

UZASADNIENIE

W dniu 28 czerwca 2017 r. E. C. i A. K. wystąpiły przeciwko B. S. i S. S. (1) z żądaniem nakazania pozwanym opuszczenia i opróżnienia ze swoich rzeczy lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w W. przy ul. (...), dla którego tut. Sąd Rejonowy prowadzi księgę wieczystą nr (...), powódki wniosły nadto o zasądzenie od pozwanych na ich rzecz zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych.

Uzasadniając swoje żądanie powódki podniosły, że w dniu 22 września 2008 r. Z. C. (1) – ich ojciec - sprzedał pozwanym S. i B. małżonkom S. lokal mieszkalny nr (...) w budynku przy ul. (...) w W.. Z kolei w dniu 25 marca 2014 r. Sąd Okręgowy w Warszawie w sprawie III C 1069/09 stwierdził nieważność wspomnianej umowy sprzedaży, zaś wyrokiem z dnia 03 marca 2016 r. Sąd Apelacyjny w Warszawie oddalił apelację od powyższego orzeczenia. W związku z powyższym powódki, będące spadkobierczyniami zmarłego Z. C. (1), są jednocześnie właścicielkami opisanego w pozwie lokalu mieszkalnego.

(pozew - k. 1 - 2)

W odpowiedzi na pozew z dnia 13 października 2017 r. pozwani B. i S. małżonkowie S. wnieśli o oddalenie wywiezionego powództwa w całości oraz o zasądzenie od powódek na ich rzecz zwrotu kosztów postępowania według norm przepisanych.

Uzasadniając swoje stanowisko pozwani podnieśli, iż powódki nie wskazały na jakąkolwiek argumentację przemawiającą za orzeczeniem nakazania opuszczenia i opróżnienia przedmiotowego lokalu. W szczególności nie wykazały istnienia po ich stronie legitymacji czynnej do wystąpienia z opisywanym roszczeniem windykacyjnym, a mianowicie nie udowodniły aby były spadkobierczyniami zmarłego Z. C. (1), a nadto z księgi wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości lokalowej wynika, że jej właścicielami są nadal pozwani, zaś zgodnie z art. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece obalenie domniemania wynikającego z tego wpisu może nastąpić wyłącznie na podstawie powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

(odpowiedź na pozew - k. 27 - 29)

W piśmie procesowym z dnia 11 kwietnia 2018 r. powódki dokonały modyfikacji wywiezionego powództwa wnosząc o nakazanie pozwanym opuszczenia i wydania im lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w budynku przy ul. (...) w W. wraz ze wszystkimi kompletami kluczy.

(pismo procesowe z dnia 11 kwietnia 2018 r. - k. 72)

W niniejszej sprawie doszło do zgłoszenia się interwenienta ubocznego po stronie powodowej - w osobie (...) W., jednakże pismem z dnia 16 maja 2018 r. interwencja uboczna została cofnięta.

(interwencja uboczna - k. 46, pismo procesowe zawierające cofnięcie interwencji – k. 79)

Na rozprawie w dniu 30 stycznia 2019 r. pozwani podtrzymali swoje dotychczasowe stanowisko w sprawie i dodatkowo podnieśli zarzut zatrzymania spornego lokalu oparty na dyspozycji art. 496 k.c. do czasu zwrotu lub zaoferowania im przez powódki zapłaconej ceny zakupu mieszkania. W odpowiedzi na powyższy zarzut, w piśmie z dnia 20 lutego 2019 r. powódki wniosły o jego nieuwzględnienie argumentując, że ich zdaniem cena za lokal w rzeczywistości nie została przez pozwanych zapłacona sprzedającemu – ich ojcu Z. C. (1).

(protokół rozprawy z dnia 30 stycznia 2019 r. – k. 112 – 113, pismo procesowe z dnia 20 lutego 2019 r. – k. 144 – 145)

Do czasu zamknięcia rozprawy strony podtrzymały swoje dotychczasowe stanowiska.

(protokół rozprawy z dnia 16 października 2019 r. - k. 153 - 156 wraz z płytą CD - k. 157)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 22 września 2008 r. pomiędzy Z. C. (1) jako sprzedającym oraz S. i B. małżonkami S. jako kupującymi doszło do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości stanowiącej odrębny lokal mieszkalny nr (...), usytuowany na IV kondygnacji w budynku wielomieszkaniowym przy ul. (...) w W., dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w W. Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...). Nabywcy zakupili lokal do wspólności małżeńskiej majątkowej za cenę 150.000 zł, która – zgodnie z treścią aktu notarialnego – miała zostać uiszczona przez kupujących przed zawarciem przedmiotowej umowy, jak również przed jej zawarciem doszło do wydania lokalu kupującym. Z. C. (1) zamieszkał wraz z pozwani i prowadził wraz z nimi gospodarstwo domowe, z kolei pozwani mieli dostęp do jego rachunku bankowego, z którego co miesiąc wypłacali środki pieniężne na utrzymanie Z. C. (1) oraz na utrzymanie wspólnego mieszkania.

(okoliczności niesporne dowód: umowa sprzedaży z dnia 22 września 2008 r. w formie aktu notarialnego - k. 110 – 111 verte, zeznania pozwanych – k. 155 – 156)

Z. C. (1) zmarł w dniu 11 kwietnia 2009 r. w W.. Spadek po nim nabyły, na podstawie ustawy, córki A. K. i E. C. – po 1/2 części każda z nich z dobrodziejstwem inwentarza.

(dowód: kopia akt zgonu – k. 17 akt dołączonych Sądu Okręgowego w Warszawie III C 1069/09, akt poświadczenia dziedziczenia – k. 21 – 22 akt dołączonych)

Pozwem z dnia 22 września 2009 r. A. K. i E. C. wystąpiły przeciwko S. S. (1) i B. S. do Sądu Okręgowego w Warszawie o stwierdzenie nieważności czynności prawnej w postaci umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego, zawartej w dniu 22 września 2008 r. Sprawa ta została zarejestrowana i toczyła się pod sygn. akt III C 1069/09, zaś w dniu 25 marca 2014 r. Sąd Okręgowy wydał wyrok, którym stwierdził nieważność opisywanej umowy sprzedaży lokalu. Od powyższego wyroku Sądu I instancji pozwani wnieśli apelację, oddaloną przez Sąd Apelacyjny w Warszawie wyrokiem z dnia 03 marca 2016 r. W dniu 20 czerwca 2016 r. S. i B. małżonkowie S. wywiedli skargę kasacyjną od powyższego orzeczenia do Sądu Najwyższego, jednakże w dniu 25 maja 2017 r. Sąd ten wydał postanowienie odmawiające przyjęcia skargi do rozpoznania.

(okoliczności bezsporne: wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 25 marca 2014 r., wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 03 marca 2016 r. – k. 6, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 25 maja 2017 r. wraz z uzasadnieniem - k. 8 – 10)

Obecnie lokal mieszkalny nr (...) znajdujący się w budynku przy ul. (...) w W. wynajmowany jest przez pozwanych S. i B. S. osobom trzecim za zapłatą czynszu w wysokości 800 zł miesięcznie, najem trwa od około 5 lat. W dziale II księgi wieczystej prowadzonej dla tejże nieruchomości lokalowej w dalszym ciągu jako właściciele widnieją pozwani S. i B. małżonkowie S..

(okoliczności bezsporne dowód: wydruk księgi wieczystej prowadzonej elektronicznie - k. 117 - 140, 150 – 151 verte, zeznania pozwanych – k. 155 - 156)

Powyższy stan faktyczny został ustalony na podstawie złożonych do akt sprawy dokumentów, których autentyczność i treść nie była kwestionowana przez żadną ze stron postępowania, jak również Sąd nie dopatrył się niczego, co uzasadniałoby powzięcie wątpliwości w tym zakresie z urzędu. Należy dodać, że okoliczności bezsporne w ogóle nie wymagały wykazywania ich prawdziwości za pomocą dowodów zgodnie z treścią art. 229 - 230 k.p.c. albowiem nie zostały zaprzeczone przez strony, co zostało przez Sąd ocenione na zasadzie przywołanych przepisów.

Co do zasady Sąd przyznał walor wiarygodności zeznaniom powódki A. K. przesłuchanej w charakterze strony – za wyjątkiem tych jej twierdzeń, w których podnosiła ona, że w rzeczywistości pozwani nie uiścili na rzecz Z. C.

(1) ceny zakupu lokalu. Swoje przekonanie w tym przedmiocie powódka opiera wyłącznie na tej okoliczności, iż nie ma wiedzy o tym co stało się ze środkami pieniężnymi stanowiącymi cenę zakupu lokalu, nie jest to jednak w żadnym stopniu równoważne z dowodem na fakt, że cena ta w ogóle nie została uiszczona. Dowodów na tą okoliczność strona powodowa nie przedstawiła, nie ma zatem żadnych obiektywnych podstaw do przyznania waloru wiarygodności tymże twierdzeniom powódki. Nadto zeznania powódki pełne są domysłów i założeń, które nie zostały potwierdzone zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym, a dotyczą złego traktowania Z. C. (1) przez pozwanych, okoliczności odwiedzania zmarłego ojca przez osoby trzecie, w którym to zakresie Sąd również nie uznał zeznań powódki za wiarygodne. Jeśli zaś chodzi o zeznania pozwanych, to co do zasady brak było podstaw do ich kwestionowania – z wyjątkiem tej ich części, gdzie pozwana B. S. twierdziła, że powódki źle traktowały swojego ojca – na te okoliczności nie ma bowiem żadnych dowodów potwierdzających jej zeznania.

Sąd pominął dowód z przesłuchania powódki E. C. w charakterze strony, gdyż pomimo kolejnego wezwania jej na rozprawę wyznaczoną na dzień 16 października 2019 r. powódka nie stawiała się i nie złożyła usprawiedliwienia swojej nieobecności w postaci zwolnienia wystawionego przez lekarza sądowego – zgodnie z art. 214 (1) k.p.c., a jedynie zwykłe zwolnienie lekarskie. Należało zatem uznać, że niestawiennictwo na rozprawie przed tut. Sądem w dniu 16 października 2019 r. nie zostało przez powódkę E. C. w sposób należyty usprawiedliwione, co uzasadniało zastosowanie rygoru pominięcia dowodu.

Sąd zważył, co następuje:

W okolicznościach niniejszej sprawy powódki A. K. i E. C. domagały się od pozwanych S. i B. małżonków S. opuszczenia i opróżnienia, a nadto wydania im lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w budynku przy ul. (...) w W. wraz ze wszystkimi kompletami kluczy - podnosząc, że jako spadkobierczynie zmarłego Z. C. (1) są właścicielkami przedmiotowej nieruchomości mając na uwadze treść prawomocnego wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie, stwierdzającego nieważność umowy sprzedaży mieszkania zawartej pomiędzy nim a pozwanymi. Pozwani argumentowali z kolei, iż wywiedzione powództwo powinno podlegać oddaleniu bowiem powódki nie wykazały posiadania legitymacji czynnej do występowania z żądaniem wydania lokalu w niniejszej sprawie ponieważ nie udowodniły swojego następstwa prawnego po Z. C. (1), po wtóre nie są one wpisane jako właściciele nieruchomości do prowadzonej dla lokalu księgi wieczystej – według treści działu II księgi wieczystej właścicielami są nadal pozwani. Nadto podnieśli oni zarzut zatrzymania lokalu oparty na dyspozycji art. 496 k.c. do czasu zwrotu lub zaoferowania im przez powódki ceny kupna nieruchomości.

Podstawę wywiedzonego żądania stanowiła dyspozycja art. 222 § 1 k.c., zgodnie z treścią którego to przepisu właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Treścią przewidzianego w przywołanym przepisie roszczenia windykacyjnego, zwanego także roszczeniem wydobywczym, jest przyznane właścicielowi prawa do żądania wydania oznaczonej rzeczy przez osobę która nią włada, i służy przywróceniu właścicielowi władztwa nad rzeczą, a więc ochronie jednego z podstawowych atrybutów prawa własności jakim jest prawo do dysponowania rzeczą i korzystania z niej z wyłączeniem innych osób. Z tego powodu opisywane roszczenie windykacyjne określa się jako roszczenie nieposiadającego właściciela przeciwko posiadającemu niewłaścicielowi. Roszczenie to służy zatem właścicielowi przeciwko osobie, która rzeczą faktycznie włada, a więc konieczną przesłanką jego uwzględnienia jest nie tylko status właściciela (współwłaściciela) rzeczy po stronie powoda i fakt, że nie włada on (sam lub przez inną osobę) swoją rzeczą, ale także okoliczność, że rzeczą faktycznie włada pozwany, do tego nieuprawniony (np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 września 1992 r., II CRN 99/92, LEX nr 9086). Należy tu podkreślić, że biernie legitymowanym w procesie windykacyjnym jest tylko faktycznie władający rzeczą. Co więcej – pomimo, iż element fizycznego władania rzeczą występuje zarówno w konstrukcji posiadania samoistnego, jak i zależnego (art. 336 k.c.), jest to także niezbędny element dzierżenia (art. 338 k.c.), to zarówno w literaturze, jak i w judykaturze przyjęto, że jeżeli niemający tytułu prawnego posiadacz oddał rzecz (zachowując status posiadacza samoistnego) w faktyczne władanie posiadaczowi zależnemu, to roszczenie windykacyjne może być skierowane wyłącznie wobec posiadacza zależnego, np. najemcy (np.

wyroki Sądu Najwyższego z dnia 18 marca 2005 r., II CK 526/04, OSNC 2006, Nr 2, poz. 37, z dnia 30 września 2004 r., IV CK 21/04, B. (...), nr 2 s. 14 i z dnia 31 marca 2004, II CK 102/02, niepublikowane).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy stwierdzić należy, że powództwo zostało skierowane przeciwko osobom, które nie władają fizycznie przedmiotem sporu, a zatem nie są biernie legitymowane w procesie o wydanie rzeczy, opartym na dyspozycji art. 222 par. 1 k.c. Z przesłuchania pozwanych wynika bowiem, że od około 5 lat wynajmują oni sporny lokal osobom trzecim uzyskując z tego tytułu czynsz, powódki zaś faktu tego w żaden sposób nie kwestionowały ani okoliczności tej nie zaprzeczały. A zatem pozwani S. S. (1) i B. S., pomimo tego że uzyskują korzyści materialne w postaci czynszu najmu przedmiotowego lokalu, nie sprawują fizycznego władztwa nad rzeczą sporną, którą od lat władają osoby trzecie, nie mają więc legitymacji biernej do występowania w charakterze pozwanych w niniejszej sprawie. Powódki nie mają przeciwko pozwanym roszczenia, które mogłoby zostać wykonane w procesie windykacyjnym, bowiem pozwani nie posiadają fizycznie lokalu, a więc nie byłoby w stanie go opuścić, opróżnić ani wydać. Skutkiem tej konstatacji musiało być oddalenie w całości roszczenia windykacyjnego.

Odnosząc się pokrótce do zarzutów podniesionych przez pozwanych w toku niniejszego postępowania należało w pierwszej kolejności wskazać, że to nie uwzględnienie żadnego z nich stało się przyczyną oddalenia żądania pozwu, a, jak to powyżej wyjaśniono, brak legitymacji biernej po stronie pozwanych. Jednakże nieuzasadniony okazał się przy tym zarzut braku legitymacji czynnej powódek do zgłoszenia roszczenia windykacyjnego, oparty przez pozwanych na twierdzeniu, iż powódki nie wykazały swojego następstwa prawnego po Z. C. (1) – w dołączonych do niniejszej sprawy aktach Sądu Okręgowego w Warszawie III C 1069/09 znajduje się bowiem notarialny protokół dziedziczenia oraz notarialny akt poświadczenia dziedziczenia po Z. C. (1), z którego wprost wynika, że spadek po nim na podstawie ustawy nabyły powódki A. K. i E. C., zaś pozwani nie wykazali aby akt poświadczenia dziedziczenia został uchylony przez sąd. Również zarzut niewpisania powódek jako współwłaścicielek w dziale II księgi wieczystej prowadzonej dla spornego lokalu mieszkalnego nie zasługiwał na uznanie. Zgodnie bowiem z dyspozycją art. 5 i 6 ust. 2 ustawy z dnia 06 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece na rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych nie może powoływać się ten kto wie, że treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym, a z taką sytuacją mamy do czynienia w przedmiotowej sprawie – pozwani brali bowiem udział w procesie o stwierdzenie nieważności umowy sprzedaży lokalu, zawartej przez nich ze Z. C. (1) w dniu 22 września 2008 r. i mają wiedzę, że w wyniku tego postępowania, w którym prawomocnie stwierdzono nieważność wspomnianej umowy, treść działu II księgi wieczystej, gdzie jako właściciele wpisani są S. i B. małżonkowie S., jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym, wedle którego to powódki są właścicielkami mieszkania. Pozwani nie mogą się więc powoływać na treść księgi wieczystej, a zarzut ten można zakwalifikować jako nadużycie prawa.

Nie przesądzając definitywnie o słuszności zgłoszonego przez pozwanych zarzutu zatrzymania lokalu do czasu zwrotu na ich rzecz lub zaoferowania im przez powódki zwrotu ceny zakupu nieruchomości należało dojść do wniosku, iż strona powodowa nie udowodniła zgłaszanych w tym przedmiocie twierdzeń, iż w rzeczywistości pozwani nie uścili na rzecz Z. C. (1) ceny nabycia tejże nieruchomości lokalowej. Zarzut zatrzymania zgłoszony przez pozwanych oparty był na dyspozycji art. 496 k.c. w zw. z art. 497 k.c., zgodnie z treścią których jeżeli wskutek odstąpienia od umowy strony mają dokonać zwrotu świadczeń wzajemnych, każdej z nich przysługuje prawo zatrzymania, dopóki druga strona nie zaoferuje zwrotu otrzymanego świadczenia albo nie zabezpieczy roszczenia o zwrot (art. 496 k.c.), zaś przepis ten stosuje się odpowiednio w razie rozwiązania lub nieważności umowy wzajemnej (art. 497 k.c.). W oparciu o przywołane przepisy zarzut ten był zatem słuszny co do zasady. Powódki argumentowały jednak, iż w rzeczywistości pozwani nigdy nie uścili na rzecz zmarłego sprzedawcy mieszkania Z. C. (2) ustalonej ceny zakupu. Ze zgromadzonych w niniejszej sprawie dowodów, a w szczególności z treści aktu notarialnego zawierającego umowę sprzedaży nieruchomości, korespondującego z zeznaniami pozwanych, wynika, że cena nabycia mieszkania została przez nich w całości uiszczona przed sporządzeniem w/w umowy sprzedaży. Z kolei powódki na poparcie swoich twierdzeń nie przedstawiły żadnego przeciwdowodu wobec powyższych środków dowodowych ani nie wykazały żadnej inicjatywy dowodowej w celu wykazania podnoszonych w tymże zakresie twierdzeń – poza zeznaniami A. K., które opierały się przede wszystkim na domniemaniach powódki i braku wiedzy co do losów ceny sprzedaży mieszkania, którymi to środkami sprzedający lokal Z. C. (1) mógł przecież w sposób dowolny zadysponować. A zatem okoliczność,

iż powódki nie wiedzą co się stało ze środkami pieniężnymi uzyskanymi przez ich ojca z tytułu sprzedaży mieszkania nie oznacza jeszcze, że cena za lokal nie została przez pozwanych w ogóle zapłacona.

Mając na względzie całość powyższej argumentacji prawnej wywiedzione powództwo podlegać musiało oddaleniu, w całości, o czym Sąd orzekł w pkt 1 wyroku.

O kosztach procesu rozstrzygnięto na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. i zgodnie z zasadą odpowiedzialności za jego wynik. A zatem skoro powódki przegrały proces w całości, są one obowiązane zwrócić poniesione przez pozwanych koszty obrony, na które złożyło się wynagrodzenie działającego w ich imieniu pełnomocnika, ustalone na sumę 240 zł na podstawie § 7 pkt 1 rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz koszty opłat skarbowych od pełnomocnictwa w wysokości 34 zł – łącznie 274 zł.