

Sygn. akt I C 485/15

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 października 2015 r.

**Sąd Rejonowy w Kłodzku, I Wydział Cywilny**

w składzie następującym:

**Przewodniczący: SSR Ewa Karp**

**Protokolant: Ewelina Świrta**

po rozpoznaniu w dniu 27 października 2015 r. w Kłodzku

sprawy z powództwa D. S.

przeciwko W. K. (1), R. K. (1), A. K., P. K.

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

oddala powództwo.

## UZASADNIENIE

Powód D. S. wniósł przeciwko pozwanym W. K. (2), R. K. (2), A. K. i P. K. o nakazanie opróżnienia lokalu mieszkalnego, żądając by pozwani opuścili opróżnili i wydali lokal mieszkalny położony po prawej stronie budynku, obejmujący pomieszczenia na parterze i 1 piętrze w J. przy ulicy (...) oraz o orzeczenie, że pozwanym nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego.

W uzasadnieniu żądania wskazał, że pozwani zamieszkują bez tytułu prawnego lokal mieszkalny położony w J. przy ul. (...), który stanowi własność powoda i powód pismem z dnia 16 października 2014 roku wezwał pozwanych do opuszczenia zajmowanego lokalu oraz zapłaty z tytułu bezumownego korzystania z lokalu- lecz pozwani nie dokonali wpłaty i nie opuścili lokalu. Powód wskazał pozwanym, że jest gotowy do sprzedaży udziału w budynku na rzecz pozwanych, a pismem z dnia 4 grudnia 2014 roku zaproponował wykupienie(...) udziału w nieruchomości, pozwani jednak nie przyjęli propozycji nie wyrażając zgody na wysokość proponowanej zapłaty i odmówili opuszczenia lokalu, twierdząc, że z poprzednikiem prawnym powoda łączyła ich umowa użyczenia.

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Wezwaniem z 16 października 2015 roku pełnomocnik powoda wezwał pozwanych do zapłaty – W. i R. małżonków K. - solidarnie kwoty 9200 zł, A. K. – kwoty 4600 zł i P. K. – kwotę 4 600 zł oraz wezwał do zapłaty poczynając od listopada 2014 roku łącznie 800 zł miesięcznie.

Pełnomocnik powoda wezwał pozwanych do opuszczenia, opróżnienia i wydania lokalu mieszkalnego zajmowanego przez nich, wskazując, że powód jest właścicielem nieruchomości położonej J. ul. (...) i nie wyklucza możliwości sprzedaży lokalu pozwanym.

**Dowód:** pismo K- 4

Pismem z dnia 10 listopada 2014 roku pełnomocnik pozwanych uznał wezwanie do opuszczenia lokalu za bezpodstawnie i wskazał, że pozwani zajmują lokal na podstawie umowy użyczenia, którą zawarli z ojcem pozwanej

V. Z. S. na czas nieoznaczony i podkreślił, że niezależnie od tego do pozwanych zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego, które powodują, że wezwania do zapłaty i terminy zapłaty oraz opuszczenia lokalu są bezskuteczne. Pozwani wskazali poniesienie nakładów na nieruchomości w kwocie 50 000 zł i okazali zainteresowanie ofertą sprzedaży lokalu oczekując na sprecyzowanie propozycji.

**Dowód: pismo K- 3**

Pismem z 4 grudnia 2014 roku pełnomocnik powoda zaproponował pozwanym V., R., A., P. K., powołując się na pismo pozwanych z 10 listopada 2014 roku, sprzedaż (...) udziału w nieruchomości położonej w J.ul. (...), za kwotę 90 000 zł, pod warunkiem, że do końca grudnia będzie zawarta umowa przedwstępna i dokonana zostanie wpłata 40 000 zł.

W piśmie tym powód wskazał, że nakłady na nieruchomość w wysokości 50 000 zł są nieudokumentowane, powód ocenia je na nie więcej niż 30 000 zł, a zaproponowana kwota 90 000 zł uwzględnia te nakłady. Powód poinformował pozwanych, że istnieje możliwość dokonania wyceny nieruchomości oraz nakładów przez rzeczoznawcę majątkowego, ale wówczas nakłady muszą być udowodnione dokumentami.

**Dowód: - pismo K- 2**

Na zgodny wniosek stron Sąd zawiesił postępowanie 26 maja 2015 roku, a następnie podjął postępowanie zawiadomiony, że strony nie doszły do porozumienia.

**Dowód: - protokół K- 35, postanowienie K- 37, pismo K- 36**

Pozwani A. K. i P. K. zamieszkują od urodzenia w nieruchomości położonej przy ul. (...) w J. wraz z rodzicami R. i W. K. (1). Pozwani zamieszkiwali tam najpierw z dziadkiem Z. S., a po jego śmierci zamieszkują tam sami. Powód D. S. przebywa poza granicami Polski i nie interesuje się domem.

Powód jest dłużnikiem E. T.i M. S.i nieruchomość jest przedmiotem licytacji z nieruchomości, której termin wyznaczony został na 23 listopada 2015 roku w Sądzie rejonowym w K.w sprawie I Co(...).

Pozwani zamierzają nabyć całą nieruchomość na pierwszej licytacji, na której zostanie ona wystawiona za cenę wywołania 120 000 zł. Wcześniej pozwani chcieli nabyć tylko udział D. S., za 45 000 zł, spłacając dług powoda, ale powód nie wyraził na to zgody.

**Dowód:przesłuchanie pozwanych K- 43, protokół k- 43**

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd zważył co następuje:

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie w oparciu o ustalenia dokonane na podstawie przeprowadzonego w sprawie postępowania dowodowego.

Powód D. S., reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika, nie wykazał prawa do rozporządzania nieruchomością ani prawa własności ani też innych praw do nieruchomości, a nadto nie ujawnił, że nieruchomość objęta pozwem jest przedmiotem licytacji, która odbędzie się w tym Sądzie 23 listopada 2015 roku.

Na podstawie przesłuchania pozwanych, korespondencji pełnomocników stron oraz bazy systemu spraw cywilnych Sądu Rejonowego w K., Sąd ustalił, że nieruchomość opisana w pozwie jest przedmiotem licytacji, której termin wyznaczony został na 23 listopada 2015 roku w Sądzie Rejonowym wK.- nadzór nad licytacją prowadzony jest w sprawie I Co (...), a powód jest dłużnikiem E. T.i M. S..

Zgodnie z art. 930. § 1. K.p.c. Rozporządzenie nieruchomością po jej zajęciu nie ma wpływu na dalsze postępowanie. Nabywca może uczestniczyć w postępowaniu w charakterze dłużnika. W każdym razie czynności egzekucyjne są ważne tak w stosunku do dłużnika, jak i w stosunku do nabywcy.

§ 2. Rozporządzenia przedmiotami podlegającymi zajęciu razem z nieruchomością po ich zajęciu są nieważne. Nie dotyczy to rozporządzeń zarządcy nieruchomości w zakresie jego ustawowych uprawnień.

§ 3. Obciążenie nieruchomości przez dłużnika po jej zajęciu oraz rozporządzenie opróżnionym miejscem hipotecznym jest nieważne. W razie wpisania hipoteki przymusowej po zajęciu nieruchomości zabezpieczona nią wierzytelność nie korzysta z pierwszeństwa zaspokojenia przewidzianego dla należności zabezpieczonych hipotecznie.

§ 4. Oddanie zajętej nieruchomości w użyczenie, leasing, najem lub dzierżawę jest bezskuteczne wobec nabywcy nieruchomości w egzekucji.

Mając na uwadze dokonane ustalenia i przytoczone przepisy Sąd nie znalazł uzasadnionych podstaw do uwzględnienia powództwa wobec pozwanych, zamierzających nabyć na licytacji rodzinną nieruchomość, w której zamieszkują od wielu lat i powództwo oddalił.