

UZASADNIENIE

Powódka – K. Ż. – wniosła o nakazanie pozwanej – T. Ż. (1) – aby opróżniła, opuściła i wydała powódce lokal mieszkalny nr (...) położony w budynku przy ul. (...) w O., a nadto o zasądzenie od pozwanej kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu podała, że przysługuje jej prawo własności lokalu opisanego pozwem, który pozwana zajmuje bez podstawy prawnej. Pozwana zamieszkiwała w spornym lokalu z mężem M. Ż. będącym jednocześnie bratem powódki, na co ta się godziła z uwagi na łączącą ją z bratem więź. Po jego śmierci ustały przyczyny, dla których pozwana mogłaby zajmować lokal mieszkalny nr (...) położony w budynku przy ul. (...) w O.. Mimo stosownego wezwania pozwana odmówiła wydania lokalu powódce.

Pozwana – T. Ż. (1) – w odpowiedzi na pozew, wniosła o oddalenie powództwa z powodu ustalenia, że przysługuje jej prawo własności do mieszkania położonego w O. przy ul. (...) w związku z zawartą umową przeniesienia prawa własności i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów procesu. W przypadku uznania powództwa wniosła o przyznanie zamiennego lokalu mieszkalnego i wstrzymanie do tego czasu eksmisji.

W uzasadnieniu podniosła, że powódka w trakcie postępowania o dział spadku po ojcu powódki C. Ż. zobowiązała się do przeniesienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w O. na rzecz małżonka pozwanej M. Ż.. Wykonując powstałe wówczas zobowiązanie powódka wydała pozwanej i jej mężowi sporny lokal w 1993 r. Od tego czasu powódka nie zamieszkuje w lokalu, nie ponosi kosztów jego utrzymania i remontów. W ocenie pozwanej, lokal opisany pozwem stanowi przedmiot jej prawa własności.

Gmina O., występująca w sprawie w charakterze interwenienta ubocznego po stronie powodowej, wniosła, w przypadku orzeczenia eksmisji, o nie przyznawanie pozwanej prawa do lokalu socjalnego i zasądzenie od pozwanej na rzecz interwenienta ubocznego kosztów postępowania.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powódce przysługuje prawo własności lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w O.. Powódka nabyła prawo własności przedmiotowego lokalu na podstawie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności z dnia 28 kwietnia 2015 r. Wcześniej przysługiwało jej spółdzielcze prawo do tego lokalu.

(dowód: treść księgi wieczystej KW nr (...) – k. 6-11, Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności, akt notarialny rep. A Nr (...) – k. 76-77)

W przedmiotowym lokalu zamieszkuje pozwana T. Ż. (1). Pozwana wraz z mężem M. Ż. zamieszkała w lokalu przy ul. (...) w marcu 1993 r. tj. kilka miesięcy po śmierci C. Ż., będącego ojcem powódki i M. Ż.. Małżonkowie zamieszkali w spornym lokalu za zgodą powódki, która na mocy ugody sądowej zawartej w dniu 9 grudnia 1993 r. przed Sądem Rejonowym w Olsztynie w sprawie I Ns 72/93 nabyła w całości spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nr (...) położonego przy ul. (...) i w nim zamieszkała. Na mocy ugody powódka zobowiązała się dokonać spłaty udziału przysługującego siostrze. M. Ż. nie wniósł o przyznanie na jego rzecz jakiegokolwiek spłaty.

(dowód: postanowienie SR w Olsztynie z 19 lutego 1993 r. w sprawie I Ns 72/93 - k. 59, protokół z posiedzenia w dniu 9 grudnia 1993 r. w sprawie I Ns 487/93 - k. 13 akt SR w Olsztynie I Ns 487/93)

Małżonkowie M. i T. Ż. (1) mieszkali w lokalu przy ul. (...) w O. za zgodą powódki. Nie płacili powódce wynagrodzenia za korzystanie z lokalu i powódka takowego od nich nie żądała. Małżonkowie uiszczali czynsz i opłaty na rzecz spółdzielni na własne nazwisko oraz dokonywali remontów bieżących we własnym zakresie. Pozwana każdorazowo informowała Powódkę o wykonanych remontach i naprawach. Powódka uiszczała podatki od nieruchomości, ubezpieczała

mieszkanie oraz załatwiała sprawy formalne związane z tym lokalem. M. o czym wyżej w dniu 28 kwietnia 2015 r. wykupiła lokal na własność, uzyskując odrębną własność lokalu. Na kilka lat przed śmiercią M. Ż. powódka wspólnie z pozwaną dokonały spłaty zadłużenia obciążającego lokal za okres zamieszkiwania w lokalu pozwanej z mężem. Powódka własnym staraniem i na własny koszt dokonała wymiany muszli sedesowej w toalecie w lokalu nr (...) położonym w budynku przy ul. (...) w O..

(dowód z zeznań pozwanej T. Ż. (1) – k.106v-107, dowód z zeznań powódki K. Ż. – k. 105v-106)

Mąż pozwanej M. Ż. zmarł w 2017r. Wówczas powódka wezwała pozwaną do opuszczenia ww. lokalu.

(dowód: zeznania powódki K. Ż. k- 106).

Pozwana T. Ż. (1) nie jest osobą bezrobotną i nie korzysta ze świadczeń pomocy społecznej Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w O.. Pozwana pobiera świadczenie emerytalne z (...) Oddział w O., pracuje dorywczo. Posiada oszczędności w kwocie blisko 47.000 zł.

(dowód: pismo Miejskiego Urzędu Pracy w O. – k. 40, pismo Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w O. – k. 38, pismo ZUS – k. 36, zestawienie operacji – k. 66)

Powódka bezskutecznie wzywała pozwaną do wydania spornego lokalu.

(dowód z zeznań pozwanej T. Ż. (1) – k.106v-107)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo należało uwzględnić w całości.

Dokonując rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie Sąd oparł się na dokumentach przedłożonych przez strony oraz zgromadzonych w aktach sprawy I Ns 487/93 Sądu Rejonowego w Olsztynie, których prawdziwość i wiarygodność nie była kwestionowana oraz nie budziła wątpliwości Sądu.

Dokonując ustalenia stanu faktycznego w sprawie Sąd oparł się również na dowodach z zeznań przesłuchanych świadków oraz zeznań stron, gdyż były one spójne i logiczne, korespondowały z pozostałym materiałem dowodowym zgromadzony w sprawie, a w bezpośrednim kontakcie brzmiały przekonująco.

W sprawie strony pozostawały w sporze w zakresie ustalenia prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w O.. Pozwana wywodziła, że przysługuje jej prawo własności spornego lokalu w oparciu o ustną umowę zawartą między powódką i M. Ż.. W jej ocenie, nabyła prawo własności lokalu poprzez zasiedzenie.

Podstawę prawną żądania powódki w przedmiotowej sprawie stanowił przepis 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 względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

Powyższe roszczenie powstaje w razie bezprawnego pozbawienia właściciela (powódki) posiadania rzeczy pod warunkiem, że osobie, która włada tą rzeczą nie przysługuje skuteczne uprawnienie względem właściciela do władania rzeczą.

W ocenie Sądu, w rozpoznawanej sprawie nie może budzić wątpliwości okoliczności, iż prawo własności lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w O. przysługuje powódce.

Pozwana wywodziła, że powódka zobowiązała się do przeniesienia prawa własności spornej nieruchomości na rzecz brata M. Ż. w zamian za zrzeczenie się praw do spadku po ojcu C. Ż., okoliczności tej jednak w żaden sposób nie wykazała. Żaden z przesłuchanych świadków nie był uczestnikiem ustaleń pomiędzy spadkobiercami C. Ż., poza samymi zainteresowanymi. K. Ż. i T. Ż. (1) (siostra powódki i M. Ż.) potwierdziły wyłącznie, że według czynionych

wówczas ustaleń M. Ż. na skutek woli powódki miał zamieszkiwać w spornym lokalu tak długo jak będzie wymagała tego jego sytuacja. Powódka nie zobligowała się do przeniesienia na jego rzecz prawa własności nieruchomości, mimo że brat ją wielokrotnie do tego wzywał.

W sprawie nie doszło również do przeniesienia prawa własności spornej nieruchomości na rzecz pozwanej na skutek upływu okresu zasiedzenia.

Wskazać należy, że nabycie w drodze zasiedzenia następuje wskutek wykonywania przez posiadaczy prawa w określonym czasie (art. 172 k.c.).

Jedną z przesłanek nabycia własności rzeczy jest samoistne posiadanie – tj. faktyczne władztwo nad rzeczą, korzystanie z rzeczy i postępowanie z nią jak właściciel.

W realiach niniejszej sprawy, z uwagi na sposób wykonywania władztwa nad lokalem przez pozwaną i jej małżonka, nie może być mowy o samoistnym posiadaniu nieruchomości.

Jak ustalono, pozwana wraz z mężem wykonywali władztwo nad nieruchomością wyłącznie w ograniczonym zakresie. Wprawdzie uiszczali oni opłaty za sporny lokal i dokonywali jego remontów, niemniej każdorazowo informowali o tym powódkę. Ona sama również czyniła nakłady na lokal związane z zobowiązaniami podatkowymi i ubezpieczeniem nieruchomości, ale również wymianą muszli sedesowej oraz dokonaniem spłaty zadłużenia powstałego wobec spółdzielni.

Faktyczne władztwo nad rzeczą obejmuje dwa elementy: element fizyczny i element psychiczny. T. Ż. (2) początkowo z mężem, a następnie samodzielnie korzystała z lokalu i rozporządzała nim wyłącznie w ograniczonym zakresie nie uzewnętrzniając przy tym przejawu swej woli.

Pozwana nie wykonywała zatem czynności faktycznych, które wskazywałyby na rzeczywisty, samodzielny, niezależny od woli innej osoby stan władztwa od chwili objęcia w posiadanie spornej nieruchomości.

W konsekwencji nie można przyjąć by wobec niej w ogóle rozpoczął bieg terminu zasiedzenia nieruchomości.

Niezależnie od tego wskazać trzeba, że kwestia świadomości, jaką posiadacze odnosili do posiadanego prawa, w zakresie w jakim mieli świadomość braku przysługiwania im prawa do lokalu winna rzutować na ich złą wiarę (vide: Postanowienie SN z dnia 19 września 2003 r., I CK 74/02). W tym stanie rzeczy, nawet o ile uznać by pozwaną za posiadaczka samoistnego nieruchomości o której mowa w pozwie, przyjąć trzeba że nie upłynął jeszcze okres niezbędny dla nabycia prawa jej własności poprzez zasiedzenie.

Ostatecznie zatem, mając na uwadze poczynione rozważania, na podstawie przywołanych przepisów, uznać należało, że roszczenie zgłoszone pozwem zasługuje w pełni na uwzględnienie, czego wyrazem jest treść punktu I wyroku.

Stosunek prawny na podstawie którego pozwana korzystała z lokalu był zbliżony do umowy użyczenia. Zgodnie z brzmieniem art. 710 k.c. przez umowę użyczenia użyczający zobowiązuje się zezwolić biorącemu, przez czas oznaczony lub nieoznaczony, na bezpłatne używanie oddanej mu w tym celu rzeczy. Art. 713 k.c. stanowi, że biorący do używania ponosi zwykłe koszty utrzymania rzeczy użyczonej. Jeżeli poczynił inne wydatki lub nakłady na rzecz, stosuje się odpowiednio przepisy o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia. Natomiast art. 715 k.c. stanowi, że jeżeli umowa użyczenia została zawarta na czas nieoznaczony, użyczenie kończy się, gdy biorący uczynił z rzeczy użytek odpowiadający umowie albo gdy upłynął czas, w którym mógł ten użytek uczynić.

Jeżeli czas trwania umowy został przez strony oznaczony (wprost albo w sposób dorozumiany, a więc przez wskazanie konkretnego okresu, wyszczególnienie daty lub inne określenie czasu, np. przez opis zdarzeń lub zjawisk przyrodniczych, ewentualnie przez scharakteryzowanie celu umowy), użyczenie kończy się z upływem tego czasu. Jeżeli natomiast czasu trwania umowy nie oznaczono, użyczenie gaśnie z chwilą, gdy biorący uczynił z rzeczy użytek odpowiadający umowie albo gdy upłynął czas, w którym mógł ten użytek uczynić. W takiej sytuacji użyczający może

żądać natychmiastowego zwrotu rzeczy, bez konieczności uprzedniego wypowiedzania umowy użyczenia. W każdym innym wypadku umowy użyczenia zawartej na czas nieoznaczony konieczne jest jej wypowiedzenie, przy czym terminy wypowiedzenia powinny uwzględniać interesy i sytuację obu stron. Gdy przedmiotem użyczenia jest lokal mieszkalny, wskazówką do oceny okresu wypowiedzenia może być per analogiam art. 688 k.c.

Jak wynika z zebranego w sprawie materiału dowodowego powódka udostępniła swój lokal dla swego brata i pozwanej jako jego żonie z uwagi na chęć wygodzenia dla brata. Z chwila jego śmierci ustała podstawa dalszego trwania umowy, gdyż jej cel został osiągnięty i odpadła przyczyna dla której powódka udostępniła swój lokal. Nawet gdyby uznać, że umowa użyczenia była zawarta na czas nieoznaczony, powódka wypowiedziała umowę pismem z dnia 11 lipca 2018r. (k- 17) wezwała pozwaną do opuszczenia, opróżnienia i wydania jej przedmiotowego lokalu. Skoro tak na podstawie art. 688 k.c. , przyjmując trzymiesięczny termin wypowiedzenia, na dzień zamknięcia rozprawy, termin ten upłynął i umowa użyczenia została skutecznie wypowiedziana. Aktualnie pozwanej nie przysługuje żadne skuteczne wobec powódki prawo do władania przedmiotowym lokalem. Zatem na podstawie art. 222 par 1 k.c. powódka może skutecznie domagać się do pozwanej jego wydania.

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu.

Zgodnie z art. 14 ust. 4. 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 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.

Należy przyjąć, że przypadki wymienione w tym przepisie stanowią enumeratywne wyliczenie osób z tak szczególną sytuacją materialną i rodzinną, że zostały one wyróżnione przez ustawodawcę jako ewidentnie wymagające przyznania lokalu socjalnego.

W tych warunkach, analizując kwestię przyznania lokalu socjalnego w oparciu o art. 14 ust. 3 należało przyjąć wyjątkową możliwość odmowy przyznania lokalu socjalnego osobom spełniającym kryteria z art. 14 ust. 4 powołanej ustawy w przypadku gdy osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

Art. 14 ust. 3 powołanej ustawy stanowi, że Sąd badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu osób, o których mowa w ust. 1, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną.

W sprawie ustalono, że pozwana T. Ż. (1) nie jest zarejestrowana jako osoba bezrobotna w Miejskim Urzędzie Pracy w O.. Pozwana nie korzysta również ze świadczeń Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w O., pobiera świadczenie emerytalne, pracuje dorywczo i posiada blisko 47.000 zł oszczędności.

W tych okolicznościach, przy uwzględnieniu art. 14 ust. 3, stwierdzić należy, że Pozwanej nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego. Pozwana ma możliwość zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych własnym staraniem. Czy zamieszkując u rodziny czy też zaspokajając swe potrzeby mieszkaniowe za pomocą posiadanych oszczędności. (pkt II wyroku).

O kosztach procesu orzeczono w punkcie III wyroku, na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., zasądzając od Pozwanej na rzecz Powódki kwotę 457zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

SSR Marzena Żywucka

ZARZĄDZENIE

- 1) odnotować;
- 2) odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełn. pozwanej,
- 3) z apelacją lub za 21 dni;

O., 01 kwietnia 2019 r.