

Sygn. akt I C 47/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 czerwca 2013 r.

Sąd Rejonowy w Zgorzelcu Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Krzysztof Skowron

Protokolant: Ewelina Urbańska

po rozpoznaniu w dniu 6 czerwca 2013 r.

w Z.

sprawy z powództwa A. R.

przeciwko I. G., K. G. (1) i K. G. (2)

o eksmisję

powództwo oddała.

Sygn. akt I C 47/13

UZASADNIENIE

Powódka, A. R., wniosła o nakazanie pozwanym I. G. oraz małoletnim K. G. (1) i K. G. (2), żeby opróżnili, opuścili i wydali jej lokal mieszkalny nr (...) przy ulicy (...) w Z.; wniosła też o zasądzenie na swoją rzecz kosztów procesu. W uzasadnieniu żądania wyjaśniła, że jest właścicielką tego lokalu, przy czym – w związku z zatrudnieniem za granicą – nie przebywa w nim. Podała, że pozwana I. G. jest jej córką, a pozostali pozwani jej wnukami. Wskazała, że córka wyprowadziła się z lokalu przy ulicy (...) w Z. w 2007 r., po czym – bez uzgodnienia z nią – zamieszkała tam ponownie w marcu 2012 r. Podniosła, że córka zdewastowała zajmowany lokal. Zaznaczyła, że w październiku 2012 r. wezwała ją pisemnie do opuszczenia mieszkania.

Pozwana I. G. – w imieniu swoim i pozostałych pozwanych (jako ich przedstawicielka ustawowa) – warunkowo uznała powództwo, tj. z zastrzeżeniem, że jej i jej dzieciom zostanie przyznane prawo do lokalu socjalnego. Zarzuciła, że zamieszkała w lokalu w porozumieniu z powódką. Zaprzeczyła, że doprowadziła do zniszczeń w mieszkaniu.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

A. R. jest właścicielką lokalu mieszkalnego nr (...) przy ulicy (...) w Z.. Od kwietnia 2012 r. do marca 2013 r. w lokalu tym mieszkała jej córka I. G. wraz z dwójką swoich dzieci - K. G. i K. G. (2). Najpóźniej w czerwcu 2012 r. A. R. dowiedziała się, że I. G. wprowadziła się do mieszkania. W dniu 13 listopada 2013 r. wezwała córkę do jego opuszczenia.

(dowód:

- umowa sprzedaży lokalu z dnia 26 sierpnia 2011 r., rep. (...) [k 7-11];
- wezwanie z dnia 31 października 2012 r. wraz z potwierdzeniem odbioru [k 14-15];

- zeznania świadka E. G. [k 84])

Sąd zważył, co następuje:

Pozwani korzystali z lokalu na zasadzie zbliżonej do użyczenia; od momentu, w którym powódka dowiedziała się o tym, że zajmują należący do niej lokal (tj. najdalej od końca czerwca 2012 r.) do momentu, w którym zażądała jego opuszczenia (przy czym powódka nie udowodniła, żeby żądanie takie zgłosiła przed dniem 13 listopada 2013 r.) w sposób dorozumiany (art. 60 k.c.) aprobowała fakt zamieszkiwania w nim przez pozwanych. Z chwilą, gdy wezwała pozwanych do opuszczenia lokalu ustał łączący strony stosunek prawny, na mocy którego pozwani korzystali z lokalu; zobowiązani byli zatem do jego wydania (art. 222 § 1 k.c.).

Aktualnie (od marca 2012 r.) pozwani nie mieszkają w lokalu przy ulicy (...) w Z.. Pod ich nieobecność powódka opróżniła mieszkanie i zmieniła zamki w drzwiach, uniemożliwiając im powrót do lokalu (okoliczności te nie były sporne [k 62]).

Sąd może nakazać opróżnienie lokalu mieszkalnego tylko w sytuacji, gdy jest on nadal zajmowany bez tytułu prawnego; jeżeli jest już opuszczony nie ma podstaw do nałożenia takiego obowiązku. Nakazując opróżnienie lokalu osobie, której wcześniej przysługiwał tytuł prawny do lokalu, w sposób pozytywny albo negatywny Sąd rozstrzyga również o jej uprawnieniu do lokalu socjalnego (art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego). W sprawie pozwani nie korzystają już z lokalu powódki, stąd też zgłoszone przez nią żądanie ich eksmisji nie mogło zostać uwzględnione; jednocześnie – wobec oddalenia powództwa - nie było podstaw do wypowiedzenia się przez Sąd co do ewentualnego uprawnienia pozwanych do lokalu socjalnego.

W celu uzyskania prawa do lokalu socjalnego pozwana I. G. mogłaby podjąć działania zmierzające do zawarcia umowy najmu takiego lokalu z właściwą Gminą (art. 22 i 23 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego). Z uwagi na okoliczności w jakich utraciła posiadanie lokalu, potencjalnie mogłaby też domagać się przywrócenia jego posiadania (art. 344 k.c. w zw. z art. 343¹ k.c. w zw. z art. 478 k.p.c.). W stanie faktycznym, który został ujawniony w sprawie, jak się wydaje, nie wchodziłoby natomiast w rachubę powództwo o ustalenie, że przysługuje jej prawo do władania lokalem powódki (art. 189 k.p.c.).

Dopuszczone w sprawie dowody były wystarczające do rozstrzygnięcia sprawy; pozostałe wnioski dowodowe zostały zatem oddalone (art. 227 k.p.c.).

Powódka odzyskała możliwość dysponowania lokalem już po wytoczeniu powództwa. Co do zasady pozwałoby to na potraktowanie jej jako osoby, która wygrała proces. Ze względu jednak na to, że żądanie wydania lokalu zostało przedstawione pozwanym w tzw. okresie ochronnym (trwającym od 1 listopada do 31 marca [art. 16 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego]), kiedy to właściwie nie wykonuje się wyroków eksmisyjnych, i w tym samym okresie pozwani opuścili lokal, przy czym przez cały ten czas nie posiadali innego mieszkania na swoje potrzeby (inny lokal nie został im też zaoferowany przez powódkę), Sąd przyjął, że żądanie powódki było na tyle trudne do natychmiastowego zrealizowania przez pozwanych, że usprawiedliwiało to odstąpienie od obciążenia ich kosztami procesu (art. 102 k.c.).