

Sygn. akt IV Ca 168/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 maja 2017r.

Sąd Okręgowy wS. IV Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Mariusz Struski

Sędziowie: SO Elżbieta Jaroszewicz, SO Mariola Watemborska (spr.)

Protokolant: sekr. sąd. Kamila Wiśniewska

po rozpoznaniu w dniu 26 kwietnia 2017r. w S.

na rozprawie

sprawy z powództwa G. T. i P. T.

przeciwko T. S.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego w C. z dnia 6 grudnia 2016r., sygn. akt IC 501/16

1. oddała apelację;

2. zasądza od pozwanej T. S. na rzecz powodów G. T. i P. T. solidarnie kwotę 1800 zł (jeden tysiąc osiemset) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt IV Ca 168/17

UZASADNIENIE

Powodowie G. T. i P. T. wnieśli pozew przeciwko pozwanej T. S. o zapłatę na ich rzecz solidarnie kwoty 10.800 zł z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości powodów oraz zasądzenie kosztów procesu. W uzasadnieniu wskazali, że są właścicielami nieruchomości położonej w C. przy ul. (...) zabudowanej domem mieszkalno-usługowym, którego część mieszkalną zajmuje pozwana bez tytułu prawnego. Postanowieniem z dnia 15.04.2011r. Sąd Rejonowy w C., w sprawie o sygn. I Co 579/09, udzielił przybicia, a postanowieniem z dnia 7.11.2011r. przysądził prawo własności opisanej nieruchomości na rzecz powodów. Powodowie wielokrotnie podejmowali próbę zawarcia z pozwaną umowy najmu, a także zwracali się do niej z żądaniem zapłaty należności z tytułu bezumownego korzystania z lokalu mieszkalnego. Na wystąpienia powodów pozwana nie reagowała, względnie odmawiała zapłaty. Wysokość miesięcznej stawki czynszu, tj. 300 zł, mając na uwadze walory zajmowanego lokalu mieszkalnego, odpowiada najniższym stawkom obowiązującym na lokalnym rynku. Wartość dochodzonego roszczenia obejmuje okres 36 m-cy liczonych za okres od 1.06.2013r. do 31.05.2016r.

Pozwana T. S. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powodów solidarnie na jej rzecz kosztów procesu, nie kwestionując tego, że zajmuje nieruchomość, ale zaprzeczając, aby odbywało się to bez tytułu prawnego. Pozwana wskazała, że postanowieniem z dnia 17.08.2012r. (I Co 579/09) Sąd Rejonowy w C. stwierdził, że umowa leasingu

przedmiotowej nieruchomości nie wygasła i wiąże ona T. S. oraz P. T. i G. T., mimo prawomocnego przysądzenia własności nieruchomości na rzecz powodów. Umowa ta do chwili obecnej nie została rozwiązana, zatem pozwana czerpie z niej prawo do korzystania z nieruchomości, ponieważ nie doszło do chwili obecnej do zwrotu rzeczy (części nieruchomości), ewentualne roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z niej nie jest jeszcze wymagalne. Nie może być wobec tego skutecznie dochodzone na drodze sądowej.

Wyrokiem z dnia 6 grudnia 2016r. Sąd Rejonowy w C. zasądził od pozwanej T. S. na rzecz powodów solidarnie P. T. i G. T. kwotę 10.800 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1.06.2016r. do dnia zapłaty, jak i zasądził od pozwanej na rzecz powodów solidarnie kwotę 5.357 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Powyższe orzeczenie zapadło na podstawie następującego stanu faktycznego:

W dniu 17 listopada 2003r. M. Ł. jako finansujący i T. S. jako zbywca zawarli umowę leasingu nieruchomości położonej w C. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy w C. Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr (...). Umowa została zawarta na okres od dnia 17 listopada 2003r. do dnia 16 listopada 2012r.

Nadto Sąd Rejonowy ustalił, że powodowie nabyli prawo własności ww. nieruchomości na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w C. z dnia 7 listopada 2011 roku, sygn. akt I Co 579/09, o przysądzeniu prawa własności nieruchomości. Postanowieniem z dnia 22 grudnia 2011r. Sąd Okręgowy oddalił zażalenie T. S. na powyższe orzeczenie. W tej dacie, w dziale III Kw (...) ujawnione było prawo leasingu na rzecz T. i D. S., prowadzących działalność gospodarczą w postaci Przedsiębiorstwa (...) z siedzibą w C.. Podstawą tego wpisu była umowa leasingu zawarta w dniu 17 listopada 2003 roku.

Postanowieniem z dnia 17 sierpnia 2012r. Sąd Rejonowy w C. uzupełnił plan podziału sporządzony przez Komornika Sądowego w C. w ten sposób, że stwierdził, iż ujawniona w dziale III księgi wieczystej umowa leasingu nie wygasła i wiąże uczestniczkę postępowania T. S. i powodów.

Pełnomocnik powodów pismem z dnia 8.10.2012r. wezwał pozwaną do natychmiastowego opuszczenia wszystkich zajmowanych pomieszczeń w budynku przy ul. (...), powołując się na prawomocne postanowienie Sądu Okręgowego w S. z dnia 26.09.2012r. (sygn. akt IV Cz 555/12) w przedmiocie nadania klauzuli wykonalności pkt. 1 postanowienia Sądu Rejonowego w C. z 7.11.2011 r. w sprawie I Co 579/09 w przedmiocie przysądzenia własności nieruchomości.

Jak ustalił Sąd Rejonowy pozwana T. S. w okresie od 1.06.2013r. do 31.05.2016r. korzystała i dalej korzysta z lokalu mieszkalnego położonego w budynku ulicy (...) w C. stanowiącego obecnie własność powodów.

Oceniając tak ustalony stan faktyczny, Sąd Rejonowy, bacząc na treść przepisów art. 999 kpc, art. 224 § 1 i § 2 kc, art. 225 kc, art. 229 kc, art. 222 § 1 i § 2 kc, art. 6 kc, art. 7 kc, art. 1002 kpc i art. 1000 kpc, uznał, że powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Zdaniem Sądu Rejonowego skoro powodowie na mocy prawomocnego postanowienia o przysądzeniu własności nieruchomości stali się jej właścicielami, to wobec faktu, że pozwana nie opuściła zajmowanego lokalu mieszkalnego należącego do powodów, mogą oni samodzielnie dochodzić roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie przez pozwaną z ich nieruchomości. W niniejszej sprawie pozwana była posiadaczką zależną nieruchomości powodów w złej wierze, bowiem została wezwana do jej wydania pismem z dnia 8.10.2012r.

Zdaniem Sądu I instancji umowa leasingu wygasła z momentem uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności na rzecz powodów. Nastąpiło to w dniu 22.12.2011r., czyli w chwili wydania przez Sąd Okręgowy w S., w sprawie IV Cz 734/11, postanowienia o oddaleniu zażalenia na postanowienie SR w C. z dnia 7.11.2011r. (sygn. akt I Co 579/09). Z dyspozycji obowiązującego wówczas art. 1002 kpc wynikało, że z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności nabywca wstępuje w prawa i obowiązki dłużnika wynikające ze stosunku najmu i dzierżawy, stosownie do przepisów prawa normujących te stosunki w wypadku zbycia rzeczy wynajętej lub wdzierżawionej. Zatem wszelkie inne stosunki obligacyjne ciężące na nieruchomości wygasły, w tym umowa leasingu.

Dalej Sąd Rejonowy zważył, że nie jest związany postanowieniem z dnia 17.08.2012r. wydanym przez Sąd Rejonowy w C. w toku postępowania w sprawie egzekucji z nieruchomości sygn. akt I Co 579/09, bowiem ma ono jedynie charakter deklaratoryjny a wygaśnięcie umowy leasingu następuje z mocy samego prawa (ipso iure) tj. przepisu art. 1000 kpc. Również odnosząc się do wpisania umowy leasingu do księgi wieczystej stwierdził, że wpis ten ma charakter jedynie deklaracyjny, bowiem nie tworzy, nie zmienia i nie powoduje wygaśnięcia umowy leasingu. Umowa leasingu wygasła z mocy przepisu art. 1000 kpc w dniu 22.12.2011r.

Z rozstrzygnięciem powyższym nie zgodziła się pozwana, która w wywiedzionej apelacji zaskarżyła wydany wyrok w całości, podnosząc zarzuty:

- niezasadnego uznania, że pozwana jest posiadaczem części nieruchomości przy ul. (...) w C. w złej wierze, co skutkuje jej obowiązkiem płacenia wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy, mimo istnienia orzeczeń Sądu Rejonowego w C. oraz wpisu w dziale III KW nr (...) uzasadniających przekonanie pozwanej o posiadaniu zgodnym z prawem, w konsekwencji o jej dobrej wierze,

- naruszenia art. 365 § 1 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc poprzez uznanie, że powodów nie wiąże umowa leasingu z pozwaną, mimo ustalenia w prawomocnym postanowieniu SR w C., z dnia 17.08.2012r. w sprawie I Co 579/09, że osoby te związane są umową leasingu,

- naruszenia art. 3 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece przez nieuwzględnienie domniemania wpisu roszczenia z umowy leasingu w dziale III KW nr (...) zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym.

W efekcie apelująca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości, ewentualnie jego uchylenia i przekazania sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania, jak i o zasądzenie od powodów solidarnie na rzecz pozwanej kosztów procesu według norm przepisanych. Apelująca wniosła też w śródku odwoławczym o dopuszczenie dowodu z treści działu III księgi wieczystej KW nr (...) na okoliczność wpisu roszczeń z umowy leasingu.

W odpowiedzi na apelację powodowie wnieśli o jej oddalenie, jak i o zasądzenie solidarnie na ich rzecz od powódki kosztów procesu.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja okazała się bezzasadna.

Przed merytorycznym odniesieniem się do podniesionych przez pozwaną w wywiedzionym przez nią śródku odwoławczym zarzutów oraz przed wyjaśnieniem motywów, jakie legły u podstaw wydania niniejszego orzeczenia należało w pierwszej kolejności wskazać, że bacząc na treść art. 382 kpc, sąd apelacyjny ma nie tylko uprawnienie, ale i obowiązek rozważenia na nowo całego zebranego w sprawie materiału oraz dokonania własnej, samodzielnej i swobodnej oceny, w tym oceny zgromadzonych dowodów (vide: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17.04.1998r., II CKN 704/97, OSNC 1998 nr 12, poz. 214). Sąd II instancji nie ogranicza się zatem tylko do kontroli sądu I instancji, lecz bada ponownie całą sprawę, a rozważając wyniki postępowania przed sądem I instancji, władny jest ocenić je samoistnie. Postępowanie apelacyjne jest przedłużeniem procesu przeprowadzonego przez pierwszą instancję, co oznacza, że nie toczy się on na nowo.

Trzeba też pamiętać, że kognicja sądu odwoławczego obejmuje "rozpoznanie sprawy" (a nie tylko śródka odwoławczego) i to w taki sposób, w jaki mógł i powinien uczynić to sąd pierwszej instancji (por. uchwałę Sądu Najwyższego 7 sędziów - zasada prawna - z dnia 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07, OSNC 2008/6/55, Prok. i Pr.-wkl. (...), Biul. SN 2008/1/13, Wspólnota (...), Lex nr 341125).

Zgodnie z zasadą prawną wyrażoną w uchwale składu siedmiu Sędziów Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 r. w sprawie o sygn. akt III CZP 49/07 (OSNC 2008 nr 6, poz. 55, str. 8, MoP 2008 nr 4, str. 170, W.. 2008 nr 7, str. 44,

Biul. SN 2008 nr 1, MoP-dod. 2008 nr 22, str. 37, Prok. i Pr. 2009 nr 6, poz. 60, str. 28, OSNC 2008 nr 6, poz. 55, Prok. i Pr. 2009 nr 6, poz. 60, Biul. SN 2008 nr 1, poz. 13, W.. 2008 nr 7, poz. 44, Legalis nr 92438) Sąd drugiej instancji rozpoznaje sprawę "w granicach apelacji", co oznacza, że rozpoznaje sprawę merytorycznie w granicach zaskarżenia, dokonuje własnych ustaleń faktycznych, prowadząc lub ponawiając dowody albo poprzestając na materiale zebranym w pierwszej instancji (art. 381 kpc i art. 382 kpc), ustala podstawę prawną orzeczenia niezależnie od zarzutów podniesionych w apelacji, będąc ewentualnie związany oceną prawną lub uchwałą Sądu Najwyższego (art. 386 § 6 kpc, art. 398²⁰ kpc i art. 390 § 2 kpc), stosuje przepisy regulujące postępowanie apelacyjne oraz, gdy brak takich przepisów, przepisy dotyczące postępowania przed sądem pierwszej instancji (art. 367 i nast. kpc oraz art. 391 § 1 kpc i art. 13 § 2 kpc), kontroluje prawidłowość postępowania przed sądem pierwszej instancji, pozostając związany zarzutami przedstawionymi w apelacji, jeżeli są dopuszczalne (np. art. 162 kpc), ale biorąc z urzędu pod uwagę nieważność postępowania (art. 378 § 1 in fine kpc), orzeka co do istoty sprawy stosownie do wyników postępowania, nie wykraczając poza wnioski zawarty w apelacji i nie naruszając zakazu reformationis in peius (art. 378 § 1 kpc, art. 384 kpc i art. 386 kpc), i w końcu rozstrzyga o kosztach postępowania (art. 108 § 2 kpc).

Zważywszy zatem na charakter postępowania apelacyjnego, w szczególności na zasadę, iż uchybienia prawa materialnego Sąd II instancji bierze pod uwagę z urzędu, Sąd Okręgowy, po dokonaniu ponownej oceny zebranych w toku postępowania dowodów, i przy uznaniu, że postępowanie dowodowe należy uzupełnić o dowód z akt księgi wieczystej KW (...) na okoliczność wpisu roszczenia z umowy leasingu, a ponadto, przy ocenie, że poczynione przez Sąd Rejonowy ustalenia faktyczne były prawidłowe, zważył, że apelacja wywiedziona przez pozwaną nie podlegała uwzględnieniu. Wnioski prawne wywiedzione bowiem przez Sąd I instancji na podstawie zebranego przez niego materiału dowodowego zasługiwały w całości na akceptację.

Zważyć należało, że apelująca pozwana podniosła zarzuty naruszenia prawa procesowego, tj. art. 233 § 1 kpc (zarzut niezasadnego uznania, że pozwana jest posiadaczem części nieruchomości przy ul. (...) w C. w złej wierze) i art. 365 § 1 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc (zarzut niezasadnego uznania, że powodów nie wiąże umowa leasingu z pozwaną, mimo treści orzeczenia SR w C.z dnia 17.08.2012r. I Co 579/09) oraz zarzut naruszenia prawa materialnego, tj. art. 3 ust. 1 ukwł (zarzut nieuwzględnienia domniemania wpisu roszczenia z umowy leasingu w dziale III KW nr (...) zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym). Przedstawiana przy użyciu tychże zarzutów apelacyjna argumentacja strony pozwanej sprowadzała się do zakwestionowania stanowiska Sądu Rejonowego o tym, że umowa leasingu z dnia 17.11.2003r., której stroną była pozwana, wygasła, a wobec tego pozwanej nie przysługuje tytuł prawny do władania nieruchomością powodów, wskutek czego jest ona, będąc przy tym posiadaczem zależnym w złej wierze, zobowiązana do uiszczenia na rzecz powodów wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z ich rzeczy. Na uzasadnienie swej przeciwstawnej tym konkluzjom Sądu Rejonowego opinii pozwana odwołała się do dwóch kwestii: stwierdzenia, że umowa leasingu nie wygasła, bowiem takie stanowisko zajął Sąd Rejonowy w postanowieniu z dnia 17.08.2012r. (w sprawie o sygn. akt I Co 579/09) oraz istnienia w dziale III księgi wieczystej KW nr (...) wpisu na rzecz T. S. roszczeń zawartych w umowie leasingu nieruchomości z dnia 22.12.2003r. (k. 70). Z apelacyjnymi twierdzeniami strony pozwanej nie można było się w żadnym razie zgodzić.

Zważyć należało, że niezależnie od tego, iż umowa, na którą powołuje się pozwana, zawarta została jako umowa okresowa (do dnia 16 listopada 2012r.), to w ocenie także Sądu odwoławczego prawo pozwanej do korzystania z nieruchomości przy ul. (...) w C. wygasło już wcześniej, tj. z chwilą uprawomocnienia się postanowienia Sądu Rejonowego w C. z dnia 7.11.2011r. o przysądzeniu własności na rzecz nabywców nieruchomości, tj. z dniem 22.12.2011r.

Przepis art. 1000 § 1 kpc przewiduje jako zasadę, że w wyniku prawomocnego przysądzenia własności następuje wygaśnięcie wszystkich praw i skutków ujawnienia praw i roszczeń osobistych ciężących na nieruchomości, a w ich miejsce powstaje prawo do zaspokojenia się z ceny nabycia z pierwszeństwem przewidzianym w przepisach o podziale ceny uzyskanej z egzekucji. Jako wyjątki od tej zasady przewiduje w § 2 pozostawienie w mocy bez potrącenia ich wartości z ceny nabycia praw ciężących na nieruchomości z mocy ustawy, służebności drogi koniecznej oraz służebności ustanowionej w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budowli lub innego urządzenia,

jak i służebności przesyłu, a w § 3 pozostawienie w mocy z zaliczeniem ich wartości na cenę nabycia użytkowania, służebności i praw dożywotnika. Przepis art. 1000 kpc ma więc charakter materialnoprawny. Nabycie własności rzeczy w toku egzekucji jest co do zasady nabyciem pierwotnym, czyli bez obciążeń. Postanowienie o przysądzeniu własności ma charakter kształtujący – powoduje utratę własności przez dotychczasowego właściciela i jej pierwotne nabycie przez nabywców. Skutki nabycia własności nieruchomości w następstwie uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności nieruchomości, w tym także dotyczące wygaśnięcia lub dalszego trwania praw ciężących na niej, określają przepisy art. 999 kpc do (...) kpc. Pod pojęciem wszelkie prawa i skutki ujawnienia roszczeń osobistych ciężących na nieruchomości przyjmuje się ograniczone prawa rzeczowe oraz roszczenia osobiste ciężące na nieruchomości zabezpieczone przez ich ujawnienie w księdze wieczystej. Oprócz wyjątków przewidzianych w art. 1000 § 2 i 3 kpc dalsze wyjątki od tej zasady przewidują art. 1001 kpc, art. 1002 kpc i art. 1011 kpc. Nie można ich jednak traktować rozszerzająco. Wykładnia art. 1000 § 1 kpc winna uwzględniać regulację art. 16 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, który stanowi, że w przypadkach przewidzianych w przepisie ustawy, w księdze wieczystej poza prawami rzeczowymi, mogą być ujawnione prawa osobiste i roszczenia. Należy zatem uznać, że użyte w art. 1000 kpc określenie wszelkie prawa i skutki ujawnienia praw i roszczeń osobistych, obejmuje wszelkie prawa rzeczowe ujawnione w księdze wieczystej oraz ujawnione w księdze wieczystej prawa i roszczenia osobiste, o których mowa w art. 16 ust. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece (vide: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 7 maja 200r., IV CSK 567/08, OSNC 2010 nr 3, poz. 42, str. 54, Biul. SN 2009 nr 10, MoP 2010 nr 15, str. 860, L.).

W niniejszej sprawie ujawnione w księdze wieczystej roszczenia dotyczące umowy leasingu, jako nieobjęte wyjątkami określonymi w regulacji ustawowej, wygasły w związku z pierwotnym nabyciem nieruchomości w toku sądowej egzekucji, z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności. Nastąpiło to w dniu 22 grudnia 2011r. z chwilą wydania przez Sąd Okręgowy w S. postanowienia o oddaleniu zażalenia na postanowienie Sądu Rejonowego w C. o przysądzeniu własności z dnia 7 listopada 2011r. Należało wyrazić pogląd, że z dyspozycji art. 1002 kpc w brzmieniu naówczas obowiązującym wynikało, iż w chwili uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności nabywca wstępuje w prawa i obowiązki wynikające ze stosunku najmu i dzierżawy, stosownie do przepisów normujących te stosunki w wypadku zbycia rzeczy wynajętej lub wdzierżawionej. Zatem wszelkie inne stosunki obligacyjne ciężące na nieruchomości wygasają. Odwołując się do poglądu Sądu Najwyższego wyrażonego w uchwale z dnia 28 sierpnia 2008r. (III CZP 61/08, OSNC 2009 nr 7-8, poz. 111, str. 121, Biul. SN 2008 nr 8, W.. 2008 nr 37, str. 52, L.) zgodzić należało się z Sądem I instancji, że dyspozycję art. 1002 kpc należy rozumieć wąsko i przyjmować, że w razie egzekucji z nieruchomości wstąpienie w prawa i obowiązki dłużnika możliwe jest jedynie w odniesieniu do stosunku dzierżawy lub najmu nieruchomości. Przepis art. 1002 kpc reguluje skutki egzekucyjne nabycia nieruchomości, które były przedmiotem najmu lub dzierżawy i nie może być stosowany – wobec braku przepisów szczególnych – w przypadku innych praw.

W tej sytuacji zgodzić trzeba było się z oceną Sądu a quo, że umowa leasingu wiążąca pozwaną z R. Z. (a wcześniej z M. Ł.) wygasła w chwili uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności. Co prawda istotnie w sprawie o sygn. akt I Co 579/09, w treści planu podziału Sąd nie określił, stosownie do wymogu wynikającego z art. 1024 § 1 pkt 5 kpc, że prawo to wygasło, niemniej nie stoi to na przeszkodzie ustaleniom dotyczącym wygaśnięcia uprawnień, albowiem skutek ten nastąpił z mocy prawa z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności. Nieokreślenie tego skutku w postanowieniu dotyczącym planu podziału powoduje to, że dokumenty wskazane w art. 1003 kpc – prawomocne postanowienie o przysądzeniu własności wraz z planem podziału sumy uzyskanej z egzekucji – nie mogą stanowić dla tego prawa w niniejszej sprawie podstawy do żądania wykreślenia stosowanego wpisu w księdze wieczystej. W postanowieniu z dnia 17.08.2012r. Sąd Rejonowy, na co wskazują powodowie w niniejszej sprawie, stwierdził co prawda, że ujawniona w księdze wieczystej umowa leasingu nie wygasa i wiąże pozwaną w niniejszej sprawie T. S. oraz powodów P. T. i G. T., tj. nabywców nieruchomości, niemniej rozstrzygnięcie to dotyczy jedynie stwierdzenia istnienia prawa zawartego w planie podziału.

Odnosząc się jeszcze do apelacyjnej retoryki strony pozwanej, kwestionującej ocenę Sądu Rejonowego w zakresie, w jakim przyjął on, iż pozwaną charakteryzowała jednak zła wiara, godzi się przypomnieć, że Dobrą wiarę wyłącza ujawnienie takich okoliczności, które u przeciętnego człowieka powinny wzbudzić poważne wątpliwości, że nie

przysługuje mu prawo do korzystania z rzeczy w dotychczasowym zakresie (wyrok SN z dnia 13.01.2010r., II CSK 374/09, L.). W niniejszej sprawie powodowie nie byli stroną umowy leasingu. Powodowie dopiero później stali się właścicielami przedmiotowej nieruchomości, co miało miejsce w dniu 22.12.2011r. Powodowie wezwali pozwaną do natychmiastowego opuszczenia ich nieruchomości pismem z dnia 8.10.2012r. To wszystko powinno niewątpliwie wzbudzić refleksję pozwanej w zakresie przysługujących jej praw do przedmiotowej nieruchomości.

Już tylko dodatkowo wypadało wskazać, że rzeczona umowa leasingu została zawarta na czas oznaczony, tj. na okres do dnia 16.11.2012r. Nawet zatem gdyby nie brać pod uwagę tego, że umowa wygasa wraz z prawomocnym przysądzeniem prawa własności na rzecz nabywców - powodów (czego jednakowoż Sąd Okręgowy w żadnym razie nie czyni), to należało przyjąć, że umowa ta i tak wygasła wraz z upływem okresu, na który została zawarta. Skoro powodowie w niniejszej sprawie dochodzą roszczenia z tytułu bezumownego korzystania przez pozwaną z ich nieruchomości za okres od dnia 1.06.2013r. do dnia 31.05.2016r. to nie ma najmniejszych wątpliwości co do tego, że w tym okresie pozwana nie posiadała tytułu prawnego do władania przedmiotową nieruchomością, zwłaszcza w postaci umowy leasingu, która została zawarta do dnia 16.11.2012r.. Oznacza to bezspornie, że pozwana korzystała z nieruchomości powodów w sposób bezumowny.

Mając a uwadze powyższe, pozwana nie jest w stanie skutecznie przeciwstawić się stanowisku Sądu I instancji za pomocą zarzutu dotyczącego treści orzeczenia Sądu Rejonowego z dnia 17.08.2012r., który to rozstrzygnął, że umowa leasingu nie wygasła i wiąże T. S. oraz nabywców nieruchomości, jak i zarzutu, za pomocą którego pozwana odwołuje się do istniejącego w dziale III księgi wieczystej KW nr (...) wpisu roszczeń z umowy leasingu. W tym zakresie Sąd Rejonowy słusznie odwołał się do deklaratoryjnego charakteru zarówno samego wpisu w księdze wieczystej, jak i orzeczenia sądowego z dnia 17.08.2012r. wydanego przez Sąd Rejonowy w C. w toku postępowania w sprawie egzekucji z nieruchomości (sygn. akt I Co 579/09), podkreślając raz jeszcze, że wygaśnięcie umowy leasingu w niniejszej sprawie nastąpiło z mocy prawa, zgodnie z regulacją przepisu art. 1000 kpc. Niesłuszne są w tej sytuacji twierdzenia strony pozwanej, która przywołuje zarzut naruszenia przepisu art. 365 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc, a nawet powołuje się na prejudycjalność orzeczenia z dnia 17.08.2012r. w niniejszej sprawie. Zależność prejudycjalna postępowania cywilnego od wyniku innego postępowania występuje wtedy, gdy kwestia będąca lub mająca być przedmiotem innego postępowania (prejudycjalnego) stanowi element podstawy faktycznej rozstrzygnięcia sprawy w postępowaniu cywilnym (chodzi tu o fakty lub dowody faktów). Charakter relacji zachodzącej pomiędzy zagadnieniem prejudycjalnym oraz przedmiotem postępowania cywilnego jest taki, że bez uprzedniego rozstrzygnięcia kwestii prejudycjalnej niemożliwe jest rozstrzygnięcie sprawy w toczącym się postępowaniu. Tymczasem nawet istniejący w księdze wieczystej wpis, zgodnie z którym T. S. przysługiwały roszczenia z umowy leasingu, nie wyłączał co do zasady możliwości dokonania przez Sąd w niniejszej sprawie ustaleń w oparciu o zgromadzony w sprawie materiał dowodowy dotyczący wygaśnięcia obligacyjnego prawa wynikającego z tej umowy.

Mając to wszystko na względzie, należało apelację pozwanej oddalić, jako że była ona bezzasadna. Orzeczenie to Sąd Okręgowy wydał na podstawie art. 385 kpc.

O kosztach postępowania apelacyjnego rozstrzygnięto zgodnie z jego wynikiem, tj. mocą art. 108 § 1 kpc, na podstawie art. 98 § 1 i § 3 kpc, przy uwzględnieniu § 10 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22.10.2015r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. z 2015r., poz. 1800 ze zm.) poprzez zasądzenie od pozwanej na rzecz powodów solidarnie kwoty 1800 zł stanowiącej wynagrodzenie ich fachowego pełnomocnika.