

sygnatura akt II 1 C 69/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 lutego 2019 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi w II Wydziale Cywilnym – Sekcji Egzekucyjnej

w składzie: przewodniczący: Sędzia Sądu Rejonowego Anna Brackowska

protokolant: sekretarz sądowy Katarzyna Leszczyńska

po rozpoznaniu w dniu 1 lutego 2019 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa **D. S.**

przeciwko (...) **Spółka Akcyjna w T.**

o pozbawienie tytułu wykonawczego wykonalności

1. pozbawia wykonalności tytuł wykonawczy w postaci aktu notarialnego sporządzonego w dniu 14 czerwca 2016 roku w Kancelarii Notarialnej w Ł., przed zastępcą notarialnym J. C. zastępującą notariusza J. L., zarejestrowanego w Rep. A za numerem (...), któremu Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi, II Wydział Cywilny – Sekcja Egzekucyjna postanowieniem z dnia 23 stycznia 2017 roku wydanym w sprawie II 1 Co 144/17 nadał klauzulę wykonalności - w całości;
2. zasądza od (...) Spółki Akcyjnej w T. na rzecz D. S. kwotę 1.142 zł (jeden tysiąc sto czterdzieści dwa złote) tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sygnatura akt II 1 C 69/18

UZASADNIENIE

W pozwie z 30 lipca 2018 roku, skierowanym przeciwko (...) Spółce Akcyjnej w T., powód D. S. – reprezentowany przez pełnomocnika profesjonalnego w osobie adwokata, wniósł o pozbawienie wykonalności w całości tytułu wykonawczego w postaci aktu notarialnego z dnia 14 czerwca 2016 roku zarejestrowanemu w Rep. A za numerem (...), któremu Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi postanowieniem z dnia 23 stycznia 2017 roku wydanemu w sprawie II 1 Co 144/17. Powód wniósł również o zabezpieczenie powództwa poprzez zawieszenie postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Widzewa w Łodzi A. P. w sprawie Km 191/18 do czasu prawomocnego rozstrzygnięcia w przedmiotowej sprawie oraz o zasądzenie na rzecz powoda zwrotu kosztów postępowania według norm przepisanych. Jako podstawę faktyczną swojego roszczenia powód wskazał spełnienie świadczenia, dla którego zabezpieczenia poddał się egzekucji w spornym akcie notarialnym oraz ustanowił zabezpieczenie w postaci przewłaszczenia na zabezpieczenie należącej do niego nieruchomości (pozew k. 2-10, pełnomocnictwo k. 11).

Postanowieniem z dnia 3 sierpnia 2018 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi zabezpieczył powództwo złożone w przedmiotowej sprawie w ten sposób, że zawiesił postępowanie egzekucyjne prowadzone przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Widzewa w Łodzi A. P. w sprawie Km 191/18 do czasu prawomocnego rozpoznania sprawy (postanowienie k. 45-46).

W odpowiedzi na pozew z dnia 22 sierpnia 2018 roku, pozwana Spółka Akcyjna - reprezentowana przez pełnomocnika profesjonalnego w osobie radcy prawnego, podniosła zarzut zapisu na są polubowny znajdujący się w § 13 umowy poręczenia zawartej przez strony przedmiotowego postępowania, wnosząc o odrzucenie pozwu. Odnosząc się do istoty sporu pozwany wniósł o oddalenie powództwa, zasądzenie od powoda na jego rzecz zwrotu kosztów postępowania w wysokości dwukrotności stawki minimalnej. W uzasadnieniu pozwu podniesiono również, że w dalszym ciągu po stronie powoda istnieją nieuregulowane na rzecz pozwanego należności dotyczące: opłat eksploatacyjnych za lokal, kosztów wynajęcia pomieszczenia tymczasowego, kosztów transportu oraz kosztów postępowania eksmisyjnego (odpowiedź na pozew k. 48-56, pełnomocnictwo k. 57).

W piśmie procesowym z dnia 30 października 2018 roku pełnomocnik powoda podniósł, iż postanowienia umowy pożyczki z dnia 14 czerwca 2016 roku oraz jej załączników, postanowienia aktów notarialnych z dnia 14 czerwca 2016 roku – Rep. A 1205/2016, (...) i (...) oraz zawarty w umowie poręczenia zapis na Sąd polubowny, które kształtują prawa i obowiązki powoda jako konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszają jego interesy, nie zostały z nim indywidualnie uzgodnione, powód nie miał możliwości zapoznania się z nimi przed zawarciem umowy, a w związku z tym nie wiążą go na podstawie art. 385¹ k.p.c. Pełnomocnik powoda podniósł, że na podstawie art. 58 k.c. umowa zawarta przez strony dotknięta jest sankcją nieważności (pismo procesowe k. 154/166).

Do zamknięcia rozprawy strony pozostały na dotychczasowych stanowiskach w sprawie (protokoły elektroniczne rozprawy z dnia 11 grudnia 2018 roku oraz z dnia 1 lutego 2019 roku - k. 187-188, dalej nieponumerowane).

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 14 czerwca 2016 roku (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w T. zawarł z (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością umowę pożyczki numer (...), na mocy której udzielił jej pożyczki w kwocie 103.211,00 zł. Umowa ta została poręczona przez D. S.. Zgodnie z § 7 pkt 5 umowy wszystkie koszty ustanowienia i realizacji zabezpieczeń miał ponosić pożyczkobiorca. Jednym ze sposobów zabezpieczenia spłaty pożyczki była umowa przewłaszczenia na zabezpieczenie nieruchomości. Pożyczkodawca mógł skorzystać z przedmiotu zabezpieczenia w przypadku wszczęcia postępowania windykacyjnego (§ 7 pkt 6). W przypadku wszczęcia postępowania windykacyjnego, gdy zabezpieczeniem wykonania umowy było przewłaszczenie nieruchomości, pożyczkobiorca został zobowiązany do opróżnienia i wydania nieruchomości. W przypadku braku wydania i opróżnienia nieruchomości, pożyczkodawcy przysługiwała kara umowna w wysokości 0,5 % wartości nieruchomości będącej przedmiotem zabezpieczenia, naliczanej za brak wydania przedmiotu zabezpieczenia aż do momentu jego wydania lub zakończenia postępowania windykacyjnego (pkt 7, pkt 9, § 10). W przypadku skorzystania przez pożyczkodawcę z ustanowionych zabezpieczeń, w szczególności polegających na sprzedaży rzeczy, pożyczkobiorca ponosić miał wszystkie udokumentowane koszty związane z realizacją zabezpieczenia, w szczególności koszty prowizji pośrednika, koszty sporządzenia aktu notarialnego, koszty wyceny, koszty utrzymania nieruchomości i inne (pkt 15). Strony postanowiły, że w dniu zawarcia umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie nastąpi jedynie przeniesienie własności nieruchomości opisanej w załącznikach do umowy, bez przeniesienia posiadania, które pozostanie przy dotychczasowym właścicielu nieruchomości - § 9 umowy. W sytuacji kiedy pożyczkobiorca wypełni wszystkie zobowiązania względem pożyczkodawcy wynikające z zawartej umowy pożyczki, pożyczkodawca zwolni wszystkie zabezpieczenia umowy, w szczególności dokona zwrotnego przeniesienia prawa własności nieruchomości - § 11 umowy. Umowa miała rozwiązać się i wygasnąć z chwilą całkowitej spłaty przez pożyczkobiorcę wszelkich należności wynikających lub związanych z niniejszą umową - § 16 pkt 5. Zgodnie z § 17 litera g, litera h, litera j na pożyczkobiorcy ciążyły koszty związane z ustanowieniem zabezpieczeń, w szczególności koszty przewłaszczenia nieruchomości, koszty ustanowienia i wykreślenia hipoteki, koszty ustanowienia zastawu, koszty ustanowienia poręczeń, opłat skarbowych od weksli. W przypadku skorzystania przez pożyczkodawcę z ustanowionych zabezpieczeń, w szczególności polegających na sprzedaży rzeczy, pożyczkobiorca miał ponieść wszystkie udokumentowane koszty pożyczkodawcy związane z realizacją zabezpieczenia, w szczególności koszty prowizji pośrednika przy sprzedaży nieruchomości, koszty emisji ogłoszeń, koszty sporządzenia aktu notarialnego i inne, a także udokumentowane koszty pożyczkodawcy związane

z zawarciem umowy przeniesienia własności nieruchomości (okoliczność bezsporna, także kopia umowy k. 68-84, załącznik numer 6 k. 91-92).

Jak wynika z § 25 umowy, wszelkie spory mogące powstać podczas lub w związku z zawarciem, ważnością, wykonaniem, rozwiązaniem lub odstąpieniem od umowy z dnia 14 czerwca 2016 roku, strony umowy poddały rozstrzygnięciu Sądu Arbitrażowego przy Izbie Adwokackiej w B. (umowa k. 83).

Na zabezpieczenie spłaty umowy pożyczki numer (...) D. S. przeniósł na rzecz pozwanego prawo własności lokalu mieszkalnego położonego w Ł. przy Al. (...) – Śmigłego 5/25. Przeniesienie prawa własności nieruchomości nastąpiło na mocy aktu notarialnego z dnia 14 czerwca 2016 roku zawartego przed zastępcą notariusza J. J. L. – C., Rep. A numer (...). Jak wynika z § 5 w/w aktu notarialnego, D. S. w celu zabezpieczenia wierzytelności Spółki (...) S.A. w T. wynikającej z umowy pożyczki numer (...) z dnia 14 czerwca 2016 roku, w tym zwrotu kwoty należności głównej wraz z odsetkami umownymi do dnia zwrotu pożyczki, innymi należnościami, kosztami związanymi z dochodzeniem wierzytelności (koszty postępowania sądowego, egzekucyjnego, windykacyjnego, koszty korespondencji, prowizji i opłat) a obejmujących roszczenie o zwrot należności głównej, przeniósł w/w lokal na rzecz pozwanego. Strony stawające do aktu oświadczyły, że wartość nieruchomości wynosi 170.000 złotych. (...) S.A. w T. zobowiązała się do powrotnego przeniesienia na rzecz powoda prawa własności w/w lokalu, po uregulowaniu należności wynikających z powyżej opisanej umowy pożyczki w terminie 14 dni od dnia dokonania spłaty. W zakresie obowiązku wydania lokalu, D. S. poddał się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. (§ 7 aktu). Poręczenie dokonane przez powoda w zakresie nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) zostało ustanowione do kwoty 170.000 złotych. W umowie poręczenia również dokonano zapisu na Sąd Arbitrażowy przy Izbie Adwokackiej w B..

Powód poddał się również egzekucji w zakresie kwoty 210.000 złotych dla zabezpieczenia spłaty umowy pożyczki zaciągniętej przez (...) Spółką z o.o. w Ł. z tytułu poręczenia zwrotu pożyczki numer (...) z dnia 14 czerwca 2016 roku. Dokonano tego na mocy aktu notarialnego sporządzonego w dniu 14 czerwca 2016 roku przed zastępcą notariusza J. J. L. – C., Rep. A numer (...). W treści w/w aktu notarialnego powód zobowiązał się spłacić na rzecz pozwanego kwotę należności głównej pożyczki w wysokości 103.211 złotych, prowizję, odsetki, kary umowne, koszty ustanowienia zabezpieczeń, w szczególności – koszty przewłaszczenia na zabezpieczenie, koszty ustanowienia i wykreślenia hipoteki, koszty ustanowienia poręczeń, koszty opłat skarbowych i weksli, w przypadku skorzystania z ustanowionych zabezpieczeń przez pożyczkodawcę, w szczególności polegających na sprzedaży rzeczy zobowiązuje się ponieść wszelkie udokumentowane koszty pożyczkodawcy związane z realizacją zabezpieczenia, w szczególności koszty prowizji pośrednika przy sprzedaży nieruchomości, koszty emisji ogłoszeń, koszty sporządzenia aktu notarialnego i inne, opłatę za wymeldowanie, koszty podatku od nieruchomości (§ 2 aktu). Jednocześnie D. S. oświadczył, że co do obowiązku wykonania zobowiązań opisanych wyżej, poddaje się egzekucji wprost z tego aktu na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. do kwoty 210.000 złotych. Warunkiem opisanym przez akt notarialny uprawniającym pozwanego do wystąpienia do Sądu z wnioskiem o nadanie aktowi sądowej klauzuli wykonalności uczyniono naruszenie § 6 umowy pożyczki z dnia 14 czerwca 2016 roku, zaś zdarzeniem od którego uzależnione zostało wykonanie obowiązku przez D. S. jako poręczyciela uczyniono zawarcie umowy poręczenia, opóźnienie się przez pożyczkobiorcę w zwrocie pożyczki wraz z odsetkami, innymi należnościami i kosztami związanymi z dochodzeniem wierzytelności oraz postawienie pożyczki w stan natychmiastowej wykonalności wraz z bezskutecznym wezwaniem pożyczkobiorcy do spełnienia obciążającego go zobowiązania listem poleconym za potwierdzeniem odbioru (kopia aktu notarialnego k. 13-18, kopia aktu notarialnego k. 96-107, kopia aktu notarialnego k. 25-28, kopia aktu notarialnego k. 108-114, załącznik numer 5 do umowy pożyczki k. 90, załącznik numer 6 do umowy pożyczki k. 91-93).

(...) Spółka z o.o. w Ł. nie wywiązała się terminowo z warunków spłaty pożyczki numer - (...) (okoliczność bezsporna).

Zawiadomieniem z dnia 21 listopada 2016 roku (...) Spółka z o.o. w Ł. została zawiadomiona o postawieniu spornej pożyczki w stan natychmiastowej wykonalności. Pismem z tego samego dnia D. S. został zawiadomiony o postawieniu pożyczki w stan natychmiastowej wykonalności. Stan zaległości z tytułu umowy pożyczki na dzień 2 grudnia 2016 roku został ustalony a kwotę 127.606,97 złotych (zawiadomienie k. 117, zawiadomienie k. 118, zawiadomienie k. 119).

Postanowieniem z dnia 30 grudnia 2016 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi, II Wydział Cywilny – Sekcja Egzekucyjna, wydanym w sprawie II 1 Co 4517/16, nadał klauzulę wykonalności aktowi notarialnemu z dnia 14 czerwca 2016 roku, sporządzonemu przez J. C. zastępcę notariusza J. L., zarejestrowanemu w Rep. A numer (...) na rzecz wierzyciela (...) Spółki Akcyjnej w T., z ograniczeniem odpowiedzialności dłużnika do kwoty 210.000 zł (kopia postanowienia k. 24, k. 140-141).

Postanowieniem z dnia 23 stycznia 2017 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi, II Wydział Cywilny – Sekcja Egzekucyjna, wydanym w sprawie II 1 Co 144/17, nadał klauzulę wykonalności aktowi notarialnemu z dnia 14 czerwca 2016 roku, sporządzonemu przez J. C. zastępcę notariusza J. L., zarejestrowanemu w Rep. A numer (...) na rzecz wierzyciela (...) Spółki Akcyjnej w T. (postanowienie k. 80 w załączonych aktach II 1 Co 144/17, kopia postanowienia k. 124-125).

W oparciu o tytuł wykonawczy w postaci aktu notarialnego z dnia 14 czerwca 2016 roku, Rep. A numer (...), Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Widzewa w Łodzi A. P. wszczęła na wniosek wierzyciela (...) S.A. w T., przeciwko D. S., postępowanie egzekucyjne o świadczenie pieniężne opisane szczegółowo w tytule wykonawczym. Postępowanie to zawisło za sygnaturą akt Km 546/17. W jego toku, pismem z dnia 31 sierpnia 2017 roku Komornik Sądowy poinformowała dłużnika, że zaległość w sprawie egzekucyjnej wynosi 212.410,56 zł. Kwota ta została uregulowana na rzecz Komornika Sądowego w dniu 31 sierpnia 2017 roku. W dniu 7 września 2017 roku wierzyciel dokonał rozszerzenia wniosku egzekucyjnego między innymi o kwoty zadłużenia powstałego w miesiącach sierpniu i wrześniu 2017 roku (wniosek k. 117 akt Km 546/17). Należności te zostały również uregulowane przez dłużnika. Postanowieniem z dnia 22 września 2017 roku, wobec uregulowania całości należności na rzecz wierzyciela oraz całości kosztów egzekucyjnych należnych komornikowi sądowemu, postępowanie w sprawie Km 546/17 zostało zakończone oraz rozliczono jego koszty. Tytuł wykonawczy został pozostawiony w aktach sprawy. Postanowienie doręczono wierzycielowi w dniu 3 października 2017 roku, stało się ono prawomocne (kopia pisma komornika sądowego z dnia 31 sierpnia 2017 roku k. 32, potwierdzenie przelewu k. 33, kopia postanowienia z dnia 22 września 2017 roku wydanego w sprawie Km 546/17 k. 34, postanowienie z dnia 3 lipca 2018 roku wydane w sprawie II 1 Co 2347/18 – w systemie Sędzia II).

W oparciu o tytuł wykonawczy w postaci aktu notarialnego z dnia 14 czerwca 2016 roku, Rep. A numer (...), Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Widzewa w Łodzi A. P. wszczęła na wniosek wierzyciela (...) S.A. w T., przeciwko D. S., postępowanie egzekucyjne o wydanie lokalu mieszkalnego położonego w Ł. przy ul. (...). Postępowanie to zawisło za sygnaturą akt Km 544/17. W jego toku, pismem z dnia 9 czerwca 2017 roku Komornik Sądowy wezwała wierzyciela do wskazania pomieszczenia tymczasowego na podstawie art. 1046 § 4 i § 5 k.p.c. Termin eksmisji w sprawie został wyznaczony na dzień 1 września 2017 roku. Postanowieniem z dnia 31 sierpnia 2017 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi wydanym w sprawie II 1 Co 4006/17 w trybie art. 759 § 2 k.p.c. wstrzymał czynności zmierzające do usunięcia dłużnika wraz z rodziną z lokalu mieszkalnego położonego w Ł. przy ul. (...). W dniu 7 września 2017 roku wierzyciel złożył wniosek o umorzenie postępowania egzekucyjnego w sprawie. Postanowienie komornika sądowego w przedmiocie wniosku o umorzenie postępowania egzekucyjnego zostało wydane w dniu 13 września 2017 roku, koszty tego postępowania ustalone zostały na kwotę 5.758,30 zł, kosztami tymi został obciążony dłużnik z obowiązkiem zwrotu ich na rzecz wierzyciela. Na koszty te złożyła się: opłata egzekucyjna wraz z podatkiem VAT oraz wydatki gotówkowe (wniosek egzekucyjny k. 1-3, wezwanie k. 19, zawiadomienie k. 31, postanowienie k. 43, wniosek k. 46, postanowienie k. 47 w załączonych aktach Km 544/17).

W piśmie z dnia 4 grudnia 2017 roku skierowanym do Komornika Sądowego A. P. do spraw egzekucyjnych numer Km 545/17, Km 546/17 i Km 544/17 pełnomocnik wierzyciela wniósł liczne zastrzeżenia co do wysokości kwot otrzymanych od komornika sądowego we wszystkich w/w sprawach egzekucyjnych podnosząc, że nie otrzymał całości należnych mu kwot, w tym związanych z kosztami postępowania egzekucyjnego w sprawie Km 544/17 i ustalonych w jego toku opłat. Podniósł, że komornik w ramach ustalonych kosztów tego postępowania nie uwzględnił poniesionych przez niego kosztów najmu pomieszczenia tymczasowego i kosztów transportu. Pełnomocnik wierzyciela podniósł również, że w jego ocenie w toku postępowania egzekucyjnego Km 546/17 nie została wyegzekwowana cała należność

na rzecz wierzyciela, a różnica w kwotach przekazanych przez komornika sądowego na rzecz wierzyciela sięga kilkuset złotych. Ponadto w piśmie tym wskazano, że kwota zaległości dłużnika na rzecz wierzyciela wraz z upływem czasu nadal rośnie, a wierzyciel ma prawo do jej odzyskania. Odpowiedź komornika sądowego na pismo pełnomocnika wierzyciela, wskazujące na niezasadność jego stanowiska została udzielona pismem z dnia 15 stycznia 2018 roku (pismo z dnia 4 grudnia 2017 roku k. 61-63, k. 74 w załączonych aktach Km 544/17).

Na podstawie wniosku z dnia 31 lipca 2017 roku pozwana Spółka wynajęła od (...) Spółki z o.o. w Ł. pomieszczenie tymczasowe dla czterech osób na okres trzech miesięcy od dnia 1 września 2017 roku do dnia 30 października 2017 roku, na potrzeby postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez Komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Widzewa w Łodzi A. P. w sprawie Km 544/17, koszt wynajęcia tego pomieszczenia wyniósł 8.100 zł. W dniu 1 września 2017 roku pozwana Spółka poniosła również koszty usługi transportowej w związku zaplanowaną eksmisją w kwocie 400 zł. Pismem z dnia 8 sierpnia 2017 roku (...) Spółka z o.o. w Ł. potwierdziła pozwanemu fakt wynajęcia pomieszczenia tymczasowemu na okres trzech miesięcy dla czterech osób. Wskazał jednocześnie, iż opłata z tytułu niewykorzystania wynajęcia to równowartość opłaty za jeden miesiąc wynajęcia, a więc kwota 2.500 zł netto + 8 % podatku VAT, o ile odwołanie zajęcia nastąpi pisemnie najpóźniej na jeden dzień przed rozpoczęciem pobytu (pismo k. 129, faktura z dnia 1 sierpnia 2017 roku k. 130, potwierdzenie przelewu k. 131, rachunek k. 134, pismo (...) z dnia 8 sierpnia 2017 roku -nieponumerowane).

W oparciu o tytuł wykonawczy w postaci aktu notarialnego z dnia 14 czerwca 2016 roku, Rep. A numer (...), Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Widzewa w Łodzi A. P. wszczęła na wniosek wierzyciela (...) S.A. w T., przeciwko D. S., postępowanie egzekucyjne o wydanie lokalu mieszkalnego położonego w Ł. przy ul. (...). Postępowanie to zawisło za sygnaturą akt Km 191/18. W jego toku, pismem z dnia 30 maja 2018 roku wniósł o wyznaczenie terminu eksmisji. Termin eksmisji w sprawie został wyznaczony na dzień 9 sierpnia 2018 roku. Postanowieniem z dnia 3 sierpnia 2018 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi w trybie zabezpieczenia powództwa o pozbawienie tytułu wykonawczego wykonalności w sprawie II 1 C 69/18 zawiesił postępowanie egzekucyjne w sprawie Km 191/18. Na podstawie wniosku wierzyciela z dnia 7 sierpnia 2018 roku, postanowieniem z dnia 9 sierpnia 2018 roku komornik sądowy umorzyła postępowanie egzekucyjne w sprawie Km 191/18 (wniosek egzekucyjny k. 1-3, wniosek k. 22, zawiadomienie o wyznaczeniu terminu eksmisji k. 23, kopia postanowienia k. 69, wniosek k. 73, postanowienie k. 75 w załączonych aktach Km 191/18).

Pismem z dnia 19 stycznia 2018 roku pozwany wezwał powoda do zapłaty kwoty 14.419,18 zł w związku z brakiem spłaty przez Spółkę (...) Spółka z o.o. w Ł. całości zadłużenia wynikającego z umowy pożyczki z dnia 14 czerwca 2016 roku. W wezwaniu brak jest sprecyzowania co składa się na tę kwotę (wezwanie do zapłaty z dnia 19 stycznia 2018 roku k. 142).

W dniu 21 lutego 2018 r. (...) Spółka Akcyjna w T. złożył wniosek o wszczęcie postępowania egzekucyjnego w stosunku do D. S. w oparciu o tytuł wykonawczy w postaci aktu notarialnego z dnia 14 czerwca 2016 r., rep. A nr 1215/2016, opatrzonego klauzulą wykonalności postanowieniem tutejszego Sądu Rejonowego z dnia 30 grudnia 2016 r. w sprawie II 1 Co 4517/16, w celu wyegzekwowania kwoty 14.962,04 zł tytułem należności głównej. Wskazała jednocześnie, że co miesiąc zadłużenie to zwiększa się. Wniosek został złożony Komornikowi Sądowemu przy Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Widzewa w Łodzi A. P. i zarejestrowany za sygnaturą akt Km 486/18. Wierzyciel wskazał, że tytuł wykonawczy znajduje się w aktach komornika o sygn. Km 546/17. Pismem z dnia 2 marca 2018 roku komornik sądowy wezwała wierzyciela do usunięcia braków formalnych wniosku egzekucyjnego przez dołączenie tytułu wykonawczego uprawniającego do egzekucji roszczenia w kwocie 14.962,04 zł od dłużnika, w związku ze stwierdzeniem, iż roszczenie wynikające ze wskazanego przez wierzyciela tytułu wykonawczego zostało wyegzekwowane w całości w postępowaniu egzekucyjnym Km 546/17, a także wezwał wierzyciela do wskazania szczegółowego rozliczenia kwoty należności głównej 14.962,04 zł – w terminie 7 dni od daty doręczenia wezwania pod rygorem zwrotu wniosku. W odpowiedzi na wezwanie pismem z dnia 22 marca 2018 r. wierzyciel przez pełnomocnika ponownie wskazał, że oryginał tytułu wykonawczego znajduje się w aktach Km 546/17, a kwota 14.962,04 zł jest równa poniesionym przez wierzyciela kosztom dochodzenia wiarygodności, które nie zostały wyegzekwowane w toku postępowania egzekucyjnego Km 546/17, ponieważ powstały po zakończeniu tego postępowania. Wskazał również, że ww. tytuł obejmuje tę należność,

bowiem dłużnik poddał się egzekucji m.in. co do obowiązku zwrotu kosztów dochodzenia wierzytelności, zaś klauzula wykonalności została nadana ww. aktowi notarialnemu do maksymalnej kwoty 210.000 zł (suma kwot 189.767,06 zł i 14.962,04 zł nie przekracza tej kwoty). Zarządzeniem z dnia 3 kwietnia 2018 r. komornik sądowy zarządził zwrot wniosku egzekucyjnego wierzyciela z dnia 21 lutego 2018 r. w związku z nieuzupełnieniem braków formalnych wniosku. Skarga pełnomocnika wierzyciela na czynność komornika sądowego w postaci zwrotu wniosku egzekucyjnego została oddalona przez Referendarza sądowego w Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Widzewa w Łodzi postanowieniem z dnia 3 lipca 2018 roku w sprawie II 1 Co 2347/18. Skarga pełnomocnika dłużnika na orzeczenie referendarza sądowego z dnia 3 lipca 2018 roku została oddalona przez Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi postanowieniem z dnia 16 listopada 2018 roku w sprawie II 1 Co (...). W związku z powyższym czynność komornika sądowego w przedmiocie zwrotu wniosku egzekucyjnego uprawomocniła się (okoliczności bezsporne, akta sprawy Km 486/18, akta sprawy II 1 Co 2347/18 (nowy numer II 1 Co 4385/18) k. 4-8, k. 42, k. 49-53, k. 59-62 – znane sądowi z urzędu z uwagi na rozpoznawanie skargi w sprawie II 1 Co 4385/18).

Pozwana Spółka uregulowała czynsz za lokal mieszkalny położony w Ł. przy Al. (...) za miesiące marzec, czerwiec i lipiec 2018 roku w kwotach 422,49 zł, 427,22 zł i 428,83 zł (potwierdzenia przelewów k. 137-139).

Powyższy stan faktyczny sąd ustalił na podstawie powołanych powyżej dokumentów znajdujących się w sprawie, załączonych aktach postępowań sądowych oraz załączonych aktach postępowań egzekucyjnych.

Postanowieniem z dnia 1 lutego 2019 roku Sąd oddalił wniosek dowodowy złożony przez pełnomocnika powoda o jego przesłuchanie w charakterze strony, jako dotyczący okoliczności bezspornych pomiędzy stronami postępowania. Jak bowiem wynika z treści oświadczeń złożonych przez pełnomocników stron na terminie rozprawy z dnia 11 grudnia 2018 roku, niespornym pomiędzy nimi był fakt uregulowania przez powoda D. S. kwoty 212.410,56 zł w toku postępowania egzekucyjnego Km 546/17 prowadzonego przez Komornika Sądowego A. P., a więc całości należności wynikającej pierwotnie z umowy pożyczki z dnia 14 czerwca 2016 roku (protokół elektroniczny rozprawy z dnia 11 grudnia 2018 roku k. 188, teza dowodowa dla przeprowadzenia dowodu z przesłuchania stron k. 4). Pełnomocnicy stron na rozprawie w dniu 11 grudnia 2018 roku oświadczyli również, iż jest pomiędzy nimi bezsporny fakt nieuregulowania przez powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania egzekucyjnego w sprawie Km 544/17, kosztów najmu pomieszczenia tymczasowego oraz kosztów transportu. Wysokość tych kosztów została ustalona na podstawie dokumentów przedłożonych w toku sprawy przez strony i również nie była pomiędzy stronami sporna. Strony pozostawały w sporze jedynie co do zasadności żądania zapłaty tych kwot przez pozwaną Spółkę od powoda, co należy do decyzji Sądu w ramach merytorycznego rozstrzygnięcia sprawy. W zakresie powołanych powyżej okoliczności faktycznych wniosek strony pozwanej o przesłuchanie w charakterze świadków: A. K., A. S., K. G., K. W. i P. S. na okoliczność braku zapłaty przez powoda na rzecz pozwanego kosztów opłaty stałej za wszczęcie eksmisji, kosztów wynajęcia pomieszczenia tymczasowego i kosztów transportu podlegał oddaleniu. Co więcej powód nigdy w toku całego postępowania nie kwestionował, że na skutek uregulowania całości zadłużenia względem pozwanego w sprawie Km 546/17 i po jego umorzeniu zaprzestał regulowania opłat eksploatacyjnych za lokal mieszkalny położony w Ł. przy Al. (...). Również w tym zakresie wniosek pełnomocnika pozwanego o przesłuchanie w/w osób w charakterze świadków uznać należało za niezadany jako dotyczący okoliczności bezspornych pomiędzy stronami. Przebieg realizacji umowy poręczenia wynika z treści dokumentów znajdujących się w aktach sprawy oraz akt do nich załączonych i został szczegółowo opisany przez Sąd w ustalonym przez niego stanie faktycznym, więc przeprowadzenia dowodu z przesłuchania świadków na tę okoliczność jawi się jako zbędne. Sąd oddalił złożone przez pełnomocnika powoda wnioski o przesłuchanie w/w osób w charakterze świadków również na okoliczność indywidualnego uzgodnienia z powodem postanowień umowy pożyczki, umowy poręczenia i ich załączników z uwagi na treść art. 843 § 3 k.p.c.

W ustalonym przez siebie stanie faktycznym Sąd pominął dowody przedstawiane przez pełnomocnika powoda, a dotyczące zmian stanowiska strony pozwanej co do kwot (wysokości) jakie chciałby odzyskać od powoda, aby przenieść na niego zwrotnie prawo własności nieruchomości stanowiącej przedmiot przewłaszczenia na zabezpieczenie, jako pozostające bez wpływu na treść merytorycznego rozstrzygnięcia Sądu opartego o treść przepisu art. 840 § 1 pkt 1 k.p.c.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Przed przystąpieniem do merytorycznych rozważań co do istoty sporu w przedmiotowej sprawie należy wskazać, że Sąd uznał za niezasadny podniesiony przez pozwanego zarzut zapisu na Sąd Arbitrażowy przy Izbie Adwokackiej w B.. Zgodnie z treścią § 5 załącznika numer 5 oraz § 13 załącznika numer 6 do umowy pożyczki z dnia 14 czerwca 2016 roku wszelkie spory mogące powstać podczas lub w związku z zawarciem, ważnością, wykonywaniem, rozwiązaniem lub odstąpieniem od niniejszej umowy poręczenia strony poddały rozstrzygnięciu Sądu Arbitrażowego przy Izbie Adwokackiej w B.. Treść powyższego zapisu nie pozwala, w ocenie Sądu Rejonowego, na przyjęcie, że dotyczy on również powództwa o pozbawienie tytułu wykonawczego wykonalności. Przedmiotem zainteresowania Sądu w niniejszym postępowaniu jest bowiem tytuł wykonawczy stanowiący o obowiązku wydania nieruchomości powoda na rzecz pozwanego, a nie dotyczy samej umowy poręczenia. Sąd Rejonowy orzekający w przedmiocie pozbawienia tytułu wykonawczego wykonalności znajduje się na „dalszym etapie” sporu zaistniałego pomiędzy stronami. Na marginesie jedynie zaznaczenia wymaga, iż tutejszy Sąd nie jest w żadnej mierze związany treścią postanowienia Sądu Okręgowego we Wrocławiu z dnia 28 lutego 2017 roku wydanego w sprawie X Gc 98/17. Zarzut jako niezasadny, nie został przez Sąd uwzględniony.

W części wstępnej uzasadnienia wyroku, Sąd wskazuje również, że wszelkie zarzuty pełnomocnika powoda podniesione przez niego w piśmie procesowym z dnia 30 października 2018 roku, a nie zawarte w treści pozwu o pozbawienie tytułu wykonawczego wykonalności został pominięte jako spóźnione na mocy art. 843 § 3 k.p.c., gdyż brak było jakichkolwiek przeszkód na powołanie ich w treści samego pozwu.

Podstawę prawną powództwa złożonego przez powoda w przedmiotowej sprawie stanowi art. 840 § 1 pkt 2 k.p.c., z którego wynika, że dłużnik może w drodze powództwa żądać pozbawienia tytułu wykonawczego wykonalności jeżeli, o powstaniu tytułu wykonawczego nastąpiło zdarzenie wskutek którego roszczenie wygasło lub nie może być egzekwowane. W zakresie okoliczności faktycznych stanowiących podstawę żądania pozwu dłużnik wskazał, że celem zabezpieczenia roszczeń (...) S.A. w T. a wynikających z umowy pożyczki (...) z dnia 14 czerwca 2016 roku zwartej przez pozwanego i (...) Spółkę z o.o. w Ł., jako poręczyciel w/w umowy przeniósł w trybie przewłaszczenia na zabezpieczenie na rzecz pozwanego własność należącej do niego nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) w Ł.. W tym celu również poddał się on dobrowolnie egzekucji w zakresie obowiązku wydania w/w lokalu mieszkalnego w akcie notarialnym z dnia 14 czerwca 2016 roku, Rep. A 1205/16. Na skutek jednak uregulowania całości należności na rzecz wierzyciela w związku z realizacją umowy pożyczki, roszczenie pozwanego o wydanie mu spornego lokalu mieszkalnego wygasło. Pomimo tego faktu, a nawet pomimo pierwotnego umorzenia postępowania egzekucyjnego w sprawie o wydanie nieruchomości (wszczętego na podstawie spornego tytułu wykonawczego) w sprawie Km 544/17, pozwany ponownie, w sposób nieuprawniony dokonał wszczęcia postępowania egzekucyjnego celem wydania nieruchomości w sprawie Km 191/18.

Pozwany natomiast wskazywał, że ma dalej prawo zaspokoić swoje roszczenia względem powoda ze spornego lokalu mieszkalnego, a wynikające z nieuregulowania przez niego kosztów postępowania egzekucyjnego w sprawie Km 544/17, kosztów najmu pomieszczenia tymczasowego, kosztów transportu w związku z eksmisją wyznaczoną w sprawie Km 544/17 na dzień września 2017 roku oraz opłat eksploatacyjnych za lokal. Stanowisko pozwanego w tym zakresie nie jest zasadne w żadnej części.

W pierwszej kolejności podkreślenia wymaga, iż tytuł wykonawczy, który uprawniał pozwaną Spółkę do egzekwowania od powoda (wszelkich) należności z tytułu poręczenia przez niego zobowiązań (...) Spółki z o.o. w Ł. względem (...) S.A. w T. już został skonsumowany. Postanowienie z dnia 22 września 2017 roku wydane w sprawie Km 546/17 przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Widzewa w Łodzi A. P. w przedmiocie jego zakończenia na skutek wyegzekwowania całości należności na rzecz wierzyciela objętych tytułem wykonawczym jest prawomocne. Fakt ten potwierdzają również postanowienia wydane przez Referendarza Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Widzewa w Łodzi w dniu 3 lipca 2018 roku w sprawie II 1 Co 2347/18 oraz przez Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi w dniu 16 listopada 2018 roku w sprawie II 1 Co 4325/18. Na podstawie tytułu wykonawczego w postaci aktu notarialnego z dnia 14 czerwca 2016 roku, Rep. A z dnia 14 czerwca 2016 r., rep. A nr 1215/2016 sporządzonego

przed J. C. zastępcą notarialnym, zastępującą J. L. notariusza w Kancelarii Notarialnej w Ł., opatrzonego klauzulą wykonalności w trybie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. postanowieniem Sądu Rejonowego dla Łodzi-Widzewa w Łodzi z dnia 30 grudnia 2016 r. w sprawie II 1 Co 4517/16 w chwili obecnej nie może być prowadzone jakiekolwiek postępowanie egzekucyjne. Odmienne twierdzenia pełnomocnika pozwanego, tym bardziej w świetle powołanych powyżej orzeczeń referendarza sądowego i Sądu są irracjonalne. Jako niezasadne Sąd ocenił również stanowisko pełnomocnika powoda, że strona pozwana może domagać się w chwili obecnej od powoda – poprzez skierowanie jej czynności egzekucyjnych do przedmiotu przewłaszczenia na zabezpieczenie - jakichkolwiek dalszych należności wynikających z umowy pożyczki z dnia 14 czerwca 2016 roku - bez tytułu wykonawczego w zakresie tych kwot. O zasadności takich żądań pozwanej Spółki może bowiem przesądzać jedynie fakt dysponowania przez nią tytułem wykonawczym w tym zakresie. Tytułem takim pozwany jednak nie dysponuje.

Po drugie, w ocenie Sądu należy odnieść się do treści postanowień umowy samej pożyczki (...) z dnia 14 czerwca 2016 roku, załączonej do niej umowy poręczenia oraz treści aktów notarialnych numer Rep. A. 1205/2016 i (...), z których wynika w zakresie jakich należności wynikających z w/w umów dłużnik (poręczyciel) D. S. poddał się egzekucji. W ocenie Sądu stanowisko strony pozwanej, która wskazuje na jej uprawnienie domagania się przez nią od powoda zwrotu kosztów najmu pomieszczenia zastępczego, kosztów transportowych związanych z terminem eksmisji wyznaczonym na dzień 1 września 2017 roku w sprawie Km 544/17 i kosztów postępowania egzekucyjnego w sprawie Km 544/17 nie jest słuszne. W ocenie Sądu, kwoty te nie zostały objęte oświadczeniem powoda o poddaniu się egzekucji w treści aktu notarialnego z dnia 14 czerwca 2016 roku, Rep. Numer (...). Jak bowiem wynika z treści umowy pożyczki numer (...) z dnia 14 czerwca 2016 roku, jako koszty obciążające pożyczkobiorcę wskazane zostały między innymi: wszystkie koszty ustanowienia i realizacji zabezpieczeń (§ 7 pkt 5), w przypadku skorzystania przez pożyczkodawcę z ustanowionych zabezpieczeń - w szczególności polegających na sprzedaży rzeczy - pożyczkobiorca ponosić miał wszystkie udokumentowane koszty związane z realizacją zabezpieczenia, w szczególności koszty prowizji pośrednika, koszty sporządzenia aktu notarialnego, koszty wyceny, koszty utrzymania nieruchomości i inne (§ 7 pkt 15). W omawianej umowie - § 17 – omówione zostały wszelkie związane z nią koszty ponoszone przez pożyczkobiorcę. Zgodnie z § 17 litera g, litera h, litera j na pożyczkobiorcy ciążyły koszty związane z ustanowieniem zabezpieczeń, w szczególności koszty przewłaszczenia nieruchomości, koszty ustanowienia i wykreślenia hipoteki, koszty ustanowienia zastawu, koszty ustanowienia poręczeń, opłat skarbowych od weksli. W przypadku skorzystania przez pożyczkodawcę z ustanowionych zabezpieczeń, w szczególności polegających na sprzedaży rzeczy, pożyczkobiorca miał ponieść wszystkie udokumentowane koszty pożyczkodawcy związane z realizacją zabezpieczenia, w szczególności koszty prowizji pośrednika przy sprzedaży nieruchomości, koszty emisji ogłoszeń, koszty sporządzenia aktu notarialnego i inne, a także udokumentowane koszty pożyczkodawcy związane z zawarciem umowy przeniesienia własności nieruchomości.

Jak wynika natomiast z treści oświadczenia D. S. o poddaniu egzekucji zawartemu w treści § 2 aktu notarialnego numer Rep. A 1215/2016 egzekucji na podstawie w/w aktu w trybie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. poddał się on egzekucji w zakresie całej kwoty pożyczki numer (...) z dnia 14 czerwca 2016 roku w kwocie 103.211 zł wraz z odsetkami, należnościami i kosztami związanymi z dochodzeniem wierzytelności (w tym kosztów postępowania sądowego, egzekucyjnego, windykacyjnego, kosztów korespondencji, opłat i prowizji) – punkt b, w tym między innymi w zakresie: kosztów ustanowienia zabezpieczeń, kosztów przewłaszczenia na zabezpieczenie, kosztów ustanowienia i wykreślenia hipoteki, kosztów ustanowienia zastawu, kosztów ustanowienia poręczeń, opłat skarbowych od weksli (punkt b.d) oraz w przypadku skorzystania przez pożyczkodawcę z ustanowionych zabezpieczeń, w szczególności polegających na sprzedaży rzeczy, zobowiązał się do poniesienia wszystkich udokumentowanych kosztów pożyczkodawcy związanych z realizacją zabezpieczenia, w szczególności kosztów prowizji pośrednika przy sprzedaży nieruchomości, koszty emisji ogłoszeń, koszty sporządzenia aktu notarialnego i inne (pkt b. e).

Jak wynika natomiast z treści oświadczenia D. S. o poddaniu egzekucji zawartemu w treści punktu V § 5 aktu notarialnego numer Rep. A 1205/2016 w celu zabezpieczenia wierzytelności Spółki (...) w Ł. wynikającej z umowy pożyczki numer (...) z dnia 14 czerwca 2016 roku, w tym należności głównej, odsetek, należności i kosztów związanych z dochodzeniem wierzytelności (w tym kosztów postępowania sądowego, egzekucyjnego, windykacyjnego, kosztów

korrespondencji, prowizji i opłat przenosi (przewłaszczenie na zabezpieczenie) na pozwanego własności należącego do niego lokalu mieszkalnego i w zakresie swojego zobowiązania w tym zakresie, w tym zobowiązania do wydania lokalu - poddaje się egzekucji wydania lokalu na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c.

Analiza powołanych powyżej treści umowy pożyczki o świadczeń powoda o poddaniu się egzekucji wskazuje na fakt, iż jego oświadczeniem nie są objęte koszty związane z opróżnieniem lokalu. Jak bowiem wynika z treści szczegółowo powołanych postanowień umowy pożyczki, która stała się podwaliną dla składania dalszych oświadczeń stron, w razie skorzystania przez pożyczkodawcę z możliwości zaspokojenia się z przedmiotu przewłaszczenia na zabezpieczenie, na pożyczkobiorcy ciążył obowiązek pokrycia kosztów jego sprzedaży (kosztów związanych z jej przygotowaniem). W ocenie Sądu Rejonowego, niezależnie od niekwestionowania ustanowienia w treści powołanych powyżej umów i aktów notarialnych zobowiązania powoda do wydania lokalu, brak w ocenie Sądu możliwości wskazania, że złożonego przez niego oświadczenie obejmuje również koszty wyegzekwowania kosztów jego przymusowego wydania. Nie stanowią one bowiem w żadne mierze kosztów związanych z ustanowieniem zabezpieczenia, ani jego realizacją (realizacja zabezpieczenia zmierzać bowiem będzie do sprzedaży nieruchomości). To pierwszy z argumentów wskazujących na niezasadność stanowiska pozwanego w zakresie jego żądań do powoda (koszty postępowania eksmisyjnego, koszty usługi transportowej, koszty najmu pomieszczenia tymczasowego). Odnosząc się do treści art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. wskazać również należy, iż każdy tytuł egzekucyjny powinien wskazywać strony stosunku prawnego, czyli wierzyciela i dłużnika, oraz zawierać jasne, zrozumiałe określenie świadczenia, do którego spełnienia zobowiązany jest dłużnik. Wykładnia rozszerzająca w tym zakresie nie jest dopuszczalna. Wymagania te dotyczą również aktów, które nie są de lege lata tytułami egzekucyjnymi, lecz po nadaniu im klauzuli wykonalności stają się tytułami wykonawczymi, a z tym jednak zastrzeżeniem, że treść tytułu wykonawczego w postaci aktu notarialnego z zawartym w nim oświadczeniem o poddaniu się egzekucji nie może być oderwana od podstawy faktycznej stanowiącej źródło złożenia takiego oświadczenia i odczytywane one muszą być łącznie.

W żadnej części umowy pożyczki z dnia 14 czerwca 2016 roku i umowy poręczenia z tego samego dnia nie wskazano, że niezbędnym elementem skorzystania przez pożyczkodawcę z przedmiotu przewłaszczenia na zabezpieczenie (celem jego sprzedaży aby zaspokoić się z sumy uzyskanej ze sprzedaży) jest wcześniejsze przeprowadzenie postępowania eksmisyjnego dłużnika z tegoż lokalu. Pozwany dysponował niezbędnymi pełnomocnictwami do wymeldowania osób zajmujących lokal (załącznik do umowy pożyczki k. 94-95) i poprzestanie na tym było wystarczające dla podjęcia działań zmierzających do realizacji przewłaszczenia na zabezpieczenie. W ocenie Sądu Rejonowego obowiązujący porządek prawny nie przeszkadza sprzedaży nieruchomości z tzw. „lokatorem”. Jest to oczywiście do pewnego stopnia utrudnione i może wiązać z się z otrzymaniem za lokal niższej ceny od ceny rynkowej, jednak jest to w pełni prawidłowe i dopuszczalne. Z tego też powodu - i po drugie - w ocenie Sądu Rejonowego nie jest zasadne stanowisko strony pozwanej domagającej się do powoda zwrotu kosztów postępowania egzekucyjnego w sprawie Km 544/17 oraz kosztów najmu pomieszczenia tymczasowego i kosztów usługi transportowej.

Po trzecie, co należy również podkreślić, za całkowicie chybione uznać należy stanowisko strony pozwanej, że powyżej omówione koszty najmu pomieszczenia tymczasowego i koszty usługi transportowej są kosztami podlegającymi na jej rzecz zwrotowi w postępowaniu eksmisyjnym. Nawet gdyby przyjąć, że na mocy oświadczeń o poddaniu się egzekucji złożonych przez powoda w zakresie kosztów postępowań egzekucyjnych związanych z dochodzeniem roszczeń (szeroko pojętych) związanych z realizacją umowy pożyczki numer (...), pozwany może domagać się od powoda zwrotu kosztów egzekucji – choć stanowisko to w ocenie Sądu meriti nie jest słuszne – to w świetle art. 770 k.p.c. będzie to dotyczyło jedynie kosztów celowych, a takimi z pewnością nie są koszty poniesione przez pozwanego w związku z najmem pomieszczenia tymczasowego i kosztami usługi transportowej. Koszty najmu pomieszczenia tymczasowego zostały poniesione przez stronę pozwaną jedynie w celu przyspieszenia podjęcia przez komornika sądowego czynności egzekucyjnych (opróżnienia lokalu, wyznaczenia terminu eksmisji) w sprawie Km 544/17. Koszty te poniesione zostały więc przez stronę pozwaną na skutek dokonanego przez nią wyboru, aby nie czekać na upływ terminów ustawowych pozwalających komornikowi sądowemu podjęcie w/w czynności. Bez ich poniesienia przeprowadzenie czynności eksmisji również byłoby możliwe, jednak odsunięte w czasie (art. 1046 § 4 k.p.c.). Co do kosztów usługi transportowej, są one kosztami zupełnie zbędnymi w ocenie Sądu, gdyż procedurę w zakresie

ruchomości ewentualnie pozostawionych w lokalu przez eksmitowanego dłużnika reguluje wyczerpująco art. 1046 § 9 k.p.c. Ruchomości te mogłyby zostać również oddane pod dozór wierzyciela, a następnie dłużnik na jego wezwanie – w terminie 30 dni – mógłby je odebrać w dogodnym dla niego terminie. Praktyka w zakresie zaliczenia spornych kosztów (najem pomieszczenia tymczasowego, koszty transportu) jako niecelowych kosztów ponoszonych przez wierzycieli w toku postępowań eksmisyjnych w okrętu tutejszego Sądu jest ugruntowana i powoływana się przez pełnomocnika pozwanego na fakt, że inni komornicy w Polsce robią inaczej zdaje się być wręcz niestosownym.

Mając na uwadze wszystkie podniesione okoliczności, za niezasadne również uznać należy domaganie się przez stronę pozwaną od powoda zwrotu kosztów poniesionych przez nią opłat eksploatacyjnych za lokal położony w Ł. przy Al. (...). Na skutek uregulowania przez powoda wszelkich należności wynikających z umowy pożyczki z dnia 14 czerwca 2016 roku numer (...) w terminie 14 dni strona pozwana winna przenieść zwrotnie własność spornej nieruchomości na powoda. Jeśli zaniechała tego obowiązku, nie tylko naraża się na możliwość wystosowania do niej przez stronę powodową żądań związanych z karami umownymi opisanymi szczegółowo w umowie pożyczki (ich treść jako niezwiązana z przedmiotem rozstrzygnięcia Sądu w przedmiotowej sprawie, nie była przedmiotem jego ustaleń faktycznych) ale również ponosi ryzyko regulowania opłat eksploatacyjnych za lokal, który zgodnie z treścią wpisów w Księdze Wieczystej stanowi w chwili obecnej w dalszym ciągu jego własność.

Na koniec należy również zaznaczyć - wskazując na stanowisko pełnomocnika powoda podniesione na terminie rozprawy 11 grudnia 2018 roku, iż treść załącznika numer 5 do umowy pożyczki z dnia 14 czerwca 2016 roku (k. 90) nie jest sprzeczna z treścią załącznika numer 6 do w/w umowy pożyczki (k. 91). Jednak pełnomocnicy stron wydaje się nie zauważyli, iż poręczenie dokonane przez D. S. należącym do niego lokalem mieszkalnym, położonym w Ł. przy ul. (...) zostało ograniczone do kwoty 170.000 zł (§ 2 i 3 załącznika numer 5). W ocenie Sądu Rejonowego oświadczenie o poddaniu się egzekucji sporządzone przez notariusza w dniu 14 czerwca 2016 roku w akcie notarialnym Rep. A (...) nie zawiera precyzyjnego wskazania w tym zakresie (punkt V § 5 in fine aktu k. 104). Należy jednak wskazać, że skoro w toku postępowania egzekucyjnego Km 546/17 wierzyciel otrzymał kwotę przewyższającą kwotę wskazaną w treści oświadczenia o udzieleniu poręczenia sporną nieruchomością przez powoda D. S. w treści załącznika numer 5 do umowy pożyczki z dnia 14 czerwca 2016 roku, kierowanie przez pozwaną Spółkę w chwili obecnej jakichkolwiek czynności egzekucyjnych do nieruchomości stanowiącej przedmiot przewłaszczenia na zabezpieczenie nie jest dopuszczalne.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w sentencji – pkt 1.

O kosztach postępowania orzeczono w oparciu o zasadę odpowiedzialności za wynik procesu – art. 98 k.p.c. Na koszty zasądzone od pozwanego (jako strony przegrywającej w niniejszej sprawie) na rzecz powoda złożyły się: opłata od pozwu – 225 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa -17 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika powoda w stawce minimalnej według wskazanej w treści pozwu wartości przedmiotu sporu – 900 zł.

Z/ wyrok wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikom stron.