

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 października 2018 r.

Sąd Rejonowy Poznań Nowe Miasto i W. w P., II Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Renata Marciniak

Protokolant: prot. Joanna Deka

po rozpoznaniu w dniu 4 października 2018 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa M. K. (1)

przeciwko D. R.

o pozbawienie wykonalności tytułu wykonawczego

1. oddała powództwo,
2. kosztami postępowania obciąża powódkę w zakresie przez nią poniesionym.

SSR Renata Marciniak

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 17 kwietnia 2015r. Sąd Rejonowy Poznań - Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu wydanym w sprawie II Co 4359/12 postanowił: 1) przysądzić spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w P. przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w P. prowadzi księgę wieczystą nr (...), na rzecz nabywcy licytacyjnego D. R.; 2) zobowiązać dłużnika M. C. (1) (C.) i dłużniczkę rzeczową M. K. (2) solidarnie do wydania nabywcy D. R. nieruchomości opisaną w pkt 1 sentencji. Orzeczenie to zostało zaopatrzone w klauzulę wykonalności w dniu 23 listopada 2015r.

Pozwem z dnia 6 marca 2018 r. powódka M. K. (1) wniosła powództwo przeciwko pozwanemu D. R. o pozbawienie wykonalności ww. tytułu wykonawczego w części odnoszącej się do jej osoby, tj. w zakresie punktu 2. Powoływała się w tym zakresie na treść art. 791 § 3 i § 5 k.p.c. w zw. z art. 840 § 1 pkt 1 k.p.c. Domagała się nadto zasądzenia od pozwanego na swoją rzecz zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, a także zabezpieczenia powództwa poprzez zawieszenie postępowania egzekucyjnego wszczętego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym Poznań Nowe Miasto i W. w P. P. W. w sprawie Km 3640/16.

W uzasadnieniu powódka, reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, wskazywała, iż dysponuje skutecznym względem pozwanego prawem do dożywotniego i bezpłatnego korzystania z lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w P. przy ul. (...). Na dowód czego przedłożyła kserokopię postanowienia Sądu Rejonowego w Poznaniu Wydział VII Rodzinny i Nieletnich z dnia 30 sierpnia 1994r. (R. V. N.. 449/94), w którym zezwolono na dokonanie czynności prawnej polegającej na darowiźnie przedmiotowego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego na rzecz małoletniego syna M. C. (1) z prawem dożywotniego i bezpłatnego korzystania z tego lokalu przez darczyńcę (matkę) M. K. (1). Postanowienie to uprawomocniło się w dniu 30 sierpnia 1994r. i zostało przesłane do zbioru dokumentów spółdzielni. Stanowiło bowiem podstawę uzyskania przydziału mieszkania przez syna powódki M. C. (1). Przy czym od samego początku, powódka realizuje przysługujące jej prawo i zamieszkuje w

przedmiotowym lokalu. Pomimo trudnej sytuacji majątkowej i zdrowotnej regularnie pokrywa wszelkie opłaty za lokal na rzecz Spółdzielni - mieszkanie nie jest zadłużone. Prawo do zajmowania przez powódkę lokalu mieszkalnego, nie jest również kwestionowane przez spółdzielnię mieszkaniową i władze miejskie, o czym świadczy choćby przyznanie powódce dodatku mieszkaniowego z (...) Centrum (...). W dalszych pismach powódka powoływała się również na pismo Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P. z dnia 19.07.1994r. (PR/89/714/94) oraz pisma z Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P. z dnia 02.11.1995r. (L.dz. (...)), które miały przybliżyć okoliczności scedowania swojego uprawnienia do przedmiotowego lokalu w drodze darowizny przez powódkę na rzecz syna. Powódka jest nadto osobą przewlekle chorą, przymusowa eksmisja może zaś tylko pogorszyć jej stan zdrowia. (v. k.3-5, 69-70).

Postanowieniem z dnia 13 marca 2018 r. Sąd Rejonowy Poznań - Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu zabezpieczył niniejsze powództwo w stosunku do powódki M. K. (1) poprzez zawieszenie postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym Poznań - Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu P. W. pod sygn. akt Km 3640/16 przeciwko dłużnikowi M. C. (1) i dłużnicze rzeczowej M. K. (1) w przedmiocie eksmisji do czasu prawomocnego zakończenia niniejszego postępowania (v. k.21). W wyniku złożonego zażalenia przez pozwanego D. M. R., powyższe orzeczenie zostało postanowieniem z dnia 23 maja 2018r. zmienione przez Sąd Okręgowy w Poznaniu (II Cz 678/18), w ten sposób iż oddalono wniosek powódki o zabezpieczenie niniejszego powództwa. W uzasadnieniu Sąd Okręgowy stwierdził iż powódka nie uprawdopodobniła iż przysługuje jej skuteczne wobec pozwanego prawo władania lokalem, położonym w P. przy ul. (...). Wskazywał iż z twierdzeń pozwanej nie wynika aby przysługiwała jej służebność ww. mieszkania, albowiem sama zgoda Sądu na dokonanie takiej czynności nie oznacza jeszcze, że jej ustanowienie miało miejsce (v. k. 32 oraz 51-54).

Podczas rozprawy, która miała miejsce w dniu 26 lipca 2018r., pełnomocnik podtrzymał swoje stanowisko zawarte w pozwie oraz zgłoszone wnioski dowodowe. Przesłuchano również powódkę M. K. (1) na okoliczność zasadności żądania pozwu. Twierdziła ona, iż po opuszczeniu Zakładu Karnego w G. (ok. 3-4 lata temu), przybył do jej mieszkania Komornik Sądowy R. L. w związku z prowadzonym postępowaniem egzekucyjnym, jeszcze przed opisem i oszacowaniem nieruchomości. Powódka miała wtedy powiadomić Komornika o przysługującym jej prawie dożywotniego zamieszkania. Stwierdziła, że wraz z córką M. K. (2) podpisywała protokół opisu i oszacowania, nie była jednak w stanie wytłumaczyć dlaczego brak w nim oświadczenia o posiadanym prawie dożywocia. Nie pisała wcześniej do komornika. Była również obecna na licytacji, jednakże w jej trakcie źle się poczuła i wyszła. Przedtem jednak powiedziała pozwanemu, żeby tego mieszkania nie kupował, ponieważ posiada ona prawo dożywocia. Po licytacji pozwany D. R. zrobił fotografię postanowienia sądu z 1994r. i zaproponował jej 10 tys. zł, aby się wyprowadziła i wymeldowała. Powódka jednakże stwierdziła iż nie ma żadnego miejsca do którego mogłaby się udać. Nie wie kiedy założono księgę wieczystą dla przedmiotowego mieszkania. Interesowała się później czy jej prawo dożywocia zostało wpisane do księgi wieczystej, ale gdy chciała to uczynić okazało się, że właścicielem mieszkania jest już pozwany. Cała jej rodzina wiedziała o przysługującym jej prawie dożywocia, w dokumentacji spółdzielni mieszkaniowej powinno ono być odnotowane. Niemniej jednak podczas pobytu w Zakładzie Karnym wszystkie dokumenty się jej zapodziały, ale otrzymała ich kserokopie ze spółdzielni, zaś do Sądu Rodzinnego wystąpiła ona o oryginały. Twierdziła również iż Komornik Sądowy R. L. wiedział na długo przed licytacją o przysługującym jej prawie dożywocia. Wiedział również o nim pozwany.

Pozwany D. R. kolei wnosił o oddalenie powództwa jako bezzasadnego. Podnosił przy tym iż powódka nie zgłosiła swojego uprawnienia lokalu podczas sporządzania opisu i oszacowania, mimo iż była przy nim obecna. Nie zgłosiła również swojego prawa co najmniej 3 dni przed terminem licytacji, W konsekwencji nawet jeśli takie uprawnienie przysługiwało powódce M. K. (1), to z mocy prawa - w wyniku przysądzenia nabytego lokalu pozwanemu - zostało odwołane.

W związku z twierdzeniami powódki o istnieniu dokumentów potwierdzających ustanowienie prawa dożywocia w aktach Sądu Rodzinnego oraz dokumentach znajdujących się w spółdzielni mieszkaniowej, Sąd postanowił zwrócić się do Archiwum tut. Sądu o przesłanie akt postępowania R. N. 449/94 oraz do Spółdzielni Mieszkaniowej (...) o przesłanie akt członkowskich dotyczących przedmiotowego lokalu (v. k.73-77).

Powódka M. K. (1) pismem z dnia 31 lipca 2018r. ponownie złożyła wniosek o zabezpieczenie powództwa poprzez zawieszenie postępowania egzekucyjnego, gdzie termin eksmisji wyznaczono na dzień 05.09.2018r. Wniosek ten został jednak postanowieniem Sądu z dnia 7 sierpnia 2018r. oddalony. Powódka nadal bowiem nie uprawdopodobniła swojego żądania. Nie przedstawiła również żadnych nowych dokumentów. Dokumenty, które zostały dopuszczone na wniosek strony powodowej ze Spółdzielni Mieszkaniowej (...) zostały bowiem w dacie wydania ww. postanowienia dołączone jeszcze do akt sprawy (v. k.82-84, 89-91).

Pismem z dnia 30 sierpnia 2018r. powódka złożyła kolejny wniosek o zabezpieczenie powództwa poprzez zawieszenie postępowania egzekucyjnego, ponownie wskazując na zbliżający się termin eksmisji.

Postanowieniem z dnia 4 września 2018r. Sąd postanowił w trybie art. 759 § 2 k.p.c. odwołać termin eksmisji dłużniczki rzeczowej M. K. (1) wyznaczony na dzień 5 września 2018r. z lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w P. przy ul. (...) (v. k.109).

Na rozprawie w dniu 6 września 2018r. Sąd odrzucił wniosek powódki o zabezpieczenie roszczenia poprzez zawieszenie postępowania egzekucyjnego, podając ustnie motywy swojego rozstrzygnięcia. Pełnomocnik powódki wskazał nadto iż w aktach Spółdzielni mieszkaniowej znajduje się postanowienie sądu z dnia 30.08.1994r., wnosząc również o możliwość zapoznania się z całością dokumentów Spółdzielni do których wcześniej nie miał dostępu. W tym celu zakresłono pełnomocnikowi powódki termin 14 dni na zapoznanie się z powyższymi dokumentami i złożenie ewentualnych wniosków dowodowych pod rygorem ich pominięcia (v. k.110-113).

Pismem z dnia 20 września 2018r. pełnomocnik powódki wniósł o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z zeznań świadka M. K. (2) na okoliczność dodatkowego zgłoszenia Komornikowi Sądowemu przysługującego powódce prawa dożywocia. Świadek brała bowiem udział w czynnościach egzekucyjnych, które miały miejsce w 2012r. Ponadto wniósł on również o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego na okoliczność szacowania nieruchomości w celu ustalenia wartości prawa dożywocia przysługującego powódce oraz wyjaśnienia zgodnie z art. 1000 § 3 k.p.c. czy prawo dożywotnika, tj powódki znajduje pełne pokrycie w cenie nabycia uiszczonej przez pozwanego. A także zwrócenia uwagi na dokumenty znajdujące się w aktach Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P. - decyzji Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P. z dnia 19.07.1994r. wydanej w związku z dokonaniem przez powódkę M. K. (1) cesji wkładu budowlanego na syna M. C. (1), a w konsekwencji ustanowienia prawa dożywotniego korzystania przez powódkę z przedmiotowego lokalu oraz postanowienia Sądu Rejonowego w Poznaniu Wydział VII Rodzinny i Nieletnich z dnia 30.08.1994r. (R. V. N.. 449/94), z którego wynika prawo dożywotniego korzystania z lokalu (v. k.119-120).

Podczas rozprawy, która odbyła się w dniu 4 października 2018r. strona pozwana wniosła o oddalenie wniosków dowodowych powódki ze względu na ich bezzasadność, stwierdzając iż mają one na celu wyłącznie przedłużenie postępowania egzekucyjnego. Niemniej jednak Sąd postanowił przeprowadzić dowód z zeznań świadka M. K. (2)- córki powódki, ponieważ stawiała się ona w dniu rozprawy, a jej przesłuchanie nie spowodowałoby istotnego przedłużenia postępowania. Świadek wyjaśniła bowiem iż mieszkała w przedmiotowym lokalu niecałe 5 miesięcy. W 2012r. odwiedził ją Komornik Sądowy R. L., który obejrzał mieszkanie i sporządził protokół. Było to po powrocie mamy M. K. (1) po odbyciu 5 letniej kary pozbawienia wolności. Podczas czynności komorniczych obie kobiety mówiły Komornikowi o prawie dożywocia przysługującym powódce M. K. (1). Świadek sama dowiedziała się o tym prawie w Spółdzielni podczas przepisywania mieszkania na siebie. Poinformowano ją ustnie, nie widziała żadnych dokumentów. Nie wiedziała jednak czy widnieje ono również w Księgach Wieczystych. Podczas rozmowy z Komornikiem świadek i powódka pytały kto kupił mieszkanie i on powiedział, że handlarz nieruchomości. Następnie świadek powiedziała Komornikowi o prawie dożywocia przysługującym mamie. Rozmowa miała miejsce w 2012r. Nie była pewna czy jej oświadczenie odnotowano w protokole. Po zlicytowaniu lokalu, pozwany oraz kobieta podająca się za Panią R. nachodzili świadka, próbując namówić do zabrania matki z mieszkania.

Strona powodowa podtrzymała swoje wnioski dowodowe, wskazując na konieczność powołania biegłego z zakresu szacowania nieruchomości w celu określenia wartości przysługującego jej prawa i stwierdzeniu czy znajduje ono pokrycie w cenie nabycia. Strona pozwana stanowczo sprzeciwiła się temu, podnosząc iż dokumenty na które powołuje

się powódka nie wskazują na powstanie prawa dożywocia. Powódka scedowała bowiem na syna jedynie część wkładu budowlanego, a syn został członkiem oczekującym po dopłacie reszty wkładu budowlanego. Nie było zatem ustanowionego prawa dożywocia. Sąd oddalił powyższy wniosek dowodowy (k.125-129)

Pismem z dnia 10 października 2018r. po raz kolejny powódka złożyła wniosek o zabezpieczenie powództwa poprzez zawieszenie postępowania egzekucyjnego Km 3640/16. Termin eksmisji wyznaczono bowiem na 23 października 2018r. Postanowieniem z dnia 17 października 2018r. Sąd ponownie oddalił wniosek, który nie zasługiwał na uwzględnienie bowiem w dniu 4 października 2018r. po przeprowadzeniu wszystkich dowodów rozprawa została zamknięta, ogłoszenie wyroku miało zaś nastąpić w dniu 18 października 2018r., a więc przed dniem wyznaczonej eksmisji. (v. k. 13-131, 137-141).

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Powódka M. K. (1) była członkiem Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P. oczekującym na przydział mieszkania w okresie od dnia 4 czerwca 1992r. do 28 czerwca 1994r. (nr członkostwa N - (...)). W dniu 8 czerwca 1992r. zawarła bowiem umowę ze spółdzielnią o określeniu kolejności przydziału mieszkania spółdzielczego. W dniu 17 czerwca 1993r. spółdzielnia zobowiązała się wybudować i przydzielić powódce spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nr (...) położonego w P. przy ul. (...) w zamian za zapłacenie pełnej wartości mieszkania przed zasiedleniem. Część wkładu budowlanego została wpłacona z oszczędności zgromadzonych na Książeczce Mieszkaniowej powódki. Następnie powódka wypowiedziała swoje członkostwo, wnosząc o przydzielenie ww. lokalu jej synowi, na którego w drodze umowy darowizny przeniosła równowartość należącego do niej wkładu budowlanego. Małoletni wówczas M. C. (1) uzyskał członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej (Nr N- (...)) oraz przydział własnościowego spółdzielczego prawa do przedmiotowego lokalu w dniu 1 lipca 1994r. (przydział nr 213). Z uwagi na fakt iż umowa dotyczyła czynności przekraczającej zwykły zarząd majątkiem małoletniego, powódka wcześniej wystąpiła do Sądu Rejonowego w Poznaniu Wydział VII Rodzinny i Nieletnich o ustanowienie kuratora dla małoletniego syna w osobie R. W. - siostry powódki i wyrażeniu zgody na dokonanie cesji wkładu budowlanego z możliwością ustanowienia prawa dożywotniego użytkownika przydzielonego mu mieszkania.

Postanowieniem z dnia 30 sierpnia 1994r. Sąd Rejonowy w Poznaniu Wydział VII Rodzinny i Nieletnich w sprawie o zezwolenie na dokonanie czynności prawnej (R. V. N. 449/94) ustanowił R. W. kuratorem dla małoletniego M. C. (1) i zezwolił kuratorowi na dokonanie czynności prawnej przekraczającej zakres zwykłego zarządu majątkiem małoletniego polegającej na przyjęciu w jego imieniu darowizny mieszkania własnościowego znajdującego się w P. przy ul. (...) mieszkania nr (...) należącego do Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z prawem dożywotniego i bezpłatnego korzystania z tegoż mieszkania przez darczyńcę M. K. (1). Postanowienie uprawomocniło się w dniu 20 września 1994r.

Niemniej jednak powódka M. K. (1), co najmniej do daty 18 kwietnia 1995r. mieszkała jeszcze w lokalu tymczasowym pod adresem przy ul. (...) w P., przyznanym jej do momentu otrzymania mieszkania spółdzielczego.

**Dowód** : decyzja zarządu spółdzielni o przyjęcie na członka z 04.06.1992r., umowa z dnia 08.06.1992r. o nr P-3490 w sprawie określenia kolejności przydziału mieszkania spółdzielczego; umowa nr (...) z dnia 17.06.1993r.; wypowiedzenie członkostwa w spółdzielni z dnia 28.06.1994r.; wniosek o przydzielenie lokalu mieszkalnego nr (...) synowi M. C. (1) z dnia 28.06.1994r.; pismo z dnia 18.04.1995r. wzywające powódkę do opuszczenia lokalu tymczasowego - [w:] akta członkowskie Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P. dot. lokalu nr (...), położonego w P. przy ul. (...); postanowienie Sądu Rodzinnego z dnia 30.08.1994r. - k. 19 akt Sądu Rejonowego w Poznaniu o sygn. R. VII. N.. 449/94.

W okresie od 8 sierpnia 2002r. do 12 września 2005r. M. C. (1) - syn powódki, dopuścił się ciągu przestępstw z art. 204§ 2 k.k. w zw. z art. 91 § 1 k.k., w związku z których popełnieniem skazano go prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Poznaniu z dnia 7 lipca 2006r. (III K 482/05). Skarb Państwa w procesie cywilnym złożył powództwo o orzeczenie przepadku świadczenia w kwocie 128.033,31 zł uzyskanego w wyniku popełnionego przez niego przestępstwa. W wyniku czego wyrokiem zaocznym Sądu Okręgowego w Poznaniu z dnia 3 kwietnia 2008r. zasądzono od M. C. (1) na rzecz Skarbu Państwa - Urzędu Skarbowego P. reprezentowanego przez Naczelnika Urzędu Skarbowego P. tytułem

przepadku kwotę 112.399,98 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia uprawomocnienia wyroku wraz z kosztami procesu w łącznej kwocie 9.220 zł.

W celu pokrzywdzenia wierzyciela i uniemożliwienia mu egzekucji świadczenia zasądzonego prawomocnym orzeczeniem Sądu, M. C. (1) pozbył się przysługującego mu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Umową darowizny zawartą w dniu 18 lipca 2008r. w Kancelarii Notarialnej M. S. w P. (Repertorium A. 12. (...)) przeniósł przysługujące mu spółdzielcze własnościowe prawo do przedmiotowego lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w P. przy ul. (...) na rzecz swojej przyrodniej siostry M. K. (2). Przy czym w treści sporządzonego aktu notarialnego nie wymieniono prawa dożywocia przysługującego M. K. (1). M. C. (1) oświadczył iż poza ustanowionymi hipotekami mieszkanie wolne jest od wszelkich ograniczeń i roszczeń na rzecz osób trzecich. Świadek M. K. (2) w tym czasie również nie wiedziała o przysługującym jej matce prawie dożywotniego korzystania z lokalu. Powódka w tym czasie przebywała bowiem w Zakładzie Karnym w G..

W wyniku wniesionej przez wierzyciela Skarb Państwa - Naczelnika Urzędu Skarbowego P. skargi pauliańskiej wyrokiem Sądu Okręgowego w Poznaniu z dnia 31 marca 2011r. wydanego w sprawie o sygn. akt XII C 1268/10 uznano ww. umowę notarialną za bezskuteczną wobec wierzyciela.

**Dowód** : wyrok zaoczny z dnia 03.04.2008r. wydany w sprawie XII C 2175/2007; wyrok z dnia 31.03.2011r. wydany w sprawie XII C 1268/10 - akta postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym Poznań - Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu R. L. o sygn. KM 2588/12; - wyrok z dnia 31.03.2011r. wydany w sprawie XII C 1268/10 wraz z uzasadnieniem; kserokopia wypisu z aktu notarialnego o nr Rep. A 12. (...) przenoszącego darowującego spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu na rzecz M. K. (2) [w:] akta członkowskie Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P. dot. lokalu nr (...), położonego w P. przy ul. (...); zeznania świadka M. K. (2) - k. 126-127akt sprawy; zeznania powódki - k. 74-76 akt sprawy.

W sprawie Km 2588/12 Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym Poznań - Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu R. L., wszczął na wniosek wierzyciela Skarbu Państwa-Naczelnika Urzędu Skarbowego P. z dnia 24 maja 2012r. postępowanie egzekucyjne przeciwko M. C. (1) w oparciu o ww. tytuł wykonawczy, kierując je do przysługującego mu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w P. przy ul. (...). W dniu 18 października 2012r. dokonano czynności opisu i oszacowania przedmiotowego lokalu, przy której obecne były M. K. (2) oraz powódka M. K. (1), oświadczając iż M. C. (1) nie zamieszkuje pod ww. adresem. Nie wiedziały, gdzie dokładnie przebywa. Najprawdopodobniej za granicą, bowiem półtora roku wcześniej przesłał im pocztówkę z Holandii. Panie nie złożyły żadnego oświadczenia odnośnie przysługującego powódce prawa dożywotniego korzystania z mieszkania.

**Dowód** : k.2 wniosek egzekucyjny w sprawie Km 2588/112; k.87 protokół czynności; k.88 protokół opisu i oszacowania - akta Komornika Sądowego R. L. o sygn. Km 2588/12.

W dniu 4 grudnia 2014r. przeprowadzono licytację przedmiotowej nieruchomości. Najwyższą cenę nabycia zaoferował D. R.. Udzielono przybicia. Następnie postanowieniem Sądu Rejonowego Poznań- Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu z dnia 17 kwietnia 2015r. przysądzono spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego na rzecz nabywcy licytacyjnego (II Co 4359/12).

Pismem z dnia 15 lipca 2015r. powódka M. K. (1) przesłała do Sądu wniosek o nadanie jej statusu strony postępowania egzekucyjnego, ze względu na fakt iż przysługuje jej prawo dożywocia na przedmiotowej nieruchomości. Na dowód dołączyła kserokopie dokumentów, z których miało wynikać jej uprawnienie - postanowienie Sadu Rodzinnego z dnia 30.08.1994r. oraz pisma ze spółdzielni mieszkaniowej.

**Dowód**: k. 188 protokół z licytacji - akta Komornika Sądowego R. L. o sygn. Km 2588/12; k.43 protokół z licytacji; k. 69 pismo powódki - akt nadzoru o sygn. II Co 4359/12.

Nabywca licytacyjny wszczął postępowanie eksmisyjne wobec dłużników M. C. (1), oraz dłużniczki rzeczowej M. K. (2), które aktualnie prowadzone jest przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym Poznań - Nowe Miasto i Wilda w

Poznaniu P. W. pod sygn. akt Km 3640/16. Obecnie w mieszkaniu przebywa wyłącznie powódka M. K. (1), wobec czego postępowanie eksmisyjne prowadzone jest wyłącznie w jej stosunku, jako jedynemu domownikowi. Postanowieniem z dnia 19 października 2018r. Sąd odwołał termin eksmisji powódki wyznaczony na dzień 23 października 2018r.

**Dowód** : k. 1 akt egzekucyjnych Komornika Sądowego P. W. o sygn. Km 3640/16; k. 263 postanowienie Sądu odwołujące termin eksmisji - akta nadzoru o sygn. II Co 4359/12.

Powyższe ustalenia faktyczne zostały dokonane w oparciu o materiał dowodowy w postaci dokumentów zgromadzonych w aktach niniejszej sprawy, aktach nadzoru nad egzekucją z nieruchomości Sądu Rejonowego Poznań - Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu o sygn. akt II Co 4359/12, aktach spraw egzekucyjnych prowadzonych przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym Poznań - Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu R. L. pod sygn. akt Km 2588/12 oraz przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym Poznań - Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu P. W. pod sygn. akt Km 3640/16, aktach Sądu Rejonowego w Poznaniu VII Wydział Rodzinny i Nieletnich o sygn. akt R. VII. N.. 449/94 oraz aktach członkowskich Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P. dotyczących lokalu nr (...), położonego w P. przy ul. (...), którym Sąd dał w pełni wiarę, albowiem żadna ze stron nie kwestionowała ich wiarygodności, a i Sąd nie znalazł podstaw by czynić to z urzędu.

Podstawę ustalenia stanu faktycznego stanowiły również zeznania powódki M. K. (1) oraz świadka M. K. (2). Przy czym Sąd odmówił przyznania przymiotu wiarygodności ich twierdzeniom w zakresie poinformowania Komornika Sądowego R. L. o przysługującym powódce prawie dożywocia względem lokalu przy ul. (...) w P. przed dniem licytacji. Twierdzenia te okazały się gołosłowne i nie znajdowały potwierdzenia w zgromadzonym materiale dowodowym.

W szczególności Sąd nie dał bowiem wiary zeznaniom świadka M. K. (2) w zakresie, w którym wskazywała iż przedmiotowa zdarzenie miało miejsce w 2012r. Z zeznań świadka wynikało bowiem iż podczas rozmowy z Komornikiem Sądowym R. L., podczas której razem z matką miały go poinformować o prawie dożywocia przysługującym powódce, uzyskały również informacje o osobie, która nabyła przedmiotowy lokal - był to handlarz nieruchomościami. Tym samym niemożliwym jest aby rozmowa ta miała miejsce w 2012r. tj. przed licytacją przedmiotowej nieruchomości. Tym bardziej iż w protokole z czynności dokonanych dnia 18.10.2012r. (k. 87 akt Km 2588/12) brak informacji o zgłoszeniu przez świadka M. K. (2) i powódkę M. K. (1) prawa dożywocia ustanowionego na nieruchomości. Powódka dopiero pismem z dnia 15.07.2015r., po raz pierwszy powiadomiła o przysługującym jej prawie dożywocia. A więc po terminie licytacji, która miała miejsce w dniu 04.12.2014r.

Nie uszły również uwadze Sądu pewne nieścisłości, co do wskazania konkretnej daty w której doszło do opuszczenia zakładu karnego przez powódkę. Według zeznań M. K. (2), matka opuściła zakład karny w 2012r. Z kolei według zeznań powódki w tym czasie przebywała ona jedynie na przepustce, zakład karny opuściła w 2014 lub w 2015 roku. W ocenie Sądu rozbieżności te wynikały jednak ze znacznego upływu czasu i nie miały istotnego znaczenia dla rozstrzyganej sprawy.

Pozostała część materiału dowodowego nie była kwestionowana przez strony, a Sąd nie znalazł również podstaw by czynić to z urzędu.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Istotą powództwa opozycyjnego z art. 840 k.p.c. jest wykazanie, że sam tytuł wykonawczy nie odpowiada istotnemu i rzeczywistemu stanowi rzeczy. Powództwo o pozbawienie tytułu wykonawczego wykonalności jednak nie prowadzi do ponownego merytorycznego rozpoznania sprawy zakończonej prawomocnym lub natychmiast wykonalnym orzeczeniem sądowym, ma ono na celu pozbawienie wykonalności tytułu wykonawczego, a nie podważenie treści orzeczenia sądowego zaopatrzonego w klauzulę wykonalności. Jego celem jest pozbawienie wykonalności tytułu wykonawczego, nie zaś podważenie treści orzeczenia sądowego, które zaopatrzone w klauzulę wykonalności. Innymi słowy, dłużnik może w drodze powództwa żądać pozbawienia tytułu wykonawczego wykonalności w całości lub w

części, jeżeli przeczy zdarzeniom, na których oparto wydanie klauzuli wykonalności. Takim zdarzeniem może być w szczególności przejście obowiązku, mimo istnienia formalnego dokumentu stwierdzającego to przejście.

W pozwie powódka powoływała się na art. 840 § 1 pkt 1 k.p.c., zgodnie z którego treścią dłużnik może w drodze procesu żądać pozbawienia wykonalności w całości lub części tytułu wykonawczego będącego orzeczeniem sądowym, przeczy zdarzeniom, na których oparto wydanie klauzuli wykonalności, a w szczególności gdy kwestionuje istnienie obowiązku stwierdzonego tytułem egzekucyjnym niebędącym orzeczeniem sądu albo gdy kwestionuje przejście obowiązku mimo istnienia formalnego dokumentu stwierdzającego to przejście.

Użyty w art. 840 § 1 pkt 1 k.p.c. termin „zdarzenie” należy do dziedziny prawa materialnego. Oznacza to, że „zdarzeniami” w rozumieniu tego przepisu są wyłącznie zdarzenia leżące u podstawy świadczenia wynikającego ze zobowiązania dłużnika objętego tytułem egzekucyjnym lub – w przypadku z art. 786, 788, 791 k.p.c. – stojące u podstaw klauzuli wykonalności. W drodze tego powództwa można zatem zwalczać tytuł wykonawczy powołując się na zdarzenia, które zaszły przed powstaniem tytułu egzekucyjnego, jak również na zdarzenia zaistniałe pomiędzy powstaniem tytułu egzekucyjnego a nadaniem tytułowi klauzuli wykonalności. Jeżeli powód – dłużnik powołuje się na zdarzenia zaistniałe przed wydaniem tytułu egzekucyjnego, to może on zaprzeczyć obowiązkowi spełnienia na rzecz pozwanego – wierzyciela świadczenia wskazanego w tytule. Powództwo przeciwegzekucyjne nie może w żadnym wypadku kwestionować ani zmierzać do uchylecia powagi rzeczy osądzonej (tak wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 lipca 2012 r., wydany w sprawie o sygn. II CSK 760/11).

W ocenie Sądu, powódka nie może jednak w drodze powództwa z art. 840 § 1 pkt 1 k.p.c. zmierzać do wzruszenia prawomocnego rozstrzygnięcia sądu stanowiącego tytuł egzekucyjny. Powództwo to nie może bowiem prowadzić do ponownego merytorycznego rozpoznania sprawy zakończonej prawomocnym orzeczeniem. Z kolei art. 840 § 1 pkt 2 k.p.c. stanowi podstawę do domagania się pozbawienia tytułu wykonawczego wykonalności w sytuacji, gdy po powstaniu tegoż tytułu nastąpiło zdarzenie, w wyniku którego zobowiązanie wygasło albo nie może być egzekwowane. Zdarzenia te określają przepisy prawa materialnego.

Kwestionowanym przez powódkę tytułem wykonawczym jest postanowienie z dnia 17 kwietnia 2015r. Sąd Rejonowy Poznań - Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu wydane w sprawie II Co 4359/12 o przysądzeniu ograniczonego prawa rzeczowego w postaci spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, w którym w pkt 2 uprawniono pozwanego - nabywcę licytacyjnego D. R. - do przeprowadzenia eksmisji powódki M. K. (1). Orzeczenie to zostało zaopatrzone w klauzulę wykonalności w dniu 23 listopada 2015r.

Zgodnie z art. 999 § 1 k.p.c. prawomocne postanowienie o przysądzeniu własności przenosi własność na nabywcę i jest tytułem do ujawnienia na rzecz nabywcy prawa własności w katastrze nieruchomości oraz przez wpis w księdze wieczystej lub przez złożenie dokumentu do zbioru dokumentów. Prawomocne postanowienie o przysądzeniu własności jest tytułem wykonawczym do wprowadzenia nabywcy w posiadanie nieruchomości i opróżnienia znajdujących się na tej nieruchomości pomieszczeń bez potrzeby nadania mu klauzuli wykonalności. Przepis art. 791 stosuje się odpowiednio.

Z mocy ustawy uprawnia on do wprowadzenia w posiadanie i opróżnienia znajdujących się na tej nieruchomości pomieszczeń. Podnoszone przez powódkę w sprawie niniejszej okoliczności dotyczą czynności podejmowanych w toku postępowania egzekucyjnego przed przysądzeniem własności nieruchomości na rzecz pozwanego. Nie są to zatem zdarzenia, które wystąpiły po powstaniu tytułu wykonawczego i nie mogą skutkować pozbawieniem tego tytułu wykonalności.

Dłużnikowi, co do zasady przysługują dwa rodzaje obrony przed egzekucją: obrona formalna lub merytoryczna. Obrona formalna zmierza do eliminacji naruszeń przepisów procesowych i zapewnienia zgodnego z prawem przebiegu egzekucji i jest realizowana między innymi w drodze zastosowania środków zaskarżenia przewidzianych w przepisach o postępowaniu egzekucyjnym (zażalenie na postanowienie sądu o nadaniu klauzuli wykonalności, skarga na czynności komornika, zażalenie na postanowienia sądu w przedmiocie przybiccia i przysądzenia własności, zarzuty wobec planu podziału sumy uzyskanej z egzekucji itd.). Obrona merytoryczna z kolei polega na zwalczaniu

zasadności lub dopuszczalności egzekucji i wyraża się w przyznaniu dłużnikowi uprawnienia do wniesienia powództwa przeciwegzekucyjnego. Dłużnik w razie naruszenia jego praw podmiotowych wynikających z prawa materialnego nie ma prawnej możliwości domagania się ochrony tych praw od organu egzekucyjnego, gdyż ten nie może badać zasadności ani wymagalności obowiązku objętego tytułem wykonawczym, ale może skorzystać ze środków obrony merytorycznej, jakimi są powództwa przeciwegzekucyjne.

Powódka postanowiła jednak dochodzić swoich praw na drodze powództwa opozycyjnego. Twierdziła bowiem, iż posiada skuteczne względem pozwanego prawo do dożywotniego i bezpłatnego korzystania z lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w P. przy ul. (...). W szczególności świadczyć miały o tym dokumenty znajdujące się w aktach członkowskich spółdzielni mieszkaniowej w postaci postanowienia Sądu Rejonowego w Poznaniu Wydział VII Rodzinny i Nieletnich z dnia 30 sierpnia 1994r. (R. V. N.. 449/94), pisma Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P. z dnia 19.07.1994r. (PR/89/714/94) oraz pisma z Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P. z dnia 02.11.1995r. (L.dz. (...)).

W ocenie powódki uprawnienie do dożywotniego i bezpłatnego korzystania z przedmiotowego lokalu jest skuteczne wobec wierzyciela, wobec czego zachodzą podstawy do pozbawienia tytułu wykonawczego wykonalności w zakresie odnoszącym się do powódki. Twierdziła bowiem iż jej prawa jako dożywotnika nie wygasły z chwilą przysądzenia nabywcy licytacyjnemu przedmiotowego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przez nią zajmowanego.

Mimo to nabywca licytacyjny wszczął postępowanie eksmisyjne przeciwko dłużnikom wymienionym w zaskarżonym tytule wykonawczym, jak również przeciwko jego domownikom, krewnym i innym osobom reprezentującym jego prawa. W tym wypadku zamieszkującej przedmiotowy lokal matce dłużników - powódce M. K. (1).

Zgodnie bowiem z art. 791 k.p.c. tytuł wykonawczy zobowiązujący do wydania nieruchomości, statku lub do opróżnienia pomieszczenia upoważnia do prowadzenia egzekucji także przeciwko każdemu, kto uzyskał władanie nad tym przedmiotem po wszczęciu postępowania, w którym wydano tytuł egzekucyjny (§ 1). Ponadto tytuł wykonawczy zobowiązujący do wydania nieruchomości, statku lub do opróżnienia pomieszczenia upoważnia do prowadzenia egzekucji nie tylko przeciw dłużnikowi, lecz także przeciwko jego domownikom, krewnym i innym osobom reprezentującym jego prawa (§ 2). Niemniej jednak przepisy § 1 i 2 nie wyłączają praw określonych przepisami o ochronie lokatorów oraz praw, które są skuteczne wobec wierzyciela. Jeżeli dłużnik twierdzi, że przysługuje mu prawo skuteczne wobec wierzyciela, komornik wstrzyma się względem niego z czynnościami egzekucyjnymi, pouczając, że w terminie tygodnia może wytoczyć powództwo o pozbawienie w stosunku do niego tytułu wykonawczego wykonalności (§ 3). Po upływie miesiąca od daty wstrzymania czynności komornik podejmie bowiem dalsze czynności egzekucyjne w stosunku do dłużnika, chyba że postępowanie egzekucyjne zostało zawieszono postanowieniem sądu o udzieleniu zabezpieczenia (§5).

Niemniej jednak skarżąca nie wykazała iż przysługuje jej prawo dożywocia na przedmiotowej nieruchomości. Nie zostało ono bowiem odnotowane w księdze wieczystej nieruchomości ( (...)), ani w zbiorze dokumentów Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P.. Wskazane przez powódkę w toku procesu dokumenty nie stanowią bowiem umowy dożywocia.

Postanowieniem Sądy Rejonowego w Poznaniu Wydział VII Rodzinny i Nieletnich z dnia 30 sierpnia 1994r. (R. V. N.. 449/94) zezwolono jedynie R. W. ustanowionej kuratorem małoletniego M. C. (1) na dokonanie czynności prawnej przekraczającej zakres zwykłego zarządu majątkiem małoletniego polegającej na przyjęciu w jego imieniu darowizny mieszkania własnościowego znajdującego się w P. przy ul. (...) mieszkania nr (...) należącego do Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z prawem dożywotniego i bezpłatnego korzystania z tegoż mieszkania przez darczyńcę M. K. (1). Orzeczenie to w żaden sposób nie kreuje po stronie powódki prawa dożywocia. Stanowiło ono jedynie zezwolenie na przyjęcie darowizny, dla której ważności wymagana jest zgoda obdarowanego wraz z możliwością ustanowienia dla darczyńcy prawa dożywotniego i bezpłatnego korzystania z tegoż mieszkania. To, czy w istocie zawarto taką umowę miała w niniejszym postępowaniu wykazać powódka. Przy czym należy pamiętać, że umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego (vide: art. 17<sup>2</sup> §4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych -tekst jednolity: Dz. U. (Dz.U. z 2018 r. poz. 845.



Z pisma Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P. z dnia 19 lipca 1994r. (PB/89/714/94), na które powoływała się powódka M. K. (1), wynikało iż wypłacony wkład budowlany, rezygnującej z członkostwa w spółdzielni powódki na rzecz syna, został ponownie wpłacony na mieszkanie nr (...), położone w P. przy ul. (...).

Z kolei z pisma Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P. z dnia 02.11.1995r. (L.dz. (...)), wynikało iż przed scedowaniem na rzecz syna prawa do zgromadzonej części wkładu budowlanego była ona wyłącznie członkiem oczekującym na przydział ww. lokalu. Takiego przydziału ona sama nigdy nie uzyskała. Dopiero jej syn M. C. (1) w dniu 01.07.1994r. taki przydział otrzymał. Przy czym w chwili cesji powódka zamieszkiwała przy ul. (...) w P., stanowiącym lokal tymczasowy.

Wynika z tego iż przedmiotem umowy był jedynie wkład budowlany, nie prawo do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr (...), położonego w P. przy ul., U. 10D.

Abstrahując jednak od prawidłowej formy w jakiej powinna zostać zawarta umowa, to powódka na poparcie swoich słów, nie przedstawiła żadnego dokumentu, który mógłby stanowić wymienioną umowę darowizny, nawet w zwykłej formie pisemnej.

Wniosek powódki M. K. (1) z dnia 28 czerwca 1994r. przesłany do Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P. o przyjęcie jej syna M. C. (1) w poczet członków spółdzielni wraz z informacją o przeniesieniu na niego wkładu budowlanego w drodze umowy darowizny, również nie mogło zostać uznane za umowę rozporządzającą. Jak już wcześniej wskazano dla ustanowienia umowy darowizny wymagana jest bowiem zgoda obdarowanego, a w tej konkretnej sprawie dokładnie to kuratora małoletniego ustanowionego przez Sąd Rodzinny.

Umowa dożywocia została bowiem uregulowana w art. 908 k.c., zgodnie z którym w zamian za przeniesienie własności nieruchomości nabywca zobowiązuje się zapewnić zbywcy dożywcio utrzymywanie (umowa o dożywocie), powinien on, w braku odmiennych umów, przyjąć zbywcę jako domownika, dostarczać mu wyżywienia, ubrania, mieszkania, światła i opału, zapewnić mu odpowiednią pomoc i pielęgnowanie w chorobie oraz sprawić mu własnym kosztem pogrzeb odpowiadający zwyczajom miejscowym.

W konsekwencji wskazuje się, że ustanowienie takiego prawa powoduje powstanie odpowiedzialności osobistej rzeczowej właściciela nieruchomości obciążonej dożywociem. Jest to obciążenie o charakterze bezwzględny, skuteczne erga omnes. Przy czym owa skuteczność odnosi się w szczególności do kaźdoczesnych właścicieli nieruchomości obciążonej, w razie zbycia nieruchomości obciążonej prawem dożywocia nabywca ponosi bowiem także osobistą odpowiedzialność za świadczenia tym prawem objęte (vide; art. 910 § 2 k.c.).

W związku, iż z jej zawarciem dochodzi do przeniesienia własności nieruchomości, oświadczenie ustanawiające prawo dożywocia powinno zatem zostać zamieszczone w treści umowy przenoszącej własność nieruchomości. Ta zaś wymaga dla swojej ważności formy aktu notarialnego (art. 158 k.c.). Przy czym może zostać ujawniona w dziale III księgi wieczystej. Niemniej jednak w przypadku jej nieujawnienia, nie jest ona objęta rękojmą wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 7 pkt 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece). Ma to związek z jej alimentacyjnym charakterem, dzięki czemu nabywca nieruchomości obciążonej dożywociem, które nie zostało ujawnione w jej księdze wieczystej, nie może powoływać się na nabycie nieruchomości bez tego obciążenia. (zob. Michał Koralewski: Umowa dożywocia a księgi wieczystej w praktyce notarialnej; Lex).

Tylko w takim przypadku, w myśl art. 1000 § 3 k.p.c. z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o opisie i oszacowaniu pozostają w mocy ujawnione przez wpis w księdze wieczystej lub złożenie dokumentu do zbioru albo nieujawnione w ten sposób, lecz zgłoszone najpóźniej na trzy dni przed terminem licytacji, użytkowanie, służebności i prawa dożywcio, jeżeli przysługuje im pierwszeństwo przed wszystkimi hipotekami lub jeżeli nieruchomość nie jest hipotekami obciążona albo jeżeli wartość użytkowania, służebności i praw dożywcio znajduje pełne pokrycie w cenie nabycia. Jednakże w wypadku ostatnim wartość tych praw będzie zaliczona na cenę nabycia.

Sąd nie dał jednak wiary twierdzeniom powódki iż przed terminem licytacji nieruchomości, która miała miejsce w dniu 4 grudnia 2014r., zgłosiła ona Komornikowi Sądowemu swoje uprawnienie. W aktach egzekucyjnych brak bowiem

wzmianki na ten temat. Nadto z zeznań świadka M. K. (2) wynika, że rozmowa z Komornikiem Sądowym na którą powołuje się powódka, musiała mieć miejsce po licytacji przedmiotowej nieruchomości, gdy nabywca licytacyjny był już znany.

Niemniej jednak nawet jeśli dożywotnik nie zdążył w tym terminie zgłosić swoich uprawnień, które wygasły to w ich miejsce pojawia się prawo do zaspokojenia z ceny nabycia.

Zgodnie z art. 1036 § 1 pkt 3 k.p.c. w podziale oprócz wierzyciela egzekwującego uczestniczą osoby, które przed zajęciem nieruchomości nabyły na niej prawa stwierdzone w opisie i oszacowaniu lub zgłoszone i udowodnione najpóźniej w dniu uprawomocnienia się postanowienia o przybiciu.

Uchybienie temu terminowi do zgłoszenia powoduje, że uprawnienie do wzięcia udziału w planie podziału upada. Powódka w żaden sposób nie udowodniła iż przysługuje jej jakiegokolwiek prawo, które może zostać zaliczone na cenę nabycia. Przybicia na rzecz nabywcy licytacyjnego udzielono w dniu 4 grudnia 2014r. Postanowienie zostało doręczono dłużnikom M. C. (1) oraz M. K. (2). Co prawda pismem z dnia 15 lipca 2015r. powódka M. K. (1) przesłała do Sądu wniosek o nadanie jej statusu strony postępowania egzekucyjnego, wskazała iż przesłała go w terminie 7 dni od daty dowiedzenia się o wydanym orzeczeniu od córki M. C. (2). Niemniej jednak z przesłanych dokumentów nie wynikało, żeby posiadała prawo dożywocia na przedmiotowej nieruchomości. W istocie załączono te same dokumenty, które zostały zbadane w niniejszym postępowaniu.

Sąd pominął wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości, gdyż jak wykazano powyżej okazało się to bezcelowe. Powódka nie zdołała bowiem wykazać iż przysługuje jej prawo do zaspokojenia z ceny nabycia prawa (art. 1000§ 3 k.p.c.). Znamiennym przy tym również jest iż powódka nie mogła posiadać prawa do dożywotniego i bezpłatnego korzystania z lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w P. przy ul. (...), gdyż nie można ustanowić prawa dożywocia na ograniczonym prawie rzeczowym jakim jest spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego. Przedmiotem umowy dożywocia unormowanego w art. 908 k.c., może być wyłącznie prawo własności nieruchomości. Jak wynika z art. 244 k.c. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego jest ograniczonym prawem rzeczowym uregulowanym odrębnie od Kodeksu Cywilnego w ustawie z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych. I choć prawo to jest bardzo zbliżone do prawa własności, gdyż jest prawem zbywalnym, dziedzicznym i podlega egzekucji, to jednak właścicielem nieruchomości pozostaje spółdzielnia mieszkaniowa. Przy czym, jak wcześniej wyjaśniono, powódka zbyła wyłącznie prawo do swojego wkładu budowlanego, bowiem w chwili dokonania cesji nie uzyskała jeszcze przydziału przedmiotowego lokalu, posiadała nadal status członka spółdzielni oczekującego na przydział. Poczynając bowiem od chwili zawarcia umowy o kolejności przydziału można mówić jedynie o nabyciu ekspektatywy prawa do mieszkania. Przydział taki uzyskał dopiero jej syn z dniem 1 lipca 1994r. Powódka co najwyżej mogła zawrzeć umowę nienazwaną (tzw. quasi dożywocie) przenoszącą jej wkład budowlany wpłacony spółdzielni na przedmiotowy lokal na syna M. C. (1) w zamian za spełnienie świadczenia w postaci zapewnienia matce możliwości dożywotniego korzystania z uzyskanego w ten sposób lokalu nr (...), położonego w P. przy ul. (...) (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 października 2014 r. o sygn. akt V CSK 653/13; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 stycznia 2013r. wydane w sprawie o sygn. akt V CSK 549/11; wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 21 czerwca 2013r. o sygn. akt I ACa 278/13). Taka umowa nie mogłaby jednak wywołać skutków erga omnes, lecz wiązałaby jedynie jej strony. Tym samym nie mogłaby korzystać z uprawnień zawartych w art. 1000§ 3 k.p.c.

W tych okolicznościach powołanie biegłego w celu ustalenia wartości dożywocia należało uznać za zbędne.

Sąd nie znalazł również podstaw do zastosowania art. 5 k.c. W świetle judykatury przyjmuje się bowiem, że klauzula nadużycia prawa podmiotowego nie może stanowić podstawy dochodzenia żądań, w tym także powództwa z art. 840 k.p.c. (por; wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 8 września 2016r. w sprawie I ACa 1050/15). Aktualnym właścicielem nieruchomości jest pozwany D. R., który jako nabywca licytacyjny przedmiotowej nieruchomości wraz z uprawomocnieniem się postanowienia o przysądzeniu nieruchomości nabył jego własność. Pozwany ma więc prawo

do dążenia do opróżnienia i wydania jego nieruchomości. Pozbawienie go tego uprawnienia nie znajduje bowiem w świetle przytoczonych argumentów podstaw.

Na marginesie powyższych rozważań wskazać należy iż trudna sytuacja materialna i zdrowotna powódki uprawniała ją jednak aby dochodzić ustalenia na swoją rzecz prawa do lokalu socjalnego w trybie art. 189 k.p.c. (zob. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 8 grudnia 2017r. wydana w sprawie III CZP 75/17). Szeroka interpretacja art. 2 ust. a pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów umożliwia ochronę osób będących najemcami lokalu lub osobami używającymi lokalu na podstawie innego tytułu niż prawo własności.

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania znajduje swoje uzasadnienie w normie prawnej z art. 520 § 1 k.p.c., zgodnie z którą każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie. Strona przeciwna - pozwany D. R. nie poniósł bowiem żadnych kosztów w związku z podjętą obroną, wobec czego nie powstał obowiązek ich zwrotu przez stronę przegrywającą.

SSR Renata Marciniak