

UZASADNIENIE

W dniu 23 stycznia 2014 roku (data prezentaty) Powód (...) FINANSE S.A., wniósł pozew o zapłatę przez H. J. oraz I. J. domagając się: orzeczenia nakazem zapłaty w sposób solidarny kwoty 23.254,85 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty oraz orzeczenia kosztów zastępstwa procesowego w kwocie 2.400,00 zł. W przypadku wniesienia sprzeciwu Powód domagał się: zasądzenia od pozwanych na rzecz powódki kwoty opisanej jak wyżej, obciążenia całością kosztów postępowania pozwanych oraz przeprowadzenia dowodu z zeznań Świadka.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Piasecznie z dnia 24 maja 2012 roku sygn. akt. I Co 179/10, Sąd przysądził Powodowi własność samodzielnego lokalu mieszkalnego położonego w P. przy ul. (...). Powód podniósł, że nigdy nie objął w posiadanie lokalu, ponieważ w tym lokalu bez tytułu prawnego przebywają Pozwani jako posiadacze samoistni w złej wierze. Powód wskazał, że proponował zawarcie umowy najmu do której pomimo prowadzonych negocjacji nie doszło a także, że prowadzone jest postępowanie o eksmisję z lokalu Pozwanych. Dalej Powód przywołał również fakt zawarcia umowy darowizny na podstawie której wpisane zostało prawo służebności dożywotniego i bezpłatnego korzystania przez Pozwanych z całego lokalu. Czynność ta, została uznana za bezskuteczną na mocy orzeczenia Sądu Rejonowego w Rykach. W ocenie Powoda nie jest on związany treścią służebności ujawnionej w księdze wieczystej. Powód wniósł również o rozpoznanie sprawy przez Sąd w Bytomiu jako Sąd właściwy miejscowo.

Pozwani w dniu 25 marca 2014 roku wnieśli sprzeciw od wydanego przez Sąd Rejonowy w Bytomiu w dniu 31 stycznia 2014 roku nakazu zapłaty.

W sprzeciwie Pozwani wnosili o oddalenie powództwa w całości oraz przeprowadzenie dowodu z dokumentów w tym z akt Sądu Rejonowego w Piasecznie na okoliczność ustalenia wyceny lokalu. Pozwani podnieśli zarzut niewłaściwości Sądu, wnosząc o rozpoznanie sprawy przez Sąd Rejonowy w Piasecznie. Odnosząc się do wyroku Sądu Rejonowego w Rykach podnieśli, że Sąd nie orzekł wygaśnięcia służebności osobistej mieszkania, wskazując ponadto, że umowa darowizny jest czynnością oddzielną od ustanowionej służebności. Służebności pozostają w mocy również po przysądzeniu własności oraz przepisy Kodeksu Cywilnego chronią dożywotników – Pozwanych. Pozwani również wskazali, że czynności komornika celem przeprowadzenia eksmisji z lokalu zostały wstrzymane.

Na mocy postanowienia Sądu Rejonowego w Bytomiu z dnia 6 maja 2014 roku, sprawa została przekazana do rozpoznania przez Sąd Rejonowy w P..

Powód odnosząc się do twierdzeń Pozwanych podtrzymał dotychczasowe stanowisko dodatkowo wskazując, że zarówno umowa darowizny jak i służebność stanowią jedną umowę a więc Sąd Rejonowy w Rykach orzekł o bezskuteczności całej czynności prawnej w związku z tym służebność została uznana za bezskuteczną. Powód wniósł również o zawieszenie postępowania, z uwagi na toczące się postępowanie kasacyjne, dotyczące służebności pozwanej w postępowaniu wieczysto księgowym. Służebność ta nie została wykreślona z księgi wieczystej na mocy postanowienia Sądu Okręgowego w W. z dnia 25 czerwca 2014 roku.

Zagadnienie było również przedmiotem rozważań Sądu Najwyższego, który oddalił wspomnianą powyżej kasację Powoda.

Pozwani wnosili o oddalenie powództwa.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powód jest właścicielem lokalu mieszkalnego znajdującego się P. przy ul. (...) (bezsporne, wydruk z podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych dot. KW nr. (...) k. 37-45).

W dniu 19 kwietnia 2007 roku została zawarta Umowa Darowizny w formie aktu notarialnego (bezsporne, kopia aktu normalnego k. 60).

W dniu 27 sierpnia 2008 roku Sąd Rejonowy w Rykach I Wydział Cywilny wydał wyrok w którym orzekł o bezskuteczności umowy darowizny w stosunku do (...) FINANSE sp. z o.o. (bezsporne, kopia wyroku k. 16).

W dniu 15 stycznia 2016 roku Sąd Najwyższy oddalił kasację Powoda o wykreślenie służebności wobec S. J. i H. J. (bezsporne, odpis wyroku wraz z uzasadnieniem k.139).

Powyższy stan faktyczny został ustalony na podstawie okoliczności bezspornych oraz następujących dowodów: dowodów przyznanych przez Strony w pismach procesowych, kopii i odpisów załączonych dokumentów oraz wydruków z Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych.

Za wiarygodne Sąd uznał dowody z dokumentów zgromadzone w niniejszej sprawie.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Powód (...) FINANSE S.A. z siedzibą w B. dochodził w niniejszym postępowaniu od pozwanych zapłaty kwoty 23.254,85 zł tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego położonego w P. przy ul. (...).

Pozwani H. i I. J. wnosili o oddalenie powództwa.

Nie było sporne, że przedmiotowe mieszkanie w P. stanowi własność powoda. Spornym natomiast było to czy pozwany przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania przedmiotowym lokalem w postaci służebności mieszkania.

Podstawy do zasądzenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu należy upatrywać w treści art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. Zgodnie z ich treścią posiadacz w złej wierze lub posiadacz w dobrej wierze, który dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, zobowiązany jest do zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy.

Trzeba też podkreślić, że dochodzone w niniejszym postępowaniu roszczenie należy do tzw. roszczeń uzupełniających roszczenie właściciela o wydanie rzeczy, czyli, innymi słowy, do roszczeń uzupełniających roszczenie windykacyjne. Jako roszczenie uzupełniające roszczenie windykacyjne pozostaje ono z nim w ścisłym związku. Związek ten wyraża się tym, że jest ono uwarunkowane ziszczeniem się przesłanek uzasadniających roszczenie windykacyjne.

Innymi słowy roszczenie to jest zasadne, jeżeli posiadaczowi nie przysługuje wspomniane uprawnienie do władania lokalem.

W ocenie Sądu w niniejszym postępowaniu wykazano, że pozwany przysługuje takie uprawnienie w postaci służebności mieszkania.

Sąd Najwyższy przesądził bowiem, że wskutek wyroku Sądu Rejonowego w R. dotyczącego ustalenia bezskuteczności umowy darowizny z dnia 19 kwietnia 2007 r. – kiedy to też ustanowiono przedmiotową służebność – doszło wyłącznie do uznania bezskuteczności umowy darowizny, a nie ustanowienia służebności osobistej mieszkania.

W rezultacie pozwanym przysługuje uprawnienie do korzystania z przedmiotowego lokalu, a co za tym idzie nie ma podstaw do zasądzenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu. Roszczenie to jako roszczenie uzupełniające roszczenie windykacyjne wymaga spełnienia przesłanek roszczenia windykacyjnego. Skoro przesłanki te nie zostały spełnione powództwo należało oddalić.

Sąd zasądził koszty zastępstwa procesowego w wysokości stawki minimalnej, nie znajdując podstaw do zasądzenia podwójnej stawki. To, że zagadnienie istnienia służebności osobistej rozpatrywał Sąd Najwyższy nie czyni od razu sprawy niniejszej na tyle trudną, aby uzasadniało to podwyższenie stawki minimalnej. Wręcz przeciwnie, sprawa sprowadzała się wyłącznie do rozstrzygnięcia jednego zagadnienia prawnego. Jeżeli zaś chodzi o koszty postępowania zażaleniowego to Sąd Okręgowy nie pozostawił Sądowi Rejonowemu rozstrzygnięcia w przedmiocie tych kosztów.

Wobec powyższego, orzeczono jak w sentencji wyroku.