

*Sygn. akt I C 595/15*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 listopada 2015 r.

**Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej Wydział I Cywilny** w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Bartłomiej Rajca

Protokolant: Mirosława Mękarska

po rozpoznaniu w dniu 05 listopada 2015 r. w Środzie Śląskiej na rozprawie

sprawy z powództwa B. D. (1) i P. D.

przeciwko J. D., B. D. (2) i małoletniej A. D. reprezentowanej przez przedstawicieli ustawowych J. D. i B. D. (2)

o wydanie budynku mieszkalnego wraz z nieruchomością gruntową

I. nakazuje pozwanym J. D., B. D. (2) i A. D. aby opuścili, opróżnili i wydali w posiadanie powodów B. D. (1) i P. D. budynek mieszkalny nr (...) w L., w zabudowie zwartej o pow. 103,35 m<sup>2</sup>, piętrowy z poddaszem użytkowym, częściowo podpiwniczony wraz z nieruchomością gruntową o pow. 0,0458 ha, objętej księgą wieczystą nr (...), w terminie 4 lat od dnia prawomocności wyroku w niniejszej sprawie;

II. ustala, że pozwanym przysługuje prawo do lokalu socjalnego od Gminy M.;

III. nakazuje wstrzymanie wykonania niniejszego wyroku w pkt. I do czasu złożenia pozwanym przez Gminę M. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

IV. nie obciąża pozwanych kosztami procesu.

## UZASADNIENIE

Powodowie B. D. (1) i P. D. wnieśli pozew o wydanie budynku mieszkalnego w zabudowie zwartej o pow. 103,35 m<sup>2</sup>, piętrowy z poddaszem użytkowym, częściowo podpiwniczony wraz z nieruchomością gruntową o pow. 0,0458 ha, położoną w (...), dla której jest założona księga wieczysta nr (...) oraz o nakazanie pozwanym opuszczenia tej nieruchomości wraz z rzeczami należącymi do nich oraz o zasądzenie od pozwanych na rzecz powodów kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powodowie wskazali, że na podstawie umowy sprzedaży z dnia 14.01.2005 r. kupili od Gminy M. ww. nieruchomość zabudowaną. W 2006 r. powodowie udostępnili pozwanym powyższy budynek do zamieszkania, bez zawierania pisemnej umowy, na zasadzie użyczenia na czas nieokreślony. Pozwani nie opłacali za posiadaną nieruchomość żadnego czynszu ani podatków, które byli zobowiązani płacić powodowie. Pismem z dnia 15 stycznia 2015 r. powodowie skierowali do pozwanych wypowiedzenie powyższego użyczenia, zakreślając trzymiesięczny termin wypowiedzenia i zażądali po tym terminie, tj. po 30 kwietnia 2015 r., wydania ww. nieruchomości. W odpowiedzi pozwani oświadczyli, że we wskazanym terminie nie są w stanie opuścić zajmowanej nieruchomości i proponują kupno tej nieruchomości za kwotę 30.000 zł. Powodowie w kolejnym piśmie z dnia 03 kwietnia 2015 r. podtrzymali swoje dotychczasowe stanowisko, nie zgadzając się na zaproponowane warunki sprzedaży tej nieruchomości za wskazaną wyżej kwotę. Pozwani w następnym piśmie z dnia 15.04.2015 r. podtrzymali także swoje stanowisko o tym, że nie są w stanie opuścić ww. nieruchomości we wskazanym terminie, podnosząc argument poniesienia nakładów na zajmowany

lokal. Z powyższego, zdaniem powodów, wynika że pozwani nie mają zamiaru wydania tej nieruchomości. Jako podstawę prawną swojego roszczenia powodowie wskazali art. 222 § 1 Kc.

W toku procesu ujawniło się, że nieruchomości zajmowanej przez pozwanych zamieszkuje wraz z nimi również ich małoletnia córka A. D., w związku z czym małoletnia, reprezentowana przez pozwanych, została wezwana do udziału w sprawie w charakterze pozwanej na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Pozwani w ustosunkowaniu się do powództwa wnosili o ugodowe rozwiązanie sporu poprzez umożliwienie pozwanym wykupu zajmowanej przez nich nieruchomości za około 3,5 roku oraz spłaceniu przez powodów nakładów poczynionych przez pozwanych na nieruchomość będącą przedmiotem sprawy. Następnie pozwani zmienili swoje stanowisko o tyle tylko, że oświadczyli że zgadzają opuścić i wydać nieruchomość powodom, lecz wnieśli o wyznaczenie odpowiedniego terminu do jej wydania, gdyż z uwagi na obciążenie kredytem zaciągniętym m.in. na remont budynku mieszkalnego na tej nieruchomości nie są w stanie przez najbliższe 4 lata zapewnić sobie mieszkania we własnym zakresie.

W toku sprawy o toczącym się postępowaniu zawiadomiona została Gmina M., która jednak nie wstąpiła do sprawy i nie zajęła w sprawie żadnego stanowiska.

#### **Sąd ustalił w sprawie następujący stan faktyczny:**

Pozwani J. D., B. D. (2) i ich małoletnia córka A. D. zajmują budynek mieszkalny w zabudowie zwartej o pow. 103,35 m<sup>2</sup>, piętrowy z poddaszem użytkowym, częściowo podpiwniczony wraz z nieruchomością gruntową o pow. 0,0458 ha, położoną w (...), dla której jest założona księga wieczysta nr (...), stanowiącej własność powodów od dnia 14 stycznia 2005 r. Powodowie udostępnili pozwanym powyższy budynek do zamieszkania, bez zawierania pisemnej umowy, na zasadzie użyczenia na czas nieokreślony. Pismem z dnia 15 stycznia 2015 r. powodowie skierowali do pozwanych wypowiedzenie powyższego użyczenia, zakreślając trzymiesięczny termin wypowiedzenia i zażądali po tym terminie, tj. po 30 kwietnia 2015 r., wydania ww. nieruchomości.

**(bezsporne)**, a nadto wynika to z dokumentów: akt notarialny nr 198/2005 – k.8-12, odpis księgi wieczystej nr (...) – k.13, pismo powodów z dnia 15.01.2015 r., z dnia 03.04.2015 r. – k.14, 16, pismo pozwanych z dnia 12.02.2015 r., z dnia 15.04.2015 r. – k.15, 17,

Powodowie, będący rodzicami pozwanego, udostępnili ww. budynek mieszkalny, będący wcześniej sklepem, wraz z nieruchomością pozwanym w związku z ich ślubem, gdyż pozwani nie mieli gdzie zamieszkać. W związku z zamieszkaniem pozwani rozpoczęli remont zajmowanego przez siebie budynku. Powodowie zamieszkują w pobliskim budynku w (...) stanowiącym również ich własność i prowadzą działalność gospodarczą w postaci dobrze prosperującego tartaku. Stosunki między powodami a pozwanymi nie układały się dobrze z uwagi na osobisty konflikt pomiędzy powódką a pozwaną. Narastający konflikt doprowadził do tego, że powodowie wypowiedzieli pozwanym użyczenie ww. nieruchomości; strony nie utrzymują też praktycznie ze sobą kontaktów rodzinnych. Pozwani nie opłacali za posiadaną nieruchomość żadnego czynszu ani podatków, natomiast opłacają opłaty za tzw. media, z których korzystają.

Dowód: - przesłuchanie stron – nośnik zapisu – k. 57

Pozwani w budynku powodów wymienili stare okna na nowe, usunęli w mieszkaniu i na oknach kraty stanowiące pozostałość po sklepie, postawili tam piec kaflowy, wymienili drzwi, futryny, wymienili dach na budynku, położyli gładzie tynkowe, pomalowali ściany i starali się z każdej wypłaty odkładać na remont mieszkania i czynić sukcesywnie jego remonty. Na koszty związane z remontem oraz koniecznością zakupu samochodu pozwani zaciągnęli kredyty; obecnie po ich skonsolidowaniu pozwani opłacają ratę tego kredytu w wysokości 1.400 zł miesięcznie i będą go spłacać jeszcze przez 4 lata. Pozwani często muszą dowozić małoletnią pozwaną do lekarzy do W., gdyż cierpi na alergię pokarmową. Nadto pozwani wydają około 700 – 800 zł na opłaty związane z budynkiem. Pozwana ma zmienne

dochody, gdyż pracuje na tzw. akord uzyskując ok. 1.500 zł średnio miesięcznie. Pozwany w miesiącach, gdy dostaje premie wydajnościowe, uzyskuje dochód w wysokości do 2.400 zł. Po odliczeniu wszystkich opłat na tzw. życie pozostaje pozwanym ok. 700-900 zł. Pozwani nie mają innego lokalu, w którym mogliby zamieszkać.

Dowód: - przesłuchanie pozwanych – nośnik zapisu – k. 57

Małoletnia pozwana A. D. ma obecnie 10 lat, cierpi na przewlekłe zapalenie błony śluzowej nosa, leczona jest od 3 lat u laryngologa. Pozwany B. D. (2) cierpi na zaburzenia korzeni rdzeniowych i splotów nerwowych i jest leczony z powodu częstych objawów bólowych kręgosłupa, pod kontrolą poradni neurologicznej. Jest leczony w poradni rehabilitacyjnej.

Dowód: - karty informacyjne (...) Sp. z o.o. z 09.07.2015 r. – k.30,31

***W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd zważył, co następuje:***

Zgodnie z art. 222 § 1 k.c. 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. Roszczenie windykacyjne opiera się na prawie własności do rzeczy, w tym przypadku nieruchomości. Służy przywróceniu właścicielowi władztwa nad rzeczą, a więc ochronie jednego z podstawowych atrybutów prawa własności.

W niniejszej sprawie pozwani nie kwestionowali ani że faktycznie władają nieruchomością będącą przedmiotem sprawy ani prawa własności powodów do tej nieruchomości, ani nie kwestionowali że korzystali z ww. nieruchomości na zasadzie grzeźnościowym, o charakterze zbliżonym do umowy użyczenia (art. 710 Kc), który to stosunek prawny ustał w wyniku jego wypowiedzenia, dokonanego przez powodów. Uznawali też prawo powodów do odzyskania fizycznego władztwa nad tą nieruchomością, wnosili jedynie o udzielenie im dłuższego terminu do opuszczenia tego lokalu, gdyż ze względów finansowych nie są w stanie obecnie zapewnić sobie we własnym zakresie innego lokalu mieszkalnego, do czego służy im nieruchomość powodów.

Mając na uwadze powyższe, Sąd na podstawie art. 222 § 1 k.c., nakazał pozwanym J. D., B. D. (2) i A. D. opuścić, opróżnić i wydać w posiadanie powodów nieruchomość będącej przedmiotem sprawy z jednoczesnym wyznaczeniem terminu 4 lat od dnia prawomocności wyroku na opuszczenie, opróżnienie i wydanie powodom ww. nieruchomości. Zgodnie bowiem z art. 320 Kpc w szczególnie uzasadnionych wypadkach sąd może w wyroku w sprawach o wydanie nieruchomości lub o opróżnienie pomieszczenia wyznaczyć odpowiedni termin do spełnienia tego świadczenia. W ocenie Sądu w niniejszej sprawie zachodzi szczególnie uzasadniony wypadek, o którym mowa w ww. przepisie. Zwrócić należy uwagę, że jak wynika z ustalonego stanu faktycznego pozwani obecnie obciążeni są kredytem z ratą miesięczną w poważnej wysokości, zaciągniętego zresztą w związku z dokonywaniem sukcesywnie remontu budynku mieszkalnego na nieruchomości powodów, i w chwili obecnej, przy stosunkowo niewysokich, zmiennych dochodach, mogliby nie podołać konieczności wynajęcia i opłacania na komercyjnych zasadach mieszkania na wolnym rynku, wpadając w tzw. spiralę zadłużenia. Nadto wskazać należy, że powodom na chwilę obecną nieruchomość zajmowana przez pozwanych nie jest niezbędna dla własnych celów - powodowie zamieszkują w osobnej, stanowiącej ich własność nieruchomości, prowadzą działalność gospodarczą w postaci dobrze prosperującego tartaku i nie potrafili zdaniem Sądu przekonywująco wskazać z jakich celów, innych niż osobisty konflikt z pozwanymi, dochodzą obecnie wydania nieruchomości od pozwanych. Powódka w trakcie przesłuchania wręcz wskazała, że ta nieruchomość nie jest przeznaczona na jakiś konkretny cel i nawet gdyby ta nieruchomość miała stać pusta, to chce opuszczenia jej przez pozwanych. Z kolej powód wskazał, że być może w przyszłości nieruchomość ta będzie potrzebna powodom, by mogli tam sami na starość zamieszkać. Taka motywacja jest jednak zdaniem Sądu nieprzekonywująca, gdyż ze względu na wiek powodów (52 i 55 lat) trudno zdaniem Sądu mówić jeszcze by na chwilę obecną o konieczności wycofania się przez powodów z aktywnego życia zawodowego, a już zupełnie nie wiadomo dlaczego powodowie musieliby poddawać się konieczności opuszczenia jednej własnej nieruchomości by zamieszkać w innej. Z uwagi zatem na okres, który pozostał pozwanym do spłaty kredytu, stanowiącego główną barierę w zdolności pozwanych do uzyskania innego lokalu mieszkalnego na wolnym rynku na zasadach komercyjnych, uzasadnione było zdaniem Sądu wyznaczenie terminu do wydania ww. nieruchomości przez pozwanych jako 4 lata do dnia prawomocności wyroku w niniejszej

sprawie. Żądanie niezwłocznego wydania tej nieruchomości byłoby sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, zwłaszcza że strony niniejszej sprawy są bardzo bliską rodziną, o czym nie należy zapominać.

Ponieważ proces dotyczył faktycznie opuszczenia, opróżnienia i wydania również lokalu mieszkalnego, sąd winien był rozstrzygnąć o prawie bądź braku prawa pozwanych do lokalu socjalnego. Zgodnie bowiem z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2005r., Nr 31, poz. 266) 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. Zgodnie z ust. 3 art. 14 powołanej wyżej ustawy sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu osób, którym nakazał opróżnienie lokalu, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną. Natomiast zgodnie z art. 14 ust. 6 powołanej wyżej 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. W ocenie Sądu okoliczności związane z dotychczasowym sposobem korzystania z lokalu przez pozwanych takie jak to, że pozwani korzystali z nieruchomości powodów w sposób zgodny z przeznaczeniem, dokonali i sfinansowali istotnych remontów w tej nieruchomości, opłacają opłaty za tzw. media, związane z korzystaniem z tej nieruchomości, fakt małoletniości pozwanej A. D., nad którą powodowie sprawują opiekę oraz sytuacja majątkowa pozwanych, uzasadnia rozstrzygnięcie, że wszyscy pozwani są uprawnieni do otrzymania lokalu socjalnego, a co za tym idzie rozstrzygnięcie o wstrzymaniu wykonania wyroku wobec nich do czasu złożenia pozwany oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przez Gminę M..

O kosztach procesu rozstrzygnięto na podstawie art. 102 Kpc, mając na uwadze szczególną sytuację materialną i osobistą pozwanych, w tym stosunkowo nie najwyższe dochody, konieczność leczenia dotycząca pozwanego i małoletniej pozwanej.

Z uwagi na powyższe orzeczono jak w sentencji wyroku.