

Sygn. akt: I C 341/24

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 czerwca 2024 r.

Sąd Rejonowy w Toruniu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący	asesor sądowy Paweł Kamiński
Protokolant	starszy sekretarz sądowy Karolina Kotowska

po rozpoznaniu w dniu 10 czerwca 2024 r. w Toruniu

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W.

przeciwko R. W.

o zapłatę

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powoda (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. na rzecz pozwanej R. W. kwotę 4428 zł (cztery tysiące czterysta dwadzieścia osiem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty.

Sygn. akt I C 341/24 T., dnia 1 lipca 2024 roku

UZASADNIENIE

Powód (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. pozwem z dnia 9 października 2023 roku wniósł o zasądzenie od pozwanej R. W. kwoty 16 574 złotych wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz zasądzenie od pozwanej kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, iż jest właścicielem lokalu nr (...) położonego w T. przy ul. (...). W dniu 22 września 2023 roku przed notariuszem w T. powód zawarł ze Spółdzielnią Mieszkaniową (...) umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu w wyniku czego uzyskał prawo wyłącznej własności tej nieruchomości lokalowej. Powód dokonał całkowitej spłaty zadłużenia wobec Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w T. na kwotę 16 574 zł. Dodał, iż pozwana zamieszkuje w przedmiotowym lokalu bez tytułu prawnego i nie reguluje żadnych opłat. Podkreślił, iż po nabyciu lokalu powód ustalił z pozwaną, że może dalej zajmować lokal pod warunkiem regulowania opłat eksploatacyjnych na rzecz Spółdzielni. Pozwana jednak nie wykonała tego obowiązku doprowadzając za zadłużenia. Powód wskazał, że pismem z dnia 22 maja 2023 roku pozwana została wezwana do uregulowania zadłużenia, a termin na dobrowolne uregulowanie należności minął z dniem 7 czerwca 2023 roku.

W dniu 1 grudnia 2023 roku referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym w Toruniu w sprawie I Nc 2691/23 wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym uwzględniający w całości żądanie pozwu.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwana wniosła o oddalenie powództwa Wskazała, iż jest osobą niepełnosprawną i zdana jest na pomoc innych osób. Podniosła, iż powód kupił od niej mieszkanie i nie zapłacił jej żadnych pieniędzy, natomiast zgodnie z umową w formie aktu notarialnego do marca 2035 r. powinna otrzymać kwotę 36 000 zł.

Postanowieniem z dnia 28 grudnia 2023 r. referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym w Toruniu w sprawie I Nc 2691/23 ustanowił dla pozwanej pełnomocnika z urzędu w osobie radcy prawnego.

Postanowieniem z dnia 12 stycznia 2024 r. referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym w Toruniu w sprawie I Nc 2691/23 oddalił wniosek pozwanej o zwolnienie z kosztów sądowych.

W piśmie procesowym z dnia 15 kwietnia 2024 roku powód podniósł, że podtrzymuje dotychczasowe stanowisko w sprawie, a także że pozwana nie dokonuje wpłat opłat czynszowych za okres, w którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nr (...) przy ul. (...) w T. przysługuje powodowi. Ponadto powód zaprzeczył twierdzeniom pozwanej jakoby zakupił od niej lokal nr (...) przy ul. (...) w T.. Powód wyjaśnił, że pozwana sprzedała lokal osobie trzeciej, od której powód nabył lokal.

Pismem z dnia 14 maja 2024 roku pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda kosztów procesu w tym zastępstwa procesowego udzielonego pozwanej z urzędu.

W uzasadnieniu wskazała, iż do 13 lipca 2018 r. przysługiwało jej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w T. przy ul. (...). Z uwagi na zadłużenie mieszkania i grożącą licytację, powódka zdecydowała się na skorzystanie z pomocy zaoferowanej przez K. C. (1). K. C. (1) i Z. K. mieli pomóc pozwanej zbyć mieszkanie na wolnym rynku, co pozwoliłoby jej uzyskać lepszą cenę niż w przypadku sprzedaży lokalu w postępowaniu egzekucyjnym. Jednocześnie pozwana miała mieć zagwarantowaną możliwość mieszkania w lokalu do śmierci. Pozwana miała z pomocą wymienionych osób uzyskać rynkową cenę za mieszkanie, spłacić zobowiązania wobec spółdzielni mieszkaniowej i mieć zapewnioną dalszą możliwość zamieszkiwania w tym lokalu. Pozwana zgodziła się udzielić K. C. (1) pełnomocnictwa w formie aktu notarialnego do działania w tym zakresie. Pozwana wskazała, że nieświadomie podpisała pełnomocnictwo, które uprawniało K. C. (1) do sprzedaży mieszkania oraz zbycia go w formie darowizny. W kwietniu 2019 roku pozwana dowiedziała się o sprzedaży mieszkania, natomiast we wrześniu 2022 roku poznała warunki, na podstawie których umowa sprzedaży została zawarta. Zaznaczyła, iż spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego zostało sprzedawane za rażąco niską cenę tj. 56000 zł, z czego kwota 20 000 zł została przekazana komornikowi, zaś kwota 36 000 zł ma zostać przekazana pozwanej do dnia 10 marca 2035 roku. Pozwana podniosła, że umowa sprzedaży z dnia 13 lipca 2018 roku zawarta pomiędzy pozwaną a spółką (...) LTD w L. jest nieważna. K. C. (1) nie był bowiem umocowany do podpisania umowy sprzedaży lokalu na warunkach, na jakich finalnie do niej doszło. Ponadto zdaniem pozwanej warunki umowy sprzedaży są sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. W tej sytuacji, twierdzi pozwana, dalsze umowy dotyczące spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr (...) przy ul. (...) w T. także są nieważne. Dotyczy to umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu z dnia 22 września 2023 roku oraz umowy sprzedaży z dnia 22 listopada 2018 roku. Nadto powód dochodzi od pozwanej zwrotu dokonanej na rzecz Spółdzielni płatności, jednak nie wskazał na jakiej podstawie uregulował zadłużenie, ani na jakiej podstawie żąda zwrotu tych środków od pozwanej. Zdaniem pozwanej powód nie był odpowiedzialny za spłatę zobowiązania, a także nie działał za zgodą pozwanej. Pozwana podniosła też, że zgodnie z umową sprzedaży z dnia 13 lipca 2018 roku kupujący miał uiścić część ceny (20 000 złotych) na rachunek bankowy komornika w celu pokrycia zobowiązań. W związku z tym według pozwanej nie miała ona wobec spółdzielni mieszkaniowej zobowiązania w wysokości, na którą powołuje się powód, skoro powinny być one uregulowane przez nabywcę lokalu. Pozwana zaznaczyła też, że w ostatnich latach regularnie opłaca czynsz do spółdzielni mieszkaniowej.

Na rozprawie w dniu 15 maja 2024 roku pełnomocnik powoda oświadczył, że całość dochodzonego roszczenia stanowią opłaty eksploatacyjne należne spółdzielni mieszkaniowej. Pełnomocnik pozwanej wskazał natomiast, że nie wszystkie należności dochodzone przez powoda są opłatami eksploatacyjnymi.

Pismem z dnia 23 maja 2024 r. powód potrzymał swoje roszczenia i twierdzenia. Wskazał, iż uiszczył na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) kwotę 16 215,85 zł tytułem opłat eksploatacyjnych do których zobowiązana była pozwana. Wskazał też, że opłaty eksploatacyjne powinna zapłacić pozwana jako osoba, która zajmuje lokal bez tytułu prawnego. Powód wskazał też, że gdyby pozwana miała z powodem zawartą umowę najmu, to opłaty eksploatacyjne zawarte byłyby w czynszu najmu lub pozwana byłaby zobowiązana do ich bezpośredniego regulowania na rzecz spółdzielni mieszkaniowej z pominięciem powoda.

Na rozprawie w dniu 10 czerwca 2024 roku pełnomocnik powoda oświadczył, że powód nie dochodzi od pozwanej odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu domagając się zwrotu jedynie opłat eksploatacyjnych uiszczonych przez powoda.

Stanowiska stron nie uległy do zamknięcia rozprawy zmianom.

Sąd Rejonowy ustalił, co następuje:

R. W. była uprawnioną do spółdzielczego własnościowe prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w T. przy ul. (...). W stosunku do pozwanej w roku 2018 prowadzone były postępowania egzekucyjne. W tym także egzekucja z przysługującego pozwanej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

Bezsporne, a nadto dowód: kopia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego z dnia 13 lipca 2018 roku – k. 94-98, przesłuchanie pozwanej na rozprawie w dniu 10 czerwca 2024 roku – k. 116v znacznik czasowy od 00:16:30 do 00:49:30

W dniu 13 lipca 2018 roku K. C. (2) działający jako pełnomocnik R. W. dokonał sprzedaży przedmiotowego lokalu na rzecz spółki (...) LTD w L. za kwotę 56 000 zł z czego kwota 20 000 złotych została przekazana na rachunek bankowy Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Toruniu M. G. z tytułu kwot dochodzonych w prowadzonych postępowaniach egzekucyjnych zaś pozostała kwota 36 000 zł ma zostać przekazana sprzedającej do 10 marca 2035 roku. K. C. (1) działający w imieniu i na rzecz R. W. oświadczył, że zobowiązuje się wydać (...) LTD z siedzibą w L. przedmiot umowy w stanie niepogorszonym po zapłaceniu całej umówionej ceny w terminie nie później niż do dnia 11 marca 2035 roku. Umowa sprzedaży została zawarta w formie aktu notarialnego Repertorium A nr 2800/2018 zawartej przed notariuszem w W. K. G.. K. C. (1) działał za obie strony umowy, bowiem reprezentował także kupującego jako dyrektor uprawniony do samodzielnej reprezentacji spółki. Z upoważnienia udzielonego K. C. (1) przez pozwaną wynikało, że ma upoważnienie do sprzedaży lub darowizny przysługującego pozwanej lokalu pod warunkiem, że w umowie sprzedaży lub darowizny nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr (...) przy ul. (...) w T. złoży oświadczenie zezwalające R. W. na dożywotnie nieodpłatne zamieszkiwanie w tym lokalu.

W dniu 22 listopada 2018 roku powód (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. zawarła przed notariuszem W. Z. w W. Repertorium A nr 7394/2018 umowę sprzedaży, w wyniku której nabył spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nr (...) przy ul. (...) w T.. W dniu 22 września 2023 roku ustanowiono odrębną własność lokalu i przeniesiono tę własność na rzecz (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W..

Dowód: kopia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia jego własności w akcie notarialnego z dnia 22 września 2023 roku - k. 10-13, kopia pełnomocnictwa w formie aktu notarialnego z dnia 11 lipca 2018 roku – k. 91-92, kopia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego z dnia 13 lipca 2018 roku – k. 94-98

Dla lokalu nr (...) przy ul. (...) w T. Sąd Rejonowy w Toruniu prowadzi księgę wieczystą o numerze (...). W dziale II księgi wieczystej wpisany jest jako właściciel powód – (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W..

Bezsporne, a nadto dowód: informacja wynikająca z elektronicznej księgi wieczystej dostępnej w systemie teleinformatycznym prowadzonym przez Ministra Sprawiedliwości

Zgodnie z treścią zestawienia kont rozrachunkowych z dnia 12 września 2023 roku zadłużenie spółki pod firmą (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. według stanu na miesiąc wrzesień 2023 roku wynosiło 16 574,30 złotych. Na kwotę tę składały się koszty zastępstwa procesowego w wysokości 2 220 zł, koszty sądowe w wysokości 874 zł, kwoty zasądzone – nal. główna w wysokości 7 646,43 zł, koszty egzekucyjne w kwocie 319,97 zł, roszczenia sporne w wysokości 2358,50 zł, odsetki z windykacji - 2430,75 zł oraz rejestr podstawowy w kwocie 70,43 zł.

Dowód: zestawienie kont rozrachunkowych z dnia 12 września 2023 roku - k. 15

Na dzień 31 lipca 2023 roku zadłużenie na lokalu nr (...) przy ul. (...) w T. wynosiło 16 268,31 złotych, które powstało w okresie od grudnia 2018 roku do lipca 2023 roku.

Dowód: kartoteka finansowa za okres od 1.12.2018 roku do 31.07.2023 roku – k. 30-31, pismo Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w T. z dnia 11 sierpnia 2023 roku - k. 32

Zgodnie z treścią Zaświadczenia Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w T. powód na dzień 16 marca 2023 roku posiadał spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przy ul. (...). Stan konta czynszowego na dzień 15 marca 2023 roku wykazywał zaległości w kwocie 16 215,95 zł.

Dowód: Zaświadczenie z dnia 16 marca 2023 roku - k. 9

W dniu 19 września powód (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. wpłaciła na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w T. kwotę 16 574 zł.

Dowód: potwierdzenie przelewu - k. 16

Od pozwanej w okresie od 17 września 2021 roku do 12 lipca 2023 roku komornicy sądowi wyegzekwowali łącznie kwotę 1 727,43 złotych na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w T.. Były to wpłaty w związku z długiem spółki pod firmą (...) spółka z o.o. z siedzibą w W..

Dowód: wydruk wpłat - k. 28-29

Łącznie w okresie od 1 grudnia 2018 roku do 31 lipca 2023 roku dokonano wpłat w wysokości 12 713,61 złotych na poczet obciążeń, które w tym okresie wyniosły 28 981,92 złotych. Obciążenia te dotyczyły spółki pod firmą (...) spółka z o.o. z siedzibą w W..

Dowód: kartoteka finansowa za okres od 2018.12.01 do 2023.07.31 - k. 30-31, kopie dowodów wpłat - k. 36-53

Powoda i pozwanej nie łączyła ani nie łączy żadna umowa, także umowa regulująca zasady zamieszkiwania pozwanej w lokalu nr (...) przy ul. (...) w T.. Powód nie kontaktował się z pozwaną w sprawie zasad rozliczeń ze spółdzielnią mieszkaniową.

Dowód: przesłuchanie pozwanej na rozprawie w dniu 10 czerwca 2024 roku – k. 116v znacznik czasowy od 00:16:30 do 00:49:30 oraz od 00:50:03 do 00:50:42

Powód kontaktował się z pozwaną natomiast w roku 2019 w celu dokonania przeglądu lokalu.

Dowód: kopia pisma powoda z dnia 12 kwietnia 2019 roku – k. 99

Pozwana od lipca 2018 roku nieregularnie dokonuje płatności związanych z eksploatacją lokalu nr (...) przy ul. (...) w T.. W roku 2023 przedstawiciel powoda skontaktował się z pozwaną aby obejrzeć lokal. Do lokalu przysły dwie osoby będące przedstawicielami powoda. Zasugerowały pozwanej przeprowadzkę do domu opieki oraz oświadczyły,

że powód nosi się z zamiarem sprzedaży lokalu. Pozwana nie była zainteresowana opuszczeniem lokalu. Pozwana zamieszkuje w lokalu sama.

Dowód: przesłuchanie pozwanej na rozprawie w dniu 10 czerwca 2024 roku – k. 116v znacznik czasowy od 00:16:30 do 00:49:30, kopia zawiadomienia o popełnieniu przestępstwa z dnia 17 marca 2023 roku – k. 101

Powód pismem z dnia 22 maja 2023 roku wezwał pozwaną do opuszczenia i opróżnienia lokalu nr (...) przy ul. (...) w T. w terminie 30 dni od daty otrzymania wezwania, do zapłaty w terminie 7 dni od daty otrzymania wezwania na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w T. kwoty 16 215,85 złotych z tytułu zaległości za opłaty eksploatacyjne za lokal nr (...) przy ul. (...) w T. oraz do zapłaty w terminie 7 dn od daty otrzymania wezwania na rzecz (...) sp. z o.o. odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu w kwocie 61 200 złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie za okres od maja 2020 roku do maja 2023 roku.

Dowód: wezwanie z dnia 22 maja 2023 roku – k. 17

W Sądzie Rejonowym w Toruniu prowadzone jest aktualnie postępowanie o eksmisję pozwanej R. W. z lokalu nr (...) przy ul. (...) w T.. Sprawa jest zarejestrowana pod sygnaturą akt I C 1417/23. Powodem w tej sprawie również jest (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. natomiast pozwaną R. W..

Bezsporne

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Stan faktyczny niniejszej sprawy Sąd ustalił na podstawie okoliczności bezspornych, faktów przyznanych przez strony, dokumentów złożonych przez obie strony, których autentyczności i zgodności z prawdą nie kwestionowała żadna ze stron oraz zeznań pozwanej. Dokumenty złożone przez strony pochodzące źródłowo od notariuszy oraz od spółdzielni mieszkaniowej nie były kwestionowane przez strony, a i sąd nie znalazł podstaw, by uznać je za niewiarygodne. Podobnie rzecz się ma z kopiami dowodów wpłat dostarczonych przez pozwaną. Korelują one z wydrukami z kartotek przedłożonych przez pozwaną, a także dokumentami złożonymi przez powoda i potwierdzają nieregularnie dokonywane w latach 2018-2023 wpłaty na poczet wynikających z tychże kartotek zaległości.

Sąd uznał za wiarygodne także zeznania pozwanej R. W.. Pozwana przedstawiła okoliczności, w których doszło do sprzedaży lokalu mieszkalnego. Podane przez pozwaną informacje także korelują z treścią kopii aktów notarialnych znajdujących się w aktach sprawy. Pozwana podkreśliła również, że w miarę możliwości finansowych dokonywała wpłat do spółdzielni mieszkaniowej. Okoliczności te znajdują potwierdzenie w dokumentach w aktach sprawy, w szczególności pochodzących właśnie od spółdzielni mieszkaniowej. Pozwana przyznała, iż posiadała zadłużenie tytułu zaległości. Pozwana zaprzeczyła też, aby pomiędzy nią a powodem zapadły ustalenia w sprawie spłat co także znajduje potwierdzenie w nie tylko w twierdzeniach samego powoda wyrażonych przez jego pełnomocnika zarówno na rozprawie, jak i w piśmie procesowym z dnia 23 maja 2024 roku (k. 113-114), ale również w fakcie, że powód wytoczył przeciwko pozwanej powództwo eksmisyjne.

Bezspornym między stronami było nabycie lokalu przez powoda, uiszczenie przez powoda na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w T. kwoty 16.574 zł oraz zamieszkiwanie pozwanej w lokalu powódki. Spornym w niniejszym postępowaniu pozostawała zasadność żądania zapłaty od pozwanej na rzecz powoda kwoty 16.574 zł, to co składało się na żadaną przez powoda sumę, a także kwestia własności lokalu nr (...) przy ul. (...) w T..

W przedmiotowej sprawie strona powodowa żądanie zapłaty oparła o umowę wiązącą strony. W uzasadnieniu pozwu powód wskazywał, iż pomiędzy nim a pozwaną doszło do ustaleń zgodnie z którymi pozwana mogła zamieszkiwać w lokalu należącym do powoda w zamian za regulowanie opłat eksploatacyjnych na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w T..

Wskazać należy, iż zgodnie z art. 6 k.c. oraz art. 232 zd. 1 k.p.c., ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne, a strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne.

Przepis art. 6 k.c. wyraża dwie ogólne reguły: pierwszą – generalnie wymagającą udowodnienia powołanego przez stronę faktu, powodującego powstanie określonych skutków prawnych, oraz drugą regułą, która sytuuje ciężar dowodu danego faktu po stronie osoby, która z tego faktu wywodzi skutki prawne. Pierwsza „zasada obowiązku udowodnienia powoływanego faktu” jest w istocie nieunikniona ze względów racjonalnych, ponieważ odmienna regulacja powodowałaby powstanie niedopuszczalnej łatwości wywodzenia skutków prawnych z prostego powołania się na fakt bez potrzeby jego udowodnienia. Natomiast druga stanowi „ogólną zasadę rozkładu ciężaru dowodu”, od której wyjątki wskazywać mogą niektóre przepisy szczególne (A. Kidyba (red.), K. Kopaczyńska-Pieczniak, E. Niezbecka, Z. Gawlik, A. Janiak, A. Jedliński, T. Sokołowski, Kodeks cywilny. Komentarz. Tom I. Część ogólna, LEX 2009).

Wskazana w art. 6 k.c. „ogólna zasada rozkładu ciężaru dowodu”, jest regułą w znaczeniu materialnym wskazującą, kto poniesie skutki nieudowodnienia faktów istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, natomiast przepis art. 232 k.p.c. wskazuje, kto ponosi ciężar dowodu w znaczeniu formalnym, „kto powinien przedstawiać dowody” (tak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 17 lutego 2006 r., V CSK 129/05, LEX nr 200947). Ze wskazanego przepisu wynika dla sądu nakaz rozstrzygnięcia merytorycznego, nawet wtedy, gdy postępowanie dowodowe nie przyniosło efektu; sąd powinien rozstrzygnąć na niekorzyść osoby, która opierała swe twierdzenia na faktach nieudowodnionych (por. np. P. Machnikowski (w:) Kodeks cywilny. Komentarz., red. E. Gniewek, P. Machnikowski, Legalis 2023, uwagi do art. 6, rozdział II, teza 1; podobnie M. Rejda (w:) Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz, red. A. Marciniak, K. Piasecki, Legalis 2016, uwagi do art. 232).

Z powyższego wynika, iż powód winien wykazać, że należy mu się od pozwanej zapłata żądanej kwoty. W ocenie Sądu powód nie sprostał ciążącemu na nim obowiązkowi.

Należy podkreślić, iż powód swoje roszczenie wobec pozwanej oparł na umowie łączącej strony, zgodnie z którą pozwana miała nadal zamieszkiwać w lokalu w zamian za uiszczanie opłat eksploatacyjnych na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w T.. Powyższe twierdzenia wskazują, że powód uważał, iż pomiędzy stronami powstał umowny stosunek obligacyjny, którego cechy wskazują na umowę najmu. Zgodnie z treścią art. 659 § 1 k.c., przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Zgodnie z treścią art. 659 § 2 k.c., czynsz może być oznaczony w pieniądzech lub w świadczeniach innego rodzaju. Twierdzenia powoda wyrażone w uzasadnieniu pozwu sugerowały, że strony łączy stosunek najmu lokalu nr (...) przy ul. (...) w T., w ramach którego pozwana ma obowiązek regulować opłaty eksploatacyjne na rzecz spółdzielni mieszkaniowej. Nie jest to niedozwolony sposób ułożenia stosunku najmu biorąc pod uwagę treść cytowanych powyżej przepisów. Przepisy powyższe stosuje się odpowiednio także do najmu lokalu (art. 680 k.c.). Pozwana jednak konsekwentnie zaprzeczała stanowczo, aby tego rodzaju umowa została zawarta pomiędzy stronami. Powód nie przedstawił natomiast żadnych dowodów wskazujących na istnienie umowy, a tym samym podstawy odpowiedzialności pozwanej wobec powoda wynikającej ze stosunku obligacyjnego. Wręcz przeciwnie, powód w piśmie procesowym z dnia 23 maja 2024 roku zatytułowanym „załącznik do protokołu rozprawy z dnia 15 maja 2024 r.” podniósł, że „gdyby pozwana miała z powodem zawartą umowę najmu, to opłaty eksploatacyjne zawarte byłyby w czynszu najmu lub pozwana byłaby zobowiązana do ich bezpośredniego regulowania na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej z pominięciem powoda”. Powód zatem sam neguje twierdzenia wyrażone w pozwie odnośnie ustaleń poczynionych z pozwaną. Poza tym na podobną negację wskazują inne działania powoda. Powód wszak wytoczył przeciwko pozwanej powództwo o eksmisję z lokalu nr (...) przy ul. (...) w T.. Skoro zatem powód wytoczył takie powództwo powołując się na roszczenie windykacyjne (art. 222 § 1 k.c.), to musiał sądzić, że pozwanej nie przysługuje skuteczne prawo do władania tym lokalem, a tym samym zajmuje lokal bezumownie. Przeciwno twierdzeniom powoda świadczą również okoliczności zaistniałe w sprawie.

Zgodnie ze stanowiskiem powoda zapłata wynikać miała z zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych związanych z korzystaniem lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w T.. Na potwierdzenie tej okoliczności powód przedłożył zestawienie kont rozrachunkowych z dnia 12 września 2023 r. (k. 15) wystawione przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w T. za okres od 1 grudnia 2018 r. Sąd nie neguje wysokości zaległości wskazanej w tym zestawieniu. Niemniej przedmiotowy dokument w ocenie Sądu nie potwierdza, iż dochodzona pozwem kwota wynikała z opłat eksploatacyjnych. W zestawianiu wskazano bowiem, iż na kwotę zaległości wobec Spółdzielni w wysokości 16.574,30 zł składają się: koszty zastępstwa procesowego 2 220 zł, koszty sądowe 874 zł, kwoty zasądzone - nal. główna 7646,43 zł, koszty egzekucyjne 319,97 zł, roszczenia sporne 2358,50 zł, odsetki z windykacji 2430,75 zł, rejestr podstawowy 654,22 zł oraz rejestr odsetki - 70,43 zł. W przypadku kosztów zastępstwa procesowego i kosztów sądowych oczywiste jest, że należności te nie stanowią kwot odpowiadających opłatom eksploatacyjnym. Podobnie jest z kosztami egzekucyjnymi. Nie wiadomo co składa się na pozycje oznaczone jako kwoty zasądzone nal. główna, odsetki z windykacji, rejestr podstawowy i rejestr odsetki. Powód także nie przedstawił żadnych twierdzeń ani dowodów wskazujących, że kwoty te stanowią opłaty eksploatacyjne. W każdym jednak razie wbrew twierdzeniom powoda dochodzona kwota nie stanowiła opłat eksploatacyjnych.

Abstrahując od tego, iż powód nie udowodnił, że kwoty wskazane w zestawieniu stanowią opłaty eksploatacyjne, nie wykazano również z jakiego tytułu wynikać by miało zobowiązanie pozwanej względem powoda. Nie można pomijać, iż powyższe zestawienie dotyczyło zaległości za okres od dnia 1 grudnia 2018 r., zaś pozwana w dniu 13 lipca 2018 r. sprzedała spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego firmie (...) LTD. Nadto zgodnie z treścią § 5 umowy z 22 września 2023 r. ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia jego własności (k. 10-13) powodowa spółka oświadczyła, iż z dniem zawarcia umowy przechodzą na nią wszelkie korzyści i ciężary związane z własnością lokalu. Na powodzie spoczywał więc obowiązek uiszczania kosztów na rzecz Spółdzielni powstałych przed 22 września 2023 r. Sąd miał w polu widzenia okoliczność, iż zgodnie z treścią art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (T.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 558 ze zm.) dalej: ustawa, członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu. Analogiczne zasady dotyczą podmiotów nie będących członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (art. 4 ust. 1¹ ustawy), a także członków spółdzielni będących właścicielami lokali (art. 4 ust. 2 ustawy) oraz właścicieli lokali niebędący członkami spółdzielni (art. 4 ust. 4 ustawy). Z kolei zgodnie z art. 4 ust. 6 ustawy, za opłaty, o których mowa w ust. 1-2 i 4, odpowiadają solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu. Rzecz jasna pozwana nie jest osobą pełnoletnią stale zamieszkującą w lokalu z powodem, ale oczywiście nie ma takiej możliwości biorąc pod uwagę fakt, iż powód jako osoba prawna nie może nigdzie z pozwaną zamieszkiwać. W ocenie sądu pozwana jest obowiązana do opłacania opłat eksploatacyjnych wobec Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w T. i odpowiada wobec niej solidarnie z powodem. Teoretycznie zatem powód mógłby zatem dochodzić regresu względem pozwanej, solidarnie z nim zobowiązanej w związku ze spełnieniem świadczenia wobec spółdzielni mieszkaniowej. Zgodnie z treścią art. 376 § 1 k.c., jeżeli jeden z dłużników solidarnych spełnił świadczenie, treść istniejącego między współdłużnikami stosunku prawnego rozstrzyga o tym, czy i w jakich częściach może on żądać zwrotu od współdłużników. Jeżeli z treści tego stosunku nie wynika nic innego, dłużnik, który świadczenie spełnił, może żądać zwrotu w częściach równych. Powód w piśmie procesowym z dnia 23 maja 2024 roku kategorycznie zaprzeczył jednak zastosowaniu art. 4 ust. 6 ustawy w przedmiotowej sprawie, a co za tym idzie również dochodzeniu regresu względem pozwanej. Poza tym jak już wskazywano wcześniej, powód nie wykazał roszczenia także co do wysokości, więc nie ma dowodu na to, że kwota 16 574 złotych uiszczonych na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w T. w dniu 19 września 2023 roku obejmowała koszty, które podlegałyby regresowi.

Jednocześnie na rozprawie w dniu 10 czerwca 2024 roku pełnomocnik powoda oświadczył także, że nie dochodzi względem pozwanej odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu.

Zaznaczyć też należy, iż powód jako podstawę wytoczonego powództwa wskazał umowę zawartą pomiędzy stronami. Powyższe jednoznacznie potwierdził w mowie końcowej na rozprawie w dniu 10 czerwca 2024 r. zaprzeczając, aby wywodził roszczenie z bezumownego korzystania z lokalu przez pozwaną. W ocenie Sądu w konsekwencji niewykazania istnienia umowy będącej podstawą roszczenia o zapłatę, powództwo było niezasadne.

Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 22 września 2011 r. (V CSK 418/10, LEX nr 960546) jednoznacznie wskazał, że sąd nie może uwzględnić roszczenia w oparciu o inną podstawę faktyczną niż podana przez powoda, gdyż byłoby to dokonaniem niedopuszczalnej zmiany powództwa i orzeczeniem ponad żądanie. Również Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 14 września 2012 r. (I ACa 113/12, LEX nr 1238160) wskazał, że sąd jest związany zakreśloną przez stronę powodową podstawą faktyczną powództwa i nie jest uprawniony do jej konstruowania za powoda ani do jej zmiany. Związanie Sądu granicami żądania obejmuje nie tylko związanie co do samej treści (wysokości) żądania zasadniczego, ale także co do uzasadniających je elementów motywacyjnych. Sąd uwzględnić może tylko takie roszczenia, które wynikają z faktów przytoczonych przez powoda. Związanie podstawą faktyczną oznacza również niedopuszczalność oparcia wyroku na okolicznościach faktycznych, które, nawet jeżeli zostały przytoczone w toku procesu przez stronę pozwaną, to nie zostały objęte następnie przez powoda jego twierdzeniami (wyrok Sądu Najwyższego z 9 maja 2008 roku, sygn. III CSK 17/08 oraz wyrok Sądu Najwyższego z 11 grudnia 2008 roku, sygn. II CSK 364/08). Sąd ma obowiązek ustalić przepisy prawa materialnego mającego zastosowanie w sprawie, ale nie poszukuje z urzędu faktów, które umożliwiają przeprowadzenie ustaleń w przedmiocie prawa materialnego, ani tym bardziej nie formułuje za stronę żądań.

Sąd nie dokonuje zatem oceny całości sytuacji prawnej obu stron, a orzeka o istnieniu albo nieistnieniu tego roszczenia, które przedstawił powód i w oparciu o podstawę faktyczną wskazaną przez powoda.

Zaznaczyć także należy, iż przedmiotowe postępowanie toczyło się w trybie postępowania uproszczonego. Zaś zgodnie z art. 505⁴ § 1 k.p.c. zmiana powództwa jest niedopuszczalna. Tym samym wobec tego, iż w pozwie określono, iż zapłata wynikała z umowy (ustaleń stron), niedopuszczalna była zmiana powództwa i oparcie żądania o bezumowne korzystanie z lokalu przez pozwaną.

W odniesieniu do zarzutu pozwanej, iż umowa sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu z dnia 13 lipca 2018 roku zawarta pomiędzy nią a (...) LTD w L. jest nieważna, a co za tym idzie nieważne są dalsze umowy dotyczące spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr (...) przy ul. (...) w T., sąd uznał ten zarzut za niezasadny. Twierdzenia pozwanej zmierzały w istocie rzeczy do podważenia przysługującego powodowi prawa własności do nieruchomości lokalowej obejmującej przedmiotowy lokal. Niemniej jednak zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (T.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 1984 ze zm.) dalej: u.k.w.h., domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym. Z przepisu tego należy wywieść domniemanie związane z istnieniem prawa. Jeśli w księdze wieczystej wpisane jest określone prawo podmiotowe, domniemywa się, że to prawo istnieje. Z kolei zgodnie z art. 5 u.k.w.h., w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym treść księgi rozstrzyga na korzyść tego, kto przez czynność prawną z osobą uprawnioną według treści księgi nabył własność lub inne prawo rzeczowe (rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych). Instytucja rękojmi wiary publicznej pozwala nabyć własność nieruchomości nawet od osoby nieuprawnionej, jeśli była ona wpisana jako właściciel w księdze wieczystej; instytucja ta stanowi więc wyjątek od zasady, że nie można nabyć więcej praw niż posiada zbywca. W myśl art. 6 u.k.w.h. rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych nie chroni rozporządzeń nieodpłatnych albo dokonanych na rzecz nabywcy działającego w złej wierze. W przypadku nabycia nieruchomości w złej wierze od osoby nieuprawnionej, nabywca nie nabywa własności. Przepisy o rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych pozwalają na sanowanie braku uprawnienia zbywcy do rozporządzania własnością nieruchomości; mimo, że zbywca nie był uprawniony do rozporządzania, druga strona odpłatnej umowy o przeniesienie własności nabydzie nieruchomość,

jeżeli działała w dobrej wierze mającej oparcie w treści księgi wieczystej, tj. była przekonana, że zbywcy przysługuje zgodnie z treścią księgi wieczystej własność nieruchomości. Biorąc pod uwagę treść cytowanych przepisów nie można zgodzić się z powodem wskazującym, że chroni go wiara publiczna ksiąg wieczystych, gdyż to on jest wpisany w księdze wieczystej prowadzonej dla lokalu nr (...) przy ul. (...) w T. stanowiącego odrębną nieruchomość. Wpis prawa własności powoda w dziale II księgi wieczystej nr (...) nie powstał w wyniku sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr (...) przy ul. (...) w T. w dniu 22 listopada 2018 roku, lecz w wyniku umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia jego własności w dniu 22 września 2023 roku. Powód nie dokonał zatem żadnej skutkującej nabyciem przez niego prawa własności czynności prawnej z osobą uprawnioną według księgi wieczystej, tylko doprowadził do przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo jego odrębnej własności. Powoda chroni więc domniemanie prawdziwości wpisu w księdze wieczystej, lecz domniemanie to można obalić w każdym postępowaniu, w oparciu o wszelkie dostępne środki dowodowe. Niemniej jednak w ocenie Sądu pozwana nie zdołała obalić wspomnianego domniemania. Nie doszło również do obalenia domniemania dobrej wiary powoda (art. 7 k.c.) w ramach umowy sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, która poprzedzała ustanowienie odrębnej własności lokalu. To samo dotyczy zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu zawartej pomiędzy powodem a Spółdzielnią Mieszkaniową (...) w T.. Wymaga podkreślenia fakt, iż powód jest podmiotem innym niż ten, który nabył od pozwanej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu na podstawie umowy z dnia 13 lipca 2018 roku. Rękojmia nie chroni nabywcy własności nieruchomości, jeżeli umowa o przeniesienie własności nieruchomości była nieważna. Pozwana nie zdołała jednak wykazać nieważności umowy łączącej powoda z poprzednikiem uprawnionym z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, tj. umowy z 22 listopada 2018 roku. Poza tym jak wskazywał powód, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu już nie istnieje w obliczu ustanowienia odrębnej własności lokalu. Pozwana nie zdołała także wykazać nieważności pierwszej z zawartych umów – umowy sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr (...) przy ul. (...) w T. z dnia 13 lipca 2018 roku. Wymaga podkreślenia, że w treści udzielonego K. C. (1) brak jest jakichkolwiek warunków dotyczących ceny nabycia przysługującego wówczas pozwanej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Jedynym warunkiem był warunek zawarcia w umowie sprzedaży lub darowizny oświadczenia nabywcy zezwalającego pozwanej na dożywotnie nieodpłatne zamieszkiwanie w lokalu lub na użytkowanie przez nią spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...). Warunek ten nie jest jednak konkretny – nie wiadomo w jakiej formie miałyby zostać złożone takie oświadczenie nabywcy lokalu ani jaką postać prawną miałyby przybrać prawo dożywotniego użytkowania przez pozwaną lokalu. Z całą pewnością nie mogłoby to być prawo dożywocia (art. 908 k.c.), bowiem dożywotnie utrzymanie następuje w zamian za przeniesienie własności nieruchomości. Brak jest również podstaw, by twierdzić, że takie oświadczenie nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr (...) przy ul. (...) w T. miało znaleźć się w umowie sprzedaży. Oprócz tego nie ma również podstaw do uznania, że pozwana udzieliła pełnomocnictwa wbrew jej woli. Okoliczność, że lokal został sprzedany za kwotę znacznie poniżej jego wartości także nie dyskwalifikuje umowy z obrotu prawnego jako nieważnej. W ocenie Sądu powyższe okoliczności sprawiają, że powód w istocie rzeczy jest właścicielem nieruchomości lokalowej w postaci lokalu nr (...) przy ul. (...) w T.. Finalnie ta okoliczność nie miała jednak istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Oczywiście nie jest wykluczone dowodzenie okoliczności podnoszonych przez pozwaną w innych postępowaniach sądowych. W przedmiotowej sprawie to na powodzie spoczywał obowiązek wykazania, że splecony wobec spółdzielni mieszkaniowej dług stanowił dług pozwanej.

Warto poczynić także uwagę, że wbrew twierdzeniom powoda to nie lokal był zadłużony na określoną przez spółdzielnię mieszkaniową kwotę. Jest to uproszczenie – lokal nie jest podmiotem jakichkolwiek praw czy obowiązków, dług mógł powstać w związku z określonymi należnościami względem spółdzielni mieszkaniowej wynikających z zobowiązań posiadacza spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr (...) przy ul. (...) w T.. Jest to o tyle istotne, że tym posiadaczem od 22 listopada 2018 roku jest powód. Na wszystkich dokumentach pochodzących od Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w T., czy to pochodzących od powoda czy też od pozwanej wskazany jest właśnie powód, co wskazuje, że to on był dłużnikiem Spółdzielni. Brak jest dowodów na to, że pozwana jest za długi wskazane w tych dokumentach odpowiedzialna, choćby tylko solidarnie z powodem.

Podkreślić należy, iż to powód jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w T. przy ul. (...). Zgodnie z treścią zawartej umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia jego własności przeszły

na niego wszelkie korzyści i ciężary związane z własnością. Powód nie zdołał wykazać, iż łączyła go z pozwaną umowa dotycząca zapłaty zaległości w Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w T..

Reasumując w ocenie Sądu roszczenie podlegało oddaleniu o czym orzeczono w pkt I wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł w punkcie II wyroku w oparciu o zasadę odpowiedzialności za wynik procesu, tj. na podstawie art. 98 § 1, 1¹ i § 3 k.p.c., art. 99 k.p.c. i 122 k.p.c. Jako, że pozwana wygrała proces w całości, przysługuje jej pełna refundacja poniesionych kosztów procesu. W toku procesu pozwana była reprezentowana przez pełnomocnika z urzędu. W tej konfiguracji procesowej koszty nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu stanowią szczególną postać kosztów procesu podlegających zasądzeniu od strony przegrywającej na rzecz strony wygrywającej spór. Zgodnie z treścią art. 122 § 1 k.p.c., adwokat lub radca prawny ustanowiony zgodnie z przepisami niniejszego działu ma prawo - z wyłączeniem strony - ściągnąć sumę należną mu tytułem wynagrodzenia i zwrotu wydatków z kosztów zasądzonych na rzecz tej strony od przeciwnika. Przeciwnik nie może czynić żadnych potrąceń, z wyjątkiem kosztów nawzajem mu przyznanych od strony korzystającej z pomocy prawnej z urzędu. Z kolei zgodnie z art. 122 § 2 k.p.c., na kosztach, przypadających od przeciwnika strony korzystającej z pomocy prawnej z urzędu, należności adwokata lub radcy prawnego ustanowionego według przepisów poprzedzających przysługuje pierwszeństwo przed roszczeniami osób trzecich. Sąd ustalając wysokość kosztów procesu odpowiadających wysokości opłaty za czynności reprezentującego pozwaną radcy prawnego oparł się na § 8 pkt 5 i § 4 ust. 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 14 maja 2024 roku w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa albo jednostki samorządu terytorialnego kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu (Dz. U z 2024 r. poz. 499) zasądzając kwotę 3600 złotych powiększoną o należy podatek od towarów i usług w wysokości 828 złotych, czyli łącznie 4428 złotych. Nawet gdyby należało zastosować przepisy Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (T.j. Dz.U. z 2023 r., poz 1935 ze zm.) to nadal koszty nieopłaconej pomocy prawnej należy podwyższyć o stawkę podatku od towarów i usług, ponieważ każdorazowo pozostają one kosztami należnymi pełnomocnikowi z urzędu (por. postanowienie SN z dnia 22 kwietnia 2010 r., II Cz 25/10, niepubl.; postanowienie SN dnia 8 grudnia 2010 r., V Cz 84/10, LEX nr 1391393). Brak uwzględnienia podatku VAT przez Sąd uniemożliwiłoby pełnomocnikowi prawidłowe rozliczenie kosztów usługi oraz ich wyegzekwowanie w trybie art. 122 § 1 k.p.c. (por. postanowienie Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 12 kwietnia 2018 r., I ACz 383/18, LEX nr 2502602). Zgodnie zaś z treścią § 2 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych stawka minimalna przy w sprawie cywilnej przy wartości przedmiotu sprawy odpowiadającej wartości przedmiotu sporu w przedmiotowej sprawie również wynosi 3600 złotych.

Kwota stanowiąca koszty procesu została zasądzona wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty, zgodnie z treścią brzmieniem art. 98 § 1¹ k.p.c., w myśl którego, od kwoty zasądzonej tytułem zwrotu kosztów procesu należą się odsetki, w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego, za czas od dnia uprawomocnienia się orzeczenia, którym je zasądzono, do dnia zapłaty.