

Sygn. akt I C 882/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 lipca 2015 roku

Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim I Wydział Cywilny

w składzie następującym :

Przewodniczący: SSR Elżbieta Olechno – Obolewicz

Protokolant: Kamila Sowa

po rozpoznaniu w dniu 22 lipca 2015 roku w Bielsku Podlaskim

na rozprawie

sprawy z powództwa **A. D.**

przeciwko **R. F. (1)**

o wydanie i opróżnienie lokalu

I. Nakazuje pozwanemu R. F. (1), aby opróżnił i wydał powodowi A. D. budynek mieszkalny znajdujący się na nieruchomości położonej H. przy ul. (...), oznaczonej numerem geodezyjnym (...) o powierzchni 0,0410 ha, dla której Sąd Rejonowy w B.IX Zamiejskowy wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą H. prowadzi księgę wieczystą Kw (...).

II. Orzeka, że pozwanemu R. F. (1) nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego.

III. Wyznacza pozwanemu R. F. (1) termin do opróżnienia i wydania opisanego w punkcie I lokalu do dnia 15 listopada 2015 roku.

IV. Oddala wniosek powoda A. D. o nadanie wyrokowi rygoru natychmiastowej wykonalności.

V. Zasądza od pozwanego R. F. (1) na rzecz powoda A. D. kwotę 200 złotych (dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sędzia

Sygn. akt I C 882/15

UZASADNIENIE

Powód A. D. wniósł o nakazanie pozwanemu R. F. (1), aby opróżnił i wydał budynek mieszkalny położony w H. przy ul. (...), nadto wniósł o nadanie wyrokowi rygoru natychmiastowej wykonalności oraz zasądzenie kosztów procesu. W uzasadnieniu wskazał, iż pozwany pod jego nieobecność włamał się do wymienionego powyżej budynku, zmienił zamki, tym samym uniemożliwiając korzystanie z lokalu. Dodał, że pozwany niszczy i zanieczyszcza posesję oraz nie reaguje na wezwania do opuszczenia nieruchomości (k. 3, 30, 32v).

Pozwany po ostatecznym sprecyzowaniu stanowiska wniósł o oddalenie powództwa zaprzeczając, iż włamał się na nieruchomość. Podniósł, iż pierwotnie nieruchomość stanowiła własność jego dziadków, tj. rodziców powoda. Po śmierci dziadka M. D. w domu pozostała babcia, która potem się wyprowadziła i pozwoliła mu na zamieszkiwanie i pilnowanie budynku mieszkalnego. Podniósł, iż aktualnie nie posiada prawa do zamieszkiwania w innym lokalu,

korzysta z pomocy opieki społecznej, ma orzeczony stopień niepełnosprawności i złożył podanie o przyznanie prawa do lokalu socjalnego, które ma zostać rozpoznane jesienią tego roku (k. 30v).

Sąd Rejonowy ustalił i zważył, co następuje:

Poza sporem pozostawała okoliczność, iż na podstawie umowy darowizny z dnia 6 lipca 1989 roku Repertorium (...) M. D. (ojciec powoda i dziadek pozwanego) darował powodowi prawo własności zabudowanej nieruchomości położonej w H. przy ul. (...) o powierzchni 0,0410 ha, oznaczonej numerem geodezyjnym (...), dla której Sąd Rejonowy w B.IX Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w H. prowadzi księgę wieczystą Kw (...) (k. 5 – 7 umowa darowizny). Pozwany nie podważał tytułu własności powoda do przedmiotowej nieruchomości.

Nie było kwestionowanym, iż pozwany zajmuje aktualnie budynek mieszkalny. Pismem z dnia 15 lipca 2014 roku A. D. wezwał pozwanego do opróżnienia i wydania nieruchomości położonej w H. przy ul. (...) w terminie 3 dni od doręczenia wezwania (k. 9 – wezwanie). Przedmiotowe pismo było także skierowane do H. P., matki pozwanego, która jednak, co nie było podważane przez żadną ze stron, nie zamieszkuje w budynku mieszkalnym w H. przy ul. (...). Wskazane wezwanie zostało doręczone pozwanemu w dniu 18 lipca 2014 roku (k. 10 – potwierdzenie doręczenia). Pismem z dnia 8 kwietnia 2015 roku nr (...) powód został poinformowany przez Urząd Miasta w H., iż nieruchomość położona przy ul. (...) znajduje się w niewłaściwym stanie sanitarnym i porządkowym, działka porośnięta jest chwastami i znajdują się na niej odpady komunalne. Z uwagi na to, że działka znajduje się przy często uczęszczanej ulicy zwrócono się do powoda z prośbą o jej uporządkowanie (k. 8 – pismo). Z dokumentacji fotograficznej przedstawionej przez powoda wynikał, iż istotnie na nieruchomości znajdowały się odpady komunalne i była ona nieuporządkowana (k. 21 – 29 – dokumentacja fotograficzna). A. D. częściowo uporządkował nieruchomość.

Powód przyznał, iż przed około kilku laty matka pozwanego H. P. wykonała prace remontowe w budynku mieszkalnym bez jego zgody, wymieniono zamki i uniemożliwiono mu korzystanie z nieruchomości, a na nieruchomości zamieszkał R. F. (1) (k. 32v, 30v – 31 – wyjaśnienia powoda). H. P. potwierdziła, iż wykonała prace remontowe, jednak dodawała, iż pozwany zamieszkał na nieruchomości w wyniku rodzinnego porozumienia, ponieważ na prośbę matki powód zgodził się na zamieszkiwanie pozwanego (k. 31v – 32 zeznania H. P.). Pozwany nie negował, iż powód posprzątał działkę i dodał, że nie ma zawartej umowy na wywóz nieczystości (k. 32v – 33, 31 – 31v – wyjaśnienia pozwanego). Strony zgodnie oświadczyły, iż z tytułu zajmowania budynku mieszkalnego pozwany nie uiszczał powodowi żadnych opłat. A. D. zaprzeczył także, aby na prośbę matki wyraził zgodę na zamieszkiwanie pozwanego na nieruchomości.

Zgodnie z przepisem 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 związku z powyższym roszczenie windykacyjne służy właścicielowi przeciwko osobie, która rzeczą faktycznie włada, tak więc jego koniecznymi przesłankami jest nie tylko status właściciela (współwłaściciela) i fakt, że nie włada on (sam lub przez inną osobę) swoją rzeczą, ale także fakt, że rzeczą faktycznie włada pozwany – do tego nieuprawniony. Biernie legitymowanym jest tylko faktycznie władający rzeczą. Element fizycznego władania rzeczą zwykle występuje zarówno w konstrukcji posiadania samoistnego, jak i zależnego (art. 336 k.c.). Jest to także niezbędny element dzierżenia (art. 338 k.c.). Przesłanką skutecznego pozwania w procesie windykacyjnym jest jednak fizyczne władanie rzeczą przez pozwanego w chwili wyrokowania (art. 316 § 1 k.p.c.) (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 listopada 2014 roku, IV CSK 135/14, LEX nr 1628951). W procesie windykacyjnym na właścicielu rzeczy – myśl art. 6 k.c. – spoczywa ciężar udowodnienia, że przysługuje mu prawo własności do rzeczy oraz, że pozwany faktycznie włada jego rzeczą. Na pozwanym zaś ciąży obowiązek udowodnienia, iż przysługuje mu skuteczne prawo do władania rzeczą.

Zdaniem Sądu powód wykazał, iż jest właścicielem przedmiotowej nieruchomości i że pozwany włada częścią tej nieruchomości poprzez zamieszkiwanie w budynku mieszkalnym. Pozwany nie udowodnił, iż przysługuje mu tytuł prawny do korzystania z przedmiotowej nieruchomości. Nie były w tym zakresie wystarczające twierdzenia pozwanego oraz świadka H. P., iż R. F. (1) zajął budynek mieszkalny na skutek rodzinnych uzgodnień. Po pierwsze okoliczności tej jednoznacznie zaprzeczył powód, nadto jak wynika z zebranego w sprawie materiału dowodowego, a zwłaszcza z umowy darowizny z dnia 6 lipca 1989 roku od tej daty wyłącznym właścicielem nieruchomości był

powód, zaś uprzednio jego ojciec M. D.. W związku z tym matka powoda i jednocześnie babcia pozwanego nie mogła dokonywać żadnych skutecznych rozporządzeń związanych z nieruchomością przy ul. (...) w H.. Przedstawione przez pozwanego twierdzenia nie mogą tym samym stanowić skutecznej obrony przez roszczeniem windykacyjnym powoda. Reasumując należało uznać, że pozwany nie posiada skutecznego prawa do przedmiotowej nieruchomości. Wobec samowolnego zajęcia lokalu przez pozwanego powództwo było uzasadnione i pozwany powinien wydać budynek mieszkalny powodowi (punkt I wyroku).

W związku z powyższym, iż pozwany zajmuje budynek mieszkalny nie mając do tego tytułu prawnego, zgodnie z przepisem do art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2014 r., poz. 150 j.t.) nie znajdują wobec niego zastosowanie przepisy art. 14 i 16 powołanej ustawy i nie przysługuje mu przewidziane w art. 14 tej ustawy uprawnienie do lokalu socjalnego oraz nie dotyczą go ograniczenia, co do wykonania wyroku nakazującego opróżnienie lokalu (art. 16 ustawy). Zgodnie z art. 14 ust. 7 ustawy przepisu ust. 4 art. 14 nie stosuje się 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. Przepis art. 15 wymienionej ustawy mający charakter procesowy również powinien być stosowany w sprawach o opróżnienie lokalu, w których sąd orzeka na podstawie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie przepisów kodeksu cywilnego, a więc w sprawach objętych zasięgiem podmiotowym tej ustawy. Ochrona praw i obowiązków normowana w rozdziale 2 cytowanej ustawy, dotyczy lokatorów w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1. Przepis art. 15 zamieszczony jest w tym samym rozdziale, bezpośrednio po przepisach traktujących o nakazywaniu przez sąd opróżnienia lokalu (art. 13 i 14), co wskazuje, że ma zastosowanie do spraw, w których orzeczenia zapadają na podstawie tych przepisów, a zatem wymieniona regulacja nie miała zastosowania w przedmiotowej sprawie (por. uchwała Sądu Najwyższego – Izba Cywilna z dnia 15 listopada 2001 roku, III CZP 66/01, Legalis nr 51111). Mając na uwadze powyższe Sąd stwierdził, iż pozwanemu nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego (punkt II wyroku).

Sąd mając jednak na uwadze całokształt okoliczności sprawy na podstawie art. 320 k.p.c. nałożył na pozwanego obowiązek opróżnienia i wydania budynku mieszkalnego do dnia 15 listopada 2015 roku. A. D. nie zakwestionował skutecznie okoliczności, co do stanu zdrowia i sytuacji materialnej pozwanego, który podnosił, iż korzysta z pomocy opieki społecznej, ma orzeczony stopień niepełnosprawności oraz wystąpił z wnioskiem o przyznanie praw do lokalu socjalnego, co znalazło także odzwierciedlenie w zeznaniach świadka H. P.. W celu zapewnienia pozwanemu lokum do czasu rozpatrzenia wniosku o przyznanie lokalu socjalnego, bądź w przypadku jego nieuwzględnienia do znalezienia przez niego innego lokalu, orzeczono jak w punkcie III sentencji wyroku.

Z uwagi na powyższe Sąd na podstawie art. 333 § 3 k.p.c. oddalił wniosek powoda o nadanie wyrokowi rygoru natychmiastowej wykonalności (punkt IV wyroku). Należy zauważyć, iż powód nie negował, że pozwany zajmuje sporną nieruchomość bez tytułu prawnego od kilku lat, w tych okoliczności brak jest zatem podstaw do stwierdzenia, iż po stronie powoda zaistniały przesłanki określone w przepisie art. 333 § 3 k.p.c. warunkujące uwzględnienie jego wniosku. Powód przyznał, iż uprzednio wyraził zgodę na opróżnienie przez pozwanego lokalu po otrzymaniu prawa do lokalu socjalnego, co jednak nie nastąpiło na skutek zaniechania pozwanego. Aktualnie pozwany wskazał, iż jego wniosek ma zostać rozpoznany jesienią tego roku. W przypadku negatywnego rozpoznania wniosku, bądź też braku dopełnienia przez R. F. (2) wymaganych warunków – opróżnienia lokalu nastąpi zgodnie z terminem określony w punkcie III wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu na podstawie art. 98 k.p.c. zasądając od powoda na rzecz pozwanego kwotę 200 złotych. Wysokość opłaty sądowej od pozwu ustalono na podstawie art. 27 pkt 11 ustawy z dnia z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. z 2014 r., poz. 1025 j.t. ze zm.).

Sędzia