

Sygn. akt I C 354/17

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 listopada 2017 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni, Wydział I Cywilny

w składzie

Przewodniczący: SSR Adrianna Gołuńska-Łupina

Protokolant: st. sek. sąd. Iwona Górską

po rozpoznaniu w dniu 07 listopada 2017r. w Gdyni

na rozprawie

sprawy z powództwa E. S. i P. P.

przeciwko L. W. i Z. W.

o eksmisję

I. nakazuje pozwanym L. W. i Z. W. opuszczenie, opróżnienie i wydanie powodom E. S. i P. P. lokalu mieszkalnego nr (...) znajdującego się w budynku (...) przy ulicy (...) w G.;

II. ustala, że pozwanym L. W. i Z. W. przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego z zasobów Gminy M. G.;

III. wstrzymuje wykonanie punktu I do czasu złożenia pozwanym L. W. i Z. W. przez Gminę M. G. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

IV. zasądza solidarnie od pozwanych L. W. i Z. W. na rzecz powodów E. S. i P. P. kwotę 474 zł (czteryście siedemdziesiąt cztery złote) tytułem zwrotu kosztów procesu;

Sygnatura akt: I C 354/17

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powodowie E. S. oraz P. P. są właścicielami lokalu nr (...) położonego przy ul. (...) w G. w budynku wielorodzinnym na gruncie należącym do Gminy M. G.. Dla wyżej wymienionego lokalu mieszkalnego Sąd Rejonowy w Gdyni, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr: (...) oraz nr (...).

E. S. oraz P. P. prawo własności wyżej wymienionego lokalu nabyli w wyniku nabycia spadku po K. S. (wcześniej P.) oraz S. P..

W dniu 25 lutego 2005 r. Gmina M. G. zawarła z L. W. oraz Z. W. umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz oddania gruntu w użytkowanie wieczyste. Dnia 23 maja 2005 r. na podstawie wyżej wymienionej umowy lokal ten wpisano do nowej księgi wieczystej nr kw: (...): (...), w której jako właściciele lokalu zostali ujawnieni L. W. oraz Z. W..

W chwili zbycia i lokalu nr (...) położonego przy ul. (...) w G. oraz założenia dla tej nieruchomości księgi wieczystej nr kw: (...), dla wyżej wymienionego lokalu była już prowadzona księga wieczysta nr (...), a w księdze tej byli wpisani poprzedni właściciele lokalu: K. S. (wcześniej P.) oraz S. P., których spadkobiercami są powodowie.

Na mocy wyroku Sądu Rejonowego w Gdyni z dnia 28 lipca 2016 r. wydanego w sprawie – sygnatura akt: I C 1396/14 Sąd nakazał usunięcie niezgodności między stanem prawnym lokalu nr (...) położonego w G. przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy w Gdyni, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), w której jako właściciele wpisani byli L. W. i Z. W., a rzeczywistym stanem prawnym, w wyniku czego do księgi tej jako właściciele przedmiotowej nieruchomości wpisani zostali E. S. w udziale 1/2 w prawie własności tego lokalu oraz P. P. w udziale wynoszącym 1/2 w prawie własności lokalu.

Do dnia wydania wyroku w niniejszej sprawie w księdze wieczystej nr (...): (...) jako właściciele lokalu nr (...) położonego w G. przy ul. (...) (wcześniej ul. (...)) 7 wpisani byli K. S. (wcześniej P.) oraz S. P..

Pozwanym L. W. i Z. W., którzy zawarli umowa sprzedaży przedmiotowego lokalu z podmiotem niebędącym jego właścicielem, tj. Gminą M. G., nie przysługuje prawo własności lokalu nr (...) położonego w G. przy ul. (...) (wcześniej ul. (...)) 7.

Pozwani L. W. i Z. W. nie posiadają także innego tytułu prawnego do wyżej wymienionego lokalu.

Powodowie E. S. oraz P. P. w piśmie z dnia 14 listopada 2016 r. wezwali L. W. i Z. W. do opuszczenia lokalu nr (...) położonego w G. przy ul. (...).

Do dnia wydania wyroku w niniejszej sprawie Pozwani L. W. i Z. W. nie opuścili wyżej wymienionego lokalu mieszkalnego.

Do dnia wydania wyroku w niniejszej sprawie pozwana L. W. oraz Z. W. nie korzystali z pomocy Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w G., poza jednorazowym skorzystaniem przez Z. W. z pomocy prawnej.

L. W. i Z. W. do dnia wydania wyroku w niniejszej sprawie nie mieli statusu osób bezrobotnych.

okoliczności bezsporne, a nadto dowody: kopia wyroku Sądu Rejonowego w Gdyni z dnia 28 lipca 2016 r. wraz z uzasadnieniem – sygn. akt I C 1396/14 (k. 9 - 12), odpis kw nr (...) z dnia 4.04.2017 (k. 13 - 17), odpis kw nr (...) z dnia 4.04.2017 (k. 18 - 22), stwierdzenie nabycia spadku (k. 23-24v.), kopia wypisu aktu notarialnego (k. 25 -27), kopia wniosku o zawiązanie do próby ugodowej (k. 28 - 30v.), kopia wezwania do opuszczenia lokalu (k. 32 - 32v.), pismo Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w G. z dnia 27.07.2017 r. (k. 69), pismo Powiatowego Urzędu Pracy w G. (k. 71), kopia wniosku o wpis w księdze wieczystej (k. 75 - 79), zawiadomienie (k. 85 - 86v.), dokumenty znajdujące się w aktach księgi wieczystej nr (...)(k. 2 - 7, 12 - 13, 16v., 17v., 31v., k.33 - 35, 39 - 40v., 48 - 50, 60 - 67, 72-73, 81, 83-87, 91, 10, 105 107v.).

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów przedłożonych przez strony oraz dołączonych do akt, a także dokumentów znajdujących się w aktach księgi wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Gdyni, V Wydział Ksiąg Wieczystych nr (...). W ocenie Sądu powyższe dokumenty nie budzą wątpliwości co do swej prawdziwości oraz wiarygodności, a nadto nie były kwestionowane przez żadną ze stron, zatem brak było podstaw do podważenia ich wiarygodności i mocy dowodowej. Ponadto Sąd pominął wniosek strony pozwanej o przesłuchanie pozwanych z uwagi na fakt, iż był on zbędny, bowiem wszystkie istotne okoliczności niezbędne do rozstrzygnięcia niniejszej sprawy zostały wykazane za pomocą innych dowodów.

Podstawę prawną roszczenia powodów stanowi przepis art. 222 § 1 k.c., zgodnie z którym właściciel może żądać od osoby, która włada jego rzeczą, aby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela prawo do władania rzeczą.

Na wstępie należy podkreślić, że pozwani domagali się oddalenia powództwa w całości, jednakże nie kwestionowali uprawnień właścicielskich powodów. Ponadto na gruncie niniejszej sprawy, z uwagi na treść ksiąg wieczystych GD1Y/00015997/1 oraz nr (...), a także na załączone w sprawie akty stwierdzenia nabycia spadku po pierwotnych

właścicielach lokalu K. S. oraz S. P., a także dokumenty znajdujących się w aktach księgi wieczystej nr (...) oraz orzeczenie Sądu Rejonowego w Gdyni z dnia 28 lipca 2016 r. wydanego w sprawie – sygnatura akt: I C 1396/14, nie ulega wątpliwości, iż w momencie zawarcia umowy sprzedaży ww. lokalu pomiędzy Gminą M. G. a pozwanymi oraz założenia dla tego lokalu księgi wieczystej nr (...), właścicielami tego lokalu byli K. S. oraz spadkobiercy S. P.. Pozwani nie dołożyli zatem należytej staranności i nie sprawdzili istniejącej już uprzednio treści księgi wieczystej lokalu, w celu sprawdzenia jej treści. Zważyć bowiem należy, że zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. (Dz.U. z 2017, poz. 1007) rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie chroni rozporządzeń dokonanych na rzecz osób pozostających w złej wierze, przy czym zgodnie z ust. 2 tego artykułu w złej wierze jest ten, kto w momencie zawarcia umowy wiedział, że treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym, albo ten, kto z łatwością mógł się o tym dowiedzieć. Ponadto z uwagi na fakt, iż rejestr nieruchomości jest rejestrem jawnym, przyjmuje się domniemanie, iż każdy ma możliwość sprawdzenia stanu prawnego nieruchomości, którą zamierza nabyć. Wskazać nadto należy, iż Gmina M. G. nie była w momencie zawarcia przez pozwanych umowy ujawniona jako właściciel przedmiotowego lokalu, a zatem objęcie pozwanych ochroną na mocy rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych w ogóle w tej sytuacji nie było możliwe. Zważywszy także fakt, iż na mocy umowy zawartej przez pozwanych z Gminą M. G. nigdy nie doszło do skutecznego rozporządzenia prawem własności przedmiotowego lokalu, bowiem prawo własności tego lokalu Gminie M. G. nie przysługiwało, a w księdze wieczystej prowadzonej dla tego lokalu nr (...): (...) jako właściciel ujawnieni byli K. S. oraz S. P., których spadkobiercami są powodowie, należało uznać, iż pozwany nie przysuguje prawo własności wyżej wymienionego lokalu. Okoliczność, iż prawo własności lokalu nr (...) położonego w G. przy ul. (...) przysuguje powodowi zostało zatem wykazane w sposób niewątpliwy. Ponadto pozwani nie wykazali, iż posiadają inny tytuł prawny do tego lokalu, a zatem nie wykazali przesłanki wskazanej w art. 222§1 k.c., tj. skutecznego wobec właściciela nieruchomości prawa, uprawniającego ich do zamieszkiwania w lokalu powodów.

Z wyżej wskazanych przyczyn Sąd uznał, iż skoro pozwany nie przysuguje uprawnienie do władania rzeczą, żądanie powodów nakazania pozwanym opuszczenia przedmiotowego lokalu i wydania go powodowi, zasługuje na uwzględnienie i na podstawie art. 222 § 1 k.c. orzekł jak w punkcie I. sentencji wyroku.

Sąd zważył, iż nie sposób uznać by żądanie zgłoszone przez powodów stanowiło nadużycie prawa, zważywszy iż powodowie wykazali chęć ugodowego załatwienia sprawy oraz dali powodowi czas do opuszczenia lokalu, a nadto fakt, iż pozwani nie dołożyli należytej staranności w chwili zawierania umowy sprzedaży lokalu z Gminą M. G., polegającej na sprawdzeniu treści księgi wieczystej lokalu. Podkreślić nadto należy, iż Gmina M. G. zawarła umowę sprzedaży przedmiotowego lokalu nie będąc jego właścicielem, bez wiedzy jego ówczesnych właścicieli. W orzecznictwie Sądu Najwyższego za utrwalony można uznać obecnie pogląd, zgodnie z którym możliwość nieuwzględnienia roszczenia windykacyjnego na podstawie art. 5 k.c. może mieć miejsce tylko w sytuacjach wyjątkowych. Oddalenie powództwa na podstawie art. 5 k.c. oznacza bowiem pozbawienie właściciela ochrony przysługującego mu prawa własności, którego ochrona jest zasadą konstytucyjną (por: orzeczenie SN z 22.11.1994 r. II CRN 127/94 niepublikowany; wyr. SN z 27.01.1999r. II CKN 151/98, wyrok SN z 22.03.2000r. I CKN 440/98). Sąd Najwyższy trafnie stwierdził w orzeczeniu z dnia 25 maja 1973 r. III CRN 86/73, że zasady współżycia społecznego chronią wprawdzie przed nadużyciem prawa, ale nie mogą tego prawa w ogóle unicestwić. W szczególności przy żądaniu eksmisji mogą one jedynie powodować odroczenie eksmisji, a nie pozbawienie uprawnionego jego prawa podmiotowego w zupełności. Sytuacja życiowa, w jakiej znaleźli się pozwani jest bez wątpienia niełatwa, lecz nie może być ona uznana za szczególnie wyjątkową, pozwani nie są osobami bezrobotnymi, nie korzystają także z pomocy instytucji opieki społecznej.

Sąd zważył także, iż zgodnie z dyspozycją przepisu art. 14 ust. 1 i ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U. z 2016 r., poz. 1610), Sąd zobowiązany jest z urzędu badać przesłanki w zakresie orzeczenia o uprawnieniu do lokalu socjalnego wobec osób których dotyczy nakaz opróżnienia lokalu. Zgodnie z przepisem ust. 4 art. 14 ww. ustawy obowiązek przyznania takiego lokalu istnieje w przypadku: 1) kobiety w ciąży, 2) małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej lub ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą, 3) obłożnie chorych, 4) emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej, 5) osoby posiadającej status bezrobotnego, 6) osoby spełniającej przesłanki określone przez radę

gminy w drodze uchwały – chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany. Na mocy art. 14 ust. 7 wyżej wymienionej ustawy ust. 4 tego przepisu nie stosuje się jednakże do osób, które utraciły tytuł prawny do lokalu niewchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, z wyjątkiem osób, które były uprawnione do używania lokalu na podstawie stosunku prawnego nawiązanego ze spółdzielnią mieszkaniową albo z towarzystwem budownictwa społecznego.

Mając na względzie powyższe, Sąd uznał, iż w stosunku do pozwanych nie zachodzą obligatoryjne przesłanki do przyznania lokalu socjalnego, gdyż lokal, którego dotyczy niniejsze postępowanie nie wchodzi w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, nie był także używany na podstawie stosunku prawnego nawiązanego ze spółdzielnią albo towarzystwem budownictwa społecznego. Biorąc jednak pod uwagę szczególne okoliczności w jakich znaleźli się pozwani, tj. zawarcie umowy sprzedaży z organem gminy, a zatem uwzględniając fakt, iż pozwani działali w zaufaniu do organu państwa, a także okoliczność, iż przedmiotowy lokal do momentu zgłoszenia swojego roszczenia przez powodów traktowali oni jak swoją własność, nie posiadają innego lokalu, gdzie mogliby zamieszkać, a dodatkowo oboje są osobami starszymi, Sąd uznał, iż w niniejszej sprawie zachodzą okoliczności uzasadniające przyznanie pozwanym lokalu socjalnego na mocy art. 14 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

Zatem z uwagi na fakt, iż pozwani spełniają przesłanki z art. 14 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, Sąd ustalił uprawnienie pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego, zaś na podstawie art. 14 ust. 6 wyżej cytowanej ustawy, Sąd nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia pozwanym przez Gminę M. G. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego (pkt II. i III. sentencji wyroku).

O kosztach Sąd orzekł na mocy art. 98 k.p.c. w zw. z w zw. z § 7 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. z 2015, poz. 1800, z późn. zm.).490) i zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwotę 474 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania, w tym kwotę 240 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, kwotę 200 zł tytułem wniesionej opłaty sądowej oraz 34 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa (pkt IV. sentencji wyroku).