

Sygn. akt I C 937/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Data 17 lipca 2018 r.

Sąd Rejonowy w Olsztynie, I Wydział Cywilny,

w składzie:

Przewodniczący: SSR Piotr Domaradzki

Protokolant: Praktykant A. K.

po rozpoznaniu w dniu 17 lipca 2018 r., w O., na rozprawie,

sprawy z powództwa M. G.

przeciwko T. K.

o eksmisję

oddala powództwo.

SSR Piotr Domaradzki

Sygn. akt: I C 937/18

UZASADNIENIE

Powód M. G. wniósł o nakazanie pozwanej T. K., aby opuściła, opróżniła i wydała powodowi lokal mieszkalny położony w O. przy ul. (...). Ponadto wniósł o przyznanie pozwanej prawa do lokalu socjalnego oraz zasądzenie na jego rzecz kosztów procesu według norm przepisanych lub nieobciążanie tymi kosztami pozwanej z uwagi na jej trudną sytuację materialną i zdrowotną.

Motywuując żądanie pozwu powód podniósł, że w dniu 28 grudnia 2017r. powód zakupił całą nieruchomość przy ul. (...) w O.. W lokalu mieszkalnym nr (...) zamieszkiwała wówczas pozwana T. K., która ze wskazanego lokalu korzystała w ramach najmu przymusowego w trybie administracyjnym, jednak z uwagi na wieloletnie zaległości czynszowe oraz deklarowaną niemożność regulowania czynszu w jakichkolwiek kwotach umowa najmu nie została nawiązana i pozwana zajmuje lokal bez tytułu prawnego. Powód wskazał również, że stan mieszkania uniemożliwia zamieszkiwanie w nim, bowiem jest zawilgocony, zagrzybiony i niedogrzany. Stan zdrowia pozwanej przemawia zatem za tym, aby go opuściła.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa.

Wskazała, że jest inwalidką pierwszej grupy. Podała również, że pomimo kalectwa jest osobą zaradną życiowo, jednakże nie chce zmieniać miejsca zamieszkania.

Interwenient uboczny – Gmina O. – wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie na jego rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

Uzasadniając stanowisko zajmowane w sprawie Gmina podniosła, że nabywając nieruchomość powód wszedł w prawa i obowiązki dotychczasowego właściciela, którego z osobą zajmującą jeden z lokali w nieruchomości łączyła co najmniej umowa użyczenia lub najmu. W chwili zakupu powód akceptował ten stosunek. Wobec tego powód nie może teraz

obciążać Gminy negatywnymi konsekwencjami swoich świadomych działań. Co więcej to na powódzie spoczywa obecnie obowiązek zapewnienia pozwanej lokalu zamiennego w przypadku skorzystania przez niego z uprawnienia wypowiedzenia stosunku prawnego.

Sąd ustalił, co następuje:

W dniu 28 grudnia 2017r., na podstawie umowy zawartej w formie aktu notarialnego rep. A nr (...), powód nabył całą nieruchomości przy ul. (...) w O., dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie prowadzi księgę wieczystą KW nr (...).

(dowód: umowa k. 9 – 14, wydruk z księgi wieczystej k. 15 – 18)

W chwili zawarcia umowy w lokalu nr (...) w przedmiotowej nieruchomości zamieszkiwała pozwana T. K..

Pozwana zamieszkuje w spornej nieruchomości od końca lat 60 XX wieku. W dniu 23 października 1970r. wydana została decyzja legalizująca pozwaną przydział na przedmiotowy lokal mieszkalny. Następnie w dniu 5 listopada 1970r. pozwana zawarła z Prezydium Miejskiej Rady Narodowej w O., którego następcą prawnym była Gmina, umowę najmu tego lokalu.

(dowód: decyzja k. 58, pismo k. 57, protokół k. 59, umowa k. 60 – 61, aneks k. 62 – 64, zeznania pozwanej k. 67 – 67v.)

Pozwana posiada I grupę inwalidzką z uwagi na amputację kończyny dolnej. Od 2004r. korzysta ze świadczeń pomocy społecznej. Pozwana nie jest zarejestrowana jako osoba bezrobotna. Pobiera świadczenie emerytalne w wysokości 1029,80 zł brutto oraz zasiłek pielęgnacyjny w kwocie 215,84 zł.

(dowód: pismo k. 27, 33, 35, wydruk k. 28 – 32)

Sąd zważył, co następuje:

W świetle poczynionych w sprawie ustaleń roszczenie powoda zasługiwało na uwzględnienie.

Czyniąc ustalenia w zakresie stanu faktycznego Sąd oparł się na dokumentach przedłożonych przez strony, których prawdziwości nie zakwestionowano.

W przedmiotowej sprawie powód podnosił, że pozwana zajmuje jego lokal bez tytułu prawnego. Ponadto stan techniczny lokalu zagraża zdrowiu osoby o takim stanie zdrowia jak pozwana. Pozwana natomiast nie kwestionowała faktu, że zajmuje lokal stanowiący własność powoda. Negowała jednak to, iż lokalem tym włada bez tytułu prawnego.

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. Treścią roszczenia przewidzianego w art. 222 § 1 k.c., zwanego też roszczeniem wydobywczym (rei vindicatio), jest więc przyznane właścicielowi żądanie wydania oznaczonej rzeczy przez osobę, która włada jego rzeczą. Służy to przywróceniu właścicielowi władztwa nad rzeczą, a więc ochronie jednego z podstawowych atrybutów prawa własności. Dlatego obrazowo określa się je jako roszczenie nieposiadającego właściciela przeciwko posiadającemu niewłaścicielowi (por. S. Wójcik (w:) System prawa cywilnego, t. II, 1977, s. 475; E. Gniewek, Komentarz, 2001, s. 491; E. Skowrońska-Bocian (w:) K. Pietrzykowski (red.) Komentarz, t. I, 2005, s. 623). Żeby można było mówić o roszczeniu windykacyjnym, muszą być spełnione dwa warunki: po pierwsze, treścią roszczenia jest żądanie wydania rzeczy, po drugie zaś wynika ono z prawa własności.

Wynikające z tych przepisów roszczenie służy zatem przeciwko osobie, która faktycznie włada cudzą rzeczą bez podstawy prawnej.

W przedmiotowej sprawie ciężar udowodnienia powyższej okoliczności spoczywał na powódzie, który jednak okoliczności tej nie wykazał. Ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynika bowiem, że od dnia 5 listopada 1970r. pozwaną łączyła z Prezydium Miejskiej Rady Narodowej w O., którego następcą prawnym była Gmina,

umowa najmu przedmiotowego lokalu. Powód nie przedstawił natomiast żadnych dowodów na to, że umowa ta została wypowiedziana. Co więcej z twierdzeń pozwanej wynika, że okoliczność takowa nie miała miejsca.

Zważyć zatem należy, że powód nie może obecnie obarczać Gminy negatywnymi konsekwencjami swoich inwestycji, skoro nabywając przedmiotową nieruchomość wszedł w prawa i obowiązki dotychczasowego właściciela, którego z pozwaną łączyła umowa najmu lub użyczenia, bowiem powód nie wykazał innego stanu rzeczy a swoje stanowisko opiera wyłącznie na gołosłownych twierdzeniach.

Odnosnie zaś argumentacji powoda odnoszącej się do konieczności wyremontowania przedmiotowego mieszkania i zapewnienia pozwanej lokalu zastępczego wskazać należy, że zgodnie z art. 11 ust. 2 pkt 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego powód wprawdzie uprawniony jest wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli używany lokal wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbioru lub remontu budynku, niemniej jednak zważywszy na treść art. 10 ust. 4 cytowanej ustawy to na nim – jako na właścicielu – spoczywa obowiązek zapewnienia zastępczego lokum, a także poniesienia kosztów z tym związanych. Co więcej po upływie roku właściciel jest obowiązany udostępnić lokatorowi w ramach istniejącego stosunku prawnego naprawiony lokal.

W tym stanie rzeczy, przedmiotowe powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie, wobec czego orzeczono jak w sentencji.

Sędzia

P. D.