

Sygn. akt: I C 1260/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 marca 2016 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny:
Przewodniczący: SSR Tadeusz Kotuk
Protokolant: st. sekr. sąd. Anna Szymańska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 14 marca 2016 r. w G. sprawy z powództwa K. M. przeciwko K. C. (1), Z. C., D. C. (1), D. C. (2) z udziałem interwenienta ubocznego Gminy M. G.

o eksmisję

I. nakazuje pozwanym K. C. (1), Z. C., D. C. (1), D. C. (2), aby opuścili i wydali powódce K. M. lokal mieszkalny numer (...), znajdujący się w budynku przy ul. (...) w G.;

II. orzeka, że pozwanym K. C. (1), Z. C., D. C. (1), D. C. (2) przysługuje prawo do lokalu socjalnego i wstrzymuje względem pozwanych wykonanie punktu I. niniejszego wyroku do czasu złożenia im przez Gminę M. G. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

III. zasądza solidarnie od pozwanych K. C. (1), Z. C., D. C. (1), D. C. (2) na rzecz powódki K. M. kwotę 457 zł (czterysta pięćdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;

IV. kosztami interwencji ubocznej obciąża Gminę M. G. uznając je za poniesione.

Sygn. akt I C 1260/15

UZASADNIENIE

Stan faktyczny

Własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w G. w 2008 r. nabyła K. C. (1). Zakup był finansowany z kredytu zabezpieczonego hipoteką na w/w prawie do kwoty 228.800 zł.

Okoliczność bezsporna

Kilka lat później zadłużenie K. C. (1) spowodowało wszczęcie egzekucji z w/w prawa do lokalu spółdzielczego. W tym momencie do K. C. (1) zgłosiła się P. W. (1) (7:20) i zaproponowała pomoc polegającą na tym, że jeżeli K. C. opuści ona lokal, to zostanie on wyremontowany i sprzedany. Ustanowiła pełnomocnikiem B. G., pełnomocnictwo miało szeroki zakres (9:25). Ponadto pozwana miała jeszcze otrzymać 30.000 zł (10:05). Pozwana opuściła lokal w 2009 r. (9:25) i przeprowadziła się do innego lokalu znalezionego przez P. W.. P. W. przez pewien czas opłacała tam czynsz (14:41) za pozwaną. Następnie – z uwagi na dalszy brak płatności pozwana została zmuszona do opuszczenia tego lokalu i wprowadziła się do matki na ul. (...) w G. (15:06). Po upływie roku pozwana wróciła do mieszkania przy ul. (...), bo cały czas miała do niego klucze i nie została wymeldowana (15:40). Pozwana wraz z małoletnimi dziećmi nie ma możliwości wyprowadzenia się do innego lokalu (27:04).

Dowód: zeznania K. C. z rozprawy

Przedmiotowy lokal został sprzedany przez B. G. K. M. na mocy umowy zawartej w formie aktu notarialnego w dniu 16 października 2012 r. przed notariuszem L. S. w W. (nr rep. A 17661/2012/K).

Dowód: odpis aktu notarialnego, k. 13-17

K. M. przed zakupem prawa do lokalu nie ustaliła, czy ktoś w nim zamieszkuje (36:37), nie wiedziała nawet, gdzie się nieruchomość znajduje. Ofertę nabycia pozyskała od swojej matki. Dopiero po pewnym czasie udała się do lokalu i była zdziwiona, że zamieszkują tam pozwani (38:03).

Dowód: zeznania powódki

Aktualnie pozwana zamieszkuje w przedmiotowym lokalu wraz z małoletnimi dziećmi: Z. C., D. C. (1), D. C. (2), w stosunku do których przysługuje jej władza rodzicielska.

Okoliczność bezsporna

Ocena dowodów

Nie było sporu co do tego, że powódka jest osobą, której przysługuje własnościowe spółdzielcze prawo do przedmiotowego lokalu, zaś pozwani nie mają (na datę zamknięcia rozprawy – art. 316 § 1 k.p.c.) tytułu prawnego do jego zajmowania.

Zasadniczy spór co do faktów ogniskował się wokół kwestii, czy pozwani winni być traktowani jako byli lokatorzy w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. W razie pozytywnego rozstrzygnięcia tej kwestii pozwani byłiby objęci działaniem tej ustawy (w tym mieliby możliwość domagania się przyznania w wyroku eksmisyjnym prawa do lokalu socjalnego), w przeciwnym razie – nie.

Należy przypomnieć, że zgodnie z uchwałą Sądu Najwyższego z dnia 15 listopada 2001 r. (III CZP 66/01, OSNC 2002/9/109): „Przepisy art. 14 i 15 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 733) mają zastosowanie w sprawach o opróżnienie lokalu przeciwko osobom, które były lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 tej ustawy”. Byłym lokatorem jest nie tylko były najemca, ale każda osoba, której w przeszłości przysługiwał tytuł prawny do zajmowania lokalu. Pojęcie byłego lokatora nie ogranicza się to wyłącznie do osób, które w przeszłości wiązała umowa najmu, ale dotyczy to też np. umów użyczenia, spółdzielczych praw do lokalu itd. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 października 2002 r., I CKN 1074/00: „Lokatorem w ujęciu art. 2 ust. 1 pkt 1 u.ochr.lok. jest nie tylko były najemca, ale także osoba używająca lokalu na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Tak szeroka hipoteza tego przepisu daje podstawę do zaliczenia w poczet uprawnionych np. osoby zajmujące lokal na podstawie umowy użyczenia z konkubentem – członkiem spółdzielni mieszkaniowej – dysponującym spółdzielczym prawem do lokalu”).

Z zeznań pozwanej wynika, że była ona wcześniej osobą, której przysługiwało własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu, następnie – na skutek uzgodnień z osobami trzecimi (P. W., B. G.) opuściła przedmiotowy lokal dobrowolnie licząc na rozwiązanie jej problemów finansowych. Następnie prawo do lokalu nabył od pozwanej K. C. B. G..

Mimo stanowczych deklaracji pozwanej nie można uznać za wiarygodne jej zeznań w tym zakresie, że uzgodniła ona z P. W., że będzie mogła wrócić do spornego lokalu po upływie pewnego czasu (jednego roku). Jest nielogiczne w świetle tego, że lokal miał być wyremontowany i sprzedany. Pozwana nie potrafiła wytłumaczyć sprzeczności polegającej na tym, że mieszkanie miało być sprzedane osobom trzecim, a mimo to pozwana otrzymała obietnicę, że będzie mogła do niego wrócić (19:22 i dalej). Zdaniem Sądu twierdzenie pozwanej, że będzie mogła wrócić do lokalu zostało wytworzone wyłącznie na potrzeby niniejszego procesu.

Nie oznacza to jednak, że pozwana K. C. nie może ona być traktowana jako były lokator. Jeszcze w czasie, gdy uprawnionym do przedmiotowego prawa był B. G., pozwana posiadała klucze do mieszkania i nie została z niego wymeldowana. Korzystając z powyższego wprowadziła się wówczas ponownie do lokalu, który później – bez sprawdzenia, czy ktoś w nim mieszka lub jest zameldowany – nabyła powódka. Zdaniem Sądu spór okoliczności

polegających na tym, że pozwana nie została wymeldowana z lokalu i posiadała nadal do niego klucze prowadzi do wniosku, że z chwilą ponownego wprowadzenia się do lokalu doszło do zawarcia w sposób dorozumiany (per facta concludentia) umowy użyczenia (art. 710 k.c.) z B. (...). Bierność B. G. (niewymeldowanie pozwanej i pozostawienie niezmiennego zamka, do którego klucze posiadała pozwana) w okolicznościach sprawy wskazuje, że akceptował on to, że w mieszkaniu ponownie zamieszka pozwana z dziećmi. Co więcej, musiał się on tego spodziewać, skoro działał w porozumieniu z P. W., która od pewnego momentu przestała finansować inny, znaleziony pozwanej lokal. W okolicznościach sprawy jest to tym bardziej przekonujące, że lokal cały czas był obciążony hipoteką i zadłużony w spółdzielni mieszkaniowej – stanowił więc dla uprawnionego jedynie źródło ewentualnych problemów finansowych. W rzeczy samej został później sprzedany K. M. za cenę symboliczną (5.000 zł).

Istnieje oczywiście dostrzegalny problem tego, że niewymeldowanie pozwanej z mieszkania i pozostawienie jej dotychczasowych kluczy prima facie może być interpretowane jako potwierdzenie tego, że istniało uzgodnienie pozwanej z P. W. uprawniające ją do powrotu do mieszkania po owej rocznej przerwie. Jednak zdaniem Sądu nie jest to interpretacja poprawna i logiczna. Z okoliczności sprawy wynika, że zamiar taniego nabycia i sprzedaży z zyskiem lokalu przez B. G. z nieznanymi przyczynami nie powiódł się i od pewnego momentu B. G. po prostu w ogóle już nie dbał o to mieszkanie i dlatego ani nie wymeldował pozwanej, ani nie zmienił zamka do drzwi wejściowych.

Alternatywnym uzasadnieniem przysługiwania pozwanej przymiotu byłego lokatora jest fakt, że do chwili jego zbycia przysługiwało jej względem tego lokalu ograniczone prawo rzeczowe (własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu). Skoro za byłego lokatora w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów [...] jest uznawana osoba, której przysługiwało prawo o niższym poziomie ochrony (wynikające z umów zobowiązaniowych: m.in. najem, użyczenie), to – a minori ad maius – tym bardziej ochroną przewidzianą w tej ustawie powinien być objęty podmiot, któremu przysługiwało ograniczone prawo rzeczowe.

Jeżeli chodzi o fakty dotyczące przesłanek związanych z orzekaniem w przedmiocie prawa do lokalu socjalnego, to niespornym jest, że pozwana K. C. zamieszkuje w przedmiotowym lokalu z osobami małoletnimi, nad którymi wykonuje władzę rodzicielską.

Kwalifikacja prawna

Powódka jest podmiotem, któremu przysługuje własnościowe spółdzielcze prawo do przedmiotowego lokalu (będące ograniczonym prawem rzeczowym), do ochrony których stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności (art. 251 k.c.).

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.

Pozwani nie wykazali, że przysługuje im w dacie zamknięcia rozprawy skuteczne względem właścicielki uprawnienie do władania przedmiotowym, lokalem, stąd na mocy art. 222 § 1 k.c. w zw. z art. 251 k.c. orzeczono jak w **punkcie I.** sentencji. wyroku.

Po ustaleniu, że pozwani są byłymi lokatorami w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów [...] sąd był zobligowany do rozstrzygnięcia z urzędu, czy przysługuje im prawo do lokalu socjalnego.

Jak wynika z ustaleń faktycznych, wszyscy pozwani spełniają obligatoryjną przesłankę przyznania im prawa do lokalu socjalnego przewidzianą w art. 14 ust. 4 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów [...]. Przepis ten przewiduje, że sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec małoletniego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w **punkcie II.** sentencji na mocy art. 14 ust. 4 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów [...].

Koszty

Kosztami procesu w **punkcie III**. sentencji obciążono solidarnie pozwanych jako przegrywających – zgodnie z zasadą przewidzianą w art. 98 § 1 w zw. z art. 105 § 2 k.p.c. Na zasądzone solidarnie na rzecz powódki koszty składa się: opłata sądowa od pozwu (200 zł), opłata za czynności adwokackie w stawce minimalnej (240 zł, § 10 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie [...] – w brzmieniu obowiązującym od 1 lipca 2015 r.), opłata skarbową od pełnomocnictwa (17 zł).

Kosztami interwencji ubocznej obciążono interwenienta ubocznego na mocy art. 107 zdanie trzecie k.p.c. a contrario, albowiem nie przyczynił się on w zauważalny sposób do wyjaśnienia sprawy (**punkt IV**. sentencji).

1 Czas wypowiedzi w programie rejestrującym (ReCourt)

2 Umowa użyczenia wygasła z chwilą wyraźnego wezwania pozwanej do opuszczenia lokalu (k. 8-9)