

Sygn. akt I C 1815/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 lutego 2016 roku

Sąd Rejonowy w Kłodzku Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Daria Ratymirska

Protokolant: Daria Paliwoda

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 16 lutego 2016 roku w Kłodzku

sprawy z powództwa A. M.

przeciwko J. G. (1), M. G., P. G., A. G. i Ł. G.

o wydanie nieruchomości

I. nakazuje pozwanym J. G. (1), M. G., P. G., A. G. i Ł. G., aby opuścili, opróżnili i wydali powódce A. M. nieruchomość, położoną w B. nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Kłodzku prowadzi księgę wieczystą (...);

II. orzeka o uprawnieniu pozwanych J. G. (1), M. G. i P. G. do otrzymania lokalu socjalnego z Gminy K. oraz nakazuje wstrzymanie wykonania wydania i opróżnienia nieruchomości opisanej w pkt I do czasu złożenia przez Gminę K. oferty zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego;

III. orzeka o braku uprawnienia pozwanych A. G. i Ł. G. do otrzymania lokalu socjalnego;

IV. zasądza solidarnie od pozwanych J. G. (1), Ł. G. i A. G. na rzecz powódki A. M. kwotę 337 zł, tytułem zwrotu kosztów procesu.

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 4 sierpnia 2014r. powódka A. M. domagała się opróżnienia, opuszczenia i wydania przez pozwanych nieruchomości, położonej w B. nr (...) ((...)).

W odpowiedzi na pozew pozwani J. G. (1), M. G., P. G., A. G. i Ł. G. wnieśli o zawieszenie postępowania do czasu rozstrzygnięcia przez Sąd Najwyższy skargi kasacyjnej z dnia 23 sierpnia 2014r., wniesionej przez pozwanych od postanowienia Sądu Okręgowego w Świdnicy z dnia 5 czerwca 2014r., sygn. akt (...), oddalającego wniosek o zmianę postanowienia Sądu Rejonowego w Kłodzku z dnia 8 października 2013r. (sygn. akt (...)), stanowiącego podstawę do wpisu powódki, jako właścicielki w księdze wieczystej, urządzonej dla spornej nieruchomości. Pozwani podnieśli, iż w razie uwzględnienia skargi, powódka nie będzie uprawniona do domagania się wydania spornej nieruchomości.

W dniu 6 sierpnia 2015r. Sąd Najwyższy, postanowieniem wydanym w sprawie o sygn. akt (...), oddalił skargę kasacyjną z dnia 23 sierpnia 2014r., wniesioną przez A. G., M. G. i P. G. od postanowienia Sądu Okręgowego w Świdnicy z dnia 5 czerwca 2014r., (...), oddalającego wniosek o zmianę postanowienia Sądu Rejonowego w Kłodzku z dnia 8 października 2013r. (sygn. akt (...)). W konsekwencji ustalony został ostatecznie krąg spadkobierców po Z. B., co uzasadnia legitymację powódki do wystąpienia w niniejszej sprawie z żądaniem wydania spornej nieruchomości.

Pozwani wniesli o oddalenie powództwa, ewentualnie o ustalenie uprawnień do lokalu socjalnego i wstrzymanie eksmisji do czasu zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego (k-137). Zarzucili, że ustna umowa użyczenia mieszkania, na podstawie której pozwani zajmują sporną nieruchomość, nie została nigdy wypowiedziana ani przez Z. B., ani przez jej spadkobierców, czy też powódkę, a nawet gdyby, to okres wypowiedzenia, z uwagi na sytuację życiową i materialną pozwanych, ich wiek, powinien trwać co najmniej kilka lat.

Stan faktyczny:

Pozwana J. G. (1) zamieszkała na terenie spornej nieruchomości w 1992r., kiedy wraz z mężem J. G. (2) oraz wspólnymi dziećmi wprowadzili się do posadowionego tam budynku, stanowiącego wówczas własność Z. B., babki J. G. (2). Małżeństwo pozwanej J. G. (1) i J. G. (2) zostało rozwiązane przez rozwód w dniu 23.01.2013r.

Dowód:

zeznania pozwanej J. G. (1) (k-147v.)

Spadek po Z. B., zmarłej w dniu 14 stycznia 1994r. w K., ostatnio zamieszkałej w B., na podstawie ustawy, nabyły - po 1/3 części - jej dzieci: A. P., B. M. i F. B.. W skład spadku wchodziła sporna nieruchomość. Powódka nabyła własność nieruchomości w drodze umowy darowizny z dnia 30.12.2010r. od matki B. M.,

Dowód:

postanowienie tut. Sądu z dnia 22 lutego 2010r., sygn. akt (...)

postanowienia Sądu Okręgowego w Świdnicy z dnia 5 czerwca 2014r., (...) i postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 6 sierpnia 2015r., wydane w sprawie o sygn. akt (...) (w aktach sprawy tut. Sądu sygn. akt (...));

odpis z księgi wieczystej (...).

Pozwana J. G. (1) zajmuje sporną nieruchomość wraz z dziećmi: Ł. G. oraz małoletnimi P. G. (lat (...)) i M. G. (lat (...)), która choruje na zwyrodnienie kręgosłupa i wymaga ciągłego leczenia usprawniającego. Pozwana pracuje jako kucharz w Hotelu (...) w B., otrzymuje wynagrodzenie w wysokości 2500 zł netto miesięcznie. Pozwany Ł. G. ((...) lata) pracuje jako magazynier w G. E. w K. z wynagrodzeniem w wysokości 1200 – 1300 zł miesięcznie. Małoletni pozwani uczą się, otrzymują od ojca alimenty, zasądzone w wysokości po 300 zł miesięcznie (od 1.01.2016r., wcześniej – po 200 zł). Pozwana A. G. (lat (...)) mieszka i pracuje w W.. Pozwana J. G. (1) jest współwłaścicielką w udziale 75/336 części w nieruchomości, położonej w B., objętej księgą wieczystą (...), o powierzchni 4,3614 ha, o wartości 100.000 zł (gospodarstwo rolne po rodzicach). Na nieruchomości tej jest posadowiony budynek w złym stanie technicznym, nie nadający się do zamieszkania.

Dowód:

odpis z księgi wieczystej (...);

zeznania pozwanych J. G. (1), Ł. G. (k-147v.-148).

Sąd zważył, co następuje:

W myśl przepisu 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. Wskazane roszczenie znajduje więc zastosowanie, gdy „trwałe wkroczenie w sferę cudzych uprawnień” polega na nieuprawnionym władaniu cudzą rzeczą. Powołany przepis przyznaje właścicielowi roszczenie o „wydanie” rzeczy, adresując je do osoby, która „włada faktycznie rzeczą”. Właściciel może zatem żądać wydania rzeczy od każdego, kto faktycznie nią włada, nie będąc do tego uprawnionym. Ochrona własności wiąże się z bezwzględny charakterem

tego prawa. Oznacza to, że właściciel może „z wyłączeniem innych osób” nie tylko swobodnie z rzeczy korzystać, ale i swobodnie nią rozporządzać. Dla osób trzecich płynie stąd obowiązek biernego poszanowania cudzego prawa własności.

Pozwani nie wykazali, że przysługuje im skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Bezzasadny był zarzut pozwanych, jakoby zajmują sporną nieruchomość na podstawie obowiązującej umowy użyczenia, zawartej z Z. B. w 1992r., która zmarła w styczniu 1994r.

Przepisy kodeksu cywilnego, regulujące umowę użyczenia (art. 710 i nast.), nie zawierają regulacji analogicznej, jak w przypadku umowy najmu, gdzie art. 678 § 1 k.c. wprost stanowi, iż w razie zbycia rzeczy najętej w czasie trwania najmu nabywca wstępuje w stosunek najmu na miejsce zbywcy. Opowiedzenie się za poglądem o dalszym trwaniu umowy użyczenia w razie zbycia rzeczy objętej umową użyczenia, może budzić uzasadnione wątpliwości w świetle tego, że w bardzo wielu przypadkach do zawarcia umowy użyczenia lokalu mieszkalnego dochodzi pomiędzy osobami spokrewnionymi czy z domownikami, gdzie najistotniejsze znaczenie mają więzy bliskości, czy też wzajemnego zaufania, jak również chęć niesienia przez użyczającego bezinteresownej pomocy. Ów stosunek zaufania i bezinteresowności dotyczy zazwyczaj tylko pierwotnego użyczającego i biorącego w użyczenie i może nie odnosić się już do następcy prawnego użyczającego. W takiej sytuacji należy opowiedzieć się za wygaśnięciem umowy użyczenia w razie zbycia rzeczy użyczonej przez jej dotychczasowego właściciela. Takie też stanowisko zajął Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 7 kwietnia 2005 r. (II CK 569/04, L.) przyjmując, iż w przypadku zbycia rzeczy użyczonej w czasie trwania umowy użyczenia, jej nabywca nie wstępuje w stosunek użyczenia w miejsce zbywcy. W uzasadnieniu do powyższego orzeczenia Sąd Najwyższy stwierdził między innymi, że sposób korzystania z rzeczy przez biorącego w umowie użyczenia jest zbliżony do stosunku najmu. Przepisy regulujące najem przewidują, że w razie zbycia rzeczy najętej w czasie trwania najmu nabywca wstępuje w stosunek najmu w miejsce zbywcy (art. 678 k.c.). Dla oceny, czy podobny skutek ma miejsce w przypadku zbycia rzeczy użyczonej w czasie trwania umowy użyczenia należy uwzględnić, że umowę użyczenia i najmu różni odpłatny charakter umowy najmu. Korzystanie z cudzej rzeczy za wynagrodzeniem co do zasady wzmacnia pozycję takiego posiadacza w stosunku do podobnych uprawnień osoby korzystającej z rzeczy bez wynagrodzenia. Dla stosunków z umowy użyczenia jest też istotniejszy niż w przypadku najmu element osobistej więzi między właścicielem rzeczy, a biorącym rzecz do używania. Jest on zazwyczaj przyczyną dla której właściciel oddaje swoją rzecz biorącemu ją do używania dla jego wygody. Nadto nie można pomijać i tej okoliczności, że przepis art. 678 k.c. ma charakter regulacji szczególnej, co przemawia przeciwko jego stosowaniu w drodze analogii do innych stosunków prawnych.

Niezależnie od powyższego, w sytuacji gdy umowa użyczenia lokalu mieszkalnego zawarta została na czas nieoznaczony, istnieje możliwość wcześniejszego wypowiedzenia umowy. W doktrynie zgodnie przyjmuje się, że w braku oznaczenia w sposób wyraźny lub dorozumiany czasu trwania umowy użyczenia uznać należy, że umowa ta, z uwagi na ciągły charakter zobowiązania, wygasa, ilekroć stosunek ten zostanie wypowiedziany przez użyczającego.

W niniejszej sprawie, powódka domagała się wydania przez pozwanych przedmiotowej nieruchomości na posiedzeniu tut. Sądu w dniu 27 marca 2013r., w sprawie o sygn. akt (...), wyrażając zarazem gotowość do negocjowania terminu wydania, tak aby pozwani mogli przystosować się do sytuacji (k-13). Do zawarcia ugody w sprawie wydania spornej nieruchomości nie doszło z uwagi na stanowisko pozwanych, utrzymujących, że powódka nie jest właścicielką nieruchomości. Aktualnie nie istnieją już wątpliwości co do statusu prawnego nieruchomości oraz legitymacji czynnej powódki w niniejszej sprawie. Stosunek prawny, na podstawie którego pozwani zajmowali sporną nieruchomość, wygasł przed wniesieniem powództwa (po śmierci Z. B.). Pozwanym nie przysługuje zatem skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

Ochrona własności jest zasadą konstytucyjną. Utrwalona linia orzecnicza oraz podążające za nią stanowisko doktryny opowiadają się za niedopuszczalnością oddalenia powództwa windykacyjnego na podstawie art. 5 k.c., a więc z uwagi na zasady współżycia społecznego. W niniejszej sprawie zachodziły jednak podstawy do orzeczenia -względem małoletnich pozwanych i sprawującej nad nimi opiekę pozwanej J. G. (1) - o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego z zasobów mieszkaniowych gminy (art. 14 ust. 1, 3 i 6 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie

praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego). Sąd uwzględnił sytuację rodzinną i majątkową pozwanych, w tym fakt, że nie mają innego lokalu w którym mogliby zamieszkać. Zarazem orzeczono o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec pozwanych Ł. G. i A. G., którzy są osobami pełnoletnimi, osiągają dochody z pracy, przy czym pozwana A. G. mieszka i pracuje za granicą.

Orzeczenie o kosztach oparto na przepisach art. 98§1 i 3 kpc. Pozwani J. G. (1), Ł. G. i A. G., jako przegrywający sprawę, powinni zwrócić powodce koszty procesu, w skład których wchodzi opłata sądowa od pozwu (200 zł), wynagrodzenie pełnomocnika, będącego radcą prawnym (w stawce minimalnej – 120 zł - § 9 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu [t.j. Dz.U. z 2013r., poz. 490 ze zm.]), oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa (17 zł).