

Sygn. akt: I C 894/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

G., dnia 3 listopada 2015r

Sąd Rejonowy w Gdyni, I Wydział Cywilny

Przewodniczący: SSR Małgorzata Nowicka - Midziak

Protokolant: st. sekr. sąd. Joanna Chołka

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 22 października 2015r

sprawy z powództwa A. Z. i J. Z.

przeciwko H. H.

o wydanie

1. nakazuje pozwanemu H. H. (2) żeby wydał powodom J. Z. i A. Z. lokal mieszkalny w G. przy ul. (...), stanowiący odrębną nieruchomość, dla którego Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...);
2. ustala że pozwanemu H. H. (2) nie przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego;
3. zasądza od pozwanego solidarnie na rzecz powodów kwotę 1667 zł. (jeden tysiąc sześćset sześćdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 894/14

UZASADNIENIE

Powodowie J. Z. i A. Z. wnieśli o nakazanie pozwanemu H. H. (2), aby wydał powodom nieruchomość położoną w G. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą Kw (...). W uzasadnieniu wskazali, że od stycznia 2014r. są właścicielami przedmiotowej nieruchomości, zajmowanej bez tytułu prawnego przez pozwanego. Powodowie wyjaśnili, iż pozwany od października 2013r. do stycznia 2014r. bezprawnie udostępnił przedmiotowy lokal osobom trzecim, a gdy powodowie przez Policję próbowali uzyskać dostęp do lokalu, przedłożył umowę najmu z dnia 2 listopada 2010r. W konsekwencji powodowie wypowiedzieli przedmiotową umowę w marcu 2014r. Pomimo tego pozwany uzyskał wyrok przywracający mu posiadanie spornego lokalu i od czerwca 2014r. ponownie zajmuje lokal i nie uiszcza żadnych opłat z tytułu korzystania z niego.

(pozew k. 2 - 4)

Pozwany w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa wskazując, że posiada skuteczny przeciwko powodom tytuł prawny, w postaci umowy najmu z dnia 2.11.2010r. zawartej z ówczesnym właścicielem nieruchomości. Ponadto, zdaniem pozwanego, do chwili obecnej nie doszło do rozwiązania przedmiotowej umowy najmu, albowiem pozwany nie otrzymał oświadczenia o wypowiedzeniu. Wskazywane przez powodów pismo z dnia 24.03.2014r. nie zostało bowiem nigdy doręczone pozwanemu, gdyż zostało wysłane na niewłaściwy adres. Pozwany podniósł również, że powodowie oraz uprzedni właściciele doskonale wiedzieli o istnieniu przedmiotowej umowy najmu i fackie zamieszkiwania pozwanego w lokalu, a także w związku z poczynionymi nakładami na nieruchomość prowadzono rozmowy dotyczące sprzedaży lokalu na rzecz pozwanego. W ocenie pozwanego, nawet gdyby doszło do rozwiązania umowy najmu, to pozwany posiada inny tytuł prawny do lokalu, a mianowicie postanowienie Sądu z dnia 5 marca 2014r. wydane w sprawie I Co 112/14. Zgodnie z jego treścią Sąd udzielił pozwanemu zabezpieczenia

roszczenia o przywrócenie naruszonego posiadania poprzez opuszczenie i wydanie pozwanemu przedmiotowej nieruchomości. W konsekwencji, zdaniem pozwanego, posiada on tytuł prawny do lokalu, a zgodnie z wyżej powołanym postanowieniem to na powodach ciąży obowiązek powstrzymania się od czynności zmierzających do naruszenia posiadania przedmiotowego lokalu m.in. w postaci wytoczenia powództwa o wydanie.

(odpowiedź na pozew k. 108 - 112).

Interwencję uboczną po stronie powodowej zgłosiła w niniejszej sprawie Gmina M. G. na podstawie art. 76 k.p.c. w zw. z art. 15 ust. 3 ustawy z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego zwanej w dalszej części ustawą ochronie praw lokatorów. Wniosła o uwzględnienie powództwa oraz o nie orzekanie o prawie do otrzymania lokalu socjalnego.

(interwencja k. 177 - 179)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powodowie J. Z. i A. Z. od dnia 14 stycznia 2014r. są współwłaścicielami nieruchomości, stanowiącej lokal mieszkalny nr (...), położony w G. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...)

(okoliczność bezsporna)

Pozwany H. H. (2) od dnia 2 listopada 2010r., na podstawie umowy najmu zawartej z ówczesnym właścicielem przedmiotowej nieruchomości, korzystał ze spornego lokalu.

W okresie od października 2013r. do 30 stycznia 2014r. użyczył ten lokal swoim siostrzeńcom, zaś w dniu 30 stycznia 2014r. użyczył go R. K. i L. C., aby go pilnowali, gdyż powodowie jako nowi właściciele, żądali jego wydania i wprowadzili do niego swojego najemcę. W konsekwencji R. K. i L. C. opuścili sporny lokal, a powodowie wymienili zamki w drzwiach.

(dowód: umowa najmu k. 9-10, umowa użyczenia k. 12 – 13 zeznania powódki płyta k. 194 - 00:09:50 – 00:23:05, zeznania powoda płyta k. 194 – 00:23:05 – 00:43:40, zeznania pozwanego płyta k. 194 –00:43:40 – 01:08:11)

Postanowieniem z dnia 5 marca 2014r. Sąd Rejonowy w Gdyni w sprawie o sygn. akt I Co 112/14 udzielił zabezpieczenia roszczeniu pozwanego o przywrócenie naruszonego posiadania poprzez opuszczenie i wydanie pozwanemu tego lokalu, co nastąpiło w dniu 30 czerwca 2014r. Następnie powództwo o przywrócenia naruszonego posiadania zostało przez Sąd Rejonowy w Gdyni wyrokiem z dnia 4 maja 2015r. uwzględnione.

(okoliczność bezsporna: postanowienie SR w Gdyni k. 56-57 akt I Co 112/14, postanowienie z uzasadnieniem SO w Gdańsku k. 115 i k. 117 – 123 akt I Co 112/14, wyrok k. 205 akt SR w Gdyni I C 370/14, uzasadnienie k.210 – 211v akt SR w Gdyni I C 370/14, zawiadomienie k. 20)

Pismem z dnia 24 marca 2014r. powodowie wypowiedzieli pozwanemu przedmiotową umowę najmu wskazując jako przyczynę oddanie lokalu do używania osobom trzecim bez zgody właściciela oraz brak uiszczania opłat za lokal. Przesyłka została skierowana pod adres zamieszkania rodziców pozwanego i odebrana przez siostrę pozwanego.

(dowód: wypowiedzenie k. 15 – 16, potwierdzenie odbioru okoliczność. 18, zeznania powódki płyta k. 194 - 00:09:50 – 00:23:05, zeznania powoda płyta k. 194 – 00:23:05 – 00:43:40)

Pozwany do chwili obecnej dysponuje spornym lokalem i posiada do niego klucze, choć zamieszkuje w innym wynajmowanym lokalu. Nie posiada w tym lokalu żadnych swoich rzeczy. Utrzymuje się z wynagrodzenia za pracę w wysokości najniższego wynagrodzenia.

(dowód: zeznania pozwanego płyta k. 194 –00:43:40 – 01:08:11)

Sąd zważył, co następuje:

Oceniając zgromadzony w sprawie materiał dowodowy Sąd dał wiarę dokumentom złożonym przez strony do akt niniejszej sprawy oraz znajdujących się w dołączonych aktach tutejszego Sądu o sygn. I Co 112/14 i I C 370/14, które nie budzą wątpliwości co do ich istnienia i treści, a także nie były kwestionowane przez żadną ze stron. Ponadto Sąd dał wiarę zeznaniom powodów, w tym w szczególności co do okoliczności wypowiedzenia umowy najmu oraz nie posiadania wiedzy o istnieniu takiej umowy przed marcem 2014r., co wynika nie tylko ze zgodnych zeznań powodów, ale również oświadczeń zawartych w akcie notarialnym, a złożonych przez poprzednich właścicieli. Ponadto Sąd oparł się również na zeznaniach pozwanego odnośnie jego sytuacji materialnej i osobistej oraz okoliczności towarzyszących wejściu w posiadanie spornego lokalu i jego utraty.

Pozostałe wnioski dowodowe z dokumentów oraz zeznań świadków C. W., R. K., B. P., K. P. (1), E. P. i K. P. (2) Sąd oddalił, albowiem część z okoliczności na które zostały zawnioskowane nie była istotna dla rozstrzygnięcia - jak przyczyny wytoczenia i umorzenia powództwa o eksmisję przez uprzednich właścicieli, część z nich wynika natomiast już z innych dowodów przedłożonych w sprawie - jak istnienie umowy najmu, bądź też nie była kwestionowana przez żadną ze stron w związku z tym przeprowadzenie dowodów spowodowałoby tylko nieuzasadnione przedłużenie postępowania.

W niniejszej sprawie powództwo zostało oparte na podstawie art. 222 § 1 k.c. w myśl którego 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. Uprawnienia właścicielskie powodów nie były kwestionowane w niniejszym procesie, zatem istotą sprawy było ustalenie czy pozwanemu przysługuje skuteczne względem powodów uprawnienie do władania rzeczą.

W ocenie Sądu, ze zgromadzonego materiału dowodowego wynika, że pozwany utracił tytuł prawny do spornego lokalu, albowiem powodowie skutecznie wypowiedzieli umowę najmu, zawartą w dniu 2 listopada 2010r. W sprawie bezspornym było, że pozwany co najmniej od października 2013r. do końca stycznia 2014r. użyczał sporny lokal osobom trzecim. Mając zaś na względzie treść zawartej umowy najmu i art. 688² k.c. i art. 11 ust. 2 pkt. 3 ustawy z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005 nr 31 poz. 266 z późn. zm) - nie ulega wątpliwości, że najemca bez zgody właściciela nieruchomości nie był uprawniony do użyczenia spornego lokalu innym osobom. W konsekwencji powodowie byli uprawnieni do wypowiedzenia umowy z tego powodu. Ponadto Sąd zważył, że wbrew twierdzeniom pozwanego wypowiedzenie to zostało skutecznie doręczone pozwanemu. Wskazać należy, że w tym czasie pozwany nie zamieszkiwał w spornym lokalu, a korespondencja została skierowana pod adres, gdzie zamieszkują rodzice pozwanego. Podkreślić jednak należy, że jak w swoich zeznaniach przyznał sam pozwany, rodzina uprawniona jest do odbioru korespondencji kierowanej do niego. Co więcej jak wynika z pism składanych w innych toczących się pomiędzy stronami postępowań - pozwany jako swój adres zamieszkania wskazywał właśnie adres pod który powodowie skierowali sporne oświadczenie. Z tych też względów, w ocenie Sądu uznać należało, że wypowiedzenie umowy najmu zostało skutecznie doręczone pozwanemu. Niezależnie od powyższego wskazać należy, że zgodnie z ugruntowanym orzecznictwem w tym przedmiocie, za wypowiedzenie umowy można i należy uznać również pozew. W konsekwencji zdaniem Sądu najpóźniej z momentem doręczenia pozwanemu odpisu pozwu w niniejszej sprawie, umowa najmu została skutecznie wypowiedziana pozwanemu. Natomiast jeżeli w ocenie powodów, umowa ta była pozorna, czy z innych względów nieważna - to na powodach zgodnie z art. 6 k.c. ciążył obowiązek wykazania tych okoliczności, co jednak w niniejszej sprawie nie nastąpiło.

Pozwany podnosił również, że drugim tytułem prawnym do spornego lokalu jest postanowienie o zabezpieczeniu z dnia 5 marca 2014r. wydane przez Sąd Rejonowy w Gdyni w sprawie o sygn. akt I Co 112/14, a następnie wyrok uwzględniający jego roszczenie o przywrócenie mu naruszonego posiadania. W tym miejscu wskazać należy, że powyższe orzeczenia nie rodzą i nie powodują powstania tytułu prawnego do nieruchomości, a jedynie tymczasowo regulują stan faktyczny. W sprawie o ochronę naruszonego posiadania nie są bowiem badane tytuły prawne do nieruchomości czy prawo własności, a jedynie ostatni niezakłócony stan posiadania. W związku z tym nawet

uwzględnienie powództwa i przywrócenie naruszonego posiadania nie powoduje wyłączenia uprawnień właścicieli do żądania wydania rzeczy stanowiącej ich własność, jeżeli druga strona nie posiada do niej tytułu prawnego ani tym bardziej nie przesądza o możliwości czy też braku uprawnień po stronie właściciela. Z tych też względów Sąd nie uwzględnił wniosku pozwanego o zawieszenie niniejszego postępowania do czasu rozstrzygnięcia sprawy o ochronę naruszonego posiadania.

Przesądziwszy powyższe uznać należało, że powództwo zasługiwało na uwzględnienie. Skoro bowiem pozwanemu nie przysługuje uprawnienie do władania rzeczą, żądanie powodów nakazania pozwanemu wydania przedmiotowej nieruchomości, zasługiwało na uwzględnienie, o czym Sąd orzekł w pkt. 1 wyroku na podstawie art. 222 § 1 k.c. Zdaniem Sądu nie sposób przy tym uznać by żądanie zgłoszone przez powodów stanowiło nadużycie prawa. 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: orz. SN z 22.11.1994r. II CRN 127/94 nie publ; wyr. SN z 27.01.1999r. II CKN 151/98, wyr SN z 22.03.2000r. I CKN 440/98). W niniejszej sprawie pozwany nie zamieszkuje w spornym lokalu, albowiem zaspokaja swoje potrzeby mieszkaniowe w innym lokalu. Co więcej nie reguluje on również opłat za ten lokal, a zatem musiał liczyć się z koniecznością opuszczenia spornej nieruchomości. W ocenie Sądu brak jest jakichkolwiek podstaw do utrzymywania fikcji najmu i pozbawienia właścicieli prawa do ich lokalu.

Konsekwencją powyższych ustaleń był wynikający z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego, obowiązek orzeczenia o istnieniu po stronie pozwanego uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego względnie o braku takiego uprawnienia. Zgodnie zaś z art. 14 ust. 3 wyżej powołanej ustawy Sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o tym uprawnieniu biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania z lokalu oraz szczególną sytuację materialną i rodzinną lokatora przy czym sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec 1) kobiety w ciąży, 2) małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 1998 r. Nr 64, poz. 414, Nr 106, poz. 668, Nr 117, poz. 756 i Nr 162, poz. 1118 i 1126, z 1999 r. Nr 20, poz. 170, Nr 79, poz. 885 i Nr 90, poz. 1001 oraz z 2000 r. Nr 12, poz. 136 i Nr 19, poz. 238) 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) bezrobotnych, 6) osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały - chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

W ocenie Sądu pozwanemu nie przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego. Sąd zważył bowiem, że pozwany nie jest bezrobotny ani niepełnosprawną, a jego dochód jest wyższy niż kryterium uprawniające do lokalu socjalnego w oparciu o uchwałę Rady Miasta G. (z dnia 28 listopada 2001 r., Nr (...), załącznik nr 1, pkt 6 ppkt 2). Ponadto pozwany ma zaspokojone swoje potrzeby mieszkaniowe, gdyż zamieszkuje w innym lokalu niż sporny, a dodatkowo sporny lokal nie wchodzi w skład publicznych zasobów mieszkaniowych. Nadto również zachowanie pozwanego oraz fakt nie zamieszkiwania przez niego w spornym lokalu powoduje, że w ocenie Sądu nie zachodzą w stosunku do pozwanego ani obligatoryjne ani fakultatywne przesłanki do przyznania lokalu. Z tych też względów Sąd w punkcie 3 wyroku, na podstawie powyższych przepisów, orzekł o braku uprawnienia pozwanego do otrzymania lokalu socjalnego.

O kosztach procesu Sąd orzekł na mocy art. 98 k.p.c. w zw. z 6 pkt. 4 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. 02.163.1349) zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu i zasądził od pozwanego jako strony przegrywającej solidarnie na rzecz powodów kwotę 1667 zł, obejmującą koszty zastępstwa procesowego i opłatę sądową od pozwu.