

Sygn. akt: I C 1185/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 marca 2018 r.

Sąd Rejonowy w Giżycku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Anna Kurzynowska - Drzażdżewska
Protokolant:	starszy sekretarz sądowy Urszula Duszak

po rozpoznaniu w dniu 8 marca 2018 r. w Giżycku na rozprawie

sprawy z powództwa A. B.

przeciwko W. B., M. B.

o wydanie nieruchomości

1. Nakazuje pozwany M. i W. małżonkom B. aby opróżnili z rzeczy zajmowany budynek mieszkalny szopę i budynek gospodarczy oraz część nieruchomości wykorzystywanej na ogród i sad położone w miejscowości (...) gm. P. dla której to nieruchomości w Sądzie Rejonowym w Giżycku VII Zamiejscowym Wydziale Ksiąg Wieczystych w W. urządzona jest księga wieczysta o nr (...) i wydali je w stanie wolnym powodowi A. B..

2. Przyznaje pozwany M. i W. małżonkom B. prawo do lokalu socjalnego i jednocześnie do czasu złożenia przez Gminę P. oferty najmu lokalu socjalnego wstrzymuje wykonanie orzeczenia w pkt.1.

3. Nie obciąża pozwanych kosztami postępowania.

4. Zasądza od Skarbu Państwa na rzecz Kancelarii (...) r.pr. G. S. kwotę 110,70zł w tym VAT w wysokości 20,70zł tytułem wynagrodzenia za reprezentowanie pozwanych z urzędu.

SSR Anna Kurzynowska – Drzażdżewska

Sygn. akt I C 1185/17

UZASADNIENIE

Powód A. B. domagał się nakazania pozwany M. i W. małż. B. opuszczenia i opróżnienia z rzeczy zajmowanego budynku mieszkalnego, szopy i budynku gospodarczego oraz części nieruchomości wykorzystywanej na ogród i sad, w całości położonej w miejscowości (...), gmina P., dla której tut. Sąd prowadzi księgę wieczystą nr (...) i wydanie jej powodowi. Nadto żądał zasądzenia na jego rzecz zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu wskazał, że jest właścicielem spornej nieruchomości, zaś pozwani zajmują ową nieruchomość bez żadnego tytułu prawnego, ani nie partycypują w żadnych opłatach z tytułu jej zajmowania. Podał przy tym, że uprawnienie pozwanych do korzystania ze spornego lokalu wynikało z ustaleń stron w zamian za opiekę pozwanych nad schorowanymi rodzicami. Z tego zobowiązania, zdaniem powoda pozwani nie wywiązali się,

ani nie poczuwają się do żadnych obowiązków wynikających z zajmowania owej nieruchomości. Podał, że wielokrotne próby polubownego rozwiązania sporu i przedstawiania pozwanym dogodnych propozycji zawarcia umowy najmu nie doprowadziły do zakończenia sporu między stronami konfliktu.

Pozwani **M. i W. B.** domagali się oddalenia powództwa w całości jako bezzasadnego. W uzasadnieniu zaprzeczyli twierdzeniom powoda co do braku opieki nad schorowanym ojcem i wskazali, że zawsze starali się być blisko rodziców, by służyć im pomocą w ciężkich dla nich chwilach. Argumentowali, że od lat starają się przeznaczać część posiadanych środków na potrzebne remonty i utrzymanie domu, w szczególności samodzielnie wykonali część podłączenia ogrzewania i bieżącej wody. Wskazali, że w spornej nieruchomości mieszkają wnuki rodziców, co powód winien wziąć pod uwagę przy ocenie zgłaszanych roszczeń. Podali, że proponowali powodowi zawarcie umowy najmu przedmiotowej nieruchomości, jednakże jej warunki były nie do przyjęcia. Ze stanowiska pozwanych wynika również, że opłacali na rzecz powoda czynsz i że strony łączyła nieformalna umowa najmu, która nigdy przez powoda nie została wypowiedziana. Wreszcie żądanie przez powoda niebotycznych należności z tytułu zajmowania przedmiotowej nieruchomości przez brata, który otrzymał ową nieruchomość od rodziców pod tytułem darmym pozostaje, zdaniem pozwanych w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego.

Gmina P., która zgłosiła swoje przystąpienie do sprawy w charakterze interwenienta ubocznego wskazała, że posiada osiem lokali socjalnych, z czego żaden z nich nie jest obecnie lokalem wolnym.

Sąd ustalił, co następuje:

Powód A. B. stał się właścicielem nieruchomości położonej w (...), zapisanej w księdze wieczystej prowadzonej w Sądzie Rejonowym w Giżycku pod nr (...) w wyniku umowy darowizny zawartej 4.04.2003 r. z rodzicami J. S. i K. B.. W związku z otrzymaną darowizną A. B. ustanowił na darowanej nieruchomości na rzecz darczyńców nieodpłatną dożywotnią służebność osobistą polegającą na prawie korzystania przez nich z całego domu i ze wszystkich budynków gospodarczych oraz nieodpłatne dożywotnie prawo użytkowania 0,95 ha gruntu w pobliżu domu.

(dowód: wydruk z księgi wieczystej- k. 8-12, z akt IC 200/16: kserokopia umowy darowizny k.10-14, treść księgi wieczystej (...) k.15-19)

Powód nie mieszka w spornej nieruchomości od 1996 r. Nie korzystał z niej również po otrzymaniu darowizny. Pozwany W. B. jest bratem powoda i synem J. S. i K. B. i od urodzenia mieszkał w tej nieruchomości z rodzicami a potem również z żoną M. B. i dwójką małoletnich dzieci. Pozwani prowadzili z rodzicami wspólne gospodarstwo domowe. Opiekowali się rodzicami w chorobie. Wspólnie też utrzymywali nieruchomość. Pozwani między innymi partycypowali w wymianie okien na parterze budynku mieszkalnego, urządzili łazienkę i centralne ogrzewanie, wymienili instalację elektryczną, wykonali przyłącze bieżącej wody, wykonywali też prace konserwacyjne i remontowe- częściową wymianę dachówek, remont stodoły, sufitów w budynku mieszkalnym oraz po śmierci ojca pokoju, który był przez niego zajmowany. Koszt tych prac ponosili w części rodzice, w części pozwani, w części zaś powód, który na remont dachu przekazał w 2005 r. kwotę 3 500 zł, partycypował w kosztach zakupu okien oraz zakupił drzwi wejściowe. Powód przekazywał też rodzicom drobne kwoty na bieżące wydatki. Obecnie rodzice stron nie żyją.

Pozwani nadal mieszkają w tej nieruchomości zajmując budynek mieszkalny, szopę o wymiarach 2x2m, w której trzymają narzędzia oraz część budynku gospodarczego, która nie uległa jeszcze zawaleniu o powierzchni około 20 m² gdzie przechowywali do lata 2016r. drewno. Korzystają też z podwórka, ogródka i sadu o powierzchni około 0,75 ha. Ponadto sprzątają posesję, koszą trawę, zajmują się psami, które pozostały po rodzicach.

(dowód: z akt IC 200/16: uzasadnienie wyroku z dnia 16.12.2016 r.)

Wyrokiem z dnia 16.12.2016 r. tut. Sąd zasądził od pozwanych W. B. i M. B. solidarnie na rzecz powoda A. B. kwotę 5.353,92 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 07.11.2016 r. do dnia zapłaty, tytułem bezumownego korzystania ze spornej nieruchomości. W uzasadnieniu w/w orzeczenia Sąd zaznaczył, że nie budzi wątpliwości, że pozwani są posiadaczami w złej wierze bowiem zajmują nieruchomość wiedząc, że nie są właścicielami nieruchomości i o ile

za życia rodziców korzystali z tej nieruchomości jako domownicy i w stosunkach wzajemnych między właścicielem nieruchomości, a pozwanymi można by dopatrywać się umowy użyczenia to po przekazaniu nieruchomości powodowi pozwani zajmują nieruchomość bez tytułu prawnego. Wskazano nadto, że nie można przyjąć, że pozwanym przysługuje prawo użyczenia nieruchomości skoro powód wielokrotnie podejmował próby zawarcia z pozwanymi umowy najmu.

(dowód: wyrok z dnia 16.12.2016 r. z uzasadnieniem)

Stan techniczny zajmowanych przez pozwanych budynków jest bardzo zły. Budynek mieszkalny o powierzchni użytkowej 123,10 m² ma spękane mury zewnętrzne i zniszczone tynki zewnętrzne, zużytą więźbę dachową, ubytki w deskowaniu i pokryciu dachowym, zużyte podłogi oraz część stolarki okiennej i drzwiowej. Obora jest częściowo w ruinie natomiast stodoła ma znacznie zniszczoną konstrukcję drewnianą, ubytki w ścianach i dachu oraz w pokryciu dachowym.

(dowód: okoliczności bezsporne)

Pozwani do chwili obecnej zajmują nieruchomość i nie regulują czynszu. Pozwani dokonywali wpłat na rzecz powoda, które zaliczane były na poczet wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w okresie od 1.11.2013 r. do 31.10.2016 r. i w pierwszej kolejności na odsetki. W ostatnim piśmie z prośbą o uregulowanie stanu prawnego z dnia 10.04.2017 r. powód przedstawił pozwanym propozycję umowy najmu spornej nieruchomości. Propozycja powoda nie spotkała się z zainteresowaniem pozwanych.

(dowód: ostateczne wezwanie do zapłaty wraz z propozycją zawarcia umowy najmu- k. 15-16)

Sąd zważył, co następuje:

W przedmiotowej sprawie bezspornym był ustalony w sprawie stan faktyczny w zakresie tego, że pozwani zajmują nieruchomość będącą przedmiotem niniejszej sprawy, którą to nieruchomość otrzymał powód na mocy dokonanej w dniu 4.04.2003 r. darowizny. Bezspornie również tutaj. Sąd na mocy wyroku z dnia 16.12.2016 r., sygn. I C 200/16 orzekł o bezumownym korzystaniu z owej nieruchomości przez pozwanych zasądając na rzecz powoda wynagrodzenie z tego tytułu. Przy tym bezsporne pozostały okoliczności ustalone w toku postępowania w sprawie I C 200/16, w szczególności co do stanu spornej nieruchomości. Owe bezsporności wynikają nie tylko z dokumentów, w tym zalegających w aktach sprawy sygn. I C 200/16, ale także z niekwestionowanych twierdzeń stron.

Kwestia sporna sprowadzała się do ustalenia, czy pozwani posiadają tytuł prawny do zajmowania spornej nieruchomości oraz czy zasadne jest w okolicznościach przedmiotowej sprawy żądanie powoda orzeczenia wydania nieruchomości, zajmowanej przez pozwanych. Jakkolwiek bowiem pozwani nie kwestionowali, że zajmują ową nieruchomość, to jednak wskazali, że między stronami doszło do zawarcia nieformalnej umowy najmu, która nigdy nie została wypowiedziana, a pozwani regularnie opłacają na rzecz powoda czynsz w wysokości 148 zł miesięcznie. Przy tym również żądanie wystosowane w pozwie pozostaje w sprzeczności z treścią art. 5 k.c. i jako takie nie powinno, zdaniem pozwanego korzystać z ochrony prawnej.

Wskazać należy na treści art. 222 § 1 k.c., zgodnie z którym 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. Legitymowanym czynnie do dochodzenia roszczenia jest właściciel nieruchomości oraz użytkownik wieczysty, któremu przysługuje tożsama ochrona prawna jak właścicielowi. Roszczenie windykacyjne ma charakter obiektywny i przysługuje właścicielowi nieruchomości w stosunku do osoby, która włada jego rzeczą bez podstawy prawnej, niezależnie od tego, czy działa ona w złej, czy w dobrej wierze. Przedmiotem wydania mogą być jedynie rzeczy (odpowiadające definicji legalnej zawartej w przepisie art. 45 k.c.) istniejące oraz oznaczone indywidualnie (określone, poprzez wskazanie cech indywidualizujących). Roszczenie windykacyjne może mieć również za przedmiot część rzeczy, o ile znalazła się ona we władaniu osoby trzeciej (Kodeks cywilny. Komentarz pod red. prof. dr hab. Edwarda G. (...), prof. dr hab. Piotra M. (...), C. (...), Warszawa 2013r.).

Rozstrzygając sporne zagadnienie jakim jest tytuł prawny pozwanych do zajmowania przedmiotowej nieruchomości Sąd dostrzegł, że to na pozwanych ciążył ciężar wykazania, że przysługuje im skuteczne wobec właściciela prawo władania rzeczą (art. 222 § 1 in fine kc), lub też, że właściciel, żądając wydania rzeczy, nadużywa w okolicznościach sprawy przysługującego mu prawa podmiotowego (art. 5 k.c.). Tych okoliczności, zdaniem tut. Sądu pozwani nie wykazali. Brak jest w szczególności dowodu, by strony wiązała umowa najmu nieruchomości, której wydania i opuszczenia domaga się powód. Bezsprzecznie z twierdzeń powoda wynika, że podejmował liczne, aczkolwiek bezskuteczne próby zawarcia takiej umowy. Odnosząc się do twierdzeń pozwanych, że strony łączy nieformalna umowa najmu skoro zajmują nieruchomość i w miarę możliwości finansowych dbają o jej stan techniczny, płacą za nią czynsz, i że owa umowa nigdy nie została wypowiedziana przez powoda Sąd dostrzegł treść art. 451 k.c., zgodnie z którym dłużnik mający względem tego samego wierzyciela kilka długów tego samego rodzaju może przy spełnieniu świadczenia wskazać, który dług chce zaspokoić. Jednakże to, co przypada na poczet danego długu, wierzyciel może przede wszystkim zaliczyć na związane z tym długiem zaległe należności uboczne oraz na zalegające świadczenia główne. Jeżeli dłużnik nie wskazał, który z kilku długów chce zaspokoić, a przyjął pokwitowanie, w którym wierzyciel zaliczył otrzymane świadczenie na poczet jednego z tych długów, dłużnik nie może już żądać zaliczenia na poczet innego długu. W braku oświadczenia dłużnika lub wierzyciela spełnione świadczenie zalicza się przede wszystkim na poczet długu wymagalnego, a jeżeli jest kilka długów wymagalnych - na poczet najdawniej wymagalnego. W tym kontekście wskazać należy, że kwoty wpłacane przez pozwanych są równe wartości ustalonej przez Sąd w sprawie o bezumowne korzystanie z nieruchomości, jaka toczyła się między stronami. Owo wynagrodzenie za bezumowne korzystanie nie jest tożsame z pojęciem czynszu, który strony określają na drodze wzajemnego porozumienia. Nadmienić należy, że w piśmie z dnia 10.04.2017 r. (ostateczna próba polubownego rozwiązania sporu) powód poinformował pozwanych, że przesyłane przez nich środki zaliczane są po myśli w/w przepisu na poczet wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w okresie od 1.11.2013 r. do 31.10.2016 r. i w pierwszej kolejności na odsetki. Wraz z oświadczeniem powoda o zarachowaniu wpłacanych kwot na poczet w/w wynagrodzenia i odsetek, pozwany przedstawiła została dogodna propozycja umowy najmu. Pozwani w żaden sposób nie zareagowali na otrzymane pismo, zarówno co do oświadczenia o zarachowaniu, jak i co do propozycji umowy najmu. Tym samym, brak reakcji pozwanych na tak sformułowane pismo, stanowi, zdaniem tut. Sądu wyraz aprobaty pozwanych co do bezumownego korzystania z przedmiotowej nieruchomości. Okoliczność, że doszło do zawarcia między stronami nieformalnej umowy najmu jest niczym niepoparta. Nie sposób zatem uznać, że pozwany przysługuje prawo do zamieszkania w przedmiotowej nieruchomości.

Sumując powyższe Sąd uznał, że pozwani nie mają prawa do władania przedmiotowym budynkiem, a zatem co do zasady żądanie strony powodowej znajduje uzasadnienie w art. 222 § 1 k.c.

W zakresie zarzutu z art. 5 k.c. Sąd podziela stanowisko wyrażone w orzecznictwie, że w sprawach o wydanie nieruchomości na podstawie art. 222 § 1 k.c., zastosowanie art. 5 k.c. jest co do zasady wyłączone i dopuszczalne jest jedynie wyjątkowo i po dokonaniu oceny całokształtu okoliczności danego wypadku, w ścisłym powiązaniu nadużycia prawa z konkretnym stanem faktycznym (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 21 listopada 2012r., I ACa 1065/12, l. (...) nr 1280317). Niezbędne jest wykazanie przez osobę, przeciwko której kierowane jest żądanie, wystąpienia tych szczególnych okoliczności. Oznacza to, że pozwany ma obowiązek podnieść zarzut stosownej treści w toku postępowania i udowodnić swoje twierdzenia. (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 28 października 2003 r. I CK 222/02 L. (...)151610). Klauzula generalna zawarta w art. 5 k.c. nie może być bowiem rozumiana jako pozostawienie sądowi orzekającemu dowolności w udzielaniu stronie ochrony prawnej lub odmowy takiej ochrony.

W okolicznościach niniejszej sprawy wyłączone jest powoływanie się przez pozwanych na ochronę wynikającą z art. 5 k.c. z uwagi na okoliczność, iż pozwani sami naruszyli zasady współżycia społecznego. Należy bowiem zauważyć, że strona powodowa wiele razy próbowała dojść do porozumienia z pozwany podejmując liczne działania, mające na celu uregulowanie praw do korzystania z nieruchomości. Pozwani nie odpowiadali na pisma do nich kierowane. Do pozwanych nie docierały żadne argumenty ani faktyczne ani prawne. Jednocześnie sami żądali od powoda nakładów na nieruchomość. Tymczasem na ochronę z art. 5 k.c. nie może powoływać się skutecznie ten, kto sam narusza zasady

współzycia społecznego. Biorąc zatem pod uwagę, iż pozwali konsekwentnie uchylali się od dojścia do korzystnego dla nich porozumienia, trudno oczekiwać od strony powodowej, aby zaniechała eksmisji pozwanych z w/w nieruchomości.

Z powyższych względów Sąd orzekł jak w pkt I sentencji.

Sąd uznał, że w niniejszej sprawie znajduje zastosowanie przepis art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy (...), zgodnie z którym w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. Wykładnia systemowa i celowościowa powołanych przepisów wskazują, że w odniesieniu do wszystkich orzeczeń nakazujących opróżnienie lokali, w tym lokali socjalnych ma zastosowanie obowiązek orzekania o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Powyższe należy uzupełnić stwierdzeniem, że stosownie do treści art. 14 ust.3 w/w ustawy, przy orzekaniu o eksmisji osoby zajmującej lokal bez tytułu prawnego Sąd bada z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania z lokalu oraz szczególną sytuację materialną i rodzinną.

Przenosząc powyższe na grunt rozpoznawanej sprawy, na podstawie całokształtu okoliczności można ustalić, że dotychczasowy sposób korzystania przez pozwanych z lokalu socjalnego, ich sytuacja materialna i osobista uzasadnia przyznanie im lokalu socjalnego na podstawie art. 14 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów. Pozwany stosownie do swoich możliwości finansowych starał się regulować zobowiązania wobec powoda. Nie wykazano, by nieruchomość była utrzymana przez pozwanych w nienależytym stanie, czy wręcz, aby była dewastowana. Sytuacja materialna pozwanych niewątpliwie jest trudna ze względu na wieloletnie bezumowne korzystanie z nieruchomości i należne z tego tytułu powodowi wynagrodzenie. Nadto oprócz pozwanych, w spornej nieruchomości zamieszkują również dzieci. Wreszcie stan techniczny zajmowanej nieruchomości, jako szczególna okoliczność przemawia za przyznaniem pozwanym lokalu socjalnego.

Jedynie na marginesie wskazać należy, że obowiązek dostarczenia przez gminę lokalu socjalnego, jakkolwiek wynikający z orzeczenia sądowego, to jednak ma charakter bezterminowego w tym sensie, że termin jego wykonania nie wynika ani z ustawy ani orzeczenia ani z właściwości zobowiązania i wymaga dla swojego zaktualizowania wezwania przez wierzyciela do spełnienia. Okoliczność wskazywana w niniejszej sprawie przez występującą w charakterze interwenienta ubocznego – Gminę P., że obecnie nie dysponuje wolnymi lokalami socjalnymi pozostaje bez znaczenia na rozstrzygnięcie tej sprawy, zaś ewentualne zaniechanie przez gminę wypełnienia obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego osobie do tego uprawnionej implikować może skutki wyrażone w art. 417 k.c. Okoliczności takie jak: realne możliwości dostarczenia lokalu, informowanie pozwanych o kolejności przyznawania lokali lub umieszczenie uprawnionych na liście oczekujących nie zwalniają gminy ani z obowiązku dostarczenia lokalu, ani z ewentualnej odpowiedzialności z art. 417 k.c.

Mając na uwadze powyższe Sąd orzekł o prawie pozwanych do lokalu socjalnego, wstrzymując wykonanie eksmisji do czasu złożenia pozwanemu przez Gminę P. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, o czym orzekł na podstawie art. 14 ust. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów, jak w pkt II sentencji.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 102 k.p.c. Sytuacja osobista i materialna pozwanych, która leżała u podstaw rozstrzygnięcia merytorycznego dotyczącego prawa do lokalu socjalnego, a także charakter przedmiotowej sprawy uzasadniały dodatkowo zastosowanie tego przepisu, o czym jak w pkt III sentencji.

Sąd przyznał pełnomocnikowi pozwanych ustanowionemu z urzędu r.pr. G. S. wynagrodzenie w wysokości 110,70 zł w tym VAT w wysokości 20,70 zł tytułem wynagrodzenia za reprezentowanie pozwanych z urzędu na podstawie przepisów § 13 pkt 3 w zw. z § 4 ust. 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu, o czym orzekł jak w pkt IV sentencji.