Sygn. akt I C 1213/15

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 czerwca 2016 roku

Sąd Rejonowy w Kłodzku Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSR Ewa Karp

Protokolant sekr. Magda Biernat

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 14 czerwca 2016 roku w Kłodzku

sprawy z powództwa I. E.

przeciwko S. W.

o wydanie nieruchomości

utrzymuje w mocy wyrok zaoczny wydany 8 października 2015 roku w sprawie (...) w całości.

UZASADNIENIE

Powód I. E.wniósł o nakazanie, aby pozwany S. W.opróżnił, opuścił i wydał powodowi nieruchomość zabudowaną, położoną we wsi W.(...), dla której Sąd Rejonowy w Kłodzku prowadzi księgę wieczystą ner (...)oraz zasądził koszty postępowania.

W uzasadnieniu powód wskazał, że jest właścicielem nieruchomości położonej we wsi W.(...), a pozwany zamieszkuje w tej nieruchomości. bez tytułu prawnego Podniósł nadto, że wezwał pozwanego do dobrowolnego opuszczenia lokalu, czego pozwany nie uczynił.

W dniu 8 października 2015 r. Sąd Rejonowy w Kłodzku wydał wyrok zaoczny zgodny z żądaniem pozwu.

Pozwany S. W. złożył sprzeciw od opisanego wyroku zaocznego, wnosząc o jego uchylenie w całości.

W uzasadnieniu wskazał, że od 8 października 2003 r. nieprzerwanie zajmuje lokal mieszkalny we wsi W.(...), w którym mieszka, utrzymuje ten lokal, sprząta, łozy własne środki pieniężne na budynek. Podniósł, że nie był wzywany do opuszczenia lokalu, a ponadto z uwagi na ponad dziesięcioletni okres zamieszkiwania w/w lokalu wstąpił z mocy prawa w stosunek najmu.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny w sprawie:

Pozwany S. W.od 8 października 2003 r. zajmuje nieruchomość zabudowaną, położoną w S., W.(...).

/bezsporne/

Powód I. E.jest właścicielem nieruchomości zabudowanej, położonej w S., W.(...), dla której Sąd Rejonowy w Kłodzku prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Dowód:

- odpis z księgi wieczystej - k. 4 i k. 4 odwrót;

Pismem z dnia 22 stycznia 2015 r. powód wezwał pozwanego do dobrowolnego

opuszczenia i opróżnienia nieruchomości zabudowanej, położonej w S., W.(...), do dnia 27 marca 2015 r. Niniejsze pismo pozwany otrzymał w dniu 29 stycznia 2015 r.

Dowód:

- pismo z dnia 22 stycznia 2015 r. - k. 6;
- zwrotne potwierdzenie odbioru – k. 5 i k. 5 odwrót;
- przesłuchanie pozwanego k- 88

W okresie od 8 października 2003 r. do dnia 30 czerwca 2004 r. pozwany wynajmował od powoda lokal mieszkalny położony w S., W.(...). Po upływie terminu określonego w umowie wynajmu nowa umowa nie została zawarta, a pozwany nadal zajmował lokal nie płacąc powodowi za zamieszkiwanie w jego nieruchomości.

Dowód:

- umowa wynajmu – k. 41;
- przesłuchanie pozwanego K- 88

S. W. jest zameldowany we W., ale nie jest właścicielem tego

lokalu.

Dowód:

- przesłuchanie pozwanego – k. 88 odwrót.

Sąd zważył:

Opisany stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o powołane dowody, w szczególności znajdujące się w aktach sprawy potwierdzone za zgodność z oryginałem kserokopie dokumentów urzędowych jak i prywatnych, których prawdziwość nie była w toku procesu podważana przez żadną ze stron postępowania, w szczególności przez stronę pozwaną.

W ocenie Sądu przedstawione dokumenty nie budzą wątpliwości i brak jest podstaw do podważania ich wiarygodności.

Przepis art. 222 § 1 k.c. stanowi, że 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.

I. E., jako właściciel lokalu może w pełni realizować swoje uprawnienia wynikające z cyt. przepisu art. 222 kc , który chroni prawo własności.

Pozwany nie wykazał aby przysługiwały mu skuteczne względem strony powodowej uprawnienia do władania przedmiotowym lokalem mieszkalnym, a podniesiony przez pozwanego w sprzeciwie, zarzut wstąpienia z mocy prawa w stosunek najmu, na podstawie przepisu art. 30 ust. 1 z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego [Dz.U.2014.150 ze zm.] jest chybiony.

Wstąpienie w stosunek najmu z mocy prawa, na podstawie cytowanego powyżej przepisu, następuje w razie spełnienia następujących przesłanek:

1) zajmowanie lokalu mieszkalnego bez tytułu prawnego przez okres przynajmniej 10

lat do 10 lipca 2001 r.;

2) niewystąpienie przez właściciela przeciwko osobie zajmującej lokal z powództwem o nakazanie opróżnienia lokalu lub o ustalenie nieistnienia stosunku najmu w okresie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy, tj. do 10 lipca 2002 r.,

podczas gdy pozwany przedmiotowy lokal zajął w dniu 8 października 2003 r. i posiadał do niego tytuł prawny w postaci umowy najmu, zatem w sytuacji pozwanego, powyższy przepis nie znajdzie zastosowania.

O kosztach procesu orzeczono zgodnie z treścią przepisu art. 98 § 1 i § 3 k.p.c., mając na uwadze fakt, że pełnomocnik powoda wniósł o przyznanie kosztów procesu w kwocie 1.200 zł. Przepis art. 24 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego [Dz.U.2014.150 ze zm.] stanowi, że prawo do lokalu socjalnego nie przysługuje osobie, która samowolnie zajmuje lokal i wobec której sąd nakazał opróżnienie lokalu, chyba że przyznanie lokalu socjalnego byłoby w świetle zasad współżycia społecznego szczególnie usprawiedliwione.

W niniejszej sprawie brak jest podstaw do uznania, że w przyznanie lokalu socjalnego pozwanemu jest w świetle zasad współżycia społecznego szczególnie usprawiedliwione, ponieważ, jak wskazał pozwany, jest zameldowany we W..

Mając powyższe na uwadze, Sąd Rejonowy w Kłodzku, na podstawie przepisu art. 347 k.p.c., utrzymał wyrok zaoczny w całości.