

Sygn. akt I Ca 453/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 stycznia 2016 roku

Sąd Okręgowy w Sieradzu Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący SSO Barbara Bojakowska

Sędziowie SSO Iwona Podwójniak

SSO Joanna Składowska

Protokolant sekretarz sądowy Elwira Kosieniak

po rozpoznaniu w dniu 20 stycznia 2016 roku w Sieradzu

na rozprawie sprawy

z powództwa (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w W.

przeciwko J. K., K. K. i W. K.

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Rejonowego w Wieluniu

z dnia 22 października 2015 roku, sygnatura akt I C 263/14

1. oddała apelację;

2. zasądza od pozwanych J. K., K. K. i W. K. solidarnie na rzecz powodowej (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w W. kwotę 60 (sześćdziesiąt) złotych z tytułu zwrotu kosztów zastępstwa prawnego w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt I Ca 453/15

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z 22 października 2015r. Sąd Rejonowy w Wieluniu:

- w pkt 1 nakazał pozwanym K. K., W. K. i J. K., aby opuścili wraz z wszystkimi rzeczami i osobami prawa ich reprezentującymi lokal mieszkalny położony w W. na Osiedlu (...) i wydali w/w lokal powódce,
- w pkt 2 orzekł, że pozwanym K. K., W. K. i J. K. przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego,
- w pkt 3 nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu opisanego w punkcie 1 wyroku do czasu złożenia pozwanym K. K., W. K. i J. K. przez Gminę W. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego,
- w pkt 4 zasądził solidarnie od pozwanych K. K., W. K. i J. K. na rzecz powódki (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w W. kwotę

320,00 złotych z tytułu zwrotu kosztów procesu.

Rozstrzygnięcie zapadło przy następujących ustaleniach i wnioskach:

W dniu 28 lutego 2009r. została zawarta między (...) Spółdzielnią Mieszkaniową a H. K., jako członkiem Spółdzielni umowa o budowę spółdzielczego lokalu mieszkalnego. W umowie tej Spółdzielnia w § 2 zobowiązała się do wybudowania budynku, w którym miał znajdować się lokal nr (...). W § 3 tej umowy zostały uregulowane kwestie finansowe dotyczące budowy lokalu mieszkalnego. Wydanie lokalu nastąpić miało po podpisaniu protokołu zdawczo – odbiorczego przez obie strony umowy. Jednocześnie w § 7 umowy strony zobowiązały się do zawarcia umowy przenoszącej na nabywcę własność lokalu w terminie 3 miesięcy od dnia uzyskania pozwolenia na użytkowanie i podpisanie protokołu odbioru.

W dniu 6 lipca 2011r. przed notariuszem D. M. została zawarta umowa darowizny ekspektatywy odrębnej własności lokalu mieszkalnego. W umowie tej H. i L. małżonkowie K. opisaną w § 1 tego aktu ekspektatywę odrębnej własności lokalu darowali swojej córce K. K. do jej majątku osobistego, a K. K. te darowiznę przyjęła. W związku z tą umową, na skutek złożonego wniosku, uchwałą nr 8 z dnia 26 lipca 2011r. podjętą przez Zarząd (...) K. K. została przyjęta w poczet członków Spółdzielni.

Pozwanym udostępniono lokal mieszkalny. K. K. zgłosiła na piśmie Spółdzielni, iż w przedmiotowym lokalu zamieszkiwać będzie wspólnie z J. K. i W. K.. Pozwani zamieszkali w lokalu nr (...) i poczynili na mieszkanie nakłady.

Pismem z dnia 22 marca 2012r. K. K. została poinformowana o terminie i miejscu podpisania aktu notarialnego – umowy ustanowienia i przeniesienia własności lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu, który został wyznaczony na 12 kwietnia 2012r. Pismem z dnia 11 kwietnia 2012r. pozwana poinformowała Spółdzielnię o nieważności terminu podpisania aktu notarialnego i odmówiła podpisania aktu. W piśmie z dnia 19 kwietnia 2012r. powódka wyznaczyła K. K. kolejny termin na podpisanie aktu notarialnego na 10 maja 2012r. W dodatkowym terminie pozwana nie przystąpiła do podpisania aktu, składając w Spółdzielni w dniu 23 lipca 2012r. pismo z zarzutami wobec Spółdzielni.

Po wymianie korespondencji między stronami, w dniu 6 sierpnia 2013r. pełnomocnik pozwanej złożył powódce pisemne oświadczenie o odstąpieniu od umowy o budowę spółdzielczego lokalu mieszkalnego z dnia 28 grudnia 2012r. Spółdzielnia przyjęła w/w oświadczenie jako skuteczne.

W związku z oświadczeniem o odstąpieniu od umowy złożonym przez K. K., Spółdzielnia wezwała pozwaną do opuszczenia i opróżnienia lokalu nr (...) oraz wydania tego lokalu powódce do dnia 30 listopada 2013r. Pismem z dnia 24 października 2013r. pełnomocnik pozwanej uzależnił wydanie zajmowanego lokalu od otrzymania żądanej przez pozwaną kwoty 425 500,00 złotych tytułem odszkodowania za szkodę powstałą w związku z niewywiązaniem się przez K. K. z przedwstępnej umowy sprzedaży opisanego lokalu z dnia 22 lutego 2012r. z D. N..

Odpowiadając na to pismo, Spółdzielnia podniosła fakt, iż pozwana od chwili złożenia oświadczenia o odstąpieniu od podpisania aktu notarialnego zajmuje lokal bez tytułu prawnego, a ewentualne rozliczenie między stronami może obejmować tylko zwrot wartości wniesionego wkładu pieniężnego wpłaconego przez H. K. do Spółdzielni oraz wartość nakładów poniesionych na wykończenie lokalu, których to wysokość oceni rzeczoznawca majątkowy. W pozostałym zakresie Spółdzielnia roszczeń nie uznała.

Pismem z dnia 9 grudnia 2013r. Spółdzielnia wezwała ostatecznie K. K. do opuszczenia i wydania w/w lokalu powódce. Jednocześnie spółdzielnia zadeklarowała zwrot wkładu budowlanego i wezwała do wyznaczenia w ciągu 7 dni od dnia otrzymania wezwania terminu, w którym uprawniony rzeczoznawca majątkowy mógłby dokonać oględzin przedmiotowego lokalu. Wezwanie to pozostało bez odpowiedzi.

Lokal mieszkalny nr (...) położony na Osiedlu (...) zajmuje K. K., J. K. i córka pozwanych - W. K..

J. K. mieszka w M.. W W., w mieszkaniu na Osiedlu (...) przebywa, kiedy odwiedza swoją rodzinę.

W dniu 23 grudnia 2013r. K. K. skierowała przeciwko (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w W. do Sądu Okręgowego w Sieradzu pozew o zapłatę kwoty 425 500,00 złotych wraz z ustawowymi odsetkami i kosztami procesu. Jako podstawę swego roszczenia wskazała art. 361 k.c.

W piśmie procesowym z dnia 15 maja 2014r., złożonym w sprawie I C 263/14 Spółdzielnia wyraziła gotowość zwrócenia wkładu mieszkaniowego oraz nakładów poniesionych przez pozwanych na lokal, po wycenieniu ich przez rzeczoznawcę majątkowego.

Dokonując ustaleń faktycznych w sprawie, Sąd pierwszej instancji uznał za niewiarygodne zeznania pozwanych w zakresie, w którym zeznali, iż J. K. nie zamieszkuje w przedmiotowym lokalu. Przeczy temu pisemne oświadczenie K. K. złożone w spółdzielni, w którym pozwana wymieniła osoby razem z nią zamieszkałe w w/w lokalu, w tym pozwanego J. K.. Wprawdzie J. K. mieszka w M., to jednak odwiedza swoją rodzinę w W.. Zasady doświadczenia życiowego nakazują przyjąć, iż w czasie gdy przebywa u małżonki i dziecka, zamieszkuje w przedmiotowym lokalu, posiada tam swoje rzeczy osobiste. Ponadto, jak wynika z zeznań Prezesa Spółdzielni, pozwany jest często widywany na osiedlu na zakupach, na spacerze z psem i przy wynoszeniu śmieci z mieszkania.

W ocenie Sądu pierwszej instancji powództwo znajduje swoje oparcie w art. 222 § 1 k.c. Przesłanką wystąpienia z roszczeniem windykacyjnym jest relatywnie trwale wkroczenie w sferę uprawnień właściciela przez nieuprawnionego, którego skutkiem jest całkowite pozbawienie właściciela władztwa nad rzeczą. Tym samym, zarzuty pozwanych związane z szeregiem wad technicznych i budowlanych budynku mieszkalnego położonego na Osiedlu (...), niedostarczeniem pozwanym świadectwa charakterystyki energetycznej dla budynku i lokalu, czy też dotyczące tego, że osoba, która wydała świadectwo charakterystyki energetycznej dla budynku, nie posiadała licencji na użytkowanie programu do sporządzenia tych świadectw nie miały znaczenia prawnego. Nie są one objęte zakresem kognicji Sądu w postępowaniu, którego przedmiotem jest ocena zasadności roszczenia o opróżnienie lokalu.

Biorąc powyższe pod uwagę, należało uznać, iż w oparciu o art. 222 § 1 k.c. Spółdzielnia była uprawniona do żądania opuszczenia przez pozwanych lokalu położonego w W. na Osiedlu (...). Spółdzielnia bowiem jest właścicielem tegoż lokalu, zaś pozwanym nie przysługuje skuteczne wobec (...) Spółdzielni Mieszkaniowej uprawnienie do władania nim. Wprawdzie pozwani powoływali się na art. 496 k.c., jednakże prawo zatrzymania, o którym mowa w przepisie dotyczy zwrotu świadczenia, a nie rzeczy i przysługuje tylko do chwili zaoferowania zwrotu świadczenia, a nie do chwili jego zaspokojenia. Pozwanym nie przysługuje skuteczne prawo zatrzymania na podstawie tego przepisu, albowiem powódka wielokrotnie, także w toku niniejszego postępowania wyrażała gotowość zwrotu pozwanym wkładu mieszkaniowego oraz poczynionych przez nich nakładów, o ile pozwani udostępniłby powódce mieszkanie celem oszacowania wartości nakładów. Pozwani jednak tego nie uczynili. W ocenie Sądu Rejonowego, pozostawali więc w zwłoce w odbiorze świadczenia wzajemnego. Tym samym nie mogli wstrzymać się z wydaniem lokalu.

Brak było w ocenie Sądu pierwszej instancji również podstaw do uznania, iż pozwani mogli wstrzymać się z wydaniem lokalu w oparciu o art. 461 §1 k.c., bowiem powódka oferowała zwrot nakładów (po ustaleniu ich wartości przez biegłego).

Sąd Rejonowy zwrócił również uwagę, iż zgodnie z przepisami o spółdzielniach mieszkaniowych, spółdzielnia zobowiązana jest zwrócić wkład mieszkaniowy z chwilą wydania lokalu. Zarzut pozwanych, iż uwzględnienie pozwu o eksmisję spowodowałoby zaistnienie sytuacji, w której to spółdzielnia byłaby jednocześnie właścicielem lokalu, jak i wkładu mieszkaniowego jest bezzasadny. Wkład budowlany do chwili ustanowienia odrębnej własności lokalu jest własnością osoby, która zawarła umowę o budowę lokalu mieszkalnego. W przypadku niedojścia umowy do skutku tj. nieustanowienia odrębnej własności lokalu podlega zwrotowi na zasadach określonych w ustawie.

Odnosząc się do zarzutu pozwanych o sprzeczności żądania z zasadami współżycia społecznego, Sąd Rejonowy podkreślił, że w sprawach wytaczanych przez powodów – właścicieli, gdzie w grę wchodzi ochrona bezwzględna

prawa jakim jest prawo własności, w szczególności w procesach windykacyjnych, względy natury społecznej i inne należące do sfery osobistej pozwanych (tzw. zasady współżycia społecznego) nie mogą mieć decydującego znaczenia. Przy żądaniu eksmisji zasady współżycia społecznego mogą jedynie powodować odroczenie eksmisji, a nie pozbawienie uprawnionego jego prawa podmiotowego w zupełności. W ocenie Sądu pierwszej instancji, w sprawie nie ujawniono okoliczności o charakterze wyjątkowym, nadzwyczajnym, które uzasadniałyby ograniczenie prawa własności przysługującego Spółdzielni.

O uprawnieniu pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego, Sąd Rejonowy orzekł stosownie do treści art. 14 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. jedn. Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266 ze zm.).

O kosztach procesu orzeczono zgodnie z na art. 98 k.p.c.

Pozwani wnieśli apelację od wyroku Sądu Rejonowego, zaskarżając orzeczenie w części, w jakiej nakazuje pozwany opuszczenie lokalu mieszkalnego położonego w W. na Osiedlu (...) i wydanie tegoż lokalu powódce wraz z postanowieniem o kosztach, to jest co do punktów I i IV.

Podnieśli następujące zarzuty:

1. naruszenia przepisów prawa procesowego mogącego mieć istotny wpływ na rozstrzygnięcie, a to przez naruszenie przepisu art. 233 § 1 k.p.c. polegające na swobodnej i niezgodnej z zasadami doświadczenia życiowego ocenie dowodów w zakresie zamieszkiwania przez J. K. w lokalu mieszkalnym położonym w W. na Osiedlu (...),
2. naruszenia przepisów prawa materialnego polegającego na błędnej wykładni art. 496 k. c. polegającej na przyjęciu, że pozwani pozostają w zwłoce wierzycielskiej, co pozbawia zasadności podniesiony zarzut prawa zatrzymania,
3. naruszenia prawa materialnego poprzez nieprawidłową wykładnię art. 25 k.c, polegającą na błędnym ustaleniu domicilium pozwanego ad 2.

W oparciu o powyższe zarzuty skarżący wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku przez:

1. oddalenie powództwa wobec pozwanych ad 1 i ad 3, to jest K. K. i małoletniej W. K.,
2. umorzenie na podstawie art. 355 § 1 k. p. c. postępowania wobec pozwanego ad 2, to jest J. K., jako zbędnego,
3. zasądzenie od powódki na rzecz pozwanych kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje według norm przepisanych.

Strona powodowa domagała się oddalenia apelacji oraz zasądzenia na swoją rzecz od pozwanych zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Zarzuty podniesione przez skarżących nie zasługują na uwzględnienie.

W pierwszym rzędzie należy podkreślić, iż przesłanką uwzględnienia roszczenia windykacyjnego żadną miarą nie jest ustalenie, iż nieruchomości, której żądanie dotyczy stanowi miejsca stałego zamieszkania osoby pozwanej. Roszczenie windykacyjne znajduje zastosowanie w sytuacji trwałego wkroczenia w sferę cudzych uprawnień polegającego na nieuprawnionym władaniu cudzą rzeczą. W pewnym uproszczeniu można zatem stwierdzić, że roszczenie windykacyjne jest roszczeniem nieposiadającego właściciela przeciwko posiadającemu nie właścicielowi. Zatem w

procesie windykacyjnym legitymowanym biernie jest zarówno posiadacz (samoistny lub zależny), jak też dzierżyciel, a posiadanie nie musi być związane z fizycznym przebywaniem w nieruchomości.

Pozwani tworzą rodzinę. Jak wyjaśnił J. K. w toku rozprawy apelacyjnej, małżonkowie nie pozostają ani w formalnej, ani też faktycznej separacji. W tej sytuacji, skoro mieszkanie stanowi centrum życiowe K. K. i W. K., jest oczywistym, że lokal pozostaje w sferze władania obojga małżonków i nie zmienia tego faktu okoliczność, iż w związku z prowadzoną działalnością pozwany stale zamieszkuje w innym miejscu, a przebywa w mieszkaniu zaledwie kilka dni w miesiącu. J. K. ma dostęp do lokalu, uczestniczył aktywnie w czynieniu nań nakładów, a także w sporze ze spółdzielnią. Należy zauważyć, że z mocy art. 28<sup>1</sup> k.r.o., jeżeli prawo do mieszkania przysługuje jednemu małżonkowi, drugi małżonek jest uprawniony do korzystania z tego mieszkania w celu zaspokojenia potrzeb rodziny.

Nie sposób zgodzić się z argumentami skarżących zawartymi w uzasadnieniu środka zaskarżenia, że od chwili złożenia przez K. K. oświadczenia, na którym oparł się Sąd pierwszej instancji zmieniła się sytuacja życiowa pozwanych, bowiem ze względu na stałą pracę J. K. w M. przestał on mieszkać w sposób stały w spornym lokalu. Otóż sam pozwany, w toku rozprawy apelacyjnej podał, że w M. zamieszkuje od 2008r., a zatem pomiędzy rokiem 2012r., kiedy to K. K. zgłosiła stronie powodowej, że w mieszkaniu będą zamieszkiwały trzy osoby, tj. ona wraz z mężem i córką, a datą orzekania nie zaszły żadne zmiany.

Nie sposób podzielić zapatrywania apelujących, że zeznania składane przez pozwanych w charakterze strony w procesie, w którym pozwani są żywo zainteresowani w oddaleniu powództwa, mają większy walor wiarygodności, aniżeli dokument prywatny sporządzony w okresie, w którym nie istniał jeszcze spór między stronami, a co więcej w sytuacji, gdy podanie większej liczby osób zamieszkujących połączone było z obciążeniem większymi opłatami związanymi choćby z wywozem śmieci.

Podsumowując, uwzględnienie powództwa względem J. K. nie wymagało ustalenia, że pozwany stale zamieszkuje w przedmiotowym lokalu. Ocena oświadczenia złożonego przez K. K. o osobach zamieszkujących w lokalu w roku 2012r. oraz zeznań pozwanych w tym zakresie dokonana przez Sąd pierwszej instancji spełnia kryteria określone w art. 233 k.p.c., dokonana została bowiem zgodnie z zasadami logiki i doświadczenia życiowego. Bezsporne okoliczności, a mianowicie, że pozwani tworzą rodzinę, a J. K. przebywa w mieszkaniu kilka razy w miesiącu, są wystarczające dla uznania, że pozwany jest współposiadaczem lokalu, co czyni roszczenie windykacyjne skierowane wobec niego zasadnym.

Co do zarzutu naruszenia art. 496 k.c., w pierwszym rzędzie należy podkreślić, iż celem prawa zatrzymania jest zabezpieczenie wierzytelności przysługujących zobowiązanemu do wydania rzeczy i jest ono skuteczne tylko wtedy, gdy taka ustawowo określona wierzytelność istnieje. Zastrzeżenie takie nie niweczy natomiast żądania właściciela wydania mu rzeczy, a jego skutkiem jest tylko stwierdzenie przez sąd, że prawa strony powodowej mają mniejszy zakres niż to wynika z jej żądań. Zatem powołanie się na prawo zatrzymania ma charakter zarzutu odraczającego, którego skuteczność zależy od skonkretyzowania roszczenia mającego stanowić podstawę prawa zatrzymania i od oznaczenia zakresu (przy zobowiązaniu pieniężnym - określenia wysokości sumy pieniężnej) tego roszczenia. Jeżeli powództwo o wydanie rzeczy jest uzasadnione, a zarazem uzasadniony jest zarzut prawa zatrzymania, należy zobowiązać pozwanego do wydania rzeczy, za jednoczesnym wykonaniem przez powoda należnego świadczenia. Uwzględnienie zarzutu prawa zatrzymania nie może natomiast prowadzić do oddalenia powództwa.

W sprawie przedmiotowej, pozwani na żadnym etapie postępowania nie skonkretyzowali wysokości swoich roszczeń wobec strony powodowej, nie mówiąc już o ich udowodnieniu, zgodnie z zasadą rozkładu ciężaru dowodu w procesie - art. 6 k.c. i 232 k.p.c. Jeżeli chodzi zaś o zwrot wkładu budowlanego, powódka zaoferowała jego zwrot. Najistotniejsze jednak jest to, że nawet uznanie skuteczności prawa zatrzymania nie stanowiłoby podstawy do oddalenia powództwa, zgodnie z żądaniem apelujących.

Z powyższych względów, na zasadzie art. 385 k.p.c., Sąd Okręgowy oddalił apelację, jako bezzasadną.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 391 § 1 kpc, zasądzając od pozwanych na rzecz powódki 60 złotych z tytułu zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, ustalonych wg stawki minimalnej zgodnie z § 9 pkt 1 oraz § 12 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za radców prawnych...” z dnia 28 września 2002r. (t.j. Dz.U. z 2013r. poz. 490).