

Sygn. akt I C 188/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 maja 2017 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny:
Przewodniczący: SSR Tadeusz Kotuk
Protokolant: st. sekr. sąd. Anna Szymańska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 29 maja 2017 r. w G. sprawy z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. przeciwko M. M. (1)

o eksmisję

I. nakazuje pozwanej M. M. (1), aby opuściła, opróżniła z rzeczy i wydała powodowi (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. lokal mieszkalny przy ulicy (...) w G., objęty księgą wieczystą (...);

II. ustala, że pozwanej M. M. (1) przysługuje prawo do lokalu socjalnego i wstrzymuje wykonanie punktu I. niniejszego wyroku do czasu złożenia pozwanej przez Gminę M. G. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

III. zasądza od pozwanej M. M. (1) na rzecz powoda (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. kwotę 457 zł (czterysta pięćdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;

IV. zasądza od Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni na rzecz radcy prawnego P. F. kwotę 147,60 zł (sto czterdzieści siedem złotych sześćdziesiąt groszy) tytułem nieopłaconych kosztów pomocy prawnej świadczonej z urzędu pozwanej.

Sygn. akt I C 188/17

UZASADNIENIE

Stan faktyczny

M. M. (1) zamieszkała w lokalu mieszkalnym przy ul. (...) w G. około w 2006 r. w związku z nabyciem przez M. S. (1) należącej do niej nieruchomości przy ul. (...) w G.. Grunt przy ul. (...) w G. M. S. (1) nabył w celu dalszej sprzedaży – obecnie znajduje się tam bezobsługowa stacja paliw.

Dowód: zeznania R. D., k. 81

Na podstawie umowy z dnia 25 maja 2006 r. M. S. (1) zobowiązał się zapewnić m.in. M. M. (1) prawo dożwotniego zamieszkiwania w lokalu przy ul. (...) w G..

Dowód: akt notarialny, k. 29

W dniu 29 lutego 2016 r. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przy ul. (...) w G. M. S. (1) sprzedał za cenę 172.200 zł na rzecz (...) sp. z o.o. w G..

Dowód: akt notarialny, k. 15-22

Przed nabyciem lokalu zbywca powiedział R. D. (prezesowi zarządu (...) sp. z o.o. w G.), że lokal jest zamieszkały.

Dowód: zeznania R. D., k. 80-81

Przed zakupem lokalu R. D. nie dokonał oględzin lokalu, pojawił się w lokalu dopiero po jego zakupie i wówczas M. M. pokazała mu umowę z dnia 25 maja 2006 r.

Dowód: zeznania M. M., k. 82

R. D. proponował M. M., aby wyprowadziła się i zamieszkała w mniejszym mieszkaniu z ciemną kuchnią. M. M. nie zgodziła się.

Dowód: zeznania M. M., k. 82

Ocena dowodów

Sąd nie dał wiary zeznaniom R. D. w tym zakresie, jakoby pojawił się w spornym lokalu przed jego nabyciem przez powodową spółkę. W tym zakresie dano wiarę pozwanej, która zeznała, że pojawił się on w lokalu już po nabyciu lokalu i pokazała mu ona niezwłocznie umowę z dnia 25 maja 2006 r. Ta wersja jest logiczna: dla M. M. umowa z dnia 25 maja 2006 r. była bardzo ważna i gdyby jakikolwiek potencjalny nabywca (wiedzący przecież o tym, że lokal jest zamieszkały) pojawił się przed kupnem lokalu, pozwana z pewnością uprzedziłaby go o tym, że posiada umowę stanowiącą tytuł prawny do dalszego zajmowania lokalu. Ponieważ M. S. pozostawał w trwałych stosunkach z kierowaną przez R. D. spółką, z pewnością poinformował go o tym, że istnieje umowa, na podstawie której lokal jest zajmowany, w przeciwnym razie sam zbywca mógłby dokonać czynności zmierzających do opróżnienia lokalu i zbyć go za wyższą cenę. Z pewnością to komplikacje związane z uprawnieniem osoby zajmującej lokal stanowiły podstawę ustalenia ceny sprzedaży na poziomie znacznie niższym od rynkowego, a nie to, że M. S. potrzebował pilnie gotówki (w takim przypadku nie musiałby zbywać lokalu, lecz mógłby np. obciążyć lokal hipoteką i otrzymać kredyt bankowy).

Pozostałe ustalenia wynikają z dokumentów urzędowych i prywatnych oraz pozostałej części zeznań R. D. oraz zeznań pozwanej.

Kwalifikacja prawna

Umowa z dnia 25 maja 2006 r. niewątpliwie dalej obowiązuje (nie została rozwiązana przez żadną ze stron, które ją zawarły) i stanowi rzeczywiście tytuł prawny do zajmowania przez pozwaną lokalu, tyle że nieskuteczny względem powoda. Treść tej umowy nie została wpisana do działu III. księgi wieczystej prowadzonej dla tego lokalu, stąd nie wywołuje skutków względem jego nabywcy. Nie jest to też umowa najmu, a więc nie ma do niej zastosowania art. 678 § 1 in principio k.c. Jest to umowa użyczenia (zawarta na czas życia biorącego do używania), skuteczna wyłącznie inter partes (tj. tylko między stronami tej umowy).

Reasumując, powodowa spółka jest właścicielem przedmiotowego prawa do lokalu, zaś pozwana nie udowodniła skutecznego względem powoda tytułu prawnego do zajmowania spornego mieszkania. Stąd orzeczono jak w **punkcie I.** sentencji na mocy art. 222 § 1 k.c. w zw. z art. 251 k.c.

Jeżeli chodzi o przesłanki przyznania pozwanej prawa do lokalu socjalnego, to uznano, że pozwana znajduje się w szczególnej sytuacji osobistej – jej aktualne położenie jest skutkiem pewnej uległości związanej z planami inwestycyjnymi przedsiębiorcy (M. S.) oraz jego stałego kontrahenta (powodowa spółka). (...) prowadzony przez tych współpracujących przedsiębiorców opiera się na usuwaniu z nieruchomości zamieszkujących tam ludzi, wyburzaniu budynków i przygotowywaniu gruntu pod dalsze inwestycje, najczęściej kontynuowane przez duże koncerny (z branży sprzedaży detalicznej, surowcowej itp.). W tym przypadku „ofiara” takich działań jest pozwana – kobieta w podeszłym wieku, samotna, która absolutnie nie potrafiła się przeciwstawić tym biznesmenom. Została już raz przesiedlona i zaoferowano jej – zdaniem Sądu świadomie – umowę, której trwałość jest najmniejsza z możliwych do wyboru (umowa użyczenia, nie wpisana do działu III. księgi wieczystej). Jak się okazało, powiązani ze sobą przedsiębiorcy dokonali we własnym gronie kolejnej czynności (sprzedaż lokalu za bardzo niską cenę), która pozbawiła ową umowę użyczenia jej zasadniczego celu, a mianowicie rzeczywistego zapewnienia pozwanej starszuce spokojnego dożywnotnego zamieszkiwania w obecnym mieszkaniu. W tym kontekście należy uznać, że przedsądowe próby

usunięcia pozwanej z obecnie zajmowanego lokalu za pomocą ofert pieniężnych lub zamieszkania w jeszcze gorszym lokalu słusznie zostały nią odrzucone, gdyż nie może ona darzyć zaufaniem biznesmenów, którzy traktują ją jako przedmiot do swobodnego przesuwania na planszy swoich planów biznesowych. Sąd nie daje wiary prezesowi zarządu powoda, że chce w tym lokalu zamieszkać: zdaniem Sądu deklarował to z pewnością tylko po to, aby opróżnić lokal i później sprzedać go z dużym zyskiem (rzędu 100.000 zł). Być może nawet przez pewien czas – dla stworzenia pozorów R. D. mógłby w nim zamieszkać. Bardzo wątpliwym jest, aby R. D. nie chciał mieszkać w B., która jest centrum jego działalności gospodarczej, lecz w niewielkim mieszkaniu w G.. Po drugie, nie wykazano, aby przedmiotowy lokal miałby się rzeczywiście stać rodzajem biura powodowej spółki, w której tak naprawdę miałby mieszkać jej prezes z żoną. Z taką konstrukcją Sąd się jak dotąd nie spotykał w przypadku spółek kapitałowych. Z tych przyczyn uznano, że należy się pozwanej ochrona w postaci prawa do lokalu socjalnego na podstawie art. 14 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (**punkt II.** sentencji).

Koszty

W **punkcie III.** sentencji orzeczono o kosztach, zasądzając je od przegrywającej proces pozwanej na mocy art. 98 § 1 k.p.c. Na zasądzone koszty składa się: opłata sądowa od pozwu (200 zł), opłata za czynności radcy prawnego w stawce minimalnej (240 zł), opłata skarbową od pełnomocnictwa (17 zł).

W **punkcie IV.** sentencji zasądzono na rzecz pełnomocnika z urzędu pozwanej koszty nieopłaconej pomocy prawnej świadczonej z urzędu na mocy § 13 pkt 1 w zw. z § 4 ust. 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu (120 zł + 23% VAT).