

Sygn. akt II C 1165/11

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 listopada 2014 roku

Sąd Okręgowy Warszawa – Praga w Warszawie Wydział II Cywilny

w składzie :

Przewodniczący : SSO Katarzyna Jakubowska – Pogorzelska

Protokolant: Paulina Goździk

po rozpoznaniu w dniu 28 października 2014 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy

I. z powództwa głównego A. M.

przeciwko I. J. i L. J.

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

oraz

II. z powództwa wzajemnego I. J. i L. J.

przeciwko A. M.

o zapłatę

I. 1. nakazuje pozwanym I. J. i L. J. aby opuścili i opróżnili oraz wydali powodowi A. M. lokal mieszkalny położony w W. przy ul. (...) w W.

2. odracza termin opróżnienia lokalu na okres 6 miesięcy od daty uprawomocnienia się wyroku

3. zasądza od pozwanych I. J. i L. J. na rzecz powoda A. M. kwotę 337 zł (trzysta trzydzieści siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu

II. 1. zasądza od pozwanego wzajemnego A. M. na rzecz powodów wzajemnych I. J. i L. J. kwotę 141.672 zł (sto czterdzieści jeden tysięcy sześćset siedemdziesiąt dwa złote) z odsetkami ustawowymi od dnia 5 sierpnia 2011 roku do dnia zapłaty

2. oddala powództwo wzajemne w pozostałym zakresie

3. znosi wzajemnie koszty procesu

4. zasądza od pozwanego wzajemnego A. M. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie kwotę 6.079 zł (sześć tysięcy siedemdziesiąt dziewięć złotych) tytułem częściowej opłaty sądowej od pozwu wzajemnego, od uiszczenia której powodowie wzajemni byli zwolnieni

UZASADNIENIE

Powód A. M. wniósł o nakazanie pozwanym L. J. i I. J. opuszczenia, opróżnienia oraz wydania lokalu mieszkalnego położonego w W. przy ul. (...) jak również o zasądzenie kosztów procesu (pozew k 1).

Pozwani L. J. i I. J., nie zgadzając się z żądaniem pozwu, wnieśli o jego oddalenie a w złożonym pozwie wzajemnym zawarli żądanie zasądzenia na swoją rzecz od pozwanego wzajemnego A. M. kwoty 264.278,87zł z odsetkami ustawowymi od dnia 23 maja 2011r. od kwoty 234.732,87zł i od kwoty 29.546 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, jak również zgłosili zarzut zatrzymania lokalu do czasu dokonania zapłaty przez pozwanego wzajemnego (odpowiedź na pozew k 16-19, pozew wzajemny k 38, protokół rozprawy k 65).

Powód A. M., podtrzymując dotychczasowe stanowisko, wniósł o oddalenie powództwa wzajemnego, zgłosił zarzut przedawnienia roszczeń pozwanych (odpowiedź na pozew wzajemny k 91-93).

Pomimo zawiadomienia o toczącym się postępowaniu Miasto S. W. nie przystąpiło do sprawy w charakterze interwenienta ubocznego (zawiadomienie k 66, z.p.o. k 72-73).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powód A. M. jest jedynym spadkobiercą W. T. (1), siostry pozwanego, która zmarła 4 lutego 2010 roku (bezsprenekopia postanowienia k 5). W skład spadku po W. T. (1) wchodziło m.in. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego położonego w W. przy ul. (...). Spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu zostało przydzielone na rzecz małżonków L. i W. M. (rodziców powoda) na mocy decyzji Zarządu (...)Osiedle (...)” w W. z dnia 1 października 1979 roku. Wyrokiem z dnia 18 maja 1984 roku sąd orzekł rozwód związku małżeńskiego, zaś w dniu 16 kwietnia 1984 roku L. M. złożył oświadczenie, na mocy którego należne mu spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wraz z wkładem mieszkaniowym przekazał na rzecz żony W. M., co zostało potwierdzone przez spółdzielnię (zaświadczenie k 435).

Pozwani I. J. i L. J. zawarli związek małżeński w roku 1982 (okoliczność bezsporna, przesłuchanie pozwanych k 349).

W związku z zamiarem wyjazdu za granicę przez W. M. zawarła ona porozumienie z bratem L. J., na mocy którego zobowiązał się on do opieki nad siostrzeńcem A. M. oraz mieszkaniem przy ul. (...). Jednocześnie uzgodnili oni, że matka powoda wykupi lokal za pieniądze przekazane jej przez pozwanych w wysokości 1.300.000 zł a następnie po przekształceniu daruje na ich rzecz spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Po wyjeździe W. M. powodem opiekowali się pozwani a później dziadkowie, którzy zostali ustanowieni jego rodziną zastępczą (oświadczenie B. M. k 118, kopia postanowienia k 120, zeznania świadka J. R. k 149v, zeznania świadka E. R. k 150v, przesłuchanie pozwanego L. J., przesłuchanie pozwanej I. J.). Pozwani zamieszkali w lokalu przy ul. (...) w grudniu 1984 (oświadczenie z 5.12.1984r k 148 akt, podanie W. M. k 10, k 11 akt lokalu, podanie L. J. k 12 akt lokalu, pisma spółdzielni k 13-15 akt lokalu, przesłuchanie pozwanych k 346). Po zawarciu nowego związku małżeńskiego matka powoda W. T. (1) za pieniądze otrzymane od pozwanych uzyskała przekształcenie prawa lokatorskiego w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przy ul. (...) co zostało potwierdzone decyzją Zarządu (...)Osiedle (...)” z dnia 2 lutego 1987 roku. Wymagany wkład budowlany wynosił 1.942.093 zł. Na poczet tego wkładu została zarachowana zaliczka w wysokości 388.419 zł. Korzystając z 20% bonifikaty w wysokości 388.419 zł pozostała do zapłaty kwota 1.165.255zł i została ona w całości uiszczona przez matkę powoda ze środków pochodzących od pozwanych (oświadczenie z 6.11.1989r. , zaświadczenie k 435, zawiadomienia ze spółdzielni k 425-426, zeznania świadka J. R. k 149v, zeznania świadka E. R. k 150v, przesłuchanie pozwanego L. J., przesłuchanie pozwanej I. J.). Równowartość tej wpłaty według cen aktualnych wynosi 141.672 zł (opinia pisemna uzupełniająca biegłego A. S. k 445-447). Łączna wpłacona kwota 1.553.674zł obejmowała całość kosztów budowy lokalu (zaświadczenie k 435-436, zawiadomienia ze spółdzielni k 425-426). W marcu 1987 roku L. J. w porozumieniu z siostrą złożył wniosek o przydział spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (wniosek k 19-23 akt lokalu, oświadczenie W. T. (2) k 24 akt lokalu). W związku z powzięciem przez Spółdzielnię informacji o zamiarze darowania lokalu przez W. M. na rzecz brata, w piśmie z dnia 25 marca

1987 roku Spółdzielnia zawarła oświadczenie, iż uchyła się od skutków prawnych decyzji o przekształceniu prawa lokatorskiego na własnościowe (oświadczenie k 26 akt lokalu). Wyrokiem z dnia 30 grudnia 1987 roku Sąd Rejonowy dla Warszawy P. ustalił, że powyższe oświadczenie woli jest nieważne (wyrok k 53 akt lokalu). W dniu 6 listopada 1989 W. M. potwierdziła przekazanie jej przez brata kwoty 1.300.000 zł na wykup lokalu oraz podtrzymała wolę dokonania darowizny lokalu po upływie 2 lat od 1 stycznia 1990 roku (oświadczenie pisemna k 148v). Ostatecznie nie doszło do zawarcia umowy darowizny spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu a pozwani do chwili obecnej zajmują lokal bez tytułu prawnego (okoliczność bezsporna, pismo procesowe pełn. pozwanych k 95). W dniu 3 listopada 2000 roku W. T. (1) odwołała pełnomocnictwo udzielone bratu w dniu 28 września 1999 roku w celu sprzedaży w tym na rzecz pełnomocnika (kopia aktu notarialnego k 135-136). W okresie zamieszkiwania pozwani dokonywali remontów lokalu, dokumentując wydatki na kwotę na kwotę 11.417,31zł (rachunki k 30-34, zeznania świadka J. R. k 150, zeznania świadka E. R. k 151, przesłuchanie pozwanego L. J. k 347). Aktualna rynkowa wartość spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu wynosi 236.120 zł (przed remontem) (opinia biegłego A. S.).

Pismem z dnia 21 marca 2011 r. powód wezwał pozwanych do dobrowolnego opuszczenia lokalu położonego w W. przy ul. (...) do dnia 29 kwietnia 2011 roku (bezsporne – kopia wezwania k 6-7). Mimo wezwania pozwania lokalu nie opuścili (okoliczność bezsporna).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów urzędowych i prywatnych, które nie były kwestionowane przez strony. Nie budziły wątpliwości znajdujące się w aktach orzeczenia sądów oraz dokumenty pochodzące od spółdzielni mieszkaniowej ((...)Osiedle (...)” przekształconej w SM (...)). Nie zostało skutecznie zakwestionowane oświadczenie pisemne W. M. datowane na 6.11.1989 r. potwierdzające otrzymanie kwoty 1.300.000 zł na wykupienie lokalu oraz zobowiązanie do dokonania darowizny prawa. Korespondowało ono z przekonującymi zeznaniami świadków J. R. i E. R. oraz przesłuchaniem pozwanych I. J. L. J.. Okoliczności wynikające z tych dowodów, a obejmujące przekazanie przez pozwanych środków na przekształcenia prawa pozostają w logicznym związku z zamiarem darowania tego prawa na rzecz pozwanych. Wynika to także z dokumentów zgromadzonych w aktach lokalu, co więcej ujawniony zamiar dokonania darowizny stał się przyczyną złożenia przez spółdzielnię oświadczenia o uchyleniu się od skutków oświadczenia o przekształceniu prawa. W kontekście towarzyszącego W. M. zamiaru darowania mieszkania na rzecz brata logiczny jest wniosek, że poprzedzało je przekazanie przez pozwanych środków na wykup lokalu. Ustaleń powyższych nie podważa treść złożonej do akt przez powoda kserokopii oświadczenia W. M. z dnia 5.06.2009r (k 119). Po pierwsze nie stanowi ono dokumentu w rozumieniu art. 245k.p.c. po drugie w ocenie Sądu należy je rozpatrywać w kontekście podziału majątku do jakiego musiało dojść po orzeczeniu rozwodu W. T. (1) z jej drugim mężem K. T.. Na cel złożenia tego oświadczenia wskazuje zapis umieszczony w ostatnim zdaniu podkreślający, że drugi mąż nie dołożył żadnych pieniędzy do wykupu (k 119).

Odnosnie ustalenia wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, a co za tym idzie wyliczenia aktualnej wartości kwoty przekazanej przez pozwanych matce powoda, Sąd oparł się na opiniach pisemnych biegłego sądowego A. S., który posiłkując się informacjami uzyskanymi od spółdzielni, dokonał rzetelnej analizy rynku nieruchomości oraz zgromadzonej dokumentacji, udzielając odpowiedzi na zadane mu pytania, w tym także co do określenia rynkowej wartości nakładów. Jeśli chodzi o opinię biegłego T. M., to odnosiła się ona wyłącznie do wyceny prac remontowych, jednak z uwagi na podstawę prawną roszczeń (art. 224 k.c. i nast.) nie mogła być uznana za prawidłową z punktu widzenia przyjętej metodologii. Wartość rynkowa nakładów na lokal została w sposób prawidłowy określona przez biegłego A. S. na kwotę 21.212 zł (k 365-391).

Sąd zważył, co następuje:

Żądanie eksmisji pozwanych z lokalu przy ul. (...) w W. zasługiwało na uwzględnienie, biorąc pod uwagę iż powód wykazał, że przysługuje mu spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu a pozwani nie legitymują się do niego żadnym tytułem. Okoliczności te nie były sporne między stronami (oświadczenie pełnomocnika k 95). Ochrona jaka przysługuje osobie uprawnionej z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest analogiczna jak ochrona właściciela w oparciu o art. 222 k.c. (w zw. z art. 251 k.c.). Zgodnie z art. 222 k.c. 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. Pozwani nie twierdzili, że przysługuje im skuteczne względem powoda prawo do władania lokalem, natomiast zgłaszali zarzut zatrzymania lokalu do czasu zaspokojenia ich roszczeń z tytułu nakładów i zwrotu bezpodstawnego wzbogacenia wynikającego z przekazania przez nich na rzecz poprzednika prawnego powoda kwoty przeznaczonej na przekształcenie prawa. Stosunek prawny łączący strony należy zatem ocenić na gruncie przepisów regulujących relacje między niewładającym właścicielem (osobą uprawnioną z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu) a władającym posiadaczem bez tytułu prawnego (art. 222 i nast.). Dotyczy to również roszczeń uzupełniających przysługujących posiadaczowi (art. 224 k.c. i nast.).

W ocenie Sądu nieskuteczny był zarzut zatrzymania rzeczy. Zgodnie z art. 461 k.c. zobowiązany do wydania cudzej rzeczy może ją zatrzymać aż do chwili zaspokojenia lub zabezpieczenia przysługujących mu roszczeń o zwrot nakładów na rzecz oraz roszczeń o naprawienie szkody przez rzecz wyrządzonej (prawo zatrzymania). Przepisu powyższego nie stosuje się, gdy obowiązek wydania rzeczy wynika z czynu niedozwolonego albo gdy chodzi o zwrot rzeczy wynajętych, wdzierżawionych lub użyczonych. Powyższy przepis używa pojęcia nakłady w takim znaczeniu jak w art. 226 k.c. czyli za nakłady należy uznać dobrowolne użycie własnych dóbr majątkowych na rzecz innej osoby. Nakładami są wszelkie inwestycje utrzymujące rzecz w należyтым stanie lub ulepszające ją poczynione niezależnie od woli właściciela. Tymczasem wydatek na pokrycie wkładu budowlanego nie może być uznany za nakład na rzecz w rozumieniu art. 461 k.c. (tak Sąd Najwyższy w wyroku z 13.01.2006r. III CSK 5/2005 oraz w wyroku z 15.05.2001r. I CKN 354/2000). Pozwani w okresie zamieszkiwania lokalu czynili nakłady wynikające z remontów jednak skoro nie posiadali tytułu prawnego do lokalu to należy uznać ich za posiadaczy w złej wierze ponieważ wiedzieli, iż tytuł prawny do lokalu im nie przysługuje a tym samym zgodnie z art. 226§ 2 k.c. mogą jedynie żądać zwrotu nakładów koniecznych i to o ile właściciel bezpodstawnie wzbogaciłby się ich kosztem. W ocenie Sądu wskazywane nakłady nie mają jednak charakteru koniecznych lecz użytecznych (podnoszących standard) a zatem nie mogą być uwzględnione w rozliczeniach z powodem. Niezależnie od tego, gdyby nawet uznać, że pozwani posiadali lokal na podstawie umowy użyczenia, czego jednak nie twierdzili w toku procesu, to również w tym wypadku art. 461 § 2 k.c. wyłącza wprost możliwość skorzystania z zarzutu zatrzymania.

W świetle zgromadzonego materiału dowodowego nie budziło wątpliwości, że kwota 1.300.000 zł nie miała stanowić darowizny na rzecz W. M. (świadczenia na jej rzecz pod tytułem darmym) lecz została jej przekazana w celu wykupienia lokalu i następnie dokonania darowizny spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na rzecz pozwanych (nabycia prawa do lokalu przez pozwanych). Stosowne ustalenia zostały poczynione jeszcze przed przekształceniem prawa i przybrały one formę ustną. Zgodnie z art. 60 k.c. z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, wola osoby dokonującej czynności prawnej może być wyrażona przez każde zachowanie się tej osoby, które ujawnia jej wolę w sposób dostateczny, w tym również przez ujawnienie tej woli w postaci elektronicznej (oświadczenie woli). Z kolei art. 65 k.c. stanowi, że oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje. § 2. W umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu. Zgodny zamiar stron był podtrzymywany, jednak nie znalazł ostatecznie odzwierciedlenia w zawartej w formie aktu notarialnego umowie darowizny spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, a to w związku z zaistnieniem przeszkód ze strony spółdzielni mieszkaniowej, która uchylila się od skutków swego wcześniejszego oświadczenia woli. Po wyjeździe W. M. za granicę żadna ze stron swoim zachowaniem nie zademonstrowała zamiaru odstąpienia od wcześniejszych ustaleń. Pozwani w dalszym ciągu zamieszkiwali w lokalu, który stał się centrum ich spraw życiowych, dokonywali nakładów na lokal, regulowali wszelkie opłaty związane z korzystaniem z niego. Z kolei matka powoda w dalszym ciągu deklarowała chęć darowania prawa na rzecz brata, czemu dała wyraz w pisemnym oświadczeniu z 6.11.1989 r. zobowiązując się do przekazania lokalu i wymeldowania z lokalu po upływie dwóch lat od 1 stycznia 1990 roku (k 148v). Z przyczyn obiektywnych było to w dalszym ciągu utrudnione z uwagi na to, że przekształcenie prawa nastąpiło już okresie pozostawania W. M. w drugim związku małżeńskim z K. T., z którym później matka powoda także się rozwiodła. O definitywnym braku zamiaru przeniesienia prawa do lokalu na pozwanych świadczyło dopiero oświadczenie złożone przez powoda jako jedyne spadkobiercy W. M. w piśmie z dnia 21 marca 2011 roku (k 6). Należy zatem uznać, że dopiero z tą datą odpadła podstawa prawna świadczenia pozwanych, okazało się bowiem, że cel umowy w postaci nabycia prawa pod tytułem darmym przez

pozwanych nie zostanie osiągnięty. W konsekwencji w tej dacie roszczenie o zwrot nienależnego świadczenia stało się wymagalne i rozpoczął się bieg przedawnienia. Zgodnie z art. 410 § 2 k.c. świadczenie jest nienależne, jeżeli ten, kto je spełnił, nie był w ogóle zobowiązany lub nie był zobowiązany względem osoby, której świadczył, albo jeżeli podstawa świadczenia odpadła lub zamierzony cel świadczenia nie został osiągnięty, albo jeżeli czynność prawna zobowiązująca do świadczenia była nieważna i nie stała się ważna po spełnieniu świadczenia. Zatem roszczenie powodów wzajemnych sformułowane w pozwie wzajemnym wniesionym w dniu 28 lipca 2011r. nie może być uznane za przedawnione, jak chce tego pozwany wzajemny. Wzbogacenie polega na uzyskaniu jakiegokolwiek korzyści majątkowej w dowolnej postaci. Może ono polegać na nabyciu rzeczy lub praw, lub powiększeniu zakresu praw poprzez przetworzenie, połączenie. Uzyskanie korzyści może też polegać na rozszerzeniu lub umocnieniu już istniejących praw, na używaniu albo osiąganiu pożytków z cudzych rzeczy lub praw, lub na korzystaniu z cudzych usług. Wzbogacenie oznacza albo zwiększenie aktywów, albo zmniejszenie pasywów wzbogaconego (co do tego ostatniego por. wyrok SA w Warszawie z dnia 24 lutego 2004 r., VI ACa 546/03, M. Praw. 2005, nr 10, s. 506 z glosą krytyczną W. Machały). Innymi słowy, majątek wzbogaconego powiększa się o coś, o co nie powinien się powiększyć, albo nie pomniejsza się o coś, o co powinien się pomniejszyć. Wartość wzbogacenia powoda A. M. kosztem majątku pozwanych stanowi różnica między wartością wkładu mieszkaniowego związanego ze spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu, podlegającym wypłaceniu w razie wygaśnięcia prawa a wartością wkładu budowlanego odpowiadającego rynkowej wartości lokalu po ustanowieniu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Kwota wyliczona w oparciu o powyższe założenie została wskazana przez biegłego sądowego ds. (...) i wynosi 141. 672 zł. Podlega ona zasądzeniu wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 5 sierpnia 2011 r. tj. z upływem 7 dni od zgłoszenia żądania zapłaty z tego tytułu (od 28.07.2011r.) w oparciu o art. 455 k.c. w zw. z art. 481 k.c.

Reasumując, powództwo o eksmisję z lokalu było uzasadnione. Z uwagi jednak na brak możliwości zgłoszenia skutecznego zarzutu zatrzymania przez pozwanych, mając na uwadze ich wiek, stan zdrowia, czas zamieszkiwania w lokalu i łączący strony stosunek pokrewieństwa i powinowactwa Sąd odroczył obowiązek wydania lokalu na okres 6 miesięcy od daty uprawomocnienia się wyroku na podstawie art. 320 k.p.c.

Uwzględnieniu podlegało także żądanie pozwu wzajemnego w części obejmującej zwrot nienależnego świadczenia w wysokości 141.672 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 5 sierpnia 2011r. do dnia zapłaty.

W oparciu o art. 100 k.p.c. mając na uwadze, iż roszczenia powodów wzajemnych zostały uwzględnione w ok. 50% Sąd zniósł koszty procesu między stronami.

W takim samym stosunku podlegały zasądzeniu nieuiszczone koszty sądowe, obejmujące opłatę od pozwu wzajemnego (art. 113 Ustawy z dnia 28.07.2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych Dz.U. nr 167 poz. 1398 ze zm.) jednak zważywszy na stan zdrowia pozwanej, trudną sytuację materialną i życiową pozwanych, wynikającą z konieczności opuszczenia mieszkania, Sąd odstąpił od obowiązku obciążania ich częścią opłaty.