

Sygn. akt: I C 128/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 czerwca 2016 roku

Sąd Rejonowy w Kępnie I Wydział Cywilny

w składzie następującym :

Przewodniczący : SSR Żaneta Cebula

Protokolant: starszy sekretarz sądowy Edyta Oświęcimska

po rozpoznaniu w dniu 9 czerwca 2016 roku w Kępnie, na rozprawie

sprawy z powództwa A. P. (1), A. P. (2)

przeciwko A. K. (1), D. K., W. K. i K. K.

o zapłatę

1. oddała powództwo;
2. zasądza od powódek A. P. (1) i A. P. (2) solidarnie na rzecz powodów A. K. (1), D. K., W. K. i K. K. solidarnie kwotę 2.417,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

SSR Żaneta Cebula

I C 128/15

UZASADNIENIE

Powódki A. P. (1) i A. P. (2) wniosły o zasądzenie od pozwanych A. K. (1), W. K., K. K. i D. K. kwoty 10.500,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości powódek. Wniosły ponadto o zasądzenie kosztów procesu. Na rozprawie w dniu 12 stycznia 2016 r. pełnomocnik powódek sprecyzował żądanie pozwu, w ten sposób, że wniósł o zasądzenie dochodzonej kwoty na zasadzie in solidum, i oświadczył, że roszczenie obejmuje 5 miesięcy tj. od 1 stycznia do 31 maja 2014 r.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, iż powódki są współwłaścicielkami nieruchomości położonej w B. przy ul. (...), udział każdej z nich wynosi 1/3 we współwłasności. Trzecim współwłaścicielem jest P. P. (1). Powódki nabyły wraz z P. P. (2) własność tej nieruchomości na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Zabrze w sprawie o stwierdzenie nabycia spadku po H. P. (1). Żądana kwota stanowi wynagrodzenie za bezumowne korzystanie przez pozwanych z nieruchomości za okres od stycznia do maja 2014 r. i została wyliczona w odniesieniu do potencjalnego czynszu, który właściciel nieruchomości mógłby pobierać od osób zamieszkujących nieruchomość. Pozwani wskazali, że pismem z dnia 10 lutego 2014 r. pełnomocnik powódek wezwał każdego z pozwanych do zapłaty należnego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, ponadto zostali oni wezwani do opuszczenia i wydania bezprawnie zajmowanej nieruchomości w nieprzekraczalnym terminie do 31 maja 2014 roku.

Pozwana K. K. w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów procesu. Podniosła, iż 4 maja 2006 r. zawarła z mężem powódki A. H. P. umowę pożyczki kwoty 60.000 zł, która została następnie opisana w akcie notarialnym Rep. A (...). W umowie tej pożyczkodawca w związku z udzielonym zabezpieczeniem pożyczki i przeniesieniem na jego osobę własności nieruchomości postanowił, iż na czas

zabezpieczenia ta pozostaje we władaniu K. K. bezpłatnie. Pozwana zatem włada przedmiotową nieruchomością na podstawie umowy zawartej z H. P. (1) i ponosi koszty jej utrzymania. Wniosła również o zawieszenie postępowania do czasu prawomocnego zakończenia sprawy toczącej się przed Sądem Okręgowym w Kaliszu w sprawie I C 1720/14 prowadzonej z powództwa K. K. przeciwko powódkom o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli przenoszącego na rzecz K. K. udział wynoszący po 1/3 w sprawie własności nieruchomości

Pozwany D. K. w odpowiedzi na pozew również wniósł o oddalenie powództwa, zasądzenie kosztów procesu oraz zawieszenie postępowania do czasu prawomocnego zakończenia sprawy I C 1720/14. Podniósł, iż nie zamieszkuje w domu położonym w B., nie korzysta również z nieruchomości w inny sposób, zamieszkuje wraz z rodzicami w R., gdzie skupia się centrum jego życia rodzinnego i społecznego.

Pozwani W. K. i A. K. (1) w odpowiedzi na pozew również wnieśli o oddalenie powództwa, zasądzenie kosztów procesu, zawieszenie postępowania do czasu prawomocnego zakończenia sprawy I C 1720/14. Podnieśli, iż nie zamieszkują w domu położonym w B., zamieszkują w R. wraz ze swoim synem D. K., tam też skupia się centrum ich życia rodzinnego i społecznego.

Wszyscy pozwani wnieśli ponadto o przekazanie sprawy do Sądu Rejonowego w Kępnie jako miejscowo właściwego ze względu na położenie nieruchomości, której dotyczy spór. Postanowieniem z dnia 24 marca 2015 r. Sąd Rejonowy w Zabrzu przekazał sprawę do rozpoznania tut. Sądowi.

Pismem procesowym z dnia 13 marca 2015 r. powódki podniosły, iż umowa z dnia 4 maja 2006 r. zawarta pomiędzy pozwaną K. K., a H. P. (1) jest nieważna, gdyż przeniesienie własności nieruchomości może nastąpić tylko w formie aktu notarialnego, a umowa ta została zawarta w zwykłej formie pisemnej. Natomiast zawarta w formie aktu notarialnego umowa pożyczki i przeniesienia własności z dnia 9 maja 2006 r. nie przewiduje postanowienia, że na czas zabezpieczenia nieruchomość ta pozostaje we władaniu K. K. bezpłatnie. Stąd też należy wnioskować, iż wolą stron nie było powierzenie pozwanej prawa bezpłatnego korzystania z nieruchomości. Nadto podniosły, iż gdyby nawet przyznać, iż umowa użyczenia zawarta z H. P. (1) była ważna to wygasła ona z chwilą jego śmierci, zaś spadkobiercy H. P. (1) nie zawierali z pozwaną K. K. żadnej umowy uprawniającej jej do korzystania z nieruchomości. Nadto powódki zaprzeczyły, aby pozwani A. i W. K. oraz D. K. zamieszkiwali w R..

Pozwani w odpowiedzi na pisma podtrzymali swoje stanowiska w sprawie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwani W. i A. K. (2) zakupili w latach 90 – tych nieruchomość położoną w B. przy ul. (...), zabudowaną wówczas budynkiem jednorodzinny w stanie surowym, a objętą księgą wieczystą Kw (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Kępnie. Zakupu domu dokonali z myślą, aby przekazać go później córce, jak również dlatego aby być bliżej rodziców mieszkających w P. gm. C.. Pozwani zamieszkiwali wówczas na stałe w R.. Początkowo w domu tym nikt nie mieszkał, dopiero po kilku latach wprowadziła się do niego pozwana K. K.. Pozwany D. K. zamieszkał w domu w B. przynajmniej od 2003 roku, kiedy to rozpoczął naukę w szkole średniej w K.. Szkołę tę ukończył w 2006 roku. Również W. i A. K. (2) zamieszkiwali w tym domu, choć nie przebywali tam na stałe. (bezsporne)

Umową darowizny z dnia 9 grudnia 2005 roku pozwani W. i A. K. (2) przenieśli własność tej nieruchomości na córkę K. K..

4 maja 2006 r. pozwana K. K. zawarła ze swoim wujem H. P. (1) umowę pożyczki wraz z zabezpieczeniem w postaci przewłaszczenia nieruchomości. Umową tą pożyczkodawca H. P. (1) udzielił powódce K. K. nieoprocentowanej pożyczki w kwocie 60.000 zł, która miała być zwrócona do 31 grudnia 2012 roku. § 4 umowy przewidywał, że dla zabezpieczenia tego długu K. K. przenosi na rzecz pożyczkodawcy własność nieruchomości położonej w B. przy ul (...), objętej księgą wieczystą Kw (...).

W § 6 umowy strony ustaliły, że nieruchomość będąca przedmiotem umowy pozostanie we władaniu dłużnika bezpłatnie do czasu zapłaty przez niego kwoty pożyczki, z prawem pobierania przez niego pożytków z tej nieruchomości i z obowiązkiem ponoszenia kosztów utrzymania oraz ciężarów przypadających na tę nieruchomość. Umowa została zawarta w formie pisemnej.

(dowód: umowa pożyczki wraz z zabezpieczeniem w postaci przewłaszczenia nieruchomości z dnia 4 maja 2006 r. k. 162-163)

W dniu 9 maja 2006 r. pozwana K. K. zawarła z H. P. (1) umowę pożyczki i przeniesienia własności w formie aktu notarialnego przed notariuszem J. K. w Kancelarii Notarialnej w W. (Rep. (...)). W umowie tej strony umowy potwierdziły udzielenie w dniu 4 maja 2006 r. przez H. P. (1) pozwanej K. K. pożyczki w kwocie 60.000 zł, jednocześnie pozwana K. K. przeniosła na rzecz H. P. (1) własność nieruchomości objętej księgą wieczystą (...). H. P. (1) zobowiązał się do powrotnego przeniesienia nieruchomości po dokonaniu przez dłużnika spłaty pożyczki w terminie 7 dni od uiszczenia przez dłużnika kwoty pożyczki.

(dowód: umowa pożyczki i przeniesienia własności k. 102-105)

W dniu 11 listopada 2006 r. H. P. (1) zmarł, na mocy postanowienia Sądu Rejonowego w Zabrzcu sygn. akt INs 142/07 spadek po nim nabyła żona A. P. (1) oraz dzieci A. P. (2) i P. P. (2) każde w 1/3 części. (bezsporne)

Konflikty pomiędzy powódkami a pozwanymi rozpoczęły się w 2013 roku, kiedy to pozwani zwrócili się do powódek o zwrot nieruchomości. Ponieważ powódki nie wyraziły zgody na powrotne przeniesienie własności pozwana K. K. wystąpiła do Sądu Okręgowego w Kaliszu z powództwem o zobowiązanie A. P. (1) i A. P. (2) do złożenia oświadczenia woli przenoszącego na jej rzecz udział wynoszący po 1/3 w sprawie własności nieruchomości. Sprawa toczyła się pod sygnaturą I C 1720/14 i zakończyła się oddaleniem powództwa.

(dowód: przesłuchanie pozwanej K. K. k. 198v w zw. z nagraniem rozprawy z dnia 9.06.2016 r. 01.27.19 – 01.37.48)

W przedmiotowym domu zarówno pozwani W. i A. K. (2) jak i D. K. mieli do dyspozycji swoje pokoje.

W okresie od stycznia do maja 2014 roku w nieruchomości będącej przedmiotem postępowania mieszkała na stałe pozwana K. K. wraz z synem J. R. urodzonym (...).

Pozwana W. K. w tym okresie przez kilka dni w tygodniu tj. od poniedziałku do piątku mieszkała w P. gm. C. u swojego ojca H. P. (2), który jest przewlekle chory od 2006 r. i wymaga stałej opieki. W opiece tej pomagał jej mąż, pozwany A. K. (1) oraz syn D. K.. W weekendy najczęściej przyjeżdżała do córki pomagać jej w opiece nad synem, bądź też udawała się do R., gdzie posiada swoje mieszkanie.

Pozwany A. K. (1) pracuje w K., w spornym okresie najczęściej nocował w przedmiotowym domu, czasami również w P. bądź na Śląsku.

Pozwany D. K. w spornym okresie pracował na stałe w K., w tym czasie często nocował u swojej narzeczonej P. R., czasem w P., gdzie pomagał matce w opiece nad dziadkiem, często też nocował w przedmiotowej nieruchomości u swojej siostry K. K..

(dowód: zeznania świadka Z. O. nagranie rozprawy z dnia 25 lutego 2016r. 00.08.13 – 00.21.22, zeznania świadka T. B. nagranie rozprawy z dnia 19.04.2016 r. 00.04.29 – 00.31.00, przesłuchanie pozwanej K. K. k. 198v w zw. z nagraniem rozprawy z dnia 9.06.2016 r. 01.27.19 – 01.37.48, przesłuchanie pozwanego D. K. k. 198 w zw. z nagraniem rozprawy z dnia 9.06.2016 r. 01.40.15 w zw. z 01.47.00, przesłuchanie powódki A. P. (1) nagranie rozprawy z dnia 9 czerwca 2016 r. 00. (...) – 01.09)

W dniu 10 lutego 2014 r. pełnomocnik powódek skierował do pozwanych na adres B. ul. (...) pismo, w którym wezwał pozwanych do zapłaty kwoty 102.000 zł z tytułu bezumownego korzystania za okres od 1 grudnia 2006 r. do 31

grudnia 2013 r. oraz wezwał do opłacania odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości w kwocie 1.400 zł miesięcznie od dnia 1 stycznia 2014 roku. Jednocześnie wezwał pozwanych do opuszczenia i wydania nieruchomości prawowitym właścicielom w nieprzekraczalnym terminie do 31 maja 2014 roku.

(dowód: wezwanie do zapłaty k. 23-24 wraz z dowodami doręczenia k. 45 – 32)

10 grudnia 2015 r. powódki A. P. (1) i A. P. (2) sprzedały swoje udziały w przedmiotowej nieruchomości w wysokości 2/3 T. N.. (bezsporne)

Ustalając stan faktyczny Sąd oparł się w głównej mierze na dowodach z dokumentów, ale również na zeznaniach świadków i przesłuchaniu stron. Sąd nie dał wiary zeznaniom powódki A. P. (1), iż D. K. stale zamieszkiwał w przedmiotowym domu, wskazała, iż wiedzę tę posiada od pana N., zaś ten przesłuchiwany w sprawie w charakterze świadka nie potrafił wskazać, kto w spornym okresie mieszkał w przedmiotowym domu, zaczął się interesować się tym dopiero krótko przed zakupem tj. w listopadzie 2015 r. Sąd nie dał również wiary jej słowom w zakresie w jakim twierdziła, iż umowa użyczenia została wypowiedziana przez jej pełnomocnika. Jej twierdzenie nie zostało poparte żadnymi dowodami, nie dołączono do akt sprawy wypowiedzenia umowy, w aktach znajduje się jedynie pismo wzywające do zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie i wezwanie do opuszczenia i wydania nieruchomości, co nie jest jednoznaczne z wypowiedzeniem umowy.

Sąd zważył, co następuje:

Powódki wystąpiły przeciwko pozwanym z roszczeniem o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

Roszczenie właściciela o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy przysługuje przeciwko posiadaczowi w dobrej wierze od chwili, w której dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy (art. 224 par. 2 kc) oraz przeciwko posiadaczowi w złej wierze (art. 225 kc) bez różnicowania sytuacji obu grup, gdy chodzi o przesłanki i zakres tego roszczenia.

Należy jednak podkreślić, że przepisy art. 224 k.c. i art. 225 k.c. mają zastosowanie tylko do stosunku bezumownego. W przypadku stosunku umownego mają zastosowanie przepisy umowy, a w ich braku – przepisy k.c. o zobowiązaniach. Przepisy art. 224 k.c. i art. 225 k.c. mają więc charakter dyspozycyjny. Strony mogą uregulować inaczej wzajemne rozliczenia.

Pozwana K. K. swoje prawo do zamieszkiwania w przedmiotowej nieruchomości wywodzi z umowy pożyczki wraz z zabezpieczeniem w postaci przewłaszczenia nieruchomości jaką zawarła w dniu 4 maja 2006 r. z poprzednikiem prawnym powódek – H. P. (1). W umowie tej przewidziano, że do czasu spłaty pożyczki i zarazem powrotnego przeniesienia własności nieruchomości, przedmiotowa nieruchomość pozostaje we władaniu pozwanej K. K. bezpłatnie, z prawem pobierania przez nią pożytków z tej nieruchomości i z obowiązkiem ponoszenia kosztów utrzymania oraz ciężarów przypadających na tę nieruchomość.

Wbrew twierdzeniom strony powodowej umowę tę w zakresie w jakim pozostawia władztwo nad nieruchomością pozwanej należy uznać za ważną, mimo, że nie została sporządzona w formie aktu notarialnego. Fakt, iż część czynności prawnej tj. przeniesienie własności nieruchomości jest nieważna z mocy prawa nie oznacza, iż wszystkie postanowienia umowy są nieważne.

Zdaniem Sądu wolą stron tej umowy było pozostawienie władztwa nad nieruchomością pozwanej, a świadczy o tym to, iż w akcie notarialnym umowy pożyczki i przeniesienia własności strony wyraźnie powołały się na tę umowę przedkładając ją do aktu notarialnego i w żadnym zakresie nie zmieniły tych postanowień umowy. H. P. (1) był wujkiem pozwanej K. K. tj. mężem siostry pozwanego A. K. (1), stosunki w rodzinie były wówczas jeszcze bardzo dobre i z pewnością wolą stron umowy nie było pozbawienie pozwanej władztwa nad przedmiotową nieruchomością.

Umowę łączącą pozwaną H. P. (1) należało zakwalifikować jak umowę nienazwaną, bowiem wykraczała poza ramy zwykłej umowy użyczenia. Strony umowy przewidziały, że pozwana może pobierać pożytki i jednocześnie będzie ponosić koszty utrzymania, czego nie przewiduje użyczenie. Jednakże element umowy, który dotyczy oddania pozwanej domu do używania najbliższy jest użyczeniu i przepisy normujące tę umowę należało w sprawie zastosować.

Zgodnie z art. 710 k.c. przez umowę użyczenia użyczający (w tym przypadku H. P. (1) poprzednik prawny powódek) zobowiązuje się zezwolić biorącemu (w tym przypadku pozwanej K. K.), przez czas oznaczony lub nieoznaczony, na bezpłatne używanie oddanej mu w tym celu rzeczy.

W okolicznościach sprawy niniejszej należało stwierdzić, że czas trwania użyczenia nieruchomości został w umowie oznaczony słowami: „do czasu zapłaty kwoty pożyczki”, przy czym nie określono żadnego konkretnego terminu. Nie powiązано tego terminu z dniem 31 grudnia 2012 r., tj. czasu do którego pożyczka miała zostać spłacona, co oznacza, że nawet powodując zwłokę w płatności pożyczki pozwana mogła nadal zajmować dom.

Nie mają racji również powódki w zakresie w jakim twierdzą, iż umowa użyczenia wygasła z chwilą śmierci H. P. (1). Śmierć użyczającego nie powoduje ustania stosunku użyczenia (por. Komentarz do Kodeksu cywilnego Księga trzecia tom 2 pod redakcją J. Gudowskiego str. 462)

W tej sytuacji należało uznać, iż pozwanej przysługuje skuteczne względem powódek prawo do zamieszkiwania w przedmiotowej nieruchomości.

Należy podnieść również, iż umowa użyczenia nie została pozwanym skutecznie wypowiedziana. Zaś gdyby nawet traktować pismo pełnomocnika powódek z dnia 10 lutego 2014 r. skierowane do pozwanych, a wzywające do wydania nieruchomości z dniem 31 maja 2014 r. jako wypowiedzenie tejże umowy użyczenia, to odniosłoby ono skutek właśnie dopiero na dzień 31 maja 2014 roku.

W braku bowiem konkretnego uregulowania co do terminu rozwiązania umowy użyczenia, na zasadzie analogii należy zastosować przepis art. 688 k.c., określający trzymiesięczny termin wypowiedzenia stosunku prawnego najmu lokalu zawartego na czas nieoznaczony. Treścią umowy użyczenia jest korzystanie z rzeczy cudzej. Użyczenie jest umową, na mocy której użyczający zobowiązuje się zezwolić biorącemu na bezpłatne używanie rzeczy użyczonej przez czas użyczenia. Jest ona podobna zwłaszcza do umowy najmu. Umowa ta pozostaje w podobnym stosunku do umowy najmu jak darowizna do sprzedaży. Różni je głównie od siebie element odpłatności i faktycznego spełnienia świadczenia. Jeśli zatem stosunek użyczenia został pozwanej przez powódki wypowiedziany w dniu 10 lutego 2014r., mógł on ustać najwcześniej z dniem 31 maja 2014r. A zatem za okres za jaki powódki dochodzą swoje roszczenia obejmujący miesiące od stycznia do maja 2014 r. wynagrodzenie za bezumowne korzystanie powódkom nie przysługuje.

Umowa wiążąca pozwaną K. K. z H. P. (1) obejmowała również możliwość pobierania pożytków z nieruchomości, a zatem również pożytków cywilnych tj. dochodów jakie rzecz przynosi na podstawie stosunku prawnego (art. 53 § 2 k.c.). Z tego też zapisu umowy należało wywnioskować, iż pozwana K. K. była uprawniona do tego, aby nieruchomość będącą przedmiotem sporu oddać w dalsze użyczenie, bądź nawet odpłatnie wynająć osobom trzecim. Nie obowiązywał jej w tym zakresie przepis art. 712 § 2 k.c. uzależniający od zgody użyczającego możliwość oddania rzeczy osobie trzeciej do używania. W realiach niniejszej sprawy należało uznać, iż pozostali pozwani korzystali z dalszego użyczenia im nieruchomości przez pozwaną K. K..

Biorąc powyższe pod uwagę należało uznać, iż w okresie objętym pozwem zarówno pozwanej K. K., jak i pozostałym pozwany przysługiwało skuteczne prawo do korzystania z przedmiotowej nieruchomości. Z tej przyczyny kierowane przeciwko nim z tytułu władania cudzą rzeczą bez tytułu prawnego roszczenia uznane być musiały za pozbawione podstaw, co skutkowało oddaleniem powództwa.

Z uwagi na to, iż powództwo podlegało oddaleniu Sąd oddalił wniosek powódek o powołanie dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego, z uwagi na to, iż fakty podlegające ustaleniu nie miały znaczenia dla sprawy.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c.

SSR Żaneta Cebula

ZARZĄDZENIE

Odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć: pełnomocnikowi powódek adw. D. T.

Za 14 dni lub z apelacją.

K. 11.07.2016 r.