

Sygn. akt I C 96/21

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 września 2021 r.

Sąd Rejonowy w Piszcu I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	sędzia Anna Lisowska
Protokolant:	st. sekr. sądowy Judyta Masłowska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 16 września 2021 r. w P.

sprawy z powództwa J. W.

przeciwko J. P. (1)

przy udziale interwenienta ubocznego Gminy P.

o wydanie lokalu mieszkalnego i o zapłatę

o r z e k a :

I. Nakazuje pozwanej J. P. (1), aby opuściła, opróżniła z osób i rzeczy prawa jej reprezentujących i wydała powodowi J. W. lokal mieszkalny nr (...) położony w P. przy ulicy (...).

II. Nie przyznaje pozwanej J. P. (1) prawa do lokalu socjalnego.

III. Oddala powództwo w pozostałym zakresie.

IV. Znosi wzajemnie między stronami koszty procesu.

Sygn. akt I C 96/21

UZASADNIENIE

J. W. wytoczył powództwo przeciwko J. P. (1) o wydanie lokalu mieszkalnego wnosząc o nakazanie opuszczenia, opróżnienia z osób i rzeczy reprezentujących jej prawa lokal mieszkalny znajdujący się w P. przy ulicy (...) oraz wydanie przedmiotowego lokalu powodowi. Jednocześnie wniósł o ustalenie, że pozwanej nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kwotę 1 200 złotych tytułem opłaty za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego wraz z odsetkami za opóźnienie w płatności od dnia wniesienia powództwa.

W uzasadnieniu wskazał, że J. W. jest właścicielem lokalu mieszkalnego położonego w P. przy ulicy (...), który nabył od brata W. W. (1) na mocy umowy darowizny z dnia 25 listopada 2020 roku. W przedmiotowej umowie powód ustanowił na rzecz brata W. W. (1) służebność mieszkania polegającą na prawie korzystania z całego lokalu. W. W. (1) z uwagi na deficyt w sprawności zmuszony był zamieszkać z rodzicami w P. przy ulicy (...).

Powód wskazał, że w czasie gdy doszło do zawarcia umowy darowizny, lokal zajmowała pozwana, która w posiadanie lokalu weszła bez wiedzy i zgody W. W. (1). Podkreślił, że pozwana zajęła przedmiotowy lokal, pomimo że jej potrzeby

zaspokaja lokal położony w P. przy ulicy (...), który pozwana zajmuje razem z mężem J. P. (2). Jednocześnie przez cały czas opłaty związane z lokalem opłacane były ze środków W. W. (1).

Powód wskazał, że wezwanie do opróżnienia lokalu zawierające oświadczenie o naliczaniu opłat za bezumowne korzystanie z lokalu nie zostało przez pozwaną odebrane. Powód uczynił zadość obowiązkowi poinformowania pozwanej o naliczaniu opłat za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego.

W odpowiedzi na pozew pozwana J. P. (1) wniosła o oddalenie powództwa w całości.

W uzasadnieniu wskazała, że w przedmiotowym lokalu faktycznie zamieszkuje od 3 lat, opiekując się niepełnosprawnym bratem W. W. (1). Podniosła, że pozwana wraz z córką M. P. z własnych środków przeprowadziła remont zajmowanego lokalu. Koszty przeprowadzonego remontu wyniosły 51 634,64 złotych.

W związku z powyższym pozwana powołując się na prawo zatrzymania wniosła o oddalenie powództwa, z uwagi na niezwrócenie przez powoda poniesionych przez pozwaną nakładów w związku z wyremontowaniem należącego do powoda lokalu.

Jednocześnie pozwana wskazała, że w przypadku ewentualnego wydania nakazu eksmisji pozwanej, sąd powinien wziąć pod uwagę przyznanie lokalu socjalnego, gdyż pozwana jest osobą niepełnosprawną, będącą obecnie w faktycznej separacji ze swoim małżonkiem, który wystąpił przeciwko pozwanej z pozwem o rozwód i z tego powodu nie może z nim wspólnie zamieszkiwać.

Sąd ustalił, co następuje:

J. W. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w budynku nr (...) przy ulicy (...) w P., dla którego Sąd Rejonowy w Pisz prowadzi księgę wieczystą nr (...). Przedmiotowy lokal został nabyty przez J. W. na mocy umowy darowizny zawartej w dniu 25 listopada 2020 roku między braćmi W. W. (1), a J. W. przed notariuszem K. T., repertorium A. nr (...).

J. W., J. P. (1) i W. W. (1) są rodzeństwem.

W. W. (1) zmaga się z chorobą niedosłuchu i niedowidzenia. Potrzebuje pomocy osób trzecich w codziennej egzystencji. Od 2005r., z uwagi na pogarszający się stan zdrowia, W. W. (1) zamieszkała ze swoimi rodzicami, gdzie głównie ojciec rodzeństwa zajmowała się opieką nad nim. Pomoc świadczyli także J. P. (1) i J. W..

(dowód: odpis treści księgi wieczystej k. 8-15; odpis aktu notarialnego k. 16-24, bezsporne co do zamieszkania i stanu zdrowia W. W. (1))

J. P. (1) zamieszkuje w przedmiotowym lokalu bez tytułu prawnego od 2008r. Pozwana wprowadziła się do mieszkania położonego przy ul. (...) w P. w czasie, kiedy stanowiło ono własność W. W. (1). Powodem wprowadzenia miała być opieka nad mieszkaniem. W mieszkaniu tym na pewien czas zamieszkała wówczas córka pozwanej M. P., który czyniła na nakłady na remont mieszkania.

Po śmierci ojca rodzeństwa i pogarszający się stan zdrowia ich matki J. W. kilkakrotnie zwracał się do J. P. (1) z propozycją wynajęcia osobom trzecim mieszkania stanowiącego własność W. W. (1), za każdym razem wskazując, że J. P. (1) ma własne mieszkanie. Pieniądze z wynajmu miały być przeznaczone na opiekę na W. W. (1). J. P. (1) odmawiała wyprowadzki z mieszkania.

25 listopada 2020r. W. W. (1) dokonał darowizny swojego mieszkania na rzecz brata J. W..

(dowód : zeznania świadków A. W. k. 88v, G. G. k. 89v, M. P. k. 88-88v, zeznania powoda J. W. k. 90-90v)

Pismem z 1 lutego 2021 roku J. W. wezwał J. P. (1) do opróżnienia lokalu. Pozwana nie odebrała korespondencji, która była awizowana w dniu 3 lutego 2021r.

(dowód: zeznania pozwanej J. P. (1) k. 91v; pismo z 1.02.2021r k. 25-26)

Sąd zważył, co następuje:

Żądanie strony powodowej znajduje podstawę prawną w przepisach gwarantujących ochronę interesów właściciela pozbawionego możliwości korzystania z rzeczy w wyniku posiadania jej przez nieuprawnioną do tego osobę. Interesy właściciela chronione są m. in. za pomocą roszczenia windykacyjnego uregulowanego w kodeksie cywilnym w art. 222 § 1 k.c., zgodnie z którym 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 niniejszej sprawie ustalono, że właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku nr (...) przy ulicy (...) w P. jest powód J. W., zaś pozwana J. P. (1) zajmuje ten lokal bez tytułu prawnego.

Nawet jeżeli przyjąć, iż pozwana zamieszkała w mieszkaniu przy ul. (...) w P. za zgodną jego poprzedniego właściciela, to prawo to utraciła z dniem 10 lutego 2021r., to jest po upływie awizacji wezwania do wydania lokalu mieszkalnego wystosowanego do niej przez powoda. Na wynik niniejszego postępowania nie mogły rzutować okoliczności rodzinne, w szczególności fakt, iż jak wynika z zeznań wszystkich przesłuchanych w sprawie świadków, osobą decyzyjną w rodzinie była matka rodzeństwa, która m.in. decydowała, kto może zamieszkiwać w mieszkaniu W. W. (1). Bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy pozostał także zgłoszony przez pozwaną zarzut zatrzymania. Na podstawie zeznań świadków M. P. oraz G. G. Sąd ustalił bowiem, iż nakłady na remont mieszkania czyniła córka pozwanej M. P., w czasie kiedy w nim zamieszkiwała także za zgodą swojej babci, a matki stron.

W konsekwencji przedmiotowe powództwo jest całkowicie uzasadnione, dlatego też Sąd, na podstawie powołanego wyżej przepisu, orzekł jak w punkcie I. wyroku.

Rozstrzygnięcie zawarte w punkcie II. wyroku Sąd oparł na przepisach art. 14 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego, który stanowi, że w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy.

Pozwana była lokatorem w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1) ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2015 r., poz. 150 j.t.), w konsekwencji czego w niniejszej sprawie zastosowanie mają odpowiednie przepisy cytowanej ustawy (dalej u.o.p.l.) dotyczące lokalu socjalnego.

Zasadą jest, że Sąd w pierwszej kolejności bada, czy w świetle okoliczności dotyczących szczególnej sytuacji eksmitowanego, w tym dotychczasowego sposobu korzystania z lokalu, z którego następuje eksmisja, oraz szczególnej sytuacji materialnej i rodzinnej eksmitowanego, przysługuje mu lokal socjalny (art. 14 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów). Dopiero po uznaniu, że takowe okoliczności nie zachodzą, Sąd zobligowany jest ustalić, czy w danej sprawie, z mocy ustawy, jest w ogóle możliwe orzeczenie eksmisji bez prawa do lokalu socjalnego z uwagi na wyłączenia zawarte w przepisie art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów.

Zgodnie z art. 14 ust. 4 cytowanej ustawy o ochronie praw lokatorów, Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec:

1) kobiety w ciąży,

2) małoletniego, niepełnosprawnego (w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 1998 r. Nr 64, poz. 414, z późn. zm.) lub ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą,

3) obłożnie chorych,

4) emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej,

5) osoby posiadającej status bezrobotnego,

6) osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały

- chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

Z informacji Powiatowego Urzędu Pracy w P. wynika, że pozwana nie widnieje oraz nie widniała w ewidencji osób bezrobotnych i osób poszukujących pracy (k.41). Pozwana w okresie ostatnich trzech lat nie korzystała z pomocy Miejsko-Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w P. (k.39).

Na rozprawie w dniu 29 lipca 2021 roku (k.91v) pozwana przyznała, że jest zameldowana w mieszkaniu położonym przy ulicy (...) w P.. W mieszkaniu tym zamieszkiwała wraz z mężem do 2008r. , to jest zamieszkania w mieszkaniu przy u. (...). Pozwana ma prawo zamieszkiwać w lokalu mieszalnym przy ul. (...) w P.. Nie ma tu znaczenia subiektywne przekonanie pozwanej o tym, że nie może tam mieszkać z uwagi na toczący się rozwód między nią, a jej małżonkiem.

W tym stanie rzeczy, na podstawie powołanych przepisów, Sąd orzekł jak w punkcie II. wyroku.

Roszczenie powoda o zapłatę tytułem opłaty za bezumowne korzystanie z lokalu znajduje w prawdzie oparcie prawne w treści art. 225 k.c., jednakże nie podlega uwzględnieniu wobec nie udowodnienia jego wysokości.

Strona powodowa, wbrew ciążącemu na niej obowiązkowi, nie wskazała wysokości czynszu za okres bezumownego korzystania z przedmiotowej nieruchomości, dlatego też, uznając roszczenie powódki w tym zakresie za nieudowodnione, Sąd w II orzeczenia powództwo w pozostałej części oddalił.

Wobec jedynie częściowego uwzględnienia żądań pozwu, Sąd na podstawie art. 100 k.p.c. zniósł wzajemnie między stronami koszty postępowania.