

Sygn. akt I C 88/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 lipca 2015 roku

Sąd Rejonowy w Chełmnie Wydział I Cywilny

w składzie następującym :

Przewodniczący : SSR Julita Preis

Protokolant: sekr. sąd. Małgorzata Beska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 17 lipca 2015 roku w C.

sprawy z powództwa T. J. (1)

przeciwko B. D. (1) , J. D. i W. K. (1)

o ustalenie nieważności umowy

orzeka:

I. Ustala , że umowa najmu nieruchomości zawarta w dniu 5 kwietnia 2012 r. pomiędzy B. D. (1) a W. K. (1) jest nieważna.

II. Zasądza od pozwanych : B. D. (1) , J. D. i W. K. (1) na rzecz powoda T. J. (1) kwoty po 891,33 zł (osiemset dziewięćdziesiąt jeden złotych trzydzieści trzy grosze) tytułem kosztów procesu.

I C 88/15

UZASADNIENIE

Powód T. J. (1) w pozwie skierowanym przeciwko: B. D. (1), J. D., W. K. (1) domagał się ustalenia nieważności umowy najmu z dnia 5 kwietnia 2012 r. zawartej pomiędzy pozwaną B. D. (1) jako wynajmującym a najemcą - pozwanym W. K. (1) oraz zasądzenia na rzecz powoda od pozwanych solidarnie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu swego żądania powód wskazał , że jako nabywca licytacyjny w związku z wszczętym postępowaniem egzekucyjnym prowadzonym przez Naczelnika Urzędu Skarbowego w C. przeciwko dłużniczce - pozwanej B. D. (1) nabył w dniu 9 października 2012 r. w związku z wydaniem ostatecznego postanowienia o przyznaniu własności, własność nieruchomości położonej w C. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Chełmnie, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW (...). Powód jako nabywca licytacyjny złożył w Urzędzie Skarbowym w C. oświadczenie, iż przedmiotową nieruchomość nabył ze środków wspólnych i wejdzie ona do majątku wspólnego małżeńskiego powoda oraz żony E. J.. Kolejno w dniu 30 stycznia 2013 r. Naczelnik Urzędu Skarbowego w C. przekazał pozwanej B. D. (1) ostateczne postanowienie o przyznaniu własności z dnia 9 października 2012 r. wraz z planem podziału kwoty uzyskanej ze sprzedaży w/w nieruchomości. Pozwana B. D. (1) uzyskała również informację, iż to postanowienie przenosi własność na nabywcę oraz jest tytułem do ujawnienia na rzecz Powoda prawa własności w księdze wieczystej oraz katastrze nieruchomości. Powód w związku z tym faktem, rozpoczął kroki zmierzające do wpisania prawa własności nieruchomości m.in. w katastrze nieruchomości , jak i rozpoczął starania zmierzające do opróżnienia budynku znajdującego się na terenie nieruchomości, jak i samej nieruchomości przez pozwaną B. D. (1). W całej korespondencji powód powoływał się na brak tytułu prawnego pozwanej B. D. (1) do zamieszkiwania oraz

zajmowania nabytej przez powoda nieruchomości. Wskutek braku reakcji ze strony pozwanej powód wniósł w dniu 21 czerwca 2013 r. pozew o eksmisję przed tut. Sądem. W trakcie procesu o eksmisję powodowi zostały przedstawione przez pozwanych w odpowiedzi na pozew z dnia 13 września 2013 r. kopie umowy najmu z dnia 5 kwietnia 2012 r. wraz z aneksem z dnia 6 kwietnia 2012 r. zawartej pomiędzy pozwaną B. D. (1) a pozwanym W. K. (1) oraz umowy użyczenia z dnia 1 grudnia 2012 r. zawarta pomiędzy pozwanym W. K. (1) oraz pozwanym J. K.. Powód nabywając w trybie licytacyjnym nie wiedział o istnieniu w/w umów. Pozwani skrzętnie przemilczeli ten fakt.

Powód wskazał, że w dniu zawarcia umowy najmu tj. w dniu 05 kwietnia 2012 r. egzekucja administracyjna była w toku, po zajęciu nieruchomości. W dniu 14 marca 2012 r. organ egzekucyjny – Naczelnik Urzędu S. w C. wydał postanowienie o przybiciu na rzecz powoda T. J. (1). Pozwana B. D. (1) w celu przedłużenia prawomocności tego postanowienia złożyła w dniu 22 marca 2012 r. zażalenie. Zaskarżone postanowienie zostało utrzymane w mocy postanowieniem Dyrektora Izby Skarbowej z dnia 30 kwietnia 2012 r. i w toku administracyjnym stało się ostateczne. W dniu 1 grudnia 2012 r. tj. w dniu zawarcia umowy użyczenia z dnia 1 grudnia 2012 r. zawarta pomiędzy pozwanym W. K. (1) oraz pozwanym J. D. powód był już właścicielem przedmiotowej nieruchomości, pozwana B. D. (1) po utracie prawa własności (od 7 października 2012 r. to powód wraz z małżonką jest właścicielem nieruchomości) uzyskiwała prawo do bezpłatnego użyczenia, tak jakby nigdy nie utraciła prawa własności nieruchomości. Jak wynika z powyższego, na moment wniesienia przedmiotowego pozwu, pozwana B. D. (1) wraz z pozwanym J. D. zajmuje nieruchomość położoną w C. przy ul. (...), tak jakby nadał była jej właścicielką. Zdaniem strony powodowej w/w umowy zostały zawarte dla pozorów oraz są nieważne z mocy prawa. Zdaniem powoda z analizy w/w umów wynika, że pozwani wraz z najemcą W. K. (1) wykorzystują przepisy prawa w celu uniknięcia obowiązku wydania nieruchomości powodowi oraz jego małżonce oraz uniemożliwienia wykonywania jego praw właścicielskich. Postępowanie pozwanych jest jednoznacznym obejściem prawa. W opinii strony powodowej należy przyjąć, że strony umowy (pозwana B. D. (1) oraz pozwany W. K. (1)) dokonały pozornej czynności polegającej na zawarciu umowy najmu nieruchomości położonej w C. przy ul. (...). To, że oświadczenie jest złożone dla pozorów oznacza, że strona składająca oświadczenie stara się wywołać u osób trzecich przekonanie, iż ma rzeczywisty zamiar wywołania skutków prawnych objętych symulowaną czynnością. Pomiędzy stronami, zdaniem Powoda, musiało istnieć tajne porozumienie co do tego, że zamiar wyrażony w treści symulowanych oświadczeń woli zawarcia umowy najmu j/w nie istnieje lub, że zamiar ten jest inny niż w nich ujawniony. Zgoda adresata oświadczenia woli, w tym przypadku pozwanego W. K. (1) była wyraźna i nie budzi, zdaniem powoda, żadnych wątpliwości. Do dnia dzisiejszego, zakładając ewentualną ważność umowy najmu z dnia 5 kwietnia 2012 r., którą powód neguje i podważa, pozwany - najemca W. K. (1) powinien uiszczać do rąk własnych nowego właściciela nieruchomości, mianowicie powoda, czynsz miesięczny w wysokości 700 PLN. Powód nie zna pozwanego W. K. (1), który nigdy się z nim nie skontaktował, nie płaci czynszu miesięcznego. Takie postępowanie i ukrywanie istnienia w/w umów przez pozwanych, w mniemaniu powoda, jednoznacznie utwierdza go w przekonaniu, iż umowy miały i dalej mają charakter pozorny. Zgodnie z art. 83 § 1 kc nieważne jest oświadczenie woli złożone drugiej stronie za jej zgodą dla pozorów. Jeżeli oświadczenie takie zostało złożone dla ukrycia innej czynności prawnej, ważność oświadczenia ocenia się według właściwości tej czynności. Strony, które dokonują takiej czynności prawnej, próbują wywołać wobec osób trzecich rzeczywiste, prawdziwe przeświadczenie, że ich zamiarem jest wywołanie skutków prawnych, objętych treścią ich oświadczenia woli. Oprócz tego, musi między stronami istnieć niedostępne osobom trzecim porozumienie, że ich oświadczenia woli nie mają wywoływać zwykłych skutków prawnych. Pozorność jest przy tym wadą, która dotyczyć musi wszystkich zgodnych oświadczeń woli, wchodzących w skład czynności prawnej (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 lutego 1998 r. w sprawie II CKN 816/97). Zdaniem powoda, już z samego stanu faktycznego wynika, iż między stronami Pozwanymi istniało tajne porozumienie. Pozorną umową najmu, która została podpisana między pozwanym W. K. (1) a pozwaną B. D. (1) doszło do uzgodnień zmierzających do niepozabawienia jej prawa mieszkania oraz przebywania na tej nieruchomości. Dopełnieniem tej zmywy, było zawarcie między pozwanym J. D. oraz pozwanym W. K. (1) bezpłatnej umowy użyczenia tejże nieruchomości, która pozwalała na dalsze zamieszkiwanie i przebywanie przez pozwaną na wspomianej nieruchomości.

Cecha czynności pozornej wyraża się brakiem zamiaru wywołania skutków prawnych, jakie prawo łączy z tego typu treścią złożonego oświadczenia. Jest z góry powzięta i świadoma sprzeczność między oświadczonymi a prawdziwymi

zamiarami stron, czyli upozorowanie woli stron na zewnątrz i wytworzenie przeświadczenia dla określonego kręgu (otoczenia), że czynność o określonej treści została skutecznie dokonana (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 marca 2004 r. w sprawie III CK.456/02). Pozorność jest wadą oświadczenia woli, która istnieje z mocy prawa i powoduje bezwzględną nieważność czynności prawnej, na którą może powoływać się każdy, kto ma w tym interes prawny. Powód posiada bezsprzecznie interes prawny do wystąpienia z przedmiotowym powództwem, gdyż nabywając w formie licytacji nieruchomość położoną przy ul. (...), stał się bezwiednie stroną umową najmu z dnia 5 kwietnia 2012 r. Wbrew postanowieniom umowy, pozwana nigdy nie wydała, ani nie opuściła w związku z zawartą umową najmu nieruchomości położonej w C. przy (...). Immanentnym jest, iż pozwany W. K. (1) wniósł o wpisanie w księdze wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości, umowy najmu z dnia 5 kwietnia 2012 r., dołączając do wniosku tylko kopię tej umowy. Postanowieniem z dnia 17 czerwca 2013 r. Referendarz Sądowy w Sądzie Rejonowym w Chełmnie, V Wydział Ksiąg Wieczystych oddalił ten wniosek, z powodu faktu, iż właścicielami tej nieruchomości jest powód wraz z małżonką. Uwypuklić należy, zdaniem powoda, iż ani wierzyciel - Naczelnik Urzędu Skarbowego w C., ani powód jako nabywca licytacyjny nie posiadał żadnej wiedzy o fakcie sporządzenia oraz podpisania w/w umów. Pozwana B. D. (1) w toku całego postępowania egzekucyjnego wносила wszystkie możliwe środki zaskarżenia w celu przedłużenia zakończenia tego postępowania. Nigdy w żadnym piśmie odwoławczym nawet już po wydaniu ostatecznego postanowienia w dniu 7 października 2012 r. nie powołała się na tą okoliczność, ani jej nie przywoływała w postaci przedłożenia tychże umów. Pozwana nie zgłosiła również faktu zawarcia umowy najmu do właściwego Urzędu Skarbowego, ani nie odprowadzała należnych zaliczek, ponieważ samo zgłoszenie umożliwiłoby powzięcie przez wierzyciela – Naczelnika Urzędu Skarbowego w C. oraz nabywcę licytacyjnego jakiegokolwiek informacji o istnieniu tych umów.

Zdaniem powoda, zawarta umowa najmu z dnia 5 kwietnia 2012 r. oraz umowa użyczenia z dnia 1 grudnia 2012 r. są ponadto całkowicie sprzeczne z prawem i zostały zawarte w celu obejścia prawa (art. 58 Kodeksu cywilnego). Pozwani świadomie i celowo podjęli działanie zmierzające do uniknięcia nakazów, zakazów lub obciążeń wynikających z przepisów ustawy. Istotne są jednak skutki prawne, jakie są przez nie wywołane. Umowa najmu z dnia 5 kwietnia 2012 r. i jej konsekwencja - umowa użyczenia z dnia 1 grudnia 2012 r. miała na celu bezsprzecznie obejście przepisów prawa, w szczególności ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji jak i kodeksu postępowania cywilnego i kodeksu cywilnego. Efektem każdej egzekucji czy to sądowej czy to administracyjnej jest zdyscyplinowanie dłużnika i doprowadzenie do realizacji ciężących na nim obowiązków. Bezspornym jest, iż pozwana B. D. (1) utraciła własność nieruchomości położonej przy ul. (...) w C. wskutek wszczęcia egzekucji administracyjnej. Poprzez zawarcie negowanych przez powoda, umów najmu pozwani wypaczyli istotę i cel egzekucji administracyjnych i sądowych.

W odpowiedzi na pozew pozwani : B. D. (1) , J. D. i W. K. (1) wnieśli o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda solidarnie na rzecz pozwanych kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu swego stanowiska pozwani wskazali, że zdaniem powoda umowa z dnia 5.04.2012 r., jak i zawarty do niej aneks oraz umowa użyczenia lokalu z dnia 01.12.2012 r. zawarte zostały dla pozorów na podstawie art. 83 kc. Powód ponadto stoi na stanowisku, iż w/w umowy są sprzeczne z prawem i zostały zawarte w celu obejścia prawa na podstawie art. 58 kc. Z taką argumentacją powoda, zdaniem pozwanych nie można się zgodzić. W pierwszej kolejności pozwani wskazali, że nie wdając się w spór co do uzasadnienia faktycznego przedstawionego w uzasadnieniu pozwu, powództwo niniejsze winno zostać oddalone już tylko z powodu braku interesu prawnego powoda w popieraniu niniejszego powództwa. Podstawą prawną dochodzenia roszczeń zmierzających do ustalenia istnienia bądź nie istnienia stosunku prawnego lub prawa jest art. 189 kpc. Zgodnie z ugruntowanym poglądem doktryny i jednolitą linią orzecznictwa dopuszcza się możliwość wytaczania powództw, których celem jest niejako pośrednie ustalenie istniejących stosunków prawnych przez stwierdzenie nieważności bądź ważności dokonywanych czynności. Tym samym przyjąć należy, iż decydującym dla korzystania z formy powództwa o ustalenie prawa lub stosunku prawnego jest wyłącznie interes prawny powoda, który stanowi zarazem o materialnoprawnej przesłance powództwa o ustalenie. Stwierdzenie braku interesu prawnego powoduje oddalenie powództwa z powodu jego bezzasadności. Pozwani wskazali, iż powód do tut. Sądu złożył wcześniej pozew o eksmisję pozwanych B. i J. D. z

lokalu położonego w C. przy ul. (...), które toczy się pod sygn. akt(...). W odpowiedzi na pozew pozwani powołali się, iż przysługuje im tytuł prawny do zajmowanego lokalu, który wywodzony jest właśnie z umowy z dnia 05.04.2012 r. oraz z aneksu i umowy użyczenia lokalu z dnia 01.12.2012 r. W toczącym się procesie eksmisyjnym przed Sądem istnieje konieczność zbadania przez Sąd ustalenia istnienia stosunku najmu, z którego to pozwani wywodzą swój tytuł prawny do zajmowanego lokalu, a zarazem stwierdzenia ewentualnej nieważności tej umowy. Dopuszczenie do równoczesnego toczenia się procesu o eksmisyję i procesu o ustalenie byłoby dopuszczeniem do dwóch procesów o ten sam przedmiot. O braku istnienia po stronie powoda interesu prawnego w wytoczeniu niniejszego powództwa o ustalenie nieważności umowy stanowi, iż przedmiot tej umowy, której nieważności domaga się ustalenia powód, jest badany właśnie w procesie o eksmisyję. Potwierdzeniem powyższego jest: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 listopada 2000 r. wydany w sprawie V CKN 221/2000, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 11 kwietnia 2011 r. wydane w sprawie III CSK 27/2001 oraz uzasadnienie uchwały składu 7 sędziów z dnia 17 kwietnia 1970 r. wydanej w sprawie III PZP 34/69, wpisanej do księgi zasad prawnych, w którym stwierdzono wyraźnie, że z reguły interes prawny nie zachodzi, gdy osoba zainteresowana może uzyskać w pełni ochronę swych praw, np. w procesie o świadczenia albo o ukształtowanie prawa.

Odnosząc się z kolei do uzasadnienia faktycznego podniesionego w pozwie, pozwani wskazali, że nie zaprzeczają, iż powód jest właścicielem przedmiotowej nieruchomości. Jednakże pozwana B. D. (1) jeszcze jako bezsprzecznie właścicielka nieruchomości wynajęła nieruchomość W. K. (1). Umowa zawarta została z datą pewną przeszło 6 miesięcy wcześniej niż powód stał się ostatecznie właścicielem nieruchomości. Zgodnie z art. 678 kc nabywca rzeczy najętej wstępuje w stosunek najmu w miejsce zbywcy, przy czym zgodnie z § 2 w/w artykułu nie przysługuje mu uprawnienie do wypowiedzenia stosunku najmu, jeżeli umowa najmu zawarta był na czas oznaczony z zachowaniem formy pisemnej i z datą pewną, a rzecz została najemcy wydana. Z powyższego wynika, iż powód z mocy prawa wstąpił w stosunek najmu nieruchomości położonej przy ul. (...) w C.. Nadto powód doskonale zdawał sobie sprawę z faktu zawarcia umowy z dnia 05.04.2012 r., chociażby z treści pism wysyłanych do powoda, a które dołączone zostały przez powoda jako dowody w niniejszej sprawie. Powód w uzasadnieniu pozwu powołuje się, iż zawarcie umowy z dnia 05.04.2012 r. dokonane zostało dla pozorów. Istotą oświadczenia woli złożonego dla pozorów jest złożenie takiego oświadczenia woli drugiej stronie za jej zgodą dla pozorów. Oprócz tego musi między stronami istnieć niedostępne osobom trzecim porozumienie, że ich oświadczenie woli nie mają wywoływać zwykłych skutków prawnych. Zauważyć należy, iż celem wykazania nieważności umowy z powodu jej pozorności niezbędnym jest udowodnienie, że obie strony miały świadomość i zamiar niewywoływania skutków prawnych określonych w składanych oświadczeniach woli. Aby można mówić w ogóle o pozorności wszystkie te elementy muszą występować łącznie. Pozwani podnieśli, że w przedmiotowej sprawie nie występuje żaden z elementów koniecznych do uznania, iż czynność prawna w postaci zawarcia umowy najmu w dniu 05.04.2012 r. złożona została dla pozorów. Po pierwsze, przedmiotowa umowa najmu podpisana została z datą pewną, po drugie wolą stron zawartej umowy było wynajęcie przedmiotowej nieruchomości co zostało uczynione, po trzecie nieruchomość ta została pozwanemu W. K. (1) wydana, po czwarte pozwany W. K. (1) wykonuje swoje uprawnienia wynikające z zawartej umowy tj. korzysta z nieruchomości i ma pełną możliwość korzystania z niej w dowolnym momencie.

Mając na względzie powyższe pozwani wskazali, że nie doszło do zaistnienia przesłanek warunkujących uznanie zawartej umowy najmu za pozorną. Ponadto zawarta umowa przez pozwanych jest wykonywana i jest to kolejny argument świadczący o tym, iż nie ma podstaw do uznania jej za pozorną.

Sąd Rejonowy w Chełmnie wyrokiem z dnia 30 maja 2014 r. oddalił powództwo i zasądził od powoda na rzecz każdego z pozwanych kwotę 1200,00 zł z tytułu zwrotu kosztów procesu.

Sąd Okręgowy w Toruniu wyrokiem z dnia 17 grudnia 2014 r. wydanym w sprawie VIII Ca 516/14 na skutek apelacji powoda od wyroku Sądu Rejonowego w Chełmnie z dnia 30 maja 2014 r. uchylił zaskarżony wyrok w całości i sprawę przekazał Sądowi Rejonowemu w Chełmnie do ponownego rozpoznania pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania za instancję odwoławczą.

Sąd ustalił co następuje :

B. D. (1) była właścicielką nieruchomości położonej w C. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Chełmnie, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze (...). W tej nieruchomości zamieszkuje.

Naczelnik Urzędu Skarbowego w C. prowadził w stosunku do B. D. (1) postępowanie egzekucyjne na podstawie tytułów wykonawczych wystawionych przez Naczelnika Urzędu Skarbowego w C. : nr (...)SM (...) (nr systemowy (...)) z dnia 30.08.2004 r. , nr (...)SM (...) (nr systemowy (...)) z dnia 08.09.2004 r. i nr (...)SM (...) (nr systemowy (...)) z dnia 15.10.2004 r. Pismem z dnia 03 czerwca 2008 r. Naczelnik Urzędu Skarbowego w C. dokonał w prowadzonym postępowaniu egzekucyjnym zajęcia nieruchomości położonej w C. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Chełmnie prowadzi księgę wieczystą wówczas Kw (...) i jednocześnie wezwał B. D. (1) jako zobowiązaną , do zapłaty w terminie 14 dni od otrzymania wezwania egzekwowanych należności pieniężnych wraz z odsetkami i kosztami egzekucyjnymi pod rygorem przystąpienia do opisu i i oszacowania wartości zajętej nieruchomości . Jednocześnie Naczelnik Urzędu Skarbowego w C. pouczył zobowiązaną , że zajęcie jest skuteczne z chwilą doręczenia wezwania , że zajęcie obejmuje nieruchomość i to wszystko, co może stanowić przedmiot obciążenia hipoteką, a także pożytki z nieruchomości oraz , że rozporządzenie nieruchomością po jej zajęciu nie ma wpływu na dalsze postępowanie egzekucyjne. Zajętą nieruchomość pozostawiono w zarządzie zobowiązanej B. D. (1). B. D. (1) doręczono zawiadomienie o zajęciu w/w nieruchomości wraz z pouczeniem dnia 09 czerwca 2008 r.

Zobowiązana B. D. (1) nie składała organowi egzekucyjnemu – Naczelnikowi Urzędu Skarbowego w C. sprawozdań ze swoich czynności w stosunku do zajętej nieruchomości oraz udokumentowanych sprawozdań rachunkowych.

W dniu 08 kwietnia 2010 r. Naczelnik Urzędu Skarbowego w C. przeprowadził II licytację zajętej nieruchomości położonej w C. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Chełmnie prowadzi księgę wieczystą Kw (...). Najwyższą cenę zaoferował T. J. (1). Dnia 14 marca 2012 r. Naczelnik Urzędu Skarbowego w C. wydał postanowienie o udzieleniu przybicia na rzecz licytanta T. J. (1), który podczas drugiej licytacji nieruchomości zaoferował najwyższą cenę. Późniejsze wydanie postanowienia o przybiciu było związane z koniecznością rozstrzygnięcia skarg i zażaleń wniesionych w toku postępowania egzekucyjnego, które nie była w dacie II licytacji jeszcze ostatecznie rozstrzygnięte. Odpis postanowienia doręczono pełnomocnikowi zobowiązanej B. J. D. 16 marca 2012 r.

dowód: - akta postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez Naczelnika Urzędu Skarbowego w C., z których dowód Sąd przeprowadził na rozprawie w dniu 7 kwietnia 2014 r. – k.62

- zeznania powoda T. J. – k.166

- zeznania pozwanej B. D. – k.167

W dniu 5 kwietnia 2012 r. została zawarta pomiędzy B. D. (1) jako Wynajmującym a W. K. (1) jako Najemcą umowa najmu nieruchomości położonej w C. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Chełmnie prowadzi księgę wieczystą Kw (...). W § 2 umowy ustalono , że Wynajmujący z dniem 5 kwietnia 2012 r oddaje Najemcy w/w nieruchomość wraz z wyposażeniem na cele mieszkalne ,w § 3 umowy , że umowa zostaje zawarta z datą pewną na okres 35 lat na czas oznaczony od 5 kwietnia 2012r. do 5 kwietnia 2047 r. , w § 4 umowy, że Najemca będzie zobowiązany do zapłaty Wynajmującemu czynszu w wysokości 700,00 zł miesięczne , płatnego z góry w terminie do 10 – go każdego miesiąca, zaś w § 6 umowy, że Najemcy nie wolno oddawać lokalu w podnajem lub do bezpłatnego użytkowania. Własnoręcznie złożonych podpisów pod umową została w dniu 5 kwietnia 2012 r. potwierdzona przez notariusza J. P. , prowadzącego Kancelarię Notarialną w B.. W dniu 6 kwietnia 2012 r. B. D. (1) i W. K. (1) zawarli aneks do umowy z dnia 5 kwietnia 2012 r. , w którym zmienili treść § 6 umowy m.in. w ten sposób , że Najemca jest uprawniony do oddania lokalu w podnajem lub do bezpłatnego użytkowania według własnego uznania bez zgody Wynajmującego.

W dniu 01 grudnia 2012 r. została zawarta pomiędzy W. K. (1) jako Użyczającym a J. D. jako biorącym w użyczenie umowa użyczenia lokalu mieszkalnego położonego w C. przy ul. (...). W § 2 umowy ustalono , że użyczający użycza i daje w bezpłatne użytkowanie biorącemu w użyczenie w/w lokal mieszkalny na czas oznaczony do dnia 05 kwietnia 2047 r. , zaś w § 4 umowy , że na równi z biorącym do używania mają prawo z lokalu korzystać członkowie jego rodziny

tj. matka B. i syn M.. M. D. w dacie zawarcia w/w umowy jeszcze się nie urodził , jego rodzice znali już jednak płęć dziecka i wybrali już jego imię.

B. D. (1) nie zgłosiła zawarcia umowy najmu z dnia 5 kwietnia 2012r. do organu egzekucyjnego Naczelnika Urzędu Skarbowego w C.. O zawarciu tejże umowy nie wiedział także T. J. (1) , na rzecz którego udzielono przybicia nieruchomości . Dochody uzyskane z najmu nieruchomości B. D. (1) po raz pierwszy wykazała w zeznaniu podatkowym z 2012 r. , złożonym dnia 25.02.2014 r.

dowód: - potwierdzona kopia umowy najmu z dnia 5 kwietnia 2012 r. wraz z aneksem - k. 19 -22

- potwierdzona kopia umowy użyczenia z dnia 01 grudnia 2012 r. 23 – 24

- zeznania pozwanej B. D. – k.167 – 168

- zeznania pozwanego W. K. – k. 168 – 169

- zeznania podatkowe pozwanej B. D. (1) PIT – 36 za lata: 2012, 2013 ,2014 – k.171

Po zawarciu mowy najmu nieruchomości położonej w C. przy ul. (...) W. K. (1) otrzymał klucze od bramy i od domu mieszkalnego znajdującego się na tejże nieruchomości. W dniu 19 kwietnia 2012 r. W. K. (1) zawarł umowę kompleksową z (...) SA w G. w zakresie dostarczania energii do obiektu zlokalizowanego na w/w nieruchomości .

W. K. (1) ma cały czas dostęp do nieruchomości. Co jakiś czas przyjeżdża do tej nieruchomości. Gdy T. J. (1) dnia 20 maja 2013 r. zdemontował bramę wjazdową do nieruchomości to W. K. (1) zajął się założeniem nowej bramy. W związku z tym zdarzeniem W. K. (1) wystąpił do Sądu Rejonowego w Chełmnie przeciwko T. J. (1) z powództwem , w którym domagał się nakazania pozwanemu, aby zaniechał naruszania posiadania nieruchomości położonej w C. przy ul. (...) dla której Sąd Rejonowy w Chełmnie prowadzi księgę wieczystą nr (...) poprzez zakazanie wstępu na teren nieruchomości wynajętej przez powoda od pozwanego poza wyjątkami opisanymi w przepisach prawnych oraz wobec każdego podmiotu dopuszczającego się naruszeń na rzecz bądź w interesie pozwanych. Sprawa została zarejestrowana pod sygnaturą I C 576/13. Sąd Rejonowy w Chełmnie wyrokiem z dnia 12 marca 2014 r. oddalił powództwo w tej sprawie. W uzasadnieniu wydanego orzeczenia Sad stwierdził, że ustalił , że powód w tej sprawie W. K. (1) jest posiadaczem zależnym nieruchomości położonej w C. przy ul. (...), ma bowiem wolę i możliwość (posiadane klucze) władania przedmiotową nieruchomością oraz korzysta z nieruchomości , gdy ma taką potrzebę, jednakże zdarzenie z 20.05.2013 r. było jednorazowe i nie istnieje realne zagrożenie dokonywania przez pozwanego T. J. (1) dalszych naruszeń posiadania powoda , wobec czego powództwo oddalił jako niezasadne.

W. K. (1) złożył także wniosek o wpis prawa najmu do księgi wieczystej (...) , wniosek ten został oddalony.

dowód: - potwierdzona kopia umowy kompleksowej z dnia 19.04.2012 r. – k. 69 –71

- zeznania pozwanej B. D. – k.167 – 168

- zeznania pozwanego W. K. – k. 168 – 169

- wyrok Sądu Rejonowego w Chełmnie z dnia 12.03.2014 r. wydany w sprawie I C 576/13 i jego pisemne uzasadnienie – k.74 i k. 79 – 89 akt sprawy I C 576/13 Sądu Rejonowego w Chełmnie , z których dowód Sąd przeprowadził na rozprawie dnia 10.06.2015 r. oraz k. 74 – 85 i . 166 v akt sprawy

- potwierdzona kopia postanowienia Sądu Okręgowego w Toruniu z dnia 11.04.2014 r. – k. 92 – 95

Naczelnik Urzędu Skarbowego w C. działając w toku prowadzonej w stosunku do zobowiązanej B. D. (1) egzekucji z nieruchomości, położonej w C. przy ulicy (...) , dla której Sąd Rejonowy w Chełmnie prowadzi księgę wieczystą KW (...) postanowieniem z dnia 09 października 2012 r. przyznał nabywcy licytacyjnemu - T. J. (1) własność tejże nieruchomości położonej w C. przy ulicy (...), działka nr (...), o powierzchni 0,0615 ha, zabudowanej budynkiem

mieszkalnym jednorodzinnym o powierzchni użytkowej mieszkania (...) m² i powierzchni zabudowy 125 m², dla której Sąd Rejonowy w Chełmnie prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), z zastrzeżeniem, że nabyta nieruchomości wejdzie w skład majątku wspólnego małżeńskiego T. i E. J..

Pismem z dnia 30.01.2013 r. Naczelnik Urzędu Skarbowego w C. przesłał ostateczne postanowienia z dnia 9.10.2012 r. do V Wydziału Ksiąg Wieczystych w C.. E. i T. J. (1) zostali wpisani w księdze wieczystej (...) jako właściciele nieruchomości, położonej w C. przy ulicy (...) we wspólności ustawowej małżeńskiej.

Pismem z dnia 27.02.2013 r. T. J. (1), jako właściciel nieruchomości, wezwał B. D. (1) do opuszczenia zajmowanego mieszkania przy ulicy (...) w terminie do 31 marca 2013 r. Wezwanie powtórzył pismem z dnia 05.06.2013 r.

W dniu 21 czerwca 2013 r. T. J. (1) złożył w Sadzie Rejonowym w Chełmnie pozew przeciwko B. D. (1), J. D. o eksmisję z budynku mieszkalnego położonego w C. przy ul. (...). W odpowiedzi na pozew pozwani powołali się na umowy: najmu z dnia 05.04. 2012 r. i użyczenia z dnia 01.12.2012 r. Sprawa toczy się pod sygnaturą I C 361/13 i jest aktualnie zawieszona.

dowód: - potwierdzona kopia postanowienia Naczelnika Urzędu Skarbowego w C. z dnia 09 października 2012 r. – k. 9 – 10

- wydruk z księgi wieczystej (...) k. 11 -12

- potwierdzona kopia pisma Naczelnika Urzędu Skarbowego w C. z dnia 30.01.2013 r. – k. 13

- potwierdzona kopia pism powoda : z dnia 27.02.2013 r. i z dnia 05.06.2013 r. – k. 15 - 16

- akta sprawy I C 361/13, z których dowód Sąd przeprowadził na rozprawie w dniu 26 maja 2014 r.

Sąd ustalił powyższy stan faktyczny na podstawie dokumentów zebranych w sprawie, wyżej szczegółowo opisanych, w szczególności na podstawie akt postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez Naczelnika Urzędu Skarbowego w C., z których dowód Sąd przeprowadził na rozprawie w dniu 7 kwietnia 2014 r., akt sprawy Sądu Rejonowego w Chełmnie : I C 361/13 i I C 576/13.. Sąd oparł się także na zeznaniach stron : powoda T. J. (1) (k.166 – 167) oraz pozwanych : B. D. (1) (k. 167 – 168) i W. K. (1) (k. 168), którym Sąd co do zasady dał wiarę co do kwestii istotnych do dokonania ustaleń faktycznych w sprawie, gdyż w tym zakresie znajdowały potwierdzenie w pozostałym zebranym materiale dowodowym. Sąd wobec niestawiennictwa pozwanego J. D. pominął dowód z jego zeznań w sprawie.

Sąd zważył co następuje:

Powód T. J. (1) domaga się ustalenia nieważności umowy najmu z dnia 5 kwietnia 2012 r. zawartej pomiędzy pozwaną B. D. (1) jako wynajmującym a najemcą - pozwanym W. K. (1). Zgodnie z art. 189 kpc powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Materialnoprawną przesłanką powództwa o ustalenie jest interes prawny powoda (art. 189 k.p.c.). Uznaje się, że interes prawny zachodzi wówczas, jeżeli sam skutek, jaki wywoła uprawomocnienie się wyroku ustalającego, zapewni powodowi ochronę jego prawnie chronionych interesów, czyli definitywnie zakończy spór istniejący lub prewencyjnie zapobiegnie powstaniu takiego sporu w przyszłości (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 czerwca 2009 r., II CSK 33/09, OSNC 2010, Nr B, poz. 47). Sąd Okręgowy w Toruniu orzekając w sprawie (sygn.. akt VIII Ca 516/14) na skutek apelacji powoda od wyroku Sądu Rejonowego w Chełmnie z dnia 30 maja 2014 r. stwierdził, że powód ma interes prawny w domaganiu się ustalenia nieważności umowy najmu z dnia 5 kwietnia 2012 r.

Powód T. J. (1) zarzucał, że umowa najmu z dnia 5 kwietnia 2012 r. zawarta pomiędzy pozwanymi : B. D. (1) i W. K. (1) zawarta została dla pozorów na podstawie art. 83 kc. Nadto powód zarzucał też, że zawarta umowa najmu z dnia 5 kwietnia 2012 r. oraz umowa użyczenia z dnia 1 grudnia 2012 r. są ponadto całkowicie sprzeczne z prawem i zostały zawarte w celu obejścia prawa (art. 58 Kodeksu cywilnego).

Art. 83 § 1 kc stanowi, że nieważne jest oświadczenie woli złożone drugiej stronie za jej zgodą dla pozorów. Jeżeli oświadczenie takie zostało złożone dla ukrycia innej czynności prawnej, ważność oświadczenia ocenia się według właściwości tej czynności. Zgodnie § 2 art. 83 kc pozorność oświadczenia woli nie ma wpływu na skuteczność odpłatnej czynności prawnej, dokonanej na podstawie pozorowego oświadczenia, jeżeli wskutek tej czynności osoba trzecia nabywa prawo lub zostaje zwolniona od obowiązku, chyba że działała w złej wierze. Czynność prawna pozorna jest dotknięta nieważnością (nieważność bezwzględna). Czynność taka nie wywołuje żadnych skutków prawnych od początku (ex tunc). „Istotą pozorności oświadczenia woli jest brak konstytutywnej cechy, z jaką wiąże się każde oświadczenie woli, w postaci zamiaru wywołania skutków prawnych, wynikających z podejmowanej czynności prawnej. Pozorność może zachodzić zarówno wtedy, gdy pod pozorowaną czynnością nie kryje się inna czynność, jak i wtedy, gdy pod pozornym oświadczeniem ukrywa się inna czynność prawna” (wyrok SN z dnia 8 września 2011 r., III CSK 349/10, LEX nr 1044016).

Z kolei art. 58 § 1 kc przewiduje, że czynność prawna sprzeczna z ustawą albo mająca na celu obejście ustawy jest nieważna, chyba że właściwy przepis przewiduje inny skutek, w szczególności ten, iż na miejsce nieważnych postanowień czynności prawnej wchodzi odpowiednie przepisy ustawy.

Zgodnie z art. 58 § 2 kc nieważna jest także czynność prawna sprzeczna z zasadami współżycia społecznego. § 3 art. 58 kc stanowi, że jeżeli nieważnością jest dotknięta tylko część czynności prawnej, czynność pozostaje w mocy co do pozostałych części, chyba że z okoliczności wynika, iż bez postanowień dotkniętych nieważnością czynność nie zostałaby dokonana.

Przepis art. 83 kc i 58 § 1 kc stanowią odrębne, samodzielne i wykluczające się wzajemnie podstawy nieważności czynności prawnej. Czynność prawna nie może jednocześnie zmierzać do obejścia prawa (art. 58 § 1 kc) oraz być dokonana dla pozorów (art. 83 § 1 kc), zaś jeżeli umowa jest przez strony faktycznie wykonywana, nie można mówić o jej pozorności (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 11.09.2014 r. wydany w sprawie III AUa 2415/13, LEX nr 1511678, wyrok SN z dnia 18.03.2014 r. wydany w sprawie II UK 374/13, LEX nr 1448332).

Sąd ustalił, w że umowa najmu z dnia 05.04.2012 r. jest wykonywana, pozwany W. K. (1) ma dostęp do nieruchomości położonej w C. przy ul. (...), korzysta z niej w razie potrzeby, powołuje się na swe uprawnienia z tytułu najmu w zawieranych umowach (k.69 – 71) i w sprawach sądowych, w których występuje (sprawa I C 576/13). Dlatego Sąd nie stwierdził, że umowa najmu z dnia 05.04.2012 r. jest zawarta dla pozoru.

Sąd badał wobec też czy umowa najmu z dnia 05.04.2014 r. jest nieważna, z uwagi na sprzeczność z ustawą albo dlatego, że miała na celu obejście ustawy jest nieważna bądź dlatego, że jest sprzeczna z zasadami sprzeczna z zasadami współżycia społecznego

Umowa najmu z dnia 05 kwietnia 2012 r. zawarta pomiędzy pozwaną B. D. (1) jako wynajmującym a najemcą - pozwanym W. K. (1) nie jest sprzeczna z ustawą, ale w ocenie Sądu ma na celu obejście ustawy i jest sprzeczna z zasadami współżycia społecznego, dlatego jest to w ocenie Sądu czynność prawna nieważna. Zawarcie umowy najmu nieruchomości dotyczące nieruchomości zajętej już w postępowaniu egzekucyjnym, na czas oznaczony na okres 35 lat, z datą pewną, której to umowy nabywca nieruchomości, który nieruchomość nabył w wyniku prawidłowo przeprowadzonej licytacji, nie może, z uwagi na regulację wynikającą z art. 678 kc (który stanowi, że w razie zbycia rzeczy najętej w czasie trwania najmu nabywca wstępuje w stosunek najmu na miejsce zbywcy; może jednak wypowiedzieć najem z zachowaniem ustawowych terminów wypowiedzenia, jednakże powyższe uprawnienie do wypowiedzenia najmu nie przysługuje nabywcy, jeżeli umowa najmu była zawarta na czas oznaczony z zachowaniem formy pisemnej i z datą pewną, a rzecz została najemcy wydana) skutecznie wypowiedzieć, pozbawia nowego właściciela nieruchomości możliwości władania nieruchomością przez bardzo długi okres, co prowadzi do obejścia praw nabywcy nieruchomości wynikających z przepisów o postępowaniu egzekucyjnym. Zgodnie bowiem z art. 112 b § 3 ustawy z dnia 17.06.1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (tj. Dz. U z 2014 r., poz. 1619 ze zmianami) postanowienie o przyznaniu własności, które stało się ostateczne, przenosi własność na nabywcę i jest tytułem do ujawnienia na rzecz nabywcy prawa własności w katastrze nieruchomości oraz przez wpis w księdze

wieczyste lub podlega złożeniu do zbioru dokumentów, postanowienie o przyznaniu własności jest także tytułem egzekucyjnym do wprowadzenia nabywcy w posiadanie nieruchomości. Zawarcie umowy najmu nieruchomości z datą pewną na czas określony 35 lat skutecznie uniemożliwia nabywcy objęcie tejże nieruchomości w posiadanie. Zawarcie takiej umowy jest też w ocenie Sądu niezgodne z zasadami współżycia społecznego, zwłaszcza, w szczególności w sytuacji, która ma miejsce w niniejszej sprawie, że w oparciu o umowę najmu z dnia 05.04.2012 r., z uwzględnieniem jej zmiany dokonanej aneksem z dnia 06.04.2012 r., została w dniu 01.12.2012 r. zawarta dalsza umowa - umowa użyczenia, z której dotychczasowa właścicielka nieruchomości – pozwana B. D. (1) wywodzi swe uprawnienia do dalszego zamieszkiwania w przedmiotowej nieruchomości i to przez okres 35 lat (potwierdzona kopia umowy użyczenia z dnia 01.12.2012 r. – k. 23 – 24 akt). Dodatkowo należy wskazać, że umowa najmu z dnia 05.04.2012 r. została zawarta już po skutecznie przeprowadzonej II licytacji nieruchomości, a jej zawarcie nie zostało zgłoszone organowi egzekucyjnemu – Naczelnikowi Urzędu Skarbowego w C., tak więc nabywca nie miał żadnej wiedzy o jej istnieniu.

Sąd miał także na uwadze, że ustawodawca uregulował już ochronę nabywcy nieruchomości w drodze licytacji w egzekucji sądowej przed taką sytuacją w jakiej znalazł się powód, gdyż art. 930 § 1 kpc stanowi, że rozporządzenie nieruchomością po jej zajęciu nie ma wpływu na dalsze postępowanie. Nabywca może uczestniczyć w postępowaniu w charakterze dłużnika. W każdym razie czynności egzekucyjne są ważne tak w stosunku do dłużnika, jak i w stosunku do nabywcy, zaś zgodnie z art. 930 § 4 kpc oddanie zajętej nieruchomości w użyczenie, leasing, najem lub dzierżawę jest bezskuteczne wobec nabywcy nieruchomości w egzekucji. Nadto zgodnie z art. 1002 kpc 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 wydzierżawionej, jednakże przypadku gdy umowa najmu lub dzierżawy nieruchomości zawarta była na czas oznaczony dłuższy niż dwa lata, nabywca może wypowiedzieć tę umowę, w ciągu miesiąca od uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności, z zachowaniem rocznego terminu wypowiedzenia, o ile umowa nie przewiduje terminu krótszego, chociażby umowa została zawarta z zachowaniem formy pisemnej i z datą pewną, a rzecz została najemcy lub dzierżawcy wydana.

Należy nadmienić, że Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 12 stycznia 2006 r. wydanym w sprawie II CK 360/05 stwierdził, że umowa najmu całej nieruchomości budynkowej, będącej przedmiotem zajęcia, mająca na celu obejście przepisów, które zabezpieczają prawa wierzyciela egzekwującego, jest nieważna (LEX nr 191115).

Mając na uwadze powyższe ustalenia Sąd uwzględnił powództwo jako zasadne i w punkcie I sentencji orzeczenia ustalił, że umowa najmu z dnia 5 kwietnia 2012 r. zawarta pomiędzy B. D. (1) a W. K. (1) jest nieważna.

O kosztach postępowania Sąd orzekł w punkcie II na podstawie art. 98 kpc i art. 105 § 1 zd. 1 kpc, uwzględniając poniesione przez powoda koszty: opłaty sądowej od pozwu – 420,00 zł i opłaty sądowej od apelacji – 420,00 zł oraz koszty zastępstwa procesowego powoda, ustalone na podstawie § 2, § 7 pkt. 4 i § 12 ust. 1 pkt. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu i opłatę skarbową uiszczoną przez powoda od złożonych pełnomocnictw – 34,00 zł.