

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 maja 2013 r.

Sąd Okręgowy w Elblągu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Arkadiusz Kuta

Sędziowie: SO Aleksandra Ratkowska /spr./

SO Krzysztof Nowaczyński

Protokolant: st. sekr. sąd. Danuta Gołębiewska

po rozpoznaniu w dniu 22 maja 2013 r. w Elblągu

na rozprawie

sprawy z powództwa K. C.

przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w E.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego w Elblągu

z dnia 8 listopada 2011 r., sygn. akt IX C 160/11

1. oddała apelację;

2. zasądza od pozwanej (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w E. na rzecz powoda K. C. kwotę 1.200 zł (jeden tysiąc dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu za drugą instancję.

Sygn.akt I Ca 31/12

UZASADNIENIE

K. C. domagał się w pozwie skierowanym przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w E. kwoty 40.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty z tytułu bezumownego korzystania przez pozwaną ze stanowiącej jego własność nieruchomości.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa. Pierwotnie podniosła, że podstawą żądania oddalenia powództwa jest to, że na przedmiotową nieruchomość poniosła nakłady, które znacznie przekraczają dochodzone przez powoda roszczenie, następnie podniosła, że w okresie objętym pozwem pozwana nie była posiadaczem przedmiotowej nieruchomości.

Sąd Rejonowy w Elblągu wyrokiem z dnia 8 listopada 2011r. zasądził od pozwanej (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w E. na rzecz powoda K. C. kwotę 40.000 zł z ustawowymi odsetkami od 14 kwietnia 2011r. do dnia zapłaty i oddalił powództwo w pozostałym zakresie, a nadto zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 4.417 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Wyrok zapadł na podstawie następujących ustaleń, wniosków i przepisów prawa:

A. K. i K. K. (1) byli właścicielami nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Elblągu prowadzi księgę wieczystą nr (...).

W latach dziewięćdziesiątych XX wieku prowadzali oni działalność gospodarczą i popadli w bardzo duże zadłużenie. Od co najmniej 1997r. prowadzone były przeciwko nim postępowania egzekucyjne. Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Elblągu S. K. prowadził w 1998r. postępowanie egzekucyjne z wniosku Banku (...) S.A., gdzie egzekwowana należność główna na dzień 31 grudnia 1998r. wynosiła 1.920.000 zł, odsetki 1.243.759,40 zł, koszty procesu 10.660 zł i inne koszty 200 zł. Ten sam Komornik + prowadził egzekucję należności na rzecz Naczelnika Urzędu Skarbowego w E., gdzie należność główna wynosiła 130.464,10 zł, zaś odsetki 122.438,80 zł. Egzekucje przeciwko A. K. i K. K. (1) w 1998r. prowadził także Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Elblągu W. K. - na dzień 31 grudnia 1998r. było to 60 postępowań egzekucyjnych na rzecz 60 różnych wierzycieli. Wysokość egzekwowanej należności obejmującej należność główną i odsetki bez kosztów procesu i kosztów egzekucji wynosiła 333.193,60 zł. Nadto w latach 2000 – 2002 przeciwko A. K. i K. K. (1) wszczęto dwie egzekucje, które prowadził Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Elblągu D. S. i jedną, którą prowadził Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Elblągu J. B.. Poza tym w 1998r. trzy postępowania egzekucyjne przeciwko A. K. i K. K. (1) prowadził Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w (...) S. M.. A. K. i K. K. (1), prowadzący działalność gospodarczą w (...) spółki (...) w 1998r. mieli zadłużenie wobec Zakładu Ubezpieczeń Społecznych z tytułu składek na ubezpieczenie społeczne pracowników za okres od stycznia 1997r. do października 1998r. w wysokości 236.624,86 zł. Obecnie poza tą kwotą posiadają oni zadłużenie wobec ZUS z tytułu odsetek, które na dzień 20 września 2011r. wynosiły 676.345 zł.

W zeznaniu rocznym PIT 33 za 1997r. A. K. i K. K. (1) wykazali dochód z działalności gospodarczej wynoszący po 1.310 zł na każde z nich. W zeznaniu rocznym PIT 33 za rok 1998 każde z nich wykazało stratę z działalności gospodarczej w kwotach po 13.079,14 zł. W zeznaniu rocznym PIT 33 za rok 1999 A. K. wykazała dochód z działalności gospodarczej w kwocie 1541 zł. K. K. (1) nie złożył zeznania podatkowego za 1999r.

W maju 1998r. została wpisana do prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Elblągu księgi wieczystej nr KW (...) dotyczącej należącej do A. K. i K. K. (1) nieruchomości położonej w E. przy ul. (...) wzmianka o wszczęciu egzekucji komorniczej w sprawie VI Km (...). W dniu 15 października 1999r. została wpisana wzmianka o wszczęciu egzekucji z należącej do tych dłużników nieruchomości położonej w N.. Nadto w 1998r. została wszczęta egzekucja z należącej do A. K. i K. K. (1) egzekucja z nieruchomości położonej w P., przy ul. (...). Egzekucja prowadzona była nadto z należącej do A. i K. K. (1) nieruchomości położonych w E., przy ul. (...) oraz przy u. 1 M. (...).

A. K. w dniu 19 kwietnia 1996r. pożyczyła od A. Z. kwotę 64.800 zł, a w dniu maja 1996r. pożyczyła od A. Z. wraz z mężem kwotę 80.250 zł. Z powodu niespłacenia tych zobowiązań Sąd Okręgowy w Olsztynie zasądził na rzecz A. Z. w 2000r. kwotę 80.250 zł od A. K. i K. K. (1) i kwotę 48.800 zł wyłącznie od A. K..

Prawomocnym wyrokiem Sądu Rejonowego w Elblągu z dnia 09 stycznia 2007r. sygn. akt II K (...) A. i K. K. (1) zostali skazani za czyn z art. 284 § 2 kk polegający na tym, że w dniu 19 kwietnia 2000r. dokonali przywłaszczenia mienia w postaci jachtu T.o wartości 50.000 zł powierzonego im na podstawie umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie z dnia 06 listopada 1996r., czym działali na szkodę (...) Oddział w E..

A. i K. K. (1) w dniu 20 lipca 1998r. zawarli z pozwaną umowę dzierżawy nieruchomości położonej w P. przy ul. (...). Tą samą umową wydzierżawili oni pozwanej nieruchomości położoną w E., przy ul. (...) oraz nieruchomość położoną w N. przy ul. (...). Umowa została zawarta na okres 30 lat. Czynsz dzierżawny za nieruchomość położoną w P. został określony na kwotę 2 zł miesięcznie. Płatność czynszu za wszystkie wydzierżawione nieruchomości została ustalona w ten sposób, że pierwsza rata obejmująca czynsz dzierżawny netto za pierwsze 10 lat miała być zapłacona do 18 lipca 2008r. Pozwana nigdy nie zapłaciła A. K. i K. K. (1) żadnej kwoty z tytułu umowy dzierżawy.

(...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością została założona około 1989r. Jednym z jej założycieli był K. K. (1). Spółka początkowo miała kilku udziałowców, których udziały A. i K. K. (1) wykupili do połowy lat dziewięćdziesiątych. W 1998r. A. i K. K. (1) sprzedali udziały w spółce swojemu późniejszemu zięciowi. Obecnie jedynym współnikiem tej spółki jest K. K. (1).

Pozwana (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jest podmiotem kontrolowanym przez A. K. i K. K. (1). Jest ona narzędziem A. K. i K. K. (1) służącym utrudnianiu prowadzonych przeciwko nim egzekucji

W toku prowadzonych przeciwko A. K. i K. K. (1) postępowań egzekucyjnych doszło do zajęcia wszystkich należących do nich nieruchomości.

A. i K. K. (1) w 1998r. trwale zaprzestali spłacania swych zobowiązań.

Pozwana wydzierżawiła nieruchomość położoną w P. przy ul. (...). W okresie od października 2008r. do lutego 2011r. nieruchomość te dzierżawili Z. S. (1) i M. K.. Tytułem czynszu pozwana otrzymała od każdego z nich w tym okresie kwotę nie niższą niż 2100 zł miesięcznie wraz z podatkiem VAT 22 %. Przez cały okres wydzierżawiania nieruchomości Z. S. (1) i M. K. faktury dotyczące zapłaty czynszu za lokale wystawiała pozwana. Z. S. (1) i M. K. uiszczali należności czynszowe w tym okresie na rzecz pozwanej – na jej rachunek bankowy. Pozwana w tym czasie sporządzała ze Z. S. (1) i M. K. aneksy do wiążących ją z nimi umów dzierżawy. Pozwana w 2009r. przeprowadzała remont budynku położonego na nieruchomości znajdującej się w P. przy ul. (...). Wykonujący remont J. P. fakturę końcową wystawił na pozwaną i od niej otrzymał zapłatę.

K. C. nabył nieruchomość położoną w P. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Elblągu prowadzi księgę wieczystą nr (...) należącą do dłużników A. i K. K. (1) na licytacji komorniczej w dniu 11 lipca 2006r. Prawomocnym postanowieniem z dnia 20 sierpnia 2007r. Sąd Rejonowy w Elblągu przysądził własność tej nieruchomości na rzecz powoda.

W dniu licytacji nieruchomości położonej przy ul. (...) w P. dłużniczka A. K. zniechęcała osoby przebywające przed salą w której miała się odbyć licytacja do nabycia nieruchomości. Po zaoferowaniu przez K. C. najwyższej ceny za tę nieruchomość i zakończeniu licytacji A. K. podeszła do niego i powiedziała „i tak przez 25 lat tam nie wejdiesz”.

Po uprawomocnieniu się postanowienia o przysądzeniu własności nieruchomości położonej w P. na rzecz K. K. (2) C. wzywał pozwaną do wydania mu tej nieruchomości. Pozwana na te wezwania nie reagowała.

Przedstawiony stan faktyczny w zasadzie pozostawał bezsporny. Spór dotyczył tego, czy w tak ustalonym stanie faktycznym umowa dzierżawy nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) między pozwaną a A. i K. K. (1) była nieważna oraz to, czy w okresie którego dotyczyło żądanie pozwu pozwana była posiadaczem tej nieruchomości.

Odnośnie pierwszej ze spornych kwestii Sąd pierwszej instancji zauważył, że bezspornym było to, że w 1998r. A. K. i K. K. (1) byli bardzo zadłużeni. Ich zadłużenie wówczas łącznie wynosiło co najmniej 3.986.480,76 zł. Bezspornym jest także że w latach 1997r. – 1999 A. K. i K. K. (1) osiągalni bardzo niskie dochody W 1997r. każde z nich osiągnęło dochód niewiele ponad 1310 zł rocznie, w 1998r. oboje ponieśli stratę w kwocie ok. 13.000 zł, zaś w 1999r. A. K. uzyskała dochód wynoszący ok. 1500 zł, co do K. K. (1) zaś brak jakichkolwiek dowodów czy twierdzeń z których wynikałoby, że w tym roku osiągnął jakikolwiek dochód. W 1998r. toczyło się przeciwko A. K. i K. K. (1) co najmniej 60 postępowań egzekucyjnych. Nadto bezspornym jest że w 1998r. rozpoczęły się egzekucje z nieruchomości należących do A. K. i K. K. (1), w tym najbardziej wartościowej, położonej przy ul. (...) w E. oraz nieruchomości której dotyczy niniejsza sprawa. W tych okolicznościach niewątpliwym jest, że zawarcie umowy dzierżawy z dnia 20 lipca 1998r. miało na celu uniemożliwienie przeprowadzenia egzekucji z nieruchomości objętych tą umową i uniemożliwienie zaspokojenia wierzycieli którzy te egzekucje prowadzili. Odnośnie umowy dotyczącej nieruchomości położonej w P. wskazuje na to nadto okoliczność, że dzierżawa tej nieruchomości została ustalona na bardzo długi okres – 30 lat, za bardzo niską opłatą czynszową – 2 zł miesięcznie. Nadto wskazuje na to okoliczność, że płatność pierwszej części czynszu została odroczone na bardzo odległy termin – 10 lat od zawarcia umowy. Takie same zasady, tj. niski czynsz, trzydziestoletnia dzierżawa i dziesięcioletnie odroczenie terminu płatności dotyczy wszystkich objętych

umową nieruchomości. Nie można przy tym nie zauważyć, że pozwana nie zakwestionowała twierdzenia powoda w świetle którego spółka (...) – podmiot zależny od A. K. i K. K. (1) służyła A. K. i K. K. (1) utrudnianiu prowadzonych przeciwko nim egzekucji komorniczych. Wydierżawienie więc w tych okolicznościach nieruchomości podmiotowi od siebie zależnemu musiało mieć na celu uniemożliwienie egzekucji, zwłaszcza, że czynsz należny z tytułu dzierżawy był znacznie niższy niż możliwy do uzyskania na wolnym rynku. Zawarcie tej umowy miało wyłącznie na celu zniechęcenie osób, które mogłyby chcieć nabyć te nieruchomości w drodze sprzedaży licytacyjnej w trakcie egzekucji

Wszystkie powyżej przedstawione okoliczności i dowody wskazywały, że przedmiotowa umowa dzierżawy została zawarta wyłącznie w celu udaremnienia egzekucji prowadzonej przeciwko A. K. i K. K. (1) i tym samym uniemożliwienia zaspokojenia ich wierzycieli.

Zgodnie z art. 58 § 1kc 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. Paragraf 2 omawianego przepisu stanowi natomiast, że nieważna jest czynność prawna sprzeczna z zasadami współżycia społecznego. Jedną z podstaw nieważności czynności prawnej w świetle omawianego artykułu jest to, że dana czynność ma na celu obejście ustawy. Przez czynność prawną mającą na celu obejście ustawy rozumie się taką czynność, która wprawdzie nie jest objęta zakazem prawnym, ale zostaje przedsięwzięta dla osiągnięcia skutku zakazanego przez prawo. Skoro przedmiotowa umowa dzierżawy została zawarta wyłącznie w celu udaremnienia egzekucji prowadzonej przeciwko A. K. i K. K. (1) prowadzącego do uniemożliwienia zaspokojenia ich wierzycieli, to celem zawarcia przedmiotowej umowy dzierżawy miało być osiągnięcie skutku zabronionego przez ustawę – kodeks postępowania cywilnego – tych jego przepisów, z których wynika obowiązek znoszenia postępowania egzekucyjnego przez dłużnika, nieutrudniania i nieumożliwiania jego przeprowadzania zgodnego z przepisami w celu zaspokojenia wierzyciela, którego dłużnik dobrowolnie nie zaspokaja.

Z uwagi na powyższe przedmiotowa umowa dzierżawy jest nieważna. Słuszność tego stanowiska potwierdza uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 12 stycznia 2006 r. sygn. akt II CK 360/05 dotyczącego sprawy podobnej do sprawy której dotyczy niniejsze postępowanie sądowe. W uzasadnieniu tym Sąd Najwyższy wskazał, że „Trafnie zatem Sądy obu instancji (...) wskazały, że umowa najmu całej nieruchomości budynkowej, będącej przedmiotem zajęcia - zawierająca uzgodnienia w zakresie dotyczącym czynszu oraz wprowadzone aneksem z dnia 18 grudnia 1995 r. - w istocie ma na celu obejście wskazanych przepisów, które zabezpieczają prawa wierzyciela egzekwującego. Taka umowa jest nieważna (art. 58 k.c.)”.

Zdaniem sądu pozwaną, wbrew jej stanowisku, należało uznać za posiadacza przedmiotowej nieruchomości w okresie, którego dotyczy żądanie pozwu. Zgodnie z art. 336 kc posiadaczem rzeczy jest zarówno ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel (posiadacz samoistny), jak i ten, kto nią faktycznie włada jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą (posiadacz zależny). Zdaniem sądu pozwana była w tym okresie co najmniej posiadaczem zależnym, władającym przedmiotową nieruchomością jak dzierżawca lub osoba mająca inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad rzeczą. Zawarła ona bowiem, jako wydierżawiający, umowy dzierżawy tej nieruchomości z osobami trzecimi, zmieniała treść tych umów w toku ich wykonywania w porozumieniu z dzierżawcami oraz czerpała pożytki z poddzierżawienia nieruchomości uzyskując od tych osób trzecich czynsz dzierżawny. Nadto wystawiała ona tym osobom - M. K. i Z. S. (1) faktury dotyczące obowiązku zapłaty czynszów. Poza tym podejmowała ona czynności związane z remontem przedmiotowej nieruchomości. Te czynności dowodzą, że miała ona określone władztwo nad tą nieruchomością. Być może było to władztwo takie, jakie przysługuje dzierżawcy, co jednak wyraźnie nie wynika ze zgromadzonego materiału w niniejszej sprawie, z uwagi na brak podstaw do przyjęcia, że pozwana sama działała tak, jakby miała obowiązek uiszczać czynsz dzierżawny. W każdym razie pozwana była w omawianym okresie co najmniej posiadaczem zależnym przedmiotowej nieruchomości, władającym przedmiotową nieruchomością jak osoba mająca inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad rzeczą w zakresie w jakim je ona realizowała (powyżej opisanym). Oddanie rzeczy w dalsze posiadanie zależne – M. K. i Z. S. (1) nie spowodowało, że pozwana utraciła posiadanie. Artykuł 337 kc stanowi, że posiadacz samoistny nie traci posiadania przez to, że oddaje drugiemu rzecz w posiadanie zależne. Natomiast co do posiadacza zależnego zauważyć należy, że „Dopuszczalne jest - w granicach określonych prawem, a także umową stron - oddanie rzeczy przez

posiadacza zależnego w dalsze posiadanie (również zależne; można powiedzieć „podzależne”). Wystarczy wskazać przykład oddania przez użytkownika posiadanej rzeczy w dzierżawę, najem lub użyczenie albo przykład podnajmu czy poddzierżawy. Stosując zaś analogię trzeba uznać, że obowiązuje tutaj zasada, według której posiadacz zależny nie traci swego posiadania przez to, że oddaje rzecz w dalsze posiadanie zależne (por. J. Ignatowicz (w:) Kodeks..., s. 775-776; A. Kunicki (w:) System..., s. 833-834). Również w przypadku posiadania zależnego nie jest konieczne bezpośrednie, osobiste korzystanie z rzeczy” (tak E. G. w Komentarzu do art.337 kc).

Zaznaczono, że zarówno posiadacz zależny (przy spełnieniu pozostałych przesłanek z art. 230 w zw. z art. 224 i 225 kc jak i posiadacz samoistny (a więc władający rzeczą jak właściciel) przy spełnieniu pozostałych przesłanek z art. 224 i 225 kc mają obowiązek zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy.

Artykuł 224 § 1 kc stanowi, że samoistny posiadacz w dobrej wierze nie jest obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy. Paragraf § 2 tego przepisu stanowi natomiast, że od chwili, w której samoistny posiadacz w dobrej wierze dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, jest on obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy. Artykuł 225 kc stanowi natomiast, że obowiązki samoistnego posiadacza w złej wierze względem właściciela są takie same jak obowiązki samoistnego posiadacza w dobrej wierze od chwili, w której ten dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy. Zgodnie z art. 230 kc przepisy dotyczące roszczeń właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, stosuje się odpowiednio do stosunku między właścicielem rzeczy a posiadaczem zależnym, o ile z przepisów regulujących ten stosunek nie wynika nic innego.

W okresie którego dotyczy żądanie pozwu powód był właścicielem przedmiotowej nieruchomości po uprawomocnieniu się postanowienia u przysądzeniu na jego rzecz jej własności. Niewątpliwym jest zaś to, że pozwana była posiadaczem w złej wierze tej nieruchomości. Wynika to z faktu, że okoliczności zawarcia przez nią umowy dzierżawy tej nieruchomości były takie, że musiała ona wiedzieć, że umowa ta, stanowiąca podstawę do władania przez nią nieruchomością, została zawarta wyłącznie w celu uniemożliwienia egzekucji z nieruchomości, prowadzącej do uniemożliwienia zaspokojenia wierzycieli A. K. i K. K. (1). Fakt, że pozwana (a mówiąc ściśle jej organy) musiała to wiedzieć, wynika z tego, że pozwana w 1998r, w którym zawierana ta umowa, należała jeszcze wyłącznie do A. K. i K. K. (1), którzy byli jedynymi jej współnikami, a w tym roku wszystkie udziały w niej sprzedali oni na rzecz osoby z nimi powiązanej - ich późniejszego zięcia, który następnie tak rozporządził tymi udziałami w taki sposób, że wróciły one do A. i K. K. (1), a w zasadzie formalnie tylko do K. K. (1), który jest obecnie jedynym jej współnikiem. Nadto wskazuje na to niezaprzeczone przez pozwaną twierdzenie powoda, że pozwana była wykorzystywana przez A. K. i K. K. (1) do utrudniania prowadzonych przeciwko nim egzekucji. Na to, że pozwana musiała wiedzieć o celu zawarcia umowy dzierżawy z nią wskazują nadto niekorzystne dla wydzierżawiających warunki tej umowy – bardzo długi okres dzierżawy za bardzo niską opłatą czynszową przy jednoczesnym bardzo odległym terminie płatności pierwszej części tej opłaty. W takich okolicznościach nie jest możliwym, że pozwana – podmiot kontrolowany przez A. K. i K. K. (1) - nie wiedziała o celu w jakim została zawarta ta umowa.

W związku z powyższym pozwana jako posiadacz w złej wierze (bez względu na to czy samoistny czy też zależny) na podstawie powołanych powyżej przepisów była obowiązana do zapłaty wynagrodzenia właścicielowi nieruchomości w spornym okresie.

Wysokość należnego wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy obejmuje wszystko, co uzyskałby właściciel gdyby ją wynajął, wydzierżawił lub oddał do odpłatnego korzystania na postawie innego stosunku prawnego. To, że powód w spornym okresie uzyskałby z tytułu oddania do korzystania nieruchomości na podstawie odpłatnego stosunku prawnego kwoty wskazane w pozwie, a więc co najmniej 2.100 zł miesięcznie od jednego lokalu w budynku znajdującym się na spornej nieruchomości (łącznie 4.200 zł miesięcznie) było bezsporne. Bezsporne było również to, że za okres od października 2008r. do lutego 2011r. tj. 29 miesięcy pozwany mógłby otrzymać 121.800 zł, zaś po pomniejszeniu tej kwoty o kwotę, którą w spornym okresie M. K. wpłaciła do depozytu i która, jak wynika z pozwu, nie jest objęta roszczeniem złożonym w niniejszej sprawie (46.200 zł), mógłby uzyskać kwotę 75600 zł. Tym samym żądanie zasądzenia w niniejszej sprawie kwoty 40.000 zł do której powód ograniczył roszczenie, jest uzasadnione.

W związku z powyższym sąd zasądził na rzecz powoda od pozwanej kwotę 40.000 zł stanowiącą należność główną.

O odsetkach orzeczono na mocy art. 481 kc . Termin spełnienia zobowiązania przez pozwaną nie był oznaczony ani nie wynikał z właściwości zobowiązania, w związku z czym, zgodnie z art. 455 kc, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu jej do wykonania zobowiązania. W tym wypadku jest to data doręczenia pozwanej odpisu pozwu, tj. 14 kwietnia 2011r. Dalej idące żądanie o zapłatę odsetek podlegało oddaleniu jako nieusprawiedliwione.

O kosztach procesu orzeczono na mocy art. 98 § 1 i 3 kpc.

Pozwana wniosła apelację od tego wyroku zarzucając mu:

1. obrazę prawa materialnego poprzez błędną jego wykładnię i niewłaściwe zastosowanie art.58 kc, polegające na wyprowadzeniu z nieważnej czynności prawnej (umowy dzierżawy) ważnych skutków prawnych;
2. obrazę prawa materialnego poprzez błędną jego wykładnię i niewłaściwe zastosowanie art.336 kc polegające na uznaniu, że władający nieruchomością na podstawie nieważnej umowy dzierżawy pozostaje nadal posiadaczem rzeczy pomimo oddania jej w całkowite władanie osobom trzecim;
3. błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia polegający na uznaniu, że pozwana jest (była?) posiadaczem nieruchomości nabytej przez powoda pomimo wykazania w toku procesu, iż wyłącznymi posiadaczami tej nieruchomości są Z. S. (1) i M. K..

W uzasadnieniu tych zarzutów skarżąca podniosła, iż rozważanie ważności czynności prawnej w

postaci umowy dzierżawy było zbędne z uwagi na jej wcześniejsze rozstrzygnięcie przez Sąd w innym postępowaniu z udziałem stron, w którym stwierdzono, że przedmiotowa umowa jest bezwzględnie nieważna. Podtrzymała stanowisko , iż nie była posiadaczem nieruchomości w okresie, który objęto żądaniem pozwu. Zarzuciła pominięcie okoliczności, że władający nieruchomością dzierżawcy Z. S. (1) oraz za M. P. K. zeznając w charakterze świadków stwierdzili, że byli wyłącznymi posiadaczami wydzielonych części nieruchomości. Ponadto pozwana nie mogła „ważnie” przekazać posiadania w dalsze posiadanie w sytuacji, gdy sama nie stała się nigdy posiadaczem zależnym nieruchomości w związku z nieważnością umowy dzierżawy.

Skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego wyrok poprzez oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów procesu za obie instancje ewentualnie uchylenie wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania z pozostawieniem temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach procesu.

Powód wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie od pozwanej na jego rzecz kosztów procesu za drugą instancję.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jako nieuzasadniona nie zasługiwała na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności stwierdzić należy, iż Sąd Rejonowy dokonał w sprawie właściwych i wynikających z trafnie ocenionego materiału dowodowego ustaleń, które mogły zostać przyjęte za podstawę orzeczenia Sądu drugiej instancji. Ustalenia te, poza tym, że stanowiły umocowanie w przeprowadzonych dowodach, istotnie przy tym pozostawały bezsporne, a kontrowersje ogniskowały się wokół wynikających z nich wniosków przesadzających o kwalifikacji prawnej.

W apelacji skarżąca napomyka co prawda o niesłuszności stwierdzenia stanowiska Sądu pierwszej instancji co do tego, iż stan faktyczny pozostawał bezsporny, ale ogranicza się w tym zakresie do enigmatycznego wskazania, iż nie wszystkie okoliczności pozostawały bezsporne. J. nie przywiązuje się do tej kwestii wagi, wskazując, iż okoliczności te nie były „kwestionowane jako nie mające znaczenia dla meritum sprawy”.

Zgodzić się z kolei należy ze skarżącą, iż okolicznością faktyczną o pierwszorzędym dla sprawy znaczeniu miało to, czy pozwana zawarła z K. K. (1) i A. K. w dniu 20 lipca 1998r. ważną umowę dzierżawy pawilonu handlowego położonego nieruchomości położonej w P. przy ulicy (...) zapisaną w księdze wieczystej nr (...). W tym zakresie skarżąca nie podważała wywodów Sądu Rejonowego przytoczonych na uzasadnienie stanowiska, iż umowa ta jako niezgodna z prawem była nieważna, a nawet więcej – prezentowała takie samo stanowisko, powołując się w tym zakresie na rozstrzygnięcie przedmiotowej kwestii w sprawie I C 577/09 Sądu Rejonowego w Elblągu. Nie można nie zauważyć, iż w tym zakresie w toku postępowania reprezentujący pozwaną pełnomocnik prezentował labilne stanowisko, najwyraźniej związane z czynnościami podejmowanymi w sprawie I C 577/09 zmierzającymi do zaskarżenia zapadłego tam orzeczenia. Ostatecznie też uprawomocnienie się orzeczenia w sprawie I C 577/09 stało się przesądzające o wyniku sprawy niniejszej.

Sąd Rejonowy w tej sprawie badał i oceniał ważność umowy dzierżawy nieruchomości nabytej następnie przez powoda i przedstawił w tym zakresie rozbudowane wywody, które w przeważającej mierze zasługują na aprobatę Sądu Okręgowego. Sytuacja majątkowa i zadłużenie K. K. (1) i A. K. w dacie zawarcia umowy, wielość i waga prowadzonych przeciwko nim postępowań egzekucyjnych, a z drugiej strony elementy konstrukcyjne umowy (czas trwania, symboliczny czynsz z odroczonym terminem płatności) w pełni uzasadniały wniosek Sądu Rejonowego co do tego, iż umowa ta zawarta została wyłącznie w celu udaremnienia egzekucji prowadzonym przeciwko K. K. (1) i A. K.. Rzeczywiście też – co kilkakrotnie podkreślono w pisemnych motywach zaskarżonego wyroku – pozwana nie zaprzeczała twierdzeniu powoda, iż spółka (...), jako podmiot zależny od K. K. (1) i A. K., służyła tym osobom do udaremnienia prowadzonych przeciwko nim egzekucji. Pozwana nie zwalczała tego stwierdzenia również w apelacji. Szeroko uargumentowane stanowisko Sądu Rejonowego trafnie doprowadziło do uznania, iż przedmiotowa umowa dzierżawy została przedsięwzięta dla osiągnięcia skutku zakazanego przez prawo. Ponieważ umowa została zawarta wyłącznie w celu udaremnienia egzekucji i uniemożliwienia zaspokojenia wierzycieli K. K. (1) i A. K., to celem jej zawarcia miało być osiągnięcie skutku zabronionego przez ustawę – tych przepisów kodeksu postępowania cywilnego, z których wynika obowiązek dłużnika znoszenia postępowania egzekucyjnego i nieutrudniania jego przeprowadzenia w celu zaspokojenia wierzyciela.

Oczywistym jest również, iż takie postępowanie dłużników narusza prawo w tym znaczeniu, iż nie można tolerować nielejalnego postępowania zaciągania licznych i znacznych zobowiązań, a następnie podejmowania celowych działań zmierzających do pozbawienia wierzycieli zaspokojenia. O niezgodności takich czynności z zasadami współzycia społecznego można tylko powiedzieć, iż jest to więcej niż oczywiste. W tym kontekście brak było podstaw do polemizowania ze stanowiskiem Sądu Rejonowego co do istnienia podstaw do stwierdzenia nieważności przedmiotowej umowy dzierżawy zgodnie z art.58§1 kc.

Kwestia umowy dzierżawy miała jednak jeszcze inny aspekt, który wiązał się z postępowaniem

I C 577/09 o uzgodnienie treści księgi wieczystej nr (...) poprzez wykreślenie tej umowy z działu III księgi na tle przepisu art.3 ustawy z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn. Dz.U. z 2001r. Nr 124, poz.1361 z późn.zm.) statuującego zasadę domniemania wiarygodności ksiąg wieczystych. Prawomocnym wyrokiem z dnia 27 października 2010r. Sąd Rejonowy w Elblągu nakazał w celu uzgodnienia stanu prawnego ujawnionego w dziale III księgi wieczystej numer (...)z rzeczywistym stanem prawnym wykreślenie wpisu nr 1 z dnia 21 września 1998r. prawa dzierżawy z prawem pierwokupu dotyczącego prawa użytkowania wieczystego działki nr (...)zabudowanej budynkiem użytkowym stanowiącym odrębną nieruchomość na podstawie umowy dzierżawy zawartej na okres 30 lat do dnia 19 lipca 2028r. ustanowionego na rzecz (...) Ltd spółki z ograniczoną odpowiedzialnością E.wpisanego na podstawie wniosku z dnia 11 sierpnia 1998r. Z treści pozwu, przebiegu postępowania i pism stron w sprawie I C (...) wyłania się oczywistość tego, iż podstawę żądania wykreślenia umowy z księgi wieczystej stanowiła jej nieważność z tych samych przyczyn, co podnoszone, a następnie ustalone w sprawie niniejszej. Obalenie domniemania zgodności wpisu umowy dzierżawy w księdze wieczystej nr (...)z rzeczywistym stanem prawnym pozostaje spójne z ustaleniem nieważności tej umowy w sprawie niniejszej i na tym rozważania tej kwestii można zakończyć, zwłaszcza wobec braku w apelacji stosownej polemiki w tym zakresie.

Skarżąca zresztą wprost powołuje się również za nieważność umowy dzierżawy, konstruując tezę, iż ta jej cecha nie pozwala na przypisanie pozwanej statusu posiadacza nieruchomości i możliwości dalszego przeniesienia posiadania w określonym zakresie (posiadania „podzależnego”) na dzierżawców w osobach Z. S. (2) i M. K.. Stanowisko takie nie mogło zostać zaakceptowane.

Dla istnienia stanu posiadania nieruchomości przez pozwaną nie miało znaczenia to, czy legitymowała się ona tytułem prawnym co do wykonywania tego posiadania, ale to, czy w istocie posiadanie takie było wykonywane. Posiadanie jest stanem faktycznym równoważnym z władztwem nad rzeczą, nie musi być ono korelatem określonego prawa podmiotowego. Posiadanie wywołuje szereg określonych ustawą doniosłych skutków prawnych, niezależnie od występujących stosunków prawnych. Posiadanie zachodzi przy równoczesnym spełnieniu dwóch przesłanek – fizycznego elementu władania rzeczą (corpus) i psychicznego elementu zamiaru władania rzeczą dla siebie (animus). Z tego punktu widzenia prawidłowa jest konstatacja, iż pozwana była posiadaczem przedmiotowej nieruchomości, a wykonywanie zawartej przez nią zakwestionowanej umowy dzierżawy nie miało wpływu na ten stan rzeczy. Pozwana wydierżawiając określone lokale w nieruchomości nie wyzbyła się jej posiadania jako całości, co wynika zarówno z faktu pobierania czynszu od poddzierżawców, jak i decydowania o pracach remontowych i ich przeprowadzania. Utrzymanie się przez pozwaną w charakterze posiadacza wynika z wykładni doktrynalnej przepisu art.337 kc stanowiącego, iż posiadacz samoistny nie traci posiadania przez to, że oddaje drugiemu rzecz w posiadanie zależne. Wskazuje się, że bez uszczerbku dla posiadania władztwo rzeczy może być przypisane równocześnie posiadaczowi samoistnemu i posiadaczowi zależnemu i dla bytu posiadania samoistnego nie jest konieczny bezpośredni, fizyczny związek z rzeczą, a nadto, iż równoczesne posiadanie samoistne i zależne tej samej rzeczy przez różne osoby nie oznacza współposiadania rzeczy. Przy tym dopuszczalne jest – w granicach określonych prawem i umową – oddanie rzeczy przez posiadacza zależnego w dalsze posiadanie (również zależne, zwane „podzależnym”). Chodzi tu o przypadki np. oddania przez użytkownika posiadanej rzeczy w dzierżawę, najem lub użyczenie albo sytuacje związane z zawarciem umowy podnajmu lub poddzierżawy. Przez analogię uznaje się, że obowiązuje w takich wypadkach zasada, zgodnie z którą posiadacz zależny nie traci swego posiadania przez to, że oddaje rzecz w dalsze posiadanie zależne, tym bardziej, że również w przypadku posiadania zależnego nie jest konieczne bezpośrednie, osobiste korzystanie z rzeczy (por. E.Gniewek Komentarz do art.337 kc, J.Ignatowicz , Komentarz do art.337 kc, A.Kunicki, System prawa cywilnego).

Mając powyższe na uwadze stwierdzić należało, iż w ustalonym stanie faktycznym sprawa pozwana (...) nie utraciła posiadania nieruchomości i nie utraciła legitymacji z art.225 kc, co przesądzało o zasadności zgłoszonego wobec niej żądania pozwu.

Co do wysokości zasądzzonego odszkodowania stwierdzić należy, iż nie była ona kwestionowana przez pozwaną, a jednocześnie znajdowała uzasadnienie w ustalonych wartościach czynszu, jakie można było uzyskać z tytułu umów z podnajemcami, co nie wywoływało sporu. Wskazać jedynie można na bezzasadność argumentacji skarżącej w przedmiocie nienależnego świadczenia obejmującego wpłacany przez podnajemców czynsz na rzecz pozwanej z uwagi na nieważność umowy dzierżawy zawartej przez pozwaną z małżonkami K. i legitymacji powoda do domagania się takich świadczeń , gdyż przedmiotem procesu nie było zasądzenie takich świadczeń, a odszkodowanie , które jedynie obliczone zostało przez odniesienie się do wysokości możliwego do uzyskiwania czynszu. Takiego sposobu obliczenia odszkodowania pozwana w toku procesu nie negowała.

Z tych wszystkich przyczyn apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu na podstawie art.385 kpc.

O kosztach procesu za postępowanie odwoławcze orzeczono zgodnie z jego wynikiem na podstawie art.98§1 kpc w zw. z art.108§1 kpc w zw. z art.391§1 kpc.