

Sygn. akt I C 790/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 marca 2018 r.

Sąd Rejonowy w Ciechanowie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący – SSR Lidia Kopczyńska

Protokolant – Milena Kołpak

po rozpoznaniu na rozprawie

w dniu 27 lutego 2018 r. w Ciechanowie

sprawy z powództwa M. T.

przeciwko W. S., M. S., K. S. (1), R. S.

o eksmisję

orzeka:

I. nakazuje pozwanym W. S., M. S., K. S. (1) opróżnienie, opuszczenie i wydanie powódce M. T. nieruchomości położonej w P. (...), nr działki (...), o powierzchni (...) ha, dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie prowadzi księgę wieczystą KW nr (...);

II. w stosunku do R. S. powództwo oddala;

III. ustala, że pozwanym W. S., M. S., K. S. (1) nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;

IV. nakazuje ściągnąć solidarnie od pozwanych W. S., M. S., K. S. (1) na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Rejonowego w Ciechanowie) kwotę 79 zł (siedemdziesiąt dziewięć złotych) tytułem zwrotu sum budżetowych;

V. zasądza solidarnie od pozwanych W. S., M. S., K. S. (1) na rzecz powódki M. T. kwotę 1772,11 zł (jeden tysiąc siedemset siedemdziesiąt dwa złote jedenaście groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 790/16

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 14 lipca 2016 r., który następnie został skonkretyzowany w toku procesu w piśmie z dnia 13 lipca 2017 r., powódka M. T., reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika w osobie adwokata K. K. (1), wносиła o nakazanie pozwanym – W. S., M. S. oraz ich dzieciom - K. S. (1) i R. S., aby opróżnili, opuścili i wydali powódce nieruchomość położoną w P. (...), oznaczoną nr działki (...), o powierzchni (...) ha, dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie prowadzi księgę wieczystą KW nr (...). Ponadto powódka wносиła o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, iż pozwani zamieszkują na spornej nieruchomości bez tytułu prawnego, a nadto, iż budynek ten zagraża ich życiu, bowiem – zgodnie z przedłożoną przez nią dokumentacją nadaje się do rozbiórki. Pomimo wezwań pozwani nie wydali nieruchomości, co spowodowało wniesienie pozwu.

Pozwani – W. S., M. S. – reprezentowani przez adwokata W. K., K. S. (1) i R. S. wnosili o oddalenie powództwa.

Uzasadniając swoje stanowisko pozwani powoływali się na zapisy aktu notarialnego sporządzonego w dniu 30 kwietnia 1996 r. w którym to wskazane jest ich uprawnienie do zamieszkiwania na tej nieruchomości bezterminowo. Ponadto wskazali na poniesione przez nie duże nakłady na tą nieruchomość.

Natomiast pozwany R. S. podniósł, że od 2012 r. nie mieszka już na przedmiotowej nieruchomości i dlatego powództwo w stosunku do niego jest bezprzedmiotowe.

***Na podstawie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego Sąd ustalił następujący stan faktyczny:***

Na działce o nr ewidencyjnym (...) położonej w obrębie 14 P., jednostka ewidencyjna R., powiat (...) zlokalizowane są 2 budynki mieszkalne – wybudowany w 1975 r. i rozbudowany w 1985 r. budynek mieszkalny piętrowy wolnostojący oraz wybudowany w 1958 r. będący połową bliźniaczego budynku mieszkalnego, z drugą częścią na działce sąsiada, budynek mieszkalny parterowy. Mimo wydania pozwolenia na budowę budynku piętrowego z warunkiem usunięcia – rozbiórki budynku parterowego, jego ówcześni właściciele – H. i M. małżonkowie S. parterowego budynku nie usunęli.

dowód: opis techniczny do projektu indywidualnego dobudowy budynku mieszkalnego (k. 75-82 akt), opinia biegłego sądowego z zakresu budownictwa i szacowania nieruchomości K. K. (2) (k. 77-79 akt), fotografie (k. 75-165 akt), zeznania powódki M. T. (k.118-119, 191 akt)

Aktem notarialnym sporządzonym w dniu 30 kwietnia 1996 r. H. i M. małżonkowie S. podarowali synowi i synowej – L. i B. małżonkom S. do ich majątku wspólnego m.in. zabudowaną nieruchomość gruntową o nr ewidencyjnym (...). W tym samym akcie notarialnym – w jego § 6 – obdarowani - L. i B. małżonkowie S. zobowiązali się wobec brata i bratowej - W. i M. małżonków S. do umożliwienia im nieodpłatnego zamieszkiwania w tzw. „starym domu mieszkalnym”, znajdującym się na nieruchomości, korzystania z działki warzywniej, piwnicy oraz podwórka od rogu obory do rogu budynku piętrowego (mieszkalnego) z tym warunkiem by zachowany był odstęp 1 metra od obory i między budynkami, z prawem korzystania z wejścia do domu w kierunku na M., wyjazd odbywał się będzie wzdłuż szczytu obory 5 m w równej linii z tytułu piwnicy. Powyższy zapis nie określał terminu w jakim czasie to prawo zamieszkania mogło być realizowane.

dowód: umowa darowizny Rep A (...) (k. 56-57v akt), zeznania świadka B. B. (2) (k. 171-172 akt), zeznania świadka – L. S. (k. 63-64 akt), zeznania powódki M. T. (k.118-119, 191 akt), pozwanego W. S. (k. 23-24, 119, 191 akt), pozwanej M. S. (k. 24, 119, 191 akt), pozwanego K. S. (1) (k. 52, 119-120 akt), pozwanego R. S. (k. 52-53, 120 akt)

Darowizną sporządzoną w formie aktu notarialnego w dniu 27 kwietnia 2016 r. L. i B. małżonkowie S. podarowali córce M. T. przedmiotową nieruchomość. Akt nie zawierał zapisu odnośnie budynku parterowego zajmowanego przez pozwanych.

dowód: umowa darowizny Rep A Nr (...) (k. 10-15 akt), zeznania świadka – L. S. (k. 63-64 akt), zeznania powódki M. T. (k.118-119, 191 akt), zeznania pozwanego W. S. (k. 23-24, 119, 191 akt), pozwanej M. S. (k. 24, 119, 191 akt), pozwanego K. S. (1) (k. 52, 119-120 akt), pozwanego R. S. (k. 52-53, 120 akt).

Aktualnie wyłączną właścicielką zabudowanej nieruchomości położonej w P. (...), nr działki (...), o powierzchni (...) ha, dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) jest M. T..

dowód: umowa darowizny Rep A Nr (...) (k. 10-15 akt).

W chwili obecnej w domu piętrowym mieszka właścicielka nieruchomości - M. T. wraz z rodziną, natomiast od 1989 r. w domu parterowym zamieszkują - W. i M. małżonkowie S. wraz z dorosłym synem - K. S. (1). Starszy syn – R.

S. na nieruchomości tej zamieszkiwał do 2012 r. Od tego czasu na nieruchomości nie zamieszkuje, nie ma również jego rzeczy.

dowód: zeznania powódki M. T. (k.118-119, 191 akt), zeznania pozwanego W. S. (k. 23-24, 119, 191 akt), pozwanej M. S. (k. 24, 119, 191 akt), pozwanego K. S. (1) (k. 52, 119-120 akt), pozwanego R. S. (k. 52-53, 120 akt)

W. i M. małżonkowie S. w budynku w którym zamieszkują dokonali nielegalnych niskobudżetowych robót modernizacyjnych. Małżonkowie m.in. zmienili położenie drzwi wejściowych, zmienili położenie niektórych okien i zamontowali okna z PCV, wykonali schody stalowe zewnętrzne dla wejścia na strych, w jednym pomieszczeniu we wnętrzu wykonali kotłownię, wymurowali komin na zewnątrz, wykonali drzwi wejściowe na strych, wykonali małą łazienkę, wykonali wewnętrzne tynki, malowanie i posadzki. Powyższe odbywało się bez zgłoszenia do organu administracji budowlanej, bez uzyskania pozwolenia na budowę, jak też bez nadzoru osoby z uprawnieniami budowlanymi. Poza tym było dokonywane bez zgody właścicieli nieruchomości, czyli najpierw – L. i B. małżonków S., a następnie M. T. i stanowiło samowolę budowlaną.

dowód: kosztorys szczegółowy (k. 29-45 akt), protokół z oględzin (k. 89-91v akt), fotografie (k. 92-105 akt), opinia biegłego sądowego z zakresu budownictwa i szacowania nieruchomości K. K. (2) (k. 77-79 akt), zeznania świadka – L. S. (k. 63-64 akt), zeznania powódki M. T. (k.118-119, 191 akt), zeznania pozwanego W. S. (k. 23-24, 119, 191 akt), pozwanej M. S. (k. 24, 119, 191 akt), pozwanego K. S. (1) (k. 52, 119-120 akt), pozwanego R. S. (k. 52-53, 120 akt)

Stan techniczny budynku piętrowego jest dobry; budynek nie wykazuje usterek, pęknięć czy zacieków. Budynek parterowy jest natomiast w bardzo złym stanie technicznym. Konstrukcja ścian, nie zapewnia odpowiedniej do dzisiejszych standardów izolacyjności, jest zimna. Brak jest odpowiedniego ocieplenia stropu. Stan techniczny jest zły, ściany pękają w wielu miejscach. Strop drewniany z wyraźnymi ugięciami i spękanym tynkiem na suficie wskazują na zły stan i osłabienie na skutek zjawisk próchnicznych zachodzących w belkach stropowych. Dach drewniany bez obróbek blacharskich, rynien spływowych i ze spróchniałymi deskami szczególnie na krawędzi dachu nie zapewnia pełnego zabezpieczenia przed opadami.

dowód: opinia biegłego sądowego z zakresu budownictwa i szacowania nieruchomości K. K. (2) (k. 77-79 akt)

Pismem z dnia 25 maja 2016 r. M. T. wezwała W. i M. małżonków S. do uprzątnięcia działki oraz opuszczenia lokalu i zabrania wszystkich swoich rzeczy z terenu działki, do dnia 20 czerwca 2016 r. Na powyższe wezwani nie udzielili odpowiedzi, ani też nie opuścili terenu nieruchomości.

dowód: pismo z dnia 25 maja 2016 r. wraz z potwierdzeniem nadania i odbioru (k.7-9 akt)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o dołączone dokumenty: opisu technicznego do projektu indywidualnego dobudowy budynku mieszkalnego (k. 75-82 akt), fotografii (k. 75-165 akt), umowy darowizny Rep A (...) (k. 56-57v akt), umowy darowizny Rep A Nr (...) (k. 10-15 akt), kosztorysu szczegółowego (k. 29-45 akt), protokołu z oględzin (k. 89-91v akt), fotografii (k. 92-105 akt), pisma z dnia 25 maja 2016 r. wraz z potwierdzeniem nadania i odbioru (k.7-9 akt), opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa i szacowania nieruchomości K. K. (2) (k. 77-79 akt), zeznań dwóch – świadków - B. B. (2) (k. 171-172 akt) i L. S. (k. 63-64 akt) oraz zeznań powódki M. T. (k.118-119, 191 akt) i pozwanych: W. S. (k. 23-24, 119, 191 akt), M. S. (k. 24, 119, 191 akt), K. S. (1) (k. 52, 119-120 akt) oraz R. S. (k. 52-53, 120 akt)

Sąd uwzględnił dołączone dokumenty, ich prawdziwość nie była kwestionowana i nie budzi wątpliwości. Sąd również dał wiarę zeznaniom świadków oraz samych stron, są one ze sobą zgodne i wzajemnie się uzupełniają.

Pozwani nie kwestionowali okoliczności podanych przez powódkę odnośnie braku podstawy prawnej do zajmowania budynku, w którym mieszkają obecnie M. i W. małżonkowie S. oraz ich dorosły syn K. S. (1). Natomiast powódka potwierdziła, iż na posesji nie zamieszkuje R. S..

Pozwani M. i W. małżonkowie S. podnosili jedynie, że poczynili na tą nieruchomość – biorąc pod uwagę ich sytuację majątkową - znaczne nakłady i dlatego wnosili o oddalenie powództwa.

Badając kwestię nakładów poczynionych przez pozwanych na budynek parterowy niezbędne było przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego, jako że są do tego potrzebne wiadomości specjalne (art. 278 § 1 k.p.c.). Sąd przeprowadził dowód z opinii biegłego z zakresu budownictwa K. K. (2). Sporządzona dla potrzeb niniejszej sprawy opinia biegłego zasługiwała na walor wiarygodności, gdyż sporządzona została przez osobę dysponującą odpowiednią wiedzą, poprzedzona była oględzinami przez biegłego przedmiotowego budynku. Opinię sporządzono w sposób rzeczowy i merytorycznie poprawny. Na podstawie opinii biegłego z zakresu budownictwa, Sąd ustalił, iż nakłady poczynione były przez pozwanych na budynek, który powinien być rozebrany na kilka lat przed wykonaniem tych prac. Opinia biegłego sądowego z zakresu budownictwa i szacowania nieruchomości K. K. (2) potwierdziła fakt obowiązku rozbiórki tzw. „starego domu mieszkalnego” i w związku z tym braku wartości nakładów poczynionych przez pozwanych na budynek, który powinien być wyburzony.

### **Sąd Rejonowy zważył, co następuje:**

Żądanie M. T. jest uzasadnione w stosunku do M. i W. małżonków S. i ich dorosłego syna K. S. (1) i ma swoje oparcie w 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 skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

Natomiast pozwany R. S. nie mieszkał na nieruchomości od 2012r. i dlatego powództwo w stosunku do niego, jako bezpodstawne, zostało przez Sąd oddalone.

Aktem notarialnym sporządzonym w dniu 30 kwietnia 1996 r. H. i M. małżonkowie S. podarowali synowi i synowej – L. i B. małżonkom S. do ich majątku wspólnego m.in. zabudowaną nieruchomość gruntową o nr ewidencyjnym (...). W tym samym akcie notarialnym – w jego § 6 – obdarowani - L. i B. małżonkowie S. zobowiązali się wobec brata i bratowej - W. i M. małżonków S. do umożliwienia im nieodpłatnego zamieszkiwania w tzw. „starym domu mieszkalnym”, znajdującym się na nieruchomości, korzystania z działki warzywniej, piwnicy oraz podwórka od rogu obory do rogu budynku piętrowego (mieszkalnego) z tym warunkiem by zachowany był odstęp 1 metra od obory i między budynkami, z prawem korzystania z wejścia do domu w kierunku na M., wyjazd odbywał się będzie wzdłuż szczytu obory 5 m w równej linii z tytułu piwnicy. Powyższy zapis nie określał terminu w jakim czasie to prawo zamieszkania mogło być realizowane. Zapis w §6 aktu nie może być jednak traktowany jako odpowiadający służebności dożywotniej, gdyż w §5 aktu taka służebność została wymówiona dla darczyńców. Gdyby wolą właścicieli nieruchomości było ustanowienie służebności dożywotniej na rzecz brata i bratowej, mogliby taki zapis w akcie uczynić. Jednakże L. i B. S. jedynie zezwolili pozwanym W. i M. S. na zamieszkiwanie w „starym domu mieszkalnym”. Zapewne taka różnica w zapisach w akcie notarialnym była związana także z faktem, że po wybudowaniu nowego budynku piętrowego, stary budynek mieszkalny powinien być rozebrany, zgodnie z pozwoleniem na budowę nowego budynku. Aktualna właścicielka nieruchomości M. T. nie wyraziła zgody na dalsze zamieszkiwanie przez pozwanych na nieruchomości i zażądała wydania jej całej nieruchomości będącej w posiadaniu pozwanych. Tym samym należy uznać, że obecnie M. i W. małżonkowie S. i K. S. (2) mieszkają w „starym budynku” i korzystają z działki bez postawy prawnej. Pozwani nie dysponują żadnym tytułem prawnym do zajmowania przedmiotowej nieruchomości. Ponadto zajmowany przez nich budynek parterowy jest w bardzo złym stanie technicznym. Konstrukcja ścian, nie zapewnia odpowiedniej do dzisiejszych standardów izolacyjności, jest zimna. Brak jest odpowiedniego ocieplenia stropu. Stan techniczny jest zły, ściany pękają w wielu miejscach. Strop drewniany z wyraźnymi ugięciami i spękany tynkiem na suficie wskazują na zły stan i osłabienie na skutek zjawisk próchnicznych zachodzących w belkach stropowych. Dach drewniany bez obróbek blacharskich, rynien spływowych i ze spróchniałymi deskami szczególnie na krawędzi dachu nie zapewnia pełnego zabezpieczenia przed opadami. Stan techniczny zagraża bezpieczeństwu osób korzystających z budynku, co oznacza konieczność jego opuszczenia i wyburzenia.

W tej sytuacji właścicielka M. T. mogła skutecznie żądać wydania jej nieruchomości w trybie art 222 k.c., a pozwani nie wykazali, że przysługuje im skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

Na podstawie art. 14 ust 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz.U.2016.1610 j.t..) w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy.

Zgodnie z art. 14 ust 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz.U.2016.1610 j.t..) 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.

Sąd orzekając eksmisję M. i W. małżonków S. i ich syna K. S. (1), nie przyznał pozwanym prawa do lokalu socjalnego.

Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 15 listopada 2001 r. (III CZP 66/01, OSNC 2002/9/109...) stwierdził, że „przepisy art. 14 i 15 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 733) mają zastosowanie w sprawach o opróżnienie lokalu przeciwko osobom, które były lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 tej ustawy”.

Tym samym z ochrony przewidzianej w art. 14 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (jedn. tekst: Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.) nie korzystają osoby, które nigdy nie dysponowały tytułem prawnym do zajmowanego lokalu, w tym osoby, które objęły go samowolnie. (S. P. glosa PPE2003/4-5/71 do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 15 listopada 2001 r., III CZP 66/01).

W niniejszej sprawie jest bezspornym, że pozwani M. i W. małżonkowie S. i K. S. (1) nie dysponują prawem do korzystania z przeznaczonego do rozbiórki budynku mieszkalnego ani reszty nieruchomości tj. działki nr (...) położonej w P. (...), o powierzchni (...) ha, dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie prowadzi księgę wieczystą KW nr (...). Już w chwili zajmowania przez pozwanych „starego budynku” był on przeznaczony do rozbiórki i tym samym od początku powinni się byli liczyć z tym, że istniejący stan ma charakter tymczasowy. Rozbiórki „starego budynku” nie dokonano po wybudowaniu nowego budynku bezprawnie. W sytuacji gdy pozwani od początku wiedzieli, że budynek, w którym mieszkają ma być rozebrany, nie mogą być traktowani jak lokatorzy w świetle wyżej cytowanych przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów. Przyznanie im w takich okolicznościach prawa do lokalu socjalnego byłoby nadużyciem prawa (art. 5 k.c.) gdyż zajęcie przeznaczonego do rozbiórki budynku dawałoby prawo do ubiegania się o lokal socjalny na równi z osobami spełniającymi warunki z ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. W tej sytuacji Sąd ustalił, iż pozwanym nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego. Na marginesie należy podkreślić, że czynienie jakichkolwiek nakładów na budynek, który powinien być rozebrany jest nieopłacalne i nielegalne.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. zgodnie z którym koszty procesu obciążają stronę przegrywającą proces. Na koszty składają się: koszty poniesione przez powódkę - opłata od pozwu w wysokości 200 zł, koszty opinii 1075,11 zł i pełnomocnika zgodnie z §7 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. z 2015 r. poz. 1800) i 17 zł opłaty skarbowej oraz koszty poniesione przez pozwanych, które sprowadzały się do kosztów adwokackich i opłaty skarbowej. Ponadto kwota 79 zł była wydatkowana z sum budżetowych.

Pozwani M. i W. małżonkowie S. i K. S. (1) przegrali proces w całości i dlatego Sąd obciążył ich solidarnie obowiązkiem zwrotu kosztów poniesionych przez powódkę oraz zwrotu sum budżetowych na podstawie art. 83 ust 2 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

Z tych względów Sąd orzekł jak w wyroku.

(...)