

**S**

**sygn. akt I C 328/22**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 1 września 2023 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Małgorzata Nowicka-Midziak

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 1 września 2023 r. w G.

sprawy z powództwa K. J.

przeciwko W. A.

z udziałem Gminy M. G.

o eksmisję

nakazuje pozwanemu aby opuścił, opróżnił i wydał powodowi lokal mieszkalny znajdujący się w budynku położonym w G. przy ul. (...), na działce (...), na nieruchomości dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...);

oddala powództwo w pozostałym zakresie;

ustala, że pozwanemu nie przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego;

zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 457 zł. (czteryście pięćdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu wraz z odsetkami ustawowymi od dnia uprawomocnienia wyroku do dnia zapłaty;

zasądza od pozwanego na rzecz Gminy M. G. kwotę 280 zł. (dwieście osiemdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu wraz z odsetkami ustawowymi od dnia uprawomocnienia wyroku do dnia zapłaty.

Sygn. akt **I C 328/22**

## UZASADNIENIE

Powód K. J. domagał się, aby pozwany W. A. oraz osoby wraz z nim faktycznie zamieszkujące opuściły, opróżniły i wydały powodowi budynek mieszkalny położony w G. przy ul. (...), dla którego prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...), przy ustaleniu, że pozwanemu nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego, a także zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu według norm przepisanych, ewentualnie według złożonego spisu kosztów.

Powód na skutek umowy zniesienia współwłasności z dnia 10 kwietnia 2019 roku jest właścicielem wyżej wskazanej nieruchomości, a pozwany nie ma żadnego prawa ani do nieruchomości ani znajdującego się na niej budynku. Pozwany powoływał się na fakt, że budynek został przekazany jako darowizna dnia 31 marca 1972 roku przez ówczesnych dzierżawców gruntu J. C. i W. C. na rzecz ojca pozwanego S. A.. W 2017 roku pozwany wystąpił przeciwko ówczesnym współwłaścicielom nieruchomości z wnioskiem o zasiedzenie powołując się na powyższe. Postanowieniem

z dnia 22 maja 2019 roku wniosek został oddalony. Postanowienie na skutek rozpoznania apelacji jest prawomocne. Powód wskazywał, że według jego informacji pozwanemu nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego.

(pozew – k. 3-8)

Interwencję uboczną po stronie powodowej zgłosiła Gmina M. G., wnosząc o uwzględnienie powództwa w przypadku ustalenia, że pozwany nie legitymuje się tytułem prawnym do zajmowania spornego lokalu, ustalenie, że pozwanemu nie przysługuje prawo do najmu lokalu socjalnego oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz interwenienta ubocznego kosztów procesu według norm przepisanych.

Interwenientowi nie były znane okoliczności, które uzasadniałyby ustalenie, że pozwanemu przysługuje prawo do lokalu socjalnego, poza informacją wynikającą z załączonego do odpowiedzi na pozew orzeczenia o stopniu niepełnosprawności.

(interwencja uboczna – k. 68-68v.)

Pozwany w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie na swoją rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

Zdaniem pozwanego powództwo nie zasługuje na uwzględnienie zarówno z przyczyn formalnych jak i faktycznych.

(odpowiedź na pozew – k. 76-76v.)

### **Stan faktyczny:**

Na podstawie aktu notarialnego z dnia 10 kwietnia 2019 roku M. P., W. P., (...) sp. z o.o. z siedzibą w G. oraz K. J. znieśli współwłasność nieruchomości położonej w G., składającej się z działek ewidencyjnych oznaczonych numerami: (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...) dla której prowadzona była księga wieczysta o numerze (...) m.in. w ten sposób, że K. J. nabył z przedmiotowej nieruchomości działki ewidencyjne o numerach: (...), (...), (...) oraz (...). Działki o numerach (...) odłączone zostały z wyżej opisanej księgi i objęto je księgą wieczystą o numerze (...). Na działce nr (...) znajduje się budynek mieszkalny jednokondygnacyjny.

(dowód: akt notarialny z dnia 10.04.2019r. – k. 32-42v., wydruk z (...) k. 12-21, wypis z rejestru gruntów – k. 22, wrys z mapy ewidencyjnej – k. 23)

Powód zajmuje ten budynek. Pozwany wzywany był ustnie do opuszczenia nieruchomości i wydania jej powodowi.

(dowód: zeznania świadka T. J. – k. 103-103v., płyta – k. 105, zeznania powoda – k. 128, płyta – k. 130)

W. A. wystąpił z wnioskiem o stwierdzenia nabycia przez S. A. w dniu 31 marca 1982 roku w drodze zasiedzenia nieruchomości położonej w G., na której znajduje się wyżej wskazany budynek mieszkalny. Postanowienie z dnia 22 maja 2019 roku Sąd Rejonowy w Gdyni w sprawie o sygn. akt VII Ns 379/17 oddalił wniosek. Postanowieniem z dnia 24 września 2020 roku Sąd Okręgowy w Gdańsku w sprawie o sygn. akt XVI Ca 1157/19 oddalił apelację wnioskodawcy.

(dowód: postanowienie z dnia 24.09.2020r. – k. 25 wraz z uzasadnieniem – k. 26-31)

Pismem z dnia 8 czerwca 2022 roku powód wezwał pozwanego do opróżnienia przedmiotowej nieruchomości z wszelkich rzeczy stanowiących jego własność oraz do opuszczenia nieruchomości – w terminie 10 dni od otrzymania pisma.

(dowód: wezwanie z dnia 08.06.2022r. – k. 43 wraz z potwierdzeniem nadania – k. 44)

Dnia 15 września 2022 roku powód zbył nieruchomość objętą pozewem na rzecz (...) S.A. sp. k. z siedzibą w G..

(dowód: akt notarialny z dnia 15.09.2022r. – k. 132-142)

Pozwany nie figuruje w zbiorze danych Powiatowego Urzędu Pracy w G..

(dowód: pismo PUP G. z dnia 20.09.2022r. – k. 63)

Pozwany nie korzysta z pomocy Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w G..

(dowód: pismo MOPS G. z dnia 20.09.2022r. – k. 65)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów, a także uzupełniająco zeznań świadka oraz stron z ograniczeniem do powoda.

W ocenie Sądu powyższe dokumenty nie budzą wątpliwości, co do swej prawdziwości oraz wiarygodności, a nadto ostatecznie nie były kwestionowane przez żadną ze stron, nawet te złożone w kopii, a zatem brak było podstaw do odmowy dania im wiary i mocy dowodowej.

Podobnie uznać należało w odniesieniu do zeznań świadka oraz powoda, które były spontaniczne, logiczne, spójne i niesprzeczne, a strona przeciwna nie podważała ich wiarygodności, a zatem stanowiły pełnoprawny materiał dowodowy, na podstawie którego ustalono stan faktyczny sprawy, przede wszystkim co do faktu zajmowania nieruchomości przez pozwanego.

Ten z kolei – reprezentowany przez kwalifikowanego pełnomocnika w osobie adwokata – nie stawiał się na rozprawie, nie usprawiedliwiając nieobecności. Dlatego na podstawie art. 235<sup>2</sup> § 1 k.p.c. w zw. z art. 302 k.p.c. pominięto dowód z jego przesłuchania.

Podstawę prawną roszczenia powoda stanowił 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. Dla osób trzecich płynie stąd obowiązek biernego poszanowania cudzego prawa własności. Jeżeli wbrew temu nastąpi naruszenie prawa własności, uruchamia się stosowne roszczenie ochronne, adresowane już do konkretnej osoby z potencjalnego kręgu osób trzecich. Osoba, która faktycznie włada rzeczą nie ma obowiązku wydania jej właścicielowi, jeżeli służy jej skuteczne uprawnienie do władania rzeczą. Uprawnienie to może mieć różne źródła, np. może ono wynikać ze stosunku umownego pomiędzy stronami.

Uprawnienia właścicielskie powoda (na dzień wniesienia pozwu) do spornej nieruchomości nie budziły wątpliwości, a co wynikało wprost z przedłożonych dokumentów. Pozwany starał się w toku postępowania o zasiedzenie podważyć legitymację powoda do wytoczenia powództwa (jako właściciela), ale nie okazało się to skuteczne. Pomiędzy stronami nie było również sporu co do tego, że pozwany w dalszym ciągu zajmuje sporną nieruchomość bez tytułu prawnego.

Z uwagi na zasadność żądania pozwu w zakresie eksmisji pozwanego, zgodnie z dyspozycją przepisu art. 14 ust. 1 i ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 roku (Dz.U. Nr 71, poz. 733 ze zm. – dalej „u.o.p.l”) Sąd zbadał z urzędu przesłanki w zakresie orzeczenia o uprawnieniu do zawarcia najmu socjalnego lokalu wobec pozwanego.

Z uwagi na fakt, iż sporna nieruchomość nie wchodziła w skład publicznego zasobu mieszkaniowego nie miał zastosowania ust. 4 przedmiotowego przepisu regulujący przypadki rodzące obowiązek orzeczenia o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego osobom spełniającym kryteria w nim wskazane (art. 14 ust. 7 u.o.p.l.). Powołany przepis art. 14 ust. 7 nie wyłącza natomiast obowiązku sądu rozważenia przytoczonych wyżej przesłanek przyznania lokalu socjalnego określonych w art. 14 ust. 3 ustawy. Na sądzie nadal ciąży obowiązek rozważenia z urzędu przesłanek uprawnienia osoby, która była lokatorem, do otrzymania lokalu socjalnego oraz stosownego do wyniku

tego badania orzeczenia w wyroku eksmisyjnym (vide: wyrok Sądu Najwyższego z 14.02.2008 r., II CSK 484/07, LEX nr 496377).

Sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, 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 (art. 14 ust. 3 u.o.p.l.).

Zgodnie z zasadami procesu cywilnego ciężar dowodu spoczywa na stronach (art. 232 k.p.c., art. 3 k.p.c., art. 6 k.c.). Jego istota sprowadza się do ryzyka poniesienia przez stronę ujemnych konsekwencji braku wywiązania się z powinności przedstawienia dowodów. Skutkiem braku wykazania przez stronę prawdziwości twierdzeń o faktach istotnych dla sprawy jest tylko to, że twierdzenia takie zasadniczo nie będą mogły leżeć u podstaw sądowego rozstrzygnięcia. Strona, która nie udowodni przytoczonych twierdzeń, utraci korzyści, jakie uzyskabyła aktywnym działaniem. Artykuł 6 k.c. określa reguły dowodzenia, tj. przedmiot dowodu oraz osobę, na której spoczywa ciężar udowodnienia faktów mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia, przy czym sąd nie ma obowiązku dążenia do wszechstronnego zbadania wszystkich okoliczności sprawy oraz nie jest zobowiązany do zarządzania dochodzenia w celu uzupełnienia lub wyjaśnienia twierdzeń stron i wykrycia środków dowodowych pozwalających na ich udowodnienie. Nie ma też obowiązku przeprowadzenia z urzędu dowodów zmierzających do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy (art. 232 k.p.c.), szczególnie gdy obie strony są reprezentowane przez fachowych pełnomocników, którym Sąd określił terminy na złożenie wszystkich twierdzeń i dowodów pod rygorem utraty prawa powoływania ich w toku dalszego postępowania (art. 205<sup>3</sup> § 1 i 2 k.p.c.). Obowiązek przedstawienia dowodów spoczywa na stronach (art. 3 k.p.c.), a ciężar udowodnienia faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie (art. 227 k.p.c.) spoczywa na tej stronie, która z tych faktów wywodzi skutki prawne (por. wyrok SA w Białymstoku z 28.11.2019 r., I AGa 50/19, LEX nr 2944289). Sąd nie dąży do ustalenia prawdy materialnej, Sąd działa z urzędu w zakresie wskazanym w przepisach, a podstawą procesu cywilnego jest jego kontradiktoryjność.

Sąd nie miał możliwości ustalenia w sposób szczegółowy sytuacji materialnej, rodzinnej i zdrowotnej pozwanego. Jego postawa w tym zakresie pozostała bierna. Sąd bez udziału pozwanego mógł jedynie ustalić, że pozwany nie jest zarejestrowany jako osoba bezrobotna, a także nie korzysta z pomocy społecznej.

Pozwany mimo, że reprezentowany był przez kwalifikowanego pełnomocnika w zasadzie nie podjął obrony w procesie, a podejmowane przez niego czynności jedynie opóźniały proces. Pozwany nie był zainteresowany przedstawieniem jakichkolwiek twierdzeń mających niweczyć żądanie pozwu, ani też uzasadniających przyznanie pozwanemu prawa do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu. Zresztą pozwany w odpowiedzi na pozew nawet o to nie wniósł.

Na marginesie należało zaznaczyć, że zbycie nieruchomości przez powoda nie miało znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy zgodnie z art. 192 k.p.c. Nadto z przedłożonej przez powoda umowy sprzedaży (k. 139v) wynika, że powód zobowiązał się względem nabywcy do wydania przedmiotowej nieruchomości i do doprowadzenia do opuszczenia osób zajmujących budynek na działce (...), ich wymeldowania oraz rozliczenia ewentualnych nakładów pod rygorem kary umownej, co również uzasadnia dalszy interes powoda w popieraniu powództwa.

Z powyższych przyczyn Sąd uznał, iż skoro pozwanemu nie przysługuje uprawnienie do władania rzeczą, żądanie powoda nakazania mu opuszczenia przedmiotowej nieruchomości i wydania go powodowi, zasługiwało na uwzględnienie i na podstawie art. 222 § 1 k.c. orzekł jak w punkcie 1. wyroku. Powództwo na podstawie tego samego przepisu stosowanego a contrario oddalono w punkcie 2. jedynie w takim zakresie, w jakim powód żądał opuszczenia nieruchomości przez inne osoby, przy czym już w pozwie wskazano, że tylko pozwany zajmuje sporną nieruchomość.

Na podstawie art. 14 ust. 1 oraz ust. 3 u.o.p.l. Sąd orzekł jak w pkt 2. wyroku ustalając, że pozwanemu nie przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego.

O kosztach procesu należnych wygrywającemu powodowi orzeczono w punkcie 4. wyroku na podstawie art. 100 k.p.c. i uznając, że powód jedynie nieznacznie uległ w swoim żądaniu zasądził od pozwanego na rzecz powoda całość kosztów procesu. Składały się na nie: opłata sądowa od pozwu (200,00 zł), opłata skarbową od pełnomocnictwa (17,00 zł)

oraz wynagrodzenie kwalifikowanego pełnomocnika w osobie radcy prawnego (240,00 zł) według stawki minimalnej wskazanej w § 7 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U.2015.1804 ze zm.) – łącznie 457,00 zł.

Na tej samej zasadzie z tym, że przy zastosowaniu art. 107 zdanie 3 k.p.c. w punkcie 5. Przyznano interwientowi zwrot kosztów procesu, na co składało się wynagrodzenie kwalifikowanego pełnomocnika w stawce identycznej na podstawie tożsamej regulacji jak pełnomocnika powoda, a także opłata sądowa od interwencji (40,00 zł).

Od kwot zasądzonych tytułem zwrotu kosztów procesu, o których mowa w punktach 4. i 5. na podstawie art. 98 § 1<sup>1</sup> k.p.c. należały się odsetki ustawowe za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty.