

Sygn. akt I C 1455/20

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 października 2021r

Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie :

Przewodniczący : SSR Urszula Minga-Głuszczyk

Protokolant: Justyna Przełomieć

po rozpoznaniu w dniu 28 września 2021 r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa J. Ł. (1)

przeciwko A. D., J. G., E. D.

z udziałem interwenienta ubocznego Gminy M. G.

o eksmisję

1. nakazuje pozwanym A. D. i J. G., aby opróżnili i opuścili lokal mieszkalny położony w G., przy Al. (...);
2. ustala, iż pozwanym A. D. i J. G. przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;
3. nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu jak w punkcie 1 wyroku do czasu złożenia przez Gminę G. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;
4. oddala powództwo w stosunku do pozwanego E. D.;
5. zasądza od pozwanych A. D. i J. G. solidarnie na rzecz powoda J. Ł. (1) kwotę 440 zł (czteryście czterdzieści złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Z.

1. (...)

2. (...)

G., 12.10.2021r

Sygn. akt I C 1455/20

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 21 września 2020r. J. Ł. (1) wniósł o orzeczenie eksmisji pozwanej A. D. z lokalu mieszkalnego, położonego w G., Al. (...) oraz o zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów postępowania.

W uzasadnieniu powód wskazał, iż posiada spółdzielcze lokatorskie prawo do wskazanego lokalu mieszkalnego, które odziedziczył po swojej zmarłej matce. Podał, że pozwana samowolnie i bez żadnego tytułu prawnego zajmuje lokal

wraz ze swoim małoletnim synem oraz ojcem E. D.. Wskazał również, że obecnie jest na emeryturze, ma kłopoty ze zdrowiem, bardzo chce wrócić ze Szwecji do Polski, ale nie ma możliwości zamieszkania w swoim mieszkaniu.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa, zaś w razie wyroku na korzyść powoda, o ustalenie, że pozwanym przysługuje prawo do lokalu socjalnego.

W uzasadnieniu wskazała, że jej zdaniem strony łączy ustna umowa użyczenia lokalu. Pozwany E. D. jest osobą w podeszłym wieku, schorowaną, nie posiada własnego lokalu ani zameldowania. Wskazała również, że informowała powoda, że opuści lokal, jak tylko z Gminy otrzyma umowę najmu lokalu socjalnego.

Pismem z dnia 24.11.2020r Gmina M. G. złożyła oświadczenie o przystąpieniu do sprawy w charakterze interwenienta ubocznego.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Umową z dnia 18 września 2020r powód J. Ł. (1) i (...) w G. ustanowili odrębną własność lokalu przy Al. (...) w G..

dowód: okoliczności bezsporne, nadto dowód: akt notarialny, k. 11-18.

dowód: okoliczności bezsporne

Pozwani A. D. i małoletni J. G. zamieszkują w przedmiotowym lokalu od (...) Spółdzielcze lokatorskie prawo do niego przysługiwało J. Ł. (2), która zgodziła się na nieodpłatne zamieszkiwanie w nim przez pozwanych. Pozwani nigdy nie byli członkami spółdzielni mieszkaniowej, nie posiadali i nie posiadają żadnego tytułu do lokalu.

J. Ł. (2) wyjechała do S. w 1991r, tam zachorowała i zmarła.

W przedmiotowym lokalu zamieszkiwał również E. D. – ojciec pozwanej A. D., jednakże nie mieszka w nim od września – października 2020r. Obecnie mieszka u swojej wnuczki.

Dowód: zeznania powoda, k. 121-123 i k. 144-145, zeznania pozwanej. K. 142-143

Wyrokiem z dnia 28 listopada 2017r Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku z powództwa (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G. orzekł eksmisję A. D., A. O., M. O., J. G.. Jednocześnie Sąd ustalił, że pozwanym A. D. i J. G. przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego.

okoliczności bezsporne

Pismem z dnia 8 listopada 2019r powód wezwał pozwaną do dobrowolnego opuszczenia przedmiotowego lokalu, jednakże bezskutecznie.

Dowód: wezwanie do zapłaty wraz z dowodem nadania, k. 20

Pozwana A. D. nie posiada statusu osoby bezrobotnej ani poszukującej pracy. Pobiera zasiłek rodzinny (przyznany od 1 listopada 2019r do 31.10.2020r), na J. G. w kwocie 124 zł miesięcznie, świadczenie wychowawcze na J. G. w kwocie 500 zł miesięcznie, specjalny zasiłek opiekuńczy na E. D. w kwocie 620 zł miesięcznie. Nadto pozwana korzystała z pomocy Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie w G. w okresie od 26.03.2015r do 30.06.2016r, obecnie nie korzysta z pomocy Ośrodka.

Dowód: zaświadczenia (...), (...), (...), k. 40-44

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie zebranych i przeprowadzonych w sprawie dowodów, które poddano ocenie zgodnie z art. 233 § 1 kpc. Sąd dokonał oceny wiarygodności i mocy dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego.

Ustalając stan faktyczny sąd oparł się na dowodach w postaci dokumentów złożonych do akt oraz na zeznaniach powoda J. Ł. (1) i pozwanej A. D..

Dokumentom urzędowym Sąd dał wiarę, co do tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone (art. 244 kpc), zaś dokumentom prywatnym, co do tego, że osoba podpisana na dokumencie złożyła oświadczenie zawarte w jego treści (art. 245 kpc). Strony nie kwestionowały danych wynikających ze wskazanych powyżej dokumentów, zarówno w zakresie ich prawdziwości, jak i wiarygodności wynikających z nich okoliczności. Nie ujawniły się też inne okoliczności, które podważałyby ich wiarygodność.

Co do zeznań powoda oraz pozwanej, to Sąd uznał je również za wiarygodne. Przede wszystkim znalazły one potwierdzenie w pozostałym zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym w postaci dokumentów przedłożonych do akt sprawy. Sąd nie znalazł zatem podstaw do odmówienia im wiary.

Okoliczności faktyczne istotne dla rozstrzygnięcia sprawy były w zasadzie pomiędzy stronami bezsporne. Poza sporem było to, iż powód jest właścicielem przedmiotowej nieruchomości – lokalu nr (...) przy Al. (...) w G.. Niekwestionowane było także to, że pozwana nie posiadała tytułu prawnego do lokalu, choć w odpowiedzi na pozew początkowo wskazywała, że strony zawarły niepisemną umowę użyczenia.

Istotą niniejszego postępowania było ustalenie, czy zachodzą przesłanki do wystąpienia z roszczeniem o opuszczenie i opróżnienie lokalu przez powoda (roszczenie windykacyjne), także – w przypadku uznania roszczeń powoda – rozważenie, czy pozwanemu, przysługuje prawo do lokalu socjalnego w rozumieniu Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 roku.

Wskazać zatem należy, iż przepis art. 222 § 1 kodeksu cywilnego stanowi, iż właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, z zastrzeżeniem jednakże, iż prawo takie właścicielowi nie przysługuje, jeśli osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Tym samym, koniecznymi przesłankami roszczenia windykacyjnego jest, nie tylko status właściciela i fakt, że nie włada on (sam lub przez inną osobę) swoją rzeczą ale fakt, że rzeczą tą faktycznie włada osoba do tego nieuprawniona (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 września 1992 roku, II CRN 99/92). Roszczenie to, wynikające z prawa o charakterze bezwzględny, jakim jest własność, ma także charakter prawnorzeczowy, chodzi tu więc o actiones in rem przed naruszeniami pochodzącymi od jakichkolwiek osób, bez względu na to, czy są związane jakimkolwiek stosunkiem prawnym z właścicielem. Roszczenia z art. 222 kodeksu cywilnego powstają niezależnie od stanu świadomości naruszydiciela, mają więc charakter obiektywny. Są zawsze związane z samą rzeczą, tzn. są skierowane przeciwko temu, kto w danej chwili narusza własność. Obiegowym powiedzeniem jest, że roszczenie windykacyjne przysługuje nieposiadającemu właścicielowi przeciwko posiadającemu niewłaścicielowi. Jest to, ogólnie biorąc, trafne określenie, jeżeli pamięta się, że art. 222 § 1 kodeksu cywilnego zawiera zastrzeżenie, z którego wynika, że roszczenie to nie przysługuje właścicielowi, jeżeli osobie, która jego rzeczą faktycznie włada, przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Dopóki stosunek ten trwa, dopóty wynikające z niego uprawnienie do posiadania rzeczy wyprzedza roszczenie windykacyjne właściciela.

Sąd rozpoznając powództwo petytoryjne (tzn. oparte na uprawnieniach właścicielskich powoda) obowiązany jest ustalić po pierwsze, czy rzeczywiście osoba zgłaszająca roszczenie jest właścicielem rzeczy, po drugie – czy osoba, przeciwko której roszczenie jest skierowane, włada rzeczą oraz po trzecie – czy władającemu rzeczą przysługuje wobec właściciela skuteczne prawo do posiadania rzeczy.

W sprawie było bezspornym, że powód posiada spółdzielcze własnościowe prawo do przedmiotowego lokalu, zgodnie z umową zawartą w formie aktu notarialnego w dniu 18.09.2020r, a pozwana w tym lokalu zamieszkuje.

Sąd doszedł do przekonania, iż o ile początkowo mogła wiązać strony niepisemna umowa użyczenia, skoro powód godził się na zamieszkiwanie pozwanej, przyjeżdżał w odwiedziny i mieszkał w tym czasie wraz z pozwaną i jej małoletnim synem. Jednakże, w ocenie Sadu, umowa została wypowiedziana wraz z wezwaniem pozwanej do dobrowolnego opuszczenia i opróżnienia lokalu. Nie bez znaczenia w sprawie było to, że powód przed wystosowaniem pisemnego wezwania wielokrotnie prosił pozwaną o opuszczenie lokalu, pozwana zaś wyrażała zgodę prosząc powoda o odroczenie wyprowadzki do czasu uzyskania od Gminy lokalu zastępczego.

Zgodnie z art. 710 kc przez umowę użyczenia użyczający zobowiązuje się zezwolić biorącemu, przez czas oznaczony lub nie oznaczony, na bezpłatne używanie oddanej mu w tym celu rzeczy. Istotą umowy użyczenia jest bezpłatne używanie oddanej w tym celu rzeczy. Jak wynika z zeznań powoda, nie jest już jej wolą zezwolenie pozwanej na zamieszkiwanie w tym lokalu.

Podsumowując, spełnione zostały wszystkie przesłanki z art. 222 § 1 kc, warunkujące skuteczne domaganie się wydania rzeczy: powód wykazał, że jest właścicielem nieruchomości, pozwana w chwili wniesienia powództwa jak i na dzień orzekania była w posiadaniu przedmiotowej nieruchomości, pozwana nie dysponuje jakimkolwiek tytułem prawnym do nieruchomości.

Uznając, że pozwana wraz z małoletnim synem obecnie bezprawnie zajmuje przedmiotowe mieszkanie, Sąd w I punkcie wyroku orzekł zgodnie z żądaniem pozwu i na podstawie art. 222 § 2 kodeksu cywilnego nakazał pozwanym A. D. i J. G. opuszczenie i opróżnienie przedmiotowego lokalu.

Sąd oddalił powództwo w stosunku do pozwanego E. D., albowiem od 2020r i na dzień orzekania nie zamieszkuje już w przedmiotowym lokalu.

Sąd zbadał nadto, czy do pozwanych zastosowanie mieć będzie Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 r. W myśl art. 1 cytowanej ustawy, reguluje ona zasady i formy ochrony praw lokatorów oraz zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Jak wynika z powyższego uregulowania, ustawa odnosi się do lokatorów. Lokatorem w rozumieniu powyższej ustawy (art. 2 ust. 1 pkt 1) jest najemca lokalu lub osoba używająca lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Jako, że pozwana z synem używali mieszkania na podstawie umowy użyczenia, Sąd uznał, iż pozwani byli lokatorami w rozumieniu ustawy o ochronie praw lokatorów i powyższą ustawę należy do nich zastosować. Strony zgodnie przyznały, iż łączyła je umowa użyczenia, która wygasła wskutek skutecznego wypowiedzenia jej przez powoda.

W związku z tym – zgodnie z art. 14 cyt. ustawy - konieczne było ustalenie przez Sąd, czy pozwanym przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego, czy też brak jest takiego uprawnienia.

Z treści art. 14 ust. 3 cytowanej ustawy wynika, że sąd z urzędu bada czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu osób, o których mowa w ust. 1, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną.

Zgodnie z art. 14 ust. 4 ustawy, Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec: kobiety w ciąży, małoletniego, niepełnosprawnego, obłożnie chorych, emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej, bezrobotnych, osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały - chyba, że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

Biorąc pod uwagę powyższe, dla ustalenia, czy osoba względem której orzeczono nakaz opuszczenia i opróżnienia lokalu, posiada prawo do otrzymania lokalu socjalnego, konieczne jest zbadanie sytuacji życiowej tej osoby, w szczególności ustalenie czy posiada ona możliwość zamieszkania w innym lokalu niż zajmowany.

Jak wynika z materiału zgromadzonego w sprawie, pozwani nie posiadają innego lokalu, w którym mogliby zamieszkać, pozwany J. G. jest osobą małoletnią, a pozwana A. D. jest jego przedstawicielem ustawowym.

Przedmiotowa nieruchomość stanowi dla małoletniego centrum życiowe. Pozwana do 31 maja 2021r pobierała zasiłki z (...) Centrum (...).

Mając to na względzie, sąd uznał, że pozwanym A. D. i J. G. przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego, z uwagi na status małoletniego oraz sytuacji materialną pozwanych, o czym orzeczono w punkcie 2 wyroku.

Stosownie do treści art. 14 ust. 6 cyt. Ustawy, orzekając o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, sąd nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Wobec powyższego Sąd w pkt 3 wyroku nakazał wstrzymanie wykonania pkt I wyroku do czasu złożenia pozwanemu przez Gminę G. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Na marginesie powyższych rozważań należy dodać, iż zarzuty powoda, że pozwana źle się do niego odnosiła, zaś mieszkanie wymaga remontu, nie mają znaczenia prawnego dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Sąd bada w przypadku roszczenia windykacyjnego, czy istnieją przesłanki do zastosowania wobec właściciela nieruchomości przeciwko posiadającemu niewłaścicielowi ochrony wynikającej z art. 222 § 1 kc. Poza zakresem rozpoznania w tym przypadku są relacje osobiste pomiędzy stronami, czy też kwestie nakładów na nieruchomość.

W punkcie 5 wyroku zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu Sąd zasądził od pozwanego jako strony przegrywającej - na rzecz powoda, koszty procesu na mocy art. 98 § 1 i 2 k.p.c. Na koszty te składa się opłata sądowa uiszczona przez powoda w wysokości 200 złotych oraz koszty zastępstwa procesowego powoda w kwocie 240 zł.

ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. (...)

3. (...)

G., 05.11.2021r