

Sygn. akt I Ca 410/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 grudnia 2014 r.

Sąd Okręgowy w Tarnowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Wiesław Zachara
Sędziowie:	SSO Andrzej Bosak SSR (del.) Piotr Wicherek (spr.)
Protokolant:	st. sekretarz sądowy Paweł Chrabąszcz

po rozpoznaniu w dniu 11 grudnia 2014 r. w Tarnowie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółki jawnej w T.

przeciwko S. S., K. M., K. S., M. S. i E. S.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanych S. S., M. S. i E. S.

od wyroku Sądu Rejonowego w Tarnowie

z dnia 11 czerwca 2014 r., sygn. akt I C 384/14

1. oddala wszystkie apelacje;

2. zasądza solidarnie od pozwanych E. S., S. S. i M. S. na rzecz strony powodowej kwotę 1.200 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

sygn. akt I Ca 410/14

UZASADNIENIE

wyroku Sądu Okręgowego w Tarnowie z dnia 11 grudnia 2014 r.,

Strona powodowa (...)Spółka jawna w T. w ostatecznie sprecyzowanym pozwie skierowanym przeciwko S. S., K. M., K. S., M. S., E. S. domagała się zasądzenia solidarnie od pozwanych kwoty 15.600 zł z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym składającej się z działek nr (...) położonej w P., objętej KW numer (...) za okres od 15 grudnia 2012 r. do 15 stycznia 2014 r. oraz zasądzenia solidarnie od pozwanych na rzecz powoda kosztów procesu wg norm przepisanych.

Na uzasadnienie pozwu wskazano, iż nieruchomość ta jest zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny (pod nr (...)) i stanowi własność strony powodowej nabytą w postępowaniu egzekucyjnym. Nieruchomość tą zajmują pozwani. Wyrokiem Sądu Rejonowego w Tarnowie z dnia 14.12.2012 r. sygn. akt I C 591/12 orzeczono eksmisję pozwanej E. S. z w/w nieruchomości, zaś w uzasadnieniu wyroku wskazano na brak podstawy prawnej do zamieszkiwania w tym budynku przez pozwanych. Wyrokiem tym zasądzono od pozwanej E. S. na rzecz powoda tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego w tym budynku kwotę po 800 zł miesięcznie za okres do dnia wyrokowania tj. do 14 grudnia 2012 r. Pozwani nie uregulowali żadnej kwoty z tego tytułu. Strona powodowa domaga się od pozwanych wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z lokalu za okres od 15 grudnia 2012 r. do dnia 15 stycznia 2014 r. tj. za okres 13 miesięcy licząc po 1200 zł za 1 miesiąc tj. łącznie kwotę 15.600 zł. Uzasadnieniem wysokości odszkodowania z tego tytułu pozostaje zamieszkiwanie w tej nieruchomości przez 5 -osobową rodzinę składającą się z dorosłych osób, dogodne położenie komunikacyjne nieruchomości, stosunkowo duża powierzchnia działek gruntu, wielkość budynku i jego wyposażenie oraz okoliczność, iż ceny podobnych nieruchomości na wolnym rynku kształtują się na poziomie od około 1200 zł do ponad 1500 zł miesięcznie.

W praktycznie jednobrzmiących odpowiedziach na pozew pozwani wnieśli o oddalenie powództwa jako bezzasadnego. Na uzasadnienie podnieśli, iż bezspornym pozostaje okoliczność, iż wyrokiem z dnia 14 grudnia 2012 r. Sąd Rejonowy w Tarnowie w sprawie sygn. akt I C 591/1 nakazał pozwanej E. S. opuszczenie spornej nieruchomości, lecz w ocenie pozwanych zwrócić należy uwagę na fakt, iż wyrok ten dotyczył jedynie E. S., natomiast w stosunku do pozostałych pozwanych nie zostało wydane w tym zakresie żadne orzeczenie, nadto w dniu 8 lutego 2005 r. E. S. oddała w dzierżawę nieruchomość położoną w P. nr(...) składającą się z działki nr (...) zabudowanej budynkiem mieszkalnym oraz niezabudowanej działki nr (...) M. K. na okres dwudziestu pięciu lat, a zatem do dnia 8 lutego 2030 r. Tą umową M. K. oświadczył, że na czas wyjazdu i pobytu w USA zgadza się, aby E. S. opiekowała się przedmiotową nieruchomością. M. K. w dalszym ciągu dzierżawi przedmiotową nieruchomość i wyraził on zgodę na to, by pozwana E. S. w dalszym ciągu korzystała ze spornej nieruchomości. Pozwani podnieśli dalej, iż pomimo tego, że w uzasadnieniu do wyroku z dnia 14 grudnia 2012 r. w sprawie sygn. akt I C 591/12, co prawda Sąd podniósł, iż zawarta przez E. S. z M. K. umowa dzierżawy jest umową zawartą dla pozorów, nie mniej jednak umowa ta w dalszym ciągu figuruje w księdze wieczystej prowadzonej dla spornej nieruchomości. Podnieśli, iż zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece domniemywa się, że prawo ujawnione w księdze wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym. Podnieśli, iż swoje uprawnienie do zajmowania spornej nieruchomości wywodzą z umowy zawartej z M. K. w przedmiocie wyrażenia przez niego zgody na zamieszkiwanie w tej nieruchomości. Zgodnie zaś z art. 244 § 1 kc samoistny posiadacz w dobrej wierze nie jest obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i nie jest odpowiedzialny ani za jej zużycie, ani za pogorszenie lub utratę.

Sąd Rejonowy w Tarnowie po przeprowadzeniu w tej sprawie postępowania dowodowego wyrokiem z dnia 11 czerwca 2014 roku, sygn. akt I C 384/14 powództwo częściowo uwzględnił zasądzając solidarnie od pozwanych S. S., M. S. i E. S. na rzecz strony powodowej (...) spółka jawna z siedzibą w T. kwotę 15.600,00 złotych. Jednocześnie Sąd oddalił powództwo względem K. M. i K. S.. Rozstrzygając natomiast o kosztach postępowania Sąd zasądził solidarnie od S. S., M. S. i E. S. na rzecz strony powodowej kwotę 1.918,20 złotych, natomiast od strony powodowej na rzecz pozwanych K. M. i K. S. kwotę 966,80 złotych.

Jako podstawę faktyczną rozstrzygnięcia Sąd Rejonowy ustalił następujący stan rzeczy:

Nieruchomość składająca się z działek ewidencyjnych nr (...) o łącznej powierzchni 0,36 ha objęta jest księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Tarnowie. W dziale II księgi wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Tarnowie na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Tarnowie z dnia 24.01.2011 r. sygn. akt I Co 2669/09 o przysądzeniu własności nieruchomości jako właściciel przedmiotowej nieruchomości ujawniona jest (...) spółka jawna w T.. W dniu 16.09.2009 r. Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Tarnowie w sprawie sygn. akt KM 1910/09 wydał zawiadomienie o wszczęciu egzekucji z nieruchomości i wezwał dłużników do zapłaty długu. Kolejne zawiadomienie o wszczęciu egzekucji z tej nieruchomości i o przyłączeniu się kolejnego wierzyciela do niej wraz z wezwaniem dłużników do zapłaty długu Komornik wydał w sprawie sygn. akt KM 4599/10 w dniu

14.12.2010 r. W dniu 6.10.2010 r. do Sądu Rejonowego w Tarnowie wpłynął wniosek o ujawnienie w księdze wieczystej prawa osobistego przysługującego M. K. w postaci prawa dzierżawy tejże nieruchomości od dnia 8.02.2005 r. do dnia 8.02.2030 r., jak też zastrzeżenia na wypadek wypowiedzenia umowy dzierżawy kary umownej, którą wydzierżawiająca E. S. będzie zobowiązana płacić na rzecz dzierżawcy w wysokości 120 000 USD, zwiększonej o zwrot kosztów dzierżawcy poniesionych przez niego na wyjazd do USA w wysokości 10 000 USD.

Zgodnie z treścią umowy dzierżawy datowanej na dzień 8.02.2005 r. umowa ta zawarta została pomiędzy pozwaną E. S. jako wydzierżawiającą – właścicielką nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym o nr (...) oraz M. K. jako dzierżawcą na okres 25 lat liczony od dnia 8.02.2005 r. do 8.02.2030 r. Wydzierżawiająca oświadczyła, że nieruchomość została dzierżawcy wydana, zobowiązując dzierżawcę do wyremontowania użytkowanych przez niego pomieszczeń co dwa lata, a co pięć lat do przeprowadzenia ich gruntownego remontu na koszt dzierżawcy. Czynsz dzierżawny określono na kwotę 9600 zł rocznie, płatną z góry za cały rok, nie później niż do 1 stycznia każdego roku kalendarzowego, z zastrzeżeniem prawa dzierżawcy do odliczenia od kwoty czynszu poniesionych nakładów na trwałe związanych z dzierżawioną nieruchomością. Wszelkie daniny i podatki dotyczące nieruchomości opłacać miała wydzierżawiająca. Strony umowy zastrzegły karę umowną w wysokości 120 000 USD, zwiększoną o koszty poniesione przez dzierżawcę w związku z wyjazdem do USA w wysokości 10 000 USD na wypadek wypowiedzenia umowy. Karę ta wydzierżawiający zapłacić miał dzierżawcy w dniu, w którym wręczy wypowiedzenie bezpośrednio do rąk dzierżawcy. W umowie zawarto oświadczenie dzierżawcy M. K., że na czas wyjazdu i pobytu w USA wyraża zgodę na to, by E. S. opiekowała się dzierżawioną nieruchomością, w zamian za co dzierżawca zobowiązał się do zorganizowania wyjazdu do USA w celu podjęcia studiów i w dalszej kolejności pracy w tym kraju dla jej dzieci M. S. i K. S.. Dodatkowo w zamian za zorganizowanie tego wyjazdu, dzierżawca miał być zwolniony od czynszu dzierżawnego do momentu zakończenia edukacji dzieci pozwanej lub własnego powrotu do Polski. Na czas swej nieobecności dzierżawca miał także wyznaczyć swego pełnomocnika – z prawem użytkowania przedmiotu dzierżawy. W punkcie 15 umowy zawarto zastrzeżenie, że wszelkie jej zmiany wymagają osobistego spotkania wydzierżawiającego z dzierżawcą na dzierżawionej nieruchomości oraz sporządzenia aneksu do umowy w formie pisemnej.

Umowa dzierżawy spisana została po pierwszej licytacji wyznaczonej w toczącym się postępowaniu egzekucyjnym, podczas której nie doszło do sprzedaży nieruchomości. W dniu 6.10.2010 r. notariusz J. Ż. poświadczyla, że E. S. i M. K. podpisali pod powyższą umową dzierżawy, zawartą w dniu 08.02.2005 r. w P. uznali za swoje. M. K. nigdy nie zajmował nieruchomości objętej umową, od kilku lat przebywa w USA.

Zgodnie z treścią dokumentu zatytułowanego Oświadczenie, datowanego na dzień 6 grudnia 2013 r. i podpisanego imieniem i nazwiskiem M. K. osoba ta jako dzierżawca nieruchomości gruntowej położonej w gminie S. w miejscowości P. zabudowanej budynkiem mieszkalnym o numerze (...) usytuowanym na działce nr (...) objętej KW Nr (...) wyraził zgodę na to by z nieruchomości tej na czas trwania umowy dzierżawy zawartej w dniu 8.02.2005 r. korzystać mogli S. S., K. M., K. S., M. S., E. S..

K. M. i K. S. dzieci E. i S. przez okres wskazany w pozwie nie korzystali z nieruchomości składającej się z działek nr o numerach (...) i (...). Obydwoje opuścili dom rodzinny po zawarciu związków małżeńskich (K. w 2010 r., a K. w sierpniu 2012 r). Nieruchomość zajmują natomiast E. S., S. S. oraz ich córka M. S., zajmowali ją również w okresie dochodzonym pozwem.

Przed Sądem Rejonowym w Tarnowie w sprawie sygn. akt I C 591/12 toczyła się sprawa z powództwa (...) Sp. jawna w T. przeciwko E. S. o wydanie nieruchomości. Wyrokiem z dnia 14 grudnia 2012 r. Sąd nakazał pozwanej E. S., aby opuściła wraz z rzeczami jej prawa reprezentującymi i wydała stronie powodowej (...) Sp. j. Jawna w T. nieruchomość położoną w P., obejmująca działki ewidencyjne o numerach (...), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Tarnowie Wydział VI Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) i oddalił powództwo w pozostałym zakresie. W uzasadnieniu tego orzeczenia Sąd wskazał, iż umowa dzierżawy zawarta w dniu 8 lutego 2005 r. przez E. S. jako wydzierżawiającą oraz M. K. jako dzierżawcą na okres 25 lat jest nieważna. Sąd uznał, iż była to czynność pozorna, nie było zamiarem stron, by M. K. używał nieruchomości stanowiącej przedmiot umowy, lecz stworzenie zewnętrznego pozoru zawarcia takiej umowy najwyraźniej jedynie w zamiarze wywołania u potencjalnego nabywcy licytowanej w toku postępowania

egzekucyjnego nieruchomości z uwagi na fakt ujawnienia w jej księdze wieczystej tuż przed licytacją obciążenia jej dzierżawą. W konsekwencji umowa ta nie mogła stanowić jakiegokolwiek tytułu prawnego do władania sporną nieruchomością, którym pozwana E. S. mogłaby się skutecznie bronić przed żądaniem pozwu w zakresie opuszczenia przez nią tej nieruchomości. Sąd wskazał nadto, iż nie mogło zostać uwzględnione żądanie nakazania pozwanej opuszczenia nieruchomości wraz z mężem S. S. oraz innymi osobami, skoro osoby te nie zostały wymienione z imion i nazwisk, ani też pozew nie został skierowany przeciwko mężowi E. S. lub przeciwko owym innym osobom.

Pisemnymi wezwaniami datowanymi na dzień 24.01.2014 r. strona powodowa wobec uprawomocnienia się wyroku stwierdzającego brak podstaw do zamieszkiwania pod adresem P. (...) przez E. S. wezwała pozwanych S. S., M. S., K. S. oraz K. M. do opróżnienia budynku i wydania go właścicielom w terminie siedmiu dni od daty otrzymania pisma. Pozwani nie płacą czynszu obecnym właścicielom, pozwana E. S. nie zapłaciła również kwoty zasądzonej wyrokiem Sądu Rejonowego w Tarnowie z dnia 14.12.2012 r. Pozwani nie płacą czynszu, ponieważ nie posiadają na to środków finansowych. Pozwany S. S. raz w roku przedkłada stronie powodowej faktury za koszenie trawy, zakupiony węgiel lub poniesione przez pozwanych nakłady na nieruchomość w postaci remontów lub utrzymania domu, wszystkie wystawione na M. K.. Wskazuje przy tym, iż rozliczenia tego dokonuje w imieniu dzierżawcy, który ponosi koszt wszystkich tych prac i nakładów. Pozwany dokonuje zakupu węgla i sam za to płaci. Nieruchomość objęta pozwem ma łącznie 36 arów, jest częściowo zalesiona, a na pozostałym obszarze w większości porośnięta jest trawą łąkową. Strona powodowa próbowała ustalić w firmie widniejącej na fakturze, czy usługa koszenia trawy jest faktycznie wykonywana, lecz właściciel firmy nie chciał na ten temat rozmawiać. Pozwany dwa razy przedłożył stronie powodowej faktury za remont na kwoty powyżej 1000 zł, a wystawcą tej faktury była firma (...) ze S.. W fakturze nie było wyszczególnienia, jakie prace remontowe obejmuje. M. K. nigdy nie kontaktował się ze stroną powodową, również S. S. nie podał stronie powodowej adresu tej osoby. Gdy S. S. przynosił do strony powodowej faktury potwierdzające poniesienie nakładów wskazywał, że wszystko co nie jest zabronione, jest dozwolone. K. M. nie wymeldowała się spod adresu P. (...), gdzie znajduje się budynek objęty przedmiotem postępowania. Od 24.07.2010 r. mieszka razem z mężem w P. (...). Jej rodzice składając deklaracje śmieciową, zadeklarowali, iż śmieci z budynku w P. (...) dotyczą również K. M., wobec faktu jej zameldowania w tym budynku. Ponadto ujeli jej córkę A.. Teść K. M. nie ujął jej w swojej deklaracji śmieciowej. K. S. został zgłoszony przez swojego teścia w zakresie wywozu śmieci pod adresem P.(...).

Powyższy stan faktyczny Sąd I instancji ustalił na podstawie dowodów z dokumentów o charakterze prywatnym i urzędowym oraz zeznań stron postępowania. Dowody z dokumentów urzędowych i prywatnych nie zostały przez żadną ze stron zakwestionowane, zatem Sąd oparł na nich ustalenia faktyczne. Sąd w całości dał wiarę zeznaniom słuchanego w charakterze strony powodowej R. B. oceniając je jako logiczne, konsekwentne i pokrywające się z pozostałym materiałem dowodowym. Jako niewiarygodne w części Sąd natomiast ocenił zeznania pozwanych K. M., M. S., E. S., S. S., słuchanych w charakterze stron. Sąd dał wiarę zeznaniom tych osób co do tego, iż w domu posadowionym na nieruchomości nie zamieszkują i nie zamieszkiwali w okresie dochodzonym pozwem K. M. i K. S., jako że osoby te po zawarciu związku małżeńskiego przeprowadziły się do domów swoich małżonków. Jako wiarygodne ocenił również należało potwierdzoną w szczególności przez E. i S. S. okoliczność, iż M. K. nie płacił nigdy na rzecz pozwanej E. S. czynszu dzierżawnego, a także, że pozwani nie uiścili na rzecz strony powodowej żadnej kwoty tytułem czynszu, a jedynie S. S. mieniąc się w tym zakresie pełnomocnikiem M. K. przedkładał stronie powodowej raz do roku faktury z tytułu poniesionych przez ta osobę nakładów na nieruchomość. Jednocześnie Sąd dał wiarę zeznaniom E. S. w zakresie, w jakim potwierdziła ona, iż jej mąż rozlicza się z obecnymi właścicielami nieruchomości w związku z nakładami, jakie ponieśli na remont i utrzymanie domu sami pozwani. Za zasługującą na wiarę Sąd ocenił również okoliczność podawaną przez S. S., iż umowa dzierżawy, na którą pozwani się powołują, spisana została po pierwszej licytacji, bowiem mimo, iż datowana jest ona na dzień 8.02.2005 r. to fakt ten znajduje potwierdzenie poprzez przedłożone przez pozwanych notarialne potwierdzenie oświadczeń stron umowy co do autentyczności podpisów na niej widniejącej dokonane właśnie w 2010 r. Potwierdzają to również zeznania R. B. uznane w całości za wiarygodne.

Sąd zakwestionował jednakże zeznania tych osób w zakresie w jakim twierdzą one, iż: umowa dzierżawy zawarta została w celu wydzierżawienia nieruchomości M. K., nakłady na nieruchomość finansowane są i zlecane przez M. K. i to on faktycznie dokonuje rozliczeń ze stroną powodową z tego tytułu, przy czym na jego prośbę w jego imieniu

dokonuje tego S. S.; pozwani nie wiedzą jakiego rodzaju są to nakłady; nakłady te wykonuje wykonawca zatrudniony przez M. K., przy czym każdy remont poprzedzony jest telefonicznym oświadczeniem tej osoby o planowanym kolejnym remoncie, a następnie przychodzą wykonawcy zamówieni przez M. K. i on tym wykonawcom płaci; za 9 lat umowy M. K. wyremontował inne rzeczy, ale S. S. nie pamięta jakie, z uwagi na to, że te remonty odbywają się ciągle; nie pamiętają treści umowy; pozwana E. S. nie posiada wiedzy na temat tego, kto tworzył umowę dzierżawy, kiedy została zawarta, jaka jest jej treść, że w ogóle nic w sprawie nie wie. Zeznania tych osób w powyższym zakwestionowanym zakresie są sprzeczne wewnątrz, jak i między sobą, nielogiczne i niezgodne z zasadami doświadczenia życiowego. Zaznaczenia wymaga, iż pozwani, a w szczególności E. i S. S. zamieszkują wraz z dziećmi również pozwanymi w niniejszej sprawie na nieruchomości objętej pozwem od kilkunastu lat, trudno zatem dać wiarę, że nie wiedzą jakiej treści umowę dzierżawy zawarła E. S., jakiego rodzaju remonty wykonywane były w domu, czy jakie nakłady czynione na nieruchomość i kto je wykonuje i finansuje. Z drugiej strony jako zupełnie niewiarygodne i nielogiczne ocenić należy twierdzenia, iż nakładów tych dokonuje i finansuje ich wykonanie niezmiennie od 9 lat M. K., osoba od kilku lat przebywająca w USA, nigdy w domu zamieszkiwanym przez pozwanych nie przebywająca i nie będąca jej właścicielem. Charakterystyczne są tutaj zeznania E. S., która początkowo zasłaniając się brakiem jakiegokolwiek wiedzy ostatecznie stwierdza jednak, iż mąż rozlicza się z obecnymi właścicielami w związku z nakładami, jakie małżonkowie ponieśli na remont i utrzymanie domu. Również przeciwko tym twierdzeniom przemawia fakt, iż firma wystawiająca fakturę za remont, w której nie wyszczególniono żadnych konkretnych prac sygnowana była nazwiskiem identycznym jak pozwanych S., a właściciel firmy, która rzekomo wykonywała prace koszenia trawy na kwotę 6000 zł nie chce w ogóle na ten temat rozmawiać. Charakterystyczna jest również postawa S. S., jaką prezentuje on przynosząc do strony powodowej fakturę z tytułu nakładów, którą odczytać można jako kpiącą wobec teoretycznie zgodnych z prawem działań pozwanych wobec strony powodowej. Z uwagi na powyższe Sąd w wyżej wymienionym zakresie nie dał wiary zeznaniom pozwanych i powziął w jego ocenie uzasadnione wątpliwości co do okoliczności, że umowa dzierżawy nie została zawarta w celu wydzierżawienia nieruchomości M. K. nie dając pozwanym wiary również i co do tej okoliczności. Sąd analizując treść zeznań pozwanych nie znalazł ani jednej przesłanki pozytywnej, która wskazywałaby na zasadność zawierania takiej umowy przez E. S., przeciwnie cały materiał dowodowy zgromadzony w sprawie świadczy o tym, iż umowa ta w żaden sposób nie została przez M. K. zrealizowana, a twierdzenia pozwanych o czynionych przez niego nakładach są w świetle zasad doświadczenia życiowego i zasad ekonomii po prostu niedorzeczne. Materiał ten daje raczej podstawy do stwierdzenia, iż umowa ta została sporządzona przez pozwanych małżonków tylko i wyłącznie w ich interesie, nie mającym jednak nic wspólnego z M. K., lecz z toczącym się przeciwko nim postępowaniem egzekucyjnym i zagrożeniu utraty własności nieruchomości przez pozwaną, a w następnej kolejności utraty jej posiadania. Dobitnie świadczą o tym zeznania S. S. wskazującego, iż umowa została wpisana do księgi wieczystej, ponieważ małżonkowie powzięli wiedzę, iż umowa taka nie wygaśnie po sprzedaży licytacyjnej nieruchomości, nadto zwraca również uwagę fakt, iż sama umowa- co jednoznacznie potwierdza wypis z poświadczenia notarialnego oraz zeznania pozwanego S. S.- sporządzona została dopiero w 2010 r. tuż po pierwszej licytacji wyznaczonej w postępowaniu egzekucyjnym prowadzonym przeciwko małżonkom. Również dogłębna analiza możliwości wypowiedzenia tejże umowy prowadzi do wniosku, iż jedynie jedna strona to jest E. S. poniesie surowe konsekwencje finansowe na wypadek wypowiedzenia umowy, przy czym wypowiedzenie to jest w zasadzie niemożliwe, gdyż wymaga obecności na gruncie w momencie wręczania wypowiedzenia. Jest to kolejna okoliczność świadcząca za pozornością umowy.

W tym stanie rzeczy Sąd Rejonowy rozważył, co następuje:

Roszczenie strony powodowej jest uzasadnione w części. Strona powodowa jako podstawę roszczenia o zapłatę wskazała bezprawne korzystanie z nieruchomości stanowiącej jej własność przez pozwanego od 15 grudnia 2012 roku do 15 stycznia 2014 roku. Z takiego stanu rzeczy wywodzi swoje roszczenia o zapłatę kwoty 15.600 zł jako wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości określając wysokość miesięcznego czynszu na kwotę 1200 zł. Konieczne jest w tej sytuacji ustalenie normy prawnej dającej podstawę do domagania się przez stronę powodową zapłaty określonej kwoty przez pozwanych. Wskazana bowiem przez nią podstawa faktyczna żądania determinuje ocenę roszczenia i zastosowanie odpowiednich przepisów prawa materialnego. Zdaniem Sądu dochodzone przez stronę powodową w tym sporze roszczenie należy zakwalifikować do tzw. roszczeń uzupełniających właściciela,

mających swoją podstawę prawną w przepisach art. 230 k.c. w zw. z art. 225 kc. Strona powodowa nie powoływała się bowiem na to, by ich roszczenie wynikało z innych źródeł niż bezumowne korzystanie z nieruchomości (np. z umowy), wskazując na nabyte przez nią drodze licytacji egzekucyjnej prawo własności. Uznać trzeba, że choć właśnie powołane przepisy stanowią podstawę prawną roszczenia powodów, to jednak mogą one mieć zastosowanie tylko do trzech z pięciu pozwanych mianowicie E. S., S. S. i M. S.. Z ustaleń faktycznych poczynionych w sprawie wynika bowiem, że w okresie objętym powództwem nieruchomości objętą KW Nr (...) zajmowały jedynie te trzy osoby, pozostali zaś pozwani K. M. i K. S. wyprowadzili się z domu przed 15 grudnia 2012 r. i do chwili obecnej tam nie zamieszkują. Wobec powyższego Sąd oddalił powództwo wobec K. M. i K. S..

Odnosząc się zaś do pozostałych pozwanych, którzy do chwili obecnej nieprzerwanie zajmują nieruchomości wskazać należy, iż art. 230 kc reguluje stosunki między właścicielem a bezumownym (bezprawnym) posiadaczem zależnym, który bez żadnego tytułu włada rzeczą, jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą. Norma art. 230 k.c. dotyczy więc posiadania od początku bezprawnego, jak też posiadania trwającego po wygaśnięciu uprawnienia do władania rzeczą. Zarazem przepis ten zawiera odesłanie do przepisów art. 224-226 k.c., regulujących rozliczenia pomiędzy właścicielem i posiadaczem rzeczy, odmiennie kształtujących roszczenia uzupełniające właściciela w zależności od tego, czy generalnie mamy do czynienia z posiadaniem w dobrej wierze, czy też z posiadaniem w złej wierze.

Z poczynionych ustaleń wynika, że pozwani E., S. i M. S. samodzielnie władali nieruchomością własności strony powodowej już od kilku lat, w tym w okresie od momentu przejścia prawa własności na stronę powodową i w okresie objętym powództwem. Oceny wymaga w tej sytuacji, czy pozwani mieli tytuł prawny do władania tą nieruchomością, czy też władali nią bezprawnie. W ocenie Sądu korzystanie przez pozwanych z nieruchomości w okresie od 15 grudnia 2012 r. do 15 stycznia 2014 r. pozostawało jak najbardziej bezprawnym.

Strony były zgodne co do tego, że pozwani zajmując nieruchomości, w tym budynek na niej posadowiony powołując się na brak podstaw prawnych, na podstawie których byliby do tego zobowiązani nie uiszczali wobec strony powodowej żadnych opłat. Powoływali się przy tym na okoliczność trwania umowy dzierżawy nieruchomości, na mocy której dzierżawcą nieruchomości pozostaje M. K., z którego upoważnienia pozwani nieruchomością tą zajmują. Odnosząc się do tego zarzutu zgodzić należy się z tezą, iż powodowa spółka wstępując w prawa dotychczasowego właściciela nieruchomości E. S. wstąpiła w jego prawa i obowiązki związane z nieruchomością, w tym teoretycznie zachowała swoją wiążącą moc umowa dzierżawy. Teoretycznie ponieważ w ocenie Sądu umowa ta pozostaje nieważna od chwili jej zawarcia, co w konsekwencji powoduje, iż uprawniona jest teza, że pozwani od momentu przejścia prawa własności nieruchomości na powodową spółkę nie mają podstaw prawnych do jej zajmowania. W przypadku pozwanej E. S. okoliczność ta potwierdzona została już prawomocnym wyrokiem sądowym z dnia 14.12.2012 r. nakazującym jej opuszczenie wraz z rzeczami jej prawa reprezentującymi i wydanie stronie powodowej nieruchomości składającej się z działki nr (...).

W ocenie Sądu wydanej na podstawie materiału dowodowego zgromadzonego w niniejszej sprawie umowę dzierżawy, na którą powołują się pozwani ocenić należy jako nieważną od chwili jej zawarcia z uwagi na okoliczności w jakich została zawarta, data jej spisania, faktyczny cel jaki przyświecał stronom, o którym pośrednio świadczy sama treść tej umowy jak i sposób korzystania lub też nie korzystania przez M. K. z tej nieruchomości, mimo przysługujących mu uprawnień dzierżawcy. W pierwszej kolejności podnieść należy fakt, który pozwani specjalnie nie kryli, iż umowa mimo, że datowana na rok 2005, spisana została dopiero w 2010 r. po pierwszej licytacji nieruchomości ogłoszonej w ramach prowadzonego przeciwko małżonkom S. postępowania egzekucyjnego, nadto, że spisana została po powzięciu przez nich wiadomości, iż umowa taka po przejściu prawa własności nie wygasa. Budzi również wątpliwości okoliczność, iż ujawnienie umowy w księdze wieczystej nastąpiło dopiero w toku postępowania egzekucyjnego. W świetle tego, że dzierżawcą nieruchomości pozostaje wg tej umowy M. K. wątpliwości budzi również treść zawartej umowy dzierżawy oraz sposób jej wykonywania i rozliczania czynszu dzierżawnego, który w jednoznaczny sposób daje korzyści tylko i wyłącznie E. S. i pozwanym. Klauzule zawarte w umowie, które praktycznie uniemożliwiają jej wypowiedzenie, fakt, iż M. K. nie ma żadnej korzyści z zawartej umowy dzierżawy, a na dodatek zamieszkuje od kilkunastu lat w USA i nigdy z tej nieruchomości nie korzystał przy jednoczesnej wiedzy o prowadzonym

przeciwko małżonkom S. postępowaniu egzekucyjnym i ewidentnie niespójnych zeznaniach pozwanych złożonych w niniejszej sprawie powoduje, iż umowę tą należy zinterpretować jako zawartą dla pozorów. Zwraca również uwagę okoliczność, o której mówił w swoich zeznaniach słuchany w charakterze strony R. B., że pozwany S. S. przynosząc do strony powodowej rozliczenia remontów i nakładów poczynionych rzekomo przez M. K. specjalnie nie kryje się z tym, że zawarcie umowy dzierżawy umożliwi pozwany zniwelowanie wobec nich skutków sprzedaży licytacyjnej nieruchomości, wprost stwierdzając, że co nie jest zabronione to jest dozwolone. W ocenie Sądu dokonanej na podstawie materiału zgromadzonego w niniejszej sprawie uprawnienie pozwanych na które się powołuje nie zasługuje na ochronę prawną i umowę dzierżawy jako zawartą dla pozorów i w celu obejścia przepisów prawa uznać należy za nieważną. Zgodnie bowiem z treścią art. 83 § 1 kc nieważne jest oświadczenie woli złożone drugiej stronie za jej zgodą dla pozorów.

Uznanie umowy dzierżawy z dnia 8.02.2005 r. za czynność prawną pozorną, powoduje, iż uprawnionym jest twierdzenie, że nie wywołała ona żadnych skutków prawnych, tym samym nie może ona stanowić dla pozwanych tytułu prawnego do władania sporną nieruchomością i żądanie zapłaty za bezumowne korzystanie za okres wskazany w pozwie pozostaje uprawniony co do zasady.

Okoliczności sprawy nakazują zatem traktowanie pozwanych od chwili przejścia prawa własności na stronę powodową jako posiadaczy zależnych w złej wierze. Zgodnie z utrwalonym w judykaturze poglądem posiadaczem zależnym, o jakim mowa w art. 230 k.c., jest tylko taki posiadacz, który władając rzeczą w określonym zakresie nie ma do tego prawa skutecznego względem właściciela (nie miał go nigdy lub wprawdzie miał, ale utracił) [por. wyr. SN z 11.06.1974 r. II CR 246/74, OSP 1976, nr 2, poz. 29, a także pierwsza teza wyroku SN z dnia 30.06.1972 r. III CRN 91/72, OSNCP 1972, z. 12, poz. 229]. Natomiast o złej wierze takiego posiadacza można mówić wtedy, gdy wie on lub przy dołożeniu należytej staranności powinien wiedzieć, że nie przysługuje mu prawo podmiotowe do posiadania rzeczy. W ocenie Sądu na gruncie niniejszej sprawy uprawnionym jest twierdzenie, iż pozwani świadomość taką o braku podstaw do zajmowania nieruchomości ja najbardziej posiadali, zatem ich posiadanie nie sposób ocenić inaczej jak tylko posiadaniem w złej wierze.

Roszczenia właściciela względem posiadacza zależnego w razie bezumownego posiadania cudzej rzeczy ustawodawca reguluje – poprzez odesłania zawarte w art. 230 k.c. – we wspomnianych już przepisach art. 224 – 226 k.c. Ponieważ pozwani są posiadaczami zależnymi w złej wierze odpowiednie zastosowanie w niniejszej sprawie znajduje art. 225 k.c. Przepis ten, poprzez stosowne odesłanie do treści art. 224 § 2 k.c., przyznaje właścicielowi względem posiadacza w złej wierze, który bezumownie posiada jego rzecz, prawo do domagania się od tegoż w ramach tzw. roszczeń uzupełniających m. in. wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy. Roszczenie strony powodowej w odniesieniu do okresu 15 grudnia 2012 r. do 15 stycznia 2014 r. jest zatem uzasadnione. Przyznać trzeba, że zasadniczo wynagrodzenie przysługuje nie tylko w przypadku faktycznego korzystania z rzeczy, lecz również wówczas, gdy posiadacz ma taką możliwość. W niniejszej sprawie pozwani w pełni korzystali i korzystają z nieruchomości będącej przedmiotem postępowania i w tej sytuacji uznać należy, że wynagrodzenie w kwocie dochodzonej pozwem stronie powodowej przysługuje. Zachodzą również w ocenie Sądu podstawy do przyznania wynagrodzenia w kwocie wskazanej w pozwie.

Sąd uznał, że kwota wskazana przez powodów jest wynagrodzeniem odpowiednim. Choć ustawa nie podaje kryteriów wpływających na określenie wysokości wynagrodzenia za korzystanie z cudzej rzeczy, to kryteria takie ukształtowane zostały w dotychczasowym orzecznictwie Sądu Najwyższego i spotkały się z aprobatą doktryny prawa cywilnego. Mianowicie dominuje pogląd, że właściwą jest kwota, „jaką posiadacz musiałby zapłacić wierzycielowi, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie” (por. wyr. SN z 23.05.1975 r. II CR 208/75), a więc wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy obejmuje wszystko to, co właściciel by uzyskał, gdyby ją wynajął, wydzierżawił lub oddał do odpłatnego korzystania na podstawie innego stosunku prawnego. Należy przy tym, przy ustalaniu wysokości tegoż wynagrodzenia, uwzględnić „stawki rynkowe za korzystanie z danego rodzaju rzeczy w określonych warunkach i czas posiadania rzeczy przez adresata roszczenia” (por. wyr. SN z 07.04.2000 r. IV CKN 5/00). Wysokość wynagrodzenia zależna jest więc od ustalenia, jakiego rodzaju czynsz i w jakiej wysokości miałyby prawo uzyskiwać właściciel lokalu, gdyby nie był on bezprawnie zajmowany przez inną osobę, przy jednoczesnym uwzględnieniu tego, że wysokość owego czynszu brana pod uwagę przy ustalaniu wysokości wynagrodzenia za korzystanie z cudzej rzeczy nie może prowadzić do

najmniejszego nawet zbliżenia stosunku bezumownego korzystania z cudzej rzeczy, który przecież nie istnieje, do stosunku najmu.

Strona powodowa określając wartość wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy wskazała, iż wyrokiem o którym była mowa powyżej Sąd orzekając o eksmisji zasądził od samej tylko E. S. tytułem bezumownego korzystania z nieruchomości kwotę po 800 zł miesięcznie. Żądanie zatem odszkodowania za korzystanie z nieruchomości przez całą rodzinę składającą się z dorosłych osób, a przy tym korzystających z nieruchomości o dogodnym położeniu komunikacyjnym, stosunkowo dużej powierzchni w wysokości 1200 zł za 1 miesiąc jest zasadne. Strona powodowa powołała się przy tym na kształtujące się na wolnym rynku przy podobnych nieruchomościach czynsze w wysokości ok. 1200-1500 zł, przedstawiając przykładowy wydruk internetowy, które w ocenie Sądu są jak najbardziej realne. Wskazać przy tym należy, iż pozwani kwestionując powództwo co do zasady nie wnosili jednocześnie zastrzeżeń do wysokości zgłaszanych roszczeń, wobec czego Sąd orzekł zgodnie z żądaniem, oddalając jak już wyżej wskazano powództwo wobec pozwanych K. M. i K. S. wobec faktu, iż pozwani ci nie korzystali z nieruchomości objętej pozwem w okresie dochodzonym pozwem.

O kosztach postępowania orzekł Sąd po myśli art. 98 kpc i art. 100 kpc zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Uwzględniając fakt, iż strona powodowa przegrała proces co do dwóch z pięciu pozwanych winna być proporcjonalnie zobowiązana do zwrotu kosztów. Dlatego Sąd zasądził solidarnie od pozwanych S. S., M. S. i E. S. na rzecz strony powodowej kwotę 1918,20 zł, jako 3/5 z kwoty 3197 zł, na którą składają się opłata od pozwu 780 zł, taryfowe koszty zastępstwa procesowego 2400 zł oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa 17 zł. Z kolei od strony powodowej solidarnie na rzecz pozwanych K. M. i K. S. kwotę 966,80 zł na którą składają się 1/5 części kosztów zastępstwa procesowego każdego z pozwanych 2417 zł tj. 483,40 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Trzy apelacje od powyższego wyroku zostały wywiezione przez pozwanych S. S., M. S. i E. S.. Apelacje te są w zasadzie jednobrzmiące, zatem Sąd omówi ich brzmienie łącznie wskazując od razu w tym miejscu, że omówienie dotyczy każdej z trzech wniesionych apelacji. Apelujący w każdym wypadku zaskarżali wyrok co do punktów 1. i 3., to jest w zakresie w jakim zasądzał on solidarnie od skarżących pozwanych kwotę 15.600,00 złotych, oraz w zakresie rozstrzygnięcia o kosztach postępowania co do tych pozwanych. Wnosili oni wszyscy o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości, oraz zasądzenie od powoda na rzecz każdego apelującego pozwanego kosztów postępowania przed Sądem I instancji, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu z pozostawieniem mu rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego.

Zaskarżonemu wyrokowi każde z apelujących zarzuciło naruszenie prawa materialnego to jest art. 336 kc, art. 366 kc, art. 353⁽¹⁾ kc, oraz art. 3 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, które to naruszenia miały w sprawie przybrać postać tego, że Sąd Rejonowy błędnie przyjął iż apelujący pozwani nie legitymują się tytułem prawnym do władania sporną nieruchomością, podczas gdy pozwani uprawnienie to wyprowadzają z oświadczenia M. K.z dnia 6 grudnia 2013 roku w przedmiocie wyrażenia przez niego zgody na zamieszkiwanie pozwanym w tejże nieruchomości. Nadto Sąd Rejonowy zdaniem skarżących bezzasadnie pominął, że o zależnym charakterze posiadania decyduje rzeczywiste władanie nieruchomością, w zakresie prawa innego niż własność, a takie władanie zdaniem skarżących wynikało właśnie z oświadczenia M. K.. Sąd I instancji ich zdaniem pominął także fakt, że E. S. i M. K.mieli prawo dowolnie ułożyć swój stosunek prawny byleby to nie sprzeciwiało się naturze tego stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego, jak też i fakt, że zgodnie z art. 3 ukwh istnieje domniemanie, że prawo wpisane w księdze wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym.

Zaskarżonemu wyrokowi każde z apelujących zarzuciło naruszenie prawa procesowego, a to art. 227 kpc i 232 kpc, poprzez nie dokonanie analizy całokształtu materiału dowodowego i dowolną ocenę dowodów, przejawiającą się w pominięciu twierdzeń pozwanych co do ich praw do władania nieruchomością. Pochodną tego była też zarzucona w apelacji błędna ocena materiału dowodowego i sprzeczność ustaleń faktycznych Sądu z tymże materiałem poprzez przyjęcie, że apelujący pozwani nie dysponowali tytułem prawnym do władania sporną nieruchomością, nadto, że umowa dzierżawy E. S. z M. K.została zawarta w roku 2010, zamiast w 2005, wreszcie, że M. K.nie dokonywał nakładów

finansowych na nieruchomości w sytuacji gdy w istocie dokonywał on bieżących remontów pomieszczeń wchodzących w skład tej nieruchomości.

Uzasadnienie tej apelacji stanowiło właściwie resume szeroko podniesionych w jej petitum zarzutów, z finalnym podkreśleniem, że apelujący pozwani w istocie dysponują, wbrew temu co przyjął Sąd Rejonowy tytułem prawnym do korzystania ze spornej nieruchomości, a tym samym jako samoistni posiadacze w dobrej wierze nie są zobowiązani do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy, i nie są odpowiedzialni za jej zużycie, ani pogorszenie lub utratę.

Sąd Okręgowy rozważył co następuje:

W pierwszej kolejności wskazać należy, że Sąd Okręgowy aprobuje w całości ustalenia faktyczne Sądu I instancji i uznaje je za własne. Choć w apelacji zarzucono naruszenie przepisów postępowania i sprzeczność ustaleń z zebrany materiał dowodowy, to jednak apelacje nie wskazują na żadne konkretne okoliczności faktyczne, które w ocenie pozwanych zostały ustalone błędnie, a zarzuty w istocie kwestionują skutki prawne zdarzeń ustalonych przez Sąd Rejonowy.

Punktem wyjścia do dalszych rozważań musi być stwierdzenie, że w istocie jedynym środkiem obrony pozwanych w toku niniejszego postępowania było powołanie się na umowę dzierżawy łączącą E. S. z M. K., oraz na wynikające z niej następczo oświadczenie M. K. z dnia 6 grudnia 2013 roku, z którego to zdaniem pozwanych wynika ich uprawnienie do zajmowania spornej nieruchomości.

Analiza ważności i skuteczności umowy dzierżawy, która determinuje automatycznie skuteczność późniejszego oświadczenia M. K. jest więc wystarczająca do rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Pozwani bowiem wyłącznie z tej umowy i oświadczenia wyprowadzają swoje uprawnienie do dalszego zajmowania nieruchomości i do uniknięcia konieczności uiszczania wynagrodzenia za korzystanie z niej.

Sąd Okręgowy pragnie w tym momencie zatem podkreślić, że analiza prawna ważności tej umowy dokonana przez Sąd I instancji jest prawidłowa, i instancja odwoławcza w całości ją podziela. Wniosek iż umowa dzierżawy datowana na dzień 08.02.2005 r. była czynnością prawną pozorną i że nie wywołała ona żadnych skutków prawnych, a tym samym nie może ona stanowić dla pozwanych tytułu prawnego do władania sporną nieruchomością, przez co żądanie zapłaty za bezumowne korzystanie za okres wskazany w pozwie pozostaje uprawnione wynika logicznie z akt sprawy.

Słusznie przyjmuje w szczególności Sąd pierwszej instancji, że umowa dzierżawy datowana na dzień 8 lutego 2005 roku nie była bynajmniej zawarta w tej dacie, ale spisana została dopiero w okresie między pierwszą a drugą licytacją nieruchomości. W tym zakresie zeznawał jasno i wyraźnie S. S., który bez żenady przyznawał, że umowę spisano już po pierwszej licytacji nieruchomości (karta 151 akt sprawy), zatem jej treść zawarta na piśmie jest fałszywa, bo wskazana tam data jest inna. Jedynym celem tej umowy w ocenie Sądu było utrudnienie postępowania egzekucyjnego, i jak to słusznie wskazał Sąd pierwszej instancji między stronami nigdy nie było woli zawarcia prawdziwej umowy dzierżawy. Jednym tylko z przejawów tego stanu rzeczy był brak jakiegokolwiek zainteresowania rzekomego dzierżawcy nieruchomością. Słusznie bowiem Sąd pierwszej instancji ustala, że nie czynił on na tę nieruchomość żadnych nakładów. Przeciwnie brzmiące zeznania S. S. są nieprawdą, albowiem o fakcie braku takich nakładów mówiła E. S.. Nie ma takiej możliwości i to wywodzi Sąd już nawet nie z zasad doświadczenia życiowego, ale ze zdrowego rozsądku, aby osoba mieszkająca w domu – zwłaszcza kobieta - nie wiedziała, że remontuje się jej kuchnię czy łazienkę, a S. S. wskazywał, że M. K. rzekomo takich nakładów dokonywał, czemu E. S. zaprzeczała.

Do argumentów Sądu Rejonowego należałoby może jedynie dodać, że zgodnie z orzecznictwem Sądu Najwyższego umowa dzierżawy nawet gdyby zawarta była nie w celu obejścia prawa, jak w tej sprawie, i nawet gdyby nie była jak w tej sprawie pozorna, to i tak byłaby nieważna. Jeśli bowiem przyjąć, jak to czyni niniejszym w ślad za pierwszą instancją Sąd Okręgowy w Tarnowie, że umowa ta w istocie została spisana między pierwszą a drugą licytacją, to jest znacznie później niż moment zajęcia nieruchomości przez komornika sądowego, to jest ona nieważna ze względu na brak spełnienia przesłanek określonych w art. 936 zd. 3 w zw. z art. 935§3 kpc (por. uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 16 września 2010 roku, sygn.. akt III CZP 50/10). W tej sprawie co oczywiste brak było zgodny

wierzycieli na zawarcie takiej umowy dzierżawy, a jak wskazuje SN, w razie braku takiej zgody i braku zezwolenia Sądu na zawarcie umowy jest ona nieważna i to bezwzględnie, bez możliwości późniejszej konwalidacji w jakikolwiek sposób.

Sam fakt wpisu do księgi wieczystej oczywiście również w żaden sposób oceny tej nie zmienia, albowiem z materiału sprawy wynika w wystarczający sposób obalenie domniemania o jakim mowa w art. 3 ust. 1 ukwł. Jak przesądził Sąd Najwyższy domniemania z art. 3 są domniemaniami iuris tantum i jako takie mogą być obalone przez przeciwstawienie im dowodu przeciwnego albo w procesie o uzgodnienie stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, albo w każdym innym postępowaniu, w którym ocena prawidłowości wpisu ma istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy. Przy obalaniu tego domniemania można korzystać z wszelkich środków dowodowych (por. wyrok SN z dnia 5 kwietnia 2006 r., IV CSK 177/05, LEX nr 301835).

W tej sytuacji oczywiście niezasadne pozostają zarzuty naruszenia art. 366 kc i art. 3531 kc, jak i art. 336 kc, albowiem w sytuacji gdy umowa dzierżawy zawarta między E. S. i M. K. była nieważna, to ani M. K. nie uzyskał żadnego prawa do rzeczy, ani nie stał się jej posiadaczem i to ani samoistnym ani zależnym, ani tym bardziej nie mógł tenże M. K. własnym działaniem stworzyć tytułu prawnego do zajmowania tejże nieruchomości dla pozwanych, który byłby skuteczny względem strony powodowej.

W efekcie apelacje są całkowicie chybione, a wyrok Sądu Rejonowego co do zasady jest słuszny. Godzi się tylko dodać że co do wysokości zasądzonego wyrokiem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy pozwani zarzutów nie podnosili, a zatem Sąd Okręgowy rozpoznający sprawę w granicach apelacji nie ma podstaw by w tym zakresie zaskarżony wyrok w ogóle badać.

W tej sytuacji wszystkie apelacje pozwanych jako niezasadne musiały podlegać oddaleniu, o czym orzeczono na podstawie art. 385 kpc.

Konsekwencją oddalenia przez Sąd Okręgowy wszystkich apelacji było obciążenie pozwanych solidarnie kosztami postępowania apelacyjnego i zasądzenie solidarnie od apelujących pozwanych kosztów postępowania odwoławczego na rzecz strony powodowej na rzecz powódki. Konkretnie chodzi o koszty zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym w wysokości 1200 zł, to jest taryfowej stawki zastępstwa procesowego radcy prawnego w postępowaniu apelacyjnym liczonej od wartości przedmiotu zaskarżenia. Podstawę procesową powyższego rozstrzygnięcia stanowił art. 98 kpc w zw. z § 12 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. Nr 163, poz. 1349 z późniejszymi zmianami).