Sygn. akt I C 804/15

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 września 2016 r.

Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Aneta Szałkiewicz – Łosiak
Protokolant:	(...)

po rozpoznaniu w dniu 31 sierpnia 2016 r. w Gdańsku na rozprawie

sprawy z powództwa ***A. T.***

przeciwko ***M. M.***

z udziałem interwenienta ubocznego Gminy M. G.

o wydanie nieruchomości

I. nakazuje pozwanej M. M. aby opuściła i opróżniła nieruchomość zabudowaną budynkiem mieszkalnym, położoną w G. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy Gdańsk Północ w Gdańsku prowadzi księgę wieczystą KW (...), z tym że zobowiązuje pozwaną do opuszczenia i opróżnienia nieruchomości w terminie 30 dni, od dnia przekazania pozwanej 350.000 zł na poczet zachowku po C. M. lub 80% wartości zachowku określonego w prawomocnym orzeczeniu wydanym w tym przedmiocie, w sytuacji, gdy kwota zasądzona na rzecz M. M. od A. T. w wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku z dnia 24 sierpnia 2016r., wydanego w sprawie XV C 1828/13, zostanie obniżona w wyniku uwzględnienia apelacji A. M. wniesionej od tego wyroku,

II. ustala, że pozwanej nie przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego.

Sygn. akt I C 804/15

UZASADNIENIE

Powódka A. T. wniosła o nakazanie pozwanej M. M. opuszczenia i opróżnienia nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym, położonej w G. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy w Gdańsku prowadzi księgę nr KW (...).

W uzasadnieniu powódka wskazała, iż w wyniku dziedziczenia po zmarłej w dniu 22 listopada 2009 r. babce C. M. nabyła własność nieruchomości położonej w G. przy ul. (...). Podniosła, że pozwana zajmuje lokal bez tytułu prawnego, okresowo w części go wynajmując. Powódka wzywała pozwaną do opuszczenia zajmowanego lokalu w lipcu 2014 r. i w marcu 2015 r., jednakże bezskutecznie.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zwrot kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych wraz z opłata skarbowa od pełnomocnictwa.

Uzasadniając, pozwana wskazała, iż zachowanie powódki, polegające na wytoczeniu powództwa o eksmisję schorowanej, niepełnosprawnej matki jest nadużyciem prawa wobec pozwanej i przesądza o zasadności podniesienia zarzutu naruszenia art. 5 k.c. Zdaniem pozwanej zgłoszone przez powódkę żądania eksmisji pozwanej należy uznać za działanie sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, które tym samym nie korzysta z ochrony prawnej. Pozwana podniosła, że powódka uzyskała prawo własności do spornej nieruchomości na podstawie testamentu uczynionego przez matkę pozwanej, a żądanie opuszczenia przez własną matkę przedmiotowej nieruchomości jest w tej sytuacji działaniem budzącym wątpliwości natury etycznej i moralnej, które powinny w tej sytuacji przeważyć nad prawem własności. Nadto pozwana wskazała, iż jest osobą niepełnosprawną i istniejące schorzenia powodują istotne obniżenie zdolności pozwanej do wykonywania pracy.

Na rozprawie w dniu 31 sierpnia 2016 r. pełnomocnik pozwanej wniósł o oddalenie powództwa, a z ostrożności procesowej o odroczenie terminu opuszczenia lokalu do chwili sprzedaży lokalu.

Do sprawie w charakterze interwenienta ubocznego po stronie powoda przystąpiła Gmina M. G., wnosząc o nie przyznawanie pozwanej prawa do lokalu socjalnego.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym, położona w G. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku prowadzi księgę wieczystą KW (...), stanowi własność powódki A. T..

Powódka nabyła własność nieruchomości poprzez dziedziczenie spadku po babce C. M., zmarłej 22 listopada 2009 r. w G., na podstawie testamentu własnoręcznego z dnia 18 kwietnia 2007 r.

okoliczność bezsporna, nadto dowody: postanowienie z dnia 20 lipca 2010 r., sygn. AK XIII Ns 576/10, postanowienie z dnia 10 lutego 2014 r., sygn. akt XVI Cz 1356/13

Pozwana M. M. zamieszkiwała w przedmiotowej nieruchomości od lat 60. XX wieku, również po śmierci swojej matki C. M..

okoliczność bezsporna, nadto dowód: przesłuchanie stron – protokół elektroniczny, k. 109

Powódka wzywała pozwaną do opróżnienia i puszczenia nieruchomości w terminie 7 dni od daty otrzymania wezwania, pismem z dnia 23 marca 2015 r.

okoliczność bezsporna

Pozwana M. M. utrzymuje się z emerytury w kwocie 974 zł, która stanowi jej jedyny dochód. Nie jest w stanie pokryć w pełni miesięcznych kosztów utrzymania nieruchomości. Pozwana wygenerowała zadłużenie, nie uiszczając opłat eksploatacyjnych. Pozwana jest osoba schorowaną; na stan zdrowia ma wpływ fakt, iż budynek jest nieogrzewany.

okoliczność bezsporna, nadto dowód: przesłuchanie powódki – protokół elektroniczny – k. 109

W sprawie o sygn. akt XV C 1828/13, toczącej się przed Sądem Okręgowym w Gdańsku, nieprawomocnym wyrokiem zasądzono na rzecz pozwanej kwotę ponad 350.000 zł z tytułu zachowku po C. M.. Obie strony wniosły apelację.

okoliczność bezsporna

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo było zasadne i dlatego Sąd orzekł zgodnie z żądaniem pozwu, uwzględniając jednak wniosek pozwanej o odroczenie terminu opuszczenia nieruchomości, o czym dalej.

Sąd ustalił okoliczności mające znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy na podstawie zeznań stron, załączonych dokumentów, a także postanowienia Sądu Rejonowego Gdańsk – Północ w Gdańsku o sygn. akt XIII Ns 576/10. Wskazać należy, iż dokumentów tych żadna ze stron nie kwestionowała, nie budzą też uzasadnionych wątpliwości Sądu co do swej prawdziwości.

Powódka wystąpiła przeciwko M. M. o orzeczenie eksmisji z nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym, położonej w G. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku prowadzi księgę wieczystą o nr (...).

Pozwana potwierdziła, iż nie posiada tytułu prawnego do przedmiotowej nieruchomości, bezspornym był również fakt nabycia przez powódkę A. T. przedmiotowej nieruchomości w drodze dziedziczenia. Pozwana zakwestionowała jednak zasadność pozwu w kontekście zasad współżycia społecznego.

Zgodnie z art. 222 § 1 k.c. właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

W przedmiotowej sprawie bezsporne jest, iż powódka jest właścicielem przedmiotowego lokalu. Fakt ten potwierdza załączone do akt sprawy postanowienie Sądu Rejonowego Gdańsk – Północ w Gdańsku, sygn. akt XIII Ns 576/10, w którym stwierdzono fakt nabycia spadu po C. M. przez powódkę. Poza sporem jest również, iż zamieszkuje w nim pozwana, która nie ma tytułu prawnego do zajmowanego nieruchomości.

Dlatego, w ocenie Sądu, nie było wątpliwości co do tego, że pozwana nie ma skutecznego względem powódki tytułu do władania nieruchomości.

W ocenie Sądu, uwzględnienie żądania nie stoi w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego, zaś oddalenie powództwa na tej podstawie prowadziłoby w istocie do pozbawienia właściciela atrybutów przysługującego mu prawa.

Sytuacja pozwanej, na tle porównywanych z uwagi na przedmiot żądania pozwu, nie jest sytuacją szczególną. Zawsze żądanie wydania lokalu, w którym pozwany realizuje swoje potrzeby mieszkaniowe, związane jest z koniecznością jego opuszczenia i poszukiwaniem innego lokalu. Niewątpliwie dobro w postaci możliwości korzystania z lokalu, należy do dóbr szczególnego rodzaju i przy ocenie obowiązku jego opuszczenia, należy uwzględniać konsekwencje związane z realizacją orzeczenia. Jednak z drugiej strony, w sytuacji kiedy korzystanie ma charakter bezumowny, czyli bezprawny, zważyć również należy na interes właściciela rzeczy, nawet jeśli właściciela i zajmującego nieruchomość łączą bliskie relacje rodzinne. Podkreślenia wymaga również to, że zajmowanie lokalu mieszkalnego, czy korzystanie z nieruchomości odbywa się, co do zasady, na podstawie umowy cywilnoprawnej np. najmu, użyczenia itd. Czyli umowy zobowiązaniowej, którą kreują strony, na zasadzie dobrowolności i swobody. Podstawą takiej umowy jest równości stron stosunku prawnego. Dlatego w sytuacji gdy zajmowanie lokalu czy nieruchomości, obywa się bez podstawy prawnej, jedynie w sytuacjach szczególnych możliwa jest ingerencja sądu w takie relacje. Sąd jedynie wyjątkowo, mimo braku więzi prawnej między właścicielem a osobą zajmującą lokal (nieruchomość) może zezwolić – wbrew woli właściciela – na dalsze korzystanie z lokalu. Oddalenie więc powództwa, z powołaniem się na zasady współżycia społecznego, w sytuacji w której pozwana nie ma tytułu prawnego do nieruchomości i nie zachodzą żadne szczególne okoliczności, nie ma uzasadnienia. Nie można zarzucić powódce, że zmierzając do odzyskania swojej rzeczy i występując z żądaniem nakazania pozwanej opuszczenia nieruchomości, nadużywa prawa. Przeciwnie żądanie powódki uzasadnione jest nie tylko tytułem do nieruchomości i brakiem uprawnień do jej zajmowania przez poznawaną. Powódka wystąpiła z pozwem, bowiem jedynie w ten sposób odzyskać może nieruchomość, którą zamierza sprzedać. Chce to uczynić po to, by uzyskać środki na spłatę matki, która ma wobec niej roszczenie z tytułu zachowku. Tymczasem pozwana z jednej strony domaga się realizacji obowiązku zapłaty zachowku, z drugiej strony nie chce dobrowolnie opuścić nieruchomości. Co więcej, jak sama przyznała, nie stać jej na utrzymanie domu i ogrodu, zadłuża nieruchomość. Jej dochody nie wystarczają na regularne opłacanie należności związanych z eksploatacją budynku. Wskazywała także na to, że zły stan nieruchomości i brak środków na ogrzewanie, przyczynia się do pogorszenia jej stanu zdrowia. Wobec takich okoliczności, w ocenie sądu, stanowisko pozwanej, w którym domaga

się umożliwienia jej dalszego zamieszkiwania w budynku, poza tym że jest pozbawione podstawy formalnej, jest po prostu niezrozumiałe.

Ze względu na powyższe sąd na podstawie art. 222 § 1 k.c. orzekł o obowiązku opuszczenia i opróżnienia nieruchomości przez pozwaną.

Niezależnie jednak od zasadności roszczenia powódki o opuszczenie i opróżnienie przez pozwaną nieruchomości, zajmowanej obecnie bez tytułu prawnego, orzec należało o uprawnieniu lub braku uprawnienia pozwanej do otrzymania lokalu socjalnego (art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (zwanej dalej ustawą)). W związku z tym, że na nieruchomości pozwana realizuje swoje potrzeby mieszkaniowe, jest lokatorem w rozumieniu przywołanej ustawy. Początkowo zajmowała bowiem nieruchomość na podstawie umowy użyczenia, najpierw zawartej z matką, a później - po jej śmierci - z córką. Powódka wypowiedziała jednak pozwanej umowę użyczenia, czego wyrazem jest m.in. pozew o opuszczenie nieruchomości.

W toku przesłuchania pozwana okazała orzeczenie o niepełnosprawności, wskazywała także na niezbyt wysokie dochody, co w jej ocenie uzasadniało uprawnienie do lokalu socjalnego. Pozwana jednocześnie, podczas jednego z wystąpień na rozprawie, kiedy wskazywała na jej oczekiwania co do powierzchni i położenia mieszkania, do którego mogłaby się przeprowadzić, podkreślała, że nie przeniesie się do „klitki" położonej w innej lokalizacji niż ta sąsiadująca z O.. Z pewnością lokal socjalny, tak w zakresie wielkości jak również lokalizacji, nie spełniłby oczekiwań pozwanej. Jednak, oczywiście nie z tej przyczyny, sąd uznał, że pozwanej prawo do lokalu socjalnego nie przysługuje.

Do pozwanej nie znajdzie zastosowania art. 14 ust. 7 ustawy, bowiem odnosi się od do lokatorów, którzy utracili tytuł prawny nabyty po wejściu w życie tego przepisu, czyli po 1 stycznia 2005r. Jednak, mimo że pozwana jest osobą niepełnosprawną, to prawo do lokalu socjalnego nie zostało jej przyznane z uwagi na zastrzeżenie zawarte w treść art. 14 ust. 4, zgodnie z którym prawo do lokalu nie przysługuje, jeśli osoby eksmitowane mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany. Przy czym możliwość zamieszkania w innym lokalu nie oznacza, że osoba eksmitowana musi dysponować samodzielnym tytułem - własnościowym lub o charakterze lokatorskim - do lokalu mieszkalnego. Wystarczy dysponowanie tytułem pochodnym lub możliwością jego uzyskania, chociażby poprzez wynajęcie innego lokalu. Uprawnienie do uzyskania lokalu socjalnego ma charakter wyjątkowy, jego celem jest zapewnienie miejsca, w którym osoby eksmitowane, z uwagi na trudną sytuację majątkową lub osobistą, z uwagi na niedostatek i nieporadność, nie mają możliwości uzyskania uprawnień do innego lokalu. Pozwana do takich osób nie należy. Przysługuje jej bowiem roszczenie przeciwko powódce o zachowek, którego wartość przekracza kwotę 350.000 zł. Zatem wartość, która z pewnością stanowi wystarczające zabezpieczenie dla pozwanej by nie tylko wynająć ale także nabyć lokal, który będzie spełniał jej oczekiwania mieszkaniowe. Z uwagi na to, że środki należne pozwanej z tytułu zachowku, nie zostały jej jeszcze przekazane, sąd – mając na uwadze treść art. 320 k.p.c. – odroczył termin wydania nieruchomości. Pozwana zobowiązana została do opuszczenia nieruchomości w terminie 30 dni od dnia przekazania jej przez powódkę kwoty 350.000 zł lub 80% wartości zachowku zasądzonego prawomocnym orzeczeniem. Sąd w taki sposób określił termin opuszczenia nieruchomości, by z jednej strony pozwana miała realną możliwość pokrycia kosztów zakupu nowego mieszkania, a z drugiej strony, by obowiązku opuszczenia nieruchomości nie uzależniać od jej sprzedaży przez powódkę. Ta ostatnia, wobec postawy pozwanej, napotyka bowiem na trudności w zbyciu nieruchomości. Odraczając obowiązek wydania nieruchomości bez uzależnienia go do faktu sprzedaży, sąd umożliwił powódce egzekwowanie obowiązku opuszczenia nieruchomości przez pozwaną już po zapłacie zachowku, niezależnie od sprzedaży nieruchomości. Sąd wskazał, że zapłata kwoty 350000 zł otworzy powódce możliwość egzekwowania wyroku, bowiem taka wartość (nieco wyższa) została zasądzona na rzecz pozwanej tytułem zachowku. Jednak wyrok zasądzający nie jest prawomocny, zaskarżyły go obie strony. Dlatego na wypadek jego zamiany poprzez obniżenie tej kwoty, sąd wskazał, że w sytuacji, gdy zapłata na rzecz pozwanej realizowana będzie po uprawomocnieniu się orzeczenia w przedmiocie zachowku, wówczas obowiązek opuszczenia nieruchomości powstanie po zapłacie na rzecz pozwanej 80% wartości przyznanego zachowku.

Dlatego mając na uwadze powyższe, sąd orzekał jak w pkt. I i II wyroku.

Powódka oświadczyła, że nie domaga się zasądzenia kosztów procesu na swoją rzecz.

1. (...)

2. (...)

3. (...)