

Sygn. akt: I C 894/18

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 października 2019r.

Sąd Rejonowy w Kętrzynie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	Sędzia Małgorzata Kłek
Protokolant:	p.o. sekr. sąd. Emilia Strzelczyk

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 2 października 2019 r. w K.

sprawy z powództwa R. K.

przeciwko I. Ł. (1) i W. Ł.,

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

I. powództwo oddała

II. zasądza od powoda R. K. na rzecz pozwanego I. Ł. (1) kwotę 257 (dwieście pięćdziesiąt siedem) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu

Sygn. Akt I C 894/18

UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 18.09.2018 r. przeciwko pozwanym I. Ł. (1) i W. Ł. R. K. wniósł o orzeczenie eksmisji pozwanym wraz ze wszystkimi osobami z nimi zamieszkującymi z lokalu nr (...) przy ul. (...) w K. i nakazania wydania lokalu w stanie wolnym od osób i rzeczy powodowi, zasądzenie od pozwanym na rzecz powoda kosztów procesu według norm przepisanych w tym kosztów zastępstwa procesowego. W uzasadnieniu żądania powód podniósł, iż przysługuje mu od 1982 r. własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu, który od 1984 r. zajmują pozwani. W 2004 r. powód wniósł do Sądu Rejonowego w Kętrzynie pozew o eksmisję w stosunku do aktualnie pozwanym oraz jeszcze jednej osoby, która zmarła w 2006 r. Wyrokiem z dnia 7 października 2004 r. w sprawie (...) Sąd Rejonowy w K. orzekł nakaz eksmisji. Od przedmiotowego wyroku pozwani wnieśli apelację. Wyrokiem Sądu Okręgowego w O. w sprawie (...) orzeczono zmianę wyroku I instancji poprzez oddalenie powództwa w stosunku do pozwanym. Powodem oddalenia powództwa było niezwrócenie przez R. K. kwoty otrzymanej za sprzedaż lokalu i w konsekwencji niezgodność roszczenia powoda z zasadami współżycia społecznego. Na dzień wniesienia powództwa minęły 34 lata od chwili zawarcia nieważnej umowy sprzedaży lokalu przy ul. (...) w K.. W ocenie powoda obecnie kierowane przez niego roszczenie wobec pozwanym jest zgodne z art. 5 kc, ponieważ doszło niejako do wyrównania szkód powstałych w majątkach stron. Powód jest 34 lata pozbawiony korzystania i władania swoją własnością. Gdyby przyjąć, że pozwani mieliby przez 34 lata płacić 500 zł miesięcznie za najem takiego mieszkania, dałoby to teraz kwotę ponad 200 000 zł. Suma ta stanowczo przewyższa aktualną wartość nieruchomości a przede wszystkim zapłatę za jej sprzedaż w 1984 r. W związku z powyższym powód wezwał pozwanym do wydania nieruchomości lokalowej położonej przy ul. (...) w K. w terminie 7 dni od otrzymania pisma. Pozwani nie podjęli przesyłki. Termin na opuszczenie i wydanie mieszkania

minął 14.08.2018 r. powód podniósł, iż pozwani zajmują przedmiotowy lokal bez jakiegokolwiek tytułu prawnego. Powód aktualnie planuje wrócić z Wielkiej Brytanii do Polski i chciałby mieć ,gdzie zamieszkać .

Pozwany I. Ł. (1) w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa w całości, zasądzenie od powoda na jego rzecz kosztów procesu , w tym kosztów zastępstwa według norm przepisanych o ile nie zostanie przedłożony spis kosztów. Pozwany podniósł, iż wytoczone powództwo nie jest zasadne z uwagi , iż powód wyraźnie nadużywa swojego prawa podmiotowego poprzez sformułowanie żądania niezgodnego z zasadami współżycia społecznego. Wydanie lokalu pozwanym i członkom ich rodziny nastąpiło w związku z zawarciem umowy sprzedaży . Zarówno kupująca mieszkanie I. B. – siostra pozwanych jak i pozwani byli przekonani, że skutecznie nabyli mieszkanie. Dopiero po upływie znacznego okresu czasu dokonano odmiennej oceny tej transakcji – uznano umowę sprzedaży lokalu za nieważną z uwagi na zapłatę wartościami dewizowymi przy braku odpowiedniego zezwolenia. W ostatecznym rezultacie powód otrzymał kwotę odpowiadającą co najmniej wartości lokalu, a także zachował prawo do tego mieszkania . Taki stan rzeczy jest nie do pogodzenia z poczuciem sprawiedliwości społecznej, zasad uczciwego obrotu a także z elementarnymi zasadami przyzwoitości. Podnoszony obecnie argument , iż nastąpiło ”odmieszkanie” ceny nie jest zasadny, bowiem celem przekazania tych środków powodowi nie było pokrycie kosztów korzystania z lokalu przez określony czas, lecz nabycia prawa majątkowego do nieruchomości zbliżonego do prawa własności. Pozwany podniósł także , iż strona nieważnej umowy kupująca I. B. zawarła umowę cesji wierzytelności z I. Ł. (1) i W. Ł., którą przelała na nich przysługującą jej wierzytelność z tytułu zwrotu ceny przedmiotowego mieszkania. Pozwany powołując się na orzeczenia dotyczące art. 5 kc podniósł, iż w tym konkretnie przypadku mamy do czynienia z nadużyciem prawa podmiotowego przez powoda , a także z naruszeniem zasad współżycia społecznego , bowiem powód nie kwestionuje, iż otrzymał zapłatę za mieszkanie w ustalonej wysokości , a pomimo tego wniósł pozew o eksmisję . Pozwany podniósł ponadto , iż upływ 20 lat od zawarcia umowy sprzedaży wobec wydania lokalu i działania I. B. w dobrej wierze spowodował nabycie spółdzielczego własnościowego prawa od lokalu mieszkalnego przez zasiedzenie. Dodatkowo z daleko posuniętej ostrożności procesowej pozwany podniósł zarzut prawa zatrzymania lokalu do czasu zwrotu uiszczonej ceny – zwaloryzowanej wartości kwoty 8 000 DEM , która odpowiada wartości mieszkania.

Pozwany W. Ł. poparł stanowisko pozwanego I. Ł. (1) i wniósł o rozstrzygnięcie na jego korzyść.

Pismem procesowym z dnia 15.03.2018 r. powód podniósł , iż prawo zatrzymania nie przyznaje innych uprawnień retencjonistyczne niż tylko możliwość powstrzymania się z wydaniem rzeczy do czasu zaspokojenia jego roszczeń, w szczególności nie przysługuje mu prawo do bezpłatnego korzystania z rzeczy czy też pobierania pożytków. Posiadacz korzystający z cudzej rzeczy tylko na podstawie prawa zatrzymania jest obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z niej. Powód podniósł, iż nie wiedział że zawarcie umowy sprzedaży swojego mieszkania , której płatność została uregulowana w ówczesnych markach niemieckich była czynnością sprzeczną z prawem . W związku z tą sprzedażą poniósł bardzo duże straty finansowe , ponieważ Urząd Skarbowy nałożył na niego grzywnę oraz przejął całość otrzymanych środków o równowartości 8000 marek niemieckich.

Sąd ustalił, co następuje :

Powodowi R. K. od dnia 19 kwietnia 1982 r. przysługuje własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w K. w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej” Pionier” w K..

(dowód: przydział lokalu mieszkalnego k. 5)

W dniu 25 sierpnia 1984 r. powód zawarł z I. Ł. (2) (obecnie B.) na piśmie umowę sprzedaży własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w K. za cenę wyrażoną w walucie niemieckiej tj. 8 000 DEM. W związku z zawarciem umowy I. B. przekazała R. K. kwotę 8 000 marek niemieckich odpowiadającą cenie zakupu przedmiotowego prawa. Strony umowy nie posiadały zezwolenia odpowiedniego organu państwowego na obrót wartościami dewizowymi, wobec czego zawarta pomiędzy nimi umowa sprzedaży w/w lokalu była nieważna.

(dowód: umowa sprzedaży k. 6 akt I C 153/90, bezsporne)

Strony umowy uzgodniły , iż w przeciągu około 2 lat zostanie zawarta między nimi umowa sprzedaży w/w prawa w formie aktu notarialnego , upływ tego okresu był niezbędny , aby powód nie płacił podatku, związanego ze sprzedażą prawa przed upływem 5 lat od jego nabycia.

(dowód : zeznania I. B. k. 94-95, 117,121, zeznania K. K. k. 120v-121,121v-122, zeznania powoda k. 117v-119),

Po zawarciu w/w umowy i zapłacie ceny powód wydał I. Ł. (2) (B.) przedmiotowy lokal. W lokalu tym zamieszkała I. Ł. (2) (B.) wraz z matką K. Ł. i braćmi I. Ł. (1) i W. Ł..

(dowód : zeznania I. B. k. 94-95, 117,121, zeznania powoda k. 117v-119, zeznania pozwanego I. Ł. (1) k. 119-120, zeznania W. Ł. k. 120),

Umowa kupna sprzedaży własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w K. dniu 25 sierpnia 1984 została sporządzona w dwóch wersjach ze wskazaniem sumy 8 000 marek niemieckich , za którą prawo zostało sprzedane i bez wskazania tej sumy.

(dowód : umowa kupno sprzedaży k. 6 akt(...), umowa kupna sprzedaży k. 65)

Umowa sprzedaży własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego z dnia 29.08.1984 r. bez określenia ceny została przedłożona w spółdzielni mieszkaniowej (...). R. K. zameldował w przedmiotowym mieszkaniu I. Ł. (2) (obecnie B.), jej matkę i braci I. Ł. (1) i W. Ł.. Strony umowy uzgodniły, iż wszelkie opłaty związane z eksploatacją mieszkania będzie ponosiła I. Ł. (2) i osoby zamieszkujące z nią w przedmiotowym lokalu.

(dowód : zeznania I. B. k. 94-95, 117,121, bezsporne)

W 1986 r. zostało wszczęte przeciwko powodowi postępowanie w Urzędzie Skarbowym w K. za czyn z art. 60 par 2 uks polegający na obrocie wartościami dewizowymi przy zakupie mieszkania. Powód został ukarany karą grzywny oraz zobowiązany do zwrotu równowartości przedmiotu przestępstwa skarbowego określonej na 313 520 zł (przed denominacją). Za taki sam czyn została ukarana też I. B..

(dowód : wezwanie k. 81, zeznania I. B. k. 94-95, 117,121, zeznania powoda k. 117v-119)

Następnie odbyło się spotkanie powoda R. K. i reprezentującego go adwokata z I. Ł. (2) (B.) w K. (w hotelu (...)), podczas którego powód zażądał od I. Ł. (2) (B.) ponownej zapłaty ceny za przedmiotowe mieszkania w związku ze stratami finansowymi poniesionymi w wyniku postępowania karno - skarbowego.

(dowód: zeznania I. B. k. 94-95, 117,121)

I. B. powołując się na umowę sprzedaży prawa do lokalu z dnia 25 sierpnia 1984 r. ubiegała się w Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K. o przydział mieszkania . Jej wnioski nie zostały uwzględnione.

(dowód : zeznania I. B. k. 94-95, 117,121)

Wyrokiem z dnia 18 grudnia 1990 r. Sąd Rejonowy w Kętrzynie po rozpoznaniu sprawy z powództwa R. K. przeciwko I. i M. małżonkom B. o sygn. akt (...) nakazał pozwanym opróżnienie lokalu. Po rozpoznaniu rewizji pozwanym Sąd Wojewódzki w O. wyrokiem z dnia 31 maja 1991 r. oddalił rewizję .

(dowód : k. 18, 26-27, 83, 84-85 akt (...))

I. B. wraz z mężem i dziećmi opuściła przedmiotowy lokal. Po opuszczeniu tego lokalu przez I. B. w lokalu tym nadal za jej zgodą zamieszkiwali jej matka (do swojej śmierci w 2006 r.) i bracia I. Ł. (1) i W. Ł., którzy mieszkają tam do chwili obecnej.

(dowód : zeznania I. B. k. 94-95, 117,121, zeznania pozwanego I. Ł. (1) k. 119-120)

Wyrokiem z dnia 7 października 2004 r. w sprawie (...) z powództwa R. K. przeciwko pozwanym K. Ł. , I. Ł. (1) i W. Ł. o eksmisję i zapłatę Sąd Rejonowy w K. nakazał pozwanym opróżnienie i opuszczenie wraz ze wszystkimi rzeczami oraz wydanie powodowi lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w K.. Na skutek apelacji wniesionej przez pozwaną I. Ł. (1) i W. Ł. Sąd Okręgowy w O. wyrokiem z dnia 24 lutego 2005 r. w sprawie(...) zmienił zaskarżony wyrok i powództwo w stosunku do tych pozwanych oddalił uznając, iż pozwani mają prawo do korzystania z lokalu na podstawie art. 496 kc i art. 715 w zw. z art. 716 kc a ponadto uznając, iż domaganie się przez powoda, który otrzymał pełną cenę za lokal, wydania lokalu jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

(dowód : k. 47, 83-86 akt sprawy I C 16/04)

Pozwani w większości na bieżąco opłacali należności za mieszkanie w Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K.. W latach 2006 – 2007 r. w opłatach za mieszkanie na rzecz Spółdzielni powstało zadłużenie na kwotę około 3 000 zł . Zadłużenie to zostało uregulowane przez R. K. poprzez wpłatę na rzecz egzekwującego komornika kwoty 3 948,73 zł. W latach 2008 -2009 I. Ł. (1) celowo nie płacił opłat mieszkaniowych na rzecz spółdzielni dążąc do tego, aby wpłaty były rejestrowane na jego nazwisko, a nie na nazwisko powoda. W dniu 23.02.2009 r. zadłużenie w opłatach za mieszkanie wynosiło 6614,82 zł . Zostało w całości uregulowane przez I. Ł. (1) w dniu 05.03.2009 r.

(dowód : zeznania powoda k. 117v-119, zeznania pozwanego I. Ł. (1) k. 119-120, pisma k. 87-88, wydruk z konta w spółdzielni k. 89- 92, potwierdzenie wpłaty k. 93, wykaz wpłat i należności na dzień 30.04.2007 r. z akt SM (...) w K.)

Pismem z dnia 20 lipca 2018 r. powód wezwał pozwanych do wydania nieruchomości w terminie 7 dni od otrzymania wezwania wypowiadając przy tym umowę użyczenia na podstawie art. 716 kc.

(dowód : wezwanie k. 9)

Na mocy umowy cesji wierzytelności zawartej w dniu 26 lutego 2019 r. w K. pomiędzy I. B. a W. Ł. i I. Ł. (1) została przeniesiona nieodpłatnie wierzytelność przysługująca I. B. w stosunku do R. K. w wysokości stanowiącej równowartość 8 000 marek niemieckich , które zostały przekazane w dniu 29 sierpnia 1984 r. tytułem ceny sprzedażnej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w K. przy ul. (...), pozostającego w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K. na cesjonariuszy W. Ł. i I. Ł. (1) w częściach równych.

(dowód: umowa cesji wierzytelności k. 70)

Sąd zważył co następuje :

Ustalenia stanu faktycznego w niniejszej sprawie opierają się na dokumentach prywatnych przedłożonych przez strony jak też znajdujących się w aktach sprawy (...) oraz w aktach nadesłanych ze Spółdzielni które w większości nie były wzajemnie kwestionowane, za wyjątkiem umowy wynajmu z dnia 17 marca 1996 r. (w aktach spółdzielni) oraz dowodu wpłaty w sprawie Km 498/06 i Km 211/06 (k.80). Sąd nie kwestionowanym przez strony dokumentom dał wiarę, albowiem nie budziły one także wątpliwości Sądu . Sąd oparł się także na dokumentach urzędowych – orzeczeniach wraz z uzasadnieniami wydanych we wcześniejszych sprawach dotyczących przedmiotowego lokalu – w sprawach (...) . Sąd dokonując ustaleń faktycznych uwzględnił także okoliczności wynikające z zeznań obu stron oraz zeznań przesłuchanych w sprawie świadków, którym Sąd generalnie dał wiarę.

Sąd uznał w większości za wiarygodne zeznania I. B. co do podawanych przez nią okoliczności w tym w szczególności zawarcia umowy sprzedaży własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w K., zapłaty przez nią umówionej ceny w markach niemieckich , uzgodnień stron co do przyszłego zawarcia tej umowy w formie aktu notarialnego , zgłoszenia sprawy na milicję , ukarania za przestępstwo skarbowe a następnie żądanie przez powoda i reprezentującego go adwokata ponownej zapłaty za mieszkanie. Zeznania te pomimo znacznego upływu czasu są spójne, logiczne, szczegółowe, przedstawiają zbieżny obraz zdarzeń, znajdują też potwierdzenie w innych dowodach, po części w zeznaniach K. K. i R. K. . Sąd dał także wiarę twierdzeniom świadka, w których zaprzecza, aby

podpisała umowę wynajmu mieszkania z dnia 17.03.1986 r., twierdzenie to nie było kwestionowane przez strony w tym w szczególności przez powoda, żadna ze stron nie twierdziła też, aby taka umowa wynajmu była faktycznie zawarta.

Zeznaniom kolejnego przesłuchanego w sprawie świadka K. K. Sąd dał wiarę w części, w jakiej potwierdza ona zawarcie umowy sprzedaży przez powoda i I. B. na piśmie, zapłatę umówionej ceny w markach niemieckich, odroczenie spisania umowy u notariusza, a także wydatkowania części uzyskanych za sprzedaży pieniędzy na zakup materiałów budowlanych, w tej części zeznania te nie budzą wątpliwości, są zgodne z innymi przeprowadzonymi w sprawie dowodami. Wskazać należy, iż treść zeznań świadka K. K. wskazuje, iż nie pamięta ona dokładnie opisywanych zdarzeń, stąd jej zeznania są po części chaotyczne, świadek nie potrafi doprecyzować pewnych okoliczności, jak chociażby przyczyn niezawarcia umowy w formie aktu notarialnego. Sąd nie dał wiary twierdzeniom świadka, w których podaje, iż I. B. zgłaszając się w sprawie zakupu mieszkania twierdziła, iż nie ma możliwości wymiany marek niemieckich na polskie pieniądze, wskazać należy, iż sam powód nie podnosił takiej okoliczności, zeznania w tej części są sprzeczne z zeznaniami I. B., które zasługują na wiarę w świetle zasad doświadczenia życiowego.

Sąd dał wiarę zasadniczo zeznaniom powoda R. K., powód w znacznej części podaje przebieg zdarzeń w sposób zbliżony do relacji drugiej strony umowy – I. B., aczkolwiek czyni to w sposób bardziej ogólnikowy, podaje mniej szczegółów, pewnych okoliczności nie pamięta. Powód stwierdził, iż to I. Ł. (2) zaproponowała płatność w markach za mieszkanie. Sąd nie dał wiary twierdzeniom powoda, iż nie wiedział, że w dacie zawarcia umowy sprzedaży nie można było obracać wartościami dewizowymi, zeznania te są sprzeczne z zasadami doświadczenia życiowego. Sąd nie dał także wiary zeznaniom powoda, iż w związku z zamieszkiwaniem pozwanych w przedmiotowym lokalu powstały zaległości w kwocie około 14 000 zł, które spłacił do rąk Komornika w 2007 r. Twierdzeniom tym przeczy wykaz wpłat i należności ze spółdzielni z dnia 30 kwietnia 2007 r., z którego wynika, iż na poczet zaległości w spółdzielni została wpłacona przez komornika jedynie kwota 3 948,73 zł w sprawie Km 2114/06, zaś pozostała kwota z 14 000 zł została wpłacona na poczet innych zadłużeń powoda. Sąd nie uznał za wiarygodne zeznań powoda, w których zaprzeczał, aby podczas spotkania w Agrosie z I. B. było przez niego podnoszone żądanie dodatkowych pieniędzy za mieszkanie, okoliczność tę ostatecznie powód przyznał. Sąd nie uznał także za przekonujące twierdzeń powoda, w których wskazywał, iż zwrócił do Urzędu Skarbowego całą uzyskaną korzyść odpowiadającą wartości 8000 marek niemieckich, powód zwrócił równowartość według przelicznika oficjalnego, która odbiegała znacząco od wartości marek niemieckich w obrocie nieoficjalnym (kwota 8000 marek odpowiadała wartości mieszkania powoda wycenionego na 1 200 000 zł, podczas, gdy powód był zobowiązany do zwrotu równowartości przedmiotu przestępstwa w kwocie 313 520 zł – k. 81)

Wskazać w tym miejscu należy, iż odnośnie spornej kwestii pomiędzy stronami – kto zainicjował zapłatę za przedmiotowy lokal w markach niemieckich Sąd dał wiarę zeznaniom powoda, iż I. Ł. (2) (B.) zaproponował płatność w markach jak też zeznaniom I. B., że powód zgodził się na marki, wolał marki .. (...) ocenie Sądu zeznania te odpowiadają prawdzie i obie strony transakcji zgodziły się na zapłatę w markach i były z tego zadowolone. Sąd nie dał przy tym wiary zarówno zeznaniom powoda i jak i zeznaniom I. B., co do tego, iż nie mieli świadomości prawnej, iż obrót wartościami dewizowymi wymagał zezwolenia odpowiedniego organu państwowego, jako sprzecznym z zasadami doświadczenia życiowego. Oboje byli ludźmi dorosłymi, funkcjonowali w realiach państwa socjalistycznego, znana im była wartość oficjalna i wartość czarnorynkowa dewiz. Dodatkowo na świadomość nielegalnego obrotu wartościami dewizowymi obu stron umowy świadczy fakt, iż umowa została sporządzona w dwóch wersjach, na jednej wpisano sumę 8 000 marek niemieckich (k. 6 akt 153/90) na innej – brak było ceny, tą ostatnią posługiwano się przed instytucjami, jak chociażby przedkładając w spółdzielni mieszkaniowej. Wskazać też należy, iż okoliczność, które ze stron miała zainicjować dokonanie transakcji w markach niemieckich nie ma żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia, obie strony umowy na taką formę zapłaty się zgodziły i obie miały świadomość, że jest to nielegalne.

Sąd dał wiarę zeznaniom pozwanego I. Ł. (1) jako spójnym, logicznym i konsekwentnym, zeznania te dotyczą okoliczności bezspornych, co do zapłaty zadłużenia w spółdzielni, zostały potwierdzone dowodem wpłaty (k. 93).

Zeznania pozwanego W. Ł. nie wnoszą istotnych okoliczności do sprawy, twierdzenia pozwanego, iż był obecny przy spisaniu umowy sprzedaży budzą wątpliwości, nie zostały bowiem potwierdzone innymi dowodami, przy czym okoliczność ta nie ma większego znaczenia w sprawie. Sąd dał wiarę zeznaniom pozwanego, iż możliwość utraty mieszkania jest dla niego sytuacją stresującą.

W niniejszej sprawie nie budzi wątpliwości, iż powodowi od 1982 r. przysługuje własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w K. przy ul. (...). Prawo to nie zostało przez powoda zbyte – umowa zawarta w dniu 25.08.1994 r. pomiędzy powodem a I. Ł. (2) (obecnie B.) z uwagi na brak zezwolenia właściwych organów państwowych w zakresie obrotu wartościami dewizowymi jest nieważna z mocy art. 58 par 1 kk w brzmieniu obowiązującym w dacie dokonywania tej czynności. Wskazać należy, iż ważność czynności prawnej może być oceniana jedynie na datę jej zawarcia i nie ulega ona konwalidacji wskutek późniejszej zmiany okoliczności lub stanu prawnego, chyba, że przepis szczególny tak stanowi. Wobec powyższego w dacie zawarcia przedmiotowej umowy była ona nieważna i nie mogła wywołać żadnych skutków prawnych.

W niniejszej sprawie należy przyjąć, iż strony łączyła umowa użyczenia. Do zawarcia umowy użyczenia nie jest wymagane zachowanie szczególnej formy, może być ona zawarta również w sposób dorozumiany. Okoliczności faktyczne niniejszej sprawy - pozwani zamieszkali w przedmiotowym lokalu za zgodą powoda nieodpłatnie, stosownie do uzgodnień uiszczali na rzecz spółdzielni koszty utrzymania lokalu, wiedzieli, że prawo do lokalu przysługuje powodowi, powód od czasu prawomocnego zakończenia postępowania w sprawie I C 16/04 (jak i przed tą sprawą) akceptował taki stan rzeczy - wskazują, iż pomiędzy stronami istniał stosunek użyczenia.

Umowa użyczenia została przez powoda wypowiedziana pismem z dnia 20 lipca 2018 r.

Pomimo tego brak jest podstaw do uwzględnienia żądania pozwu, albowiem pozwanym przysługuje prawo zatrzymania lokalu do czasu zwrotu przez powoda uiszczenia ceny zakupu przedmiotowego lokalu.

Zgodnie z treścią art. 496 kc jeżeli wskutek odstąpienia od umowy strony mają dokonać zwrotu świadczeń wzajemnych, każdej z nich przysługuje prawo zatrzymania, dopóki druga strona nie zaoferuje zwrotu otrzymanego świadczenia albo nie zabezpieczy roszczenia o zwrot. Przepis ten z mocy art. 497 k.c. stosuje się odpowiednio w razie rozwiązania lub nieważności umowy wzajemnej.

W niniejszej sprawie umowa zawarta pomiędzy powodem a I. Ł. (2) jest nieważna, wobec czego strony zobowiązane są do zwrotu świadczeń wzajemnych, przy czym każdej z nich przysługuje prawo zatrzymania. Prawo zatrzymania przysługujące I. B. w związku z nieważnością umowy zostało przez nią przeniesione w drodze umowy cesji z dnia 26 lutego 2019 r. na pozwanych. Brak jest przy tym podstaw do stwierdzenia, iż umowa cesji jest czynnością prawną pozorną. I. Ł. (2) (B.) zawarła przedmiotową umowę kupna sprzedaży lokalu w celu zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych całej jej rodziny, pieniądze przeznaczone na zakup mieszkania należały do jej matki, pochodziły ze spadku po zmarłym krewnym, pozwani od początku zamieszkiwali w mieszkaniu za zgodą I. Ł. (2) (B.), również po opuszczeniu przez nią mieszkania, a I. B. już dużo wcześniej nosiła się z zamiarem przeniesienia na nich praw wynikających z zawartej z powodem umowy.

Niezasadne jest przy tym twierdzenie powoda, iż doszło do wyrównania szkód – pozwani „odmieszkali” sumę odpowiadającą wartości przedmiotowego lokalu, nie płacąc powodowi czynszu z tytułu korzystania z jego mieszkania przez okres 34 lat. Celem przekazania ceny za przedmiotowy lokal było nabycie określonego prawa majątkowego do lokalu, nie zaś pokrycie kosztów utrzymania lokalu przez określony czas. Wskazać przy tym należy, że gdyby powód uczynił zadość obowiązkom wynikającym z art. 496-497 kc i zwrócił pozwanym uiszczoną przez nich cenę odpowiadającą aktualnej wartości uiszczonych 8 000 marek niemieckich, pozwani mogliby nabyć inny lokal lub jego część. Tymczasem powód uważa, iż nie jest zobowiązany do zwrotu jakiegokolwiek kwoty na rzecz I. B. czy też pozwanych.

Bez znaczenia są w niniejszej sprawie twierdzenia powoda, iż osoba wykonująca prawo zatrzymania nie jest uprawniona do używania zatrzymanej rzeczy i czerpania pożytków, co oznacza, że posiadacz korzystający z cudzej rzeczy tylko na podstawie prawa zatrzymania jest obowiązany do zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z niej. W niniejszej sprawie powód nie dochodzi bowiem wynagrodzenia za korzystanie z lokalu.

W ocenie Sądu w okolicznościach niniejszej sprawy żądanie powoda należy ocenić jako sprzeczne z zasadami współzycia społecznego. Zgodnie z treścią art. 5 kc nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współzycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony.

Jak wskazuje się w orzecznictwie klauzula generalna ujęta w art. 5 k.c. ma na celu zapobieganie stosowaniu prawa w sposób schematyczny, prowadzący do skutków niemoralnych lub mijających się z celem, dla którego dane prawo zostało ustanowione. Przepis art. 5 k.c. ma wprawdzie charakter wyjątkowy. Możliwość odmowy udzielenia ochrony prawnej musi być uzasadniona istnieniem i wykazaniem okoliczności szczególnych, rażących i nieakceptowalnych w świetle powszechnie uznanych w społeczeństwie w danym miejscu i czasie wartości (wyrok SA w Warszawie z dnia 27.06.2019 r. w sprawie I Ca 233/2018).

Klauzule generalne odsyłające do zasad współzycia społecznego postrzegać należy jako odwołanie się do idei słuszności w prawie i do wartości powszechnie uznawanych w społeczeństwie jako obowiązujące w stosunkach interpersonalnych. Poprzez zasady współzycia społecznego należy rozumieć zatem podstawowe zasady etycznego i uczciwego postępowania (wyrok SA w Szczecinie z dnia 26.04.2019 r. w sprawie I Aca 12/2019)

Zgodnie z art. 5 k.c. nie można czynić ze swego prawa użytku, który byłby sprzeczny ze społeczno - gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współzycia społecznego. Wykonywanie prawa podmiotowego w sposób sprzeczny z tymi kryteriami jest bezprawne i z tego względu nie korzysta z ochrony jurysdykcyjnej. Norma zawarta w tym przepisie ma charakter wyjątkowy i może być stosowana tylko po wykazaniu wyjątkowych okoliczności w sytuacji, gdy w inny sposób nie można zabezpieczyć interesu osoby zagrożonej wykonaniem prawa podmiotowego przez inną osobę oraz w tych szczególnych przypadkach, w których wykorzystywanie uprawnień wynikających z przepisów prawa prowadziłoby do skutku nie aprobowanego w społeczeństwie ze względu na przyjętą w tym społeczeństwie zasadę współzycia społecznego (wyrok SN z dnia 27.02.2019 r. w sprawie II CSK 29/2018)

W ocenie Sadu w niniejszej sprawie zachodzą wyjątkowe okoliczności w których wykonywanie przez powoda uprawnień właściciela do żądania wydania mu jego rzeczy stanowi nadużycie prawa i wywołuje ujemną ocenę etyczna. W niniejszej sprawie bezspornym jest , iż powód otrzymał pełną cenę za lokal . Powód po wszczęciu przeciwko niemu postępowania karno- skarbowego i zapłacie kary grzywny oraz zwrotu równowartości przedmiotu przestępstwa (przeliczonych według cen oficjalnych a nie odpowiadającej rzeczywistej wartości zatrzymanych przez niego 8 tysięcy marek niemieckich) domagał się od strony umowy ponownej zapłaty ceny za przedmiotowy lokal , a wobec odmowy podjął czynności zmierzające do eksmisji pozwanych z przekazanego im na podstawie nieważnej umowy lokalu. Powód nie czuje się zobowiązany do zwrotu drugiej stronie umowy czy też pozwany otrzymanej za lokal ceny. W tej sytuacji domaganie się przez powoda wydania mu lokalu jest sprzeczne z zasadami współzycia społecznego , czyli z zasadami uczciwego i etycznego postępowania .

W konsekwencji żądanie powoda ze wskazanych wyżej przyczyn nie zasługuje na uwzględnienie, wobec czego powództwo należało oddalić jako nie zasadne .

Wskazać należy , iż Sąd nie podzielił podniesionego przez pozwanego I. Ł. (1) zarzutu nabycia przez I. B. spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przez zasiedzenie, albowiem zasiedzenie może dotyczyć własności oraz ograniczonych praw rzeczowych wskazanych w ustawie, do których spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nie należy.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98§1 i §3 kpc, mając na względzie żądanie zgłoszone przez pozwanego I. Ł. (1), ustalając , iż na koszty procesu podlegające zwrotowi na rzecz tego pozwanego od powoda składają się koszty zastępstwa prawnego ustalone zgodnie z treścią §7 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz opłata skarbową o pełnomocnictwa.
