

Sygn. akt **IC 1157/19**

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 marca 2022 roku

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny

w składzie: Przewodniczący: Sędzia Sławomir Splitt

po rozpoznaniu w dniu 14 marca 2022 roku w Gdyni na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa **Skarbu Państwa – Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe – Nadleśnictwo G.**

przeciwko **T. P. (1)**

z udziałem interwenienta ubocznego Gminy M. G.

o wydanie

I. nakazuje pozwanej **T. P. (1)**, aby opuściła wraz z osobami ją reprezentującymi, opróżniła i wydała powodowi **Skarbowi Państwa – Państwowemu Gospodarstwu Leśnemu Lasy Państwowe – Nadleśnictwo G.**

nieruchomość stanowiącą część działki ewidencyjnej o numerze (...), obręb O., obejmującą nieruchomość gruntową o powierzchni 836 metrów kwadratowych oraz budynek mieszkalny o powierzchni 90 metrów kwadratowych - oznaczonych kolorem brązowym na mapie sporządzonej dla celów sądowych przez biegłego geodetę J. M., dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą KW (...);

II. uczynić sporządzoną przez biegłego geodetę J. M. mapę dla celów sądowych z dnia 15 grudnia 2021 roku (numer (...).6640. (...).2021) integralną częścią wyroku;

III. orzeka, że pozwanej T. P. (1) przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego;

IV. wstrzymuje wykonanie punktu I wyroku do czasu przedstawienia pozwanej T. P. (1) przez Gminę M. G. oferty najmu lokalu socjalnego;

V. odstępuje od obciążania pozwanej T. P. (1) kosztami procesu należnymi powodowi i interwenientowi ubocznemu po stronie powodowej.

Sygnatura akt IC 1157/19

UZASADNIENIE

Powód Skarb Państwa – Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe – Nadleśnictwo G. z siedzibą w G. wniosło pozew przeciwko T. P. (1) o nakazanie pozwanej wydania powodowi nieruchomości budynkowej położonej przy ulicy (...) w G., przez opuszczenie i opróżnienie oraz wydanie budynku mieszkalnego o powierzchni użytkowej 81,80 metrów kwadratowych wraz z nieruchomością gruntową stanowiącą część działki ewidencyjnej o nr (...), obręb O. o powierzchni 836 metrów kwadratowych, której granice oznaczone zostały na wyrysie z mapy ewidencyjnej kolorem zielonym wraz z osobami je reprezentującymi.

W uzasadnieniu powód wskazał, iż na działce o nr (...) znajduje się budynek mieszkalny o powierzchni 81,80 metra kwadratowego, który zajmuje pozwana nie mając do tego żadnego tytułu prawnego. Pozwana została dwukrotnie bezskutecznie wezwana do opuszczenia nieruchomości.

(vide: pozew, k. 3-5)

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa. W uzasadnieniu wskazała, iż zajmuje nieruchomość nieprzerwanie od 1967 roku. W 1985 roku pozwana przejęła dzierżawę nieruchomości po swoich rodzicach – L. i T. P. (2), zaś dzierżawa była sukcesywnie przedłużana. W dniu 9 listopada 2006 roku powód wypowiedział umowę dzierżawy. Po podjętych negocjacjach strony protokołem z dnia 8 października 2009 roku zawarły nową umowę dzierżawy i ustaliły stawkę czynszu za najem gruntu pod budynkiem mieszkalnym. Z kolei, w dniu 15 grudnia 2009 roku powód zaproponował pozwanej lokal mieszkalny w zamian za budynek, ale pozwana nie skorzystała z tej propozycji, albowiem nie spełniał on podstawowych wymogów. Pozwana regularnie opłacała czynsz gruntu pod budynkiem, ale od 26 marca 2010 roku powód zaczął zwracać pozwanej wpłacane pieniądze na rzecz czynszu.

(odpowiedź na pozew, k. 68-73)

Interwencję uboczną po stronie powodowej wywiodła Gmina M. G., która wniosła o uwzględnienie powództwa w przypadku ustalenia, że pozwana nie legitymuje się tytułem prawnym do zajmowania spornego lokalu oraz ustalenie, że pozwanej nie przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego.

(interwencja uboczna, k. 159)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Skarb Państwa jest właścicielem nieruchomości gruntowej składającej się m.in. z działki ewidencyjnej o numerze (...) obszaru 0,82 ha, obręb O., dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą KW (...). Na przedmiotowej działce posadowiony jest budynek mieszkalny o powierzchni 90 m².

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o wydruk aktualnej treści księgi wieczystej nr (...), k. 10-28, wypis z rejestru gruntów k. 29, wyrys z mapy ewidencyjnej k. 30-31)

W dniu 4 kwietnia 1973 roku pomiędzy Okręgowym Zarządem Lasów Państwowych w G. a L. P. została zawarta umowa na dzierżawę gruntu, na podstawie której dzierżawca wziął w dzierżawę grunt położony w Leśnictwie W., oddział 237 o powierzchni 0,82 ha.

Umowa została zawarta na czas oznaczony – do 31 grudnia 1973 roku, przy czym nie mogło nastąpić milczące przedłużenie umowy (§ 2 umowy). Zgodnie z treścią umowy działka gruntu została wydzierżawiona na uprawy rolne i łąki. L. P. była matką pozwanej T. P. (1).

W chwili wydzierżawienia działki stał na nim budynek mieszkalny.

(dowód: umowa na dzierżawę gruntu k. 78)

W dniu 1 października 1985 roku pomiędzy Nadleśnictwem G. a pozwaną T. P. (1) została zawarta umowa na dzierżawę gruntu rolnego o powierzchni 0,20 ha położonego w Leśnictwie W. w oddziale 237/s/1. Umowa została zawarta na czas oznaczony – do 30 września 1988 roku. Zgodnie z treścią umowy umowa miała być nadal ważna na czas nieokreślony jeżeli wydzierżawiający nie powiadomi przed dniem 30 czerwca dzierżawcy o braku zgody na powyższe. Dzierżawca wydzierżawił grunt wyłącznie w celu uprawy rolnej i nie wolno mu było korzystać z tego w inny sposób, a także sadić drzew i krzewów oraz stawiać trwałych budowli.

Umowa została podpisana przez Nadleśniczego i głównego księgowego.

(dowód: umowa dzierżawy gruntu rolnego, k. 79-81)

W dniu 1 października 1988 roku pomiędzy została zawarta kolejna umowa na dzierżawę ww. gruntu rolnego o powierzchni 0,20 ha. Umowa została zawarta na czas oznaczony – do 30 września 1991 roku. Zgodnie z treścią umowy umowa będzie nadal ważna na czas nieokreślony jeżeli wydzierżawiający nie powiadomi przed dniem 30 czerwca dzierżawcy o braku zgody na powyższe. Dzierżawca wydzierżawił grunt wyłącznie w celu uprawy rolnej i nie wolno mu korzystać z tego w inny sposób sadzić drzew i krzewów oraz stawiać trwałych budowli.

Umowa została podpisana przez Nadleśniczego i głównego księgowego.

(dowód: umowa dzierżawy gruntu rolnego, k. 82-84)

W dniu 1 października 1991 roku pomiędzy Nadleśnictwem G. a T. P. (1) została zawarta umowa na dzierżawę gruntu rolnego o powierzchni 0,82 ha. Umowa została zawarta na czas oznaczony – do 30 września 1996 roku. Umowa zawierała podobne zastrzeżenia dotyczące możliwości przedłużenia umowy oraz celu umowy i sposobu wykorzystania gruntu, co poprzednie umowy.

Umowa została podpisana przez Nadleśniczego i głównego księgowego.

(dowód: umowa dzierżawy gruntu rolnego, k. 85- 87)

W dniu 20 grudnia 1996 roku pomiędzy Nadleśnictwem G. a T. P. (1) została zawarta umowa na dzierżawę gruntu rolnego o powierzchni 0,82 ha. Umowa została zawarta na czas oznaczony – do 30 września 2001 roku. Umowa nie zawierała postanowień co do dalszego trwania umowy na czas nieoznaczony, ale odsyłała do kodeksu cywilnego.

Zgodnie z treścią umowy dzierżawca wydzierżawił grunt wyłącznie w celu uprawy rolnej i nie wolno mu korzystać z tego w inny sposób sadzić drzew i krzewów oraz stawiać trwałych budowli.

Umowa została podpisana przez Nadleśniczego.

(dowód: umowa dzierżawy gruntu rolnego, k. 88-89)

W dniu 28 września 2001 roku pomiędzy Nadleśnictwem G. a T. P. (1) została zawarta umowa na dzierżawę gruntu rolnego o powierzchni 0,82 ha położonego w oddziale 237f i 237h. Umowa została zawarta na czas nieokreślony.

Zgodnie z § 2 umowa mogła zostać wypowiedziana za sześciomiesięcznym okresem wypowiedzenia dokonany na koniec roku gospodarczego, który trwa od 1 października do 30 września.

Zgodnie z treścią umowy dzierżawca wydzierżawił grunt wyłącznie w celu uprawy rolnej i nie wolno mu korzystać z tego w inny sposób sadzić drzew i krzewów oraz stawiać trwałych budowli.

Umowa została podpisana przez Nadleśniczego.

(dowód: umowa dzierżawy gruntu rolnego, k. 90-91)

W budynku położonym na przedmiotowej nieruchomości pozwana jest zameldowana od 1967 roku.

(dowód: decyzja z dnia 24 marca 1967r., k. 77)

Pismem z dnia 9 listopada 2006 roku Nadleśniczy Nadleśnictwa G. wypowiedział pozwanej umowę dzierżawy ze skutkiem wypowiedzenia na dzień 31 maja 2007 roku. Jednocześnie wezwał dzierżawcę do przekazania działki w stanie pierwotnym – po usunięciu drzewek, krzewów, ogrodzenia – w nieprzekraczalnym terminie do dnia 1 czerwca 2007 roku.

(dowód: wypowiedzenie, k. 92)

Pismem z dnia 29 grudnia 2006 roku skierowanym do powoda pełnomocnik pozwanej wskazał, że opuszczenie przez nią zamieszkiwanego budynku będzie możliwe wyłącznie po zapewnieniu pozwanej oraz pozostałym domownikom odpowiedniego lokalu zastępczego na terenie gminy G.. Jak wskazano w przedmiotowym piśmie rodzina pozwanej zamieszkuje w budynku znajdującym się na dzierżawionym gruncie na działce od dnia 24 marca 1967 roku, a pozwana terminowo opłacała czynsz, nie miała zaległości i nie dała żadnych powodów do wypowiedzenia umowy dzierżawy.

(dowód: pismo powódki z dnia 29 grudnia 2006 roku, k. 93-94)

W odpowiedzi, pismem z dnia 3 kwietnia 2007 roku Nadleśniczy stwierdził, iż grunt pod budynkiem zostanie docelowo wynajęty pozwanej.

(dowód: pismo z dnia 3 kwietnia 2007r., k. 95)

W dniu 8 października 2009 roku przeprowadzono negocjacje dotyczące ustalenia stawki najmu gruntu pod budynkiem mieszkalnym w G. przy ulicy (...) o powierzchni 836 metrów kwadratowych, w ramach którego trzyosobowa komisja wraz z najemcą ustaliła stawkę miesięcznego czynszu w wysokości 100 złotych bez podatku Vat.

Protokół został podpisany przez członków komisji i T. P. (1), ale nie został zatwierdzony przez Nadleśniczego.

(dowód: protokół z przeprowadzenia negocjacji dotyczących ustalenia stawki najmu k. 96, zeznania świadka E. K., płyta CD k. 240, przesłuchanie A. P. w charakterze powoda, płyta CD k. 240)

Pismem z dnia 15 grudnia 2009 roku Nadleśniczy zaproponował pozwanej lokal zamienny w budynku położonym przy ulicy (...) w G.. Pozwana nie zaakceptowała lokalu.

(dowód: pismo z dnia 15 grudnia 2009 roku, k. 97, odpowiedź pozwanej z dnia 11 stycznia 2010r., k. 98)

Po wypowiedzeniu umowy pozwana dokonywała na rzecz powoda corocznie zapłaty czynszu dzierżawnego w kwocie 100 zł. Powyższe środki były jednak zwracane przez powoda.

(dowód: zeznania świadka E. K., płyta CD k. 240, potwierdzenia wpłaty k. 99-103)

Mimo wypowiedzenia umowy, pozwana nadal zajmuje przedmiotową nieruchomość stanowiącą część działki ewidencyjnej o numerze (...), obręb O., o powierzchni 836 m² oraz zamieszkuje w budynku mieszkalnym o powierzchni 90 m² posadowionym na tej nieruchomości.

(okoliczności bezsporne)

Pozwana (ur. (...)) jest wdową, utrzymuje się ze świadczenia emerytalnego w kwocie 517,72 zł miesięcznie, korzysta ze świadczeń pomocy społecznej w postaci zasiłków celowych na zakup opału, żywności etc. Pozwana choruje m.in. na zaburzenia depresyjne, chorobę zwyrodnieniową kręgosłupa i stawu biodrowego.

(dowód: decyzja o waloryzacji emerytury k. 198, zaświadczenie MOPS k. 197, karta zgonu Z. P. k. 185, dokumentacja medyczna leczenia pozwanej k. 186-194)

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów, dowodu z zeznań świadków A. D., E. K.,

Oceniając zebrany w niniejszej sprawie materiał dowodowy Sąd nie dopatrywał się żadnych podstaw do kwestionowania prawdziwości i wiarygodności dokumentów powołanych w ustaleniach stanu faktycznego w postaci umów

zawieranych przez strony w przeszłości, a także korespondencji stron. Forma przedmiotowych dokumentów prywatnych nie budzi żadnych zastrzeżeń co do autentyczności i pochodzenia wyrażonych w nich oświadczeń.

Za wiarygodne Sąd uznał także zeznania świadków oraz występującego w charakterze powoda zastępcy Nadleśniczego A. P.. W ocenie Sądu zeznania wymienionych osób były szczere, wewnętrznie spójne i zbieżne ze sobą, a także niesprzeczne z żadnymi innymi dowodami zebranymi w niniejszej sprawie. Nadto, nie budziły one żadnych wątpliwości w świetle zasad doświadczenia życiowego czy logicznego rozumowania. Strona pozwana nie przedstawiła w toku niniejszego postępowania żadnych dowodów, w świetle których można by poddać w wątpliwość wiarygodność złożonych przez świadków i powoda zeznań.

Na podstawie art. 302 kpc Sąd pominął natomiast dowód z przesłuchania pozwanej, która nie stawiała się na rozprawie mimo prawidłowego wezwania i w żaden sposób nie usprawiedliwiła swojej nieobecności.

Podstawę prawną roszczenia powoda o wydanie przedmiotowej nieruchomości stanowi przepis art. 222 § 1 kc, 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. W świetle powołanego przepisu przesłankami roszczenia windykacyjnego są:

- 1) własność podmiotu podnoszącego roszczenie;
- 2) faktyczne władanie rzeczą przez podmiot, przeciwko któremu kierowane jest roszczenie;
- 3) brak skutecznego względem właściciela uprawnienia do władania rzeczą, które przysługiwałoby osobie, która rzeczą faktycznie włada (por. M. Gutowski (red.) Kodeks cywilny. Tom I. Komentarz. Art. 1-449¹¹, wyd. 1, 2016).

Przechodząc do oceny roszczenia windykacyjnego pod kątem wymienionych powyżej przesłanek, należy stwierdzić, iż w świetle przedstawionych dowodów nie budzi wątpliwości, że powód jest właścicielem stanowiącej działki ewidencyjnej o numerze (...), obręb O., o powierzchni 836 metrów kwadratowych zabudowanej budynkiem mieszkalnym.

Bezsporne było również, że pozwana pozostaje we władaniu przedmiotowej części nieruchomości powoda.

Natomiast w świetle zarzutów podniesionych w odpowiedzi na pozew rozstrzygnięcia wymagało, czy aktualnie pozwanej przysługuje skuteczny względem powoda tytuł prawny do władania przedmiotową nieruchomością.

Pozwana powoływała się na skuteczne zawarcie umowy najmu, wskazując, że po wypowiedzeniu wcześniejszej umowy dzierżawy, w 2009 roku strony podjęły negocjacje w sprawie zawarcia nowej umowy i doszły do porozumienia co do ustalenia stawki za najem gruntu pod zajmowanym przez pozwaną budynkiem mieszkalnym.

W ocenie Sądu nie sposób podzielić argumentacji strony pozwanej o skutecznym zawarciu umowy najmu, której przedmiotem miał być budynek posadowiony na spornej nieruchomości. Pozwana w tym zakresie powołała się na uzgodnienia poczynione przez pozwaną oraz przedstawicieli Nadleśnictwa co do stawki czynszu najmu, a zawarte w protokole z dnia 8 października 2009 roku.

Z treści tego dokumentu wynika, że osoby uczestniczące w negocjacjach ustaliły miesięczną stawkę czynszu w wysokości 100 zł netto. Podkreślić należy, iż do zawarcia umowy najmu dochodzi, gdy strony uzgodnią istotne jej składniki (essentialia negotii), do jakich należą przedmiot najmu i czynsz stanowiący ekwiwalent za możliwość korzystania z rzeczy.

Nie można mówić o zawarciu umowy najmu, jeżeli nie określono w niej czynszu (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 1 marca 2016r., I ACa 1190/15, L.).

Jednocześnie należało zauważyć, że co do zasady umowa najmu może być zawarta w formie dowolnej, w tym także w formie ustnej czy konsensualnej.

W związku z tym należało ustalić, czy wobec określenia w protokole negocjacji przedmiotu najmu (grunt pod budynkiem mieszkalnym w G. przy ul. (...) o powierzchni 836 m²) i stawki czynszu, doszło pomiędzy stronami do skutecznego zawarcia umowy, a tym samym, czy pozwana posiada skuteczny wobec właściciela tytuł prawny do zajmowania nieruchomości.

Pierwsze wątpliwości w powyższym zakresie wzbudza treść protokołu. Zauważyć bowiem należy, iż na samym końcu tegoż dokumentu pod podpisami uczestników negocjacji znajduje się pozycja „zatwierdzam” pod którą nie widnieje żaden podpis.

Z zeznań świadków, a także zeznań przedstawiciela powoda wynika, że żadna z osób uczestniczących w negocjacjach tj. osób których podpisy widnieją na protokole, nie była umocowana do zawierania umów w imieniu Skarbu Państwa.

Do skutecznego zawarcia umowy konieczne było zatwierdzenie warunków umowy, w tym także stawki, przez nadleśniczego bądź jego zastępcę.

Dopiero takie zatwierdzenie wraz ze spełnieniem pozostałych warunków mogło prowadzić do zawarcia umowy. Należało przy tym mieć na względzie, że powód uzależniał zawarcie umowy od spełnienia dalszych warunków, jak choćby wykazanie przez pozwaną poczynionych nakładów.

Wobec niespełnienia dodatkowych warunków, od których jedna ze stron (tj. powódka) uzależniała zawarcie umowy, nawet w przypadku uzgodnienia elementu przedmiotowo istotnego jak stawka czynszu, nie można uznać, że doszło do zawarcia umowy.

Z tego wynika, że przedłożony protokół odnosił się wyłącznie do ustalenia jednego elementu tj. wysokości czynszu, natomiast nie uwzględniał innych istotnych dla stron zapisów umowy.

Ponadto, należy wskazać, że przedłożone przez pozwaną rachunki nie świadczą o wykonywaniu umowy najmu, albowiem (k. 99-103), gdyż dotyczą opłat rocznych, a nie miesięcznych, jak w protokole uzgodnień, a ponadto ich tytuł wskazuje na dzierżawę (nie najem) i operuje pierwotną powierzchnią gruntu. W związku z powyższym należało uznać, że pozwanej nie przysługuje tytuł prawny w postaci umowy najmu.

Zgodnie z dyspozycją przepisu art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, Sąd zobowiązany był z urzędu badać przesłanki w zakresie orzeczenia o uprawnieniu do lokalu socjalnego wobec osób których dotyczy nakaz opróżnienia lokalu.

Podkreślić należy, iż przepis art. 14 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. Nr 71, poz. 733) ma zastosowanie w sprawach o opróżnienie lokalu przeciwko osobom, które były lokatorami w rozumieniu ustawy (por. uchwała SN z dnia 15 listopada 2001r., III CZP 66/01, L.).

W ocenie Sądu w powyższej sprawie sytuacja prawna pozwanej pozwala na zastosowanie do niej przepisów art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów. Pierwotnie stosunek prawny łączący powoda z pozwaną miał charakter gospodarczy, aczkolwiek nie wyłączał również celu mieszkalnego, co wyrażało się w zamieszkiwaniu przez rodzinę pozwanej, a później tylko samą pozwaną w budynku mieszkalnym usytuowanym na przedmiotowej działce.

Rodzaj umowy i jej gospodarczy charakter odniesiony również do pości gruntu nie obejmującej tylko budynku mieszkalnego uzasadniał jej wypowiedzenie – zgodnie z zasadami umowy dzierżawy zapisanymi w umowie.

Należy jednak zauważyć to, iż w trakcie trwania umowy jej celem było również zaspokojenie potrzeb mieszkalnych pozwanej – to zaś pozwala na ocenę uprawnień pozwanej również z punktu widzenia uprawnienia do przyznania jej lokalu socjalnego.

Ponadto należy zauważyć, iż przepis art. 17 ustawy o ochronie praw lokatorów przewiduje możliwość orzeczenia w przedmiocie prawa do lokalu socjalnego również w stosunku do osoby nie mającej statusu lokatora o ile przesłanka takiego orzeczenia jest zgodność z zasadami współżycia społecznego.

W ocenie Sądu powódka spełnia przesłanki do przyznania jej lokalu socjalnego z powołaniem się na powyższe zasady. Jak wynika ze zgromadzonych w aktach dokumentów jest osobą samotną, 63 – letnią, o niskich dochodach (emerytura w kwocie 517,72 zł miesięcznie) i korzystającą z pomocy społecznej. Niskie dochody pozwanej nie dają jej możliwości wynajmu lokalu na wolnym rynku.

To zaś w ocenie Sądu daje podstawę do przyznania pozwanej uprawnienia do lokalu socjalnego.

Mając na względzie powyższe Sad na podstawie przepisu art. 222 par. 1 k.c. oraz przepisu art. 14 i 17 ustawy o ochronie praw lokatorów orzekł jak w punktach I- IV wyroku. W punkcie II integralną częścią wyroku Sąd uczynił sporządzona dla celów sądowych mapę bieglego geodety określającą zarys spornej nieruchomości.

Mając na względzie stan majątkowy pozwanej Sad odstąpił od obciążania pozwanej kosztami procesu należnymi stronie powodowej i interwenientowi ubocznemu po stronie powodowej.