

Sygn. akt I C 146/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 września 2015 r.

Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Aleksandra Konkel

Protokolant: Natalia Kierznikiewicz

po rozpoznaniu w dniu 14 września 2015 r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa A. S. (1)

przeciwko Z. F., P. M., J. S. (1), A. S. (2)

z udziałem interwenienta ubocznego Gminy M. G.

o eksmisję i zapłatę

I. nakazuje pozwanym Z. F., P. M., J. S. (1), A. S. (2) aby opróżnili i opuścili lokal mieszkalny nr (...) położony w G. przy ul. (...);

II. ustala, iż pozwanym J. S. (1) i A. S. (2) przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;

III. ustala, że pozwanym Z. F. i P. M. nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;

IV. wstrzymuje wykonanie pkt I wyroku co do J. S. (1) i A. S. (2) do czasu złożenia przez Gminę G. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

V. zasądza od pozwanych Z. F., P. M., J. S. (1), A. S. (2) solidarnie na rzecz powoda A. S. (1) kwotę 5.814,72 zł (pięć tysięcy osiemset czternaście złotych siedemdziesiąt dwa grosze) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 30 stycznia 2015r. do dnia zapłaty,

VI. zasądza od pozwanych Z. F., P. M., J. S. (1), A. S. (2) solidarnie na rzecz powoda A. S. (1) kwotę 1.828 zł (jeden tysiąc osiemset dwadzieścia osiem złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania.

I C 146/15

UZASADNIENIE

Powód A. S. (1) wniósł pozew o nakazanie pozwanym Z. F., M. F., P. M., J. S. (1), A. S. (2) opuszczenia i opróżnienia lokalu nr (...) położonego w G. przy ul. (...). Ponadto, domagał się zasądzenia od pozwanych solidarnie na swoją rzecz kwoty 5.814,72 zł na którą składają się: kwota 1.600 zł tytułem czynszu najmu oraz kwota 338,24 zł tytułem opłat na utrzymanie nieruchomości – za każdy miesiąc bezumownego korzystania z lokalu, za okres od listopada 2014r. do stycznia 2015r. wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Dodatkowo, powód domagał się obciążenia pozwanych kosztami procesu, w tym kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazał, iż od dnia 31 października 2014r. jest właścicielem przedmiotowego lokalu, który nadal zajmowany jest bez tytułu prawnego przez pozwanych, pomimo wezwania ich do opuszczenia i opróżnienia lokalu. Pozwani nie uiszczają opłat związanych z korzystaniem z lokalu, a nadto nie regulują odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu, pomimo wezwania do solidarnego uiszczania kwot po 1.600 zł miesięcznie.

W odpowiedzi na pozew pozwani domagali się oddalenia powództwa na koszt powoda. Wnieśli również o zawieszenie postępowania do czasu rozstrzygnięcia sprawy toczącej się przed (...)o „unieważnienie aktu notarialnego”(…) oraz sprawy o oszustwo, w której toczy się postępowanie przygotowawcze.

Do sprawy przystąpiła Gmina G. jako interwenient uboczny wnosząc o nieprzynawanie pozwany prawa do lokalu socjalnego.

Na posiedzeniu w dniu 6 lipca 2015r. wyznaczonym na rozprawę powód cofnął pozew w stosunku do M. F., wobec czego Sąd umorzył postępowanie co do tego pozwanego.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwana Z. F. była właścicielką lokalu nr (...) położonego w G. przy ul. (...). Z uwagi na problemy finansowe, zadłużenie lokalu i toczącą się egzekucję z nieruchomości, pozwana w roku 2012 zdecydowała się na zaciągnięcie pożyczki od osoby fizycznej, W. R. (1). Zabezpieczeniem spłaty było przewłaszczenie nieruchomości. Wobec braku spłaty pożyczki własność lokalu przeszła na pożyczkodawcę, który po nabyciu własności podjął, nieskuteczną, próbę wyeksmitowania pozwanych. Pozwani zamierzali odkupić lokal od nowego właściciela, zaciągając na ten cel kredyt hipoteczny, jednak W. R. (1) nie był tym zainteresowany, zaś pozwani nie poczynili żadnych kroków w kierunku pozyskania kredytu.

/okoliczność bezsporna, nadto dowód: przesłuchanie pozwanej Z. F., k.69-70, 72; przesłuchanie pozwanego P. M., k.69-70,72/

Na podstawie umowy sprzedaży z dnia 31 października 2014r., (...) J. S. (2) notariusza w G. własność przedmiotowego lokalu nabył powód A. S. (1). Zbywca ujawniony był w księdze wieczystej jako właściciel nieruchomości.

/okoliczność bezsporna, nadto dowód: odpis zwykły księgi wieczystej (...); przesłuchanie powoda, k.69-70, 72/

Pozwana Z. F. wytoczyła przed (...) przeciwko pożyczkodawcy powództwo o ustalenie nieważności umowy pożyczki, sygn. akt (...). Postępowanie jest w toku.

/okoliczność bezsporna/

W przedmiotowym lokalu zamieszkuje pozwana Z. F. wraz z synem P. M., córką J. S. (1) i wnuczką A. S. (2).

/okoliczność bezsporna, nadto dowód: przesłuchanie pozwanej Z. F., k.69-70, 72; przesłuchanie pozwanej J. S. (1), k.69-70, 72; przesłuchanie pozwanego P. M., k.69-70,72/

Opłaty na koszty zarządu nieruchomością związane z zajmowaniem lokalu przez pozwanych wynoszą 338,24 zł miesięcznie. Opłaty te, na rachunek administratora nieruchomości, za okres od listopada 2014r. do stycznia 2015r. uścił powód A. S. (1).

/okoliczność bezsporna, nadto dowód: zawiadomienie o wysokości opłat, k.21; potwierdzenia przelewu, k.22-23/

Pismem z dnia 10 grudnia 2014r. powód wezwał każdego z pozwanych do opuszczenia lokalu, którego własność nabył w dniu 31 października 2014r. Ponadto, wezwał ich do uiszczenia, solidarnie, wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu w kwocie 1.600 zł miesięcznie oraz zwrotu poniesionych przez powoda kosztów utrzymania nieruchomości. Wezwanie do zapłaty okazało się bezskuteczne. W odpowiedzi na wezwanie do opuszczenia lokalu

pozwana Z. F. wskazała, iż jest ono bezpodstawne i przedwczesne. Podała, iż przed Sądem (...) toczy się sprawa z jej powództwa przeciwko W.W. R. o stwierdzenie nieważności umowy sprzedaży lokalu.

/dowód: wezwania wraz z dowodami doręczenia, k.10-19; pismo pozwanej, k.49; przesłuchanie pozwanej Z. F., k.69-70, 72; przesłuchanie pozwanej J. S. (1), k.69-70, 72; przesłuchanie pozwanego P. M., k.69-70,72/

Pozwani nie korzystają ze świadczeń z pomocy społecznej. Rodzina ma wspólny budżet w kwocie około 2.500 zł miesięcznie, w tym emerytura Z. F. w kwocie 1.100 zł. P. M. ma 44 lata, jest zatrudniony i uzyskuje dochód rzędu 2.000 zł, jednak jego część oddaje pełnoletniej córce zamieszkałej z żoną, z którą pozostaje w separacji. Miesięcznie pozwany oddaje matce kwotę nie niższą niż 1.000 zł. Pozwani Z. F. i P. M. nie mają innego lokalu, w którym mogliby zamieszkać.

/dowód: informacja z (...), k.44; przesłuchanie pozwanej Z. F., k.69-70, 72; przesłuchanie pozwanego P. M., k.69-70,72/

Pozwana J. S. (1) ma 36 lat, jest zarejestrowana w PUP jako osoba bezrobotna, bez prawa do zasiłku. Nie ma możliwości zamieszkania w innym lokalu. Uzyskuje kwotę 450 zł tytułem umownych alimentów na dziecko. Pozostaje w separacji faktycznej z mężem, który mieszka osobno – w mieszkaniu należącym do jego rodziców. Relacje pozwanej J. S. (1) oraz jej córki A. S. (2) z mężem (ojcem) są złe. A. S. (2) ma 17 lat i jest uczennicą.

/dowód: informacja z PUP – k. 40; przesłuchanie pozwanej J. S. (1), k.69-70, k.72/

Sąd zważył, co następuje:

Stan faktyczny w sprawie niniejszej jest w znacznej części niesporny. Poza sporem jest bowiem, iż powodowi przysługuje prawo własności do przedmiotowego lokalu, w którym zamieszkują pozwani. Strony były również zgodne co do faktu nieponoszenia przez pozwanych żadnych kosztów związanych z zajmowaniem mieszkania (opłaty eksploatacyjne, wynagrodzenie dla właściciela nieruchomości). Okoliczności tych strona pozwana nie kwestionowała.

Ustalając stan faktyczny sprawy Sąd oparł się na dokumentach zgromadzonych w aktach, których autentyczności ani prawdziwości żadna ze stron nie poddawała w wątpliwość. Ponadto, uwzględnił zeznania stron, uznając je – w zakresie niezbędnym dla poczynienia istotnych dla sprawy ustaleń - za szczere i logiczne a nadto zgodne z pozostałym materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie.

Stosownie do treści art. 222 § 1 kc 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.

Dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy bez znaczenia pozostawały przytaczane przez stronę pozwaną okoliczności utraty własności lokalu. Zważyć należy bowiem, iż pozwana Z. F. utraciła prawo własności na rzecz innej osoby niż powód – W. R. (1). W konsekwencji, ewentualny pozytywny dla Z. F. wynik postępowania w sprawie (...) i ustalenie, że umowa pożyczki zabezpieczona przewłaszczeniem nieruchomości jest nieważna, nie miałby bezpośredniego wpływu na wynik sprawy niniejszej. Zważyć należy bowiem, iż A. S. (1) nabył lokal od właściciela ujawnionego w księdze wieczystej, stąd chroniony jest rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych.

Z tych względów Sąd uznał, iż rozstrzygnięcie sprawy niniejszej nie zależy od wyniku postępowania w sprawie(...), wobec czego brak jest podstaw do zawieszenia postępowania, o co wносиła strona pozwana, a w konsekwencji wnioszek ten oddalił. Brak było również podstaw do uwzględnienia wniosku o zawieszenie postępowanie ze względu na toczące się postępowania przygotowawcze oraz postępowanie w sprawie(...)w przedmiocie rozpoznania zażalenia na odmowę wszczęcia śledztwa. Postępowania te pozostają bez wpływu na ocenę zasadności żądania eksmisji pozwanych.

Pozwani w czasie, gdy właścicielką lokalu była Z. F., tytuł prawny do jego zajmowania wywodzili od niej. Z chwilą utraty prawa własności zarówno Z. F. jak i pozostali pozwani utracili prawo do zamieszkiwania w lokalu, zaś powód A. S. (1) domagał się, by lokal ten opuścili.

Uznawszy, że pozwani nie dysponują skutecznym względem właściciela uprawnieniem do władania lokalem, na podstawie powołanego przepisu Sąd orzekł jak w punkcie I sentencji.

Niezależnie jednak od zasadności roszczenia powoda o opuszczenie i opróżnienie przez pozwanych lokalu, zajmowanego obecnie bez tytułu prawnego, orzec należało o uprawnieniu lub braku uprawnienia pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego.

Artykuł 14 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego określa katalog osób wobec których sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego. Zgodnie z brzmieniem tego przepisu Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec: kobiety w ciąży, 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, obłożnie chorych, emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej, osoby posiadającej status bezrobotnego, osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany. Jakkolwiek w ust.7 wskazanego artykułu wyłączono stosowanie przepisu ust. 4 tego artykułu 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, podzielić należy pogląd wyrażony przez (...) w wyroku z dnia 14.02.2008r. II CSK 484/07, iż wyłączenie to oznacza, że osobom tym nie należy się obligatoryjne przyznanie prawa do lokalu socjalnego. Tym niemniej, regulacja powyższa nie wyłącza możliwości przyznania wskazanego uprawnienia w oparciu o ustalenia co do sytuacji osobistej pozwanego.

Zważyć należy, iż pozwana Z. F. nie posiadała tytułu prawnego do lokalu innego niż prawo własności, wobec czego nie nabyła statusu lokatora. W myśl bowiem art.2 ust.1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz zmianie Kodeksu cywilnego (...)lokatorem jest najemca lokalu lub osoba używająca lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Tracąc prawo własności lokalu pozwana Z. F. utraciła tytuł prawny do jego zajmowania, innego tytułu zaś nie uzyskała. Zważywszy, że – jak sama wskazała – W. R. (1) chciał ją wyeksmitować, nie można uznać, że zajmowała lokal za zgodą jego właściciela. Okoliczność braku możliwości przyznania Z. F. statusu lokatora przekłada się zaś na niemożność przyznania tejże prawa do lokalu socjalnego.

Pozwany P. M. posiada status lokatora w rozumieniu powołanej ustawy. W ocenie Sądu nie zachodzą przesłanki, które przemawiałyby za obligatoryjnym przyznaniem pozwanemu uprawnienia do lokalu socjalnego. Jednocześnie jego sytuacja majątkowa powinna umożliwić mu wynajęcie lokalu mieszkalnego na wolnym rynku.

Co się zaś tyczy pozwanych J. S. (1) i A. S. (2), zważyć należy, iż obu przysługuje status lokatora. J. S. (1) jest zarejestrowana jako osoba bezrobotna, zaś A. S. (2) jest małoletnia. Jakkolwiek J. S. (1) jest mężatką, pozostaje z małżonkiem w separacji faktycznej. Relacje małżonków są złe, a nadto mąż pozwanej nie dysponuje własnym mieszkaniem, ale zajmuje lokal swoich rodziców. Powyższe okoliczności skutkowały przyznaniem tymże pozwanym prawa do lokalu socjalnego.

Jednocześnie w pkt IV wyroku na mocy art. 14 ust. powołanej ustawy Sąd wstrzymał wykonanie punktu I wyroku w stosunku do J. S. (1) i A. S. (2) do czasu złożenia pozwanym przez Gminę M. G. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Poza żądaniem eksmisji, powód domagał się od pozwanych zapłaty – solidarnie – kwoty 5.814.72 zł, na którą składało się wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu oraz zwrot poniesionych kosztów utrzymania lokalu.

Podstawą prawną roszczenia powódki o zapłatę wynagrodzenia jest art. 225 kc w zw. z art. 224 § 2 kc. Pierwszy z powołanych przepisów stanowi, iż obowiązki samoistnego posiadacza w złej wierze względem właściciela są takie same

jak obowiązki samoistnego posiadacza w dobrej wierze od chwili, w której ten dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy. Jednakże samoistny posiadacz w złej wierze obowiązany jest nadto zwrócić wartość pożytków, których z powodu złej gospodarki nie uzyskał, oraz jest odpowiedzialny za pogorszenie i utratę rzeczy, chyba że rzecz uległaby pogorszeniu lub utracie także wtedy, gdyby znajdowała się w posiadaniu uprawnionego.

Z kolei art. 224 § 2 kc stanowi, iż od chwili, w której samoistny posiadacz w dobrej wierze dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, jest on obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i jest odpowiedzialny za jej zużycie, pogorszenie lub utratę, chyba że pogorszenie lub utrata nastąpiła bez jego winy. Obowiązany jest zwrócić pobrane od powyższej chwili pożytki, których nie zużył, jak również uiścić wartość tych, które zużył.

W niniejszym postępowaniu zostało wykazane, iż pozwani pozostawali w złej wierze w zakresie zajmowania nieruchomości lokalowej, której właścicielem jest powód. Świadczy o tym treść zeznań pozwanych, którzy wiedzieli, że Z. F. przeniosła prawo własności lokalu na W. R. (1). Wskazywali również, iż chcieli odkupić lokal od tegoż, zaciągając na ten cel kredyt hipoteczny, jednak właściciel nie był tym zainteresowany. Co więcej, fakt uzyskania statusu właściciela nieruchomości przez A. S. (1) nie był kwestionowany przez pozwanych. Pozwani mieli pełną świadomość faktu, że zajmują lokal, do którego nie posiadają żadnego tytułu prawnego, i to wbrew woli właściciela tegoż.

Wobec powyższego pozwani byli zobowiązani do zapłaty powodowi wynagrodzenia za korzystanie z lokalu.

Wysokość należnego wynagrodzenia za objęty pozwem okres Sąd ustalił zgodnie z żądaniem pozwu. Zważyć należy bowiem, iż pozwani nie kwestionowali żądania zapłaty co do wysokości. Zastrzeżenia mieli jedynie co do obciążenia każdego z nich kwotą 1.600 zł miesięcznie. Powyższe wynikało jednak wyłącznie z niezrozumienia treści żądania, w którym powód domagał się zapłaty wskazanej kwoty solidarnie od pozwanych. Wysokość natomiast kosztów poniesionych tytułem opłat na koszty zarządu nieruchomością została wykazana dołączonymi do pozwu dokumentami w postaci zawiadomienia o wysokości tychże opłat oraz potwierdzeniami przelewów.

Nie ulega wątpliwości, że pozwani mieli wiedzę o kosztach generowanych w związku ze swoim zamieszkiwaniem w przedmiotowym lokalu, których jednak nie ponosili oraz nie zwrócili powodowi pomimo świadomości, że tenże wskazane koszty poniósł. Żądanie zatem zwrotu wskazanej, wydatkowanej przez powoda kwoty w wysokości po 338,24 zł miesięcznie za okres trzymiesięczny objęty pozwem, uznać należy za zasadne w świetle treści art.415 kc. Nie ulega bowiem wątpliwości, że powód poniósł szkodę będąc zmuszonym do ponoszenia opłat za mieszkanie zajmowane przez pozwanych a zarazem nie mogąc w nim zamieszkać. Co więcej, największy koszt wchodzący w skład opłat na koszty zarządu – zaliczka na wodę i ścieki – wynika z faktu zajmowania lokalu przez 4 osoby, bowiem wysokość zaliczki zależna jest od liczby osób zamieszkałych w lokalu.

Uznawszy zatem żądanie zapłaty za uzasadnione, na podstawie powołanych przepisów Sąd orzekł jak w punkcie V sentencji. O odsetkach orzeczono na podstawie art. 481 § 1 kc. W myśl powołanego przepisu, wierzyciel może żądać odsetek za opóźnienie, jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi.

W pkt VI wyroku Sąd, zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu wyrażoną w art. 98 § 1 kpc w zw. art. 108 § 1 kpc, zasądził od pozwanych jako strony przegrywającej spór na rzecz powoda solidarnie kwotę 1.828 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. Na wskazane koszty złożyły się: opłata od pozwu (491 zł), koszty zastępstwa procesowego w wysokości 1.320 zł (1.200 zł + 120 zł) oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł.

ZARZĄDZENIE

1. Odnotować
2. Odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pozwanej Z. F.