

Sygn. akt I C 1376/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 stycznia 2017 r.

Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Aleksandra Konkel

Protokolant: (...)

po rozpoznaniu w dniu 5 stycznia 2017 r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółki akcyjnej w G.

przeciwko M. Z., L. F., A. Z.

o eksmisję

I. nakazuje pozwanym M. Z., L. F., A. Z. aby opróżnili i opuścili lokal mieszkalny o powierzchni około 72,20 m⁽²⁾ położony na pierwszym piętrze budynku przy ul. (...) w G., na nieruchomości objętej księgą wieczystą (...) oznaczonego wewnątrz numerem 4, wraz z miejscem postojowym (...) znajdującym się w hali garażowej zlokalizowanej pod (...) - i wydali go powodowi;

II. ustala, iż pozwanym M. Z., L. F., A. Z. nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;

III. zasądza od pozwanych M. Z., L. F., A. Z. na rzecz (...) Spółki akcyjnej w G. kwotę 714 zł (siedemset czternaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 1376/16

UZASADNIENIE

Powód (...) Spółka akcyjna w G. domagał się nakazania pozwanej M. Z. aby opuściła i opróżniła oraz wydała lokal mieszkalny nr (...) o powierzchni ok. 73,3 m² położony na pierwszym piętrze budynku przy ul. (...) w G.. Ponadto powód domagał się zasądzenia od pozwanej, na jego rzecz, kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, powiększonego o opłatę skarbową od pełnomocnictwa.

W uzasadnieniu wskazano, iż poprzednik prawny powoda wybudował, w zakresie przedmiotu swojej działalności, osiedle domów mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. (...), w tym dom mieszkalny wielorodzinny przy ul. (...). W dniu 24 października 2005 r. poprzednik prawny powoda zawarł z M. K. umowę, na mocy której zobowiązał się do przeniesienia na niego własności przedmiotowego lokalu mieszkalnego, udziału w hali garażowej oraz odpowiedniego udziału w nieruchomości wspólnej. W dniu 18 stycznia 2006 r. podpisano protokół zdawczo – odbiorczy (...) (...)(...), potwierdzający wydanie lokalu nr (...) wraz z miejscem postojowym w hali garażowej. Tego samego dnia M. K. zawarł z pozwaną M. Z. umowę cesji, na mocy której przeniósł na jej rzecz całość praw i obowiązków wynikających z umowy nr (...) z dnia 24 października 2005 r. Na mocy tejże umowy M. K. przeniósł na pozwaną również prawo do wpłaconych przez siebie kwot na poczet ceny wynikającej z umowy. Do dnia wniesienia pozwu nie doszło do przeniesienia prawa własności nieruchomości. M. Z. została prawomocnie skazana za to, że przyjęła prawo majątkowe

pochodzące z korzyści związanych z popełnieniem czynu zabronionego na szkodę (...) S.A. III O/G. w ten sposób, że zawarła z M. K. umowę cesji praw i obowiązków wynikającej z umowy (...) na zakup mieszkania w G. o wartości 295.000 zł, następnie, zmierzając do przeniesienia na jej rzecz prawa własności mieszkania, podejmowała czynności mające na celu udaremnienie stwierdzenia przestępnego pochodzenia tego prawa majątkowego. Zdaniem strony powodowej umowa cesji jest nieważna, a pozwana nie nabyła żadnej wierzytelności od M. K. i zajmuje przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego. Pozwana została wezwana do dobrowolnego opuszczenia przedmiotowego lokalu, jednak bezskutecznie.

W odpowiedzi na pozew pozwana M. Z. wniosła o oddalenie powództwa w całości na koszt powoda.

W uzasadnieniu wskazała, iż M. K. jest jedynie podejrzanym o popełnienia przestępstwa z art. 286 § 1 kk i inne a zatem korzysta z domniemania niewinności, w związku z czym aktualnie nie można stwierdzić nieważności umowy cesji, którą z nim zawarła.

Gmina M. G. przystąpiła do sprawy w charakterze interwenienta ubocznego po stronie powodowej, wnosząc o nieprzyznawanie stronie pozwanej lokalu socjalnego, na wypadek orzeczenia eksmisji.

Postanowieniem z dnia 24 listopada 2016 r., Sąd wezwał do udziału w sprawie L. F. i A. Z. w charakterze pozwanych.

Postanowieniem z dnia 5 stycznia 2017 r. Sąd oddalił wniosek pozwanej o zawieszenie postępowania do czasu zakończenia postępowania karnego toczącego się przeciwko M. K..

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Przedsiębiorstwo Budowlane (...) Sp. z o.o., będące poprzednikiem prawnym (...) S.A. z siedzibą w G. wybudowało w zakresie przedmiotu swojej działalności gospodarczej dom mieszkalny wielorodzinny przy ul. (...).

/okoliczność bezsporna/

W dniu 24 października 2005 r. została zawarta umowa nr (...) pomiędzy Przedsiębiorstwem Budowlanym (...) sp. z o.o. w G. a M. K., w której strony zobowiązały się zawrzeć umowę przyrzeczoną, na podstawie której inwestor przeniesie na M. K. prawo własności lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni użytkowej 72,5 m², położonego na I piętrze, w budynku oznaczonym (...) wraz z odpowiednim udziałem w prawie współwłasności nieruchomości wspólnej, a także udział we własności pomieszczenia hali garażowej zlokalizowanej pod budynkiem (...) oraz części wspólne budynku nieprzeznaczone do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali.

/okoliczność bezsporna, nadto dowód: umowa nr (...) wraz z załącznikami, k. 19-31/

Po wybudowaniu budynku mieszkalnego przy ul. (...) i dokonaniu płatności całej kwoty przewidzianej umową, nastąpiło wydanie M. K. lokalu nr (...) (numeracja lokali w budynku uległa zmianie), znajdującego się w tym budynku - w dniu 18 stycznia 2006 r. strony podpisały protokół zdawczo – odbiorczy nr G/ (...) (...), którym potwierdziły wydanie M. K. przedmiotowego lokalu wraz z miejscem postojowym nr (...) w hali garażowej. W tej samej dacie, pomiędzy M. K. a M. Z. została zawarta umowa cesji wszystkich praw i obowiązków wynikających z umowy nr (...). Na podstawie umowy M. K. przeniósł prawa do wpłaconych przez siebie kwot na poczet ceny wynikającej z umowy na rzecz M. Z.. Przy odbiorze lokalu pozwana dopłaciła powodowi kwotę 912,50 zł z uwagi na zwiększenie się metrażu mieszkania.

/okoliczność bezsporna, nadto dowód: protokół zdawczo – odbiorczy, k. 35; umowa cesji, k. 36; przesłuchanie pozwanej, k.120-121, 123/

Wyrokiem z dnia 25 maja 2011 r., sygn. akt II K 117/08, wydanym przez Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku, zmienionym wyrokiem z dnia 11 czerwca 2012 r., wydanym w sprawie o sygn. akt XIII Ka 1035/11 przez Sąd Okręgowy w Gdańsku, pozwana M. Z. została uznana za winną tego, że w okresie od stycznia 2006 r. do maja 2006 r. w G., w wykonaniu z góry powziętego zamiaru, działając wspólnie i w porozumieniu z innymi osobami, co do których

materiały wyłączono do odrębnego postępowania, przyjęła prawo majątkowe pochodzące z korzyści związanych z popełnieniem czynu zabronionego na szkodę (...) S.A. (...)G. w ten sposób, że zawarła z M. K. umowę cesji praw i obowiązków wynikających z umowy (...) na zakup mieszkania w G. o wartości 295.000 zł, następnie, zmierzając do przeniesienia na jej rzecz prawa własności mieszkania, podejmowała czynności mające na celu udaremnienie stwierdzenia przestępnego pochodzenia tego prawa majątkowego, przy czym czyn ten zakwalifikowany został jako występki z art.299§1 i 5 kk w zw. z art.12 kk.

/dowód: akt oskarżenia, k.189; wyrok z dnia 25 maja 2011 r., sygn. akt II K 117/08 wraz z uzasadnieniem, k. 260-318; wyrok z dnia 11 czerwca 2012 r., sygn. akt XIII Ka 1035/11 wraz z uzasadnieniem, k. 227-259/

Pismami z dnia 2 grudnia 2015 r. oraz 6 kwietnia 2016 r. strona powodowa wezwała pozwaną M. Z. do opróżnienia i wydania (...) S.A. zajmowanego lokalu mieszkalnego nr (...) (...)położonego G. przy ul. (...) wraz z miejscem postojowym (...), znajdującego się w hali garażowej pod budynkiem. W pismach tych wskazano, że w przypadku uznania, że strony wiąże umowa użyczenia, pisma powyższe stanowią wypowiedzenie tejże umowy. Wezwania kierowane do pozwanej okazały się bezskuteczne.

/dowód: wezwania do wydania nieruchomości wraz z zpo, k.62-64, 67-69/

Umowa przyrzeczona dotycząca ustanowienia odrębnej własności lokalu zajmowanego przez pozwaną oraz przeniesienia jego własności nie została zawarta. M. Z. zajmuje sporny lokal wraz z partnerem L. F. oraz ich wspólnym synem A. Z..

/okoliczność bezsporna, nadto dowód: przesłuchanie pozwanej, k.120-121, 123; przesłuchanie pozwanego L. F., k.320-322/

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Stan faktyczny w przedmiotowej sprawie Sąd ustalił na podstawie dokumentów załączonych do akt sprawy, których prawdziwości i autentyczności strony w toku niniejszego postępowania nie kwestionowały, a Sąd nie znalazł podstaw, aby odmówić im waloru wiarygodności i mocy dowodowej, w tym dokumentów z akt sprawy IIK 117/08 w postaci aktu oskarżenia wyroków sądów I i II instancji. Zważyć przy tym należy, iż w myśl art.11 zd.1 kpc ustalenia wydanego w postępowaniu karnym prawomocnego wyroku skazującego co do popełnienia przestępstwa wiążą sąd w postępowaniu cywilnym.

Zeznania pozwanych pozwoliły na ustalenie, iż pozwana M. Z. zamieszkuje w przedmiotowym lokalu z partnerem L. F. oraz małoletnim synem A. Z.. Twierdzenia pozwanych odnośnie okoliczności zawarcia umowy cesji pomiędzy M. Z. a M. K., w tym dokonania zapłaty na rzecz cedenta kwoty 250.000 zł gotówką i źródła pochodzenia tych środków Sąd uznał za niewiarygodne a nadto nieistotne dla rozstrzygnięcia. Skoro pozwana została prawomocnie skazana w związku z zawarciem umowy cesji, to okoliczność czy dokonała płatności na rzecz cedenta i skąd miała środki na ten cel, są w sprawie niniejszej nieistotne.

Kwestią istotną dla rozstrzygnięcia a zarazem stanowiącą istotę sporu była kwestia posiadania przez pozwanych tytułu prawnego do spornego lokalu. Pozwani podnosili bowiem, iż do czasu wydania prawomocnego wyroku przeciwko M. K., nie można stwierdzić, iż umowa wiążąca go z pozwaną jest nieważna. Nie można zatem wykluczyć, że pozwana ma roszczenie o nabycie od strony powodowej spornego lokalu, w związku z zawartą przez jej poprzednika prawnego umową przedwstępną.

Zgodnie z art. 222 § 1 kc 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.

Rozstrzygając kwestię tytułu prawnego pozwanych do spornego lokalu w pierwszej kolejności wskazać należy, iż kwestia odpowiedzialności karnej M. K. nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy niniejszej. Niezależnie bowiem od wyniku postępowania karnego ani jemu, ani pozwanej M. Z. nie przysługuje roszczenie wobec powoda o przeniesienie własności przedmiotowego lokalu, po ustanowieniu odrębnej własności tegoż. Jak bowiem wynika z art. 390 § 2 kc, jeżeli umowa przedwstępna czyni zadość wymaganiom, od których zależy ważność umowy przyrzeczonej, w tym zwłaszcza wymaganiom co do formy, strona uprawniona może dochodzić zawarcia umowy przyrzeczonej. Formą wymaganą do zawarcia umowy zobowiązującej do przeniesienia własności nieruchomości jest forma aktu notarialnego (art. 158 zd. 1 kc); taką też formę powinna była przybrać umowa przedwstępna, zawarta przez M. K. z powódką, by możliwe było domaganie się zawarcia umowy przyrzeczonej. Tymczasem, umowa ta zawarta została jedynie w formie pisemnej, zatem pozwana mogłaby - co najwyżej - dochodzić odszkodowania od (...) S.A. w G..

Przechodząc do kwestii ważności umowy cesji wskazać należy, iż w myśl art. 58 § 1 kc, 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. Bez wątpienia umowa ta była sprzeczna z ustawą, skoro jej zawarcie przez pozwaną zostało zakwalifikowane jako występki z art. 299 § 1 i 5 kk w zw. z art. 12 kk i w związku z czym pozwana została skazana prawomocnym wyrokiem. W tym kontekście warto również przywołać wyrok z 28.10.2005 r. (II CK 174/05, OSN 2006, Nr 9, poz. 149), w którym Sąd Najwyższy uznał, że umowa zawarta jako środek do osiągnięcia przestępczych celów jest nieważna.

Nie ulega wątpliwości, w okolicznościach sprawy niniejszej, że właściciel spornego lokalu – (...) S.A. w G., żądał opuszczenia i opróżnienia lokalu przez pozwaną, a w konsekwencji również osoby, które wraz z nią zamieszkiwały oraz jego wydania. Nie można natomiast uznać, aby pozwani dysponowali prawem, które mogłoby owemu żądaniu przeciwstawić.

Z przytoczonych względów, na mocy art. 222 § 1 kc Sąd orzekł jak w punkcie I sentencji.

Niezależnie od zasadności roszczenia powódki o opuszczenie i opróżnienie przez pozwanych lokalu, zajmowanego bez tytułu prawnego, orzec należało o uprawnieniu lub braku uprawnienia pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego. Zgodnie bowiem z przepisem art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu, sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Zważyć przy tym należy, iż sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego wyłącznie wobec osób, którym przysługuje status lokatora w rozumieniu powołanej ustawy.

Zgodnie z art. 2 ustawy, za lokatora należy rozumieć najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Bez wątpienia zatem krąg osób, którym ów status lokatora przysługuje zakreślony został przez ustawodawcę bardzo szeroko. Zważywszy, że pozwana nie zajęła lokalu samowolnie, zaś uczyniła to za wiedzą i zgodą powodowej spółki i zajmowała lokal przez okres 10 lat, dopiero w ostatnim czasie będąc wzywana do jego opuszczenia, Sąd uznał, że M. Z. przysługiwał tytuł prawny do lokalu kwalifikujący ją do uzyskania przymiotu lokatora. Zważyć bowiem należy, iż lokatorem jest ten, kto kiedykolwiek miał jakikolwiek tytuł prawny do lokalu, inny niż prawo własności. Skoro zaś tytuł prawny przysługiwał pozwanej, to również członkom jej rodziny – partnerowi i synowi, na zasadzie użyczenia.

Wobec poczynienia powyższych ustaleń na Sądzie spoczywał obowiązek orzeczenia o uprawnieniu albo braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego przez pozwanych.

Sąd badając z urzędu czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu osób, których nakaz opróżnienia lokalu dotyczy, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną. Zgodnie z art. 14 ust. 4 Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do lokalu socjalnego wobec kobiet w ciąży, małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu ustawy o pomocy społecznej lub ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą,

obłożnie chorych, emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej, osoby posiadającej status bezrobotnego oraz osób spełniających przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały – chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany. Powyższy przepis obligujący Sąd do przyznania prawa do lokalu socjalnego nie znajduje jednak zastosowania w sprawie niniejszej, a to wobec treści ust.7 wskazanego artykułu, który stanowi, że przepisu ust. 4 nie stosuje się do osób, które utraciły tytuł prawny do lokalu niewchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, z wyjątkiem osób, które były uprawnione do używania lokalu na podstawie stosunku prawnego nawiązanego ze spółdzielnią mieszkaniową albo z towarzystwem budownictwa społecznego.

Orzekając o prawie pozwanych do lokalu socjalnego Sąd miał na względzie, że zajęcie lokalu przez M. Z. i L. F. nierozzerwalnie wiąże się z popełnieniem przestępstwa, za które M. Z. została prawomocnie skazana. Oczywistym jest, że konsekwencją przyznania pozwanym prawa do lokalu socjalnego byłoby umożliwienie im dalszego zajmowania spornego lokalu, bowiem w myśl art.14 ust.6 powołanej ustawy, konieczne byłoby nakazanie wstrzymania wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, to jest przez okres nawet kilkuletni. W konsekwencji, pozwani w dalszym ciągu mieli by możliwość osiągania korzyści z przestępstwa, jakiego dopuściła się pozwana. Zdaniem Sądu, byłoby to niesłuszne.

Z przytoczonych względów orzeczono jak w punkcie II sentencji.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art.98§1 i 3 kpc obciążając nimi pozwanych jako stronę przegrywającą. Na koszty te złożyła się opłata od pozwu (200 zł) oraz koszty zastępstwa procesowego (480 zł) wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictw (2x17 zł).

ZARZĄDZENIE

1. (...)
2. (...)
3. (...)