

Sygn. akt: **IC 1952/15**

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 marca 2016 roku

Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku w I Wydziale Cywilnym w składzie:

Przewodniczący: SSR Michał Sznura

po rozpoznaniu na rozprawie protokolowanej przez sekr. sąd. N. K. w dniu 16 marca 2016 r.

sprawy z powództwa **N. J. M.**

przeciwko **M. W. (1), A. W. (1), M. W. (2), A. W. (2), A. W. (3)** oraz **A. W. (4)**

o eksmisję

I. nakazuje pozwanym **M. W. (1), A. W. (1), M. W. (2), A. W. (2), A. W. (3)** oraz **A. W. (4)** opuszczenie i opróżnienie lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w G. przy ul. (...);

II. ustala, iż pozwanym **M. W. (1), A. W. (1), M. W. (2), A. W. (2), A. W. (3)** oraz **A. W. (4)** nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego z zasobów Gminy M. G.;

III. zasądza od pozwanych **M. W. (1), A. W. (1), M. W. (2), A. W. (2), A. W. (3)** oraz **A. W. (4)** na rzecz powoda **N. J. M.** kwotę 853 zł (ośmiolet pięćdziesięciu trzech złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

UZASADNIENIE

Powód **N. J. M.** pozwem wniesionym przeciwko **M. W. (1), A. W. (1), M. W. (2), A. W. (2), A. W. (3)** oraz **A. W. (4)** domagał się nakazania pozwanym opuszczenia i opróżnienia lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w G. przy ul. (...) w G. i wydanie tego lokalu **N. J. M.** oraz o zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu wskazano, że powód jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w budynku przy ul. (...) w G.. W dniu 01 lutego 2014 r. zawarł on z pozwanymi **M. i A. W. (1)** umowę najmu tego lokalu. Zgodnie z umową w lokalu zamieszkiwać mieli również pozostali pozwani. Umowa została zawarta na czas określony – do dnia 31 stycznia 2015 r. Powód już 31 grudnia 2014 r. poinformował pozwanych o braku chęci przedłużania umowy, a następnie 12 lutego 2015 r. wezwał ich do opuszczenia lokalu, jednak – pomimo wielokrotnych monitów emailowych i telefonicznych – bezskutecznie.

Interwencję uboczną po stronie powoda wniosła Gmina M. G. wnosząc o – w przypadku orzeczenia eksmisji – ustalenie, że pozwanym nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu zastępczego.

W odpowiedzi na pozew pozwani wnieśli o oddalenie pozwu o eksmisję oraz zasądzenie od powoda na ich rzecz kosztów procesu.

Pozwani wskazali, iż właścicielem spornego lokalu nie jest **N. J. M.**, lecz **N. J. M.**. W związku z powyższym **A. T.**, który na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez **N. J. M.** miał być administratorem i zarządcą tego lokalu i który w imieniu powoda udzielił pełnomocnictwa występującemu w sprawie radcy prawnemu, w istocie nie miał ku temu uprawnień. Ponadto załączone do pozwu pełnomocnictwo jest sfalszowane, gdyż zawiera numer księgi wieczystej,

której w dacie wystawienia pełnomocnictwa mocodawca nie mógł znać. Zdaniem pozwanych rzeczywisty właściciel przedmiotowego lokalu, N. J. M., nie żyje.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w budynku przy ul. (...) w G. jest N. J. M..

Dowody : treść księgi wieczystej nr (...), k. 8-10; akt notarialny z (...). (...), k. 99-104; akt notarialny z (...) (...) k. 117-118; zeznania świadka A. T., k. 97; zeznania powoda, k. 154.

W dniu 01 lutego 2014 r. powód N. J. M., w imieniu którego działał A. T., zawarł z pozwanymi M. i A. W. (1) umowę najmu lokalu nr (...) położonego przy ul. (...) w G.. Zgodnie z umową w lokalu zamieszkiwać mieli również pozostali pozwani – M. W. (2), A. W. (2), A. W. (3) i A. W. (4). Umowa została zawarta na czas określony – do dnia 31 stycznia 2015 r.

Dowody : umowa najmu, k. 11; zeznania świadka A. T., k. 97; zeznania pozwanego M. W. (1), k. 97; zeznania powoda, k. 154.

W przedmiotowym lokalu pozwani zamieszkują do chwili obecnej.

Okoliczność bezsporna .

Pismem z 31 grudnia 2014 r. powód poinformował pozwanych o braku chęci przedłużania umowy po dniu 31 stycznia 2015 r. Pismem z 12 lutego 2015 r. powód wezwał pozwanych do opuszczenia lokalu wyznaczając im termin przekazania lokalu na dzień 20 lutego 2015 r.

Dowody : pismo z 31 grudnia 2014 r., k. 12; pismo z 12 lutego 2015 r., k. 12v .

Pozwani nie posiadają statusu osoby bezrobotnej, ani poszukującej pracy w PUP w G., nie figurują w bazie danych Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie w G. jako osoby pobierające świadczenia rodzinne, alimentacyjne i pomoc mieszkaniową.

Dowody : pismo PUP w G., k. 54; pismo (...) w G., k. 56.

Stan faktyczny w przedmiotowej sprawie, stanowiący Sąd ustalił na podstawie załączonych do akt sprawy dokumentów, których autentyczność i prawdziwość nie była kwestionowana przez strony toku postępowania, jak również ich prawdziwość i rzetelność nie budziła wątpliwości Sądu. Z powyższych względów Sąd uznał zgromadzone w sprawie dowody dokumentarne w całości za wiarygodne i uwzględnił je, dokonując rekonstrukcji istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy okoliczności faktycznych.

Ustalając stan faktyczny Sąd oparł się także na zeznaniach powoda N. J. M., jak również świadka A. T. którym to zeznaniom, dał wiarę, albowiem wzajemnie ze sobą korespondowały, zaś strony nie podnosiły żadnych zastrzeżeń w tym zakresie. Częściowo, w zakresie w jakim korespondowały z pozostałym materiałem zgromadzonym w sprawie, Sąd wziął pod uwagę również zeznania pozwanego M. W. (1).

Sąd zważył, co następuje:

W ocenie Sądu powództwo zasługuje na uwzględnienie.

Podstawę prawną żądania pozwu stanowił przepis art. 222 §1 k.c., zgodnie z którym właściciel rzeczy 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. Według wskazania art. 222 §1 in fine k.c. pozwany w procesie windykacyjnym może w pierwszym rzędzie bronić się zarzutem, że „przysługuje mu skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą”.

W przedmiotowej sprawie Sąd ustalił, iż powód N. J. M. jest właścicielem lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w G. przy ul. (...). Strona pozwana kwestionowała tę okoliczność wskazując, że faktycznym właścicielem jest inna osoba – N. J. M. (czy też jego spadkobiercy, bowiem – zdaniem strony pozwanej – miał on nie żyć). Zastrzeżenia strony pozwanej Sąd uznał jednak za bezpodstawne – wprawdzie w treści księgi wieczystej (...), jak również w treści aktu notarialnego z(...) zawierającego umowę ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży przedmiotowego lokalu, jako właściciel (nabywca) lokalu faktycznie figuruje N. J. M., jednakże wpis ten był skutkiem oczywistej omyłki pisarskiej (pominięcie litery „h” w imieniu powoda), która została sprostowana aktem notarialnym z (...)

Niewątpliwie strona pozwana ma rację twierdząc, iż treść księgi wieczystej korzysta z domniemania wiarygodności. Jednakże przewidziane w art. 3 u.k.w.h. domniemanie jawności materialnej ksiąg wieczystych, zwane także domniemaniem wiarygodności ksiąg wieczystych, ma charakter domniemania wzruszalnego. To oznacza, że wspomniane domniemanie może być obalone przez przeprowadzenie dowodu przeciwnego. Obalenie przewidzianego w art. 3 u.k.w.h. domniemania jest możliwe w każdym innym – poza procesem o uzgodnienie stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 u.h.w.h.) – postępowaniu sądowym jako przesłanka rozstrzygnięcia (por. treść uchwały Sądu Najwyższego z 14 marca 1993 r., III CZP 14/93; postanowienie Sądu Najwyższego z 23 listopada 2000 r., III CKN 390/00; wyrok Sądu Najwyższego z 21 marca 2001 r., III CKN 325/00; postanowienie Sądu Najwyższego z 4 lutego 2011 r., III CSK 146/10).

W związku z powyższym, wbrew twierdzeniom strony pozwanej, powód N. J. M. niewątpliwie jest legitymowany czynnie do występowania w niniejszej sprawie, nie ulega także wątpliwości, że do podejmowania czynności związanych z administrowaniem spornego lokalu (w tym zawarcia umową najmu), jak i wszczęciem niniejszego postępowania był umocowany – na podstawie udzielonego przez powoda pełnomocnictwa – A. T..

W sprawie poza sporem pozostawała okoliczność, że pozwani nadal w przedmiotowym lokalu zamieszkują, poza sporem pozostawało także to, że zajmują go bez żadnego tytułu prawnego. Tym samym należało uznać, że pozwanym nie przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

Obowiązkiem Sądu w sprawach o eksmisję jest zbadanie z urzędu, czy względem pozwanych zachodzą przesłanki do orzeczenia o ich uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego – o czym stanowi art. 14 ust. 1 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 ze zm.; dalej jako u.o.l.).

Sąd nie stwierdził, by okoliczności niniejszej sprawy wskazywały na to, by taki lokal pozwanym przyznać. W świetle art. 5 k.c. żądanie eksmisji nie pozostaje w tej konkretnej sytuacji sprzeczne z zasadami współżycia społecznego i jako takie nie może korzystać z ochrony prawnej. W myśl art. 5 k.c. nie można bowiem czynić ze swojego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. Wskazać należy, iż dla zastosowania art. 5 k.c. konieczna jest ocena całokształtu szczególnych okoliczności danego wypadku w ścisłym powiązaniu nadużycia prawa z konkretnym stanem faktycznym. Istotą prawa cywilnego jest bowiem strzeżenie praw podmiotowych, a zatem wszelkie rozstrzygnięcia prowadzące do redukcji bądź unicestwienia tych praw wymagają z jednej strony ostrożności, a z drugiej bardzo wnikliwego rozważenia wszystkich aspektów rozpoznawanego wypadku. W doktrynie i orzecznictwie ugruntował się pogląd, zgodnie z którym zastosowanie art. 5 k.c. nie może w rezultacie doprowadzić do utraty bądź nabycia prawa podmiotowego (tak wyrok Sądu Najwyższego z 07 grudnia 1965 r., III CR 278/05). Szczególnie ostrożnego podejścia wymaga stosowanie art. 5 k.c. w sprawach dotyczących własności. Ochrona własności jest bowiem zasada konstytucyjną, gdyż Rzeczpospolita Polska – demokratyczne państwo prawne – chroni własność, stosownie do art. 21 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 22 listopada 1993 r. sygn. II CRN 127/ 94, art. 3290 k.p.c. sprawach o wydanie nieruchomości w zasadzie wyłącza stosowanie art. 5 k.c., skoro w szczególnie uzasadnionych wypadkach – a więc przede wszystkim, gdy wchodzi w grę uszanowanie zasad współżycia społecznego – pozwala Sądowi odroczyć spełnienie przez pozwanego świadczenia objętego żądaniem właściciela. W realiach niniejszej sprawy Sąd stwierdził, że zasady współżycia społecznego nie stoją na przeszkodzie uwzględnienia żądania pozwu, zaś ewentualne oddalenie

powództwa na podstawie art. 5 k.c. w istocie prowadzić by mogło do pobawienia właściciela atrybutów przysługującego mu prawa. Sąd nie znalazł powodów, dla których należało ocenić żądanie pozwu jako sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Dla rozstrzygnięcia tego aspektu w szczególności istotnym był sposób w jaki pozwani z lokalu korzystali – zaprzestanie regulowania należności związanych z umową najmu praktycznie od razu po wprowadzeniu się do lokalu, brak opuszczenia i opróżnienia lokalu po zakończeniu umowy pomimo wezwań, a nawet pomimo wytoczenia powództwa.

Należy przy tym podkreślić, że stosownie do treści art. 14 ust. 7 cytowanej ustawy, Sąd nie był związany postanowieniami ust. 4 przywołanego przepisu, który nie zezwala na orzeczenie o braku uprawnień do lokalu socjalnego dla wymienionych w nim kategorii osób, albowiem stosunek najmu nie był nawiązany, ani ze spółdzielnią mieszkaniową, ani z towarzystwem budownictwa społecznego, a lokal nie wchodzi w skład publicznego zasobu mieszkaniowego.

Z uwagi na powyższe, Sąd w punkcie I wyroku nakazał pozwanym opuszczenie i opróżnienie lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w G. przy ul. (...), ustalając w punkcie II wyroku, iż pozwanym nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego z zasobów Gminy M. G..

O kosztach procesu orzeczono w punkcie III wyroku na podstawie przepisu art. 98 §1 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Pozwani przegrali sprawę w całości, a zatem zobowiązani była do zwrotu powodowi poniesionych kosztów procesu. Przy ustaleniu kosztów Sąd związany był spisem kosztów przedłożonym przez stronę powodową (który nie zawierał m. in. opłaty sądowej od pozwu i opłaty skarbowej od pełnomocnictwa). Zawarte w spisie koszty Sąd uznał za zasadne w zakresie kosztów zastępstwa procesowego oraz kosztów stawiennictwa powoda (przełot, koszt parkingu i noclegu). Sąd nie uwzględnił natomiast kosztów udziału w rozprawie tłumacza przysięgłego ponieważ strona nie wykazała, by je faktycznie poniosła – nie przedłożono żadnego rachunku, co więcej, wszystko wskazuje na to, że koszty te jeszcze poniesione nie zostały, a wynagrodzenie ma być tłumaczowi wypłacone dopiero w przyszłości.

Zarządzenia:

1. (...)
2. (...) M. W. (1) (...)