

Sygn. I C 101/10

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 marca 2013 r.

Sąd Okręgowy w Słupsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Maria Cichoń
Protokolant:	sekr. sądowy Małgorzata Bugiel

po rozpoznaniu w dniu 21 lutego 2013 r. w Słupsku

na rozprawie

sprawy z powództwa **R. Z. (1)**

przeciwko **T. S.**

o zapłatę i wydanie nieruchomości

i z powództwa **T. S.**

przeciwko **R. Z. (1)**

o zapłatę

I. w zakresie żądań zgłoszonych przez powoda R. Z. (1):

1. umarza postępowanie w części dotyczącej wydania nieruchomości położonej w C. przy ul. (...);
2. umarza postępowanie co do zapłaty kwoty 96.182,89 zł (słownie: dziewięćdziesiąt sześć tysięcy sto osiemdziesiąt dwa złote 89/100);
3. oddala powództwo w pozostałej części;
4. zasądza od powoda R. Z. (1) na rzecz pozwanej T. S. kwotę 7.217 zł (słownie: siedem tysięcy dwieście siedemnaście złotych) tytułem kosztów procesu;
5. cofa powodowi R. Z. (1) zwolnienie od kosztów sądowych;
6. nakazuje ściągnąć od powoda R. Z. (1) na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Słupsku kwotę 59.386,94 zł (słownie: pięćdziesiąt dziewięć tysięcy trzysta osiemdziesiąt sześć złotych 94/100) tytułem kosztów sądowych, w tym kwotę 56.033 zł tytułem nieuiszczonej części opłaty od pozwu oraz kwotę 3.353,94 zł tytułem zwrotu wydatków;

II. w zakresie żądania zgłoszonego przez powódkę T. S.:

1. zasądza od pozwanego R. Z. (1) na rzecz powódki T. S. kwotę 20.000 zł (słownie: dwadzieścia tysięcy złotych) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 23 lipca 2009 r. do dnia zapłaty;
2. oddala powództwo w pozostałej części;
3. ustala, iż powódka wygrała proces w 7%, a pozwany w 63%, szczegółowe wyliczenie kosztów obciążających strony pozostawia referendarzowi sądowemu.

Na oryginale właściwy podpis.

Sygn. I C 101/10

UZASADNIENIE

Powód R. Z. (1) w pozwie z dn.17.04.2010r. skierowanym przeciwko T. S. domagał się od pozwanej wydania nieruchomości położonej w C. przy ul. (...) oraz zasądzenia na jego rzecz kwoty 120.000 zł tytułem pobranych przez pozwaną czynszów najmu za wynajem powyższej nieruchomości za okres od lutego 2009r. do kwietnia 2010r.

W uzasadnieniu pozwu powód podniósł, iż na skutek wypowiedzenia przez niego umowy leasingu, na podstawie której pozwana korzystała ze spornej nieruchomości, utraciła ona tytuł prawny do tejże nieruchomości, a więc również pobierania z niej pożytków w postaci czynszów za wynajem lokali położonych w tej nieruchomości, od lutego 2009r. z tego też względu zasądzone jest również jego żądanie co do wydania spornej nieruchomości.

W piśmie procesowym z dnia 1 lutego 2012r. (k. 163 akt) powód wniósł o umorzenie postępowania w części dotyczącej roszczenia wydania nieruchomości z uwagi na przybicie? I przysądzenie własności nieruchomości na rzecz osoby trzeciej w toku postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez komornika sądowego. Nadto powód rozszerzył żądanie dotyczące zapłaty, domagając się zasądzenia od pozwanej – obok kwoty 120.000 zł. zgłoszonej w pozwie – dalszej kwoty po 10.000zł. miesięcznie za okres od marca 2010r. do grudnia 2011r. wraz z odsetkami za każdy miesiąc łącznie 220.000 zł. Tytułem zwrotu pożytków, które pozwana uzyskała z przedmiotowej nieruchomości w okresie od marca 2010r. do grudnia 2011r.

W piśmie procesowym z dnia 20 lutego 2013r. (k. 334 akt) powód rozszerzył powództwo o dalszą kwotę 28.645,82 zł., z tytułu niezapłaconych rat leasingowych nr 90 do nr 95 za okres od 22.04.2011r. do 22.10.2011r., z zastrzeżeniem, iż nie stanowi to zrzeczenia się roszczeń co do pozostałych nierozliczonych rat.

Pozwana T. S. w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa, podnosząc, iż wskutek wieloletnich sporów doszło do zagmatwania wzajemnych rozliczeń stron z tytułu wiążących strony dwóch umów leasingowych, w tym jednej dotyczącej nieruchomości przy ul. (...) w C..

Pozwana podniosła, iż obawiając się, że powód nie wywiąże się z żadnej z umów leasingu – zaprzestała płatności dalszych rat leasingowych. Podniosła dalej, że nie uchyła się od kontynuowania przedmiotowej umowy leasingowej – chciałaby rozliczyć się z powodem i doprowadzić do odzyskania własności nieruchomości, przy ul. (...) w C..

II.

Powódka T. S. (w sprawie IC 78/11) w pozwie z dnia 10.03.2011r. domagała się zasądzenia od pozwanego R. Z. (1) kwoty 10.000zł. z ustawowymi odsetkami od dnia 1.04.2007r. tytułem części odszkodowania za szkodę, którą poniosła na skutek nie wywiązania się przez pozwanego z umowy leasingu z dn. 22.12.2003r. dotyczącej nieruchomości położonej w C. przy ul. (...).

W piśmie z dnia 18.03.2011 (k.12 akt IC 78/11) powódka rozszerzyła powództwo do kwoty 107.550,08 zł. obejmującą całe świadczenie, które uiściła - na poczet rat leasingowych z tytułu umowy leasingu z dn. 22.12.2003r.

Następnie na rozprawie w dniu 23.02.2012r (k. 69 akt IC 78/11) powódka zmieniła żądanie domagając się zapłaty kwoty 289.500 zł, w tym 160.000 zł tytułem wartości nieruchomości, którą utraciła w związku z niewywiązania się przez R. Z. (1) z umowy leasingu i kwoty 129.500 zł tytułem utraconych korzyści związanych z wynajmem tego lokalu za okres od lutego 2009r do lutego 2012r.

Pozwany R. Z. (1) wniósł o oddalenie powództwa, zgłaszając zarzut przedawnienia roszczeń wynikających z umowy leasingowej z dn. 22.12.2003r. W uzasadnieniu swojego stanowiska pozwany podniósł, iż żądanie powódki jest związane z prowadzoną przez strony działalnością gospodarczą i podlega trzyletniemu przedawnieniu. Umowa leasingu z dn. 22.12.2003r została zakończona w dniu 21.11.2006r, a więc w chwili wytoczenia powództwa roszczenie powódki było już przedawnione.

Nadto, z ostrożności procesowej, zakwestionował pozwany wysokość poniesionej przez powódkę szkody – zarzucając nieprawidłowe rozliczenie rat leasingowych. Podniósł również pozwany, że powódka odzyskała przedmiotową nieruchomość. Albowiem T. K. tj. osoba której pozwany zbył tą nieruchomość, w toku procesu który toczył się przed Sądem Okręgowym w Gdańsku, w ramach ugody sądowej, zgodnie z wolą powódki T. S., przeniósł własność w/w nieruchomości na jej córkę M. P. (1) (k. 44 i 39 akt IC 78/11).

Zarządzeniem z dnia 11 grudnia 2012r, sąd połączył sprawę z powództwa T. S. przeciwko R. Z. (1) o zapłatę (sygn. akt IC 78/11) ze sprawą z powództwa R. Z. (1) przeciwko T. S. o zapłatę (sygn. akt IC 101/10) do łącznego rozpoznania i rozstrzygnięcia – dalej obie sprawy toczyły się pod sygn. IC 101/10 (k. 139 akt IC 78/11).

Sąd ustalił:

D. K. i T. małżonkowie S. w 1996r. nabyli do majątku wspólnego działki niezabudowane nr (...) o obszarze 00.01.32 ha położone w C. przy ul. (...). Na powyższych działkach z środków pochodzących m.i. z kredytów wybudowali budynek użytkowo- mieszkalny o powierzchni użytkowej 484,50 m². Powyższa nieruchomość została obciążona hipotekami na rzecz (...) Oddział w C.:

– w listopadzie 1996r hipoteką w kwocie 170.000 zł oprocentowanej w

wysokości 24,5% w stosunku rocznym;

- w czerwcu 1997r hipoteką w kwocie 80.000 zł oprocentowaną w wysokości 24,5% w stosunku rocznym;
- w październiku 1998r hipoteką w kwocie 100.000 zł na zabezpieczenie kredytu oprocentowanego w wysokości 23% w stosunku rocznym;
- w grudniu 2000r hipoteka zwykłą w wysokości 50.000 zł na zabezpieczenie kredytu oprocentowanego w wysokości 23,37% w stosunku roczny;
- w lutym 2002r hipoteką kaucyjną do wysokości 48.000 zł oprocentowaną WIBOR 1M +4%

dowód : odpis z księgi wieczystej kw nr (...) prowadzonej przez SR w Człuchowie wg stanu na dzień 14.11.1996r, wg stanu na dzień 28.11.2001r – k.18, 79 i 106 akt kw nr (...) – wyciąg z akt księgi wieczystej złożony w kopercie na k. 341 akt wystawiony na dzień 27.08.2003r.

W maju 2003r, komornik sądowy przy Sądzie Rejonowym w Człuchowie w sprawie KM 503/03, na wniosek (...) Bank (...) wszczął egzekucję przeciwko T. S. i D. S. z nieruchomości położonej w C. przy ul. (...) co do kwoty 96.220,39 zł – należność główna i 5.019,29 zł odsetki do dnia 28.05.2003r i dalsze odsetki od 29.05.2003r. po 73,81 zł dziennie;

dowód: zawiadomienie o wszczęciu egzekucji z nieruchomości z dn. 28.05.2003r. – k. 92 akt j.w.

W dniu 17 listopada 2003r. pomiędzy M. Ł. (1) (Finansujący) a T. S. (Korzystający) została zawarta umowa leasingu nieruchomości, na podstawie której Finansujący zobowiązał się oddać Korzystającemu do używania i pobierania pożytków na czas od 17.11.2003r. do 16.11.2012r. nieruchomość położona w C. przy ul. (...) (nr działek (...)) o łącznej powierzchni 13,2 m² zabudowanej budynkiem użytkowo- mieszkalnym o powierzchni 580,66 m² dla której Sąd Rejonowy w Człuchowie prowadzi księgę wieczystą kw nr (...) o wartości 763.249zł, po uprzednim nabyciu tejże nieruchomości przez M. Ł. (1) (Finansującego) od T. i D. małżonków S. za kwotę 763.249 zł, której sposób i termin zapłaty został określony w § 1 umowy leasingowej Finansujący zobowiązał się zapłacić na rzecz Zbywcy kwotę 300.000 zł do dnia 25.11.2003r., która zostanie pomniejszona o należność którą kupujący (Finansujący) zapłaci na rzecz wierzycieli w celu wykreślenia hipotek i innych ciężarów obciążających tą nieruchomość a także należności względem Urzędu Skarbowego i ZUS-u . Pozostała kwota w wysokości 463.249 zł zostanie rozliczona na zasądzenie wzajemnych potrąceń ze zobowiązania korzystającego do zapłaty czynszu określonego w załączniku nr 3 do umowy

Korzystający kapitał w kwocie 300.000 zł powiększony o wynagrodzenie Finansującego miał zapłacić Finansującemu w 109 miesięcznych ratach, których wysokość została określona w załączniku nr 3 (harmonogram spłat rat). Raty leasingowe Korzystający zobowiązał się płacić w Euro po przeliczeniu na PLN wg średniego kursu NBP obowiązującego w dniu zapłaty (§ 5 umowy). W §3 umowy Finansujący zobowiązał się do przeniesienia własności przedmiotu leasingu na Korzystającego - bez dodatkowych świadczeń - po upływie podstawowego okresu umowy, pod warunkiem uregulowania przez Korzystającego wszelkich opłat określonych niniejszej umowy. W §9 umowy, strony ustaliły, że w razie wypowiedzenia umowy przez Finansującego na skutek okoliczności, za które Korzystający ponosi odpowiedzialność, Finansujący nie ma obowiązku przeniesienia własności przedmiotu leasingu na Korzystającego .

Umowa leasingu została sporządzona na piśmie;

dowód: umowa leasingu nieruchomości z dnia 17.11.2003r k. 7-11 akt

oraz harmonogram spłaty rat – k. 12-14 akt.

W dniu 17 listopada 2003r. D. K. i T. małżonkowie S. sprzedali M. Ł. (1) nieruchomość zabudowaną budynkiem użytkowo-mieszkalnym o powierzchni użytkowej 484,50 m² oraz powierzchni piwnic 96,16 m², położoną w C. przy ul. (...), w celu wykonania przez M. Ł. (1) umowy leasingu z dnia 17 listopada 2003r. zawartej pomiędzy M. Ł. (1) i T. S..

Powyższą nieruchomość M. Ł. (1) nabył do majątku odrębnego, w ramach prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej.

Cenę sprzedaży, zgodnie z załączonym operatem szacunkowym, strony określiły na kwotę 763.249 zł.

Sposób zapłaty powyższej ceny strony umowy określiły następująco:

- kwotę 696.481,95 zł- kupujący zapłacił sprzedającym przed podpisaniem umowy ;
- kwotę 66.767,05 zł kupujący zobowiązał się zapłacić sprzedającym w terminie do dnia 25 listopada 2003r. (§ 4 umowy);

dowód: umowa sprzedaży z dn. 17.11.2003r sporządzona w C.

przed notariuszem M. Ł. (2), nr aktu notarialnego Rep. A

nr (...) i operat szacunkowy- k. 109-111 i 116 akt księgi

wieczystej kw nr (...)– wyciąg z akt złożony w kopercie na k. 341

akt.

W dniu 22 grudnia 2003r. pomiędzy M. Ł. (1) (Finansującym) a T. S. (Korzystającym) została zawarta umowa leasingu nieruchomości dotycząca samodzielnego lokalu użytkowego nr (...) w budynku położonym w C. przy ul. (...) o powierzchni 54,67 m² (nr kw (...)) o wartości 90.000 zł.

Na podstawie tej umowy Finansujący zobowiązał się oddać Korzystającej przedmiot umowy do używania i pobierania pożytków na czas trwania umowy tj. od 22.12.2003 do 21.11.2006r, po uprzednim zakupie tejże nieruchomości od T. i D. małżonków S. za cenę 90.000 zł. Cena zakupu nieruchomości miała być płatna w następujący sposób kwota 80.000 zł miała zostać zapłacona przez kupującego do 31.12.2003r., przy czym miała zostać pomniejszona o należność, która kupujący zapłaci na rzecz wierzycieli w celu wykreślenia hipotek i innych ciężarów oraz należności względem Urzędu Skarbowego i ZUS-u. Pozostała kwota 10.000 zł miała zostać rozliczona na zasadzie potrąceń wzajemnych ze zobowiązania Korzystającego do zapłaty czynszu określonego w załączniku Nr 1 do umowy leasingu.

Kapitał w kwocie 80.000 zł powiększony o wynagrodzenie Finansującego Korzystająca miała zapłacić Finansującemu w 35 ratach miesięcznych, których wysokość została określona w załączniku Nr 1 do umowy (Harmonogramu płatności rat leasingowych)

W § 3 umowy Finansujący zobowiązał się do przeniesienia własności przedmiotu leasingu na Korzystającego, bez dodatkowych świadczeń, po upływie podstawowego okresu umowy, pod warunkiem uregulowania przez Korzystającego wszelkich opłat określonych w niniejszej umowie. W myśl § 8 umowy, w przypadku wypowiedzenia umowy przez Finansującego, na skutek okoliczności za które odpowiedzialność ponosi Korzystający, Finansujący nie miał obowiązku przeniesienia własności przedmiotu umowy leasingowej na Korzystającego.

dowód: umowa leasingu nieruchomości z dnia 22.12.2003r. wraz z harmonogramem spłat – k. 5-7 akt IC 78/11 (połączonej z niniejszą sprawą).

Obie wyżej opisane umowy leasingu M. Ł. (1) i T. S. zawarli w ramach prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej.

/fakt bezsporny/

W dniu 20.03.2004r. M. Ł. (1) sprzedał R. Z. (1) obie wyżej opisane nieruchomości, za cenę 850.000 zł. W umowie strony oświadczyły, iż cena została zapłacona w całości (§ 3 i §6 umowy). R. Z. (1) kupił te nieruchomości w ramach prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej, obejmującej działalność leasingową (§ 3 umowy).

dowód: umowa sprzedaży zawarta pomiędzy M. Ł. (1) a R. Z. (1) w dniu 20.03.2004r. w C. przed notariuszem M. S. (1) nr aktu notarialnego Rep. A nr (...) – k. 16-23 akt.

R. Z. (1) udzieli M. Ł. (1) pełnomocnictwo do reprezentowania jego osoby w sprawach związanych z należącymi do niego nieruchomościami położonymi w C. przy ul. (...), a w szczególności występowania w jego imieniu w sprawach związanych z umowami leasingu oraz najmu i dzierżawy, a także sprzedaży nieruchomości, podpisywania faktur i rozliczeń..

dowód: pełnomocnictwo złożone na k. 147 akt księgi wieczystej prowadzonej przez SR w Człuchowie Kw Nr (...) –

wyciąg z akt złożony w aktach IC 78/11 połączonej z niniejszą sprawą.

Pismami z dnia 22.03.2004r. M. Ł. (1) poinformował (...) T. S. o sprzedaży nieruchomości, z których T. S. korzystała na podstawie umów leasingowych, R. Z. (1), wskazując iż nabywca nieruchomości wszedł w prawa zbywcy jako Finansujący.

dowód: dwa pisma z dnia 22.03.2004r. – k. 24 i 25 akt.

W dniu 19 sierpnia 2004r. R. Z. (1) wystąpił z pozwem przeciwko D. i T. małżonkom S. o wydanie nieruchomości położonej w C. przy ulicy (...), wskazując, iż skutecznie wypowiedział T. S. umowę leasingu w dniu 23.11.2003r. Sąd Okręgowy w Słupsku prawomocnym wyrokiem z dnia 12.10.2005r. wydanym w sprawie IC 47/05 oddalił powództwo.

dowód: k.2-3, 126 i k. 149-154 akt Sądu Okręgowego w Słupsku IC 47/05.

W dniu 31.08.2004r. T. S. wystąpiła przeciwko R. Z. (1) z pozwem o ochronę naruszonego posiadania w zakresie nieruchomości położonej w C. przy ulicy (...). Sąd Rejonowy w Słupsku prawomocnym wyrokiem z dnia 26.08.2005r. wydanym w sprawie GC 123/05 zakazał R. Z. (1) naruszeń posiadania przez T. S. nieruchomości położonej w C. przy ul. (...);

dowód: k.2,85, 93-96 akt SR w Słupsku GC 123/05.

W dniu 30.09.2004r. T. S. wystąpiła z powództwem przeciwko R. Z. (1) o ustalenie, że strony wiąże umowa leasingu z dnia 17 listopada 2003r. i z dnia 22 grudnia 2003r. Sąd Okręgowy w Słupsku wyrokiem z dnia 18.01.2007r. wydanym w sprawie IC 137/06 ustalił, że istnieją i wiążą strony umowa leasingu z dnia 17.11.2003r. dotycząca nieruchomości położonej w C. przy ulicy (...) i umowa leasingu z dnia 22.12.2003r. dotycząca nieruchomości położonej w C. przy ul. (...);

dowód: k.2-3 i k. 189 akt SO w Słupsku IC 137/06.

W dniu 18.10.2006. T. S. wystąpiła przeciwko R. Z. (1) z pozwem o zapłatę kwoty 20.000 tytułem części odszkodowania za bezprawne pozbawienie jej przez R. Z. (1) pobierania pożytków w postaci czynszu za wynajem lokali użytkowych położonych w budynku przy ul. (...) w C. w okresie od sierpnia 2004r. do stycznia 2006r.. W toku procesu powódka rozszerzyła żądanie pozwu do kwoty 53.258,89 zł. Sąd Rejonowy w Człuchowie prawomocnym wyrokiem z dnia 28.05.2008r. wydanym w sprawie IC 158/07 uwzględnił powództwo w całości.

W toku postępowania w tej sprawie strony dokonały wzajemnych rozliczeń z tytułu obu umów leasingowych za okres od lipca 2004r. do grudnia 2006r. W tym okresie czasu R. Z. (1) nie otrzymał od T. S. rat leasingowych z tytułu umowy dotyczącej nieruchomości przy ulicy (...) i lokalu użytkowego przy ul. (...) położonych w C.. Wierzytelność R. Z. (1) z tytułu zaległych rat leasingowych za ten okres wyniosła 163.901,11 zł. Natomiast T. S. w tym okresie utraciła wpływy z czynszu z najmu lokali położonych w budynku przy ul. (...) w wysokości 217.160 zł;

dowód: pozw k. 1-2, odpowiedź na pozw z dnia 15.04.2007r. z rozliczeniem

rat leasingowych za okres od lipca 2004r do grudnia 2006r. – k. 77-80,

pismo T. S. z dnia 17.05.2007r. – k. 87, wyrok- k. 183,

uzasadnienie wyroku k. 186-195 akt SR w Człuchowie IC 158/07.

T. S. pismami z dnia 26.01.2007r. oraz z dnia 6.04.2007r. zwróciła się do R. Z. (1) o dokonanie przeniesienia własności nieruchomości położonej w C. przy ul. (...), na podstawie zapisu § 3 umowy leasingowej z dnia 22.12.2003r. , wskazując, iż R. Z. (1) na poczet należnych rat leasingowych zaliczy część korzyści, które uzyskał z pobierania bezprawnie czynszów najmu w latach 2004-2006r.

dowód: pisma T. S. z dnia 26.01.2007r. i z dnia 6.04.2007r. – k. 67 i 68 akt IC 78/11 (połączonych z niniejszą sprawą)

W dniu 12 czerwca 2007r R. Z. (1) działając przez swojego pełnomocnika M. Ł. (1) sprzedał T. K. lokal użytkowy Nr (...) położony w budynku przy ulicy (...) w C. za cenę 90.000 zł. Powyższa cena miała zostać zapłacona w sposób następujący- kwotę 34.770 zł kupujący zapłacił sprzedającemu w dniu nabycia nieruchomości, a pozostała część ceny w kwocie 5.230 zł, kupujący zobowiązał się zapłacić sprzedającemu po wykreśleniu z księgi wieczystej Kw (...) roszczenia T. S. a dotyczących umowy leasingu.

dowód: umowa sprzedaży zawarta w dniu 12 czerwca 2007 r. w C.

przed notariuszem M. S. (2), nr aktu notarialnego Rep.A

numer (...) – k. 171 – 173 akt księgi wieczystej

(...) prowadzonej przez SR w Człuchowie (wyciąg z

akt dołączony do akt sprawy w odrębnej teczce).

Wartość tej nieruchomości, wg cen z czerwca 2007 r. wynosiła 102.818 zł.

dowód : opinia biegłego rzeczoznawcy majątkowego A. D. – k.

118 akt IC 78/11 (połączonych z niniejszą sprawą).

W lutym 2008 r. T. S. skierowała do Sądu Okręgowego w Gdańsku pozew przeciwko R. Z. (1) i T. K. o uznanie za bezskuteczną umowę sprzedaży z dnia 12.06.2007 r. na mocy której R. Z. (1) sprzedał T. K. lokal użytkowy nr (...) położony w budynku przy ul. (...) w C..

Wyrokiem z dnia 9 lipca 2008 r. a który uprawomocnił się w dniu 23.08.2008r., sąd oddalił powództwo.

dowód : pozew – k.2, wyrok z dnia 9.07.2008 r. – k. 55, z.p.o. przez pełn.

T. S. wyroku z uzasadnieniem – k. 67 akt SO w Gdańsku

IC 222/08 (akta w/w sprawy dołączone do akt IC 78/11 połączonej z

niniejszą sprawą).

W grudniu 2008 r. T. S. wystąpiła do Sądu Okręgowego w Gdańsku z pozwem przeciwko T. K. o nakazanie pozwanemu złożenie oświadczenia woli w przedmiocie przeniesienia na powódkę T. S. własności lokalu użytkowego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w C..

W toku procesu, do sprawy przystąpiła w charakterze powódki M. P. (1). T. S. na podstawie umowy z dnia 7 lipca 2009 r. przeniosła na rzecz M. P. (1) wierzytelność o przeniesienie własności lokalu użytkowego położonego w C. przy ul. (...) za cenę 50.000 zł.

Tego samego dnia pomiędzy powódkami T. S. i M. P. (1) a pozwanym T. K. została zawarta ugoda sądowa na mocy której T. K. za zgodą T. S. przeniósł na M. P. (1) prawo własności nieruchomości lokalowej położonej w C. przy ul. (...), a powódki T. S. i M. P. (1) zobowiązały się zapłacić solidarnie na jego rzecz kwotę 20.000 zł płatną w terminie 14 dni od uprawomocnienia się postanowienia o umorzeniu postępowania.

Nadto w powyższej ugodzie powódki T. S. i M. P. (1) oraz pozwany T. K. oświadczyli, że ugoda wyczerpała wszelkie roszczenia dochodzone pozwem złożonym w niniejszej sprawie, a w szczególności zostały wyczerpane wszelkie roszczenia wynikające z umowy leasingu zawartej w dniu 22.12.2003 r. a także wszelkie roszczenia wynikające z

posiadania przedmiotowej nieruchomości lokalowej przez T. K. od chwili jej nabycia i wynikające z niewydanania przedmiotu leasingu przez pozwanego T. K. do używania na rzecz powódki T. S..

Na mocy postanowienia z dnia 9.07.2009 r. Sąd umorzył postępowanie w tej sprawie.

dowód : pozew – k. 1-3, umowa przeniesienia wierzytelności z dn. 7.07.2009 r.

-k. 58, ugoda sądowa - k. 54-55, postanowienie z dn. 9.07.2008r. – k.60

akt SO w Gdańsku IC 1559/08.

R. Z. (1) w dniu 15 grudnia 2008 r. wystawił fakturę VAT nr (...) na raty leasingowe od nr 39 do 61 za okres od 22.01.2007 r. do 22.11.2008 r. z tytułu umowy leasingowej z dnia 17.11.2003 r. dotyczącej nieruchomości położonej w C. przy ul. (...) na kwotę brutto 143.749,68zł w tym VAT 22 % 25.922,06 zł. Wraz z fakturą R. Z. (1) wystosował pismo, w którym wskazał, iż zadłużenie T. S. z tytułu rat leasingowych za nieruchomość przy ul. (...) w C. po uwzględnieniu przez nią potrąceń wynosi co najmniej 47.323,38 zł;

dowód : pismo T. S. z dnia 24.12.2008 r. k. 27 – 29 akt.

Pismem z dn. 6.01.2009 r. R. Z. (1) na podstawie art. 709¹³ § 2 kpc wyznaczył T. S. dodatkowy 7 – dniowy termin do uregulowania należności wynikającej z faktury VAT nr (...), pod rygorem wypowiedzenia umowy leasingowej z dn. 17.11.2003 r. ze skutkiem natychmiastowym.

dowód: pismo R. Z. (1) sporządzone dnia 6.01.2009 r. – k. 30

akt.

Pismem z dn. 2.02.2009 r. R. Z. (1) na podstawie art. 709¹³ § 2 kpc wypowiedział T. S. ze skutkiem natychmiastowym zawartą w dniu 17.11.2003 r. umowę leasingu nieruchomości położonej w C. przy ul. (...) i wezwał ją do opuszczenia i wydania powyższej nieruchomości.

dowód: pismo R. Z. (1) z dnia 2.02.2009 r. – k. 33 akt.

W odpowiedzi na to pismo T. S. w piśmie z dnia 12.02.2009 r. oświadczyła, iż nie uznaje powyższego wypowiedzenia – i wezwała Finansującego do ostatecznego rozliczenia wzajemnych należności celem ustalenia czy i ile rat leasingowych powinna mu zapłacić oraz przedstawienia przez niego gwarancji wywiązania się z umowy leasingowej;

dowód : pismo T. S. z dnia 12.02.2009 r. – k. 34 akt.

T. S. od lipca 2004 r. zaprzestała płacić raty leasingowe z tytułu obu umów leasingu.

- fakt przyznany przez T. S. na rozprawie 12.10.2010 r. – k. 71 v.

Do dnia 31.12.2006 r. raty leasingowe z tytułu obu umów leasingowych zostały rozliczone.

- fakt bezsporny

W piśmie z dnia 25.10.2010 r. T. S. przedstawiła do potrącenia z należności przysługującej R. Z. (1) z tytułu rat leasingowych za okres od 22.01.2007 r. do 22.11.2008 r. za nieruchomość przy ul. (...) w C. swoje wierzytelności: zasądzone na jej rzecz od R. Z. (1) koszty procesu w łącznej kwocie 31.824 zł, zasądzona w wyroku SR w Człuchowie w sprawie IC 158/07 kwota 53.258,89 zł wraz z odsetkami, których wysokość na dzień 22.11.2008 r. wyniosła 12.870,412 zł tj. łącznie 66.129,30 zł (razem 31.824 plus 66.129,30 = 97.953,30 zł).

Nadto w piśmie tym T. S. zgłosiła do potrącenia dalszą kwotę 97.550 zł (suma rat leasingowych zapłaconych na podstawie umowy z dnia 22.12.2003 r.) co łącznie daje kwotę 195.503,30 zł.

dowód : pismo T. S. z dnia 25.10.2010 r. – k. 77 – 78 akt.

W dniu 20 lutego 2012 r. R. Z. (1) złożył oświadczenie o potrąceniu swojej wierzytelności wynikającej z niezapłaconych rat leasingowych dotyczących umowy leasingu przy ul. (...) objętych fakturą VAT (...) z dnia 15.12.2008 r. w kwocie 143.749,68 zł z wierzytelnościami T. S. wynikających z zasądzanych kosztów procesu w sprawach IC 47/05, IC 137/06, I ACa 91/06 oraz IC 158/07 w łącznej kwocie 31.824 zł plus kwoty 53.258,89 zł z odsetkami, które na dzień 16.12.2008 r. wynosiły 11.110,00 zł. W związku z tym potrąceniem wskazał R. Z. (1) – nieuregulowane przez T. S. należności wynikające z faktury VAT (...) wynosi 47.566,79 zł.

dowód : oświadczenie R. Z. (1) o potrąceniu wierzytelności z

dnia 2.02.2012 r. – k. 165 akt.

Przeciętna wartość czynszu najmu lokali użytkowych położonych w nieruchomości przy ul. (...) w C. za okres od 1.01.2007 r. do 31.12.2011 r. wynosiła 416.284 zł.

dowód : opinia biegłej – rzeczoznawcy majątkowego A. D. –

złożona w kopercie na k. 229 akt i opinia uzupełniająca k. 257 – 261

akt.

W czerwcu 2009 r. Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Człuchowie I. O. w sprawie KM 129/09 wszczęła egzekucję z nieruchomości położonej w C. przy ul. (...) z wniosku wierzyciela Sądu Okręgowego w Słupsku przeciwko dłużnikowi R. Z. (1) na podstawie tytułu wykonawczego wyroku SO w Słupsku z dnia 18.01.2007 r., sygn. akt IC 137/06 w zakresie należności sądowych;

dowód : wniosek o wpis wzmianki toczącej się egzekucji z nieruchomości – k.

329 akt księgi wieczystej Kw nr (...) (wyciąg z akt – koperta k. 341

akt).

Do toczącej się egzekucji przystąpił Urząd Skarbowy w A. z tytułu zaległości od podatku towarów i usług.

- bezsporne

W dniu 7 listopada 2011 r. Sąd Rejonowy w Człuchowie na mocy prawomocnego postanowienia wydanego w sprawie I Co 579/09 przysądził prawo własności nieruchomości położonej w C. przy ul. (...) dla której SR w Człuchowie prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) na rzecz G. P. i P. P. w ramach ustawowej wspólności majątkowej za cenę 720.266,67 zł.

dowód : odpis postanowienia SR w Człuchowie z dnia 7.11.2011 r. sygn. akt I

Co 579/09– k. 557 akt KW nr 18138 i k . 176 akt.

W dniu 17 sierpnia 2012 r. Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Człuchowie w sprawie KM 1353/09 sporządził projekt podziału sumy uzyskanej z nieruchomości przy ul. (...). Suma podlegająca podziałowi została ustalona na kwotę 731.094,23 zł. Po zaspokojeniu wierzycieli na łączną sumę 391.417, 68 zł – do przekazania dłużnikowi R. Z. (1) pozostała kwota 391.417,68 zł.

dowód : postanowienie Komornika Sądowego przy SR w Człuchowie z dnia

17.08.2012 r., sygn. akt KM 1359/09 – k. 268 i 269 akt.

Sąd zważył :

I. odnośnie roszczeń zgłoszonych przez R. Z. (1) z tytułu umowy leasingowej z dnia 17 listopada 2003 r. dotyczącej nieruchomości położonej w C. przy ul. (...).

Sąd na podstawie Art. 203 § 1 i 3 kpc w związku z art. 355 § 1 kpc umorzył postępowanie w części dotyczącej wydania nieruchomości położonej w C. przy ul. (...). Z uwagi na to, iż powód pismem z dnia 1.02.2012 r. (k. 163 akt) skutecznie cofnął pozew w tym zakresie.

Powód na skutek przybicia i przysądzenia prawa własności powyższej nieruchomości, w toku postępowania egzekucyjnego z nieruchomości, utracił tytuł prawny do tejże nieruchomości, tym samym więc utracił prawo do ubiegania się o jej zwrot od pozwanej T. S..

Pozwana T. S., w sposób dorozumiany, wyraziła zgodę na cofnięcie pozwu w tej części, gdyż w terminie, o którym jest mowa w art. 203 § 3 kpc nie sprzeciwiła się tej czynności powoda.

Nadto sąd umorzył postępowanie co do kwoty 96.182,89 zł. albowiem obie strony tego postępowania, z tym że każdy z osobna złożyły wniosek o dokonanie umorzenia postępowania wierzytelności pozwanej T. S. uznanej przez powoda R. Z. (1) do w/w kwoty z wierzytelnością powoda z tytułu rat leasingowych za okres 22.01.2007 do 22.11.2008r.

Sąd oddalił powództwo w pozostałym zakresie, gdyż uznał, iż z uwagi na stan istniejący w chwili orzekania, powództwo to jest bezzasadne .

Sąd dokonując analizy całokształtu okoliczności dotyczącej niniejszej sprawy, w tym okoliczności dotyczących zawarcia przez strony obu umów leasingowych poprzedzonych sprzedażą przez D. i T. małżonków S. na rzecz M. Ł. (1) obu nieruchomości, które następnie stały się przedmiotem leasingu, doszedł do przekonania, iż de facto celem umów leasingowych było zabezpieczenie spłaty pożyczek udzielonych przez M. Ł. (1) małżonką S., na spłatę hipotek obciążonych obie nieruchomości, aby nie dopuścić do utraty przez nich tychże nieruchomości. W 2003 roku toczyła się egzekucja z nieruchomości przy ul. (...) z wniosku banku (...). Znamienne jest, iż w obu umowach leasingowych, Finansujący (M. Ł. (1)), zobowiązał się przenieść z powrotem własność nieruchomości na rzecz Korzystającego (T. S.) bez dodatkowych świadczeń, po zakończeniu okresu podstawowego pod warunkiem uregulowania wszystkich opłat wynikających z danej umowy leasingowej. Przy czym, w krótki czas po zawarciu oby tych umów, M. Ł. (1) sprzedaje obie nieruchomości R. Z. (1), pozostając pełnomocnikiem R. Z. (1). Niedługo po tym, między stronami niniejszego procesu zaczyna dochodzić do sporów (które sąd szczegółowo opisał w pierwszej części uzasadnienia), a Finansujący podejmuje kroki zmierzające do zatrzymania dla siebie przedmiotowych nieruchomości, pomimo zobowiązania się w umowach leasingu do ich zwrotnego przeniesienia na rzecz Korzystającego – powołując się na nieważność tychże zapisów, z uwagi na niedochowanie formy aktu notarialnego. W między czasie R. Z. (1) działając przez swojego pełnomocnika M. Ł. (1) sprzedaje osobie trzeciej lokal użytkowy nr (...) położony w budynku przy ul. (...) w C. – co utwierdza T. S., że również w przypadku nieruchomości przy ul. (...) R. Z. (1), będzie unikał wykonania zapisu o przeniesieniu zwrotnym własności nieruchomości na rzecz T. S. (Korzystającej).

Należy podkreślić, iż w przypadku nieruchomości przy ul. (...), D. i T. S. jako sprzedawcy M. Ł. (1), pomimo ceny tej nieruchomości określonej na kwotę 763.249 zł. otrzymali od niego (Kupującego) jedynie kwotę 300.000 zł, która została przeznaczona na spłatę hipotek, gdyż kwota 463.249 zł została zaliczona jako pierwsza wpłata (rata) z tytułu umowy leasingowej z dn. 17 listopada 2003r.

Istota umowy leasingowej polega na tym, że Finansujący zobowiązuje się nabyć rzecz w zakresie prowadzonego przez siebie przedsiębiorstwa od oznaczonego zbywcy, którą następnie zobowiązuje się oddać Korzystającemu do używania albo używania pobierania pożytków przez czas oznaczony, a Korzystający zobowiązuje się zapłacić Finansującemu w uzgodnionych ratach wynagrodzenie pieniężne (art.709¹ kc). W przypadku więc umowy leasingu mamy do czynienia

z trzema przedmiotami Zbywcą- od którego Finansujący nabywa określoną rzecz oraz Finansującym i Korzystającym, który przekazuje rzecz Korzystającemu do używania i pobierania pożytków za określoną opłatą, i Korzystającym, który z rzeczy korzysta.

W niniejszej sprawie de facto występują tylko dwa podmioty Zbywca, który jest jednocześnie Korzystającym i Finansującym, który oddaje do używania i pobierania pożytków rzecz osobie, która jest jednocześnie Zbywcą i Korzystającym. Zgodnie z art. 65§ 2 kc w umowach należy raczej badać jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy a niżeli się opiewać na jej dosłownym brzmieniu. W ocenie sądu, rzeczywistym celem umowy leasingowej z dn. 17.11.2003r. było zapewnienie Finansującemu spłaty kwoty 30.000 zł, którą przekazał on D. i T. S. na spłatę hipotek obciążających nieruchomości przy ul. (...) w C.. Nie może również budzić wątpliwości, iż Korzystający chciał odzyskać własność nieruchomości po zrealizowaniu umowy leasingu, a Finansujący podejmował wszelkie działania aby z tego obowiązku się nie wywiązać, powołując się na nieważność tego zapisu. Mająca na uwadze cenę za jaką Finansujący chciał przejąć przedmiotową nieruchomość- 300.000 zł, w sytuacji kiedy wartość tej nieruchomości wynosiła w granicach 770.000 zł, należy stwierdzić, że umowa ta narusza w sposób rażący zasady dobrych zwyczajów kupieckich i jako taka w myśl art. 58 kc jest nieważna.

Z tego też względu żądanie powoda co do zapłaty kwoty dochodzonej pozwem należało oddalić, powód bowiem po wykonaniu planu podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży w drodze egzekucji przedmiotowej nieruchomości otrzyma kwotę 391.417,68 zł, którą należy powiększyć o kwotę 463.249 zł (zaliczoną jako pierwsza rata leasingowa) plus uregulowanie raty leasingowe za okres od 22 grudnia 2003r. do 22 grudnia 2004r. w kwocie 79.166,66 zł (k. 80 akt Sądu Rejonowego w Człuchowie IC 158/07) oraz umorzona wierzytelność w kwocie 96.182,89 zł na skutek potrącenia. W sumie więc R. Z. (1) w ramach umowy leasingu z dnia 17.11.2003r. uzyskał kwotę 1.030.000 zł, która w ocenie sądu w całości wyczerpuje jego roszczenie w stosunku do T. S. z tytułu pobierania przez nią pożytków ze spornej nieruchomości w okresie objętym pozwem. Z uwagi na ustalenie przez sąd, iż przedmiotowa umowa leasingu jest nieważna, bezzasadne jest również żądanie R. Z. (1) dotyczące zapłaty rat leasingowych za okres 22.04.2011r. do 22.10.2011r. w kwocie 28.645,82 zł

O kosztach procesu sąd orzekł na podstawie art. 98 kpc.

Natomiast z uwagi na okoliczność, iż R. Z. (1) z tytułu rozliczenia sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości przy ul. (...) w C. uzyskał kwotę 391.417,68 zł, Sąd na podstawie art. 110 ustawy o kosztach sądowych cofnął przyznane mu zwolnienie od kosztów sądowych i nakazał ściągnąć od niego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Słupsku kwotę 59.386,94 zł tytułem kosztów sądowych.

II. odnośnie roszczenia zgłoszonego przez T. S. z tytułu umowy leasingowej z dnia 22.12. 2003r. dotyczącej lokalu użytkowego położonego w C. przy ul. (...).

Powództwo jedynie w części zasługuje na uwzględnienie .Przedmiotowa umowa leasingu została w całości wykonana przez T. S. (była to okoliczność niesporna między stronami).

Pomimo zapisu zawartego w § 3 umowy, iż Finansujący, po wykonaniu umowy przeniesie na Korzystającego z powrotem prawo własności nieruchomości będącej przedmiotem leasingu – R. Z. (1) z tego obowiązku się nie wywiązał i sprzedał nieruchomość osobie trzeciej. Co prawda zastrzeżenie to, z uwagi na brak formy aktu notarialnego zastrzeżonej dla umowy zobowiązującej do przeniesienia własności nieruchomości pod rygorem nieważności, jest nieważne (art. 158 kpc), to w ocenie sądu, sprzedaż tej nieruchomości przez R. Z. (1) osobie trzeciej, doprowadziła do jego bezpodstawnego wzbogacenia. Intencją bowiem stron, w chwili podpisywania przedmiotowej umowy leasingowej było to – iż T. S. odzyska prawo własności przedmiotowej nieruchomości po zakończeniu i rozliczeniu umowy leasingowej. Należy podkreślić, iż przedmiotem umowy była nieruchomość, której wartość odmiennie do rzeczy ruchomych (samochodów, ciężkiego sprzętu) – które są najczęściej przedmiotem leasingu, w związku z upływem czasu nie traci na wartości na skutek jej zużycia. W umowie z dnia 22.12.2003r. strony określiły wartość tej nieruchomości na kwotę 90.000 zł. W czerwcu 2007r. (data zbycia tej nieruchomości przez R. Z. (1)) wynosiła ona 102.818 zł – opinia biegłego k. 118 akt). Ostatecznie jednak w wyniku procesu, który toczył się przed Sądem Okręgowym w Gdańsku w

sprawie IC 1559/08 T. S. odzyskała prawo do rozporządzania tą nieruchomością. T. K. nabywca tej nieruchomości od R. Z. (2) kiego na rozprawie w dniu 7.07.2009r., przeniósł za zgodą T. S. własność tej nieruchomości na rzecz T. P., a w zamian za to T. S. i M. P. (1) zobowiązały się zapłacić T. K. kwotę 20.000 zł w terminie 14 dni od uprawomocnienia się postanowienia o umorzeniu postępowania.

Oznacza to, że T. S. ostatecznie z tytułu zbycia przez R. Z. (1) powyższej nieruchomości, poniosła stratę w kwocie 20.000 zł i taką też korzyść kosztem T. S. uzyskał R. Z. (1).

W tym stanie rzeczy Sąd, na podstawie art. 405 k.c., zasądził od T. S. na rzecz R. Z. (1) powyższą kwotę wraz z odsetkami od dnia 29.07.2009r. tj. od daty, w której T. S. była zobowiązana do zapłaty tejże kwoty T. K..

Sąd oddalił żądanie powódki w pozostałym zakresie jako bezzasadne. Brak było bowiem podstaw do uwzględnienia żądania T. S. co do zasądzenia kwoty odpowiadającej według niej równowartości przedmiotowego lokalu- gdyż ostatecznie, o czym sąd wypowiedział się wyżej wartość przedmiotowego lokalu za kwotę 20.000 zł została przeniesiona na osobę wskazaną przez powódkę. Brak było również podstaw do uwzględnienia żądania T. S. w zakresie zapłaty kwoty 129.500 zł z tytułu utraty przez nią korzyści z wynajmu tegoż lokalu w okresie od lutego 2009r. do lutego 2012r.. W powyższym okresie korzyści z tytułu wynajmu tego lokalu pobierał T. K. lub M. P. (2) – a w każdym bądź razie brak jest dowodów, że pobierał je R. Z. (1). Ponadto w ugodzie sądowej zawartej w dniu 9.07.2007r. przed Sądem Okręgowym w Gdańsku w sprawie IC 1559/08 T. S. złożyła jednoznaczne oświadczenie, iż zrzeka się wszelkich roszczeń z tytułu umowy leasingowej z dnia 22.12.2003r., w tym roszczeń wynikających z posiadania przedmiotowej nieruchomości przez pozwanego tj. T. K., który stał się właścicielem tejże nieruchomości na podstawie umowy sprzedaży z czerwca 2007r.

Sąd nie uwzględnił zarzutu przedawnienia podniesionego przez R. Z. (1), który zarzucił, iż roszczenie odszkodowawcze T. S. z tytułu niewykonania umowy leasingu z dnia 22.12.2003r. uległo przedawnieniu z dniem 22 listopada 2009. Przedmiotowa umowa leasingu została zakończona 21 listopada 2009r., a z uwagi na to, że była to umowa związana z działalnością gospodarczą prowadzoną przez T. S. to podlegała ona trzyletniemu przedawnieniu (art. 118 kc).

Sąd podziela stanowisko R. Z. (1), iż roszczenia z powyższej umowy podlegają trzyletniemu przedawnieniu – albowiem umowa ta została zawarta w ramach prowadzonej przez strony działalności gospodarczej. Należy jednak zwrócić uwagę, że w myśl art. 123 § 1 pkt 1 kc termin ten został przerwany na skutek wytoczenia przez T. S. m.i. przeciwko R. Z. (1) w lutym 2008r. procesu przed Sądem Okręgowym w Gdańsku o uznanie umowy sprzedaży za bezskuteczną (sygn. akt. IC 222/08). Sprawa ta zakończyła się prawomocnie z dniem 22.08.2008r., kiedy to wyrok w tej sprawie uprawomocnił się. Od tej też daty, zgodnie z art. 124 § 1 kc, przedawnienie roszczeń objętych niniejszą sprawą zaczął biec na nowo. Co oznacza że zarówno w chwili wytoczenia powództwa w Sądzie Rejonowym w Człuchowie (10.03.2010r.) jak również w momencie jego rozszerzenia (w piśmie z dnia 18.03.2011r) roszczenie T. S. nie było przedawnione.

Rozliczenie kosztów procesu, w tym kosztów sądowych, dotyczących roszczenia zgłoszonego przez T. S.. Sąd, na podstawie art. 108 § 1 kpc, pozostawił referendarzowi sądowemu, ustalając iż powódka T. S. wygrała proces w 7%. Ostatecznie bowiem powódka dokonując najpierw rozszerzenia powództwa a następnie zmiany i rozszerzenia powództwa, domagała się zasądzenia na jej rzecz od pozwanego R. Z. (1) kwoty 269.000 zł, a Sąd uwzględnił jej powództwo do kwoty 20.000 zł, oddalając je w pozostałej części.