztami procesu w całości obciąża pozwaną, szczegółowe rozliczenie pozostawiając referendarzowi sądowemu przy uwzględnieniu wynagrodzenia pełnomocnika powoda w wysokości dwukrotności stawki minimalnej.

/-/ Sędzia M. Małecka

UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym dnia 24 października 2017 r. **powód J. M.**, reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika, wniósł o zasądzenie od **pozwanej (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P.** kwoty 100.000,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powód podniósł, że jest następcą prawnym pożyczkobiorcy M. N. (1) i domaga się od pozwanej jako pożyczkodawcy, na podstawie § 5 pkt 3 umowy przeniesienia własności nieruchomości na zabezpieczenie wierzytelności z dnia 3 lutego 2015 r., zapłaty kwoty stanowiącej różnicę pomiędzy wartością nieruchomości, położonej w K., dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), a której prawo własności zostało przejęte przez pozwaną na zaspokojenie roszczeń z tytułu udzielonej pożyczki, a wysokością należności pozwanej. Powód wskazał, że dochodzi części swojej wierzytelności, tj. kwoty 100.000 zł, pomimo iż wartość nieruchomości przejętej przez pozwaną na poczet zaspokojenia jej roszczenia z umowy pożyczki według stanu i cen na maj 2015 r., w jego ocenie wynosi 1.396.442 zł. (k. 1-13 akt)

W odpowiedzi na pozew z dnia 9 lutego 2018 r., **pozwana (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P.** wniosła o przekazanie sprawy do Sądu Okręgowego w L., o oddalenie powództwa o zapłatę w całości oraz o zasądzenie od powoda na rzecz strony pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwana podniosła m. in., iż kwestionuje, by przedstawiona przez powoda argumentacja uzasadniała podstawę roszczenia jako bezpodstawne wzbogacenie z art. 405 k.c, ponadto twierdzenia oraz powołane w pozwie dowody nie wykazują, aby strona pozwana była wzbogacona ponad kwotę, która jest jej należna w związku z postawieniem należności z umowy pożyczki w stan natychmiastowej wymagalności. Co więcej, zdaniem pozwanej, brak było zachowania przez powoda zasady określającej pierwszeństwo zwrotu rzekomej korzyści w naturze, pozbawiającej pozwaną wyboru pomiędzy alternatywnymi postaciami roszczenia. Pozwana wskazała, że strona powodowa nie skorzystała z pozostałej formy zabezpieczenia spłaty udzielonej pożyczki, tj. weksla własnego in blanco, pomimo iż postawione w stan natychmiastowej wymagalności zadłużenie nadal nie zostało uregulowane w całości. Pozwana oświadczyła ponadto, że część nieruchomości, tj. działki niezabudowane, zostały zbyt przez stronę pozwaną za kwotę 400.000 zł, a zbycie to posiadało umocowanie w umowach zawartych z M. N. (1) oraz mieściło się w kwocie wymagalnego wobec niego zadłużenia. Pozwana podkreśliła, iż M. N. (1) w tym samym dniu, tj. 3 lutego 2015 r., przystąpił do ww. umowy pożyczki jak i też do umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie. Przekazanie sprawy do Sądu Okręgowego w L. pozwana oparła na art. 513 § 1 k.c., bowiem cesja wierzytelności nie może pogarszać sytuacji dłużnika poprzez zmianę sądu właściwego miejscowo do rozpoznania zasadności roszczenia wynikającego z tej wierzytelności. (k. 151-161 akt)

W piśmie procesowym z dnia 26 czerwca 2018 r. powód podtrzymał dotychczasowe stanowisko w sprawie, rozszerzając je o kolejne argumenty. Powód podniósł zarzut nieważności umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie z dnia 3 lutego 2015 r. oraz związanej z nią umowy pożyczki z tego dnia, jako zawierającej postanowienia sprzeczne z właściwościami samego zabezpieczenia oraz z zasadami współżycia społecznego, tj. uczciwego obrotu, sprawiedliwości i równości kontraktowej. Co więcej, postanowienia umowy pożyczki z dnia 3 lutego 2015 r., zdaniem powoda, stanowią niedozwolone postanowienia umowne, jako kształtujące prawa i obowiązki powoda w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy. (k. 190-210 akt)

Pismem procesowym z dnia 26 marca 2019 r. powód rozszerzył żądanie pozwu, domagając się zasądzenia ponad kwotę 100.000 zł kwoty 900.036.451,29 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od kwoty 923.608,72 zł od dnia 24 października 2017 r. do dnia zapłaty oraz kwoty 12.842,57 zł od dnia doręczenia pozwanemu tego pisma do dnia zapłaty. W ten sposób powód wniósł o zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kwoty 1.036.451,29 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od kwoty 1.023.608,72 zł od dnia 24 października 2017 r., do dnia zapłaty, a także zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. (k. 462-464 akt)

W dalszym toku procesu, strony wносиły i wywodziły jak dotychczas.

Sąd ustalił, co następuje:

W dniu 3 lutego 2015 r. pozwana (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. zawarła z M. N. (1) umowę pożyczki, w ramach której pozwana pożyczyła pożyczkobiorcy kwotę 350.000 zł. Za pozyskanie kapitału, obsługę prawną i techniczną pożyczki pozwanej przysługiwała prowizja w wysokości 91.000 zł.

Strony umowy pożyczki umówiły się, że pożyczkobiorca zwróci pozwanej kwoty pożyczki i prowizji w kwotach i terminach wskazanych w harmonogramie spłat, stanowiącym załącznik nr 1 do umowy. Harmonogram spłaty pożyczki przewidywał spłatę kwoty prowizji w 12 równych ratach, w wysokości 7.583,33 zł każda – przy czym ostatnia rata miała zostać zapłacona w dniu 29 stycznia 2016 roku. Rata kapitału miała zostać natomiast spłacona jednorazowo w dniu 29 stycznia 2016 roku.

Umowa została zawarta pod warunkiem udzielenia przez pożyczkobiorcę zabezpieczenia spłaty w postaci podpisania weksla własnego in blanco oraz przeniesienia na pozwanego prawa własności nieruchomości gruntowej położonej w K., dla której prowadzona jest księga wieczysta (...) na zabezpieczenie wierzytelności.

W przypadku opóźnienia w spłacie pożyczki, spłacie pożyczki w niepełnej wysokości, opóźnienia w zapłacie prowizji lub spłacie prowizji w niepełnej wysokości, pożyczkodawca uprawniony był do postawienia całej kwoty pozostałej

do zapłaty w stan natychmiastowej wymagalności. W tej sytuacji suma pożyczki i prowizji miała być natychmiast wymagalna. Pożyczkobiorca zobowiązany był nadto do zapłacenia odsetek od sumy pożyczki i prowizji, w wysokości 12 % w skali roku (§ 4 ust. 2 umowy pożyczki).

Skorzystanie przez pozwaną z prawa do postawienia pożyczki w stan natychmiastowej wymagalności uprawniało ją do skierowania roszczeń wynikających z umowy pożyczki na drogę postępowania sądowego lub/i do zaliczenia własności nieruchomości gruntowej położonej w K., dla której prowadzona jest księga wieczysta (...) (§ 4 ust. 3 umowy pożyczki).

Strony umowy przyjęły wartość nieruchomości na kwotę 350.000 zł. Umowa pożyczki przewidywała nadto, że jeżeli wartość nieruchomości nie wystarczy na zaspokojenie roszczeń wynikających z umowy, pozwana uprawniona będzie do dochodzenia niespłaconej części pożyczki na drodze postępowania sądowego i ewentualnie egzekucyjnego (§ 4 ust. 4 umowy pożyczki).

W przypadku postawienia pożyczki w stan natychmiastowej wymagalności pozwana uprawniona była do złożenia oświadczenia z podpisem notarialnie poświadczonym o zaliczeniu własności nieruchomości gruntowej położonej w K., dla której prowadzona jest księga wieczysta (...), na poczet spłaty pożyczki. Pozwana nie była jednocześnie zobowiązana do złożenia oświadczenia o zwrotnym przeniesieniu własności nieruchomości, co do której złożyłaby oświadczenie o zaliczeniu na poczet spłaty pożyczki i była uprawniona do wykreślenia z księgi wieczystej roszczenia pożyczkobiorcy o zwrotne przeniesienie własności nieruchomości (§ 4 ust. 5 umowy pożyczki).

Umowa przewidywała, iż w przypadku spłaty całości pożyczki w terminach i w wysokości określonych w harmonogramie spłat, pozwana złożyć miała oświadczenie o zwrotnym przeniesieniu własności nieruchomości na rzecz pożyczkobiorcy (§ 4 ust. 6 umowy pożyczki).

Pożyczkobiorca ustanowił wymagane zabezpieczenie aktem notarialnym z dnia 3 lutego 2015 r., sporządzonym przed notariuszem R. S. w Kancelarii Notarialnej w L. (Rep. (...)).

Mocą powyższej umowy M. N. (1) przeniósł na pozwaną prawo własności nieruchomości gruntowej położonej w K., dla której prowadzona jest księga wieczysta (...). W umowie zastrzeżono, że zwrotne przeniesienie praw do stanowiącej przedmiot umowy nieruchomości winno nastąpić niezwłocznie po całkowitej spłacie zadłużenia wynikającego z umowy pożyczki z dnia 3 lutego 2015 r.

Zgodnie z § 5 pkt 2 umowy przeniesienia własności nieruchomości na zabezpieczenie wierzytelności, w przypadku braku spłaty zadłużenia wynikającego z umowy pożyczki do dnia 29 stycznia 2016 r. lub postawienia wierzytelności wynikających z umowy pożyczki w stan natychmiastowej wymagalności, pozwana była także uprawniona do zatrzymania przewłaszczonej umową nieruchomości poprzez złożenie oświadczenia o wykonaniu tego uprawnienia oraz o zrzeczeniu się w imieniu pożyczkobiorcy roszczenia o zwrotne przeniesienie własności nieruchomości. Natomiast w § 5 pkt 3 ustalono, że **jeżeli wartość przejętej nieruchomości będzie wyższa niż wartość udzielonej pożyczki, to po jej sprzedaży pozwana będzie mogła zaliczyć uzyskane z tego tytułu przychody na pokrycie kosztów sprzedaży i windykacji oraz spłatę wierzytelności z umowy pożyczki wraz z odsetkami, pozostałą kwotę zwracając pożyczkobiorcy.**

Okoliczności bezsporne, a nadto dowód: umowa pożyczki z dnia 3 lutego 2015 r. wraz z załącznikiem (k. 19-22), akt notarialny z dnia 3 lutego 2015 r. – umowa przeniesienia własności nieruchomości na zabezpieczenie wierzytelności (k. 23-25)

Pozwana wystawiła na rzecz M. N. (1) faktury VAT: nr (...) z dnia 20 marca 2015 r. na kwotę 7.583,33 zł, nr (...) z dnia 31 marca 2015 r. na kwotę 7.500 zł, nr (...) z dnia 30 maja 2015 r. na kwotę 7.570 zł oraz nr (...) z dnia 19 czerwca 2015 r. na kwotę 7.600 zł.

M. N. (1) dokonał częściowej spłaty pożyczki, uiszczając na rzecz pozwanej łącznie kwotę 30.253,33 zł, po czym zaprzestał dalszego wywiązywania się z umowy.

Okoliczności bezsporne, a nadto dowód: faktura VAT nr (...) z dnia 20 marca 2015 r. (k. 26), (...) z dnia 31 marca 2015 r. (k. 27), (...) z 30 maja 2015 r. (k. 28), (...) z 19 czerwca 2015 r. (k. 29)

W związku z brakiem spłaty pożyczki, pismem z dnia 13 maja 2015 r. pozwana złożyła M. N. (1) oświadczenie o postawieniu wierzytelności w stan natychmiastowej wymagalności. Pozwana wskazała, iż wymagalna wierzytelność wynosi 426.500,08 zł, a na kwotę tę składają się: kwota kapitału w wysokości 350.000,00 zł, kwota prowizji w wysokości 75.916,63 zł, odsetki na dzień 18 maja 2015 r. w wysokości 583,45 zł.

Dowód: oświadczenie postawieniu wierzytelności w stan natychmiastowej wymagalności z dnia 13 maja 2015 r. (k. 30)

W dniu 26 czerwca 2015 r. pozwana złożyła M. N. (1) oświadczenie o zatrzymaniu prawa własności nieruchomości na zaspokojenie roszczeń z umowy pożyczki oraz o zrzeczeniu się w imieniu pożyczkobiorcy roszczenia o zwrotne przeniesienie prawa własności.

Dowód: oświadczenie o zatrzymaniu praw do nieruchomości z dnia 26 czerwca 2015 r. (k. 246-247), oświadczenie o zrzeczenie się roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości z dnia 26 czerwca 2015 r. (k. 248-249)

M. N. (1) w dniu 28 czerwca 2015 roku popełnił samobójstwo. Spadek po nim, na podstawie ustawy, nabyli z dobrodziejstwem inwentarza: ojciec B. N. oraz matka M. N. (2) – w częściach równych.

B. N. zmarł w dniu 2 lutego 2017 r. Spadek po nim, na podstawie testamentu notarialnego, nabyła w całości żona M. N. (2).

Dowód: protokół dziedziczenia z dnia 5 sierpnia 2015 r. (k. 111-114), akt poświadczenia dziedziczenia z dnia 5 sierpnia 2015 r. (k. 115-118), protokół z otwarcia i ogłoszenia testamentu z dnia 7 marca 2017 roku (k. 119-120), protokół dziedziczenia z dnia 7 marca 2017 roku (k. 121-125), akt poświadczenia dziedziczenia z dnia 7 kwietnia 2017 roku (k. 126-128)

Pismem z dnia 12 października 2017 r., M. N. (2) – za pośrednictwem pełnomocnika w osobie radcy prawnego – wezwała pozwaną do zapłaty kwoty 1.023.608,72 zł w terminie 7 dni od dnia doręczenia wezwania pod rygorem wystąpienia na drogę postępowania sądowego.

W piśmie tym M. N. (2) wskazała, iż powyższa należność wynika z faktu, iż w czerwcu 2015 r., Spółka w wykonaniu uprawnienia do złożenia oświadczenia o zatrzymaniu przewłaszczonej nieruchomości oraz o zrzeczeniu się w imieniu pożyczkobiorcy roszczenia o zwrotne przeniesienie własności nieruchomości, wynikającego z § 5 umowy przeniesienia własności nieruchomości na zabezpieczenie wierzytelności wynikającej z zawartej umowy pożyczki z dnia 3 lutego 2015 r., uzyskała de facto zaspokojenie swojego roszczenia. M. N. (2) przypomniała, iż pożyczkodawca był zobowiązany do zwrotu pożyczki w kwocie 350.000,00 zł oraz prowizji w łącznej wysokości 91.000 zł. Wobec zaspokojenia roszczenia Spółki z tytułu pożyczki w czerwcu 2015 r., Spółce przysługiwała określona umową prowizja za okres od lutego do czerwca 2015 r. o łącznej kwocie 37.916,65 zł (5x 7.853,33 zł). M. N. (2) nadmieniła, iż mając na uwadze, że pożyczkobiorca uregulował część prowizji w łącznej wysokości 15.083,37 zł, należy przyjąć, że z tytułu udzielonej pożyczki, spółce przysługiwała prowizja w wysokości 22.833,28 zł, a zatem łączna wysokość przysługującej Spółce należności z tytułu umowy ww. umowy pożyczki wynosiła 372.833,28 zł. Powyższe pismo zostało pozwanej skutecznie doręczone w dniu 16 października 2017 r.

Dowód: wezwanie do zapłaty z dnia 12 października 2017 r. skierowane do pozwanej przez M. N. (2) – wraz z potwierdzeniem nadania i potwierdzeniem odbioru (k. 129-133)

Na mocy umowy cesji wierzytelności z dnia 13 października 2017 r. M. N. (2) przeniosła nieodpłatnie na rzecz J. M. przysługującą jej względem pozwanej wierzytelność w postaci roszczenia o zapłatę nadwyżki pomiędzy wartością nieruchomości przejętej przez pozwaną zgodnie z umową przewłaszczenia nieruchomości z dnia 3 lutego 2015 r.,

a wysokością należności przysługującej pozwanej z tytułu umowy pożyczki z 3 lutego 2015 roku, na dzień złożenia oświadczenia o skorzystaniu z prawa zatrzymania własności tej nieruchomości na zaspokojenie wymagalnych roszczeń z umowy pożyczki.

Pismem z dnia 16 października 2017 roku powód J. M. zawiadomił pozwaną o dokonanej cesji, wskazując, że podtrzymuje żądanie zapłaty kwoty 1.023.608,72 zł zawarte w wezwaniu do zapłaty z dnia 12 października 2017 r., wysłanym Spółce listem poleconym, na warunkach określonych w uprzednim wezwaniu.

Zawiadomienie o cesji zostało pozwanej skutecznie doręczone w dniu 17 października 2017 roku.

Dowód: umowa cesji wierzytelności z dnia 13 października 2017 r. (k. 135-137), zawiadomienie o cesji z dnia 16 października 2017 r. – wraz z potwierdzeniem nadania i odbioru (k. 138-140), zeznanie powoda na rozprawie w dniu 19 grudnia 2019 r. (k. 597-598)

Powód J. M. zlecił A. - (...) Kancelarii (...) sporządzenie ekspertyzy określającej wartość rynkową prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej gospodarstwem rolnym, stanowiącej część działki nr (...) i część działki nr (...) oraz działki rolne niezabudowane nr (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), zlokalizowane w miejscowości K. przy ul. (...) w Gminie K., dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...).

Rzeczoznawca majątkowy Ł. W. określił, iż wartość nieruchomości – według stanu na miesiąc maj 2015 roku – wynosiła 1.396.442,00 zł.

Dowód: opinia o wartości z dnia 29 września 2017 r. (k. 44-102)

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej położonej w K., dla której prowadzona jest księga wieczysta (...), według stanu cen na dzień sporządzenia opinii, wynosiła 1.413.779 zł, natomiast według stanu cen na styczeń 2016 r. – 824.854 zł, a według stanu na dzień 3 lutego 2015 i czerwiec 2015 r., wynosiła 1.279.663 zł.

Dowód: opinia biegłego sądowego R. D. z dnia 25 lutego 2019 r. (k. 285-448)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie zebranego w sprawie materiału dowodowego w postaci dokumentów złożonych przez strony, opinii biegłego sądowego R. D. oraz przesłuchania stron.

Wiarygodność kserokopii dokumentów nie budziła wątpliwości Sądu. Mimo, że kserokopia nie jest dokumentem, a stanowi jedynie element twierdzenia strony o istnieniu dokumentu o treści odpowiadającej kserokopii, to w niniejszej sprawie żadna ze stron nie podniosła zarzutów kwestionujących istnienie złożonych do sprawy dokumentów prywatnych czy urzędowych.

Sąd nadał jedynie niewielką moc dowodową prywatnej opinii dotyczącej ustalenia wartości nieruchomości gruntowej położonej w K., dla której prowadzona jest księga wieczysta (...). Ekspertyza ta w postępowaniu sądowym mogła stanowić jedynie dokument prywatny, a przeprowadzony z niej dowód na okoliczność ustalenia wartości wyżej wymienionej nieruchomości podlegał weryfikacji w drodze innych środków dowodowych, w tym przede wszystkim opinii biegłego sądowego.

Sąd uznał za wiarygodną i w pełni przydatną dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy opinię biegłego sądowego R. D.. Biegły w sposób wyczerpujący, logiczny i pozbawiony wewnętrznych niespójności wyjaśnił jak przedstawiała się wartość stanowiącej przedmiot umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie nieruchomości we wskazanych okresach. Sporządzona przez biegłego opinia pozwoliła w szczególności na ustalenie, iż na dzień 25 lutego 2019 r. wartość przedmiotowej nieruchomości wynosiła 1.413.779 zł.

Jako wiarygodne Sąd ocenił zeznania powoda. Zeznania te były spontaniczne, logiczne i w pełni korespondowały z pozostałym materiałem dowodowym zgromadzonym w aktach sprawy.

Natomiast zeznaniom strony pozwanej – prezesa spółki S. R. Sąd odmówił wiarygodności, albowiem były one stronnicze i zmierły jedynie do uznania, iż żądanie powoda skierowane wobec pozwanej jest niezasadne. Zeznania prezesa pozwanej nie korespondowały z pozostałym materiałem dowodowym, lecz podbudowane były chęcią ogólnikowego przeciwstawienia się roszczeniu powoda. W ocenie Sądu logicznym jest, iż w przypadku zabezpieczenia spłaty pożyczki przeniesieniem własności nieruchomości, w sytuacji, gdy przenoszona nieruchomość przedstawia znaczną wartość w stosunku do istniejącego zadłużenia, niezbędne jest dokonanie przez pożyczkodawcę zwrotu różnicy pomiędzy wysokością zadłużenia a wartością zabezpieczenia. Wskazywane przez prezesa pozwanego okoliczności dotyczące sposobu ustalenia przez strony umowy pożyczki wartości nieruchomości będącej przedmiotem zabezpieczenia nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, albowiem istotna była rzeczywista wartość rynkowa nieruchomości, a nie kwota podana przez pożyczkobiorcę, która miała jedynie uwiarygodnić, iż stanowi ona wystarczające zabezpieczenie w przypadku swojej ewentualnej niewypłacalności. Bez znaczenia okazały się zeznania prezesa pozwanej dotyczące braku doświadczenia przy zawieraniu tego rodzaju umów.

Na rozprawie w dniu 19 grudnia 2019 r. Sąd oddalił wniosek powoda o przesłuchanie w charakterze świadków R. S., K. K. i J. S., albowiem okoliczności na jakie zostali powołani nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Nie było w sprawie istotne, jakie rozmowy były prowadzone z pożyczkobiorcą na temat wartości nieruchomości (z uwagi na śmierć pożyczkobiorcy M. N. (1) niemożliwe było również skonfrontowanie ich treści z zeznaniami strony przeciwnej), albowiem rzeczywista rynkowa wartość nieruchomości była wiążąca dla Sądu.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w zasadniczej części.

W niniejszym procesie powód J. M. domagał się zasądzenia od pozwanej kwoty 1.036.451,29 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od kwoty 1.023.608,72 zł od dnia 24 października 2017 r., do dnia zapłaty, a także zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Swoje roszczenie powód wywodził z § 5 pkt 3 umowy przeniesienia własności nieruchomości na zabezpieczenie wierzytelności z dnia 3 lutego 2015 r., zawartej z pozwaną przez M. N. (1). W związku z tym, w pierwszej kolejności należało zbadać legitymację czynną powoda do wystąpienia z niniejszym powództwem.

Zgodnie z treścią przepisu art. 922 § 1 k.c., prawa i obowiązki majątkowe zmarłego przechodzą z chwilą jego śmierci na jedną lub kilka osób. Jak wynikało z materiału dowodowego zgromadzonego w aktach sprawy, M. N. (1) zmarł w dniu 28 czerwca 2015 roku, a spadek po nim na podstawie ustawy, nabyli z dobrodziejstwem inwentarza ojciec B. N. oraz matka M. N. (2) – w częściach równych. Następnie będący spadkobiercą M. N. (1) B. N. zmarł w dniu 2 lutego 2017 r., a spadek po nim, na podstawie testamentu notarialnego, nabyła w całości żona M. N. (2).

Stosownie natomiast do brzmienia przepisu 509 § 1 k.c., wierzyciel może bez zgody dłużnika przenieść wierzytelność na osobę trzecią, chyba że sprzeciwiałoby się to ustawie, zastrzeżeniu umownemu albo właściwości zobowiązania. Jak stanowi natomiast § 2 tego artykułu, wraz z wierzytelnością przechodzą na nabywcę wszelkie związane z nią prawa, w szczególności roszczenie o zaległe odsetki.

Powód J. M. uzyskał bezpłatnie (art. 510 par. 1 kc) wierzytelność przysługującą M. N. (2) względem pozwanej w postaci roszczenia o zapłatę nadwyżki pomiędzy wartością nieruchomości przejętej przez pozwaną zgodnie z umową przewłaszczenia nieruchomości z dnia 3 lutego 2015 r., a wysokością należności przysługującej pozwanej z tytułu umowy pożyczki z 3 lutego 2015 roku na dzień złożenia oświadczenia o skorzystaniu z prawa zatrzymania własności tej nieruchomości na zaspokojenie wymagalnych roszczeń z umowy pożyczki – a następnie zawiadomił pozwaną o dokonany przelew wierzytelności.

Wobec powyższego, nie budziła wątpliwości Sądu legitymacja czynna powoda w niniejszej sprawie.

Przechodząc do rozważań związanych z zasadnością dochodzonego przez powoda roszczenia, wskazać należy, iż bezspornym było w niniejszej sprawie, że M. N. (1) przysługiwało prawo własności nieruchomości gruntowej położonej w K., dla której prowadzona jest księga wieczysta (...).

Wyżej wymieniony zawarł z pozwaną umowę pożyczki z dnia 3 lutego 2015 r., w drodze której pozwana pożyczyła M. N. (1) kwotę 350.000 zł.

Zgodnie z art. 720 § 1 k.c., przez umowę pożyczki dający pożyczkę zobowiązuje się przenieść na własność biorącego określoną ilość pieniędzy albo rzeczy oznaczonych tylko co do gatunku, a biorący zobowiązuje się zwrócić tę samą ilość pieniędzy albo tę samą ilość rzeczy tego samego gatunku i tej samej jakości. Umowa pożyczki, której wartość przekracza tysiąc złotych, wymaga zachowania formy dokumentowej (§ 2).

Jak wynikało ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, a co było jednocześnie między stronami bezsporne, M. N. (1) przestał wywiązywać się z umowy, albowiem zaniechał dokonywania jej spłat ponad kwotę 30.253,33 zł. Wskutek powyższego, pozwana skorzystała z przewidzianego w § 4 ust. 1 umowy pożyczki uprawnienia, stawiając ją w dniu 13 maja 2015 w stan natychmiastowej wymagalności.

Kluczowym dla niniejszej sprawy był fakt, iż umowa pożyczki z dnia 3 lutego 2015 r. zabezpieczona została wekslem własnym in blanco, a nadto umową przeniesienia na pozwaną należącej do M. N. (1) nieruchomości na zabezpieczenie wierzytelności wynikających z umowy pożyczki.

Stosownie do brzmienia przepisu art. 353¹ k.c., strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego.

Zawarta przez spadkodawcę poprzednika prawnego M. N. (1) umowa przewłaszczenia na zabezpieczenie stanowiła czynnością prawną, której treść stanowił stosunek ułożony przez jej strony swobodnie, w oparciu o uregulowaną w ww. artykule zasadę swobody umów.

Jak słusznie wskazuje się w orzecznictwie, przewłaszczenie jest czynnością rozporządzającą, prowadzącą do nabycia własności przewłaszczanej rzeczy lub prawa przez wierzyciela zabezpieczanej w ten sposób wierzytelności, a dochodzi do niego już z chwilą zawarcia umowy (art. 155 § 1 k.c.). Intencją jej stron nie jest jednak przeniesienie własności rzeczy celem zaspokojenia zobowiązania z innej umowy, np. pożyczki, i przyjęcie przez wierzyciela świadczenia w postaci rzeczy na poczet tego długu, lecz jedynie zabezpieczenie zaspokojenia wierzytelności wynikającej z tej innej czynności przez zagwarantowanie jej wierzycielowi, że będzie mógł z przewłaszczonej rzeczy tę wierzytelność zaspokoić, gdy stanie się wymagalna. Zaspokojenie wierzyciela zabezpieczonej wierzytelności z przewłaszczonej rzeczy następuje zatem nie z chwilą, gdy nabywa on rzecz na własność, ale z chwilą gdy podejmie czynności prowadzące do zaspokojenia się z niej w celu umorzenia w całości lub w części zabezpieczonej wierzytelności (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 maja 2011 r., sygn.. akt V CSK 360/10, nie publ.).

W następstwie postawienia pożyczki w stan natychmiastowej wymagalności, pozwana skorzystała z uprawnienia przewidzianego w § 5 pkt 2) umowy przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie, składając M. N. (1) w dniu 26 czerwca 2015 r. oświadczenie o zatrzymaniu prawa własności nieruchomości na zaspokojenie roszczeń z umowy pożyczki oraz o zrzeczeniu się w imieniu pożyczkobiorcy roszczenia o zwrotne przeniesienie prawa własności.

W oparciu o sporządzoną na potrzeby niniejszego postępowania opinię biegłego sądowego R. D. ustalono, iż wartość rynkowa nieruchomości gruntowej położonej w K., dla której prowadzona jest księga wieczysta (...), według stanu i cen na dzień sporządzenia opinii wynosiła 1.413.779 zł.

Wobec tego, stwierdzić należało, iż na skutek złożenia oświadczenia o zatrzymaniu prawa własności nieruchomości na zaspokojenie roszczeń z umowy pożyczki oraz o zrzeczeniu się w imieniu pożyczkobiorcy roszczenia o zwrotne przeniesienie prawa własności, po stronie M. N. (1) powstało roszczenie o zwrot kwoty 1.036.451,29 zł, stanowiącej

przysporzenie majątkowe po stronie pozwanego. Zgodnie z § 5 pkt 3 umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie zawartej między M. N. (1) a pozwaną, jeżeli wartość przejętej nieruchomości będzie wyższa niż wartość udzielonej pożyczki, to po jej sprzedaży pozwana będzie mogła zaliczyć uzyskane z tego tytułu przychody na pokrycie kosztów sprzedaży i windykacji oraz spłatę wierzytelności z umowy pożyczki wraz z odsetkami, pozostałą kwotę zwracając pożyczkobiorcy.

Powyższe przysporzenie po stronie pozwanej czyniło ją więc jednocześnie bezpodstawnie wzbogaconą. Zgodnie z przepisem art. 405 k.c., kto bez podstawy prawnej uzyskał korzyść majątkową kosztem innej osoby, obowiązany jest do wydania korzyści w naturze, a gdyby to nie było możliwe, do zwrotu jej wartości.

Przytoczony wyżej przepis formułuje cztery ogólne przesłanki powstania roszczenia z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia: wzbogacenie jednego podmiotu,ubożenie drugiego podmiotu, związek pomiędzy wzbogaceniem a ubożeniem, brak podstawy prawnej dla wzbogacenia (bezpodstawność wzbogacenia).

Wzbogacenie polega na uzyskaniu jakiegokolwiek korzyści majątkowej w dowolnej postaci. Może ono polegać na nabyciu rzeczy lub praw lub powiększeniu zakresu praw poprzez przetworzenie, połączenie. Uzyskanie korzyści może też polegać na rozszerzeniu lub umocnieniu już istniejących praw, na używaniu albo osiągnięciu pożytków z cudzych rzeczy lub praw, lub na korzystaniu z cudzych usług. Korzyść może także polegać na zwolnieniu z długu, zniesieniu praw rzeczowych obciążających rzeczy wzbogaconego, uchronieniu przed szkodą lub zmniejszeniu szkody (Z. Radwański, *Zobowiązania, część ogólna*, Warszawa 1997, s. 218; P. Księżak, *Bezpodstawne wzbogacenie*, Warszawa 2007, s. 62). Wzbogacenie w konsekwencji oznacza albo zwiększenie aktywów, albo zmniejszenie pasywów wzbogaconego. Majątek wzbogaconego powiększa się o coś, o co nie powinien się powiększyć, albo nie pomniejsza się o coś, o co powinien się pomniejszyć. Ze zwiększeniem aktywów będziemy mieli do czynienia wówczas, gdy dojdzie do bezpośredniego przesunięcia majątkowego z majątku ubożonego do majątku wzbogaconego, ale może również polegać na uzyskaniu przez wzbogaconego takich korzyści, które powinny wejść do majątku ubożonego. Zmniejszenie pasywów wzbogaconego to zaoszczędzenie przez niego wydatków, czyli uniknięcie przez niego pomniejszenia własnego majątku (np. ubożony płaci dług, do zapłaty którego zobowiązany był wzbogacony, co miało miejsce w niniejszej sprawie). Z kolei ubożenie polega na poniesieniu efektywnego uszczerbku majątkowego, albo majątek ubożonego pomniejsza się o coś, o co nie powinien się pomniejszyć albo nie powiększa się o coś o co powinien się powiększyć. Ubożenie skutkuje albo zwiększeniem pasywów, albo zmniejszeniem aktywów ubożonego. Ubożenie zawsze przyjmuje postać majątkową, ubożeniem są również utracone korzyści. Wyrażono też pogląd, że do ubożenia może dojść poprzez wykonanie przez ubożonego zobowiązania ciążącego na wzbogaconym (wyrok Sądu Rejonowego w Słupcy z dnia 26 czerwca 2017 r., sygn. akt I C 740 / 16)

Jak słusznie podkreślono w orzecznictwie, bezpodstawne wzbogacenie ma miejsce wtedy, gdy w rezultacie określonego zdarzenia następuje wzbogacenie jednej osoby kosztem innej, czyli gdy zachodzi wzajemna zależność pomiędzy uzyskaniem korzyści majątkowej przez wzbogaconego a uszczerbkiem majątkowym doznany przez ubożonego (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 5 października 1974 r., III CZP 53/74, OSNCP 1975 nr 9, poz. 131 oraz wyrok z dnia 25 marca 2004 r., II CK 89/2003, LEX nr 175951).

W konsekwencji Sąd przyjął, że w niniejszej sprawie powód wykazał zaistnienie wszystkich z powyższych przesłanek. Bez wątpliwości obowiązkiem poprzednika prawnego powoda – M. N. (1) było przewłaszczenie na zabezpieczenie prawa własności nieruchomości, a następnie znoszenie jego przejścia wobec niewywiązania się z umowy pożyczki. Pozwana obowiązana była natomiast do zwrotu nadwyżki jaka występowała między wartością nabytej nieruchomości a wymagalnymi wierzytelnościami względem pożyczkobiorcy. W konsekwencji pozwana została wzbogacona kosztem majątku M. N. (1), gdyż uzyskała to, co winno znaleźć się z powrotem w sferze majątkowej wyżej wymienionego, tj. korzyść majątkową w wysokości 1.036.451,29 zł.

Powód wykazał także, że korzyść pozwanej i uszczerbek poprzednika prawnego powoda były wynikiem jednego zdarzenia – przeniesienia własności nieruchomości wskutek niewywiązania się przez M. N. (1) z umowy pożyczki. Nie ulega zatem wątpliwości, że w wyniku działania wyżej wymienionego, pozwana uzyskała jego kosztem, bez

podstawy prawnej, korzyść majątkową w postaci nadwyżki między wartością nieruchomości położonej w K., dla której prowadzona jest księga wieczysta (...), a wysokością wymagalnych wierzytelności względem M. N. (1), co z kolei zaktualizowało jego roszczenie – przysługujące obecnie powodowi – względem pozwanej.

Mając na względzie fakt, iż wierzytelności pozwanej wobec M. N. (1) z tytułu umowy pożyczki, po jej postawieniu w stan natychmiastowej wymagalności, wynosiły 377 327,71 zł, nadwyżka, jaką pozwana winna zwrócić powodowi, wynosi 1.036.451,29 zł, i taka kwota podlegała zasądzeniu na rzecz powoda, o czym orzeczono w pkt. 1. sentencji wyroku.

O odsetkach orzeczono na podstawie art. 481 § 1 k.c, zgodnie z którym jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Sąd miał na uwadze fakt, iż roszczenie o zwrot bezpodstawnego wzbogacenia jest roszczeniem bezterminowym, którego wymagalność, stosowanie do art. 455 k.c., zależy od wezwania dłużnika przez wierzyciela, jednakże z uwagi na fakt, iż rzeczywista wartość nieruchomości została ustalona dopiero w toku postępowania sądowego, a powód zażądał należności w oparciu o wartość nieruchomości ustaloną na dzień sporządzenia opinii, odsetki należało zasądzić od dnia następnego po dniu wydania wyroku, tj. 3 stycznia 2020 r. do dnia zapłaty.

Wobec powyższego, roszczenie powoda w zakresie odsetek od 24 października 2017 do dnia zapłaty należało oddalić, o czym orzeczono w pkt. 2. sentencji wyroku.

O kosztach postępowania orzeczono w pkt. 3. sentencji wyroku na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c., obciążając nimi pozwaną jako stronę przegrywającą proces. Powód uległ bowiem jedynie w niewielkim stopniu co do części roszczenia odsetkowego. W oparciu o przepis art. 108 § 1 k.p.c., Sąd pozostawił szczegółowe wyliczenie kosztów referendarzowi sądowego po uprawomocnieniu się orzeczenia, jednocześnie – na podstawie § 15 ust. 3 Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. 2015 poz. 1804), zasądając na rzecz powoda dwukrotność stawki minimalnej z tytułu wynagrodzenia pełnomocnika.

/-/ sędzia Małgorzata Małecka

ZARZĄDZENIE

1. proszę odnotować uzasadnienie w kontrolce,
2. odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi powoda oraz pełnomocnikowi pozwanej,
3. przedłożyć za 14 dni lub z apelacją.

Poznań, dnia 17 lutego 2020 r. /-/ Małgorzata Małecka