

UZASADNIENIE

Powodowie M. W. (1) i A. W. (1) wnieśli o nakazanie pozwanemu M. W. (2) opuszczenie, opróżnienie i wydanie lokalu mieszkalnego, położonego w miejscowości (...), D., o zasądzenie od pozwanego na ich rzecz kwoty 3.000 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia doręczenia pozwu tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z ww. lokalu za okres wrzesień, październik i listopad 2018r. oraz o zasądzenie na ich rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Uzasadniając swe roszczenie wskazali, że są właścicielami po 1/2 części nieruchomości, zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, położonym w (...), gmina D.. Powodowie zamieszkują na parterze przedmiotowego domu, zaś na piętrze zamieszkuje pozwany, ojciec powódki, który nie posiada tytułu prawnego to tegoż lokalu. Powodowie wskazali, że początkowo tolerowali fakt zamieszkiwania pozwanego na terenie budynku, lecz na skutek nadużywania przez niego alkoholu, wszczynania pod jego wpływem awantur domowych, nie dbania o stan lokalu, dewastowania go, naruszania zasad współżycia społecznego, pismem z dnia 21 sierpnia 2018r. wezwali pozwanego do opuszczenia lokalu w terminie do dnia 31 sierpnia 2018r. pod rygorem naliczania opłat za bezumowne korzystanie z lokalu. Wobec braku spełnienia żądania opróżnienia i wydania powodom lokalu, naliczyli od pozwanego opłatę za bezumowne korzystanie z lokalu za okres wrzesień, październik, listopad 2018r.

Powodowie wskazali ponadto, że pozwany posiada tytuł prawny do innego lokalu, położonego w miejscowości K. (...).

Sąd zawiadomił o toczącym się postępowaniu Gminę D..

Gmina D. przystąpiła do sprawy w charakterze interwenienta ubocznego. Wniosła o orzeczenie o braku uprawnień pozwanego do lokalu socjalnego (k-44).

Pozwany nie stawił się na pierwszą rozprawę i nie zajął merytorycznego stanowiska w sprawie. Wyrokiem zaocznym z dnia 22 lutego 2019r. Sąd Rejonowy w Olsztynie w sprawie I C 4336/18 nakazał pozwanemu M. W. (2) aby opróżnił, opuścił i wydał powodom M. W. (1) i A. W. (1) lokal mieszkalny położony w miejscowości (...) w terminie 3 (trzech) miesięcy od dnia uprawomocnienia się niniejszego wyroku zaocznego. Sąd ustalił, że pozwanemu nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego z uwagi na rażącą naganne zachowanie wobec rodziny. Nadto zasądził od pozwanego na rzecz powodów kwotę 3.000,00 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 22 stycznia 2019 r. do dnia zapłaty. W pozostałym zakresie oddalił powództwo i zasądził od pozwanego na rzecz powodów kwotę 1.250,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Pozwany M. W. (2) wniósł o uchylenie wyroku zaocznego oraz o oddalenie powództwa w całości, nadto o zasądzenie na jego rzecz od powodów kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazał, że dom w którym zamieszkuje, w przeszłości był własnością jego rodziców, a po śmierci ojca on także miał w tym domu udział. Około 3 lat temu córka wraz z konkubentem postanowili budynek przejąć, więc on przekazał córce w drodze darowizny swój udział, bez żadnego zapisu w akcie notarialnym, gwarantującym prawo do zamieszkiwania. Nieruchomość była w złym stanie technicznym, więc pozwany z synem, na polecenie powodów, wykonali prace przy remoncie elewacji zewnętrznej, ocieplenie fundamentów. Pracowali kilka miesięcy bez wynagrodzenia. Stąd zapłata kwoty 3.000 zł jest zdaniem pozwanego niesprawiedliwa i rażąca. Pozwany podniósł, że pomaga córce, dokłada się do opłat i wraz z żoną pomaga w opiece nad dzieckiem stron. Pozwany przyznał, że od pewnego czasu jego relacje z powodami pogorszyły się: zażądali oni opłat za korzystanie z lokalu, grozili wyrzuceniem z lokalu, wyzywając od patologii i darmozjadów. Pozwany podniósł, iż domagał się od córki zwrotu równowartości za przekazany w wyniku darowizny udział, by wynająć kawalerkę i wyprowadzić się. Pozwany podniósł, że nie kwestionuje konieczności dokładania się do kosztów utrzymania lokalu, co też czyni, gdyż strony zawarły ugodę i on sam opłaci powodom kwotę 1.000 zł miesięcznie. W przyszłości zamierza podjąć leczenie odwykowe. Zarzucił powodowi, że celowo rozpoczyna rozmowy o mieszkaniu, na tematy dla niego drażliwe, kiedy powód wie, że pozwany

jest nietrzeźwy, nierzadko sam dostarczając mi alkoholu. Pozwany o oświadczył, że zamierza wystąpić o roszczenia związane z odwołaniem darowizny.

W odpowiedzi powodowie podnieśli, że zgodnie z umową darowizny z dnia 29.07.2016r. pozwany obdarował po połowie przypadający mu udział (...) części we własności nieruchomości, stanowiącej obecnie własność powodów, dla której Sądzie Rejonowym w Olsztynie jest urządzona księga wieczysta nr (...) swemu synowi P. W. (1) i powódce M. W. (1). Łączna wartość udziału została ustalona na kwotę 21.592,98 zł. M. W. (1) i P. W. (1) zakupili następnie pozostałe udziały od matki i rodzeństwa pozwanego za wspólny kredyt hipoteczny i konsumpcyjny (na remont budynku). Rodzeństwo chętnie zbyło udziały w nieruchomości, by nie mieć do czynienia ze swym bratem, pozwanym. Powodowie przyznali, że pozwany wykonywał prace remontowe na nieruchomości, lecz na części wydzielonej do korzystania dla brata powódki, który był wówczas współwłaścicielem w 1/2 części. Prace polegały na okopaniu części domu w celu zrobienia izolacji termicznej i wilgociowej, lecz prace te nie zostały zakończone. Obowiązek wykonania tych prac wynikał z umowy kredytowej. Do wykonania tych prac zobowiązani byli oboje współwłaściciele, w tym brat powódki. Powodowie podnieśli, że wyrazili wdzięczność wobec pozwanego, gdyż przez okres wykonywania tych prac pozwany powódki nie pracował zawodowo, wówczas powodowie utrzymywali go i jego małżonkę poprzez opłacanie mediów, opłat za lokalu, kupowanie żywności i środków czystości. Powodowie wyjaśnili, że ostatecznie brat powódki nie był zainteresowany spłatą kredytu i sprzedał na rzecz powoda A. W. (1) posiadane udziały za kwotę 124.500 zł. Powodowie zgodzili się na dalsze zamieszkiwanie pozwanego, jego żony i brata powódki, lecz warunkiem było przyzwoite zachowanie się wymienionych, w tym nienadużywanie alkoholu. Warunku tego pozwany nie spełnia, co jest potwierdzone bogatą kartoteką policyjną.

Powodowie przyznali, że zawarli z pozwanym porozumienie na podstawie którego pozwany miał dokładać się do kosztów utrzymania budynku w kwocie 1.000 zł miesięcznie. Opłata ta miała być uiszczana łącznie przez pozwanego, jego małżonkę i syna. Niestety pozwany oprócz zapłaty tylko raz kwoty 1.000 zł na początku 2019r. nie wywiązał się z porozumienia.

Powodowie podnieśli, że domagają się eksmisji tylko pozwanego. Syn pozwanego nie mieszka już na terenie nieruchomości, a powodowie nie domagają się eksmisji matki powódki.

Sąd Rejonowy dokonał następujących ustaleń faktycznych:

Nieruchomość położona w G. nr 29, stanowiąca działkę nr (...), o powierzchni 3600 m², zabudowaną budynkiem mieszkalnym jednorodzinny o powierzchni użytkowej (...) m², wybudowanym przed 1939r., dla której to nieruchomości w Sądzie Rejonowym w Olsztynie jest urządzona księga wieczysta nr (...), była własnością ojca pozwanego Z. W., który zmarł 4 maja 1993r. Na podstawie dziedziczenia po ww. pozwany M. W. (2) nabył udział w ww. nieruchomości w wysokości (...) części. Pozostałe udziały nabyło jego rodzeństwo i matka.

Umową darowizny z dnia 29 lipca 2016r. pozwany przekazał przysługujący mu udział w ww. nieruchomości na rzecz swych dzieci: powódki M. W. (1) udział w wysokości (...) i syna P. W. (2) udział w wysokości (...) części. Strony ustaliły wartość przedmiotu każdej z darowizn na kwotę po 10.796,49 zł.

Umową sprzedaży z dnia 22 grudnia 2016r. powódka M. W. (1) i jej brat P. W. (2) nabyli od pozostałych spadkobierców pozwanego Z. W. pozostałe udziały:

- J. W. (1), matki pozwanego: po 836/2560 części na rzecz każdego z nich w ww. nieruchomości za łączną kwotę 162.628,12 zł,
- J. W. (2) po 111/2560 części na rzecz każdego z nich w ww. nieruchomości za łączną kwotę 21.592,97 zł,
- P. W. (2): po 111/2560 części na rzecz każdego z nich w ww. nieruchomości za łączną kwotę 21.592,97 zł,
- E. K. po 111/2560 części na rzecz każdego z nich w ww. nieruchomości za łączną kwotę 21.592,97 zł.

Cena sprzedaży w łącznej kwocie 227.407,03 zł miała być zapłacona w większości ze środków pozyskanych z kredytu w kwocie 260.400 zł, udzielonego powódce, jej bratu P. oraz powodowi A. W. (1) przez bank (...). J. W. (1) zdecydowała, że przekaże ze swego udziału część spłaty na rzecz swych dzieci, tak by udziały kwotowo wszystkich były równe. Przekazała nadwyżkę przypadającą dla pozwanego, na polecenie pozwanego, na rachunek powódki. Była to kwota ok. 20.000 zł.

(dowód: kopia wypisu aktów notarialnych : z dnia 29.07.2016r. k- 88 – 90, z dnia 22.12.2016r. k- 91 – 96, kopia 1-szej strony umowy kredytu z dnia 16.12.2016r. k- 101, zeznania E. K. k- 113v - 114).

Nieruchomość położona w (...) była w złym stanie technicznym, więc pozwany z synem, na polecenie powodów, wykonali prace przy jego remoncie: elewacji zewnętrznej, ocieplenie fundamentów. Obowiązek wykonania tych prac wynikał z umowy kredytowej. Do wykonania tych prac zobowiązani byli oboje współwłaściciele, w tym brat powódki. Relacje stron były dobre. Pozwany pomagał córce, dokładał się do opłat i wraz z żoną pomagał w opiece nad dzieckiem stron. Przez okres wykonywania prac remontowych na nieruchomości przez okres ok. 1 roku pozwany nie pracował zawodowo, wówczas powodowie utrzymywali go i jego małżonkę, w tym ze środków otrzymanych od J. W. (1) jako wyrównanie spłaty, poprzez opłacanie mediów, opłat za lokal, kupowanie żywności i środków czystości.

Ostatecznie brat powódki P. W. (1) nie był zainteresowany spłatą kredytu i umową z dnia 08 lutego 2018r. sprzedał na rzecz powoda A. W. (1) udział 1/2 we własności nieruchomości położonej w (...), za cenę 124.500 zł. Strony ustaliły, że cena nabycia zostanie przez nabywcę zapłacona na rachunek techniczny banku (...) na poczet spłaty części zadłużenia w tym banku w ratach i terminach kredytu należnego temu bankowi od P. W. (1).

(dowód: kopia wypisu aktu notarialnego z dnia 08.02.2018r. k- 97 – 100, przesłuchanie stron A. W. (2) k- 115v – 116, M. W. (1) k- 116, M. W. (2) k- 116 – 116v).

Powodowie zgodzili się na dalsze zamieszkiwanie pozwanego, jego żony i brata powódki, lecz warunkiem było przyzwoite zachowanie się wymienionych, w tym nienadużywanie alkoholu. Warunku tego pozwany nie spełnił, nadużywał alkoholu i zachowywał się zaczepnie wobec powoda, wywoływał awantury.

Powodowie na początku stycznia 2019r. zawarli z pozwanym porozumienie na podstawie którego pozwany miał dokładać się do kosztów utrzymania budynku w kwocie 1.000 zł miesięcznie. Opłata ta miała być uiszczana łącznie przez pozwanego, jego małżonkę i syna. Niestety pozwany oprócz zapłaty tylko raz kwoty 1.000 zł na początku 2019r. nie wywiązał się z porozumienia.

Małżonka pozwanego C. W. nabyła w wyniku dziedziczenia własność udziału w nieruchomości położonej w miejscowości K. (...). Pozwany pracuje, jego dochody to ok. 2.500 zł miesięcznie.

(dowód: przesłuchanie stron A. W. (2) k- 115v – 116, M. W. (1) k- 116, M. W. (2) k- 116 – 116v).

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo zasługuje na uwzględnienie w zasadzie w całości.

Żądanie powodów znajduje oparcie w ich uprawnieniach właścicielskich. Zgodnie z art. 222 § 1 k.c. właściciel może żądać od osoby, która faktycznie włada jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Przewidziane w tym przepisie roszczenie windykacyjne jest roszczeniem właściciela o wydanie rzeczy, która znajduje się we władaniu innej osoby (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 września 2000 roku, II CKN 322/00, Lex nr 52607). Wobec powyższego przedmiotem badania sądu było istnienie lub brak po stronie pozwanego skutecznych przeciwko właścicielowi uprawnień do władania lokalem nr (...), położonym w G..

Stosunek prawny, jaki łączył strony po dokonaniu darowizny udziałów na rzecz powódki i jej brata oraz po zakupie od niego udziałów przez powoda A. W. (2) to umowa użyczenia. Z zebranego w sprawie materiału dowodowego

wynika bowiem, iż pozwany korzystał z mieszkania, będącego własnością powodów, jako domownik. Podstawą zajmowania lokalu przez pozwanego był stosunek prawnorodzinny. Powodowie zezwalali na jego zamieszkiwanie, do czasu zaostrenia stosunków pomiędzy stronami. Zgodnie z brzmieniem przepisu art. 716 k.c. „jeżeli biorący używa w sposób sprzeczny z umową albo z właściwościami lub przeznaczeniem rzeczy (...), albo jeżeli rzecz stanie się potrzebna użytkującemu z powodów nie przewidzianych w chwili zawarcia umowy, użytkujący może żądać zwrotu rzeczy, chociażby umowa była zwarta na czas oznaczony”.

Zgromadzony w rozstrzyganej sprawie materiał dowodowy jednoznacznie wskazuje, iż pozwany po 2018r. używał użyczanego mu lokalu w sposób sprzeczny z umową i właściwościami rzeczy. Jak wynika z orzecznictwa Sądu Najwyższego żądanie zwrotu jest uzasadnione, gdy domownik użyczającego zajmujący jego lokal na zasadach użyczenia zrywa wspólne gospodarstwo domowe lub uporczywym zachowaniem uniemożliwia dalsze wspólne korzystanie z lokalu (uzasadnienie uchwały składu 7 sędziów SN z 6 kwietnia 1970 r., III CZP 61/69, OSNCP 1971, nr 7-8, poz. 118). W ocenie sądu pozwany swych rażąco nagannym zachowaniem uniemożliwia dalsze wspólne korzystanie z przedmiotowego lokalu. Sąd dał wiarę zeznaniom powodów, popartych zdjęciami oraz zeznaniami świadków, w zakresie nadużywania alkoholu przez pozwanego i zachowania się pozwanego po jego spożyciu. Zeznania powodów są spójne, logiczne, nadto potwierdzone dokumentami –informacja z Komisariatu Policji w D. k- 109).

Zachowanie pozwanego, w tym agresywne wobec powoda: awantury, zachowania opisane przez powodów po spożyciu alkoholu niewątpliwie uniemożliwia wspólne zamieszkiwanie stron, zważywszy chociażby na wychowywanie przez powodów małoletniego dziecka i strukturę jednorodzinnej, posiadającej wspólne powierzchnie użytkowe, uniemożliwiające rozdzielenie. Mając na uwadze powyższe przesłanki powodowie pismem z dnia 22 czerwca 2018r. wezwali pozwanego do opróżnienia lokalu. Pismo doręczono pozwanemu dnia 26 czerwca 2018r. (patrz k-10 oraz śledzenie przesyłek Poczty Polskiej). Uznać zatem należy, iż co najmniej tym pismem oświadczyli pozwanemu, że rozwiązują z nim umowę użyczenia. Skoro tak stosunek prawny, stanowiący podstawę korzystania przez pozwanego z lokalu wygasł.

Reasumując treść art. 716 k.c. i art. 222 § 1 k.c. czyni zasadnym żądanie powodów zwrotu na ich rzecz lokalu, o czym orzeczono, jak w punkcie I. wyroku.

Sąd rozważał prawo pozwanego do lokalu socjalnego, zobligowany brzmieniem art. 14 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2019, 1182 t.j.) Zgodnie z jego treścią Sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy.

Krąg osób uprawnionych do lokalu socjalnego określono w art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Zgodnie z ust 3 tego przepisu 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 myśl 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 (Dz. U. z 1998 r. Nr 64, poz. 414, z późn. zm.²⁾⁽²⁰⁾ 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.

W ocenie sądu pozwany nie spełnia kryteriów określonych w ww. przepisach. Pozwany posiada źródło dochodu, umożliwiające mu zaspokojenie swych potrzeb mieszkaniowych.. Nie jest osobą obłożnie chorą, czy niepełnosprawną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 1998 r. Nr 64, poz. 414, z późn. zm.²⁾).

Niezależnie od tych wywodów podkreślić należy, iż podstawą orzeczenia eksmisji pozwanego było rażąco naganne zachowanie pozwanego wobec powodów, uniemożliwiające wspólne zamieszkiwanie. W takiej sytuacji, w myśl art. 14 ust 5. Sąd może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego. Wobec czego Sąd nie znalazł podstaw do przyznania pozwanemu lokalu socjalnego. Ponadto małżonka pozwanego jest współwłaścicielka lokalu położonego w innej miejscowości. Może w nim zamieszkać po dokonaniu nakładów na ta nieruchomości (adaptacja strychu).

Sąd uznał za zasadne także żądanie zapłaty od pozwanego na rzecz pozwanych kwoty 3.000 zł.

Zgodnie bowiem z art. 713 k.c. biorący do używania ponosi zwykle koszty utrzymania rzeczy użyczonych. Na skutek rozwiązania przez powodów umowy użyczenia pismem z dnia 26 czerwca 2018r., korzystanie przez pozwanego z lokalu w budynku mieszkalnym położonym w (...), stało się korzystaniem bez tytułu prawnego. W takiej sytuacji zastosowanie ma art. 18 ww. ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (DZ. U. 2019, 1182 t.j.), zgodnie z którym osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie. Odszkodowanie, o którym mowa w ust. 1, odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, właściciel może żądać od osoby, o której mowa w ust. 1, odszkodowania uzupełniającego (ust 2).

Pozwany nie kwestionował, że wysokość czynszu, jaki powodowie mogliby otrzymać z tytułu najmu przedmiotowego lokalu to 1.000 zł miesięcznie. Zresztą taką kwotę za bezumowne korzystanie z lokalu pozwany uiszczył za styczeń 2019r.

Z powyższych powodów na podstawie art. 18 ustawy o ochronie praw lokatorów orzeczono jak w punkcie IV wyroku. Jedyną modyfikacją przez sąd żądania zapłaty dotyczyła początki biegu ustawowych odsetek za opóźnienie. Mianowicie żądanie zapłaty za bezumowne korzystanie z lokalu jest roszczeniem bezterminowym. Co prawda art. 18 cyt. ustawy stanowi o obowiązku zapłaty odszkodowania co miesiąc. Takie sformułowanie przepisu wskazuje na wymagalność roszczenie, lecz nie na zwłokę. Z takiej sytuacji dłużnik jest w zwłoce po wezwaniu do zapłaty, stosownie do art. 476 k.c. Zatem sąd zasądził ustawowe odsetki za opóźnienie od upływie 14 dni od doręczenia pozwanemu odpisu pozwu, stanowiącego jednocześnie wezwanie do zapłaty.

O kosztach procesu Sąd orzekł w myśl przepisu art. 98 k.p.c. zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Na koszty zasądzone na rzecz powodów od pozwanego składają się: opłata od pozwu w kwocie 350 zł, wynagrodzenie pełnomocnika, ustalone na podstawie § 2 pkt. 3 i § 7 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22.10.2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (DZ. U. z 2018r. , poz. 265) , jako suma wynagrodzenia za prowadzenie sprawy o zapłatę w kwocie 900 zł i o eksmisję w kwocie 240 zł.

SSR Marzena Żywucka

ZARZĄDZENIE

1. Odnotować,
2. Odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pozwanemu z pouczeniem o apelacji,

3. Z apelacją lub za 14 dni.