

Sygn. akt: I C 561/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 marca 2015 roku

Sąd Rejonowy w Przasnyszu I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Rafał Chrzczonowski
Protokolant:	sekr. sądowy Klaudia Milewska

po rozpoznaniu w dniu 19 marca 2015 roku w Przasnyszu na rozprawie

sprawy z powództwa M. K.

przeciwko A. G. (1)

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

I. powództwo oddała;

II. zasądza od powódki M. K. na rzecz pozwanej A. G. (1) kwotę 147,60 (sto czterdzieści siedem 60/100) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu – kosztów zastępstwa prawnego;

Sygn. akt: I C 561/14

UZASADNIENIE

M. K. domagała się nakazania pozwanej A. G. (2), aby opuściła i opróżniła ze swoich rzeczy lokal położony w miejscowości S. (...) i wydała go powódce. W uzasadnieniu podnosiła, że jest wyłączną właścicielką nieruchomości położonej we wsi S., na której znajduje się budynek mieszkalny. Pozwana zajmuje bezprawnie lokal mieszkalny położony pod w/w adresem, bez żadnego tytułu prawnego, tj. bez umowy i zezwolenia właścicielki lokalu. W związku z wnioskiem powódki z dnia 24.01.2014r. o wymeldowanie pozwanej, Wójt Gminy M. wydał decyzję z dnia 25.03.2014r. o odmowie wymeldowania. Organ meldunkowy wskazał, że istotą sprawy jest konflikt rodzinny, a sprawy majątkowe, w tym kwestie korzystania z lokalu, należą do kompetencji sądów powszechnych. Pismem z dnia 13.02.2014r. (które z ostrożności procesowej wysłano również na adres mieszkania wynajmowanego przez pozwaną w R.) pozwana wezwana została do dobrowolnego opuszczenia lokalu i opróżnienia go ze wszystkich należących do niej ruchomości oraz przedmiotów użytku codziennego oraz do dokonania wymeldowania z nadmienionego lokalu. Wezwanie okazało się bezskuteczne. Powołując się na art. 222 § 1 kodeksu cywilnego powódka podnosiła, że w związku z trwałym wkroczeniem nieuprawnionej pozwanej w sferę uprawnień powódki jako właściciela, skutkiem czego jest całkowite pozbawienie właściciela władztwa nad rzeczą, powództwo jest uzasadnione i konieczne.

W odpowiedzi na pozew pozwana wносиła o oddalenie powództwa podnosząc, że ma prawo do zajmowania lokalu wynikające z faktu dziedziczenia po zmarłym ojcu H. C.. Nie potrzebuje zatem innego tytułu prawnego do zajmowania lokalu. Ponadto jest zameldowana pod adresem S. (...), a postępowanie administracyjne w sprawie jej wymeldowania zakończyło się prawomocną decyzją odmowną. Wójt jednoznacznie stwierdził, że problem z zamieszkaniem pozwanej na stałe pod przedmiotowym adresem wynika z niechęci rodziny, a nie jej faktycznych uprawnień do władania lokalem.

Wola pozwanej jest powrót na stałe do rodzinnej wsi, a nie tułanie się po wynajętych mieszkaniach w R.. Na wypadek eksmisji wniosła o przyznanie jej lokalu socjalnego.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny :

We wsi S. położony jest budynek mieszkalny, oznaczony numerem administracyjnym 21. W budynku mieszka M. C. i jej syn J. C..

M. C. umową w formie aktu notarialnego z dnia 29 sierpnia 2005r. darowała swojej córce M. K. nieruchomości rolno – leśną położoną we wsi S., obejmującą działki ewidencyjne o numerach: (...) oraz udział wynoszący 25/40 części w prawie własności nieruchomości rolnych położonych we wsi S., obejmujących działki ewidencyjne o numerach: (...).

A. G. (1) to starsza siostra M. K.. A. G. (1) od 16 lipca 2012r. zameldowana jest na pobyt stały pod adresem S. - (...). Wcześniej na pobyt stały była tam zameldowana w okresie od 10 stycznia 1969r. do 7 stycznia 1987r. Pod adresem S. była też zameldowana na pobyt czasowy w okresach: 2.09.2005 – 31.03.2006, 5.03.2007 – 5.09.2007, 11.09.2007 – 10.09.2008, 11.09.2008 – 10.09.2009, 1.12.2009 – 30.11.2010. Faktycznie jednak A. G. (1) mieszkała pod tym adresem jedynie w okresie od 10 stycznia 1969 r. do 7 stycznia 1986 r., kiedy to wyszła za mąż i zameldowała się w miejscowości Ł., numer (...). Później została na nieruchomości w S. zameldowana wyłącznie w celu umożliwienia jej znalezienia pracy i zatrudnienia na tym terenie, faktycznie zaś cały czas mieszkała w R. na stacji. Obecnie M. C. nie pozwala A. G. (1) zamieszkać na nieruchomości w S. (...). Sporadycznie pozwala jej przenocować przy okazji odwiedzin.

(...) Zespół do Spraw Orzekania o Niepełnosprawności w M. zaliczył A. G. (1) do umiarkowanego stopnia niepełnosprawności orzeczeniem z dnia 31 stycznia 2014 r. Decyzją z dnia 4 listopada 2014r. Starosta (...) uznał A. G. (1) za osobę bezrobotną.

13 lutego 2014r. M. K. poprzez swojego pełnomocnika wezwała A. G. (1) do opróżnienia lokalu mieszkalnego we wsi S. (...) oraz dokonania wymeldowania z przedmiotowego lokalu. Wezwanie to zostało wysłane na adres A. G. (1) w R. przy ul. (...).

Decyzją z dnia 25 marca 2014r. Wójt Gminy M. odmówił wymeldowania A. G. (1) z miejsca pobytu stałego w S. (...). Wniosek w tej sprawie złożyła M. K..

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie tych twierdzeń stron, które nie były kwestionowane przez stronę przeciwną oraz następujących dowodów: umowa darowizny (k. 7-9), wydruk z księgi wieczystej (k. 10-20), decyzja z 25.03.2014r. (k. 21), wezwanie z 13.02.2014r. wraz z potwierdzeniem nadania (k. 22), orzeczenie o niepełnosprawności (k. 82), decyzja Starosty z 4.11.2014r. (k. 46), wydruk z systemu PESEL_SAD (k. 29), zeznania pozwanej.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje :

Powódka, powołując się na art. 222 § 1 kodeksu cywilnego, domagała się eksmisji pozwanej z lokalu mieszkalnego położonego w miejscowości S. (...). W ocenie Sądu żądanie to w okolicznościach niniejszej sprawy należało uznać za bezzasadne, co skutkowało musiło jego oddaleniem. Przemawiały za tym dwie zasadnicze okoliczności.

Po pierwsze, roszczenie z art. 222 § 1 kodeksu cywilnego przysługuje właścicielowi rzeczy, tu – nieruchomości. Zgodnie z zasadniczą tezą pozwu powódka jest wyłączną właścicielką nieruchomości położonej we wsi S. w Gminie M., na której znajduje się budynek mieszkalny. Pozwana w odpowiedzi na pozew zakwestionowała tę tezę podnosząc, że ona również jest uprawniona do przedmiotowej nieruchomości z uwagi na dziedziczenie po ojcu stron. W tej sytuacji, zgodnie z ogólną regułą wyrażoną w art. 6 kodeksu cywilnego, do powódki należało wykazanie, że jest ona wyłącznym właścicielem nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym, stanowiącym przedmiot niniejszego postępowania. Tymczasem wypada stwierdzić, że stronie powodowej nie udało się tego skutecznie dokonać. Powódka złożyła wypis z aktu notarialnego zawierającego umowę darowizny nieruchomości przez jej matkę M. C. – jednej stanowiącej jej wyłączną własność i drugiej stanowiącej majątek wspólny jej i jej zmarłego męża. Z treści aktu

notarialnego nie wynika, by któraś z tych nieruchomości była zabudowana, nie wiadomo w szczególności, na której działce posadowiony jest budynek, do którego odnosi się żądanie pozwu. Sama powódka przesłuchana informacyjnie również nie była w stanie tej kwestii wyjaśnić. Nie wynika to także z treści księgi wieczystej, załączonej do pozwu, w której figurują jedynie grunty orne, lasy i pastwiska trwałe. Wobec tego nie zostało w ogóle wykazane, by faktycznie powódka była wyłączną właścicielką nieruchomości zabudowanej przedmiotowym budynkiem. W ocenie Sądu dowodu w tym zakresie nie może stanowić decyzja Wójta Gminy M. z dnia 25 marca 2014r., w której uzasadnieniu stwierdzono, że wniosek złożyła M. K., „właściciel nieruchomości zabudowanej położonej w miejscowości S.”, tym bardziej, że sam organ administracyjny w dalszej części uzasadnienia odesłał strony do postępowania sądowego w celu rozwiązania sporów o prawa majątkowe.

Po drugie, niezależnie od powyższego, roszczenia o eksmisję nie można było uwzględnić wobec braku innych jeszcze koniecznych przesłanek. Mianowicie roszczenie o eksmisję, stanowiące w istocie rodzaj roszczenia o wydanie nieruchomości, przysługuje właścicielowi przeciwko temu, kto jego nieruchomością faktycznie włada, nie dysponując przy tym skutecznym względem właściciela uprawnieniem w tym zakresie. W orzecznictwie Sądu Najwyższego za utrwalony należy uznać pogląd, że roszczenie windykacyjne służy właścicielowi przeciwko osobie, która rzeczą faktycznie włada, a 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. Z nowszego orzecznictwa wypada tu wskazać choćby wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 listopada 2014r. w sprawie IV CSK 135/14 (Lex nr 1628951), gdzie wyraźnie stwierdzono przy tym, że biernie legitymowanym jest tylko faktycznie władający rzeczą. Element fizycznego władania rzeczą zwykle 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 jednak fizyczne władanie rzeczą przez pozwanego w chwili wyrokowania (art. 316 § 1 k.p.c.), a wyjątkowo w toku procesu windykacyjnego (por. art. 192 pkt 3 k.p.c.).

Najogólniej rzecz ujmując, faktyczne władanie rzeczą oznacza fizyczne władztwo nad rzeczą bądź przynajmniej możliwość sprawowania takiego fizycznego władztwa. W okolicznościach niniejszej sprawy takiego faktycznego władania nad rzeczą przez pozwaną nie sposób się dopatrzeć. Pozwana bezspornie w lokalu nie mieszka i nie korzysta z niego w żaden inny sposób ani też mieszkać i korzystać z lokalu nie może – z tego właśnie powodu, że to powódka poprzez swoją matkę sprawuje faktyczne władztwo na rzeczą, skutecznie uniemożliwiając, jak do tej pory, wkroczenie przez pozwaną w sferę faktycznego władztwa powódki.

Samo zameldowanie pozwanej na nieruchomości, nawet połączone z silną wolą zamieszkiwania na niej, jednak bez sprawowania fizycznego władztwa nad nieruchomością, nie jest tożsame z faktycznym władaniem rzeczą w rozumieniu art. 222 § 1 kodeksu cywilnego. Zameldowanie też nie przydaje nikomu żadnych cywilnoprawnych uprawnień do nieruchomości, a co najwyżej może stanowić podstawę domniemania faktycznego co do istnienia takiego tytułu. Warto przy tym zwrócić uwagę, że od 1 stycznia 2016r. w ogóle zniesiony zostaje obowiązek meldunkowy. W każdym razie nie sposób wyłącznie z faktu zameldowania pozwanej na nieruchomości wywodzić roszczenia o nakazanie jej, „aby opuściła i opróżniła ze swoich rzeczy lokal”, skoro pozwana faktycznie tego lokalu nie zajmuje. Nie ma co „wydawać”, skoro to powódka faktycznie lokalem dysponuje. Zresztą, jak wynika z twierdzeń samej powódki, zameldowanie pozwanej w przedmiotowym lokalu miało od początku jedynie fikcyjny charakter, służyło jedynie poszukiwaniu pracy przez pozwaną i zatrudnieniu jej na tym terenie.

Podobnie nie sposób utożsamiać sprawowania przez pozwaną faktycznego władztwa nad przedmiotową nieruchomością w sporadycznym nocowaniu w budynku mieszkalnym w czasie odwiedzin. Zwłaszcza w sytuacji, gdy zdarza się, że matka pozwanej zwyczajnie do domu jej nie wpuszcza. Dobitnie wskazuje to, kto faktycznie włada lokalem. W żaden sposób nie można ustalić, jak to zostało podniesione w uzasadnieniu pozwu, by powódka w sposób całkowity pozbawiona została władztwa nad rzeczą (niezależnie od omówionego powyżej problemu braku dowodu, że przedmiotowy budynek faktycznie leży na nieruchomości stanowiącej wyłączną własność powódki).

Jak trafnie wskazał Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 23 września 1992r. w sprawie II CRN 99/92 (Lex nr 9086), w procesie windykacyjnym decydujące znaczenie ma fakt pozbawienia właściciela posiadania przez

kogoś, kto sam posiadanie to obejmuje, przeciwstawiając się tym samym uprawnieniom płynącym z prawa własności. O zasadności roszczenia windykacyjnego zaś decyduje stan faktyczny z chwili orzekania, ani zatem zaszłości z minionego okresu, ani obawy czy przewidywania dotyczące przyszłości nie mogą mieć znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy; w szczególności uwzględnienie przez Sąd obaw o przyszłe naruszenie prawa własności nadałoby roszczeniu windykacyjnemu charakter obrony prewencyjnej, której ustawodawca z tym roszczeniem nie wiąże.

Mając na względzie powyższe, należało stwierdzić brak podstaw dla zgłoszonego roszczenia, co skutkowało oddaleniem powództwa, jak w punkcie I sentencji.

Przegranie przez powódkę sprawy wiązało się z obowiązkiem zwrotu pozwanej kosztów procesu, na które złożyło się wynagrodzenie ustanowione dla pozwanej adwokata z urzędu, wynikające z § 10 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (tekst jednolity: Dz. U. z 2013r., poz. 461). Dlatego postanowiono, jak w punkcie II sentencji, stosownie do art. 98 § 1, 3 i 4 kpc w zw. ze wskazanym wyżej przepisem „taksy” adwokackiej.

/-/ R. Chrzczonowski