

Sygn. akt: I C 522/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 października 2016 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Joanna Jank
Protokolant:	stażysta Katarzyna Chachulska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 11 października 2016 r. w G.

sprawy z powództwa (...) **Sp. z o.o. Sp.k. z siedzibą w W.**

przeciwko M. S.

J. Z.

M. Z.

o eksmisję

I. oddała powództwo

II. obciąża powoda kosztami postępowania uznając je za uiszczone

Sygnatura akt: I C 522/15

UZASADNIENIE

Powód (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w W. wniósł pozew przeciwko J. Z., M. Z. i małoletniemu M. S. domagając się nakazania pozwanym, aby opuścili, opróżnili z rzeczy ruchomych i wydali powodowi lokal mieszkalny położony w G. przy ul. (...).

W uzasadnieniu pozwu powód podniósł, iż jest współwłaścicielem ww. nieruchomości w udziale wynoszącym 1/2 części i udział ten nabył na mocy umowy sprzedaży z dnia 29 sierpnia 2014r. Pozwana J. Z. wynajmowała od poprzednich współwłaścicieli lokal mieszkalny nr (...) i za korzystanie z tego lokalu nie uiszczała czynszu najmu. Ostatnia wpłata została dokonana w dniu 15 września 2000r. i została zaliczona na poczet zaległego czynszu za miesiące listopada i grudzień 1999r. Powód wskazał, że pozwani od bez mała 10 lat przebywają stale w S., pozostawiając lokal bez jakiegokolwiek pieczy. Wyrokiem zaocznym z dnia 23 lipca 2014r. Sąd Rejonowy w Gdyni zasądził od pozwanej J. Z. na rzecz byłych współwłaścicieli kwotę zaległego czynszu. W dniu 29 sierpnia 2014r. poprzedni współwłaściciele zawarli z nabywcami nieruchomości umowę sprzedaży praw i roszczeń przysługujących wobec lokatorów z przydziału kwaterunkowego tj. wobec pozwanych. W związku z brakiem reakcji pozwanej J. Z. na doręczony jej odpis wyroku zaocznego i niemożność nawiązania z nią kontaktu, powód wypowiedział jej stosunek najmu pismem z dnia 22 grudnia 2014r. W piśmie tym powód i drugi ze współwłaścicieli (...) LTD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w W. wezwali pozwaną J. Z. do opróżnienia przedmiotowego lokalu z ruchomości do dnia

31 stycznia 2015r. Termin ten nie został przez pozwaną dotrzymany. Wedle wiedzy powoda pełnoletni pozwani nie należą do kręgu osób, którym przysługiwałoby prawo do lokalu socjalnego lub zamiennego.

(pozew k. 2-4)

Pismem z dnia 28 lipca 2015r. interwencję uboczną po stronie powodowej zgłosiła Gmina M. G., wnosząc o uwzględnienie powództwa, nie orzekanie o prawie do lokalu socjalnego oraz o zasądzenie kosztów procesu.

(interwencja uboczna k. 52-53)

W odpowiedzi na pozew pozwani podnieśli, że w dniu 21 października 2015r. ich rzeczy zostały usunięte z przedmiotowego lokalu, o czym zostali powiadomieni listownie przez firmę (...). Pozwani całą sprawę uznają za niepoważną, wskazując, że dom został zburzony, a mieszkania po renowacji są wystawione do sprzedaży. Pozwani oświadczyli, iż przedmiotowe mieszkanie otrzymali z przydziału kwaterunkowego.

(odpowiedź na pozew k. 202-202v)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Na mocy umowy sprzedaży z dnia 29 sierpnia 2014r. powód (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w W. oraz (...) LTD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w W. nabyli udziały wynoszące po 1/2 części w prawie własności nieruchomości położonej w G. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...).

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o umowę sprzedaży z dnia 29 sierpnia 2014r. k. 15-18)

Pozwana J. Z. była najemcą lokalu mieszkalnego nr (...) znajdującego się w budynku położonym na przedmiotowej nieruchomości.

(okoliczność bezsporna)

Pozwani od kilkunastu lat zamieszkują w Wielkiej Brytanii. W spornym lokalu aktualnie nikt nie przebywa.

(okoliczność bezsporna)

Pismem z dnia 22 grudnia 2014r. powód oraz drugi ze współwłaścicieli wypowiedzieli pozwanej J. Z. umowę najmu przedmiotowego lokalu. Jako przyczynę rozwiązania umowy wskazano zaległości w zapłacie czynszu w wysokości przekraczającej trzy pełne okresy płatności, a istniejące od dnia 1 stycznia 2000r. Jednocześnie współwłaściciele nieruchomości wezwali pozwaną do opróżnienia lokalu i wydania go do dnia 31 stycznia 2015r. Wypowiedzenie umowy najmu zostało poprzedzone wezwaniem z dnia 12 lipca 2013r. do zapłaty zaległego czynszu w terminie jednego miesiąca.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o wypowiedzenie umowy najmu z dnia 22 grudnia 2014r. k. 20 wraz z dowodem nadania k. 21, umowę sprzedaży praw i roszczeń z dnia 29 sierpnia 2014r. k. 19)

W październiku 2015r. rzeczy ruchome należące do pozwanych zostały samowolnie usunięte przez powoda z przedmiotowego lokalu mieszkalnego nr (...) w związku z remontem budynku. Aktualnie rzeczy te są w posiadaniu firmy (...).

(okoliczności bezsporne)

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny był w zasadzie bezsporny pomiędzy stronami, a Sąd ustalił go na podstawie dowodów z dokumentów oraz oświadczeń powoda w trybie art. 229 k.p.c.

W ocenie Sądu należało uznać za wiarygodne dokumenty złożone przez powoda na okoliczność jego tytułu prawnego do spornego lokalu oraz braku tytułu pozwanej, albowiem strona pozwana nie kwestionowała autentyczności tych dokumentów, prawdziwości twierdzeń w nich zawartych, ani też żadna ze stron nie zaprzeczyła, iż osoby podpisane pod tymi pismami nie złożyły oświadczeń w nich zawartych.

Na podstawie art. 227 k.p.c. Sąd oddalił natomiast wniosek o dopuszczenie dowodu z dokumentów dołączonych do odpowiedzi na pozew, albowiem nie miały one żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

Podstawę prawną roszczenia powoda stanowił przepis art. 222 § 1 k.c., zgodnie z którym właściciel może żądać od osoby, która włada jego rzeczą, aby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela prawo do władania rzeczą. W świetle art. 222 § 1 k.c. przesłankami roszczenia windykacyjnego są:

- 1) własność podmiotu podnoszącego roszczenie;
- 2) faktyczne władanie rzeczą przez podmiot, przeciwko któremu kierowane jest roszczenie;
- 3) brak skutecznego względem właściciela uprawnienia do władania rzeczą, które przysługiwałoby osobie, która rzeczą faktycznie włada (por. M. Gutowski (red.) Kodeks cywilny. Tom I. Komentarz. Art. 1-449¹¹, wyd. 1, 2016).

Przechodząc do oceny dochodzonego przez powoda roszczenia pod kątem przesłanek określonych w przywołanym powyżej przepisie art. 222 § 1 k.c. należy wskazać, że bezsporne w niniejszej sprawie było, że powód jest współwłaścicielem nieruchomości położonej w G. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...), natomiast pozwana J. Z. była najemcą lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku znajdującym się na przedmiotowej nieruchomości. Nie ulegało również wątpliwości, że stosunek najmu został rozwiązany na skutek złożenia przez właściciela nieruchomości oświadczenia o wypowiedzeniu stosunku najmu, co wynika z treści pisma z dnia 22 grudnia 2014r. Przyczyną wypowiedzenia umowy najmu były zaległości w zapłacie czynszu najmu przekraczające trzy pełne okresy płatności. Zatem, wypowiedzenie umowy najmu zostało oparte na podstawie określonej w przepisie art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, zgodnie z którym, nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, m.in. jeżeli lokator jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności, pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności. Złożone przez powoda oświadczenie spełniało niewątpliwie wymogi określone w przepisach ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Zgodnie z treścią art. 11 ust. 1 ustawy jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego może nastąpić tylko z przyczyn określonych w ust. 2-5 oraz art. 21 ust. 4 i 5 niniejszej ustawy. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie i określać przyczynę wypowiedzenia. Oświadczenie powoda wskazywało przyczynę wypowiedzenia, a nadto poprzedzone było wezwaniem do zapłaty z dnia 12 lipca 2013r., co wynika z treści wypowiedzenia. Nadto, należało uznać, że pozwana posiadała zaległości w zapłacie czynszu w wysokości przekraczającej trzy pełne okresy płatności, albowiem pozwana tego faktu nie kwestionowała, a uprzednio zapadł prawomocny wyrok zaoczny w postępowaniu uproszczonym w sprawie o zapłatę zaległych należności czynszowych. W związku z powyższym nie budziło wątpliwości Sądu, że stosunek najmu został skutecznie rozwiązany. W konsekwencji, należało uznać, że powód w toku niniejszego postępowania wykazał dwie przesłanki roszczenia windykacyjnego w postaci przysługującego mu prawa własności oraz braku tytułu prawnego pozwanych do przedmiotowego lokalu.

W ocenie Sądu, nie wykazano natomiast trzeciej przesłanki powództwa windykacyjnego. Podkreślić bowiem należy, iż stosownie do art. 222 § 1 k.c. właściciel może domagać się wydania rzeczy od każdego, kto nią faktycznie włada i

nie ma względem właściciela skutecznego uprawnienia do władania rzeczą. Jak wskazuje się w judykaturze roszczenie windykacyjne służy właścicielowi przeciwko osobie, która rzeczą faktycznie włada, tak więc jego koniecznymi przesłankami jest nie tylko status właściciela (współwłaściciela) i fakt, że nie włada on (sam lub przez inną osobę) swoją rzeczą, ale także fakt, że rzeczą faktycznie włada pozwany - do tego nieuprawniony. Ustalenia zatem co do władania przedmiotową nieruchomością przez pozwaną mają znaczenie pierwszorzędne, i to na powódzie spoczywa ciężar dowodu w tym przedmiocie (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 września 1992r., II CRN 99/92, Legalis nr 27824). Podkreślenia zwłaszcza wymaga, że biernie legitymowanym jest tylko faktycznie władający rzeczą. Element fizycznego władania rzeczą występuje zarówno w konstrukcji posiadania samoistnego, jak i zależnego (art. 336 k.c.). Jest to także niezbędny element dzierżenia (art. 338 k.c.). Przesłanką skutecznego pozwania w procesie windykacyjnym jest fizyczne władanie rzeczą przez pozwanego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 marca 2009r., IV CSK 437/08, Legalis nr 247651). W ocenie Sądu w niniejszej sprawie pozwani faktycznie nie władają spornym lokalem mieszkalnym. Przede wszystkim bezsporne było, że pozwani od kilkunastu lat zamieszkują w Wielkiej Brytanii, co zostało przyznane już w pozwie. Zważyć należy, iż również oświadczenie współwłaścicieli nieruchomości o wypowiedzeniu umowy najmu zostało skierowane na adres w S.. W niniejszej sprawie doręczenia korespondencji także odbywały się na adres w S.. Zważyć także należy, iż w odpowiedzi na pozew pozwani podnieśli, że w dniu 21 października 2015r. należące do nich rzeczy ruchome zostały usunięte z przedmiotowego lokalu przez powoda, o czym pozwani zostali powiadomieni listownie przez firmę (...). Powyższa okoliczność została przyznana przez powoda w trybie art. 229 k.p.c. Na rozprawie w dniu 11 października 2016r. pełnomocnik powoda oświadczył bowiem, że rzeczy ruchome pozwanych nie znajdują się w lokalu, a zostały z niego wyniesione w związku z prowadzonym remontem budynku i aktualnie znajdują się w posiadaniu firmy transportowej. Pełnomocnik powoda przyznał też, że w spornym lokalu nikt obecnie nie zamieszkuje. W świetle powyższego nie budzi wątpliwości, iż pozwani nie władają faktycznie spornym lokalem i tym samym nie została spełniona trzecia z przesłanek powództwa windykacyjnego. Na marginesie należy zauważyć, że w procesie windykacyjnym bez znaczenia pozostają okoliczności subiektywne takie jak: zawinienie osoby władającej cudzą rzeczą, jej dobra lub zła wiara, brak świadomości naruszenia cudzej własności czy też zamiar władania rzeczą wyłącznie dla własnych potrzeb (por. wyrok SN z 23.1.2013 r., I CSK 295/12, L.). Niemniej, zaznaczyć należy, iż wbrew obawom strony powodowej, z treści odpowiedzi na pozew wynika, że pozwani nie wykazują animus possidenti, czyli intencji (chęci) władania nieruchomością dla siebie. W toku niniejszego postępowania pozwani nie kwestionowali ani praw właściciela, ani nie przejawiali chęci wyzucia właściciela z posiadania.

Wobec powyższego – na mocy przepisu art. 222 § 1 k.c. stosowanego a contrario – powództwo należało oddalić.

O kosztach procesu Sąd orzekł na mocy art. 98 k.p.c. i zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania obciążył nimi stronę powodową jako stronę przegrywającą.