

Sygn. akt: I C 146/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 października 2016 r.

Sąd Rejonowy w Gorlicach I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Wojciech Langer
Protokolant:	st. sek. sąd. Beata Tokarska

po rozpoznaniu w dniu 17 października 2016 r. w Gorlicach

sprawy z powództwa K. N. (1), K. N. (2)

przeciwko M. M. (1)

o eksmisję

oraz z powództwa wzajemnego M. M. (1)

przeciwko K. N. (1) i K. N. (2)

o ustalenie

I. nakazuje M. M. (1), aby opuścił i opróżnił z osób i rzeczy jego prawa reprezentujących i wydał K. N. (2) i K. N. (1) budynek mieszkalno-gospodarczy nr 24 położony w O., dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr (...),

II. orzeka o uprawnieniu M. M. (1) do otrzymania lokalu socjalnego, który zobowiązana jest dostarczyć Gmina S. wstrzymując wykonanie eksmisji orzeczonej w pkt. I do czasu złożenia oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego,

III. oddala powództwo wzajemne,

IV. nie obciąża M. M. (1) kosztami procesu,

V. zasądza od Skarbu Państwa na rzecz adwokata D. Z. kwotę 147,60 zł (sto czterdzieści siedem złotych 60/100) tytułem zwrotu nieopłaconych kosztów pomocy prawnej udzielonej M. M. (1) z urzędu.

SSR Wojciech Langer

Sygn. akt I C 146/15

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 28 października 2016r.

Powodowie K. N. (2) i K. N. (1) żądali nakazania pozwanemu M. M. (1) aby opuścił i opróżnił z osób i rzeczy jego prawa reprezentujących budynek mieszkalno-gospodarczy nr 24 o powierzchni ok. 80 m² znajdujący się w O., objęty księgą wieczystą (...), stanowiący ich własność i wydał im powyższą nieruchomości, domagali się także zasądzenia kosztów postępowania. W uzasadnieniu pozwu podano, że pozwany zajął samowolnie, bez zgody właścicieli czyli powodów, budynek, w którym mieszka nie uiszczając żadnych opłat i nie ponosząc żadnych kosztów jego utrzymania, ponadto uniemożliwia właścicielom korzystanie z budynku, nie reaguje na wezwania do jego opuszczenia.

Pozwany M. M. (1) wniósł o oddalenie powództwa, ewentualnie w razie jego uwzględnienia o orzeczeniu o prawie do lokalu socjalnego, wnosząc jednocześnie powództwo wzajemne przeciwko K. N. (2) i K. N. (1) o ustalenie istnienia między stronami ustnej umowy rodzinnej na podstawie której powódka zobowiązała się do podziału przedmiotu darowizny uczynionej na jej rzecz przez ojca, pomiędzy rodzeństwem, a także zasądzenie kosztów postępowania. M. M. (1) twierdził, że sporny budynek jest domem rodzinnym stron, w którym on mieszka od dziecka, właścicielem tej nieruchomości, składającej się z dwóch działek, był jego ojciec E. M., który obiecywał synom M. i M., że daruje im tę nieruchomości, przy czym M. miał dostać działkę zabudowaną domem, zdecydował się jednak darować ją córce K. N. (2), rodzeństwo jednak umówiło się, że w razie obdarowania tylko K. N. (2), ta podzieli się darowizną z pozostałym rodzeństwem. W ocenie M. M. (1) siostra nie dotrzymała umowy, nie dokonała podziału ojcowizny, domaga się od brata eksmisji, twierdząc, że samowolnie i bez zgodny właścicieli zajął budynek. M. M. (1) podniósł, że jest bezrobotny i chory.

Powodowie i pozwani wzajemni wnieśli o oddalenie powództwa wzajemnego i zasądzenie kosztów, podając, że twierdzenia o rzekomym istnieniu umowy rodzinnej, nie mogą być uwzględnione, z uwagi na brak wymaganej przepisami prawa formy takiej umowy, nawet gdyby była ona zawarta.

Interwenant uboczny, gmina S., pozostawiła rozstrzygnięcie o eksmisji do uznania Sądu, wnosząc o nieorzeczenie o przyznaniu pozwanemu prawa do lokalu socjalnego, gdyż z treści pozwu wynika, że zajął on lokal samowolnie i bez zgody właścicieli, dlatego nie spełnia warunków uznania go za lokatora (art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego – dalej ustawa o ochronie praw lokatorów) a ponadto dysponuje tytułem prawnym do lokalu nr (...) w O., co wyłącza możliwość przyznania mu prawa do lokalu socjalnego (art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów).

Stan faktyczny w niniejszej sprawie przedstawiał się następująco.

Działki nr (...), położone w O., są objęte księgą wieczystą (...). Właścicielem tej nieruchomości, na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej są K. N. (2) i K. N. (1). Wymienieni nabyli własność tej nieruchomości na podstawie umowy darowizny z ojcem K. N. (2), E. M.. Na gruncie tym znajduje się budynek, mieszkalno-gospodarczy, o powierzchni ok. 80 m².

Dowody:

Odpis KW: k. 7-10; zeznania M. M. (2): k. 42; zeznania K. N. (2): k. 43, 84; zeznania K. N. (1): k. 43; zeznania M. M. (1): k. 85;

Po śmierci E. M., w budynku tym zamieszkał jego syn M. M. (1). Koszty związane z utrzymaniem nieruchomości ponosi K. N. (2), płacąc podatki, wykasza trawę. Początkowo K. N. (2) zgodziła się by jej brat M. M. (1) płacił rachunki za prąd i by licznik był na niego, ale potem gdy przestał płacić, prąd został odcięty. M. M. (1) nie pozwala K. N. (2) i K. N. (1) wchodzić do domu czy też przechowywać wokół niego swoich rzeczy. M. M. (1) nie wykonywał i nie wykonuje w tym budynku, żadnych prac remontowych czy naprawczych.

Dowody:

zeznania M. M. (2): k. 42; zeznania K. N. (2): k. 43, 84; zeznania K. N. (1): k. 43, 84; zeznania M. M. (1): k. 85

M. M. (1) jest zameldowany w mieszkaniu swojej matki M. M. (2), w (...) /2, która wyprowadziła się z opisanego wyżej budynku jeszcze za życia E. M.. W mieszkaniu tym z M. M. (2) mieszka obecnie jej wnuk.

Dowody:

zeznania M. M. (2): k. 42; zeznania K. N. (1): k. 43; zeznania K. N. (2): k. 84; zeznania M. M. (1): k. 85;

Po dokonaniu darowizny nie było stanowczych i jednoznacznych uzgodnień i ustaleń z K. N. (2) dotyczących podziału podarowanej jej nieruchomości między nią a braci.

Dowody:

zeznania M. M. (2): k. 42; zeznania K. N. (2): k. 43, 84; zeznania K. N. (1): k. 43; zeznania M. M. (1): k. 85;

K. N. (2) i K. N. (1) bezskutecznie wzywali M. M. (1) do opuszczenia opisanego wyżej budynku, wyznaczając mu w tym celu termin do 31 stycznia 2015r. M. M. (1) nie zastosował się do tych wezwań.

Dowody:

wezwania: k. 11-12; zeznania K. N. (2): k. 43; zeznania K. N. (1): k. 43;

M. M. (1) jest zarejestrowany jako bezrobotny w Powiatowym Urzędzie Pracy w G..

Dowody:

zaświadczenie: k. 66;

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie zeznań oraz dokumentów, stan faktyczny w zasadzie nie był sporny, choć strony wyciągały z tych samych zdarzeń, różne wnioski natury prawnej, o czym poniżej.

Sąd zważył co następuje.

Żądanie powodów dotyczące eksmisji pozwanego było zasadne.

Właściciele spornego budynku, to jest K. i K. N. (1) mieli prawo domagać się od pozwanego, który zajmuje ten budynek wbrew ich woli, by orzec względem niego eksmisję. Początkowo M. M. (1) mieszkał w tym budynku za dorozumianą zgodą właścicieli, o czym świadczy fakt, że zgodzili się oni na przepisanie na niego liczników energetycznych. Jednak nawet gdyby przyjąć, że doszło do zawarcia dorozumianej umowy użyczenia lokalu, to została ona skutecznie wypowiedziana przez właścicieli najpóźniej z dniem 31 stycznia 2015r. Od tego momentu, zgodnie z wolą właścicieli M. M. (1) powinien opuścić zajmowany bez żadnego tytułu prawnego lokal. Dlatego też należało orzec o jego eksmisji w pkt I wyroku.

Wbrew twierdzeniom zawartym w pozwie wzajemnym, nie doszło do zawarcia żadnej umowy w której K. N. (2) zobowiązałyby się do podziału swojej nieruchomości w taki sposób, by część na której stoi dom przekazać swojemu bratu M. M. (1). W toku procesu nie przedstawiono żadnych dowodów na potwierdzenie tych twierdzeń, nawet świadek M. M. (2) zawnioskowana przez powoda wzajemnego podała, że nie doszło do żadnych stanowczych ustaleń w tym zakresie, podobnie zeznawał także sam M. M. (1). Tym samym nie ma on żadnego innego tytułu do zamieszkiwania w tym lokalu, dlatego też należało oddalić jego powództwo wzajemne, o czym orzeczono w pkt III wyroku.

Orzekając o eksmisji Sąd miał na względzie, że pozwany jest lokatorem w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, gdyż używał spornego lokalu, na podstawie wypowiedzianej skutecznie umowy użyczenia. Zgodnie z art. 14 ust. 4 pkt 5 tejże ustawy Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec osoby posiadającej status bezrobotnego, chyba że osoba taka może zamieszkiwać w innym lokalu niż dotychczas używany. M. M. (1) ma status bezrobotnego i nie może zamieszkiwać w innym lokalu niż dotychczas używany. Nie ma

bowiem żadnego tytułu prawnego do innego lokalu. Jest wprawdzie zameldowany w mieszkaniu swojej matki, jednak fakt ten sam w sobie nie tworzy jeszcze po jego stronie uprawnienia do mieszkania w tym lokalu. Co więcej, obecnie nie ma realnej możliwości by w nim zamieszkał, gdyż mieszkanie to zajmowane jest nie tylko przez jego matkę M. M. (2), ale także przez jej wnuka. Tym samym zważywszy na brak uprawnienia pozwanego do tego mieszkania, jego wielkość i liczbę już mieszkających w nim osób, Sąd uznał, że pozwany nie może zamieszkać w tym mieszkaniu. Dlatego też orzeczono, w pkt II wyroku, o uprawnieniu M. M. (1) do lokalu socjalnego, który ma zapewnić gmina S. i wstrzymano wykonanie eksmisji do czasu złożenia oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Biorąc pod uwagę, że pozwany jest bezrobotny, pracuje tylko dorywczo, a także leczy się, Sąd na podstawie art. 102 kpc nie obciążył go kosztami procesu.

Pozwany był reprezentowany przez pełnomocnika z urzędu, adwokata D. Z.. Koszty tak udzielonej pomocy prawnej nie zostały uiszczzone, dlatego też Sąd na podstawie art. 29 ust. 1 prawa o adwokaturze zasądził od Skarbu Państwa na rzecz adwokata D. Z. kwotę 147,60 zł, wraz z podatkiem od towarów i usług.

SSR Wojciech Langer

G., 16 listopada 2016r.

ZARZĄDZENIE

1. Odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć:

a. P.(...)

b. P.. (...)

2. K.. 14 dni.