

Sygn. I C 421/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 września 2015 r.

Sąd Okręgowy w Słupsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Maria Cichoń
Protokolant:	sekr. sądowy Małgorzata Bugiel

po rozpoznaniu w dniu 3 września 2015 r. w Słupsku

na rozprawie

sprawy z powództwa G. P. (1)

przeciwko M. D. (1) i U. K.

o ustalenie nieważności umowy

- ustala, że umowa ustanowienia służebności osobistej zawarta w dniu 17 kwietnia 2014 r. w Kancelarii Notarialnej notariusz A. W. w S., nr aktu Rep. A (...), na mocy której M. D. (1) ustanowiła na rzecz U. K. nieodpłatną służebność osobistą dożywotniego zamieszkiwania i dożywotniego korzystania z całego budynku mieszkalno-użytkowego położonego przy ul. (...) w U., dla której Sąd Rejonowy w S. prowadzi księgę wieczystą o nr (...), jest nieważna;
- zasądza solidarnie od pozwanych U. K. i M. D. (1) na rzecz powoda G. P. (1) kwotę 4.417 zł (słownie: cztery tysiące czterysta siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;
- odstępuje od obciążania pozwanych częścią nieuiszczonej przez powoda opłaty od pozwu.

Na oryginale właściwy podpis

Sygn. akt IC 421/14

UZASADNIENIE

Powód G. P. (1) w pozwie z dnia 22 grudnia 2014 roku skierowanym przeciwko M. D. (1) i U. K., wniósł o ustalenie nieważności umowy służebności osobistej zawartej w dniu 17 kwietnia 2014 roku w Kancelarii Notarialnej notariusz A. W. w S., nr Rep. A (...), mocą której M. D. (1) ustanowiła na rzecz U. K. nieodpłatną służebność osobistą dożywotniego zamieszkania w budynku położonym przy ul. (...) w U., jak również korzystania z całego budynku mieszkalno-użytkowego położonego przy ul. (...) w U., działka gruntu o nr ewidencyjnym (...) obręb ewidencyjny (...) U., dla której Sąd Rejonowy w S. prowadzi księgę wieczystą o nr (...) z uwagi na jej sprzeczność z zasadami współżycia społecznego.

Uzasadniając powództwo powód wskazał, iż przedmiotowa umowa uniemożliwia bądź istotnie utrudnia wykonanie korzystnego dla powoda wyroku Sądu zapadłego w sprawie toczącej się przed tutejszym Sądem pod sygn. akt

IC (...)zobowiązującego dłużnika U. K. do zapłaty na jego rzecz kwoty 735.703,00 zł wraz z przynależnościami. U. K., jak dalej podnosił powód, wyzbyła się majątku na rzecz M. D. (1), która na podstawie wyroku ze skargi pauliańskiej Sądu Okręgowego w S. w sprawie IC (...) zobowiązana jest do znoszenia egzekucji. W ocenie powoda, ustanowienie służebności mieszkania powoduje, iż nieruchomości wystawiona do sprzedaży komorniczej z wniosku powoda, uniemożliwia, a przynajmniej utrudnia jej sprzedaż. Doświadczenie życiowe i praktyka komornicza wskazują, że sprzedaż nieruchomości obciążonej służebnością osobistą dożywotniego mieszkania może nastąpić przy znacznym obniżeniu rynkowej ceny nieruchomości i powodować będzie udaremnienie spełnienia roszczenia powoda polegającego na zapłacie należności głównej, odsetek i kosztów procesu, a także kosztów egzekucyjnych łącznie na kwotę 1.300.000,00 zł. Podważana przez powoda umowa służebności osobistej jest bezwzględnie nieważna albowiem nieważne są czynności, których cel jest sprzeczny z zasadami współżycia społecznego. Celem tym jest nieobjęty treścią czynności prawnej jej rezultat, który zmierza do utrudnienia stronie powodowej realizację jego roszczeń zasądzonych wyrokiem w sprawie IC (...) o zapłatę.

Pozwane M. D. (1) i U. K. w odpowiedzi na pozew (k. 76 i nast.) wniosły o odrzucenie pozwu z uwagi na brak legitymacji czynnej po stronie powoda, względnie o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanych zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W pierwszej kolejności strona pozwana zarzuciła brak interesu prawnego po stronie powoda w wytoczeniu powództwa o ustalenie, wskazując w tym zakresie, że powód nie wykazał, iż nie może skorzystać z innych środków przewidzianych prawem dla osiągnięcia w pełni ochrony swoich praw. Pozwane podniosły nadto, iż rozstrzygnięcie w sprawie ze skargi pauliańskiej nie pozbawiało M. D. (2) wykonywania jej uprawnień właścicielskich. W konsekwencji dokonanie czynności prawnej – ustanowienie dożywotniej służebności mieszkania, przez M. D. (1) było działaniem w pełni uprawnionym, a także spełniającym wszelkie warunki formalne. Pozwane podkreślały, iż powód może dokonać z przedmiotowej nieruchomości skutecznej egzekucji należności prawomocnie zasądzonej na jego rzecz, gdyż ustanowiona służebność osobista nie stanowi przeszkody do sprzedaży nieruchomości w drodze licytacji.

Prawomocnym postanowieniem z dnia 16 czerwca 2015 roku Sąd odmówił odrzucenia pozwu zgłoszonego przez pozwane w odpowiedzi na pozew (k.101).

Sąd ustalił:

Powodowi G. P. P. przysługuje przeciwko pozwanej U. K. wierzytelność w kwocie 735.703,00 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 11 marca 2011 roku do dnia zapłaty stwierdzona prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w S. z dnia 30 kwietnia 2013 roku, sygn. akt I C(...).

okoliczność bezsporna

Wyrokiem z dnia 30 września 2014 roku, sygn. akt I C (...) Sąd Okręgowy w S. uznał za bezskuteczną w stosunku do powoda G. P. (1) umowę darowizny przedsiębiorstwa zawartą w dniu 20 marca 2008 roku w U. pomiędzy U. P. (obecnie K.) a M. K. (obecnie K.-D.), obejmującą prawo własności nieruchomości składającej się z zabudowanej działki gruntu nr (...) o powierzchni 0,1093 ha, położonej w U. przy ul. (...), dla której Sad Rejonowy w S. prowadzi księgę wieczystą KW nr (...)

okoliczność bezsporna

Powództwo ze skargi pauliańskiej zostało zabezpieczone poprzez wpisanie ostrzeżenia w dziale III księgi wieczystej nr (...) o treści „ostrzeżenie o roszczeniu G. P. (1) o uznanie za bezskuteczną w stosunku do niego umowy darowizny zawartej w dniu 20 marca 2008 roku pomiędzy U. P. a M. D. (1)

Dowód: odpis KW nr (...) prowadzonej przez SR w S. k. 8-12

W toku postępowania ze skargi pauliańskiej umową z dnia 17 kwietnia 2014 roku zawartą w S. przed notariuszem A. W., M. D. (1) ustanowiła na nieruchomości stanowiącej zabudowaną działkę nr (...) położoną w U. przy ul. (...),

nieodpłatną służebność osobistą dożywotniego zamieszkiwania jak również korzystania z całego budynku mieszkalno-użytkowego, z prawem do czerpania energii elektrycznej, wody oraz opału, prawem zdawania śmieci i nieczystości. Notariusz A. W. w chwili sporządzania aktu notarialnego znała treść księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości. Znane były też jej ostrzeżenia wpisane w tej księdze w dziale III i IV. Poinformowała ona pozwane o skutkach roszczenia pauliańskiego. Notariusz nie widział przeszkód natury prawnej do sporządzenia aktu dla ustanowienia służebności osobistej. Na etapie zawierania umowy o ustanowieniu służebności osobistej nie była wszczęta egzekucja z przedmiotowej nieruchomości

Dowód: umowa o ustanowienie służebności osobistej z dnia 17 kwietnia 2014 roku pomiędzy M. D. (1) a U. D. k. 31-35, zeznania świadka A. W. protokół rozprawy z dnia 16 czerwca 2015 roku k. 99v., 00:05:44 - 00:07:58.

Wnioskiem z dnia 29 października 2014 roku G. P. (1), na podstawie tytułu wykonawczego, który stanowi Wyrok Sądu Apelacyjnego w G. z dnia 29 listopada 2013 roku, sygn. akt V A Ca (...) zaopatrzony w klauzulę wykonalności z dnia 13 lutego 2014 roku, wyrok Sądu Okręgowego w S. z dnia 30 kwietnia 2013 roku, sygn. akt I C (...) zaopatrzony w klauzulę wykonalności z dnia 17 lutego 2014 roku oraz wyrok Sądu Okręgowego w S. z dnia 30 września 2014 roku, sygn. akt IC (...), uwzględniający skargę paulińską prawomocny z dniem 3 listopada 2014 roku, wszczął postępowanie egzekucyjne przeciwko U. K., wnosząc o przeprowadzenie egzekucji z nieruchomości stanowiącej zabudowaną działkę o nr (...) o pow. 0,1093 ha położonej w U. przy ul. (...). Zgodnie z powyższym tytułem wykonawczym, na dzień 18 listopada 2014 roku do zapłaty na rzecz G. P. (2) pozostawały następujące należności : należność główna wynosząca 735.703,00 zł odsetki do 18 listopada 2014 roku w kwocie 353.480,10 zł oraz koszty procesu i koszty zastępstwa w egzekucji w kwocie 10.800 zł.

Dowód: dokumenty złożone w aktach sprawy egzekucyjnej prowadzonej przez komornika przy SR w S. B. W. Km (...): wniosek o wszczęcie egzekucji k. 1-2; tytuł wykonawczy w postaci wyroku SO w S. z 30 kwietnia 2013 roku wydanego w sprawie IC (...) oraz odpisu prawomocnego wyroku SO w S. z dnia 30 września 2014 roku w sprawie IC (...) – k.3, zawiadomienia o wszczęciu egzekucji, wezwanie do zapłaty należności, wniosek o wzmiankę o toczącej się egzekucji z nieruchomości – k. 15-18

W toku postępowania egzekucyjnego, na potrzeby opisu i oszacowania, został sporządzony operat szacunkowy dotyczący ustalenia wartości rynkowej nieruchomości położonej w U. przy ul. (...). Biegły z zakresu szacowania nieruchomości J. K. ustalił wartość rynkową nieruchomości na kwotę 1.491.000 zł, przyjmując, że po potrąceniu wartości służebności mieszkania wynosi ona 777.400 zł. Wartość służebności wynosi 713.600 zł. Zarówno dłużniczka jak i uczestnicy postępowania byli zawiadamiani o dokonywanych czynnościach egzekucyjnych, w tym o terminie opisu i oszacowania nieruchomości. U. K. i M. D. (1) nie brały udziału w czynności opisu i oszacowanie nieruchomości, nie składały też formalnie zastrzeżeń co do opinii sporządzonej przez biegłego.

Dowód: dokumenty złożone w aktach sprawy egzekucyjnej prowadzonej przez komornika przy SR w S. B. W. Km (...): opinia biegłego J. K. sporządzona na potrzeby postępowania egzekucyjnego – k. 69-75, wniosek o opis i oszacowanie nieruchomości – k. 48, zlecenie biegłemu wykonania czynności niezbędnych do sporządzenia opisu i oszacowania nieruchomości -k. 51, zawiadomienie uczestnika o terminie opisu i oszacowania nieruchomości – k.66-69, protokół opisu i oszacowania – k. 73

Z ceny wywołania przy pierwszej licytacji przy braku przebiccia kolejnych licytantów nie doszłoby do pełnego zaspokojenia roszczenia powoda.

Dowód: zeznania świadka B. W. protokół rozprawy z dnia 3 września 2015 roku k. 118v. 00:11:46

M. D. (1) mieszkała w mieszkaniu znajdującym się na nieruchomości przy ulicy (...) w U. od 2010 roku do 2014 roku. Obecnie wraz z mężem mieszka ona w S., w wynajmowanym mieszkaniu.

Dowód: przesłuchanie Pozwanej M. D. (1) protokół rozprawy z dnia 3 września 2015 roku k. 119 00:29:03.

U. K. od 2010 roku mieszka w mieszkaniu przy ulicy (...) w U., należącym do jej zięcia. Koszty utrzymania budynku przy ul. (...) w U. przekraczają możliwości finansowe U. K.. U. K. nie posiada żadnych możliwości finansowych i majątkowych aby kupić sobie mieszkanie, oraz by spłacić należności powoda zasądzone prawomocnymi wyrokami.

Dowód: przesłuchanie pozwanej U. K. protokół rozprawy z dnia 3 września 2015 roku k. 119v. 00:36:44-00:39:22 i k. 120 00:45:08 i 00:48:00.

Nieruchomość przy ulicy (...) w U. stoi pusta. W grudnia 2014 roku U. K. została ustanowiona mocą postanowienia Sądu zarządcą tej nieruchomości w związku z toczącą się egzekucją. Na chwilę obecną nie da się rozdzielić mediów w tej nieruchomości.

Dowód: przesłuchanie pozwanej U. K. protokół rozprawy z dnia 3 września 2015 roku k. 119v. 00:39:22

Sąd zważył:

Powództwo zasługuje na uwzględnienie.

W niniejszej sprawie powód wystąpił z żądaniem ustalenia, że umowa ustanowienia służebności osobistej zawarta w dniu 17 kwietnia 2014 roku, w Kancelarii Notarialnej notariusz A. W. w S., nr aktu Rep. (...), na mocy której pozwana M. D. (1) ustanowiła na rzecz pozwanej U. K. nieodpłatną służebność osobistą dożywotniego zamieszkiwania i korzystania z całego budynku mieszkalno - użytkowego położonego przy ulicy (...) w U., jest nieważna z uwagi na sprzeczność jej celu z zasadami współżycia społecznego. Stoi on więc na stanowisku, że przedmiotowa umowa jest nieważna od początku.

Wstępną przesłankę zasadności powództwa z art. 189 kpc stanowi istnienie po stronie powoda interesu prawnego. Istotą bowiem powództwa o ustalenie jest zapobieżenie zagrożeniu prawom powoda, jak i zniesienie stanu niepewności towarzyszącej tym prawom lub stosunkowi prawnemu, przy czym taki zakres ochrony przysługuje wówczas, gdy powód nie może poszukiwać swoich praw w drodze innych środków prawnych.

Powód swój interes prawny w wytoczeniu niniejszego powództwa wywodził z faktu ustanowienia służebności osobistej na nieruchomości, do której skierowana została egzekucja, co udaremnia spełnienie roszczenia powoda, polegającego na obowiązku zapłaty przez pozwaną U. K. na jego rzecz prawomocnie zasądzonych należności o znacznej wartości. Wskazał, że ustanowienie tej służebności pomniejsza wartość rynkową nieruchomości, jak i może powodować niemożność jej zbycia w drodze egzekucji. W ocenie Sądu powód ma interes prawny, w rozumieniu art. 189 kpc, w żądaniu ustaleniu nieważności umowy ustanowienia przez M. D. (1) służebności osobistej na przedmiotowej nieruchomości. Wskazał ochronie jakich interesów ma służyć niniejsze powództwo. Wyrok uwzględniający niniejsze powództwo umożliwi mu zaspokojenie roszczeń wobec pozwanej U. K.. Jednocześnie podzielić należy twierdzenia powoda, że nie ma on możliwości chronienia swoich praw w inny sposób, aniżeli przez wykazanie nieważności zawartej między pozwanymi umowy ustanowienia służebności dożywotniego mieszkania i korzystania z nieruchomości.

W dalszej kolejności rozważyć zatem należy, czy kwestionowana czynność prawna rzeczywiście jest bezwzględnie nieważna.

Podstawę materialną, na której oparte zostało powództwo, stanowi przepis art. 58 § 2 kc. W myśl tego przepisu nieważna jest czynność prawna sprzeczna z zasadami współżycia społecznego.

Powód wskazał, że umowa z dnia 17 kwietnia 2014 roku jest nieważna z powodu sprzeczności jej celu z zasadami współżycia społecznego, konkretnie z zasadami dobrych obyczajów, zaufania i uczciwego obrotu. W ocenie powoda, celem, jaki zamierzały osiągnąć powódki zawierając sporną umowę było utrudnienie, a wręcz uniemożliwienie powodowi realizacji jego roszczeń zasądzonych prawomocnym wyrokiem w sprawie toczącej się przed tutejszym Sądem pod. sygn. IC (...). Cel ten znany był obu pozwany.

Strona pozwana próbowała zniweczyć roszczenie powoda argumentując, iż dokonanie czynności prawnej przez M. D. (1) było działaniem w pełni uprawnionym. Pozwana M. D. (1) – jako właściciel nieruchomości, miała prawo nią dysponować i rozporządzać nią. Ustanawiając służebność osobistą na przedmiotowej nieruchomości wykonywała swoje prawo własności. Podkreślała też, że obciążenie nieruchomości służebnością nie stanowi, w świetle prawa, przeszkody w egzekucji.

Istota niniejszej sprawy sprowadzała się zatem do rozstrzygnięcia, czy czynność podjęta przez uprawniony podmiot, formalnie mieszcząca się w granicach przyznanym prawem uprawnień, naruszająca jednak zasady współzycia społecznego, winna być uważana za wykonywanie prawa, czy też powinna być kwalifikowana jako jego nadużycie.

Oceniając, czy działanie pozwanych może być zakwalifikowane jako sprzeczne z zasadami współzycia społecznego należy w pierwszej kolejności wskazać, że przez zasady współzycia społecznego rozumie się na ogół obowiązujące w stosunkach między ludźmi reguły postępowania, które za podstawę mają uzasadnienie aksjologiczne (ocenne), a nie tetyczne (prawne). Odwołują się one do powszechnie uznawanych w całym społeczeństwie lub w danej grupie społecznej wartości i ocen właściwego, przyzwoitego, rzetelnego, lojalnego czy uczciwego zachowania. Określa się je też jako podstawowe zasady etycznego i uczciwego postępowania. Zasady te obejmują nie tylko reguły moralne, lecz także obyczajowe (por. np. Z. Radwański (w:) System prawa prywatnego, t. 2, 2002, s. 240 i n.; M. Safjan (w:) K. Pietrzykowski, Komentarz, t. I, 2008, s. 327). Sprzeczność z zasadami współzycia społecznego może zaś dotyczyć treści czynności prawnej lub celu, do którego osiągnięcia czynność zmierza. Celem tym jest więc nieobjęty treścią czynności prawnej jej rezultat, który można określić jako dalszy cel czynności. Można go jednakże brać pod uwagę o tyle o ile był on znany obu stronom czynności prawnej. Przy ocenie zgodności czynności prawnej z zasadami współzycia społecznego nie można odrywać treści tej czynności od przyczyn, które do niej doprowadziły. Treść czynności prawnej może nie pozostawać w sprzeczności z zasadami współzycia społecznego, ale ze względu na okoliczności towarzyszące dokonaniu, w tym w szczególności motyw działania stron, można uznać ją za sprzeczną z zasadami współzycia społecznego. Zgodność czynności prawnej z zasadami współzycia społecznego jest zawsze zagadnieniem kontekstu faktycznego, tj. okoliczności danego wypadku (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 października 2009 r., IV CSK (...), Lex nr 558611).

W orzecznictwie utrwalony jest też pogląd, że zarzut nieważności czynności prawnej z powodu sprzeczności jej treści lub celu z zasadami współzycia społecznego nie może polegać na powołaniu się ogólnie na bliżej nieokreślone zasady współzycia społecznego, lecz wymaga wskazania, jaka konkretna zasada współzycia społecznego została naruszona (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 kwietnia 2001 r., V CKN (...), Lex nr 52392; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 maja 2002 r., IV CKN (...), Lex nr 57209; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 maja 2003 r., IV CKN (...), Lex nr 141394).

Odnosząc powyższe do niniejszej sprawy stwierdzić należy, że czynność prawna z dnia 17 kwietnia 2014 roku jest sprzeczna ze wskazanymi przez powoda zasadami współzycia społecznego, tj. zasadą dobrych obyczajów, zaufania, lojalności i uczciwego obrotu, jako że zasadniczym celem przyświecającym jej stronom (pозwanym w niniejszej sprawie) było, jeżeli nie całkowite, to częściowe uniemożliwienie wykonania dwóch korzystnych dla powoda prawomocnych wyroków, jakie zapadły przed tutejszym Sądem. Co istotne, na podstawie tych wyroków powód uzyskał znacznej wysokości należność od U. K. (sprawa I C (...)) oraz możliwość zaspokojenia się w drodze egzekucji skierowanej do przedmiotowej nieruchomości z uwagi na uznanie za bezskuteczną względem niego. Umowę darowizny przedsiębiorstwa zawartą pomiędzy pozwanymi, obejmującą prawo własności nieruchomości składającej się z zabudowanej działki gruntu, położonej w U. przy ulicy (...). Bezspornie pozwane jako strony tamtejszych postępowań sądowych wiedziały o wiarygodności powoda względem U. K., w szczególności, że postępowanie w sprawie IC (...) toczyło się od wielu lat. Działania U. K. podjęte w toku tamtego postępowania polegające na darowaniu nieruchomości przy ulicy (...) w U. swojej córce, M. D. (1), jak i ustanowienie następnie przez M. D. (1) służebności osobistej na tej nieruchomości, na krótko przed wydaniem niekorzystnego dla M. D. (1) wyroku w sprawie o uznanie umowy darowizny za bezskuteczną, wskazują jednoznacznie, iż celem pozwanych było uniemożliwienie wykonania korzystnych dla powoda wyroków. Niewątpliwie M. D. (1) musiała liczyć się z niekorzystnym dla niej rozstrzygnięciem-znoszenia egzekucji z nieruchomości będącej jej własnością. Przewidywała też zapewne, że po prawomocnym

zakończeniu sprawy, nie będzie miała już żadnej prawnej możliwości obrony przed znośnięciem egzekucji, a w konsekwencji powód zyska realną możliwość zaspokojenia wierzytelności przysługującej mu względem jej maki – U. K.. O tym, że celem zawartej umowy było uniemożliwienie bądź co najmniej utrudnienie wykonania powyższych wyroków świadczy też szeroki zakres ustanowionej służebności, obejmujący prawo dożywotniego zamieszkiwania i korzystania z całej nieruchomości mieszkalno-użytkowej, z prawem do czerpania energii elektrycznej, wody oraz opalu, prawem zdawania śmieci i nieczystości. Mając na uwadze przeznaczenie tejże nieruchomości, wybudowanej przecież nie tylko na cele mieszkalne ale i na prowadzenie w niej działalności gospodarczej oraz zważywszy na fakt wpisania ww. służebności do księgi wieczystej, oczywistym jest, iż egzekucja z tak dalece obciążonej nieruchomości doznaje istotnego ograniczenia i wpływa na zakres ewentualnego zaspokojenia, a nawet może okazać się bezskuteczna. Pomijając już, iż iluzorycznym jest znalezienie nabywcy na nieruchomość obciążoną służebnością w tak dalekim zakresie, to nie można pomijać fatyicznego obniżenia wartości nieruchomości wskutek dokonania zaskarżonej czynności, co w sposób jednoznaczny wynika z opinii biegłego J. K.. Wartość rynkowa tejże nieruchomości, bez obciążenia służebności oszacowana została na kwotę 1.491.000,00 zł, zaś z uwzględnieniem służebności na kwotę jedynie 777.400,00 zł. Sąd dopuścił w niniejszym postępowaniu dowód z opinii biegłego sporządzonej na potrzeby innego postępowania tj. postępowania egzekucyjnego, mając na względzie, iż jego przedmiotem jest sprzedaż owej nieruchomości i właśnie na potrzeby egzekucji sądowej dokonana została jej wycena. Ta wycena sporządzona na potrzeby postępowania egzekucyjnego nie była przez pozwane kwestionowana, co wynika z dokumentów zgromadzonych w aktach komorniczych Km (...) jak i z zeznań świadka B. K. przy Sądzie Rejonowym w S. prowadzącego przedmiotowe postępowanie egzekucyjne. Została ona przez stronę pozwaną zakwestionowana dopiero w niniejszym postępowaniu. W ocenie Sądu w niniejszej sprawie, zbędne było uzyskanie wiadomości specjalnych z dziedziny ekonomii, czy finansów, by ustalić, że sprzedaż nieruchomości obciążonej tak daleko idącą służebnością osobistą jest praktycznie niemożliwa. Ustalenie powyższego nie przekracza zasobu wiedzy osoby należycie wykształconej i posiadającej odpowiednie doświadczenie życiowe. Mając na uwadze szeroki zakres owej służebności i przeznaczenie nieruchomości, trudno jest sobie wyobrazić, jak miałby z niej korzystać ewentualny nabywca.

Znamienne, że zaskarżona czynność została dokonana w niespełna kilka miesięcy po uprawomocnieniu się pierwszego wyroku jaki zapadł pomiędzy powodem a pozwaną U. K. wynikającego z toczącej się pomiędzy nimi sprawy o rozliczenie nakładów. Nie bez znaczenia jest również, iż U. K. nie podjęła żadnych czynności by zaspokoić wierzytelności powoda jak i że nie może ona wywiązać się ze swoich zobowiązań finansowych w stosunku do powoda gdyż nie posiada wartościowych składników majątkowych, jest osobą bezrobotną bez prawa do zasiłku i pozostaje na utrzymaniu córki.

Sąd nie podzielił stanowiska pozwanych, iż celem zakwestionowanej czynności prawnej, do którego zmierzały pozwane było zapewnienie U. K. mieszkania z uwagi na podjętą przez męża M. D. (1) decyzji o sprzedaży mieszkania, zajmowanego dotychczas przez U. K. a będącego własnością jej zięcia. Pozwane na powyższą okoliczność nie przedstawiły żadnych dowodów. Mąż M. D. (1) nie podejmował żadnych starań, czy czynności zmierzających do sprzedaży mieszkania, U. K. po ustanowieniu służebności, nie zamieszkała w mieszkaniu przy ulicy (...) w U., nadto jak sama wskazała w sprawozdaniu z zarządu nieruchomością, wysokość kosztów stałych związanych z eksploatacją pomieszczeń mieszkalnych przekraczają jej możliwości finansowe. W świetle zasad doświadczenia życiowego są to okoliczności wskazujące na to, że rzeczywista przyczyna ustanowienia służebności mieszkania była inna. Jeżeli dodatkowo zważy się, że w dacie zawierania przedmiotowej umowy, nie była wszczęta egzekucja z tej nieruchomości, a nadto nie zawisła między stronami jeszcze niniejsza sprawa to kuriozalne zdają się być wyjaśnienia pozwanych, że to ze względu na postępowanie egzekucyjne i niniejszy proces wstrzymano się ze sprzedażą mieszkania i zamieszkiwaniem przez U. K. w mieszkaniu przy ulic (...). Zwraca uwagę także niekonsekwencja pozwanej U. K. co do przyczyn nie zamieszkiwania w tejże nieruchomości. W zależności bowiem od rodzaju postępowania pozwana podaje w tym zakresie odmienną argumentację. Na potrzeby postępowania egzekucyjnego wskazuje na wysokie koszty eksploatacyjne, zaś w niniejszym procesie powołuje się na skrępowanie czynnościami komorniczymi. Nie niweczą roszczenia powoda także argumenty strony pozwanej, oparte m.in. o zeznania świadka A. W. – notariusza, że w chwili dokonywania zaskarżonej czynności nie było żadnych przeszkód natury prawnej dla ustanowienia służebności, skoro

egzekucja na ten dzień nie była jeszcze wszczęta. Biorąc pod uwagę cały wyżej przedstawiony kontekst sytuacyjny, nie budzi wątpliwości Sądu, że służebność została ustanowiona aby uniemożliwić przeprowadzenie egzekucji z tej nieruchomości celem zaspokojenia roszczeń powoda zasądzonych prawomocnymi wyrokami Sądu.

Powyższe daje podstawy do uznania, że po stronie pozwanych doszło do niełojalnego zachowania wobec powoda, do lekceważenia norm prawnych i prawomocnych wyroków Sądu oraz do tego, by uznać, że treść umowy z dnia 17 kwietnia 2014 roku jest obiektywnie niekorzystna dla powoda, że stanowiła nadużycie prawa i zasługuje na negatywną ocenę moralną. Skoro więc umowa z dnia 17 kwietnia 2014 roku jest sprzeczna z zasadami współżycia społecznego wskazanymi przez powoda, to nosi ona cechę nieważności, o której mowa w art. 58 § 2 kc. W tym stanie rzeczy orzeczono, jak w pkt 1 sentencji.

O kosztach procesu rozstrzygnięto w pkt 2 wyroku na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez SP kosztów pomocy (...), j.t. Dz.U. 2013r. Nr 490 ze zm. Na koszty te składa się opłata stosunkowa od pozwu w części w jakiej powód nie został od niej zwolniony – 800 zł oraz wynagrodzenie zawodowego pełnomocnika w kwocie 3.600 zł i opłata skarbową od pełnomocnictwa -17 zł.

W punkcie 3 sentencji Sąd, na podstawie art. 113 ust. 4 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, odstąpił od obciążania pozwanych nieuiszczonymi kosztami sądowymi tj. częścią nieuiszczonej przez powoda opłaty od pozwu, mając na względzie niewątpliwie ich trudną sytuację materialną.

Na oryginale właściwy podpis