

UZASADNIENIE

Powód R. S. wniósł o zasądzenie od pozwanego Z. T. kwoty 40.982 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 30 października 2012 roku do dnia zapłaty oraz kosztów procesu.

W uzasadnieniu podał, że jego ojciec S. S. (1) w przypadku zakupu mieszkania zakładowego w postaci lokalu mieszkalnego (...), położonego w B., przy ul. (...), uzyskałby prawo do ulgi w wysokości 90% jego wartości. Po jego śmierci, na mocy postanowienia Sądu Rejonowego w Białymstoku z dnia 30 marca 2000 roku, spadek nabyli z mocy ustawy powód, jego siostra D. S. (1) oraz matka powoda Z. S.. Matka po śmierci ojca wstąpiła w stosunek najmu po zmarłym mężu, albowiem tylko ona spełniała warunki wymienione w Ustawie z dnia 17 grudnia 1991 roku o zmianie ustaw o przedsiębiorstwie państwowym (...). Ona też uzyskała prawo do nabycia lokalu ze zniżką. D. S. (1) ulgi takie nie przysługiwały. W dniu 27 lutego 2001 roku D. S. (1), bez jego wiedzy i zgody, zawarła z (...) porozumienie w sprawie kupna sprzedaży ww. lokalu mieszkalnego, na mocy którego przyznano jej całą ulgę w wysokości 90% wartości lokalu przy jego nabyciu. Tym samym nielegalnie przywłaszczyła należącą do powoda część spadku. Następnie siostra powoda umową kupna – sprzedaży z dnia 6 marca 2001 roku, zawartą w formie aktu notarialnego przyjęła na siebie wszystkie ciężary, w tym też roszczenia cywilnoprawne osób trzecich związane z tym mieszkaniem. Zdaniem powoda od momentu zakupu nieruchomości przez D. S. (1) stał się współwłaścicielem tego mieszkania w 30%. Natomiast jego siostra z uwagi na fakt, że uiściła 10% wartości tego mieszkania stała się właścicielką w 40%. Pozostałe 30% stanowiło własność matki. Po śmierci D. S. (1) jedynym spadkobiercą został pozwany. Zatem biorąc pod uwagę fakt, że siostra po nabyciu lokalu nigdy się z nim nie rozliczyła, a wartość mieszkania w oparciu o operat szacunkowy określa powód na kwotę 136.000 zł., należy mu się 30% tej wartości, czyli kwoty 40.982 zł. Mimo wezwań do zapłaty pozwany nie spełnił jego żądania przed procesem .

Pozwany Z. T. domagał się oddalenia powództwa jako pozbawionego podstawy prawnej . Wyjaśnił, że po śmierci ojca działu spadku nie było. W jego ocenie powód pozostaje w błędnym przekonaniu, że przysługuje mu prawo nabycia przedmiotowego lokalu ze zniżką w części odpowiadającej wysokości jego udziału spadkowego, gdyż zgodnie z ustawą z dnia 17 grudnia 1998 roku o zmianie ustawy o przedsiębiorstwie państwowym (...) jego siostra, a żona pozwanego nabyła ten lokal, ponieważ spełniała wymogi wskazane w/w ustawie a nie dlatego, że była uprawniona do nabycia w wyniku spadkobrania. Takiego preferencyjnego nabycia nie mógł powód uzyskać, bo nie spełniał tych wymogów. W dacie śmierci ojca nie mieszkał z nim w przedmiotowym lokalu, a jego siostra spełniała ten wymóg. Zatem zawiadomianie go przez sprzedawcę mieszkań o możliwości preferencyjnego nabycia i uzyskanie jego zgody na taką sprzedaż nie było prawem wymagane. W tej sytuacji żądanie pozwu nie znajduje żadnego uzasadnienia w okolicznościach sprawy.

Sąd ustalił i zważył, co następuje:

Poza sporem w sprawie było to, że ojciec powoda R. S. i jego siostry D. S. (2) S., pracował w (...) przez okres 30 lat. Z powodu uzyskanego zatrudnienia przed laty wynajął mieszkanie zakładowe oznaczone nr 17, położone w B., przy ul. (...). Z protokołu przekazania mieszkania do użytkowania wynika, że mieszkanie zostało mu oddane do użytkowania w dniu 11 czerwca 1956 roku, a z wydruku zaludnienia mieszkania , iż do wspólnego zamieszkiwania uprawnieni byli: jego żona Z. S. oraz dzieci: R. S. i D. S. (1).

Z uwagi na zawartą z (...) umowę najmu lokalu mieszkalnego i okres zamieszkiwania w nim S. S. (1) na mocy art. 41 ust. 1 , 42 ust. 1 pkt 2 , ust. 3 , ust. 4 , art. 44 ust. 1 i 2 pkt 2 i ust. 2a ustawy z 8 września 2000 r. o komercjalizacji, restrukturyzacji i prywatyzacji (...) (...) nabył prawo do preferencyjnego nabycia wynajmowanego lokalu, z możliwością jego wykupu z ulgą obejmującą 90% ceny rynkowej mieszkania. Jednak przed nabyciem w dniu 29 marca 1998 roku zmarł. W dacie jego śmierci w lokalu stale razem z nim zamieszkiwała jego żona i córka. Syn R. S. nie mieszkał z nimi. Ten lokal nie stanowił wówczas jego centrum życiowego. W tym czasie posiadał tytuł prawny do zamieszkiwania w innym lokalu. Na mocy postanowienia Sądu Rejonowego w Białymstoku z dnia 30 marca 2000

roku w sprawie II Ns 802/00 spadek po S. S. (1) na mocy ustawy nabyli: żona Z. S., córka D. S. (1) i syn R. S., każde z nich po 1/3 części.

Jak wskazano wyżej w dacie śmierci uprawnionego najemcy żona i córka mieszkały w przedmiotowym lokalu. Lokal stanowił ich centrum życiowe. W tym czasie najem samodzielnych lokali mieszkalnych przeznaczonych w całości przez wynajmującego do wynajmowania oraz zasady przyznawania dodatków mieszkaniowych regulowała ustawa z dnia 2 lipca 1994 roku o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych z dnia 2 lipca 1994 roku (Dz.U. z 1998 nr 120 poz. 787, uchylona w dniu 10 lipca 2001 roku). Zgodnie z art. 8 ust. 1 powołanej ustawy w razie śmierci najemcy jego zstępni, wstępni, pełnoletnie rodzeństwo, osoby przysposabiające albo przysposobione oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu małżeńskim z najemcą, mieszkającym z nim stale do chwili jego śmierci, wstępują w stosunek najmu lokalu oraz nabywają jego uprawnienia i obowiązki związane z tym lokalem, chyba, że się tego prawa zrzekną wobec wynajmującego. Nie dotyczy to osób, które w chwili śmierci najemcy miały tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego. Zgodnie zaś z treścią art. 691 §1 i 2 k.c. w razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu lokalu wstępują: małżonek niebędący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka, inne osoby, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych, oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą. Osoby wymienione w § 1 wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci.

Na podstawie wskazanych wyżej przepisów w stosunek najmu lokalu mieszkalnego po S. S. (1), wstąpiła Z. S. oraz D. S. (1). Takiego uprawnienia nie uzyskał powód bowiem w dacie śmierci ojca nie zamieszkiwał na stałe w przedmiotowym lokalu i posiadał tytuł prawny do zajmowania innego lokalu.

Osoby uprawnione wstępują w stosunek najmu w miejsce zmarłego najemcy, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w będącym przedmiotem najmu lokalu do chwili jego śmierci. Określenie "stale zamieszkiwały" odnosić należy do konkretnego lokalu, będącego przedmiotem najmu, a nie, jak to ma miejsce w przypadku pojęcia "miejsce zamieszkania" (art. 25 i n. KC), tylko do konkretnej miejscowości. W wyr. z 20 marca 1981 roku (III CRN 30/81, MoP 1994, Nr 9, s. 273) SN przyjął, że: "Lokalem, w którym osoba bliska zmarłego najemcy stale z nim, aż do chwili jego śmierci, zamieszkiwała, jest w świetle art. 691 KC (...) takie mieszkanie, które stanowiło centrum życiowe tej osoby. Nie jest takim lokalem mieszkanie, w którym student, będący na utrzymaniu rodziców, zamieszkuje w okresie zajęć na uczelni znajdującej się poza miejscem zamieszkania rodziców". D. S. (1) i Z. S. spełniały opisane wyżej wymogi. Mieszkanie to stanowiło ich centrum życiowe i stale zamieszkiwały w nim aż do śmierci zmarłego najemcy.

Zarówno matce powoda jak i jego siostrze przysługiwało uprawnienie do promocyjnego nabycia przedmiotowego lokalu mieszkalnego. Zgodnie bowiem z treścią art. 42 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 8 września 2000 r. o komercjalizacji, restrukturyzacji i prywatyzacji (...) prawo do nabycia lokalu mieszkalnego przysługiwało osobom, które zajmowały lokal na podstawie umowy najmu lub po śmierci najemcy są osobami wymienionymi w art. 691 &1 i 2 kc. Stosownie zaś do ust. 5 tego przepisu mieszkania mogły być zbywane wyłącznie, pod rygorem nieważności, na zasadach określonych w tej ustawie. Zgodnie z art. 44 ust. 1 i 2 oraz 2 a (...) SA dokonuje sprzedaży lokali mieszkalnych w drodze umowy, na wniosek osoby, o której mowa w art. 42 ust. 1 i 2 pkt 2 i ust. 2a sprzedaż lokalu mieszkalnego następuje po cenie ustalonej na zasadach określonych w przepisach o gospodarce nieruchomościami i pomniejszonej o 3% za każdy rok najmu mieszkania od (...) albo (...) SA łącznie i 95 % jeżeli osoba uprawniona jest emerytem, rencistą lub wdową (wdowcem) po niej .

Z treści cytowanych wyżej przepisów wynika, że zarówno żona zmarłego najemcy jak i jego córka spełniały wymogi uprawniające do złożenia wniosku o wykup mieszkania i jego nabycia po preferencyjnej cenie. Gdyby prawo takiego nabycia przysługiwało spadkobiercom zmarłego najemcy ustawodawca zaznaczyłby to w ustawie. Takiego jednak uprawnienia brak. Z treści natomiast wyżej wymienionych przepisów ewidentnie wynika, że nabywca lokalu musiał spełniać określone wymagania, by dokonać zakupu mieszkania po preferencyjnej cenie. Samo bowiem posiadanie tytułu prawnego wynikającego ze spadkobrania nie było wystarczającym wymogiem. Powód wymogów ustawowych nie spełniał. Podstawowym wymaganiem była w tym przypadku konieczność zamieszkiwania w lokalu, co wprost wynika z zapisu zawartego w pkt 3 ust. 5 art. 42 cytowanej wyżej ustawy. Przepis ten mówi, że **osobom zajmującym**

lokal, niespełniającym warunków, o których mowa w ust. 1 i ust. 2,3,4, może być sprzedany lokal bez możliwości zastosowania art. 44 ust. 2 .

Z akt sprawy wynika, że w listopadzie 2000 roku Z. S. została poinformowana przez (...) (...) w B., że lokale mieszkalne znajdujące się w budynku nr (...) położonym przy ul. (...) w B. zostały zakwalifikowane do sprzedaży. Skorzystanie z możliwości nabycia lokalu musiało być poprzedzone wnioskiem.

Początkowo podania z prośbą o nabycie lokalu mieszkalnego ze zniżką ubiegała się matka powoda, ale ostatecznie, jak wynika ze złożonych przez nią zeznań, upoważniła do niego swoją córkę D. S. (1). Zeznania te sąd ocenia jako wiarygodne i rzeczowe . W sprawie brak jest bowiem dowodów przeciwnych.

Wskutek powyższego na mocy zawartej w dniu 6 marca 2001 roku umowy sprzedaży siostra powoda mieszkanie położone przy ul. (...) w B., oszacowane przez biegłego na kwotę 42.034 złotych wykupiła po cenie promocyjnej tj. za kwotę 3152,55 złotych (42.034 x 90%). Dodatkowo D. S. (1) ustanowiła na rzecz matki nieodpłatną służebność osobistą mieszkania, polegającą na prawie dożywotniego zamieszkiwania przez nią w całym przedmiotowym lokalu. Po wyjściu za mąż D. S. (1) wyjechała do W. i nie mieszkała w tym lokalu mieszkalnym. Zamieszkiwała w nim jednak nadal jej matka. Korzystała z niego w pełnym zakresie (zeznania D. S. , wyjaśnienia pozwanej i po części powoda) .

W dniu 29 października 2012 roku D. S. (1) zmarła. Zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego z dnia 15 kwietnia 2013 roku wydanym w sprawie sygn. akt II Ns 7298/12, spadek po niej na podstawie własnoręcznego testamentu z dnia 30 czerwca 2012 roku z dobrodziejstwem inwentarza, nabył jej mąż Z. T.. Zatem po jej śmierci jedynym spadkobiercą siostry powoda stał się Z. T..

Powód formułując wobec pozwanego żądanie zapłaty, powoływał się na fakt, iż odziedziczył po ojcu prawo do przysługującej mu zniżki na wykup mieszkania. W ocenie Sądu jest to żądanie nieuprawnione w świetle art. 922 § 1 i 2 k.c. z którego wynika, że prawa i obowiązki zmarłego przechodzą z chwilą jego śmierci na jedną lub kilka osób stosownie do przepisów księgi niniejszej. Nie należą do spadku prawa i obowiązki zmarłego ściśle związane z jego osobą, jak również prawa, które z chwilą jego śmierci przechodzą na oznaczone niezależnie od tego, czy są one spadkobiercami.

Zatem to z mocy ustawy w skład spadku nie wchodzi prawa i obowiązki majątkowe ściśle związane z osobą zmarłego, a także prawa, które z chwilą jego śmierci przechodzą na oznaczone osoby, bez względu na to, czy są one spadkobiercami czy nie. Prawo ojca powoda do nabycia lokalu ze zniżką było jego prawem osobistym i ściśle związanym z jego osobą. Nie weszło zatem do spadku, a w konsekwencji nie podlegało dziedziczeniu. Nie można zatem uznać, by pozwany bez podstawy prawnej wzbogacił się kosztem powoda. Powód nie stał się więc współwłaścicielem tego mieszkania na mocy dziedziczenia ustawowego po ojcu, a siostra nie miała obowiązku z nim się rozliczyć. Do jego wzbogacenia w ocenie sądu doszło w oparciu o podstawę prawną dotyczącą dziedziczenia testamentowego.

Powód reprezentowany w sprawie przez zawodowego pełnomocnika ustanowionego z urzędu wskazywał, że jego żądanie oparte jest o przepisy dotyczące bezpodstawnego wzbogacenia i z tą instytucją związany jest też wskazany przez niego stan faktyczny sprawy.

Zgodnie z art. 410 § 2 k.c. świadczenie jest nienależne, jeżeli ten, kto je spełnił, nie był w ogóle zobowiązany lub nie był zobowiązany względem osoby, której świadczył, albo jeżeli podstawa świadczenia odpadła lub zamierzony cel świadczenia nie został osiągnięty, albo jeżeli czynność prawna zobowiązująca do świadczenia była nieważna i nie stała się ważna po spełnieniu świadczenia. Przez świadczenie nienależne w rozumieniu powołanego wyżej przepisu należy rozumieć każde celowe i świadome przysporzenie na rzecz majątku innej osoby, które z punktu widzenia odbiorcy można przyporządkować jakiemuś zobowiązaniu, choćby w ogóle lub jeszcze nieistniejącemu albo nieważnemu. Przez przysporzenie rozumieć tu należy najszerszej, tj. jako każde zachowanie prowadzące do wzbogacenia innej osoby.

W przedmiotowej sprawie nie sposób uznać, iż pozwany wzbogacił się bezpodstawnie, z uwagi na brak przesłanek wynikających z art. 410 § 2 k.c. Przede wszystkim powód nie był uprawniony do nabycia przedmiotowego lokalu ze

zniżką albowiem nie zamieszkiwał stale w przedmiotowym lokalu. Zniżka taka przysługiwała wyłącznie jego zmarłej siostrze lub matce albowiem to one stale zamieszkiwały ze zmarłym najemca w dacie jego śmierci. Żona pozwanego za zgodą matki skorzystała z przysługującego jej uprawnienia ustawowego (zeznania D. S.) i wykupiła mieszkanie po cenie promocyjnej, które po jej śmierci odziedziczył mąż. Zdaniem sadu twierdzenie powoda o tym , że tylko matce przysługiwało prawo nabycia lokalu ze zniżką w świetle w/w przepisów także należy uznać za niezasadne.

Mając powyższe na uwadze, na mocy powołanych wyżej przepisów żądanie powoda jako bezzasadne Sąd oddalił.

O kosztach sądowych orzeczono w oparciu o treść art. 102 kpc, odstępując od obciążania nimi powoda z uwagi na jego sytuację finansową i udzielone zwolnienie od kosztów sądowych w toku procesu. Znajduje się on w trudnej sytuacji finansowej. Osiągane przez powoda, jego żonę i córki dochody w łącznej wysokości 3.100 złotych w dużej mierze są przeznaczone na leczenie chorej córki. Schorzenie zostało udokumentowane odpowiednio i potwierdzone przez pozwanego. Natomiast na mocy § 2, 4, 6 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 490), nakazano wypłacić ze Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Białymstoku na rzecz adwokat E. S. prowadzącej Kancelarię (...) w B. przy ul. (...), kwotę 2.952 złotych brutto (w tym VAT podatek 23%) tytułem kosztów związanych z nieopłaconą obroną z urzędu udzieloną powodowi albowiem nie zostały one opłacone , a powód sprawę przegrał.

Sędzia: