

Sygnatura akt I C 1545/12

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Jelenia Góra, dnia 17-01-2013 r.

Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: Sylwia Bańka-Mrozewska

Protokolant: Anna Kieryluk

po rozpoznaniu w dniu 17-01-2013 r. w Jeleniej Górze sprawy

z powództwa P. S. i W. S.

przeciwko W. K.

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

I. nakazuje pozwanemu **W. K.**, aby wraz z rzeczami i osobami prawa go reprezentującymi opróżnił, opuścił i wydał powodom P. S. i W. S. lokal mieszkalny nr (...) położony w K. przy ulicy (...);

II. zasądza od pozwanego na rzecz powodów uprawnionych solidarnie kwotę 337,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu w tym kwotę 120,00 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;

### UZASADNIENIE

Powodowie P. S. i W. S. domagali się nakazania pozwanemu W. K., aby opuścił, opróżnił i wydał im lokal mieszkalny nr (...), położony w K. przy ul. (...), a ponadto zasądzenia na ich rzecz kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu żądania wskazali, że są właścicielami przedmiotowej nieruchomości. Natomiast pozwany W. K. zamieszkał w niej w 2008r. z zamiarem jej kupna. Nie doszło jednak do przeniesienia własności nieruchomości.

Powodowie podali, że od lutego 2012r. kilkakrotnie, bezskutecznie wzywali pozwanego do opróżnienia i wydania im lokalu, albowiem w związku z działem spadku po rodzicach zmuszeni zostali do opuszczenia zajmowanej dotychczas nieruchomości, położonej w K. przy ul. (...).

Mając powyższe na uwadze ich pozew stał się konieczny i uzasadniony.

Pozwany W. K. reprezentowany przez zawodowego pełnomocnika w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa. Jednocześnie złożył pozew wzajemny domagając się zasądzenia od powodów - pozwanych wzajemnych kwoty 20.000 złotych tytułem zapłaty za przedmiot umowy zawartej w dniu 19 sierpnia 2008r. oraz kwoty 24.000 złotych tytułem zwrotu nakładów poniesionych na remont lokalu mieszkalnego, położonego w K. przy ul. (...). Wniósł również o zasądzenie od powodów kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu wskazał, że pomiędzy nim a powodami została zawarta umowa w zwykłej formie pisemnej w dniu 19 sierpnia 2008r. o kupno lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w K. przy ul. (...), z której wywiązał się zgodnie z zobowiązaniem.

Pozwany podniósł, że małżonkowie S. wymusili na nim brak formy aktu notarialnego pod pozorem uniknięcia uiszczenia podatku dochodowego.

W. K. podał, że użytkował przedmiotowy lokal jak właściciel, wykonał metodą gospodarczą gruntowny jego remont, który był konieczny. Jednocześnie zaprzeczył, aby powodowie wynajmowali mu mieszkanie, albowiem pomiędzy stronami nie doszło do zawarcia umowy najmu.

Na rozprawie w dniu 16 listopada 2012r. przewodniczący zarządził zwrot pozwu wzajemnego w oparciu o przepis art. 130<sup>2</sup> § 1 k.p.c., zgodnie z którym pismo wniesione przez adwokata, radcę prawnego lub rzecznika patentowego, które nie zostało należycie opłacone, przewodniczący zwraca bez wezwania o uiszczenie opłaty, jeżeli pismo podlega opłacie w wysokości stałej lub stosunkowej obliczonej od wskazanej przez stronę wartości przedmiotu sporu.

Zarządzenie w tym przedmiocie uprawomocniło się w dniu 24 listopada 2012r.

W toku procesu strony podtrzymały swoje dotychczasowe stanowiska w sprawie.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu 19 sierpnia 2008r. W. S. - jako sprzedająca i W. K. - jako kupujący podpisali w zwykłej formie pisemnej umowę sprzedaży lokalu nr (...), położonego w K. przy ul. (...) za kwotę 20.000 złotych. Jednocześnie strony potwierdziły, że W. K. uiścił zaliczkę na poczet kupna w kwocie 5.000 złotych.

W dniu 16 października 2008r. W. S. i W. K. oświadczyli, że Kupujący uiścił zaliczkę w kwocie 10.000 złotych, czyli 50% sumy.

Natomiast w dniu 14 listopada 2011r. strony spisały oświadczenie, w którym potwierdziły, składając własnoręczne podpisy, że W. K. wpłacił całą sumę zakupu przedmiotowego mieszkania w kwocie 20.000 złotych.

*/dowód:* umowa z dnia 16.10.2008r. – k. 32,

pismo z dnia 14.11.2008r. – k. 33,

umowa z dnia 19.08.2008r. – k. 34 /

W dniu 21 maja 2009r. W. S. i P. S. nabyli od Gminy J. lokal mieszkalny nr (...), położony w K. przy ul. (...).

*/dowód:* umowa użytkowania wieczystego gruntu i sprzedaży lokalu z dnia

21.05.2009r. – k. 5 /

W dniu 29 lutego 2012r. W. S. i P. S. sporządzili, a następnie wysłali pismo zaadresowane do W. K.. W piśmie tym powołując się na art. 11 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego oświadczyli, że wypowiedzają umowę najmu dotyczącą lokalu, położonego w K. przy ul. (...) z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia, począwszy od 01 marca 2012r. W uzasadnieniu pisma wskazali, że zamierzają sami zamieszkać w przedmiotowym lokalu.

*/dowód:* pismo z dnia 29.02.2012r. – k. 65 /

W. K. wykonał systemem gospodarczym remont mieszkania, położonego w K. przy ul. (...).

/okoliczność bezsporna /

### **Sąd zważył co następuje:**

Powodowie W. S. i P. S. domagając się nakazania pozwanemu W. K., aby wraz z rzeczami i osobami prawa jego reprezentującymi opróżnił, opuścił i wydał im lokal mieszkalny, położony w K. przy ulicy (...), oparli swoje żądanie o treść art. 222 § 1 k.c. Powołany przepis chroni prawo własności w razie bezprawnego pozbawienia właściciela

posiadania rzeczy (rei vindicatio). Zgłaszając roszczenie windykacyjne właściciel może bowiem żądać wydania rzeczy od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, żeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą (art. 222 § 1 k.c.). Potocznie przyjmuje się, że roszczeniem windykacyjnym jest roszczenie „nie posiadającego właściciela przeciwko posiadającemu niewłaścicielowi”.

Z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynikało, że powódka i pozwany w dniu 19 sierpnia 2008r. podpisali w zwykłej formie pisemnej umowę sprzedaży lokalu nr (...), położonego w K. przy ul. (...) za kwotę 20.000 złotych. Zgodnie z utrwalonym już stanowiskiem judykatury umowa przeniesienia własności nieruchomości, nie zawarta w formie aktu notarialnego jest nieważna (art. 158 k.c. w zw. z art. 72 § 2 k.c.) i tym samym nieważne są zawarte w niej postanowienia. Nieważność czynności prawnej uzasadnia zwrot nienależnych świadczeń stosownie do zasad określonych w art. 410 k.c. (vide: wyrok S.N. z dn. 14.03.1973r., sygn. akt III CRN 33/73). Natomiast osoba która weszła w posiadanie nieruchomości na podstawie umowy mającej na celu przeniesienie własności, zawartej bez zachowania formy aktu notarialnego, nie jest samoistnym posiadaczem w dobrej wierze (vide: uchwała S.N. z dn. 06.12.1991r., III CZP 108/91, OSNCP 1992, z.4, poz. 48).

Mając powyższe na uwadze niewątpliwie po stronie pozwanego ciążył obowiązek zwrotu przedmiotu umowy z dnia 19 sierpnia 2008r. Wobec zawarcia nieważnej umowy sprzedaży nieruchomości nie legitymował się on bowiem żadnym tytułem uprawniającym go do władania lokalem. Stąd też żądanie pozwu pozostawało uzasadnione.

W toku procesu powodowie podnosili, że umowa z dnia 19 sierpnia 2008r. była umową najmu przedmiotowego lokalu, a kwota 20.000 złotych stanowiła jedynie czynsz za okres kilku lat. Sąd nie dał wiary tym twierdzeniom, którym wyraźnie zaprzeczał też pozwany. Powyższe w żaden sposób nie wynikało z treści nieformalnej umowy sprzedaży, do której strony dwukrotnie składały dodatkowe oświadczenia o wpłacie kolejnych sum na poczet ceny sprzedaży.

Zdaniem Sądu dokument z dnia 29 lutego 2012r. o wypowiedzeniu umowy najmu został sporządzony przez powodów jedynie na poparcie własnych twierdzeń. W rzeczywistości nie był on zgodny z treścią i wolą obu stron, a która to wynikała z pozostałych dokumentów przedstawionych przez pozwanego. Podkreślenia wymagało również to, że powodowie sami w uzasadnieniu pozwu wskazywali, że W. K. chciał kupić od nich lokal.

Reasumując Sąd uznał, iż strony nie łączył stosunek najmu lokalu, położonego w K. przy ul. (...). Nie można też było przyjąć, aby pozwany zajmował przedmiotową nieruchomość na zasadzie użyczenia, skoro jak podnosił zapłacił cenę sprzedaży w kwocie 20.000 złotych.

Wobec powyższego W. K. nie można też było uznać za lokatora w rozumieniu art. 2 ust.1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. 2005 r., Nr 31, poz. 266 z późn. zm.), przez którego należy rozumieć najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Tym samym nie miały zastosowania przepisy cytowanej ustawy w zakresie konieczności orzekania przez Sąd o lokalu socjalnym.

W przedmiotowej sprawie wobec zwrotu pozwu wzajemnego z przyczyn formalnych, poza oceną Sądu pozostawała kwestia zasadności poniesionych przez pozwanego nakładów na nieruchomość.

Zaznaczyć jedynie należało, że art. 488 § 1 k.c. nie ma zastosowania do zwrotu świadczeń spełnionych w wykonaniu nieważnej umowy przeniesienia własności nieruchomości (vide: uchwała S.N. z dn. 11.01.1996r., III CZP 87/95, OSNCP 1996, z.4, poz. 55). Przy zwrocie świadczeń spełnionych w wykonaniu nieważnej umowy z powodu niezachowania formy aktu notarialnego, nie obowiązuje zasada równoczesności świadczeń – art. 48 § 1 k.c., a zatem żadna ze stron nie może powstrzymać się ze zwrotem świadczenia w trybie art. 488 § 2 k.c.

W przedmiotowej sprawie znalazłoby natomiast zastosowanie prawo zatrzymania według zasad określonych w art. 496 k.c. w zw. z art. 497 k.c. Przepis art. 497 k.c. odnoszący się m. in. do nieważnych umów wzajemnych odsyła do artykułu poprzedniego, czyli 496 k.c. Oznacza to, że jeżeli skutek nieważności umowy strony mają dokonać zwrotu świadczeń wzajemnych, każdej z nich przysługuje prawo zatrzymania, dopóki druga strona nie zaoferuje zwrotu

otrzymanego świadczenia albo nie zabezpieczy roszczenia o zwrot. Nie jest to więc regulacja nawiązująca do art. 488 k.c., lecz do art. 461 k.c. (vide: uchwała S.N. z dn. 11.01.1996r., III CZP 197/95, OSNCP 1996,z.4, poz.55).

Pomimo wskazanej wyżej regulacji prawnej pozwany reprezentowany przez zawodowego pełnomocnika z takiej możliwości nie skorzystał i nie zgłosił w toku procesu zarzutu zatrzymania.

Sąd nie uwzględnił wniosku W. K. o połączenie do wspólnego rozpoznania niniejszej sprawy ze sprawą o sygn. akt I C 1219/12, albowiem w tej ostatniej prawomocnie zwrócono pozew. Sprawa została ponownie zarejestrowana pod sygn. akt I C 2250/12, w której w dniu 04 stycznia 2013r. kolejny raz wydano prawomocne zarządzenie o zwrocie pozwu.

O kosztach procesu Sąd orzekł w oparciu o przepis art. 98 § 1 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Z uwagi na fakt, iż powodowie wygrali proces, Sąd zasądził od pozwanego na ich rzecz wszelkie poniesione przez nich koszty procesu – tj. 337 złotych, które obejmowały koszty zastępstwa procesowego – 120 złotych i opłatę od pozwu w wysokości 200 złotych oraz opłatę skarbową od pełnomocnictwa – 17 złotych.