

Sygn. akt I C 623/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 lutego 2018 r.

Sąd Rejonowy w G. Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSR Grzegorz Korfanty

Protokolant: Anna Szner

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 20 lutego 2018 r. w G.

sprawy z **powództwa B. P., J. P.**

przeciwko **B. R., F. R., K. R., J. W.**

o eksmisję

1. nakazuje pozwanym B. R., F. R., K. R., J. W. opuszczenie, opróżnienie z wszystkich należących do nich rzeczy i wydanie powodom B. P., J. P. lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ulicy (...) -6, dla której to nieruchomości w Sądzie Rejonowym w G. prowadzona jest księga wieczysta nr (...);
2. ustala brak uprawnienia pozwanych B. R., F. R., K. R., J. W. do otrzymania lokalu socjalnego;
3. zasądza od pozwanych B. R., F. R., K. R., J. W. solidarnie na rzecz powodów B. P., J. P. kwotę 457,00 zł (czteryście pięćdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania.

SSR Grzegorz Korfanty

Sygn. akt I C 623/17

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 8 maja 2017 roku powodowie J. P. oraz B. P. wnieśli o nakazanie pozwanym B. R., K. R., małoletniemu F. R. oraz małoletniemu J. W. opuszczenie, opróżnienie lokalu mieszkalnego mieszczącego się przy ulicy (...) -6 w G., dla którego Sąd Rejonowy w G. prowadzi księgę wieczystą nr (...), wraz ze wszystkimi rzeczami do nich należącymi. Ponadto powodowie wnieśli o zasądzenie solidarnie od pozwanych na ich rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powodowie wskazali, że w dniu 6 lutego 2017 roku zawarli z D. R. umowę sprzedaży nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny położony przy ulicy (...) -6 w G.. Powodowie wskazali, że są jedynymi właścicielami nieruchomości. Do chwili obecnej bez tytułu prawnego lokal mieszkalny zajmują B. R., K. R., małoletni F. R. oraz małoletni J. W.. Powodowie wskazali, że nie zawierali z pozwanymi umowy najmu lokalu mieszkalnego, ani innych umów, na podstawie których pozwani mogliby zajmować przedmiotowy lokal. Powodowie pismem z dnia 20 marca 2017 roku wezwali pozwanych do opuszczenia i opróżnienia lokalu, jednak wezwanie to okazało się bezskuteczne.

W odpowiedzi na pozew z dnia 25 sierpnia 2017 roku pozwani wnieśli o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powodów na rzecz pozwanych kosztów postępowania według norm przepisanych. Z ostrożności procesowej pozwani wnieśli o ustalenie, że małoletnim pozwanym F. R. i J. W. przysługuje prawo do lokalu socjalnego i nakazanie wstrzymania wykonania ewentualnego orzeczenia o eksmisji do czasu złożenia przez Miasto G. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

W uzasadnieniu powodowie wskazali, że powództwo nie zasługuje na uwzględnienie i winno być oddalone w całości albowiem powodowie w żaden sposób nie wykazali, że są właścicielami lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w G. przy ulicy (...). Ponadto pozwani zakwestionowali powoływaną w pozwie okoliczność związaną z brakiem tytułu prawnego do zamieszkiwania przez pozwanych w wyżej wymienionym lokalu mieszkalnym. Pozwani wskazali, że zawarli z D. R., będącym poprzednim właścicielem nieruchomości i zarazem bratem pozwanego, umowę użyczenia spornego lokalu mieszkalnego, która do chwili obecnej nie została skutecznie rozwiązana i która w razie ewentualnego nabycia lokalu przez powodów obowiązuje również następców prawnych poprzedniego właściciela. Ponadto pozwani zakwestionowali podawaną przez powodów zawyżoną wartość przedmiotu sporu.

W piśmie procesowym złożonym na rozprawie w dniu 28 listopada 2017 roku powodowie sprecyzowali żądanie pozwu, i w związku z tym wnieśli o nakazanie B. R., K. R., małoletniemu F. R. oraz małoletniemu J. W. opuszczenie, opróżnienie i wydanie lokalu mieszkalnego mieszczącego się przy ulicy (...) -6 w G. wraz ze wszystkimi rzeczami do nich należącymi. W pozostałym zakresie powodowie podtrzymali żądanie pozwu.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

J. P. oraz B. P. w dniu 6 lutego 2017 roku zawarli z D. R. umowę sprzedaży nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny położony w G. przy ulicy (...) -6, dla której Sąd Rejonowy w G. prowadzi księgę wieczystą nr (...).

/dowód: odpis KW nr (...) (k. 4-9, 31)/

W lokalu tym obecnie zamieszkuje B. R., K. R., małoletni F. R. oraz małoletni J. W., którym lokal użyczył poprzedni (...). Umowa użyczenia była zawarta w formie ustnej. Obecni właściciele nie wyrażali zgody na korzystanie przez pozwanych ze spornego lokalu mieszkalnego.

/dowód: zeznania powoda B. P. (k. 54-54v), zeznania świadka D. R. (k. 44v-45)/

Pozwani nie regulują należnych opłat z tytułu zamieszkiwania spornego lokalu, jak również uniemożliwiają powodom wstęp do niego. W związku z zaległością w opłatach, Zarząd (...) sp. o.o. w G., pismem z dnia 20 listopada 2017 roku wezwał poprzedniego właściciela nieruchomości do zapłaty kwoty 2 421,42 zł. Wezwanie to D. R. przekazał obecnym właścicielom nieruchomości, B. P. oraz J. P..

/dowód: zaświadczenie z dn. 20.11.2017r. (k. 53), zeznania powoda B. P. (k. 54-54v), zeznania świadka D. R. (k. 44v-45)/

Pismem z dnia 20 marca 2017 roku powodowie wezwali pozwanych do zapłaty kwoty 2 500 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z zajmowanego lokalu oraz do opuszczenia, opróżnienia i wydania lokalu powodom. Wezwanie to okazało się bezskuteczne.

/dowód: pismo z dn. 20.03.2017r. (k. 10)/

Pozwani K. oraz B. R. nie są zarejestrowani jako osoby bezrobotne. B. R. nie korzysta również z pomocy opieki społecznej, natomiast K. R. korzysta z pomocy opieki społecznej w formie pobierania świadczenia wychowawczego na F. R. przyznanego na okres od 1 kwietnia 2016 roku do 30 września 2017 roku w kwocie 500 zł.

/dowód: pisma z (...) w G. (k. 26-27), pismo z PUP w G. (k. 23)/

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o wyżej wymienione dowody z dokumentów oraz zeznań świadka D. R. i przesłuchania powoda B. P.. Zgromadzone w sprawie dowody z dokumentów nie były kwestionowane przez żadną ze stron, a i Sąd nie znalazł podstaw by czynić to z urzędu. Zeznania świadka oraz powoda B. P. Sąd ocenił jako wiarygodne, albowiem były one spójne logiczne oraz korelowały z pozostałym materiałem dowodowym zgromadzonym w niniejszym postępowaniu.

Na rozprawie w dniu 20 lutego 2018 roku Sąd pominął dowód z zeznań pozwanych B. R. oraz K. R. wobec ich nieusprawiedliwionego niestawiennictwa na termin posiedzenia.

Sąd zważył co następuje:

Zgodnie z art. 222 § 1 k.c., właściciel może żądać od osoby, która faktycznie włada jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Prawo własności właściciela chronione jest za pomocą dwóch roszczeń których odrębność wynika z charakteru naruszenia. Pierwsze z nich, na które powołują się powodowie, to roszczenia wydobywcze lub windykacyjne, które powstają w razie bezprawnego pozbawienia właściciela rzeczy. Drugie roszczenie, to roszczenie negatywne powstające w razie innego bezprawnego wkroczenia w sferę uprawnień właściciela. Oba roszczenia wynikające z prawa o charakterze bezwzględny jakim jest własność mają charakter prawnorzeczowy.

Zgodnie z art. 715 k.c. jeżeli umowa użyczenia została zawarta na czas nieoznaczony, użyczenie kończy się, gdy biorący uczynił z rzeczy użytek odpowiadający umowie albo gdy upłynął czas, w którym mógł ten użytek uczynić.

Powyższe przepisy znajdują zastosowanie w niniejszej sprawie, albowiem jak wynika ze zgromadzonego materiału dowodowego poprzedniego właściciela D. R. oraz pozwanych łączyła usta umowa użyczenia. D. R. nie żądał bowiem od pozwanych żadnych należności za korzystanie z lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ulicy (...) -6, a jedynie by ponosili zwykłe koszty jego utrzymania, co nakazuje łączącą strony umowę traktować właśnie jako umowę użyczenia (art. 710 k.c. w zw. z art. 713 k.c.). Oznacza to, że D. R. przysługiwało uprawnienie do rozwiązania umowy użyczenia w każdym czasie i bez konieczności spełnienia jakichkolwiek przesłanek z art. 11 ustawy o ochronie praw lokatorów, który znajduje zastosowanie jedynie do stosunków odpłatnych, do których użyczenie nie należy. W niniejszej sprawie D. R., występujący w niniejszej sprawie jako świadek wskazał, że kilkakrotnie żądał od pozwanego B. R. wydania lokalu mieszkalnego, jednak wezwania te okazały się bezskuteczne. W niniejszej sprawie w dniu 6 lutego 2017 roku powodowie B. P. oraz J. P. nabyli prawo własności do nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny położony w G. przy ulicy (...) -6 na mocy aktu notarialnego. Dlatego też, należy zaznaczyć iż najpóźniej z tym dniem umowa użyczenia wygasła. Ponadto należy zaznaczyć, że prawo własności powodów do spornej nieruchomości jest również ujawnione w księdze wieczystej nr (...), dlatego też Sąd uznał zarzut pozwanych w przedmiocie braku legitymacji czynnej powodów za chybiony.

Nie ulega zatem żadnej wątpliwości, iż powodowie są wyłącznymi właścicielami lokalu mieszkalnego położonego w G., przy ul. (...) -6.

Mając na względzie powyższe należało uznać, że wobec ustania stosunku użyczenia, pozwanym nie przysługuje skuteczne względem powodów prawo do korzystania z przedmiotowego lokalu mieszkalnego, co czyni żądanie powodów o wydanie im owego lokalu zasadnym. Należy przy tym wskazać, iż Sąd w składzie orzekającym w niniejszej sprawie stoi na stanowisku, że oddalenie powództwa windykacyjnego przy zastosowaniu art. 5 k.c. może nastąpić wyłącznie w bardzo wyjątkowych sytuacjach. Korzystanie z prawa własności przez właściciela nie może bowiem zwykle zostać uznane za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego albo społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa, chyba że istnieją szczególne okoliczności, które by to uzasadniały. Sąd podziela przy tym ugruntowane stanowisko Sądu Najwyższego w tym zakresie (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 maja 2000 r. w sprawie IV CKN 28/00 opublikowany w LEX nr 303361, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 czerwca 1980 roku w sprawie III CRN 97/80 opublikowany w OSNC 1980/12/250, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 kwietnia 1966 roku w sprawie III CR 26/66 opublikowany w LEX nr 5974). W niniejszej sprawie okoliczności takie bez wątpienia nie istnieją, biorąc pod uwagę stan majątkowy i sytuację osobistą pozwanych oraz ich zachowanie w stosunku do powodów.

Orzekając eksmisję pozwanych ze spornego lokalu, Sąd miał obowiązek rozważyć czy pozwanym przysługuje prawo do lokalu socjalnego. Byli oni bowiem lokatorami, o jakich mowa w art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005 r., nr 31, poz. 266 ze zm.).

Zgodnie z art. 14 ust. 3 ustawy sąd, badając z urzędu, 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. Ust. 4 wskazuje na obligatoryjne przesłanki przyznania prawa do lokalu socjalnego, jednakże nie znajduje on w tej sprawie zastosowania, wobec treści ust. 7 tego artykułu.

Przeprowadzone w sprawie postępowanie, doprowadziło Sąd do przekonania, że pozwanym nie przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego. Jak wskazał świadek, jak również powód, B. R. obecnie wykańcza budowę domu, natomiast K. R. wynajmuje lokal mieszkalny w R.. Ponadto zarówno K. R., jak również B. R. nie są zarejestrowani jako osoby bezrobotne w Powiatowym Urzędzie Pracy w G., jak również nie korzystają z pomocy opieki socjalnej, poza pobieraniem przez pozwaną K. R. świadczenia wychowawczego na małoletniego F. R.. Dlatego też w świetle powyższego istnieją uzasadnione przypuszczenia, że pozwani posiadają dobrą sytuację materialną. W tym miejscu należy zaznaczyć, że w tej materii pozwani nie wypowiedzieli się, jak również nie zajęli swojego stanowiska. Pomimo skutecznego doręczenia im wezwania na rozprawę w dniu 20 lutego 2018 roku pozwani nie stawili się, jak również nie usprawiedliwili swojej nieobecności. W tym miejscu należy również zaznaczyć, że pozwani nie uiszczali należności związanych z eksploatacją lokalu, co spowodowało, że musieli je pokryć powodowie. Ponadto zarówno poprzedniemu właścicielowi, jak i obecnym właścicielom lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ulicy (...)6 pozwani uniemożliwiają do niego dostęp.

Z uwagi na powyższe Sąd uznał, iż pozwani nie spełniają żadnej przesłanki z art. 14 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, i tym samym nie przysługuje im prawo do lokalu socjalnego.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. Na zasądzone na rzecz powódki koszty procesu złożyła się kwota 240 zł tytułem wynagrodzenia pełnomocnika procesowego [§ 7 pkt. 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015 r., poz. 1804 ze zm.)], 200 zł tytułem opłaty od pozwu oraz kwota 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

SSR Grzegorz Korfanty