

Sygn. akt I C 1420/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 września 2020 r.

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: sędzia Jacek Głowacz

Protokolant: st. sekr. sąd. Wojciech Charciarek

po rozpoznaniu w dniu 24 września 2020 r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa R. M.

przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł.

o wydanie nieruchomości

1) nakazuje (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. wydanie R. M. nieruchomości w postaci lokalu użytkowego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą nr (...);

2) zasądza od (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. na rzecz R. M. kwotę 2.200 (dwa tysiące dwieście) zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwota 1.800 (tysiąc osiemset) zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

Początek formularza

Dół formularza

Początek formularza

Dół formularza

Początek formularza

Dół formularza

Początek formularza

Dół formularza

Początek formularza

Dół formularza

Sygn. akt I C 1420/19

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 30 września 2019 r. powód R. M. wniósł o nakazanie pozwanemu (...) sp. z o.o. w Ł. wydania lokalu użytkowego nr (...) przy ul. (...) w Ł. oraz o zasądzenie kosztów procesu. Powód wskazał, że jest właścicielem

spornego lokalu. Strony zawarły warunkową umowę sprzedaży lokalu na rzecz pozwanego. Uprawniony z tytułu prawa pierwokupu Miasto Ł. nie skorzystało z tego prawa, wobec czego powód wezwał pozwanego do zawarcia umowy przenoszącej własność lokalu. Pozwany nigdy nie przystąpił do zawarcia przedmiotowej umowy. W konsekwencji powód odstąpił od umowy warunkowej i wezwał pozwanego do wydania lokalu. /pозew- k. 4-7/

W złożonej ponownie – po dokonaniu jej zwrotu na podstawie art. 130^{1a} § 1 k.p.c. – odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania. Pozwany wskazał, że powód zataił wady lokalu, a także fakt, iż budynek jest przeznaczony do rozbiórki. Do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło dlatego, że powód nie doprowadził do zmiany charakteru lokalu na mieszkalny. Pozwany zakwestionował również zasadność odstąpienia przez powoda od umowy przedwstępnej, które dotyczyło lokalu mieszkalnego, podczas gdy lokal jest lokalem niemieszkalnym. /odpowieź na pozew- k. 74-75 w zw. z k. 62/

Na poprzedzającym wyrokowanie terminie rozprawy stanowiska stron nie uległy zmianie. Pozwany powołał się na fakt wynajęcia lokalu przez siebie innemu podmiotowi, co – w jego ocenie – wyklucza jego legitymację procesową bierną. /protokół- k. 111-113/

Sąd ustalił:

Powód jest właścicielem lokalu samodzielnego lokalu niemieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w Ł.. Dla tego lokalu Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą nr (...). /bezsporne; wydruk księgi wieczystej- k. 30-44/

Na podstawie warunkowej umowy sprzedaży z dnia 23 stycznia 2018 r. zawartej w formie aktu notarialnego powód zbył na rzecz pozwanego prawo własności przedmiotowego lokalu. Sprzedaż została dokonana pod warunkiem, że Gmina M. Ł. nie skorzysta z prawa pierwokupu w związku z tym, że nieruchomość jest położona na obszarze rewitalizacji (art. 109 ust. 1 pkt 4a u.g.n.). Strony uzgodniły, że część ceny w kwocie 29.500 zł zostanie wypłacona powodowi w dniu zawarcia umowy warunkowej. Pozostała część ceny w kwocie 260.500 zł miała być wypłacona przelewem w dniu podpisania umowy przeniesienia własności pod warunkiem wykreślenia z działu IV księgi wieczystej lub okazaniu dokumentu we właściwej formie o wyrażeniu zgody na jej wykreślenie. Reszta ceny w kwocie 5.000 zł miała zostać wypłacona w dniu przedłożenia prawomocnej decyzji Prezydenta Miasta Ł. o zmianie przeznaczenia przedmiotowego lokalu na lokal mieszkalny.

Wydanie lokalu miało nastąpić najpóźniej do dnia 25 stycznia 2018 r., a od dnia wydania pozwana spółka miała ponosić koszty związane z jego użytkowaniem i eksploatacją.

Zgodnie z § 7 umowy, przeniesienie własności lokalu miało nastąpić po złożeniu przez Prezydenta Miasta Ł. oświadczenia o nieskorzystaniu z prawa pierwokupu, które to oświadczenie miało być złożone w terminie 1 miesiąca od daty otrzymania przez niego zawiadomienia o treści aktu. Strony umówiły się, że przystąpią do zawarcia umowy przeniesienia własności lokal w terminie do 2 miesięcy od dnia wypowiedzenia się przez uprawniony organ o nieskorzystaniu z prawa pierwokupu.

Powód zobowiązał się do wykreślenia z działu IV księgi wieczystej hipoteki umownej do kwoty 150.000 zł do dnia podpisania umowy przenoszącej własność.

Przy zawarciu umowy strony okazały m.in. zaświadczenie (...), zgodnie z którym nieruchomość przy ul. (...) znajduje się na obszarze zdegradowanym oraz na obszarze rewitalizacji. /odpis wypisu aktu notarialnego- k. 10-16/

W piśmie z dnia 20 lutego 2018 r. Prezydent Miasta Ł. poinformował, że nie skorzysta z prawa pierwokupu nieruchomości. Powód powziął informację, zgodnie z którą budynek znajduje się na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego i planowane jest jego wyburzenie.

Były podejmowane próby zawarcia umowy przenoszącej własność lokalu. Notariusz przygotował projekt umowy przenoszącej własność lokalu, jednakże do zawarcia tej umowy nigdy nie doszło z przyczyn leżących po stronie pozwanego. /bezsporne; projekt aktu notarialnego- k. 17-22; przesłuchanie powoda- k. 112/

Powód doprowadził do wykreślenia hipoteki ujawnionej w dziale IV księgi wieczystej lokalu. Powód zrealizował również przyłączenie lokalu do sieci wodnej oraz wykonał przewody kominowe do pieca gazowego. Powód nie doprowadził do przekształcenia lokalu w lokal mieszkalny, ponieważ wymagało to dostępu do lokalu i wykonania nowych ekspertyz.

Pozwana z kolei przeprowadziła remont lokalu doprowadzając do wyburzenia części ścian, zniszczenia parkietów, drzwi i pieców kaflowych. Pozwana mimo to odmawiała zawarcia umowy przenoszącej własność lokalu wskazując, że przedłuży się remont lokalu, a powód nie dokonał przekształcenia lokalu na lokal mieszkalny. Pozwana podejmowała także próby wynegocjowania niższej ceny sprzedaży. /wydruk treści księgi wieczystej- k. 30-44; przesłuchanie powoda- k. 111-112/

W piśmie z dnia 6 sierpnia 2018 r. powód wezwał J. K. reprezentującego pozwaną spółkę do zawarcia ostatecznej umowy sprzedaży oraz zapłaty ceny. /odpis pisma- k. 26/

Pozwana spółka nie wydała lokalu powodowi, ani nie dokonała zapłaty reszty ceny. Na podstawie umowy z dnia 14 września 2018 r. pozwana wynajęła lokal najemcy (...) sp. z o.o. w Ł.. Z tytułu czynszu pozwana spółka pobiera 5.000 zł brutto, a z tytułu opłat za dostarczane media – ryczałt w kwocie 1.400 zł. Pozwana pobrała również kaucję w kwocie 6.400 zł brutto. Aktualnie lokal pełni faktycznie funkcje hostelu, z którego korzystają osoby posługujące się językiem rosyjskim. /bezsporne; odpis umowy- k. 109-110; przesłuchanie powoda- k. 112/

W piśmie z dnia 30 kwietnia 2019 r. skierowanym do pozwanego powód oświadczył, że odstępuje od warunkowej umowy sprzedaży lokalu. /odpis pisma- k. 24-25/

W piśmie z dnia 27 maja 2019 r. powód wezwał pozwanego do wydania lokalu w terminie do dnia 19 czerwca 2019 r. /odpis pisma- k. 23/

Pismem z dnia 3 czerwca 2019 r. pozwana spółka odmówiła wydania lokalu „ze względu na brak podstaw faktycznych i prawnych do realizacji takiej czynności”. W piśmie wskazała, że oświadczenie powoda o odstąpieniu od umowy jest pozbawione skuteczności prawnej. Zdaniem spółki tego typu wezwania powoda stanowią próby wymuszenia realizacji zapłaty całej ceny sprzedaży za sporny lokal pomimo istnienia zatajonych wad prawnych lokalu. /odpis pisma- k. 27/

Powód nadal ponosi koszty utrzymania lokalu (poniósł już z tego tytułu koszty w kwocie ponad 30.000 zł) mimo iż nie ma do niego dostępu i nie może z niego korzystać.

W konsekwencji popadł w poważne problemy finansowe i zadłużenie. Prowadzi gospodarstwo rolne i agroturystyczne, w którym organizowane są jazdy konne i hipoterapia dla osób niepełnosprawnych. Gospodarstwo nie przynosi obecnie dochodów (m.in. w związku z pandemią (...)²), natomiast generuje koszty związane z utrzymaniem koni, alpaka i innych zwierząt. Powód zamierzał przeznaczyć środki otrzymane tytułem ceny za sprzedaż lokalu właśnie na finansowanie gospodarstwa. Obecnie powód nie jest już zainteresowany sprzedażą lokalu. W czerwcu 2020 r. podjął próbę dostania się do lokalu w asyście Policji, jednakże nie został do niego wpuszczony. /bezsporne; przesłuchanie powoda- k. 112-113 w zw. z k. 88-89/

Powyższy stan faktyczny jest niemal w całości bezsporny.

Okoliczności i przesłanki odmowy pozwanego przystąpienia do umowy przenoszącej własność lokalu nie mają dla rozstrzygnięcia znaczenia o tyle, że powód wykazał, iż jest właścicielem lokalu i ma prawo do odzyskania władztwa nad nim. Postępowanie nie dotyczy roszczeń pozwanego z jakiegokolwiek tytułu, a w szczególności roszczeń z tytułu rękojmi za wady prawne. Co istotne, do tej pory pozwana spółka nie nabyła prawa własności lokalu (umowa

warunkowa wywołała jedynie skutek zobowiązujący, a nie rzeczowy), trudno wobec tego mówić tu o jakichkolwiek roszczeniach z tego tytułu.

Sąd oddalił wnioski pozwanego o dopuszczenie dowodów z zeznań świadków mając na uwadze, że tezy dowodowe (k. 74-74v) obejmowały okoliczności nieistotne dla rozstrzygnięcia (art. 235² § 1 pkt 2 k.p.c.). Powód nie dochodzi zawarcia umowy przenoszącej własność lokalu, lecz chce odzyskać lokal, którego pozwany skutecznie nie nabył. Kognicja sądu w procesie windykacyjnym nie obejmuje przy tym potencjalnych (w tym przypadku wątpliwych) roszczeń pozwanego z tytułu domniemanych wad prawnych lokalu.

Ustalając stan faktyczny Sąd nie pominął odpisu umowy najmu lokalu złożonej przez pozwanego na rozprawie w dniu 24 września 2020 r., mimo że nastąpiło to po upływie terminu na przedstawienie wniosków dowodowych. Sąd na podstawie art. 205¹² § 2 k.p.c. ocenił, że złożenie tego odpisu nie przedłuża postępowania, natomiast potwierdza znaną już i tak okoliczność, iż pozwana korzysta z lokalu nie licząc się z brakiem tytułu prawnego ku temu. Wbrew przy tym stanowisku pozwanego, jako wynajmujący zachowuje on władztwo nad lokalem i nadal jest legitymowany biernie w procesie windykacyjnym. Jeżeli chodzi o treść umowy najmu, to pozwany składając jej odpis uwierzył tylko pierwszą jej stronę oraz poczynił starania o to, by jej fragmenty nie były czytelne. Tym niemniej nadal widoczne są informacje nt. czynszu najmu oraz ryczałtu z tytułu opłat za media. Powód generalnie nie zaprzeczył informacjom wskazanym w umowie najmu. Wobec tego Sąd poczynił ustalenia uwzględniające także treść umowy najmu.

Sąd zważył:

Powództwo jest zasadne.

Podstawą prawną powództwa petytoryjnego (zmierającego do ochrony własności) typu windykacyjnego jest art. 222 § 1 w zw. z art. 140 k.c. Zgodnie z art. 222 § 1 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.

W niniejszej sprawie pozwany nie dysponuje żadnym skutecznym uprawnieniem do władania rzeczą, które może być przeciwstawione roszczeniu windykacyjnemu powoda-właściciela lokalu. Niewątpliwie pozwany wszedł w posiadanie lokalu na podstawie umowy warunkowej sprzedaży lokalu, tym niemniej nie była to umowa wywołująca skutek rozporządzający (rzeczowy), a jedynie obligacyjny, co wprost wynika z jej treści (por. art. 155 § 1 k.c.).

Wbrew stanowisku pozwanego, fakt oddania lokalu w najem nie pozbawia pozwanego legitymacji procesowej biernej. Powód zachowuje status posiadacza samoistnego, a pozwany - status posiadacza zależnego. Zgodnie z art. 337 k.c., posiadacz samoistny nie traci posiadania przez to, że oddaje drugiemu rzecz w posiadanie zależne. Nie ulega wątpliwości, że powód ma prawo domagać się zwrotu rzeczy od pozwanego jako podmiotu, któremu udostępnił lokal, a który następnie wynajął lokal osobie trzeciej. Pozwany pozostaje obowiązany do zwrotu lokalu właścicielowi, którego nie wiąże w żadnym zakresie umowa najmu. Pozwany wynajmując lokal działał na własne ryzyko, a odmawiając zawarcia umowy przenoszącej jego własność sam pozbawił się możliwości nabycia tytułu prawnego do pełnego dysponowania nim, w tym jego wynajęcia.

Warto podkreślić, że powód odstąpił od warunkowej umowy sprzedaży lokalu, wobec czego w rzeczywistości upadł nawet skutek zobowiązujący do przeniesienia w przyszłości prawa własności lokalu. Zgodnie z art. 491 § 1 k.c., jeżeli jedna ze stron dopuszcza się zwłoki w wykonaniu zobowiązania z umowy wzajemnej, druga strona może wyznaczyć jej odpowiedni dodatkowy termin do wykonania z zagrożeniem, iż w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniona do odstąpienia od umowy. Może również bądź bez wyznaczenia terminu dodatkowego, bądź też po jego bezskutecznym upływie żądać wykonania zobowiązania i naprawienia szkody wynikłej ze zwłoki.

W przytoczonej przez powoda uchwale SN z dnia 20 listopada 2015 r. (III CZP 83/15, OSNC z 2016 r., nr 12, poz. 142) stwierdza się, że dopuszczalne jest odstąpienie od umowy wzajemnej ze względu na zwłokę ze spełnieniem części

świadczenia podzielnego także wtedy, gdy świadczenie jednej ze stron jest niepodzielne (art. 491 § 1 k.c.). Sąd w całości podziela przytoczony pogląd prawny SN.

Na aprobatę zasługuje przy tym stanowisko powoda, w myśl którego pozwany dopuścił się zwłoki z wykonaniem warunkowej umowy sprzedaży (o charakterze wzajemnym) i nie przystąpił do zawarcia umowy przenoszącej. Zwłoka, a zatem opóźnienie zawinione, polega na braku przystąpienia do zawarcia przedmiotowej umowy, mimo że Miasto Ł. nie skorzystało z prawa pierwokupu. Był to jedyny warunek o charakterze prawnym, od którego uzależnione było zawarcie docelowej umowy sprzedaży wywołującej także skutek rzeczowy.

Brak zmiany charakteru i przeznaczenia lokalu na lokal mieszkalny nie ma znaczenia o tyle, że zgodnie z umową warunkową dawał jedynie podstawę do faktycznego obniżenia w takim przypadku ceny o 5.000 zł (por. § 4 tiret 3 umowy – k. 14). Powód wyjaśnił przy tym, że nie mógł dopełnić formalności związanych z przekształceniem z uwagi na brak dostępu do lokalu, w którym pozwana zaczęła remont.

Okoliczność, czy dla obszaru, gdzie znajduje się nieruchomość obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie ma również znaczenia o tyle, że ma on charakter prawa miejscowego obowiązującego wszystkich, w tym obie strony umowy. Trudno zarzucić powodowi ukrywanie istnienia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, skoro powód nie ma możliwości ukrywania istnienia aktu prawa miejscowego (o charakterze administracyjnym, a więc publicznoprawnym) obowiązującego na danym terenie. Pozwany jako spółka handlowa będąca przedsiębiorcą ma przy tym niczym nieograniczone możliwości zbadania stanu prawnego nieruchomości i winna to była uczynić zgodnie z podwyższonym i właściwym profesjonalistcie poziomem staranności (art. 355 § 2 k.c.). Brak ustalenia przez pozwanego istnienia i treści miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie może świadczyć o istnieniu wady prawnej lokalu, a tym bardziej stać na przeszkodzie roszczeniu windykacyjnemu powoda.

Stanowisko pozwanego ocenić wreszcie należy jako sprzeczne z zasadami współżycia społecznego oraz dobrymi obyczajami kupieckimi i handlowymi (art. 5 k.c.). Niewątpliwie kontrahent będący przedsiębiorcą, który wbrew treści umowy zobowiązującej i po spełnieniu warunku zawarcia umowy rozporządzającej nie przystępuje do tej umowy postępuje skrajnie nielojalnie i nieuczciwie. Co więcej, naraża powoda na straty związane z brakiem możliwości korzystania z lokalu oraz koniecznością jego dalszego utrzymywania, podczas gdy pozwany wyremontował i wynajął przedmiotowy lokal czerpiąc z tego tytułu korzyści. Na marginesie odnotować należy, że domniemane wady prawne lokalu - uniemożliwiające w jego ocenie zawarcie docelowej umowy sprzedaży - nie przeszkodziły pozwanemu w wynajęciu lokalu i pozyskiwaniu z tego tytułu dochodów.

W kontekście powyższych uwag powództwo należało uwzględnić w całości.

O kosztach procesu rozstrzygnięto na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z § 2 ust. 1 pkt 4 rozporządzenia MS z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 r., poz. 1800) stosując zasadę odpowiedzialności za jego wynik. Pozwana jako strona przegrywająca proces w całości winna zwrócić powodowi poniesione przez niego koszty obejmujące: opłatę od pozwu (400 zł), wynagrodzenie pełnomocnika wraz z opłatą skarbową od złożonego pełnomocnictwa (1.817 zł).