

Sygn. akt I C 3081/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 marca 2018r.

Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Anita Wolska

Protokolant: Justyna Małachowicz

po rozpoznaniu w dniu 16 marca 2018r. w Szczecinie

na rozprawie

sprawy z powództwa **A. C.**

przeciwko **L. Z., J. B. (1)**

o wydanie lokalu

I. oddala powództwo.

II. zasądza od powoda A. C. na rzecz pozwanej L. Z. kwotę 164,60 zł (sto sześćdziesiąt cztery złote sześćdziesiąt groszy) tytułem zwrotu kosztów pomocy prawnej udzielonej pozwanej z urzędu przez adwokata M. P..

III. zasądza od powoda A. C. na rzecz pozwanego J. B. (1) kwotę 147,60 zł (sto czterdzieści siedem złotych sześćdziesiąt groszy) tytułem zwrotu kosztów pomocy prawnej udzielonej pozwanemu z urzędu przez adwokata M. P..

IV. nakazuje pobrać od powoda na rzecz Skarbu Państwa-Sądu Rejonowego Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie kwotę 110 zł (sto dziesięć złotych) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

SSR Anita Wolska

Sygn. akt I C 3081/15

UZASADNIENIE

A. C. wniósł pozwem z dnia 05 marca 2015r. o nakazanie pozwanej L. Z. wydania lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...), dla którego tut. Sąd X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW Nr (...) oraz o zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych i opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.

W uzasadnieniu swojego roszczenia strona powodowa wskazała, że strony w dniu 30 kwietnia 1999r. zawarły przedwstępną umowę sprzedaży przedmiotowego lokalu mieszkalnego (rep. A Nr 4944/1999). Następnie kolejnym aktem notarialnym z dnia 21 września 1999r. (rep. A Nr 11046/1999) został zmieniony § 5 i 6 tej umowy w ten sposób, że strony ustaliły, iż sprzedaż przedmiotowego lokalu nastąpi do dnia 08 listopada 1999r., do tego dnia powód zobowiązał się wymeldować z tego lokalu wraz z rodziną. Jednocześnie w § 4 powyższego aktu notarialnego wskazano, iż pozwana jest w posiadaniu przedmiotowego lokalu od dnia 15 maja 1999r. oraz zobowiązuje się pokrywać całość kosztów związanych z eksploatacją lokalu położonego w S. przy ul. (...) w S. od dnia 15 maja 1999r. Do zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży mieszkania nie doszło, a od wskazanego powyżej dnia w tym

lokalu zamieszkuje pozwana, a stanowi on nadal własność powoda. Pozwana od wielu lat nie reguluje opłat za użytkowanie przedmiotowego lokalu, doprowadzając do powstania znacznych zaległości, które obciążają powoda jako właściciela lokalu. W dniu 19 listopada 2012r. tut. Sąd I Wydział Cywilny wydał przeciwko niemu nakaz zapłaty na kwotę 15.155,07 zł, obciążając go również kosztami sądowymi w kwocie 2.607 zł. Z tytułu zaległości w opłatach eksploatacyjnych wobec powoda zostało wszczęte postępowanie egzekucyjne, o czym dowiedział się dopiero w momencie zajęcia przez komornika jego wynagrodzenia, bo w przedmiotowym lokalu od wielu lat nie przebywa, zaś pozwana nie informowała go o przychodzącej do niego korespondencji, ani jej nie przekazywała. Pismem z dnia 25 października 2013r. pełnomocnik powoda wezwał pozwaną do wydania zajmowanego przez nią bez tytułu prawnego lokalu w terminie 7 dni. Pozwana w odpowiedzi na niniejsze wezwanie poprzez swojego pełnomocnika nie odniosła się do kwestii zadłużenia zajmowanego przez nią lokalu, a jedynie wyraziła wolę sfinalizowania zawartej w 1999r. przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości na warunkach w niej określonych. Strony nie doszły jednak do porozumienia, a pozwana wskazała, iż dopuszcza możliwość spłaty zadłużenia wobec Wspólnoty Mieszkaniowej przy jednoczesnym przeniesieniu na nią własności przedmiotowego lokalu na warunkach określonych w umowie notarialnej z dnia 30 kwietnia 1999r. Zaakcentowano, iż powód zawierając niniejszą umowę wykazał się dobrą wolą wydając niniejszy lokal pozwanej jeszcze przed zawarciem przyrzeczonej umowy sprzedaży. Pozwana zobowiązała się do ponoszenia kosztów jego utrzymania, czego od wielu lat regularnie nie czyni. Nadto nie dążyła do zawarcia umowy przyrzeczonej i unikała kontaktów z powodem, a istniejąca sytuacja jest korzystna dla niej, gdyż to nie ona obciążona jest kosztami eksploatacji zajmowanego przez siebie lokalu oraz egzekucją powstałych zaległości. Powód wraz z żoną zmuszony jest do wynajmowania mieszkania (k.2-5).

Pozwana nie złożyła odpowiedzi na pozew.

Postanowieniem z dnia 13 grudnia 2016r. (k.128) pozwana została zwolniona od kosztów sądowych w całości oraz ustanowiono dla niej pełnomocnika z urzędu w osobie adw. M. P..

Następnie w piśmie procesowym z dnia 26 września 2017r. (k.148-151) pełnomocnik pozwanej podniósł , iż w przedmiotowym lokalu mieszkalnym zamieszkuje także J. B. (1) i tym samym powinien być współpozwanym w sprawie. Jednocześnie podniesiono, iż w okolicznościach niniejszej sprawy powód wykazał się znaczną niełojalnością i jego obecne roszczenie eksmisyjne jawi się przez to jako rażąco sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, wobec czego nie zasługuje na aprobatę.

W piśmie z dnia 02 listopada 2017r.(k.221-222) pełnomocnik powoda wniósł na podstawie art. 194 § 3 k.p.c. o wezwanie do udziału w sprawie J. B. (1), który także zajmuje przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego, czego pozwana nie neguje. Nadto odnosząc się do naruszenia zasad współżycia społecznego wskazał, iż jeśli nawet do takich doszło po stronie powoda to nie może to stanowić opozycji do dochodzonego roszczenia wynikającego z prawa własności. Ponadto zarzut taki powinien być wyartykułowany konkretnie, wskazane powinny być zachowania, które miałyby stanowić naruszenie tych zasad oraz wskazanie jakie zasady współżycia zostały naruszone. Lakoniczne stwierdzenie w tym zakresie nie może być potraktowane jako trafny zarzut.

Postanowieniem z dnia 15 listopada 2017r. (k.223) Sąd na podstawie art. 194 § 3 k.p.c. o wezwał do udziału w sprawie w charakterze pozwanego J. B. (1).

Pozwany J. B. (1) w odpowiedzi na pozew z dnia 30 listopada 2017r. (k.226-227) wniósł o jego oddalenie i nie obciążanie go kosztami procesu, powołując się na zasadność zgłoszonych wniosków dowodowych przez pozwaną. Jednocześnie wniósł o przyznanie pozwanym lokalu socjalnego. Także złożył wniosek o zwolnienie go od kosztów sądowych oraz ustanowienie dla niego pełnomocnika z urzędu.

Pełnomocnik powoda w piśmie z dnia 11 stycznia 2018r. (k.249-250) podtrzymał swoje dotychczasowe stanowisko w sprawie, wskazując, iż pozwany sam załączył dowód wymeldowania z przedmiotowego lokalu, który to wskazuje na fakt niezamieszkiwania pozwanego w tym lokalu. Nadto zaakcentowano, iż to zachowanie pozwanych zmierza jedynie do przedłużenia postępowania, w sytuacji gdy zajmując niniejszy lokal bez tytułu prawnego nie ponoszą przy

tym kosztów jego utrzymania, generując długi względem Wspólnoty Mieszkaniowej, które to koszty zobowiązany jest ponosić powód.

Postanowieniem z dnia 31 stycznia 2018r. (k.251) pozwany został zwolniony od kosztów sądowych w całości oraz ustanowiono dla niego pełnomocnika z urzędu w osobie adw. M. P..

Na rozprawie w dniu 27 lutego 2018r. (k.264-265) pełnomocnik powoda podtrzymał żądanie wydania wobec obu pozwanych mieszkania położonego w S. przy ul. (...). Wskazując, iż w niniejszym postępowaniu sprawa jest oczywista, gdyż nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej, a właścicielem lokalu jest powód. Pozwani nie udowodnili w żaden sposób, że próbowali zawrzeć umowę przyrzeczoną z powodem, nie zgłosili żadnych dowodów, w tym z przesłuchania świadków. Nadto, nie są w stanie podać sygnatury sprawy przeciwko powodowi dotyczącej oszustwa powoda. Taką społecznie naganną postawą jest to, że pozwani od objęcia mieszkania w posiadanie nie regulują opłat za mieszkanie, które to opłaty obciążają powoda i przyczyniają się do powstania u niego znaczącego zadłużenia. Jednocześnie wniósł o zasądzenie na rzecz powoda od pozwanych kosztów postępowania wraz z kosztami zastępstwa procesowego i opłaty skarbowej.

Pełnomocnik pozwanych wniósł o oddalenie powództwa, wskazując, że zasady współżycia społecznego sprzeciwiają się uwzględnieniu powództwa albowiem to z wyłącznej winy powoda nie doszło do zawarcia umowy. Zarówno z zeznań pozwanego jak i pozwanej wynika jednoznacznie, że to powód swoim celowym działaniem doprowadził do tego, że nie stali się oni właścicielami spornego lokalu. Zataił informacje o zadłużeniach ciężących na lokalu, nie przedkładał terminowo dokumentacji niezbędnej do zawarcia umowy przyrzeczonej. Ostatecznie w ogóle nie stawiał się na termin umowy przyrzeczonej. Pomimo to przyjął pieniądze od pozwanych i nie kwestionował, że Ci wpłacili pieniądze na rzecz komornika tytułem egzekucji, w której to on był dłużnikiem. Następnie wbrew ustaleniom zameldował się ponownie w mieszkaniu, a mimo to nie odbierał telefonów od pozwanych. Nie zrobił też nic innego, aby uregulować status prawny lokalu. Innymi słowy to pozwani powinni być właścicielami tego lokalu, a za zaistniały stan rzeczy odpowiada w sposób zawiniony powód, w tym również za zaległości, które powstały za użytkowanie lokalu. Gdyby zameldowani tam byli jedynie pozwani, to te zaległości by nie powstały i byłyby regulowane. Z tych względów próba usunięcia pozwanych z lokalu nie może zasługiwać na uwzględnienie. W przypadku innego rozstrzygnięcia, wskazał, iż pozwanym powinno zostać przyznane prawo do lokalu zastępczego. Pozwana jest rencistką, a pozwany osobą niepełnosprawną, wymagającą stałej opieki osoby drugiej, a opiekę wobec niego sprawuje pozwana. Równocześnie pozwani nie mają możliwości ani środków na wyprowadzenie się do innego lokalu i tym samym ten wniosek zasługuje na uwzględnienie. Nadto wniósł o zasądzenie kosztów związanych z zastępstwem prawnym świadczonym z urzędu na rzecz pozwanych. Jednocześnie oświadczył, iż koszty te nie zostały dotychczas uiszczone w jakiegokolwiek wysokości przez nikogo. W zależności od merytorycznego rozstrzygnięcia sądu wniósł o zasądzenie tych kosztów bezpośrednio od powoda na rzecz pozwanych bądź od Skarbu Państwa przyznanych na rzecz pełnomocnika z urzędu.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Lokal mieszkalny położony przy ul. (...) w S. stanowi własność powoda A. C..

W dniu 30 kwietnia 1999r. aktem notarialnym rep. A nr (...) A. C. oraz Lela Z. zawarli przedwstępną umowę sprzedaży przedmiotowego lokalu mieszkalnego. Powód oświadczył, że w dział IV księgi wieczystej prowadzonej dla tego lokalu mieszkalnego (KW Nr (...)) nie wykazuje obciążeń, a w dziale III wpisana jest dożywotnia i nieodpłatna służebność osobista mieszkania na rzecz J. K.. Oświadczył, iż osoba ta od początku 1998r. nie zamieszkuje w tym lokalu, zrezygnowała z tej służebności i na podstawie umowy z dnia 09 marca 1998r. wymeldowała się z lokalu. Nadto, że nieruchomość nie jest obciążona prawami i wpisami na rzecz osób trzecich nie ujawnionymi w księdze wieczystej.

W § 5 umowy przedwstępnej A. C. zgodnie z art. 389 i 390 kodeksu cywilnego zobowiązał się sprzedać L. Z. lub osobie przez nią wskazanej - przedmiotowy lokal mieszkalny wraz z przynależnymi udziałami we wspólnych częściach budynku i w wieczystym użytkowaniu gruntu w terminie do dnia 31 sierpnia 1999r. Jednocześnie oświadczył, iż w

międzyczasie J. K. złoży oświadczenie notarialne, iż zrzeka się służebności osobistej mieszkania ustanowionej na jego rzecz. Lela Z. oświadczyła, iż nabędzie sama tenże lokal lub osoba przez nią wskazana w tymże terminie.

W § 6 wskazano, iż cenę sprzedaży przedmiotowego lokalu mieszkalnego strony ustaliły na 58.000 zł, i sprzedający potwierdza odbiór kwoty 56.375 zł tytułem zadatku. Pozostała część ceny w kwocie 1.625 zł zostanie przez kupującą zapłacona w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej, najpóźniej do dnia 31 sierpnia 1999r. Natomiast w § 7 strony oświadczyły, iż wydanie przedmiotu sprzedaży w posiadanie kupującej w stanie wolnym od osób i rzeczy nastąpi do dnia 15 maja 1999r. Sprzedający oświadczył, że on sam i jego matka wymeldują się z tego lokalu w terminie do dnia 15 maja 1999r.. Nadto oświadczył, iż jego żona, która jest Rosjanką wymelduje się w terminie do dnia 8 sierpnia 1999r. Jednocześnie w § 8 A. C. oświadczył, że w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej nieruchomości opisana w § 1 aktu nie będzie obciążona żadnymi długami ani innymi prawami osób trzecich, przy czym J. K. zrzeknie się do tego czasu służebności ustanowionej na jego rzecz. Zaś z treści § 9 wynikało, iż w przypadku nie wykonania tej umowy przez kupującą, sprzedający może od umowy odstąpić a otrzymany zadatek zatrzymać, natomiast z §10, iż w przypadku nie wykonania umowy przez sprzedającego, w tym w razie nie dotrzymania zobowiązania, iż działki III i IV księgi wieczystej winny być wolne od obciążeń – kupująca może żądać zwrotu wręczonego zadatku w podwójnej wysokości.

Następnie w dniu 21 września 1999r. rep. A nr 11046/1999 strony zawarły akt notarialny zatytułowany „zmiana treści przedwstępnej umowy sprzedaży”. Zgodnie z jego treścią (§ 2) A. C. oświadczył, iż J. K. zmarł w dniu 29 września 1998r. i przedłożył odpis skrócony aktu jego zgonu i w związku z tym wpis w dziale III księgi wieczystej służebności mieszkania na rzecz J. K. stał się bezprzedmiotowy. Stawający zmienili treść powyżej umowy w ten sposób że : w § § 5 i 6 umowy przedwstępnej zamiast :” do dnia 31 sierpnia 1999r.” winno być : „ do dnia 8 listopada 1999r.”, w § 7 umowy przedwstępnej zdanie drugie otrzymuje brzmienie:” A. C. oświadcza, ze on i jego żona wymeldują się z lokalu w dniu otrzymania całości ceny, a zarazem zawarcia umowy przyrzeczonej, najpóźniej do dnia 8 listopada 1999r.”. Pozostała treść umowy pozostaje bez zmian. Nadto w § 4 stawający oświadczyli, że Lela zwarycz jest w posiadaniu przedmiotu sprzedaży od dnia 15 maja 1999r.Lela Z. oświadcza, iż zobowiązuje się pokrywać całość kosztów związanych z eksploatacją lokalu położonego w S. przy ul. (...), poczynając od dnia 15 maja 1999r.

Zaległości z tego tytułu na dzień 31 grudnia 2002r. stanowiły kwotę 3.309,86 zł, na dzień 31 grudnia 2003r. stanowiły kwotę 4.649,49 zł, na dzień 31 grudnia 2004r. stanowiły kwotę 4.421,49 zł, na dzień 31 grudnia 2005r. stanowiły kwotę 5.030,97 zł, na dzień 31 grudnia 2006r. stanowiły kwotę 6.469,21 zł, na dzień 31 grudnia 2007r. stanowiły kwotę 7.369,22 zł, na dzień 31 grudnia 2008r. stanowiły kwotę 9.834,87 zł, na dzień 31 grudnia 2009r. stanowiły kwotę 8.629,44 zł, na dzień 31 grudnia 2010r. stanowiły kwotę 8.996,74 zł, na dzień 31 grudnia 2011r. stanowiły kwotę 10.180,89 zł, na dzień 31 grudnia 2012r. stanowiły kwotę 14.181,01 zł, na dzień 31 grudnia 2013r. stanowiły kwotę 5.563,91 zł, na dzień 07 marca 2014r. stanowiły kwotę 4.172,56 zł.

W dniu 19 listopada 2012r. w sprawie I Nc 1639/12 prowadzonej przed tut. Sądem został wydany nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w S. przeciwko pozwanemu A. C. na kwotę 15.155,07 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 09 listopada 2012r. do dnia zapłaty oraz kwotę 2.607 zł z tytułu zwrotu kosztów postępowania. Niniejsze orzeczenie stało się tytułem wykonawczym, na podstawie, którego została wszczęta egzekucja w sprawie KM 898/13. Zawiadomienie o wszczęciu egzekucji z dnia 05 kwietnia 2013r. zostało skierowane do powoda na adres przedmiotowego lokalu.

Pismem z dnia 25 października 2013r. powód skierował do pozwanej wezwanie do opuszczenia przedmiotowego mieszkania i jego wydania w terminie 7 dni od dnia doręczenia niniejszego wezwania pod rygorem wystąpienia na drogę postępowania sądowego, w którym dochodzić będzie również odszkodowania za czas zajmowania lokalu. Powołano się na regulację z §4 zmiany treści przedwstępnej umowy sprzedaży i zobowiązanie pozwanej do pokrycia całości kosztów związanych z eksploatacją lokalu położonego w S. przy ul. (...),czego od wielu lat nie czyni, powodując powstanie zadłużenia na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej w wysokości 15.000 zł. Na skutek niepłacenia tych należności czynszowych z tytułu użytkowania mieszkania Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w S. prowadzi przeciwko niemu postępowanie egzekucyjne. Także tą okoliczność, iż nie doszło do zawarcia umowy

sprzedaży między stronami, tym samym korzystanie pozwanej z niego jest bezumowne, a podstawę prawną żądania stanowi art. 222 k.c.

Pozwana w pismach z dnia 06 listopada 2013r. i z dnia 30 stycznia 2014r. wskazała, iż do zawarcia umowy nie doszło z winy sprzedającego i wyraziła gotowość zawarcia porozumienia regulującego ostatecznie wszelkie kwestie związane z przedmiotowym mieszkaniem.

Dowód:

- **akt notarialny z 30.04.1999r. rep. A nr 4944/1999 k.9-10,**
- **akt notarialny z 21.09.1999r. rep. A nr 11046/1999 k.11-11v,**
- **stan kont lokalowych k.12-18,**
- **nakaz zapłaty z 19.11.2012r. k.19,**
- **zawiadomienie z 05.04.2013r. k.20-20v,**
- **wezwanie z dnia 25.10.2013r. k.21-121v,**
- **pismo pozwanej z 30.01.2014r. k.22,**
- **pismo pozwanej z 06.11.2013r. k.23,**
- **zeznania pozwanej L. Z. k.263-264**
- **zeznania pozwanego J. B. (1) k. 260-262.**

Lela Z. nie wywiązywała się z obowiązku uiszczania opłat związanych z użytkowaniem lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w S. i spowodowała z tego tytułu zaległość, objęte powyżej wskazanym nakazem zapłaty.

Nadal zajmuje lokal mieszkalny nr (...) położony przy ul. (...) w S., nie wnosi opłat z tytułu użytkowania tego lokalu do Wspólnoty Mieszkaniowej, natomiast Wspólnota egzekwuje te należności od powoda. Płaci jedynie za gaz i energię elektryczną. Lela Z. utrzymuje się z emerytury w kwocie 1.315,92 zł miesięcznie (na dzień 29 lutego 2016r.).Ma dyskopatię kręgosłupa, cukrzycę, nadciśnienie, zawroty głowy. J. B. (1) został zameldowany w przedmiotowym lokalu w dniu 17 maja 1999r., a wymeldowany w dniu 29 lutego 2000r. Jednakże przez cały ten czas zajmuje lokal mieszkalny nr (...) położony przy ul. (...) w S., nie wnosi opłat z tytułu użytkowania tego lokalu do Wspólnoty Mieszkaniowej, natomiast Wspólnota egzekwuje te należności od powoda. Posiadał orzeczenie o niepełnosprawności – umiarkowanej do dnia 31 października 2017r. Także orzeczenie o całkowitej niezdolności do pracy do 30 kwietnia 2017r. W kolejnej decyzji przedłużono ten okres do 31 marca 2018r. Zawarł umowę o pracę w dniu 20 lipca (...). na czas określony do dnia 31 marca 2018r. z wynagrodzeniem 2.000 zł brutto miesięcznie w charakterze portiera - dozór obiektów. Pozostaje jednak na zwolnieniu lekarskim od września 2017r. ze świadczeniem chorobowym w kwocie 1.200 zł netto. Ma przewlekłą obtulacyjną chorobę płuc, cukrzycę, choroby zwyrodnieniowe zarówno kręgosłupa jak i nóg. Jestem po operacji kręgosłupa szyjnego, także po operacji żołądka z wycięciem woreczka żółciowego. Ma nadciśnienie, miażdżycę aorty i miażdżycę ogólną. Wymaga opieki osoby drugiej. Tą opiekę sprawuje cały czas pozwana. Podstawową jego chorobą jest choroba płuc zdiagnozowana w 1993 r. Od 1993r. jest w nieformalnym związku z pozwaną, razem prowadzą gospodarstwo domowe. Pozwani nie korzystają ze środków z opieki społecznej. Na leki pozwany wydaje 150 lub 160 zł miesięcznie. Pozwani nie mają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.

Dowód:

- **informacja z PUP k. 60,**

- **informacja z ZUS k.61,**
- **informacja z (...) w S. k.66,k.74,**
- **orzeczenie o niepełnosprawności z 08.10.2014r. k.86-87,**
- **orzeczenie lekarza orzecznika ZUS z 02.04.2014r. k.88,**
- **decyzja ZUS z 21.03.2014r. k.91-92,**
- **decyzja ZUS z 16.03.2016r. k.93,**
- **decyzje ZUS k.94-101,**
- **orzeczenie lekarza orzecznika ZUS z 15.03.04.2017r. k.210-211,**
- **faktury k.160-161, k.167-209, k.229-231**
- **karty leczenia szpitalnego k.152-158,**
- **zaświadczenia k.161-164**
- **zaświadczenie o stanie zdrowia k.159,165,166,**
- **umowa o pracę k.236,**
- **zaświadczenie o wymeldowaniu k.232,**
- **zeznania pozwanej L. Z. k.263-264**
- **zeznania pozwanego J. B. (1) k. 260-262.**

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo okazało się bezzasadne.

Strona powodowa domagała się wydania lokalu. Powołała się na prawo własności i treść art. 222 § 1 k.c. który stanowi on, że 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.

Mając na uwadze tak oznaczoną podstawę prawną należało więc ustalić, czy powód jest właścicielem lokalu oraz, czy pozwani dysponują tytułem prawnym do władania nieruchomością skutecznym wobec powoda. Pierwsza kwestia nie budziła żadnych wątpliwości i nie była kwestionowana przez stronę pozwaną. Pozwani przyznawali, że prawo własności przysługuje ich procesowemu przeciwnikowi.

Strony pomijały natomiast kwestię tego, jaki jest status prawny pozwanej L. Z. ale także J. B. (2), jako aktualnych posiadaczy przedmiotowego lokalu od 17 maja 1999r. do chwili obecnej. W treści pozwu opisano wyłącznie okoliczności dotyczące zawarcia przez powoda z pozwaną przedwstępnej umowy sprzedaży oraz sposobu jej wykonania. Sąd po przeprowadzeniu dowodu z przesłuchania pozwanych oraz z dokumentów uznał jednak, że z pewnością pozwana nie wykonywała władztwa nad lokalem w oderwaniu od treści wzajemnych ustaleń stron. Zarówno powód jak i pozwana zgodnie podawali bowiem, że zawarciu przedwstępnej umowy sprzedaży towarzyszyło wydanie lokalu. Co więcej strony jednolicie podawały, że oddanie lokalu w posiadania pozwanej po podpisaniu umowy przedwstępnej było częścią ich wzajemnych uzgodnień. Ustalenia te zostały przy tym zrealizowane przez strony, a pozwana za zgodą pozwanego korzystała z lokalu celem zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych. Jednoznacznie wskazuje na to treść aktu notarialnego z dnia 21 września 1999r. (§ 4 tej umowy).

Należało więc przyjąć, że oprócz ustaleń zawartych w tym akcie notarialnym jak i z dnia 30 kwietnia 1999r. strony uregulowały również inne kwestie niezwiązane bezpośrednio z umową sprzedaży. W szczególności pozwany wyraził zgodę na korzystanie przez pozwaną z lokalu w okresie do zawarcia umowy przyrzeczonej. Potwierdzeniem tego były zresztą zapisy umowy z dnia 21 września 1999r. Powód wyraził zgodę na zameldowanie pozwanej i także jej partnera (współpozwanego J. B. (1)). Pozwana zobowiązała się do pokrycia całości kosztów związanych z eksploatacją lokalu położonego w S. przy ul. (...)

Mając na uwadze powyższe sąd przyjął, że władanie lokalem przez pozwaną wynikało z uprawnień, jakie uzyskała ona na podstawie ustaleń związanych z zawarciem zmienionej przedwstępnej umowy sprzedaży (k.11-11v). Strona powodowa wskazywała przy tym, że skoro nie doszło do skutecznego zawarcia umowy przyrzeczonej to tym samym pozwana utraciła prawo do zajmowania lokalu. Nadto akcentowała, iż nie ponosi „umówionych” kosztów eksploatacji lokalu, generując znaczne zadłużenie powoda. W ocenie sądu było to założenie błędne. Wprawdzie bowiem zmieniona umowa przedwstępna i umowa dotycząca korzystania z lokalu pozostawały ze sobą w funkcjonalnym związku, jednak charakter obu był zgoła odmienny i dlatego należało uznać, że pomiędzy stronami powstały dwa odrębne stosunki prawne.

Podkreślenie wymagało przy tym, że stosunki prawne dotyczące korzystania z lokali mieszkalnych podlegają zwiększonej ochronie prawnej i są regulowane w sposób szczególny. Zastosowanie znajdują do nich przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2001 r., nr 71, poz. 733 z późn.zm) biorąc pod uwagę datę zawarcia umowy z dnia 21 września 1999r. (gdy jeszcze regulacja ta nie obowiązywała) i treść art. 27 ust.1 tej ustawy, który stanowi, iż ustawa niniejsza znajduje zastosowanie do stosunków prawnych powstałych przed dniem jej wejścia w życie nawiązany stosunek prawny w tej dacie podlega tej ustawie. Zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 1. Ustawy ilekroć w ustawie jest mowa o lokatorze - należy przez to rozumieć najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Z pewnością sytuacja prawna pozwanej mieściła się w ramach określonych powyższym przepisem. Natomiast pozwany jako konkubent pozwanej także posiada przymiot lokatora w ramach użyczenia tego lokalu przez pozwaną. Dalej zauważyć należało, że w myśl art. 11 ust. 1 tejże ustawy Jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego może nastąpić tylko z przyczyn określonych w ust. 2-5 oraz w art. 21 ust. 4 i 5 niniejszej ustawy. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia.

Powyższa zaostrożona ochrona dotyczy wszelkich umów o odpłatne korzystanie z lokalu. Co szczególnie istotne ustawodawca nie ograniczył zakresu stosowania tej normy wyłącznie do stosunków najmu i posłużył się pojęciem szerszym, włączając do tej grupy wszystkie umowy o charakterze odpłatnym. Zdaniem sądu do tej kategorii zaliczyć należało także umowę, która wiązała strony. W istocie treść umowy sugerowała, że oprócz umowy przedwstępnej strony zawarły również umowę najmu. Pozwana została więc zobowiązana do ponoszenia całości kosztów eksploatacyjnych przedmiotowego lokalu. W tym miejscu zaznaczyć należy, iż brak ze strony powoda działań po dacie 08 listopada 1999r. zmierzających do odzyskania władztwa nad swoją rzeczą, a pierwsze udokumentowane działania datują się na 25 października 2013r. w tak długim okresie godził się na korzystanie z lokalu przez pozwaną.

W doktrynie przyjmuje się zaś, że „W sytuacji gdy przedmiot użyczenia obciążają koszty stałe niezależne od istnienia jakiegokolwiek stosunku prawnego, a są one związane z samym faktem istnienia rzeczy, przyjąć należy, iż obciążają one użyczającego (J. Gołaczyński (w:) E. Gniewek, Komentarz, 2006, s. 1134). W sytuacji gdyby obciążenia, o których mowa, przerzucić na biorącego, to umowa traciłaby darmy charakter, z uwagi na zwolnienie go od wspomnianych obciążeń. Zwolnienie to należy uznać za korzyść będącą ekwiwalentem za oddanie rzeczy do używania.” [G. Z. „Komentarz do art. 713 Kodeksu cywilnego w K. A. (red.), Kodeks cywilny. Komentarz. Tom III. Zobowiązania - część szczególna. Dokładnie taka sytuacja wytworzyła się między stronami niniejszego postępowania. Powód na podstawie umowy zwolnił się bowiem z obowiązku partycypowania w kosztach utrzymania tego lokalu. Zatem zawarcie umowy dotyczącej oddania lokalu pozwanej do korzystania wiązało się dla niego z ekwiwalentem w postaci zwolnienia go z zobowiązania finansowego obciążającego właściciela lokalu.

Konkludując sąd ustalił, że strony dokonując zmiany umowy przedwstępnej sprzedaży uregulowały również kwestie znajdujące się poza ramami umowy tego typu. W szczególności potwierdziły, że przedmiot umowy przyrzeczonej został wydany już przed zawarciem umowy przyrzeczonej t.j. w dniu 15 maja 1999r. W tej dacie doszło także do zameldowania pozwanych w tym lokalu. Tym samym powód miał świadomość i godził się na zamieszkiwanie pozwanego, z którym nie łączyła go żadna umowa jako partnera życiowego pozwanej.

Po drugie strony umowy ustaliły zasady korzystania z lokalu w okresie poprzedzającym zawarcie umowy przyrzeczonej. Umowa stron nie była więc typową umową najmu, w której strony ustalają pewną kwotę jako wartość odpłatności za korzystanie z lokalu. Ustalenia stron w istocie kamuflowały obowiązek uiszczania czynszu. Przy tym precyzyjna kwalifikacja tej umowy nie miała decydującego znaczenia w niniejszej sprawie. Nawet bowiem, gdyby przyjąć, że stosunek ten wykraczał poza ramy umowy najmu, to i tak należałoby uznać ją za umowę nienazwaną zbliżoną do umowy najmu, a przede wszystkim za umowę odpłatną. Powód uzyskiwał bowiem określone korzyści finansowe z tytułu oddania lokalu do korzystania.

Wobec powyższego dyspozycja art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego obejmowała zakresem swojego zastosowania również przedmiotową umowę, a zatem warunki skutecznego wypowiedzenia umowy wymagały spełnienia opisanych w przepisach ustawy przesłanek. W tym miejscu zaznaczyć należało, że niedopuszczalną byłaby taka interpretacja, zgodnie z którą mimo, że dana osoba zajmowała lokal na podstawie odpłatnej umowy zawartej z właścicielem, to jednak byłaby ona wyłączona z zakresu stosowania wzmiankowanego przepisu, tylko dlatego, że stosunek dotyczący korzystania z lokalu był związany z innym stosunkiem prawnym, w tym wypadku przedwstępną umową sprzedaży. Ustawa nie różnicuje bowiem sytuacji prawnej lokatorów z uwzględnieniem tego rodzaju okoliczności i nie przewiduje żadnych włączeń o stosowania art. 11 ust. 1.

Powód nie wypowiedział odrębnie pozwanej umowy dotyczącej korzystania z lokalu. Należało więc uznać, że oświadczenie o wypowiedzeniu stosunku prawnego w tym zakresie, przynajmniej w formie pisemnej, w ogóle nie zostało złożone. Po drugie obowiązkiem powoda było powołanie się przy wypowiedzeniu na jedną z przesłanek wymienionych w art. 11 ust. 2 wzmiankowanej ustawy. Nie wykazał jednak, aby wcześniej wzywał pozwaną do spłaty zadłużenia w terminie miesiąca z jednoczesnym ostrzeżeniem o wypowiedzeniu umowy. Nie dochował więc wymogów formalnych określonych w art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy. Ostatecznie więc sąd ocenił, że nie doszło do skutecznego wypowiedzenia pozwanej umowy uprawniającej jej do korzystania ze spornego lokalu. Pozwana na dzień zamknięcia rozprawy zachowywała więc prawo do władania nieruchomością, co niweczyło roszczenie windykacyjne powoda. Natomiast pozwany jako korzystający z tego lokalu w ramach użyczenia mu go przez pozwaną też zachował uprawnienie do dalszego korzystania z tego lokalu. Taka ocena prawna czyniła bezprzedmiotowym odnośnię się do kwestii zastosowania w niniejszej sprawie zasad współżycia społecznego, także do kwestii zasadniczej dla stron (z uwagi na ich odmienne stanowiska i twierdzenia), a odnoszącej się do przyczyn zaistniałego stanu rzeczy t.j. przyczyn, dla których nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej i ewentualnego rozliczenia finansowego między stronami, przy czym nie bez znaczenia pozostaje i ta okoliczność, iż pozwana tytułem zadatku zapłaciła powodowi prawie całą cenę za przedmiotowy lokal t.j. 97,19 % tej kwoty.

W tym stanie rzeczy sąd orzekł jak w pkt I wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. oraz przepisów rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U z 2002 r. Nr 163, poz. 1348 ze zm.). Ponieważ pozwani wygrali proces, a byli reprezentowani przez adwokata ustanowionego z urzędu, ten złożył wymagane w powołanym rozporządzeniu oświadczenie, sąd na podstawie § 10 pkt 1 i § 2 ust.3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu w pkt III wyroku zasądził na rzecz pozwanego od powoda kwotę 147,60 zł (uwzględniając podatek od towarów i usług) tytułem zwrotu kosztów procesu. Natomiast w pkt II wyroku taką samą kwotę na rzecz pozwanej, ale powiększoną o opłatę skarbową w kwocie 17 zł w związku z udzieleniem pełnomocnictwa substytucyjnego. Natomiast

w pkt IV wyroku sąd w związku z pobraniem opłaty sądowej w kwocie 90 zł uznał, iż należna opłata w tej sprawie powinna wynosić 200 zł na podstawie art. 27 pkt 11 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz.U. z 2010r. Nr 90, po.z594 ze zmianami) i tym samym rozstrzygnięcie w tym zakresie znajduje oparcie w treści art. 113 ust.1 tej ustawy.

SSR Anita Wolska

I C 3081/15 Dnia 29 marca 2018r.

ZARZĄDZENIE

1. Odnotować.
2. Odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełn. stron.
3. Za 21 dni od doręczenia lub z apelacją.
4. a/a. SSR Anita Wolska