

Sygn. akt XX GC 89/19

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 września 2020 roku

Sąd Okręgowy w Warszawie, XX Wydział Gospodarczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia del. Piotr Kielkiewicz

Protokolant: Małgorzata Jedlińska

po rozpoznaniu w dniu 18 września 2020 roku, w Warszawie, na rozprawie

sprawy z powództwa **J. K.**

przeciwko (...) **Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P.**

o wydanie

1. oddała powództwo;
2. zasądza od powoda J. K. na rzecz pozwanego (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. kwotę 10.817 (dziesięć tysięcy osiemset siedemnaście) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;
3. nakazuje pobrać od powoda J. K. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Warszawie kwotę 17.800 (siedemnaście tysięcy osiemset) złotych tytułem pozostałej należnej opłaty od pozwu oraz kwotę 44,28 (czterdzieści cztery 28/100) złotych tytułem zwrotu wydatków tymczasowo pokrytych przez Skarb Państwa.

Sędzia del. Piotr Kielkiewicz

Sygn. akt XX GC 89/19

UZASADNIENIE

Powód J. K. pozwem wniesionym do Sądu Okręgowego w Warszawie dnia 1 lutego 2019 r. (data prezentanty – k. 3) wniósł o nakazanie pozwanemu (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. wydania powodowi:

- nieruchomości położonej przy ulicy (...) w P., stanowiącej zabudowaną działkę gruntu nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Pruszkowie, VI Wydział ksiąg wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer (...) wraz z posadowionym na niej budynkiem,
- nieruchomości gruntowej położonej przy ul. (...) w P., stanowiącej zabudowaną działkę gruntu (...), dla której Sąd Rejonowy w Pruszkowie, VI Wydział ksiąg wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer (...).

Ponadto wniósł powód o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu powód wskazał, że jest właścicielem przedmiotowych nieruchomości. Pozwany korzystał jako najemca z nieruchomości na podstawie umowy najmu z dnia 23 sierpnia 2018 r. zawartej z powodem. Stosowanie do treści § 4 umowy najmu, pozwana spółka miała uiszczać czynsz najmu za każdy miesiąc najmu z góry do dwudziestego piątego dnia miesiąca. Dnia 26 października 2018 r. powód złożył spółce oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu

w trybie art. 672 k.c. wobec zwłoki najemcy z zapłatą czynszu najmu za dwa pełne okresy płatności. Oświadczenie o wypowiedzeniu zostało odebrane przez pozwaną spółkę w dniu 31 października 2018 r. Najemca poinformował powoda, że zaległy czynsz uiszczył dopiero w listopadzie 2018 r.

Po wypowiedzeniu umowy najmu w dniu 25 listopada 2018 r. powód wystawił pozwanej spółce notę księgową stanowiącą wezwanie do zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w listopadzie 2018 r. Powód wskazał, że pozwany uznał skuteczność dokonanego wypowiedzenia umowy z uwagi na to, że pozwany dnia 17 grudnia 2018 r. przełał na rachunek powoda połowę kwoty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie, wskazując jako tytuł przelew „nota obciążeniowa”.

(pozew, k. 3-3v.)

Pozwany (...) spółka akcyjna w P. w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa w całości, a także o zasądzenie od powoda na jego rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu pozwany wskazał, że dnia 23 sierpnia 2018 r. powód zawarł z pozwanym oraz spółką (...) sp. z o.o. (obecnie (...) Sp. z o.o.) umowę przystąpienia do długu, umowę przeniesienia własności nieruchomości na zabezpieczenie, której przedmiotem było zabezpieczenie umowy sprzedaży przez powoda udziałów o łącznej wartości nominalnej 11.000.000 zł w pozwanej spółce dla spółki (...) sp. z o.o. za cenę 2.700.000 zł.

Na mocy umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie pozwany przystąpił do długu spółki (...) sp. z o.o. i w ramach zabezpieczenia przeniósł na rzecz powoda nieruchomości będące przedmiotem umowy najmu, stając się jednocześnie współdłużnikiem solidarnym wraz z (...) sp. z o.o. W umowie przewłaszczenia na zabezpieczenie zastrzeżono, że powód był zobowiązany do zwrotnego przeniesienia na rzecz spółki własności nieruchomości w terminie 3 dni roboczych od dnia otrzymania od (...) sp. z o.o. lub pozwanego pozostałej reszty ceny udziałów.

W związku z dokonaniem przewłaszczenia na zabezpieczenie w dniu 23 sierpnia 2018 r. powód oraz pozwany zawarli umowę najmu, której przedmiotem było oddanie pozwanemu w najem dwóch nieruchomości położonych w P. na cele wykonywania przez pozwanego działalności gospodarczej. Umowa najmu zawarta została na czas określony, tj. do dnia 31 grudnia 2021 r. z zastrzeżeniem, że po upływie tego terminu zamienia się ona w umowę zawartą na czas nieokreślony. Strony ustaliły, że czynsz będzie płacony miesięcznie z dołu, na podstawie wystawionej faktury VAT na 18 dzień każdego miesiąca z 7 dniowym terminem płatności. Strony ustaliły pierwszą wpłatę czynszu najmu za okres od dnia 24 sierpnia 2018 r. do dnia 30 września 2018 r. w kwocie 37.000 zł oraz każdą następną w kwocie 30.000 zł.

W okresie następującym po zawarciu umowy najmu oraz umowy na przewłaszczenie zarówno pozwany jak i (...) sp. z o.o. znalazły się w trudnej sytuacji finansowej, co sprawiło, że spółka mimo dalszej chęci tymczasowo nie była w stanie realizować swoich zobowiązań. Powód posiadał szczegółową wiedzę, zarówno o stanie majątkowym pozwanego w momencie zawierania umowy najmu, jak i zagrożeniu zaistnienia opóźnień w zakresie płatności czynszu najmu, o czym był informowany. Powód zdawał sobie sprawę z tymczasowości tego stanu.

Powód pomimo wiedzy o sytuacji finansowej pozwanego wypowiedział umowę. W ocenie pozwanego działania powoda miały znamiona nadużycia prawa podmiotowego w celu wywarcia na pozwanego presji i jak najszybszym przejęciu nieruchomości. Pozwany wskazał na następujące okoliczności. Powód wypowiedział umowę najmu, ignorując uprzednią korespondencję pozwanego wyjaśniającą przyczyny braku płatności, a wypowiedzenia umowy dokonano bez żadnych ostrzeżeń i wezwań do opuszczenia nieruchomości. Co więcej powód odmówił zawarcia porozumienia pomiędzy powodem a P. S. (1), który nabył 100% udziałów pozwanego od (...) sp. z o.o. oraz proponował przejęcie zobowiązań względem powoda. Ponadto powód jako były członek zarządu pozwanego posiadał pełną wiedzę o faktycznym stanie finansowym spółki i ryzyku wystąpienia zatorów płatniczych. Natomiast podczas przekazywania obowiązków członka zarządu zataił liczne zobowiązania finansowe spółki. Powód zatem nadużył przysługujących mu praw podmiotowych, gdyż istnieje bardzo wysokie prawdopodobieństwo, że celowo wprowadził w błąd ówczesny zarząd pozwanego oraz ówczesnego prokurenta, wymuszając zawarcie umowy najmu na takich

warunkach, które umożliwiłyby mu jak najszybsze jej wypowiedzenie. Nowy zarząd spółki nie zgodziłby się na przewłaszczenie nieruchomości oraz dokonanie umowy najmu.

Ponadto do momentu wypowiedzenia umowy najmu powód nie podejmował w zasadzie żadnych realnych działań w celu wyegzekwowania swoich należności, mimo pozostawania w stałym kontakcie z osobami zarządzającymi pozwaną spółką, a podjęte przez powoda kroki w postaci jednokrotnego wezwania do zapłaty pozwany nie mógł uznawać za groźbę wypowiedzenia umowy.

Pozwany przyznał, że do końca listopada 2018 r. uiszczył zaległe opłaty czynszu z tytułu najmu, jak również części kwoty wynikającej z wystawionej przez powoda bezzasadnie noty obciążeniowej z tytułu odszkodowania za bezprawne korzystanie z nieruchomości będącej przedmiotem najmu. Pozwany zaprzeczył, aby jego zachowanie świadczyło o uznaniu złożonego przez powoda wypowiedzenia. Pozwany w dalszym ciągu chciał podtrzymać współpracę z powodem. Pozwany wzywał także powoda do wystawienia faktury VAT z tytułu czynszu najmu.

(odpowiedź na pozew, k. 112-120)

W piśmie z dnia 19 lipca 2019 roku powód zaprzeczył jakoby był z nim utrudniony kontakt oraz wskazał, że nie ma nic przeciwko temu aby spółka nadal korzystała z przedmiotu najmu pod warunkiem uregulowania zaległości jednak według wiedzy powoda ze względu na problemy z płynnością nie jest w stanie spełnić tego warunku.

(pismo k. 146)

Pełnomocnik powoda w piśmie z dnia 14 lutego 2020 r. wskazał, że pozwany w rzeczywistości nie posiada środków na opłacenie czynszu najmu i w dalszym ciągu nie uiszcza czynszu. Ponadto wskazał, że skierował do pozwanego pismo z dnia 10 stycznia 2020 r., którym udzielił pozwanej spółce dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu na podstawie art. 687 k.c. Pełnomocnik powoda przedłożył również pismo z dnia 18 lutego 2020 r., zawierające oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu na podstawie art. 687 k.c.

(pismo k. 183)

W toku postępowania Sąd powziął wątpliwości, co do ważności zawartej przez strony umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie i zwrócił się o nadesłanie dokumentów wskazanych w zarządzeniu z dnia 12 marca 2020 roku, a nadto dopuścił dowód z zeznań części świadków oraz uzupełniającą przesłuchał powoda.

Jednocześnie również Sąd zobowiązał pełnomocników stron do złożenia pisma przygotowawczego – podsumowanie, w którym ustosunkują się do kwestii powiązania umowy najmu z umową przewłaszczenia na zabezpieczenie, w tym braku spełnienia się warunku do zwrotnego przeniesienia własności nieruchomości.

(protokół k. 218)

W piśmie pełnomocnika powoda z dnia 7 lipca 2020 r. w odpowiedzi na żądanie sądu wskazano m.in., że brak jest podstaw do stwierdzenia, aby zawarta umowa przewłaszczenia na zabezpieczenia z 23 sierpnia 2018 r. była nieważna, a oparcie orzeczenia na tej okoliczności prowadziłoby do naruszenia przez Sąd zasady kontrydiktoryjności, a także stanowiłoby to orzeczenie ponad żądanie. Wartość natomiast przewłaszczonych nieruchomości w kwocie 2.800.000,00 zł wskazana została jedynie na potrzeby taksy notarialnej. Brak było również innych zabezpieczeń zapłaty należności z tytułu sprzedaży ceny udziałów.

(pismo z dn. 7.07.20, k. 221-223)

W piśmie z dnia 30 lipca 2020 r. w odpowiedzi na żądanie Sądu pozwany wskazał, że wypowiedzenie umowy najmu z dnia 26 października 2018 r. było bezskuteczne z uwagi na to, że przedmiotem najmu był znajdujący się na działce nr (...) murowany budynek handlowo-usługowy, który stanowił lokal w rozumieniu kodeksu cywilnego, wobec czego zastosowanie znajdzie art. 687 k.c. Wypowiedzenie dokonane ponownie przez powoda na podstawie art. 687 k.c.

było bezskuteczne z uwagi na to, że pozwany nie dopuścił się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności, a to dlatego, że powód nie wystawiał faktur VAT obejmujących należności za kolejne miesiące. Pozwany natomiast dokonał zapłaty należności za faktury VAT wystawione za miesiące wrzesień oraz październik 2018 r. Pozwany wzywał powoda do wystawienia kolejnych faktur VAT. Podstawą natomiast płatności i wymagalności czynszu najmu było prawidłowe wystawienie faktury VAT. W konsekwencji, wobec niewystawiania faktur, brak było podstaw do wypowiedzenia umowy na podstawie art. 687 k.c. Wypowiedzenie to było zatem bezskuteczne. Nadto pozwany zarzucił, iż wypowiedzenie umowy najmu stanowiło nadużycie prawa albowiem powód próbował wypowiedzieć umowę najmu zanim upłynął termin do dokonania zapłaty zgodnie z umową przewłaszczenia na zabezpieczenie. Pozwany zarzucał, że celem zawarcia umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie było od początku przejęcie nieruchomości i pozbawienie pozwanej możliwości dalszego prowadzenia działalności gospodarczej.

Odnośnie ważności umowy o przewłaszczenia na zabezpieczenie z dnia 23 sierpnia 2018 r. pozwany podniósł zarzut nieważności tej czynności prawnej. Wskazując, iż zgodnie z operatem szacunkowym sporządzanym przez biegłego wartość przewłaszczonych nieruchomości wskazana w akcie notarialnym z dnia 24 listopada 2017 roku rep. (...) wynosiła 5.123.765,00 zł. Wartość zaś przewłaszczanych nieruchomości w akcie notarialnym z dnia 23 sierpnia 2018 roku została wskazana na kwotę 2.800.000 zł jedynie na potrzeby ustalenia taksy notarialnej. Z uwagi zaś na brak zmiany w stanie faktycznym i prawnym jak i bacząc na trend wzrostowy wartości nieruchomości to wskazaną w akcie notarialnym z dnia 24 listopada 2017 roku cenę należy uznać za aktualną.

Porównanie zaś wartości nieruchomości do wartości zabezpieczanego zobowiązania jednoznacznie świadczy o nadmiernym zabezpieczeniu. Nadto pozwany wskazał, że strony w akcie notarialnym w żaden sposób nie unormowały zasad zwrotu nadpłaty w przypadku przejęcia na własność nieruchomości. Wskazane nadzabezpieczenie w ocenie pozwanego stanowi o naruszeniu zasad współżycia społecznego w kontekście art. 58 § 2 k.c.

Nadto pozwany wskazał, że powód pobierał pożytki w postaci czynszu najmu z przewłaszczonych nieruchomości, które nie był zaliczane na poczet spłaty zabezpieczonej wierzytelności. Ponadto cała wierzytelność zabezpieczona została poręczeniem osoby trzeciej na kwotę 600 000 zł, a także oświadczeniem pozwanego o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 k.p.c. Wobec tego, że umowa przewłaszczenia na zabezpieczenie zawarta została z rażącym naruszeniem zasad współżycia społecznego, powinna zostać uznana za nieważną, w związku z czym rzeczywistym właścicielem nieruchomości pozostaje pozwany. Ponadto umowa najmu z dnia 23 sierpnia 2018 r. została dwukrotnie wypowiedziana nieskutecznie, a więc na gruncie stosunku obligacyjnego powództwo jest bezpodstawne.

(pismo z dn. 30.07.20, k. 231-236)

Pismem z dnia 15 września 2020 r. pozwany wniósł o zawieszenie postępowania na podstawie art. 177 § 1 pkt 1 k.p.c. do czasu prawomocnego zakończenia postępowania o ustalenie nieważności umowy przeniesienia własności nieruchomości na zabezpieczenie wszczęto przez pozwanego pozwem z dnia 10 września 2020 r. przeciwko J. K..

W uzasadnieniu pozwany wskazał, że rozstrzygnięcie w sprawie o ustalenie nieważności umowy przeniesienia własności nieruchomości z dnia 23 sierpnia 2018 r. z uwagi na zaniżenie jej wartości wpływa na wynik niniejszej sprawy. Za zawieszeniem postępowania sądowego przemawia także ochrona interesów majątkowych pozwanego, który został narażony na szkodę przez jedynego współnika i prezesa zarządu. J. K., pełniąc funkcje w organach spółki jako jedyny wiedział, jakie środki trwale spółka posiada, a także jaka jest ich wartość.

(pismo z dn. 15.09.20, k. 332-335)

Na rozprawie w dniu 18 września 2020 roku powód wskazał, że kwestionuje wartość nieruchomości wskazaną w wycenach z 2017 roku i podnosił, że wartość nieruchomości to kwota 2.100.000 zł, a wartość nieruchomości to kwota 600.000 zł. Zdaniem powoda kwestia nadzabezpieczenia nie ma wpływu na ważność umowy, a może mieć znaczenie w procesie dotyczącym rozliczeń pomiędzy stronami.

(protokół k. 353)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny.

J. K. prowadził działalność gospodarczą pod firmą (...) J. K. zarejestrowaną w CEiDG. Działalność gospodarcza prowadzona przez J. K. polegała na produkcji biżuterii i była prowadzona na nieruchomości zabudowanej budynkiem biurowo-magazynowo-produkcyjnym stanowiącej własność J. K., a położonej w P. przy ul. (...), dla której to nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta o nr KW (...).

(akt notarialny z dnia 24 listopada 2017 roku k. 237 – 245, zeznania powoda – protokół elektroniczny 00:18:36 k. 189)

Powód J. K. był jedynym wspólnikiem w spółce (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. nr KRS (...), której firmę następnie zmieniono na (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

(akt notarialny z dnia 24 listopada 2017 roku k. 237 – 245)

J. K. chciał zakończyć prowadzenie działalności gospodarczej.

(zeznania świadka R. S. – protokół elektroniczny – 00:09:05 k. 214, zeznania świadka K. M. – protokół elektroniczny – 00:29:47, zeznania powoda – protokół elektroniczny 00:39:36 – k. 355)

Spółkę (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością zamierzała kupić K. M., która jednak nie posiadała środków wystarczających na zakup i w tym celu poszukiwała inwestora, który odkupiłby od spółki nieruchomość, a spółka mogłaby ją nadal wynajmować. J. K. i K. M. poznali się w 2017 roku.

(zeznania świadka K. M. – protokół elektroniczny – 00:26:19, 00:29:47, 01:06:05 – k. 215, zeznania powoda – protokół elektroniczny – 00:23:53 – k. 354)

W dniu 24 listopada 2017 roku na podstawie aktu notarialnego sporządzonego przez notariusza A. R.. A nr (...) doszło do podjęcia uchwały nr 1 o podwyższeniu kapitału zakładowego spółki nr KRS (...) do kwoty 11.000.000 zł. Podwyższenie kapitału zakładowego nastąpiło poprzez utworzenie 219.900 nowych udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy udział, o łącznej wartości nominalnej 10.995.000,00 zł. W pkt 3 uchwały nr 1 wskazano, że nowoutworzone 219.900 udziałów zostaną objęte przez jedynego wspólnika spółki – J. K. poprzez pokrycie ich w całości wkładem niepieniężnym w postaci zorganizowanej części przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 55⁽¹⁾ k.c., jako zespołu składników materialnych i niematerialnych, organizacyjnie, finansowo i funkcjonalnie wyodrębnionych w istniejącym przedsiębiorstwie prowadzonym pod firmą (...) J. K.. W skład zorganizowanej części przedsiębiorstwa wchodziło m.in. prawa własności dwóch nieruchomości:

- nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) z obrębu (...) -P. o pow. 984 m² zabudowaną budynkiem biurowo-magazynowo-produkcyjnym o pow. 435,10 m² wraz z budynkami, objętej księgą wieczystą Kw Nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Pruszkowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych, położoną w P. przy ul. (...) – której aktualna wartość rynkowa nieruchomości zgodnie z operatem szacunkowym sporządzonym przez biegłego rzeczoznawcę T. J. została ustalona na kwotę 4.553.880 zł, w tym wartość gruntu 487.159 zł;
- nieruchomości gruntowej niezabudowanej stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) z obrębu (...) o pow. 1031 m², objętej księgą wieczystą Kw Nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Pruszkowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych, położoną w P. przy ul. (...) – której aktualna wartość rynkowa nieruchomości zgodnie z operatem szacunkowym sporządzonym przez biegłego rzeczoznawcę T. J. wynosi 569.885 zł.

(protokół z nadzwyczajnego zgromadzenia wspólników spółki (...) sp. z o.o. w W. sporządzonego przez notariusza A. H., rep. (...), k. 237-245)

Po lutym 2018 roku prokurentem w spółce (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością została ustanowiona K. M.. W tym samym czasie J. K. nadal był członkiem zarządu ww. spółki. W tym czasie kondycja spółki uległa pogorszeniu.

(zeznania powoda – protokół elektroniczny – 00:07:08, 00:21:21 k. 189, 00:28:54 – k. 354)

Następnie J. K. wypowiedział umowy o pracę wszystkim osobom zatrudnionym w spółce (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Okres wypowiedzenia upływał z dniem 1 września 2018 roku.

(zeznania powoda – protokół elektroniczny – 00:28:54 k. 354)

Tuż przed sierpniem 2018 roku spółka (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością nie znajdowała się w dobrej kondycji finansowej i już wówczas miała chylić się ku upadkowi.

(zeznania powoda – protokół elektroniczny 00:07:08, 00:21:21 k. 189)

Następnie ponownie doszło do kontaktów pomiędzy J. K. a K. M.. W tym okresie miał bowiem pojawić się R. B., który był znany K. M., a który miał znaleźć inwestora w osobie J. G.. Ten inwestor miał kupić nieruchomość od spółki z których to środków J. K. miał otrzymać cenę za zbywane udziały. Transakcja z inwestorem miała być sfinalizowana do końca października 2018 roku.

(zeznania K. M. – protokół elektroniczny – 00:29:47 k. 215, częściowo zeznania powoda – protokół elektroniczny – 00:28:54 k. 354)

Pomimo tego, że środki na zapłacenie ceny za udziały w spółce (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością nie zostały zabezpieczone jak i nie posiadała ich nadal K. M. miało dojść do transakcji. W ramach tej transakcji udziały należące do J. K. miała kupić spółka (...) sp. z o.o. w W. (w które udziały kupił R. B.), a do czasu zapłacenia ceny, ze środków pochodzących ze sprzedaży nieruchomości inwestorowi, powód miał się zabezpieczyć na nieruchomości, a spółka (...) Sp. z o.o. miała płacić do tego czasu czynsz.

(zeznania K. M. – protokół elektroniczny – 00:35:02 – 00:38:17 k. 215 - 216 częściowo zeznania powoda – protokół elektroniczny – 00:28:54 k. 354)

Spółka (...) sp. z o.o. w W. (obecnie (...)), nie posiadała własnego majątku jak i nie prowadziła działalności.

(zeznania K. M. – protokół elektroniczny – 00:35:02 – 00:38:17 k. 215 - 216)

Przygotowując transakcję obie strony korzystały z pomocy zawodowych pełnomocników.

(zeznania świadka K. M. – protokół elektroniczny – 01:11:38 – k. 217, zeznania powoda - protokół elektroniczny – 00:37:56 – k. 354)

W dniu 23 sierpnia 2018 roku J. K. zbył na rzecz spółki (...) sp. z o.o. 230 000 udziałów w spółce (...) sp. z o.o. w P., o wartości nominalnej 11.000.000 zł, za cenę w kwocie 2.700.000,00 zł. Zapłata ceny za udziały miała nastąpić w ten sposób, że część ceny w kwocie 600.000 zł miała zostać zapłacona w terminie do dnia 23.09.2018 roku na rachunek bankowy J. K., a pozostała część ceny w kwocie 2.100.000 zł miała zostać zapłacona w terminie do dnia 31.10.2018 na rachunek bankowy powoda.

Zobowiązanie do zapłaty części ceny w kwocie 600.000 zł zostało poręczone przez osobę trzecią.

Tego samego dnia została zawarta w formie aktu notarialnego rep. (...)nr (...) przed notariuszem A. H. umowa przystąpienia do długu, oświadczenia o poddaniu się egzekucji oraz umowa przeniesienia własności nieruchomości na zabezpieczenie.

Spółka (...) sp. z o.o. w W. reprezentowana była przez prezesa zarządu R. B. na podstawie uchwały nr (...) nadzwyczajnego zgromadzenia wspólników spółki z dnia 23 sierpnia 2018 r. w przedmiocie powołania członka zarządu spółki.

Spółka (...) sp. z o.o. w P. reprezentowana była przez K. M., która działała na podstawie pełnomocnictwa z dnia 23 sierpnia 2018 roku udzielonego przez członka zarządu Spółki (...) sp. z o.o. w P. – R. B. (pełnomocnictwo k. 208 – 210v)

Na podstawie § 2.1 ww. umowy (...) sp. z o.o. przystąpiła w całości do długu z tytułu zapłaty ceny za udziały zbyte przez J. K. na rzecz spółki (...) sp. z o.o. w W., w zakresie należności głównej w kwocie 2.700.000,00 zł oraz wszelkich należności ubocznych istniejących lub mogących powstać w związku z tymi zobowiązaniami, a (...) sp. z o.o. oświadczyło, że wyraża zgodę na przystąpienie do długu.

Na podstawie § 3 ww. umowy (...) sp. z o.o. w P. w związku z umową przystąpienia do długu, objętą przedmiotowym aktem notarialnym, co do obowiązku zapłaty ceny nabywanych przez (...) sp. z o.o. udziałów w spółce (...) sp. z o.o. w P. w kwocie 2.700.000,00 zł poddała się rygorowi egzekucji wprost z tego aktu do kwoty 2.700.000,00 zł na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c., postanawiając przy tym, że zdarzeniem od którego uzależnione będzie wykonanie obowiązku zapłaty będzie niedokonanie zapłaty na rzecz wierzyciela J. K. całości lub części ceny nabywanych przez (...) sp. z o.o. udziałów oraz złożone przez wierzyciela oświadczenie z podpisem notarialnie poświadczonym o wymagalności wskazanej wierzytelności oraz wzywające do zapłaty w terminie 7 dni od jego otrzymania, wysłane listem poleconym spółce (...) sp. z o.o. w P. jako dłużnikowi solidarnemu.

Nadto wskazano, że J. K. będzie miał prawo prowadzić egzekucję co do całości lub części roszczenia oraz wystąpić z wnioskiem o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności w terminie do 31 października 2019 roku.

Na podstawie § 5.1 ww. umowy (...) sp. z o.o. w P. w celu zabezpieczenia wierzytelności J. K., stanowiącej pozostałą część ceny zbywanych udziałów w kwocie 2.100.000 zł płatną w terminie do dnia 31 października 2018 roku przeniosła na rzecz J. K. własność nieruchomości objętych księgami wieczystymi nr KW nr (...) oraz nr (...).

Zgodnie z § 5.3 umowy J. K. zobowiązał się do zwrotnego przeniesienia na rzecz (...) sp. z o.o. w P. własności nieruchomości w terminie 3 dni od dnia otrzymania całej ceny sprzedaży udziałów wynikającej z umowy zbycia udziałów z dnia 23 sierpnia 2018 roku.

W myśl § 5.5 umowy brak zapłaty całej ceny w kwocie 2.700.000 zł powodował wygaśnięcie po stronie dłużnika solidarnego, tj. (...) sp. z o.o. w P. roszczenia o zwrotne przeniesienia własności nieruchomości, zaś po stronie wierzyciela, tj. J. K. wygaśnięcie roszczenia o zapłatę kwoty 2.100.000 zł określonej w § 4 pkt 2 umowy zbycia udziałów oraz obowiązku do zwrotnego przeniesienia opisanych w § 4 nieruchomości na rzecz (...) sp. z o.o. w P..

W § 6 aktu strony określiły wartość rynkową nieruchomości, będących przedmiotem umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie, opisanej w pkt I (tj. nieruchomości gruntowej stanowiącą zabudowaną działkę gruntu nr (...), położonej przy ul. (...), objętą księgą wieczystą nr KW nr (...)) na kwotę 2.200.000,00 zł, zaś wartość nieruchomości opisanej w pkt 2 (tj. nieruchomości gruntowej stanowiącą działkę gruntu nr (...), położonej przy ul. (...), objętą księgą wieczystą nr KW nr (...)) na kwotę 600.000,00 zł.

W § 12 wskazano, że do pobrania ustalono takse notarialną w wysokości 8.770 zł od wartości przewłaszczonej nieruchomości, tj. od kwoty 2.800.000,00 zł.

(zeznania powoda – protokół elektroniczny – 00:28:54 – k. 354, wypis z aktu notarialnego sporządzonego przed A. H. dnia 23 sierpnia 2018 r. w W., Rep. (...) k. 126-137)

Również tego samego dnia tj. 23 sierpnia 2018 r. została zawarta pomiędzy J. K. jako wynajmującym a (...) sp. z o.o. w P. jako najemcą umowa najmu.

Strony wskazały, że wynajmującemu na mocy Umowy Przystąpienia do Długu, Umowy Przeniesienia własności nieruchomości na zabezpieczenie przysługuje prawo własności dwóch nieruchomości o nr KW (...) oraz (...) oraz, iż ww. nieruchomości oddaje w najem. Najemca zaś zobowiązał się

Strony ustaliły, że przedmiot najmu wykorzystywany będzie przez najemcę jako siedziba i do prowadzenia działalności gospodarczej.

Najemca za używanie przedmiotu najmu zobowiązał się uiszczać na rzecz wynajmującego zryczałtowany czynsz miesięczny w kwocie 30.000,00 zł netto. Strony ustaliły, iż czynsz najmu naliczany będzie począwszy od dnia 24 sierpnia 2018 r. Pierwsza wpłata czynszu najmu za okres od 24 sierpnia 2018 r. do dnia 30 września 2018 r., w kwocie 37.500 zł zostanie dokonana do dnia 25 września 2018 r. na rachunek podany na fakturze (§ 4 ust. 1 i 2 umowy).

Zgodnie z § 4 ust. 3 umowy wszelkie płatności czynszu wynikające z tytułu niniejszej umowy miały być dokonywane przez najemcę za każdy miesiąc z dołu, na podstawie prawidłowo wystawionej faktury VAT na 18 dzień każdego miesiąca z 7 dniowym terminem płatności.

W myśl § 5 ust. 1 umowę zawarto na czas określony do dnia 31 grudnia 2021 roku, a po tym okresie przekształca się w umowę zawartą na czas nieokreślony. Strony określiły, że każda z nich może rozwiązać Umowę zawartą na czas nieokreślony z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia dokonanego pod rygorem nieważności w formie pisemnej, ze skutkiem na koniec kwartału.

(umowa najmu z dnia 23 sierpnia 2018 r. k. 4-5)

Ostatecznie nie doszło do zawarcia transakcji z inwestorem.

(zeznania świadka K. M. – protokół elektroniczny – 00:38:17 – k. 216)

(...) sp. z o.o. nie dokonała zapłaty J. K. ceny z tytułu umowy zbycia udziałów w spółce (...) sp. z o.o. w P.. Również poręczyciel odmówił zapłaty części ceny.

(okoliczność bezsporna, zeznania powoda – protokół elektroniczny – 00:28:54 – k. 354)

(...) sp. z o.o. w P. nie dokonała w terminie płatności należności za czynsz za pierwszy i drugi miesiąc najmu.

(pismo oraz wpłaty k. 138 – 141)

Pismem z dnia 26 października 2018 roku J. K. złożył oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu z dnia 23 sierpnia 2018 roku ze skutkiem natychmiastowym jako podstawę prawną oświadczenia wskazał art. 672 k.c. Oświadczenie do pozwanej dotarło w dniu 31 października 2018 roku.

(wypowiedzenie wraz z potwierdzeniem odbioru, k. 10-11)

W dniu 6 i 7 listopada 2018 roku (...) sp. z o.o. dokonała płatności za pierwszy miesiąc najmu.

(potwierdzenie k. 139 – 140)

W piśmie z dnia 9 listopada 2018 r. (...) sp. z o.o., wskazywała, że zobowiązuje się uregulować zadłużenie z tytułu najmu w kwocie 36.900 zł do dnia 24 listopada 2018 r.

(pismo z dnia 9 listopada 2018 r., k. 138)

W dniu 30 listopada 2018 roku (...) sp. z o.o. dokonała płatności za drugi miesiąc najmu.

(potwierdzenie k. 141)

W dniu 25 listopada 2018 roku J. K. wystawił notę obciążeniową z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) za okres od dnia 1 listopada do dnia 30 listopada 2018 r. na kwotę 30 000 zł.

(nota obciążeniowa, k. 12)

W dniu 17 grudnia 2018 r. (...) sp. z o.o. w P. uiszcza na rzecz J. K. 15.000 zł, wskazując w tytule przelewu „nota listopad”.

(potwierdzenie przelewu, k. 13)

Pismem z dnia 10 stycznia 2020 r. J. K., działając na podstawie art. 687 k.c. udzielił spółce (...) sp. z o.o. w P. dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu z tytułu umowy najmu z dnia 23 sierpnia 2018 r., uprzedzając, że w przypadku bezskutecznego upływu terminu wynajmujący zamierza najem wypowiedzieć bez zachowania terminów wypowiedzenia. Zawiadomienie doręczono (...) sp. z o.o. w P. z dniem 16 stycznia 2020 r.

(zawiadomienie o zamiarze wypowiedzenia wraz z potwierdzeniem nadania, k. 184-185)

W piśmie z dnia 18 lutego 2020 r. J. K. złożył oświadczenie o wypowiedzeniu w trybie art. 687 k.c. umowy najmu z dnia 23 sierpnia 2018 r. ze skutkiem natychmiastowym wobec zaległości w opłatach przekraczających dwa okresy płatności.

(wypowiedzenie umowy najmu z dnia 18 lutego 2020 r., k. 187)

J. K. wykorzystuje zabezpieczenie w postaci aktu notarialnego, w którym (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością poddała się egzekucji w zakresie obowiązku zapłaty na rzecz J. K. kwoty 2.700.000 zł tytułem ceny za nabywane przez spółkę (...) sp. z o.o. w W. udziały.

Sytuacja finansowa spółki (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością nie ulegała poprawie, a sama spółka przynosi straty i posiada wielu wierzycieli.

(zeznania reprezentanta pozwanej – P. S. (2) – protokół elektroniczny – k. 190, zeznania świadka R. S. – protokół elektroniczny – 00:09:05 k. 214, zeznania świadka K. M. – protokół elektroniczny – 00:53:32 k. 216, zeznania powoda zeznania powoda – protokół elektroniczny – 00:50:48 k. 355)

J. K. nie podejmował czynności celem dalszego zbycia przejętych nieruchomości.

(zeznania powoda zeznania powoda – protokół elektroniczny – 00:50:48 k. 355)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych wyżej dowodów z dokumentów. Przedstawione dokumenty w ocenie Sądu nie budzą wątpliwości, co do swej wiarygodności i autentyczności. Zdaniem Sądu, dokonując oceny przedstawionych dokumentów brak jest podstaw do przyjmowania, iż zostały one w jakikolwiek sposób zmanipulowane, a tym samym aby można było uznać je za niewiarygodny materiał dowodowy w oparciu, o który nie byłoby podstaw do dokonywania ustaleń faktycznych w sprawie.

Sąd zwrócił się także do notariusz A. H. o nadesłanie odpisu aktu notarialnego z dnia 23 sierpnia 2018 roku obejmującego pełnomocnictwo nr Rep (...) w związku z koniecznością oceny ważności zawartej przez strony umowy.

Ustalając stan faktyczny w sprawie Sąd jedynie w części oparł się na zeznaniach świadka P. S. (1). Wskazać bowiem należało, że świadek nie miał wiedzy na temat okoliczności związanych ze zbyciem udziałów w spółce (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, jak i na temat przyczyn zawarcia umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie. Świadek miał jedynie wiedzę na temat sytuacji samej spółki po zmianie osoby współnika. W tym jego zeznania co do sytuacji spółki potwierdził również świadek R. S..

Również jedynie w części należało oprzeć się na zeznaniach świadka R. S., który także nie miał szczegółowej wiedzy na temat przyczyn zawarcia umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie, a jedynie potwierdził fakt, że powód chciał zakończyć prowadzenie działalności gospodarczej.

Sąd w części w jakiej dokonał ustaleń stanu faktycznego na podstawie zeznań powoda oraz świadka K. M. uznał jej za wiarygodne albowiem w tym zakresie były one także spójne i wzajemnie się potwierdzały lub potwierdzone zostały w oparciu o inny zgromadzony w sprawie materiał dowodowy.

Jednocześnie jednak należy wskazać, że brak było podstaw do dania wiary zeznaniom powoda w zakresie w jakim wskazywał, że K. M. wyrażała wolę nabycia przedsiębiorstwa pod warunkiem wniesienia tegoż przedsiębiorstwa do aportem spółki czy też zeznaniom w zakresie dokonania na rzecz K. M. przez powoda zapłaty w kwocie 400.000 zł. Przedmiotowe zeznania nie zostały w żaden sposób potwierdzone, nadto należy uznać je za nielogiczne. Trudno bowiem przyjmować, że powód osoba prowadząca działalność gospodarczą od szeregu lat daje tak znaczne sumy pieniędzy osobie, bez de facto jakiegokolwiek podstawy. Za taką przyczynę trudno uznać także samą chęć zbycia przedsiębiorstwa.

Za niewiarygodne należało również uznać zeznania powoda w zakresie w jakim wskazywał, że z uwagi na wniesienie przedsiębiorstwa aportem do spółki nie mógł zbyć następnie nieruchomości. Jasnym bowiem jest, że jeśli powód chciał zakończyć prowadzenie działalności to mógł to uczynić samodzielnie skoro nadal był jedynym wspólnikiem w spółce. Mógł zakończyć jej działalność i wykreślić ją z rejestru, a spółka mogła zbyć posiadane nieruchomości (por. art. 270 pkt 2 k.s.h. i art. 282 § 1 k.s.h.). W takiej sytuacji trudno znaleźć przyczyny dla których powód podjął decyzję o zbyciu posiadanych udziałów podmiotowi, który nie posiadał realnych środków na pokrycie ceny nabywanych udziałów, tj. spółce która nie prowadziła żadnej działalności.

Również powód nie potrafił w sposób logiczny zakwestionować wskazanej w operatach szacunkowych wartości nieruchomości, które wnosił aportem do spółki. Brak było jakichkolwiek podstaw do przyjmowania, że wartość nieruchomości w przedmiotowych wycenach zostały wskazana fikcyjnie na potrzeby uzyskania kredytu. Również to na etapie przedmiotowego postępowania powód począł również kwestionować wartość nieruchomości wskazaną w akcie z dnia 23 sierpnia 2018 roku wskazując, że faktyczna wartość nieruchomości to 2.100.000 zł, a kwota 600.000 zł miała stanowić wartość nieruchomości. Powyższe jest jednak sprzeczne z samym aktem gdzie wyraźnie określono wyłącznie wartość nieruchomości bo te przecież były przedmiotem umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie.

Brak było również podstaw do dopuszczenia uzupełniającego dowodu z zeznań reprezentanta strony pozwanej, skoro obecny zarząd pozwanej nie miał wiedzy w zakresie genezy zawarcia umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie z J. K..

Sąd postanowił na podstawie art 235² § 1 pkt 2 i 5 k.p.c. pominąć wniosek dowodowy z zeznań świadka A. S.. Pozwany wnosił o przeprowadzenie tego dowodu na okoliczności sprawowania zarządu nad pozwaną przez powoda, wykrytych nieprawidłowości po przekazaniu zarządu nowemu zarządowi oraz prób polubownego zakończenia niniejszej sprawy. W ocenie Sądu w tej mierze wystarczające było przeprowadzenie dowodu z zeznań R. S., również pracownika spółki pozwanej, a także K. M. oraz powoda.

Sąd oddalił wniosek pozwanego o zawieszenie postępowania na podstawie art. 177 § 1 pkt 1 k.p.c. Przesłankę zawieszenia postępowania na podstawie przepisu art. 177 § 1 pkt 1 k.p.c. stanowi zależność rozstrzygnięcia sprawy od wyniku innego postępowania cywilnego. O zależności można mówić wówczas, gdy treść orzeczenia sądu rozpoznającego inną sprawę cywilną będzie stanowić konieczny element podstawy rozstrzygnięcia merytorycznego lub formalnego danej sprawy cywilnej (postanowienie SN z dnia 30 listopada 2000 r., I CKN 309/00). Chodzi tu o postępowanie cywilne, w którym ma zostać wydane orzeczenie merytoryczne o charakterze prejudycjalnym (postanowienie SN z dnia 22 listopada 2013 r., II CSK 130/13). Orzeczenie to ma stanowić przedsąd dla rozpoznawanej sprawy, a jego treść, pośrednio poprzez powagę rzeczy osądzonej, ma kształtować treść rozstrzygnięcia (wyrok SN z dnia 16 listopada 2012 r., III CSK 42/12). Ustawodawca w art. 177 § 1 pkt 1 k.p.c. wyraźnie podkreśla, że sąd może zawiesić postępowanie, więc nawet jeżeli rozstrzygnięcie rozpoznawanej sprawy zależy od rozstrzygnięcia, jakie może

zapaść w innej sprawie, sąd powinien ocenić, czy należy zawiesić postępowanie (wyrok SN z dnia 24 lutego 2006 r., II CSK 141/05, LEX nr 201027). Sąd nie ma zatem obowiązku zawieszania postępowania, nawet jeśli w innym postępowaniu rozstrzygana będzie tożsama czy zbliżona kwestia.

W ocenie Sądu ocena podniesionego przez pozwanego zarzut nieważności umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie z dnia 23 sierpnia 2018 r. mogła zostać dokonana w toku przedmiotowego postępowania jako przesłanka merytorycznego rozpoznania sprawy. Brak jest zaś podstaw do zawieszenia postępowania, gdy sąd samodzielnie może dokonać ustaleń niezbędnych do rozpoznania sprawy. Przedmiotowe postępowanie nie jest zatem uzależnione od rozstrzygnięcia w przedmiocie ustalenia nieważności umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie w innym postępowaniu.

Sąd nie znalazł przy tym podstaw do przeprowadzenia z urzędu dowodu z opinii biegłego celem ustalenia wartości nieruchomości albowiem wartość tychże nieruchomości była już ustalana zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2020.65 j.t.). Podkreślić przy tym należy, że biegły rzeczoznawca majątkowy T. J. ustalał wartość rynkową nieruchomości. Stosownie zaś do art. 151 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej. Ustalenie tejże wartości nastąpiło w przewidzianej prawem formie tj. na piśmie w formie operatu szacunkowego – art. 156 ust. 1 ww. ustawy oraz k. 237v-238.

To przy tym, iż ustalenie ww. wartości rynkowej nieruchomości nastąpiło na potrzeby ustalenia wartości wkładu niepieniężnego w związku z podwyższeniem kapitału zakładowego spółki (...) Sp. z o.o., co miało miejsce w dniu 24 listopada 2017 roku, w żadnym zakresie nie dyskwalifikuje przedmiotowych wycen. Powód przy tym nie przedstawił żadnych realnych zarzutów w stosunku do dokonanych wycen, które mogłyby te wyceny podważyć, a co istotne sam je uprzednio wykorzystał. Trafnie przy tym wskazał pozwany, że nie zostało wykazane aby zaszły jakiegokolwiek zmiany w stanie faktycznym i prawnym dotyczącym ocenianych nieruchomości, w okresie od dokonanej wyceny do chwili, w której doszło do zawarcia umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie tj. 23 sierpnia 2018 roku czy też chwili, w której nie doszło do dokonania zapłaty tj. 31 października 2018 roku tj. w chwili, w której nabycie własności nieruchomości przez powoda miało stać się definitywne (wygaśnięcie roszczenia o zwrot).

Sąd zważył, co następuje.

Powództwo podlegało oddaleniu.

W przedmiotowej sprawie powód wystąpił przeciwko pozwanemu (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. z żądaniem wydania powodowi:

- nieruchomości położonej przy ulicy (...) w P., stanowiącej zabudowaną działkę gruntu nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Pruszkowie, VI Wydział ksiąg wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer (...) wraz z posadowionym na niej budynkiem;
- nieruchomości gruntowej położonej przy ul. (...) w P., stanowiącej zabudowaną działkę gruntu (...), dla której Sąd Rejonowy w Pruszkowie, VI Wydział ksiąg wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer (...).

Jako podstawę prawną swoich żądań powód wskazał art. 222 § 1 k.c., a nadto wskazywał, że pozwany nie dokonał płatności czynszu, a powód dokonał wypowiedzenia umowy stosownie do art. 672 k.c.

Pozwany w toku postępowania kwestionował skuteczność dokonanego wypowiedzenia umowy najmu, a następnie podniósł również zarzut nieważności umowy przewłaszczenia na zabezpieczenia na podstawie, której powód nabył własność nieruchomości, których wydania się domaga.

Powód zaś w następstwie podniesionego zarzutu kwestionował tenże zarzut, wskazując, że umowa przewłaszczenia na zabezpieczenie jest umową ważną, nadto kwestionował możliwość zbadania umowy przez Sąd z urzędu.

Na wstępie wskazać należy, iż stosownie do art. 222 § 1 k.c. właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, żeby rzecz została mu wydana, chyba, że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

Roszczenie windykacyjne przysługuje nieposiadającemu właścicielowi przeciwko posiadającemu niewłaścicielowi. Uprawnionym do wytoczenia powództwa jest więc właściciel rzeczy, a powództwo może być skierowane przeciwko każdemu, kto faktycznie rzeczą włada, mimo że nie jest do tego uprawniony. Powód występując z roszczeniem wydobywczym, wykazać powinien, że jest właścicielem rzeczy, której spór dotyczy, pozwany, bronić się może zarzutem, że przysługuje mu skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

Nadto należy również wskazać, że roszczenie o zwrot rzeczy z tytułu zakończenia najmu przysługuje wynajmującemu bez względu na to, czy jest jej właścicielem (zob. wyr. SN z 9 czerwca 1998 r., II CKN 795/97, L., tak też wyrok SN z dnia 13 maja 1982 r., III CRN 85/82). Jeżeli rzecz najęta stanowi jego własność, wówczas przysługuje mu również roszczenie windykacyjne (art. 222 § 1 k.c.) i może między tymi roszczeniami dokonać wyboru. Jeśli wynajmujący nie jest właścicielem rzeczy, dysponuje on roszczeniem z art. 675 § 1 k.c.

Jak już wskazano powód podnosił, iż podstawą prawną jego roszczenia jest art. 222 k.c. W tym zakresie wskazał na wydruki treści księgi wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Pruszkowie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych, a także wydruk treści księgi wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Pruszkowie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych, stwierdzających, że powód nabył prawo własności do przedmiotowych nieruchomości na podstawie umowy przystąpienia do długu, oświadczenia o poddaniu się egzekucji oraz umowy przeniesienia własności nieruchomości na zabezpieczenie z dnia 23 sierpnia 2018 r.

Z uwagi na to, iż Sąd powziął wątpliwości co do ważności przedmiotowej umowy na podstawie, której powód nabył własność nieruchomości jak również z uwagi na podniesienie przez pozwanego zarzutu nieważności przedmiotowej umowy przewłaszczenia na zabezpieczenia jako sprzecznej z art. 58 § 2 k.c. należało w pierwszej kolejności ocenić tenże zarzut.

Bark było przy tym podstaw do przyjmowania, iż dokonanie badania z urzędu ważności umowy narusza zasadę kontrydiktoryjności czy też prowadziłyby do wydania orzeczenia ponad żądanie, tj. naruszenie art. 321 k.p.c.

Co do pierwszej kwestii, to w orzecznictwie ugruntowane jest, że Sąd nieważność czynności prawnej na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego bierze pod uwagę z urzędu (zob. uchwała z dnia 17 października 1979 r., III CZP 68/79, OSNC 1980, nr 4, poz. 67; postanowienie z dnia 19 grudnia 1984 r., III CRN 183/84, niepubl.; wyrok z dnia 8 maja 1998 r., ICKN 670/97, OSNC 1998, nr 12, poz. 219; wyrok z dnia 1 lutego 2000 r., I PKN 503/99, OSNP 2001, nr 12, poz. 411; postanowienie z dnia 21 lipca 2000 r., I PKN 451/00, OSNP 2002, nr 5, poz. 116; wyrok z dnia 10 października 2002 r., V CK 370/02, OSNC 2004, nr 2, poz. 21; postanowienie z dnia 31 stycznia 2003 r., IV CKN 1765/00, OSNC 2004, nr 5, poz. 74; wyrok z dnia 10 września 2004 r., I PK592/03, OSNP 2005, nr 4, poz. 202; wyrok z dnia 12 maja 2005 r., V CK 556/04, OSP 2007, nr 2, poz. 15; wyrok z dnia 26 stycznia 2006 r., II CK 374/05, BSN 2006, nr 5, poz. 12; wyrok z dnia 11 stycznia 2008 r., V CSK 283/06, niepubl.).

W myśl zaś zasady z art. 321 § 1 k.p.c. sąd nie może wyrokować co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem, ani zasądzać ponad żądanie. Przepis ten wyraża zasadę wyrokowania dotyczącą przedmiotu orzekania, według której sąd związany jest żądaniem zgłoszonym przez powoda w powództwie (ne eat iudex ultra petita partium), a więc nie może wbrew żądaniu powoda zasądzić czegoś jakościowo innego albo w większym rozmiarze czy też zasądzić powództwo na innej podstawie faktycznej niż wskazana przez powoda.

Rozpatrzenie podniesionego przez pozwanego zarzutu nieważności umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie z dnia 23 sierpnia 2018 r. ma w niniejszym postępowaniu charakter jedynie przesłankowy i jego uwzględnienie nie prowadzi do wydania orzeczenia ponad żądanie.

Niezasadnie również podnosił powód, iż w toku przedmiotowego postępowania nie mogło zostać podważone domniemanie wynikające z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2019 roku poz. 2204 j.t.), zgodnie z którym to przepisem domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym. Przedmiotowe domniemanie może zostać podważone w każdym postępowaniu (cywilnym, administracyjnym, podatkowym, sądownoadministracyjnym i innym), a obowiązujące przepisy nie wprowadzają w tej mierze ograniczeń (por. wyrok SA w Warszawie z dnia 25 marca 2020 r., sygn. akt I ACa 729/19, LEX nr 3026263).

Przed przejściem do oceny przedmiotowego zarzutu należało poczynić pewne uwagi ogólne na temat samej umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie.

Umowa przewłaszczenia na zabezpieczenie nie jest uregulowana w przepisach ustawowych i nie stanowi umowy nazwanej. Zawierana jest na podstawie art. 155 i 353¹ k.c. Zarówno w orzecznictwie jak i doktrynie dominuje pogląd o dopuszczalności zawarcia umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie w prawie polskim (np. wyrok Sądu Najwyższego z 28 października 2010 r., II CSK 218/10, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 maja 2000 r., III CKN 246/00, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 marca 2002 r., III CKN 748/00).

Istota tej umowy polega na tym, że dający zabezpieczenie przenosi własność swojej rzeczy na wierzyciela, zawierając z nim jednocześnie porozumienie, zgodnie z którym wierzyciel będzie mógł się zaspokoić z tej rzeczy, jeżeli zabezpieczona wierzytelność nie zostanie spłacona. Z reguły też przedmiot przewłaszczenia zostaje w posiadaniu dłużnika, umożliwiając mu korzystanie z niego, co istotne, gdy jest to konieczne do prowadzenia działalności gospodarczej, której rezultaty pozwolą na wykonanie zabezpieczonej wierzytelności. Przewłaszczenie na zabezpieczenie ujmowane jest zazwyczaj jako jedna czynność prawna, która zawiera zobowiązanie do przeniesienia własności rzeczy w celu zabezpieczenia wierzytelności. Jest to czynność prawna obligacyjna. Z treści tej czynności prawnej wynika także ograniczenie wierzyciela w dysponowaniu prawem własności rzeczy w zakresie wynikającym z celu zabezpieczenia, jak również uprawnienie dłużnika polegające na tym, że spełnienie świadczenia wynikającego z zabezpieczonej wierzytelności powoduje powrotne przejście na niego własności przewłaszczonej rzeczy. Możliwa jest także sytuacja, w której przewłaszczający zabezpiecza przewłaszczeniem cudzy dług tak jak miało to miejsce w przedmiotowej sprawie.

Przyjmuje się także, że umowa przewłaszczenia na zabezpieczenie jest umową kauzalną, a jej przyczynę prawną stanowi *causa cavendi*, czyli cel w postaci zabezpieczenia wierzytelności. Umowa przewłaszczenia na zabezpieczenie nie jest więc dokonywana ani w celu nabycia przez wierzyciela przewłaszczanej nieruchomości, ani w celu zaciągnięcia przez dłużnika zobowiązania (*causa obligandi vel acquirendi*), ani w celu zwolnienia się przez dłużnika ze zobowiązania (*causa solvendi*), ani w celu bezpłatnego przysporzenia na rzecz wierzyciela (*causa donandi*), lecz w celu zabezpieczenia zobowiązania (*causa cavendi*). Ten cel umowy jest kluczowy dla całej jej konstrukcji. Jeżeli umowa przewłaszczenia na zabezpieczenie w swojej konstrukcji nie służy zabezpieczeniu, lecz wzbogaceniu wierzyciela, to jest ona pozbawiona przyczyny prawnej (por. Umowa przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie w praktyce notarialnej, Instytut Wymiaru Sprawiedliwości, Warszawa 2018 rok, s. 5 - 6).

W sytuacji gdy przedmiotem przewłaszczenia na zabezpieczenie jest nieruchomość, to przeniesienie własności nieruchomości na wierzyciela następuje bezwarunkowo, zaś warunkowo, zgodnie z art. 157 § 2 k.c., wierzyciel zobowiązuje się do powrotnego przeniesienia własności nieruchomości na dłużnika w razie ziszczenia się warunku.

Dokonując przewłaszczenia na zabezpieczenie, strony mogą w umowie ustalić stosunek prawny, na podstawie którego dotychczasowy właściciel stanie się posiadaczem zależnym rzeczy przewłaszczonych. W myśl art. 336 k.c., posiadaczem zależnym jest osoba faktycznie władająca rzeczą, jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub

mająca inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą. Jak z tego wynika, obok przykładowo wymienionymi w tym przepisie stosunkami prawnymi strony mogą posłużyć się innymi, np. przechowaniem, składem (por. J. Górecki, Niektóre następstwa i skutki umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie, Rejent nr 4, 1997 rok, s. 165).

Przypomnieć należy, że zgodnie z art. 58 § 1 k.c. czynność prawna sprzeczna z ustawą, albo mająca na celu obejście ustawy jest nieważna, chyba że właściwy przepis przewiduje inny skutek, w szczególności ten, iż na miejsce nieważnych postanowień czynności prawnej wchodzi odpowiednie przepisy ustawy. Według zaś § 2 art. 58 k.c. nieważna jest czynność prawna sprzeczna z zasadami współzycia społecznego. Z powyższych uregulowań wynika, że o sprzeczności czynności prawnej z ustawą czy zasadami współzycia społecznego decyduje przede wszystkim treść tej czynności, ewentualnie jej cel, a nie przebieg procesu negocjacyjnego i działania stron, które doprowadziły do zawarcia określonej umowy.

W orzecznictwie na tle ustalania sprzeczności umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie z zasadami współzycia społecznego oraz sprzeczności takiej umowy z istotą stosunku zabezpieczenia wskazuje się, że konstrukcja praw zabezpieczających nie może służyć przejmowaniu przez wierzyciela przedmiotu zabezpieczenia na własność w celu uzyskania zysku na jego sprzedaży, względnie zachowaniu jego własności za znacznie niższą od rynkowej wartość przejęcia. Zabezpieczenie - zgodnie z celem - powinno bowiem służyć wyłącznie umożliwieniu wierzycielowi zaspokojenia w przypadku niewykonania przez dłużnika zobowiązania, li tylko do wysokości przysługującej mu wierzytelności, a nie prowadzić do nieuzasadnionego przysporzenia.

Umową nieważną z uwagi na naruszenie zasad współzycia społecznego może być bowiem umowa zawarta w okolicznościach, gdy dłużnik nie jest w stanie zapobiec efektowi nadmiernego zaspokojenia wierzyciela, a wierzyciel nie ma prawnego obowiązku zwrotu nadpłaty.

Okoliczności wskazywane w orzecznictwie, które mogą świadczyć o tym, że umowa przewłaszczenia na zabezpieczenie w sposób rażący narusza interesy przewłaszczającego, a tym samym jest sprzeczna z zasadami współzycia społecznego, co pociąga za sobą jej nieważność w świetle art. 58 § 2 k.c., to: wystąpienie stanu znaczącego „nadzabezpieczenia”, nierównowaga ekonomiczną stron, istniejący już przy zawarciu umowy stan, który oceniając bieg rzeczy racjonalnie nie mógł doprowadzić do spełnienia świadczenia przez dłużników w terminie, zastrzeżenie, że pożyczkobiorcom w razie sprzedaży przedmiotu zabezpieczenia nie będą przysługiwały żadne roszczenia, a zatem brak jakiegokolwiek zabezpieczenia interesów powoda na wypadek braku spłaty w terminie (obowiązek rozliczenia), a wreszcie charakter majątku będącego przedmiotem przewłaszczenia (jedynej wartościowy składnik majątku powoda służący zaspokajaniu jego potrzeb mieszkaniowych i stanowiący główne źródło utrzymania) (por. wyrok SA w Lublinie z dnia 22 stycznia 2020 roku, sygn. akt I ACa 719/19, LEX nr 2817668).

Przy czym także fakt świadomości przewłaszczającego co do znaczenia i skutków prawnych zawartej umowy nie stoi na przeszkodzie uznaniu umowy przewłaszczenia na zabezpieczenia za nieważną. Podkreśla się bowiem, że zabezpieczenie powinno służyć wyłącznie umożliwieniu wierzycielowi zaspokojenia w przypadku niewykonania przez dłużnika zobowiązania, do wysokości przysługującej mu wierzytelności, a nie nieuzasadnionemu przysporzeniu zabezpieczającemu na rzecz wierzyciela. Intencją umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie nie jest samo przeniesienie własności rzeczy celem zaspokojenia zobowiązania, ale odpowiednia ochrona interesów wierzyciela na wypadek niewywiązania się przez dłużnika ze swoich obowiązków. Chodzi o to, by wierzyciel, pomimo braku świadczenia dłużnika, nie poniósł straty ale miał realną możliwość zaspokojenia swej wierzytelności. (tak wyrok SA w Lublinie z dnia 22 stycznia 2020 roku, (...) op. cit.).

Przeciwko możliwości ustalenia nieważności czynności prawnej na podstawie art. 58 k.c. nie może także przemawiać dyspozycja z art. 5 k.c. tzn. wierzyciel, na rzecz którego została przeniesiona własność nie może bronić się zarzutem nadużycia prawa z art. 5 k.c. Dyspozycja art. 5 k.c. i wynikająca z niej „zasada czystych rąk”, dotyczy sytuacji, w których stosunek prawny już istnieje i istniejące uprawnienie wchodzące w skład jego treści jest ważne. W trakcie tego stosunku prawnego zaszły jednak takie nowe okoliczności, które w świetle zasad współzycia społecznego przeciwstawiają się dochodzeniu uprawnienia; stan ten trwa tak długo, jak długo będą trwały te okoliczności. Z kolei art. 58 § 1 i 2

k.c. dotyczy sprzeczności czynności prawnej z ustawą lub z zasadami współżycia społecznego, albo też sytuacji, w której czynność prawna ma na celu obejście ustawy. Wspomniany przepis obejmuje więc takie sytuacje, gdy czynność prawna już w chwili powstania stosunku prawnego dotknięta jest wadliwością i od początku nieważna, z uwagi na wymienioną sprzeczność, a istniejąca nieważność takiej czynności powoduje, że nie stwarza ona w ogóle uprawnień, których wykonywanie może podlegać dalszemu badaniu na zasadzie art. 5 k.c. (por. wyrok SA w Białymstoku z dnia 26 czerwca 2019 roku, sygn. akt I ACa 218/19, LEX nr 2716951).

Brak jest także podstaw do wyłączenia możliwości oceny umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie pod kątem jej zgodności z zasadami współżycia społecznego czy też jej sprzeczności z istotą stosunku prawnego zabezpieczenia z powołaniem się na to, że zawierana jest ona w obrocie profesjonalnym. W każdym bowiem wypadku także w obrocie profesjonalnym może dojść do sytuacji, w której czynność prawna może okazać się nieważna. Również w ocenie Sądu wskazanie na to, że koncepcja tzw. „nadzabezpieczenia” co do zasady zarysowała się na tle umów z konsumentami nie wyklucza jej odpowiedniego stosowania także na tle innych stosunków prawnych, w tym stosunków obustronnie profesjonalnych. Przypadki bowiem nadzabezpieczenia mogą występować w różnych stanach faktycznych, przy tym to nie samo nadzabezpieczenie ale okoliczności jemu towarzyszące mogą uzasadniać uznanie czynności prawnej za nieważną.

Przenosząc powyższe na grunt przedmiotowej sprawy wskazać należy, że umowa przeniesienia własności na zabezpieczenie z dnia 23 sierpnia 2018 roku należało uznać za nieważną z uwagi na jej sprzeczność z zasadami współżycia społecznego oraz sprzeczności tejże umowy z istotą stosunku zabezpieczenia.

W tym zakresie wskazać należy, iż o powyższym świadczą okoliczności transakcji. Nieruchomości, których własność została przeniesiona na powoda na skutek zawarcia umowy przewłaszczenia na zabezpieczenia stanowiły własność spółki w której jedynie udziały posiadał powód. Już w tym miejscu podkreślić należy, że ww. nieruchomości nie były więc własnością powoda i umowa przewłaszczenia na zabezpieczenie nie mogła zostać wykorzystana po to aby powód „odzyskał władanie nieruchomościami, które były i są jego własnością” k. 223. To zaś, że ww. nieruchomości wcześniej znajdowały się w majątku powoda nie ma tu znaczenia. Powód bowiem wniósł je aportem do spółki i objął w związku z tym udziały w spółce. Z chwilą jednak wniesienia aportu, nieruchomości stały się majątkiem spółki i przestały być majątkiem powoda.

Jak zaś wskazał sam powód chciał on zakończyć prowadzenie działalności gospodarczej. Skoro jednak uprzednio swoje przedsiębiorstwo wniósł do spółki to zakończyć jej działalność mógł stawiając ją w stan likwidacji i doprowadzając do wykreślenia jej z rejestru. W tym w czasie likwidacji mogło dojść do zbycia posiadanego przez spółkę majątku, w tym nieruchomości (por. art. 270 pkt 2 k.s.h. i art. 282 § 1 k.s.h.). Nadto co nie mniej istotne wówczas doszłoby także do spłacenia wierzycieli spółki, którzy jak należy przyjmować w dacie transakcji już byli – por. protokół – 00:21:21 k. 189.

W przedmiotowej sprawie powód zdecydował się jednak na zbycie posiadanych przez siebie udziałów, co nastąpiło na rzecz spółki (...) sp. z o.o. w W. (obecnie (...)), który to podmiot nie posiadał własnego majątku jak i nie prowadził działalności. Ten podmiot de facto został niejako wykorzystany jako podmiot mający nabywać udziały powoda w spółce (...) Sp. z o.o., albowiem jak ustalono ostatecznie osobą mającą spłacić wierzycielność powoda miała być inna osoba – inwestor, w osobie J. G. (czy potem innej osoby). którego to inwestora miał znaleźć R. B., którego znała K. M..

Przy tym nie zostało wykazane aby te osoby inwestorów faktycznie miały posiadać środki, w tym nie były one także faktycznymi stronami umowy nabycia udziałów powoda. Tym podmiotom powód nie zbywał udziałów.

W tych okolicznościach do długu spółki (...) sp. z o.o. w W. przystąpiła spółka (...) Sp. z o.o., w której udziały były zbywane i to jej majątek w postaci nieruchomości stał się zabezpieczeniem długu z tytułu ceny za zbywane przez powoda udziały. To więc spółka (...) Sp. z o.o. (której udziały zbywano), a która jako jedyna posiadała de facto majątek stała się podmiotem, który miał za zbywane w niej samej udziały zapłacić.

W tym w dacie dokonywania ww. transakcji powód wiedział, że spółka (...) Sp. z o.o. nie znajduje się w dobrej kondycji finansowej i, że już wówczas miała chylić się ona ku upadkowi. To przy tym, że być może, za ten stan rzeczy

ponosi odpowiedzialność prokurent K. M. ustanowiona w chwili gdy powód był jeszcze członkiem zarządu, nie może stanowić przesłanki wyłączającej możliwość oceny zawartej umowy pod kątem jej sprzeczności z zasadami współzycia społecznego. Oceny czy doszło do pokrzywdzenia strony stosunku umownego dokonujemy w tym wypadku w odniesieniu do spółki jako odrębnego podmiotu praw i obowiązków nie zaś osób jej wspólników czy członków organów lub prokurentów. Nadto należy wskazać, że to sam powód rozwiązał umowy o pracę z wszystkimi pracownikami tego podmiotu, które to okresy wypowiedzenia miały upływać z dniem 1 września 2018 roku. Musiał więc on przyjmując stan rzeczy racjonalnie co najmniej przewidywać, że spółka (...) Sp. z o.o. nie będzie w stanie wywiązać się z przyjętego na siebie zobowiązania do zapłaty długu w kwocie 2.700.000 zł. W tym mając na uwadze czas do którego miało dojść do uiszczenia należności na rzecz powoda tj. okres od 23 sierpnia 2018 roku do 31 października 2018 roku.

Trudno jest także przyjmować, że mógł on przypuszczać, że dług zapłaci spółka (...) sp. z o.o. w W., która nie posiadała żadnego majątku ani nie prowadziła żadnej działalności. Takim majątkiem nie dysponowała także K. M. i powód przyjmując stan rzeczy racjonalnie musiał o tym wiedzieć, skoro już wcześniej miała ona pozyskać środki z kredytu, ale już wcześniej go miała nie otrzymać. Brak jest także informacji, z których wynikałoby, że w dacie transakcji z dnia 23 sierpnia 2018 roku wskazani inwestorzy chcieli faktycznie i realnie w spółkę zainwestować, w tym, że wyłożyliby środki, które miałyby posłużyć do zapłacenia ceny za zbywane udziały.

Przechodząc zaś do dalszych kwestii wskazać należy, że przewłaszczone na zabezpieczenie nieruchomości z punktu widzenia spółki były jej kluczowym majątkiem, skoro to na jednej z nieruchomości znajdował się budynek biurowo-magazynowo-produkcyjny, w którym prowadzona była działalność gospodarza przez spółkę. W tym skoro spółka nie została postawiona w stan likwidacji (a tym samym nie postanowiono o zakończeniu prowadzenia przez nią działalności), a jedynie zbywano w niej udziały, to ten majątek był dla niej istotny i jak należy przyjmować w dalszym zakresie w tym celu miał być on wykorzystywany. Za powyższym przemawia także i to, że doszło do zawarcia umowy najmu, w której wskazano, że przedmiot najmu wykorzystywany będzie do prowadzenia działalności gospodarczej (por. § 3 ust. 1 umowy k. 4).

W zakresie zaś samej umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie wskazać należy, że po pierwsze wskazano, że została ona zawarta w celu zabezpieczenia wierzytelności J. K., stanowiącej pozostałą część ceny zbywanych udziałów w kwocie 2.100.000 zł. To na zabezpieczenie tej wierzytelności pozwany przeniósł własność dwóch nieruchomości, których wartość same strony w akcie notarialnym ustaliły na kwotę 2.200.000 zł oraz 600.000 zł. Już więc z samych oświadczeń stron wynika, że wartość przenoszonych wierzytelności była o 700.000 zł większa niż wartość zobowiązania, które podlegało zabezpieczeniu. Powód przy tym w żaden racjonalny sposób nie wyjaśnił powyższego, poza wskazywaniem, że strony wartość nieruchomości miały wskazać wyłącznie dla celów ustalenia taksy notarialnej. Przy tym stanowisko powoda stoi w sprzeczności z samą treścią aktu notarialnego, gdzie w § 6 wyraźnie wskazano, że kwota 2.800.000 zł stanowi rynkową wartość nieruchomości, a to wszak w § 12 wskazano, że ta kwota posłużyła do ustalenia taksy notarialnej k. 136. Z żadnych także dowodów nie wynika aby wartość nieruchomości miała stanowić kwotę 2.100.000 zł, a 600.000 zł to kwota ruchomości jak zeznawał powód.

Po wtóre niezależnie od powyższej różnicy w zakresie wartości przewłaszczanych nieruchomości w stosunku do zabezpieczanego długu, wskazana w umowie wartość nieruchomości w sposób znaczny odbiegała od tej ustalonej w związku z podwyższeniem kapitału zakładowego spółki (...) Sp. z o.o., która to uchwała miała miejsce w dniu 24 listopada 2017 roku. Wówczas bowiem jak już wskazano biegły rzeczoznawca majątkowy T. J. ustalał wartość rynkową nieruchomości stosownie do przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2020.65 j.t.). Ustalał przy tym wartość rynkową nieruchomości, a więc szacunkową kwotę, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej. Ustalenie tejże wartości nastąpiło w przewidzianej prawem formie tj. na piśmie w formie operatu szacunkowego – art. 156 ust. 1 ww. ustawy oraz k. 237v-238.

Tam zaś wskazane wartości to kwoty 4.553.880 zł za nieruchomość zabudowaną oraz 569.885 zł za nieruchomość niezabudowaną. Łączna wartość nieruchomości wynosiła więc 5.122.765 zł.

Zdziwienie przy tym budzi także i to, że sam powód jak i notariusz dokonujący czynności nie zwrócili na powyższą kwestię uwagi, skoro winni mieć powyższego świadomość albowiem w obu czynnościach notarialnych powód (poprzednio jako współnik) oraz notariusz brali udział. Przy tym jak ustalono powód korzystał z pomocy zawodowego pełnomocnika.

Trafnie przy tym wskazał pozwany, że brak jakichkolwiek dowodów, które wskazywałyby, aby w stanie faktycznym i prawnym dotyczącym ocenianych nieruchomości, w okresie od dokonanej wyceny do chwili, w której doszło do zawarcia umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie tj. 23 sierpnia 2018 roku czy też chwili, w której nie doszło do dokonania zapłaty tj. 31 października 2018 roku tj. w chwili, w której nabycie własności nieruchomości przez powoda miało stać się definitywne (wygaśnięcie roszczenia o zwrot), zaszyły zmiany, które doprowadziłyby do tak znacznego spadku ich wartości. Przyjmując bowiem stanowisko powoda w zakresie faktycznej wartości nieruchomości, spadek ich wartości wynosiłby 3.022.765 zł (5.122.765 zł – 2.100.000 zł) protokół elektroniczny – 00:39:36 - k. 355).

Przy istnieniu takich różnic pomiędzy wartością przewłaszczanych nieruchomości, a wysokością wierzytelności (§ 5 ust. 1 umowy – 2.100.000 zł), która podlegała zabezpieczeniu na podstawie umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie, strony postanowiły w § 5.5 umowy, że brak zapłaty całej ceny w kwocie 2.700.000 zł powoduje wygaśnięcie po stronie dłużnika solidarnego, tj. (...) sp. z o.o. w P. roszczenia o zwrotne przeniesienia własności nieruchomości, zaś po stronie wierzyciela, tj. J. K. wygaśnięcie roszczenia o zapłatę kwoty 2.100.000 zł określonej w § 4 pkt 2 umowy zbycia udziałów oraz obowiązku do zwrotnego przeniesienia opisanych w § 4 nieruchomości na rzecz (...) sp. z o.o. w P..

Jak wynika z powyższego, przejęcie obu nieruchomości przez powoda miało jedynie skutkować wygaśnięcie roszczenia o zapłatę kwoty 2.100.000 zł. Pomimo więc tego, że już w umowie wskazano, że wartość nieruchomości przewyższa kwotę 2.100.000 zł nie zawarto żadnych zapisów, które nakazywałyby rozliczenie nadwyżki, a wprost przeciwnie wskazano, że nieruchomości zaspokajają powoda jedynie do kwoty 2.100.000 zł.

Skutkiem zaś powyższego jest i to, że dług nie wygasł w całości i powód co potwierdził, w dalszym zakresie prowadzi egzekucję w stosunku do spółki, pomimo przejęcia nieruchomości.

Nadto jak zostało ustalone przewidziane zostały także inne sposoby zabezpieczenia roszczenia powoda o zapłatę ceny za zbywane udziały. Wskazać bowiem należy, że w samej umowie z dnia 23 sierpnia 2018 roku w § 3 (...) sp. z o.o. w P. poddała się rygorowi egzekucji z aktu notarialnego do kwoty 2.700.000,00 zł na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c., co do obowiązku zapłaty ceny nabywanych przez (...) sp. z o.o. udziałów w spółce (...) sp. z o.o. w P.. Powód przy tym jak wskazał prowadzi egzekucję w oparciu o akt notarialny, a tym samym wystąpił z wnioskiem o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności i taką klauzulę uzyskał.

Powód przy tym potwierdził, że zobowiązanie do zapłaty części ceny w kwocie 600.000 zł zostało poręczone przez osobę trzecią.

Jak wynika z powyższego powód poza zabezpieczeniem w zakresie związanym z zawarciem umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie dodatkowo zabezpieczył spłatę należnej jemu wierzytelności zarówno za pomocą tytułu wykonawczego w postaci aktu notarialnego, w którym (...) Sp. z o.o. poddała się egzekucji jak i dodatkowo za pomocą poręczenia osoby trzeciej. Nie można więc także mówić jak wskazuje powód, że jego interesy mogą zostać naruszone na skutek stwierdzenia nieważności umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie (por. wyrok SA w Białymstoku z dnia 26 czerwca 2019 r., sygn. akt I ACa 218/19, op. cit). W dalszym zakresie będzie on mógł prowadzić egzekucję w stosunku do spółki w tym z przedmiotowych nieruchomości. Brak jest zaś informacji, aby na przedmiotowych nieruchomościach istniały zabezpieczenia rzeczowe innych podmiotów. Ponownie bowiem podkreślić należy, że zabezpieczenie ma służyć wyłącznie umożliwieniu wierzycielowi zaspokojenia w przypadku niewykonania zobowiązania przez dłużnika i tylko do wysokości przysługującej mu wierzytelności i w żadnym wypadku celem zawarcia umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie nie może być przejęcie nieruchomości na własność czy jak chce tego powód „odzyskanie” nieruchomości, które były jego własnością (por. wyrok SN z dnia 27 czerwca 1995 roku, sygn. akt I CR 7/95, LEX

9271). Powód nie nabył nieruchomości od spółki na podstawie umowy sprzedaży, zamiany czy darowizny, a jedynie ich własność została przeniesiona w celu zabezpieczenia określonej wierzytelności i tym samym nie ma żadnej podstawy aby te nieruchomości odzyskiwać czy też powoływać jako argumentu przeciwko stwierdzeniu nieważności umowy tego, że kiedyś te nieruchomości stanowiły własność powoda. Powód m.in. w zamian za ww. nieruchomości uzyskał udziały w spółce (...) Sp. z o.o., które następnie zbył. Brak jest jednak jakiegokolwiek podstawy do czynienia znaku równości pomiędzy udziałem w spółce z o.o. a nieruchomością, która stanowiła majątek spółki.

Dodatkowo trafnie również zwrócił uwagę pozwany, że pomimo tego, że należność z tytułu ceny za udziały miała zostać zapłacona do dnia 31 października 2018 roku (i do tego czasu nie nastąpiło „definitywne” nabycie własności przez powoda), powód na podstawie umowy najmu był także uprawniony do czerpania korzyści z nieruchomości w postaci czynszu najmu w kwocie 30.000 zł netto miesięcznie. Osze strony mogą w umowie ustalić stosunek prawny na podstawie, którego dotychczasowy właściciel będzie posiadaczem zależnym przewłaszczonych rzeczy, ale należy także wskazać, że skoro zabezpieczenie nie służy umożliwieniu wierzycielowi uzyskiwania dodatkowych przysporzeń to, taka umowa winna zawierać zapisy w zakresie ewentualnego zaliczania np. czynszu na poczet zabezpieczonego długu, co najmniej do chwili gdy nastąpi „definitywne” nabycie własności.

Nie bez znaczenia dla oceny faktycznego celu zawarcia umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie pozostaje również i to, że powód już pierwszego dnia po upływie terminu płatności za drugi okres płatności złożył oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu (por. k. 11 oraz § 3 ust. 3 umowy k. 4v). W tej przy tym dacie nie nastąpiło „definitywne” nabycie własności przez powoda, co jedynie potwierdza stanowisko, że powód co najmniej przewidywał, że ani nabywca udziałów spółka (...) sp. z o.o. ani spółka (...) sp. z o.o. nie zapłaci wierzytelności w stosunku do powoda.

Podsumowując przedstawione okoliczności wskazują, że w sprawie doszło do „nadzabezpieczenia”, a więc zabezpieczenia nadmiernego, w ramach czego powód uzyskał nieruchomość o wartości wyższej niż wysokość zabezpieczonej wierzytelności. Nadto powód oceniając bieg rzeczy racjonalnie nie mógł przyjmować, że spółka (...) Sp. z o.o. lub spółka (...) sp. z o.o. dokona w terminie płatności ceny za zbywane udziały czego konsekwencją było pozbawienie spółki, która w dacie zawierania transakcji nie znajdowała się dobrej sytuacji majątkowej, głównego składnika majątkowego, który służył do prowadzenia działalności gospodarczej. Ukształtowanie zaś samej transakcji faktycznie prowadziło do tego, że to pozwana - spółka (...) Sp. z o.o. (której udziały zbywano), a która jako jedyna posiadała majątek de facto stało się podmiotem, który miał za zbywane w niej samej udziały zapłacić. Pomimo przy tym istniejących rozbieżności w zakresie wartości nieruchomości w stosunku do wysokości zabezpieczonej wierzytelności, w umowie przewidziano, że na skutek przejęcia nieruchomości dojdzie jedynie do wygaśnięcia roszczenia o zapłatę kwoty 2.100.000 zł. W ocenie Sądu przedmiotowa umowa przewłaszczenia na zabezpieczenie w sposób rażąco naruszała interesu pozwanej spółki. Wskazane zaś okoliczności sprawy wskazują, że faktyczną wolą powoda było „odzyskanie” nieruchomości, które uprzednio wniósł aportem do spółki. Instytucja więc przewłaszczenia na zabezpieczenie nie została wykorzystana w celu do którego została przeznaczona. Jak już przy tym wskazano nawet sama świadomość przewłaszczającego co do znaczenia i skutków prawnych zawartej umowy nie stoi na przeszkodzie uznaniu umowy przewłaszczenia na zabezpieczenia za nieważną. Intencją umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie nie jest samo przeniesienie własności rzeczy celem zaspokojenia zobowiązania, ale odpowiednia ochrona interesów wierzyciela. System zaś prawny nie może tolerować nadużywania przez strony konstrukcji prawa zabezpieczającego.

W tym z uwagi na wskazane okoliczności wystarczającym środkiem ochrony praw dłużnika nie może być wykorzystanie instytucji bezpodstawnego wzbogacenia i odsyłanie spółki, która pozbawiona zostaje głównego składnika swojego majątku na drogę odrębnego postępowania.

Przy tym jak już wskazano interesy powoda w dalszym zakresie są chronić albowiem ma on możliwość prowadzenia windykacji długu.

Skoro zaś zostało ustalone, że umowa przewłaszczenia na zabezpieczenia jest nieważna, również stosunek najmu nie może zostać uznany za ważny (pozwany w dalszym zakresie pozostaje właścicielem nieruchomości, które zostały oddane w najem).

Z tych też powodów powództwo eksmisyjne musiało podlegać oddaleniu.

Już więc tylko dodatkowo należało odnieść się do pozostałych okoliczności i zarzutów.

W zakresie kwestii związanych z wypowiedzeniem umowy najmu z dnia 26 października 2018 r. wskazać należało, że skoro przedmiotem najmu był znajdujący się na działce nr (...) murowany budynek handlowo-usługowy, który stanowił lokal w rozumieniu kodeksu cywilnego, to zastosowanie mógł znaleźć art. 687 k.c. nie zaś art. 672 k.c.

W myśl art. 672 k.c. jeżeli najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności, wynajmujący może najem wypowiedzieć bez zachowania terminów wypowiedzenia. W przypadku natomiast regulacji dotyczącej najmu lokalu, aby oświadczenie wynajmującego o wypowiedzeniu bez zachowania terminów wypowiedzenia było skuteczne, to powinien on udzielić najemcy dodatkowego terminu miesięcznego do zapłaty czynszu najmu (art. 687 k.c.).

W kodeksie cywilnym nie zdefiniowano pojęcia lokalu. W doktrynie wskazuje się na konieczność skorzystania w takiej sytuacji z analogii do przepisu art. 2 ustawy o własności lokali (tj. z dnia 3 marca 2020 r., Dz.U. z 2020 r. poz. 532). I tak w myśl art. 2 ust. 2 ustawy o własności lokali samodzielnym lokalem mieszkalnym, w rozumieniu ustawy, jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Przepis ten stosuje się odpowiednio również do samodzielnych lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne. W orzecznictwie wskazuje się także, że umowa o najem "powierzchni użytkowej" w budynku tzw. domu towarowego podlega przepisom k.c. o najmie lokali, a nie ogólnym przepisom o najmie, również w zakresie wypowiedzenia (wyr. SN z 19.10.2006 r., V CSK 230/06).

Odnośnie budynku znajdującego się na działce nr (...), hali produkcyjnej, strony w umowie wskazały, że wyposażony jest on w instalacje: elektryczną, telefoniczną, wodno-kanalizacyjną oraz centralnego ogrzewania. Budynek miał także niewątpliwie wydzielone, samodzielne pomieszczenia. Pomimo tego, że nieruchomości nie miały charakteru lokalowego, służyły prowadzeniu działalności gospodarczej, to w ocenie Sądu należało stwierdzić, mając na względzie przywołane poglądy orzecznictwa i doktryny, że zastosowanie znajdują przepisy dotyczące wypowiedzenia najmu lokalu, a w konsekwencji pierwsze wypowiedzenie z dnia 26 października 2018 r. było bezskuteczne.

W zakresie zaś drugiego z oświadczeń o wypowiedzeniu dokonanego pismem z dnia 18 lutego 2020 roku wskazać należy, iż zostało ono poprzedzone uprzedzeniem zgodnie z art. 687 k.c.

Brak było przy tym podstaw do przyjmowania, że ww. oświadczenie można by uznać za nieskuteczne z uwagi na fakt braku wystawiania przez powoda faktur VAT. W tym zakresie wskazać należy, że faktura VAT ma charakter dokumentu rozliczeniowego. To przy tym, że strony wiązały termin płatności czynszu zgodnie z § 4 ust. 3 umowy z wystawieniem faktury nie oznaczał, że wpływało to na wynikające z prawa materialnego świadczenia stron umowy. Stosownie do art. 669 k.c. najemca obowiązany jest uiszczać czynsz w terminie umówionym. Obowiązek ten, wynikający wprost z ustawy, nie jest uzależniony od wystawienia faktury przez wynajmującego. Najemca nie jest zatem od niego zwolniony w przypadku jej niewystawienia (zob. wyrok SA w Warszawie, sygn. akt VI ACa 1290/12, LEX nr 1335764).

Wymagalność świadczenia najemcy nie jest więc uzależniona od wystawiania faktur VAT, ale spełnienia przesłanek prawa materialnego. Nie znajduje tu także zastosowania art. 455 k.c. Termin spełnienia świadczenia został przez strony wskazany w umowie w sposób, który umożliwiał świadczenie najemcy niezależnie od wystawienia faktury. Zgodnie z § 4 ust. 3 umowy wszelkie płatności czynszu wynikające z tytułu niniejszej umowy będą dokonywane przez najemcę za każdy miesiąc z dołu, na podstawie prawidłowo wystawionej faktury VAT na 18 dzień każdego miesiąca z 7 dniowym terminem płatności. Natomiast w myśl § 4 ust. 2 umowy czynsz najmu naliczany będzie począwszy od dnia 24 sierpnia 2018 r. a pierwsza wpłata czynszu najmu za okres od 24 sierpnia 2018 r. do dnia 30 września 2018 r., w kwocie 37 500 zł zostanie dokonana do dnia 25 września 2018 r. na rachunek podany na fakturze.

Strony w ten sposób w umowie precyzowały, uszczegóławiały faktyczny sposób realizacji umowy, tj. dokonania płatności najmu, co nie wpływało na wynikające z istoty umowy obowiązki stron.

O ile więc umowa najmu byłaby umową skuteczną, to należałoby przyjmować, że została skutecznie wypowiedziana.

W zakresie przy tym zarzutu nadużycia prawa podmiotowego powoda poprzez wypowiedzenie umowy najmu wskazać należy, iż pozwany wskazywał, że powód wypowiedział umowę najmu, ignorując uprzednią korespondencję pozwanego wyjaśniającą przyczyny braku płatności, a wypowiedzenia umowy dokonano bez żadnych ostrzeżeń i wezwań do opuszczenia nieruchomości.

O ile oceniać by przedmiotowe kwestie w oderwaniu od okoliczności związanych z ustaleniem nieważności umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie to należałoby wskazać, iż art. 5 k.c. należy stosować powściągliwie i w wyjątkowych przypadkach. Jak podkreśla Sąd Najwyższy, „istotą prawa cywilnego jest strzeżenie praw podmiotowych, a zatem wszelkie rozstrzygnięcia prowadzące do redukcji bądź unicestwienia tych praw wymagają z jednej strony ostrożności, a z drugiej bardzo wnikliwego rozważenia wszystkich aspektów rozpoznawanego wypadku” (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 listopada 1994 r., II CRN 127/94; por. też wyroki Sądu Najwyższego z dnia 9 grudnia 2009 r., IV CSK 290/09, i z dnia 25 sierpnia 2011 r., II CSK 640/10).

W zakresie przy tym oceny wypowiedzenie umowy najmu pod względem zgodności z zasadami współżycia społecznego (art. 5 k.c.), wskazać należy, że trudności finansowe strony, nawet nie wywołane winą najemcy nie mogą pozbawić wynajmującego prawa wypowiedzenia umowy najmu (por. wyrok SA w Katowicach z dnia 17 sierpnia 1994 r., sygn. akt I ACr 312/94, LEX nr 23685).

W tym kontekście zły stan majątkowy pozwanej, w tym nawet nie wywołany jej winą, nie mógłby uzasadniać oddalenia powództwa eksmisyjnego. Skoro więc najemca nie regulował czynszu to wynajmujący był uprawniony do rozwiązania takiej umowy.

Wskazany więc zarzut nie mógłby okazać się zasadny.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie z art. 98 § 1 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Powoda należało uznać za przegrywającego niniejszą sprawę w całości, a tym samym jego winien obciążać obowiązek zwrotu kosztów procesu.

Na powyższe koszty należne pozwanemu składało się wynagrodzenie pełnomocnika w osobie adwokata ustalonego na podstawie § 7 pkt 3 w związku z § 2 pkt 7 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U.2015.1800) w wysokości 10.800 zł (sześciomiesięczny czynsz w przedmiotowej sprawie wynosił kwotę 221.400 zł -30.000 zł x 23% VAT x 6) oraz opłata od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.

Nadto na podstawie art. 113 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych oraz art. 130 § 2 k.p.c. w związku z art. 98 k.p.c. Sąd nakazał pobrać od przegrywającego powoda pozostałą część należnej opłaty od pozwu, które nie została uiszczona tj. kwotę 17.800 oraz kwotę wydatków tymczasowo pokrytych przez Skarb Państwa w kwocie 44,28 zł k. 226. Opłata od pozwu w przedmiotowej sprawie wynosiła 18.000 zł i do jej ustalenia miała zastosowanie ogólna reguła z art. 13 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w brzmieniu sprzed nowelizacji, a nie art. 27 pkt 11 tejże ustawy. Opłatę stałą w kwocie 200 złotych pobiera się wyłącznie od pozwu w sprawie o opróżnienie lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu. Przedmiotowa sprawa nie dotyczyła opróżnienia lokalu, a roszczenie obejmowało wydanie dwóch nieruchomości. Tym samym pomimo błędnego uiszczenia przez powoda opłaty od pozwu w kwocie 200 zł sprawie nadany został bieg, a tym samym pozostałą należną opłatę należało pobrać w orzeczeniu kończącym postępowanie w sprawie.

Mając na względzie powyższe orzeczono jak w sentencji wyroku.

SSR del. Piotr Kielkiewicz

ZARZĄDZENIE

(...)

SSR del. Piotr Kielkiewicz