

Sygn. akt I C 2235/18

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 września 2020 roku

Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Leszek Kawecki

Protokolant: Małgorzata Duma

po rozpoznaniu w dniu 7 września 2020 roku w Dzierżoniowie

na rozprawie

sprawy z powództwa **F. G. (1)**

przeciwko **A. G.**

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

I/ nakazuje pozwanemu **A. G.**, aby opróżnił i opuścił oraz wydał na rzecz powoda **F. G. (1)** lokal mieszkalny numer (...) położony w Niemczy przy ulicy (...), dla którego to lokalu Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...);

II/ orzeka o braku uprawnienia pozwanego **A. G.** do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu;

III/ zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę **457 zł** tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt **I C 2235/18**

UZASADNIENIE

Powód F. G. (1) wniósł o nakazanie pozwanemu A. G., aby opróżnił „z pozostających jego własnością ruchomości”, opuścił i wydał mu lokal mieszkalny numer (...) położony w Niemczy przy ulicy (...), dla którego Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie prowadzi księgę wieczystą numer (...), wraz z przynależnymi prawami, a nadto o zasądzenie od pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu podał, że na podstawie aktu notarialnego - umowy sprzedaży i ustanowienia służebności osobistej, sporządzonej przed notariusz Z. P. z Kancelarii Notarialnej w D. dnia 14 sierpnia 2018 r. (Repertorium A numer (...)) nabył on prawo własności lokalu mieszkalnego numer (...), położonego w Niemczy przy ulicy (...), dla którego Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie prowadzi księgę wieczystą numer (...), wraz z udziałem wynoszącym (...) we wspólnych częściach budynku i prawie własności działki, objętych księgą wieczystą numer (...). Pozwany zaś zamieszkuje w wyżej wymienionym lokalu bez jego zgody i bez tytułu prawnego. Pozwanemu przysługuje natomiast tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego, a to lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Niemczy przy ulicy (...). Dalej powód podał, że pismem z dnia 3 września 2018 r., za pośrednictwem swojego pełnomocnika, wezwał pozwanego do dobrowolnego opuszczenia spornego lokalu mieszkalnego, jednakże pozwany odmówił zadośćuczynieniu jego żądaniu. Strony zaś nie podejmowały próby mediacji ani dalszych alternatywnych metod rozwiązania sporu pozaprocesowo. Wskazał też, że na podstawie 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. W opisanym stanie faktycznym na podstawie powołanego przepisu przysługuje więc mu skuteczne wobec pozwanego roszczenie windykacyjne.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa, w szczególności zarzucając, że w spornym lokalu mieszkalnym znajdują się rzeczy należące do niego i jego żony, a dotychczas nie zakończyła się ich sprawa o rozwód. Przyznał natomiast, że ma tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego, wskazanego w pozwie. Nie zgłosił żadnych wniosków dowodowych.

Na rozprawie w dniu 17 czerwca 2019 r. pozwany wniósł o dopuszczenie dowodu z dokumentu w postaci tymczasowej umowy ugodowej z dnia 28 maja 2018 r. na okoliczność użyczenia przez niego swojej żonie M. G. (1) lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w Niemczy oraz użyczenia przez M. G. (1) jemu lokalu mieszkalnego. położonego przy ul. (...) w Niemczy - na okres „rozwiązania sporu rozwodowego”.

Pełnomocnik powoda, po zapoznaniu się z powyższym dokumentem oświadczyła, że przedłożona umowa miała być tylko tymczasowym rozwiązaniem na początku zaistnienia sporu pomiędzy małżonkami.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powód F. G. (1) jest właścicielem lokalu mieszkalnego numer (...), położonego w Niemczy przy ulicy (...), dla którego Sąd Rejonowy w Dzierżonowie prowadzi księgę wieczystą numer (...), wraz z udziałem wynoszącym (...) we wspólnych częściach budynku i prawie własności terenu, objętych księgą wieczystą numer (...). dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Dzierżonowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer (...).

Nieruchomość tę pozwany nabył od swojej córki M. G. (1) na podstawie aktu notarialnego - umowy sprzedaży i ustanowienia służebności osobistej, sporządzonej przed notariusz Z. P. z Kancelarii Notarialnej w D. dnia 14 sierpnia 2018 r. (Repertorium A numer (...)).

Dowód: wydruk z elektronicznej księgi wieczystej nr (...)// (...) z dnia 5 września 2018 r., przesłuchanie powoda i pozwanego.

Pozwany A. G. jest zięciem powoda i zamieszkuje w tym lokalu mieszkalnym od urodzenia. Wcześniej właścicielem tego lokalu był najpierw ojciec pozwanego R. G., później sam pozwany, a następnie jego żona M. G. (1), która sprzedała sporny lokal swojemu ojcu – powodowi F. G.. M. G. (1) przysługuje służebność osobista polegająca na nieodpłatnym dożywotnim prawie do korzystania z całego spornego lokalu mieszkalnego. W dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla tego lokalu wpisane jest też roszczenie polegające na dożywotniej bezpłatnej służebności mieszkania na rzecz R. G..

Dowód: wydruk z elektronicznej księgi wieczystej nr (...)// (...) z dnia 5 września 2018 r., zeznania świadka M. G., przesłuchanie powoda i pozwanego.

Między pozwanym a jego żoną M. G. od jakiegoś czasu zaczęło dochodzić do nieporozumień małżeńskich, w konsekwencji których wniosła ona pozew o rozwód. Postępowanie w tej sprawie zakończyło się nieprawomocnym (na dzień orzekania w niniejszej sprawie) wyrokiem rozwiązującym ich małżeństwo przez rozwód z winy obu stron.

W dniu 28 maja 2018 r., kiedy właścicielem spornego lokalu mieszkalnego była jeszcze M. G., małżonkowie zawarli „tymczasową umowę ugodową”, zgodnie z którą pozwany użyczył swojej żonie M. G. (1) lokal mieszkalny położony przy ul. (...) w Niemczy, zaś M. G. (1) użyczyła pozwanemu sporny lokal mieszkalny, położony przy ul. (...) w Niemczy - na okres „rozwiązania sporu rozwodowego”.

Pozwanemu przysługuje prawo najmu lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku nr (...) przy ul. (...) w Niemczy, należącego do mieszkaniowego zasobu Gminy N..

Dowód: zeznania świadka M. G., przesłuchanie powoda i pozwanego.

W spornym lokalu mieszkalnym nie znajdują się żadne wartościowe przedmioty majątkowe należące do majątku wspólnego pozwanego i M. G. (1).

Dowód: zeznania świadka M. G..

Pismem z dnia 3 września 2018 r., za pośrednictwem swojego pełnomocnika, powód wezwał pozwanego do dobrowolnego opuszczenia spornego lokalu mieszkalnego, jednakże pozwany odmówił zadośćuczynieniu jego żądaniu.

Dowód: kserokopia przedprocesowego wezwania do dobrowolnego spełnienia świadczenia z dnia 3 września 2018 r. skierowanego do pozwanego wraz z potwierdzeniem odbioru, przesłuchanie powoda i pozwanego .

Sąd zważył, co następuje:

W ocenie Sądu powództwo jest zasadne.

W rozpoznawanej sprawie powód wystąpił o nakazanie pozwanemu eksmisji z lokalu mieszkalnego numer (...), położonego w Niemczy przy ulicy (...), dla którego Sąd Rejonowy w Dzierżonowie prowadzi księgę wieczystą numer (...). Podstawą prawną takiego roszczenia, jak słusznie wskazywał powód, jest przepis art. 222 § 1 k.c., według którego 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.

Kluczowe znaczenie dla rozstrzygnięcia niniejszego sporu miało więc w pierwszym rzędzie ustalenie, czy pozwanemu przysługuje skuteczne względem powoda uprawnienie do władania tym lokalem oraz czy nadal zajmuje przedmiotowy lokal.

W rozpoznawanej sprawie nie było natomiast wątpliwości, że powodowi przysługuje prawo własności spornego lokalu mieszkalnego. Jak wynika bowiem z dowodu w postaci wydruku z elektronicznej księgi wieczystej nr (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Dzierżonowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych, według stanu na dzień 5 września 2018 r., powód nabył ten lokal, wraz z prawami przynależnymi w drodze umowy sprzedaży zawartej ze swoją córką M. G.. W świetle zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, a w szczególności dowodu z przesłuchania stron, nie ma również wątpliwości, że A. G. zajmuje nadal ten. W ocenie Sądu, pozwany nie udowodnił przy tym, że przysługuje mu skuteczny względem powoda tytuł prawny do tego lokalu. Należy bowiem zauważyć, że o ile można przyjąć, że wcześniej łączyła go umowa użyczenia przedmiotowego lokalu, zawarta jeszcze z poprzednią jego właścicielką – żoną M. G. to jednak wygasła ona, niezależnie od istnienia okoliczności z art. 716 k.c., najpóźniej z chwilą doręczenia mu przedprocesowego wezwania do dobrowolnego spełnienia świadczenia z dnia 03.09.2018 r. Dołączony przez pozwanego dokument w postaci „tymczasowej umowy ugodowej” z dnia 28 maja 2018 r. na okoliczność użyczenia przez niego swojej żonie M. G. (1) lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w Niemczy oraz użyczenia przez M. G. (1) jemu lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w Niemczy, przy czym na okres „rozwiązania sporu rozwodowego”, należy zatem potraktować jako tymczasowe rozwiązanie na początku zaistnienia sporu pomiędzy małżonkami.

Podniesione zaś przez pozwanego zarzuty, iż w spornym lokalu mieszkalnym znajdują się rzeczy należące do niego i jego żony, a dotychczas nie zakończyła się ich sprawa o rozwód, niezależnie od zaprzeczenia przez M. G. (1), by faktycznie w lokalu znajdowały się należące do majątku wspólnego pozwanego i jej takie wartościowe rzeczy, są i tak chybione, gdyż okoliczność ta nie może mieć wpływu na dysponowanie lokalem przez powoda jako jego obecnego właściciela.

W konsekwencji uznać należy, że pozwany nie dysponuje skutecznym względem powoda jako obecnego właściciela lokalu tytułem prawnym do korzystania z niego. To

z kolei uzasadnia żądanie wydania tego lokalu przez pozwanego.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie przytoczonych przepisów, orzeczono jak

w punkcie I wyroku.

W świetle natomiast przepisu art. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, wskazana ustawa reguluje zasady i formy ochrony praw lokatorów oraz zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, przy czym według przepisu art. 2 ust. 1 pkt 1 tej ustawy ilekroć w ustawie jest mowa o lokatorze należy przez to rozumieć najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Obecnie więc ochroną przewidzianą w tej ustawie objęte są wszystkie osoby, które mają jakikolwiek tytuł prawny do używania lokalu mieszkalnego, za wyjątkiem prawa własności. Należy przy tym zauważyć, że przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów mają zastosowanie w sprawach o opróżnienie lokalu przeciwko osobom, które były lokatorami w rozumieniu przepisu art. 2 ust. 1 pkt 1 tej ustawy, niezależnie od momentu, w którym utraciły tytuł prawny do używania lokalu mieszkalnego, a nie dotyczą jedynie osób, które nigdy takim tytułem nie dysponowały (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 15 listopada 2001 r., III CZP 66/01, OSNC 2002/9/109). W świetle tych regulacji pozwany jako osoba, której przysługiwał tytuł prawny do korzystania z przedmiotowego mieszkania (użyczenie), był lokatorem w rozumieniu ustawy o ochronie praw lokatorów i mają do niego zastosowanie przepisy tej ustawy, mimo że utracił on tytuł prawny do tego lokalu. Zgodnie natomiast z przepisem art. 14 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy, przy czym obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. Jednocześnie przepis art. 14 ust. 3 powołanej ustawy stanowi, że sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, 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.

Mając na względzie, że pozwany obecnie ma tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego (położonego przy ul. (...) w Niemczech), uznać należało, że brak jest podstaw do orzeczenia o uprawnieniu pozwanego do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu. Stąd orzeczenie jak w punkcie II wyroku.

Zgodnie zaś z przepisami art. 98 § 1 i 3 k.p.c. do niezbędnych kosztów procesu powoda jako strony wygrywającej, reprezentowanego przez adwokata, zalicza się wynagrodzenie, jednak nie wyższe niż stawki opłat określone w odrębnych przepisach i wydatki jednego adwokata, koszty sądowe oraz koszty nakazanego przez sąd osobistego stawiennictwa strony. W świetle wskazanych przepisów do kosztów procesu poniesionych przez powoda należało zaliczyć: opłatę od pozwu w kwocie 200 zł, wynagrodzenie adwokackie w kwocie 240 zł (§ 7 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie – Dz.U. z 2015 r., poz. 1800 ze zm.) i opłatę skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł, co daje łącznie kwotę 457 zł.

Mając powyższe na uwadze, w oparciu o przytoczone przepisy, Sąd orzekł jak w punkcie III wyroku.