

Sygn. akt I Ca 262/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 października 2014 r.

Sąd Okręgowy w Elblągu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Krzysztof Nowaczyński

Sędziowie: SO Aleksandra Ratkowska

SO Teresa Zawistowska (spr.)

Protokolant: st. sekr. sąd. Danuta Gołębiowska

po rozpoznaniu w dniu 8 października 2014 r. w Elblągu

na rozprawie

sprawy z powództwa A. S.

przeciwko W. G.

o eksmisję

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego w Ostródzie

z dnia 16 czerwca 2014 r. sygn. akt I C 664/14

oddala apelację.

Sygn. akt I Ca 262/14

UZASADNIENIE

Powód A. S. wniósł o nakazanie pozwanemu W. G., aby opuścił i opróżnił ze swoich rzeczy lokal mieszkalny nr (...) położony w O. przy ul. (...) i wydał go powodowi. W uzasadnieniu pozwu podał, że jest właścicielem przedmiotowego lokalu, dla którego prowadzona jest w Sądzie Rejonowym w Ostródzie księga wieczysta nr (...). Strony pierwotnie zawarły umowę przedwstępną sprzedaży lokalu, a powód licząc na zawarcie umowy przyrzeczonej przekazał mu klucze. Pozwany nie wywiązał się jednak z warunków umowy przedwstępnej i do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa oraz wezwanie do udziału w sprawie w charakterze pozwanej A. G.. Argumentował, iż razem z żoną A. G. zawarł z powodem umowę przedwstępną sprzedaży lokalu, którego dotyczy sprawa, uiszczając 78000 zł. Według pozwanego, niebawem po zawarciu umowy okazało się, że zostali przez powoda wprowadzeni w błąd co do ceny nieruchomości, a ponadto powód miał zataić fakt zlokalizowania w budynku nielegalnej agencji towarzyskiej, którą sam prowadził.

Wyrokiem z dnia 16 czerwca 2014 r. Sąd Rejonowy w Ostródzie nakazał pozwanemu, aby opuścił, opróżnił i wydał powodowi lokal mieszkalny numer (...) położony w O. , przy ul. (...), nie przyznał pozwanemu uprawnienia do lokalu socjalnego, zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 337 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym 120 zł kosztów zastępstwa procesowego.

Rozstrzygnięcie było wynikiem następujących ustaleń i wynikających z nich wniosków:

A. S. jest właścicielem nieruchomości – lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w O. przy ul. (...), dla którego w Sądzie Rejonowym w Ostródzie prowadzona jest księga wieczysta nr (...). W lutym 2011 r. A. S. zawarł z małżonkami W. i A. G. umowę przedwstępną sprzedaży przedmiotowej lokalu, którzy przy zawarciu tej umowy przekazali mu kwotę 78000 zł, przy czym 20000 zł stanowił zadek, zaś pozostała kwota była zaliczką na poczet ceny sprzedaży. W terminie 6 miesięcy od dnia zawarcia umowy przedwstępnej nabywcy zobowiązali się zapłacić brakującą kwotę 22000 zł i wówczas miało dojść do podpisania umowy sprzedaży. Po zawarciu umowy przedwstępnej A. S. przekazał małżonkom W. i A. G. klucze do mieszkania. A. G. zamieszkiwała w przedmiotowym lokalu do 22 października 2013 r. W lokalu zamieszkuje jedynie W. G.. Do zawarcia umowy sprzedaży nie doszło. A. S. wezwał małżonków W. i A. G. do opuszczenia lokalu. W. G. nie pracuje, utrzymuje się z zasiłku stałego z tytułu orzeczonej niepełnosprawności ruchowej, w wysokości 520 zł. Pozwany nie jest zarejestrowany jako bezrobotny. Nie dysponuje on prawem do innego lokalu, w którym mógłby zamieszkać.

Sąd pierwszej instancji wyjaśnił, że oddalił wniosek o wezwanie do udziału w sprawie w charakterze pozwanej A. G., uznając, że nie ma do tego podstaw w świetle art. 194 § 1 k.p.c. A. G. nie zamieszkuje wszakże w lokalu, a zatem powód nie ma podstaw, aby występować przeciwko niej z pozwem o eksmisję. Wyjaśniono, że co do zasady to powód decyduje kto ma być w sprawie stroną pozwaną. Skoro zaś sam powód nie chce pozwać danej osoby to wezwanie jej z inicjatywy pozwanego do udziału w sprawie w charakterze pozwanego, można zastosować w wyjątkowych wypadkach, które w niniejszej sprawie nie miały miejsca. Wnioski dowodowe pozwanego o przesłuchanie świadków i dopuszczenie dowodów z dokumentów Sąd pierwszej instancji oddalił, uznając, że okoliczności, które miały być udowodnione przy pomocy tychże dowodów nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

Sąd pierwszej instancji wskazał, że powództwo zasługiwało na uwzględnienie. Podstawę rozstrzygnięcia stanowił art. 222 § 1 k.c. który stanowi, że 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. Podniesiono, że powód jest właścicielem lokalu, który zajmuje pozwany, a pozwanemu nie przysługuje żadne skuteczne uprawnienie do władania rzeczą. Strony nie podpisały żadnej umowy określającej zasady korzystania z lokalu. Pozwani z lokalu mieli korzystać bezpłatnie, a zatem - w ocenie Sądu pierwszej instancji - uznać należało, że pomiędzy stronami w sposób dorozumiany doszło do zawarcia umowy użyczenia, o której mowa w art. 710 k.c. Sąd pierwszej instancji przyjął, że pomiędzy stronami doszło do zawarcia umowy na czas oznaczony, to jest do chwili zawarcia umowy przenoszącej własność. W związku z tym, że do zawarcia umowy sprzedaży nie doszło, umowa użyczenia uległa rozwiązaniu najpóźniej w ciągu 6 miesięcy od dnia zawarcia umowy przedwstępnej. Małżonkowie G. po rozwiązaniu umowy nie mieli zatem żadnego tytułu prawnego do władania lokalem. Sąd pierwszej instancji dodał jednocześnie, że gdyby nawet przyjąć, iż umowa użyczenia została zawarta na czas nieoznaczony i tak została ona rozwiązana poprzez wezwanie pozwanego i jego małżonki do wydania powodowi przedmiotowego lokalu, co uznać należałoby za wypowiedzenie umowy. W chwili obecnej pozwany nie dysponuje więc żadnym skutecznym względem powoda uprawnieniem do władania lokalem.

Wyjaśniono, że orzekając o eksmisji pozwanego sąd, stosownie do art. 14 ust.1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, obowiązany jest orzec o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Sąd pierwszej instancji uznał, że nie ma podstaw, aby pozwanemu przyznać uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego. Pozwanego nie sposób uznać za osobę ubogą, która nie jest w stanie zapewnić sobie innego lokalu i potrzebuje lokalu socjalnego. Wskazano, że przy zawarciu umowy przedwstępnej pozwany i jego małżonka przekazali znaczną kwotę na poczet ceny i skoro do zawarcia umowy sprzedaży ostatecznie nie doszło, to mają w stosunku do powoda roszczenie o zwrot przynajmniej

kwoty 58000 zł tytułem zaliczki. W przekonaniu Sądu pierwszej instancji powyższa kwota, czy też jej połowa, pozwoli pozwanemu na wynajęcie innego lokalu przez kilka lat, a nawet na sfinansowanie – jeżeli nie w całości, to przynajmniej w dużej części – zakupu innej nieruchomości, niekoniecznie na terenie miasta O.. O kosztach procesu orzeczono na podstawie art.98 § 1 k.p.c.

W apelacji pozwany W. G. wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd pierwszej instancji. W uzasadnieniu wskazał, że wydając zaskarżony wyrok Sąd pierwszej instancji nie uwzględnił, że w spornym lokalu jest zameldowana oprócz A. G. również jego małoletnia córka, będąca dzieckiem niepełnosprawnym. Wprawdzie córka w chwili obecnej przebywa w domu dziecka (...) w M., jednakże wcześniej była pod jego opieką. Skarżący podniósł, że orzekając eksmisję Sąd pierwszej instancji nie uwzględnił, iż po okresie 6 miesięcy od zawarcia umowy przedwstępnej powód winien zwrócić mu kwotę 58 000 zł. Powód tą kwotą nie dysponował więc umowa ostateczna nie została zawarta z winy obu stron, a nie jedynie z winy pozwanego i jego małżonki. Pomiędzy stronami nie doszło do stosownych rozliczeń; powód nadal dysponuje środkami pieniężnymi, które mu się nie należą. Pozwany podkreślił nadto, że wbrew stanowisku Sądu pierwszej instancji jest on osobą ubogą, niepełnosprawną, a jego dochód miesięczny stanowi zasiłek stały w wysokości 520 zł. Wskazał, że od kilku lat stara się odzyskać pieniądze, które przekazał powodowi, jednakże bezskutecznie.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja pozwanego okazała się niezasadna. Dokonane przez Sąd pierwszej instancji ustalenia faktyczne i wyprowadzone na ich podstawie wnioski są trafne, wobec czego należało przyjąć je za własne bez potrzeby procesowej ponownego ich przedstawiania w niniejszym uzasadnieniu. Odnieść natomiast należało się jedynie do tych ustaleń i ocen, które zostały zakwestionowane w apelacji.

Wbrew stanowisku prezentowanemu w apelacji dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy nie miały znaczenia ani okoliczności związane z konfliktem pomiędzy stronami, ani też przyczyny niedojścia do zawarcia pomiędzy stronami umowy przyrzeczonej. Powód wystąpił z roszczeniem windykacyjnym, o którym mowa w art. 222 § 1 k.c. Zgodnie z tym przepisem 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. Rzeczą Sądu pierwszej instancji było zatem ustalenie czy ziściły się przesłanki uzasadniające wskazane wyżej roszczenie. Takich ustaleń Sąd Rejonowy dokonał, prawidłowo wskazując, że powód A. S. mógł żądać od pozwanego W. G. wydania, stanowiącego jego własność, lokalu mieszkalnego, gdyż pozwanemu nie przysługiwało skuteczne względem powoda uprawnienie do władania tym lokalem. Łącząca strony umowa użyczenia została przez powoda wypowiedziana poprzez wezwanie pozwanego do opuszczenia lokalu mieszkalnego. Nie ma racji skarżący podnosząc, że w niniejszym postępowaniu powinny brać udział po stronie pozwanej również inne osoby. To powód jest dysponentem procesu i jako osoba inicjująca ten proces, ma obowiązek wskazania strony pozwanej. Zgłaszając roszczenie windykacyjne powód, będący właścicielem lokalu mieszkalnego mógł żądać wydania rzeczy „od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą”. W chwili obecnej osobą, która włada faktycznie lokalem mieszkalnym położonym przy ul. (...) w O. jest pozwany, albowiem tylko on zamieszkuje w tym lokalu. W opisanym wyżej lokalu nie zamieszkuje już ani żona pozwanego – A. G., ani też jego małoletnia córka, na co wyraźnie wskazuje się w apelacji.

Słusznie też Sąd pierwszej instancji uznał, że pozwanemu – W. G. nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego z mieszkaniowych zasobów gminnych. Prawidłowo ustalono, że pozwany był „lokatorom” w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2014, poz. 150 j.t.), albowiem zajmował sporny lokal na podstawie umowy użyczenia. W stosunku do osób, które były lokatorami i utraciły – tak jak pozwany – tytuł prawny do lokalu niewchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, podstawę orzekania przez sąd o uprawnieniu do lokalu socjalnego stanowi przepis art. 14 ust. 3 przytoczonej wyżej ustawy. Zgodnie z treścią tego przepisu sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu osób, których nakaz dotyczy, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokali oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną.

Należy więc wskazać, że Sąd pierwszej instancji dokonał prawidłowych ustaleń dotyczących sposobu korzystania przez W. G. ze spornego lokalu, jego sytuacji materialnej i rodzinnej, a następnie trafnie uznał, że nie uzasadniały one przyznanie pozwanemu prawa do lokalu socjalnego. Sąd pierwszej instancji zauważył, że pozwany jest osobą niepełnosprawną ruchowo, utrzymuje się z zasiłku stałego w wysokości 520 zł miesięcznie, nie posiada statusu osoby bezrobotnej, a nadto nie posiada innego lokalu, w którym mógłby zamieszkać. Prawidłowo wskazano jednak, że w okolicznościach niniejszej sprawy pozwany może zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe na wolnym rynku. Niespornym jest, że pozwanemu przysługuje względem powoda roszczenie o zwrot przynajmniej części ceny sprzedaży lokalu. Pozwany przy zawarciu pisemnej umowy przedwstępnej przekazał bowiem powodowi kwotę 78 000 zł, a skoro nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej to może domagać się od niego zwrotu tej kwoty, ewentualnie jej części (po potrąceniu zadatku czy też kosztów związanych z utrzymaniem lokalu, na co wskazywała strona powodowa). W takiej sytuacji, nie ulega wątpliwości, iż pozwany będzie miał możliwość zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych poprzez wynajęcie innego lokalu czy też poprzez zakup innego mieszkania.

Z tych przyczyn Sąd Okręgowy, na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację jako bezzasadną.