

Sygn. akt I C 1400/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 czerwca 2017r.

**Sąd Rejonowy w Gdyni, Wydział I Cywilny**

w składzie

Przewodniczący: SSR Adrianna Gołuńska-Łupina

Protokolant: st. sek. sąd. Iwona Górską

po rozpoznaniu w dniu 01 czerwca 2017r. w Gdyni

na rozprawie

sprawy z powództwa W. J.

przeciwko J. C., M. R.

z udziałem interwenienta ubocznego Gminy M. G.

o eksmisję

I. nakazuje pozwanym J. C. i M. R. opuszczenie, opróżnienie i wydanie powodowi W. J. lokalu mieszkalnego nr (...) znajdującego się w budynku nr (...) przy ulicy (...) w G.;

II. ustala, że pozwanym J. C. i M. R. nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego z zasobów Gminy M. G.;

III. zasądza od pozwanych J. C. i M. R. na rzecz powoda W. J. kwotę 200 zł (dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;

IV. zasądza od pozwanych J. C. i M. R. na rzecz interwenienta ubocznego Gminy M. G. kwotę 520 zł (pięćset dwadzieścia złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;

Sygnatura akt: I C 1400/16

## UZASADNIENIE

Powód W. J. wniósł pozew przeciwko J. C. o nakazanie pozwanej opuszczenia, opróżnienia oraz wydania powodowi lokalu mieszkalnego (...) położonego w budynku przy C. 4 w G..

W uzasadnieniu pozwu powód podniósł, iż są właścicielami spornego lokalu, natomiast pozwana nie posiada tytułu prawnego do tego lokalu. Powód wskazał, iż w dniu 19 marca 2015 orku zawarł z pozwaną ustną umowę, na podstawie której mogła korzystać z lokalu pod warunkiem, że będzie mieszkała sama i regulowała wszystkie rachunki na lokal. Pozwana nie dotrzymała umowy. Dodatkowo powód wskazał, iż w lokalu od lat urządzone były libacje, dochodziło do interwencji Policji, a pozwana nie regulowała żadnych opłat.

(pozew k. 2-3)

Pozwana J. C. nie złożyła odpowiedzi na pozew.

Na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów Sąd wezwał do udziału w sprawie w charakterze pozwanego M. R..

W terminie do złożenia odpowiedzi na pozew M. C. przesłał do Sądu pismo zatytułowane ' Oświadczenie'. W piśmie pozwany potwierdził, iż zamieszkuje z pozwaną J. C. od 2004 roku, z przerwami związanymi z umieszczeniem go w zakładach karnych. Pozwany wskazał, iż pozwana J. C. wymaga jego opieki i nawet z tego powodu uzyskał przerwę w odbywaniu kary. Pozwany oświadczył, iż korzystają z pomocy społecznej z powodu ubóstwa i istnieją podstawy do przyznania lokalu socjalnego.

(oświadczenie k. 67)

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Powód jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w G. przy ul. (...). Powód nabył 1/2 udziału we współwłasności lokalu na podstawie umowy darowizny z dnia 11 kwietnia 2004 roku od swojego dziadka, a ojca pozwanej. W dniu 19 marca 2015 roku powód nabył od pozwanej 1/2 udziału we współwłasności lokalu. Lokal był zadłużony w zakresie i powód spłacił całe zadłużenie.

(okoliczności bezsporne wydruk z księgi wieczystej nr (...) k. 5, akta KW k.53, k. k.64)

W dniu 19 marca 2015 roku powód oraz pozwana J. J. zawarli umowę użyczenia lokalu mieszkalnego, na podstawie której pozwana mogła mieszkać w tym lokalu, pod warunkiem ponoszenia wszystkich kosztów związanych z jego utrzymaniem oraz bez osób trzecich. Pozwana zamieszkiwała w tym lokalu od 2004 roku do 19 marca 2015 roku, przy czym jako współwłaściciel.

Pomimo deklaracji pozwana J. J. pozwoliła zamieszkiwać w lokalu M. R.. Pozwany przebywa, nocuje, posiada w lokalu swoje rzeczy osobiste. Pozwana nie opłaca za lokal żadnych należności. Wszystkie koszty związane z lokalem od daty jego nabycia opłacał początkowo ojciec powódki, a następnie powód. Lokal nie jest odnawiany ani remontowany. We wcześniejszych latach w lokalu niejednokrotnie dochodziło do interwencji Policji.

(dowód: zeznania powoda k. 81v-82, zaświadczenie policji k. 19, dowody wpłat koperta k. 97, akt notarialny z dnia 19 marca 2015 roku )

Pozwana J. C. ma 55 lat i z zawodu jest technikiem hotelarzem. Pozwana nie pracuje od 12 lat. Wcześniej pracowała okresowo jako kalkulatorka oraz sprzątaczką. Pozwana legitymowała się orzeczeniem o niepełnosprawności z dnia 12 grudnia 2011 roku, w którym została zaliczona do lekkiego stopnia niepełnosprawności. Orzeczenie utraciło moc 31 grudnia 2013 roku. Zgodnie z treścią orzeczenia mogła podejmować zatrudnienie na otwartym rynku pracy i nie wymagała opieki ze strony osoby trzeciej. Pozwana nie legitymuje się aktualnym orzeczeniem o niepełnosprawności. Pozwana w latach 2012 - 2014 korzystała z pomocy MOPS w zakresie zasiłków celowych.

(dowód : zeznania pozwanej J. C. 80-80v, orzeczenie o niepełnosprawności k.95, karta świadczeń MOPS. K 91)

Pozwany M. R. pracuje w Niemczech od 3 miesięcy. Pozwany jest zameldowany u swojej matki. Pozwany przebywa u J. J., ma tam część swoich rzeczy.

( dowód: zeznania pozwanego k. 81-81v)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił zasadniczo na podstawie dowodów z dokumentów przedłożonych przez strony oraz częściowo zeznań stron. W ocenie Sądu powyższe dokumenty nie budzą wątpliwości co do swej prawdziwości oraz wiarygodności, a nadto nie były kwestionowane przez żadną ze stron, zatem brak było podstaw do odmowy dania im wiary i mocy dowodowej.

Sąd uznał za wiarygodne zeznania powoda w całości albowiem są szczerze, spójne i znajdują potwierdzenie w dokumentach. Natomiast zeznania pozwanych jedynie w zakresie w jakim są zbieżne z zeznaniami powoda oraz treścią dokumentów. Przede wszystkim Sąd uznał za niewiarygodne zeznania pozwanych co do zamieszkiwania i przebywania w lokalu pozwanego M. R.. W ocenie Sądu zeznania pozwanych są jedynie elementem gry procesowej pozwanych wobec warunków na jakich pozwana miała zajmować lokal po jego sprzedaży t.j. z wyłączeniem osób trzecich. Zeznania pozwanego stoją dodatkowo w sprzeczności z oświadczeniem złożonym przez pozwanego w dniu 21 lutego 2017 roku, gdzie przyznał się do zamieszkiwania z pozwaną w lokalu. Fakt, iż pozwany podjął zatrudnienie poza granicami kraju nie oznacza, iż ostatecznie opuścił lokal albowiem sama pozwana deklarowała, iż pozwany przebywa czasowo ma jakieś rzeczy. Zameldowanie pozwanego u matki nie potwierdza, iż pozwany tam faktycznie mieszka. Sąd dodatkowo uznał za niewiarygodne zeznania pozwanej, iż regulowała należności za lokal albowiem nie przedstawiła jakichkolwiek dowodów potwierdzających dokonywanie płatności za lokal.

Podstawę prawną roszczenia powodów stanowi przepis art. 222 § 1 k.c., zgodnie z którym właściciel może żądać od osoby, która włada jego rzeczą, aby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela prawo do władania rzeczą.

Podkreślić należy, iż żadna ze stron nie kwestionowała uprawnień właścicielskich powoda do spornego lokalu. Powódka ograniczyła się jedynie do stwierdzenia, iż powód zabrał ją do notariusza podstępem ale żadnych dowodów na poparcie swoich twierdzeń nie przedstawiła. Z treści aktu notarialnego z dnia 19 marca 2015 roku oraz aktualnego odpisu księgi wieczystej wynika jednoznacznie tytuł własności powoda do spornego lokalu.

W ocenie Sądu powództwo podlegało uwzględnieniu.

Z ustaleń poczynionych przez sąd wynika jednoznacznie, iż po przeniesieniu udziału na powoda na podstawie umowy z dnia 19 marca 2015 roku pozwana kontynuowała zamieszkiwanie w spornym lokalu w oparciu o ustną umowę użyczenia lokalu na czas nieoznaczony. Wcześniej uprawnienie do korzystania z lokalu wywodziła z tytułu współwłasności lokalu.

Stosownie do treści art. 710 k.c. przez umowę użyczenia użyczający zobowiązują się zezwolić biorącemu, przez czas oznaczony lub nie oznaczony, na bezpłatne używanie oddanej mu w tym celu rzeczy. Biorący do używania ponosi zwykle koszty utrzymania rzecz użyczonej ( art. 713 k.c.).

Umowa użyczenia jest charakterystyczna dla stosunków rodzinnych, opartych na bliskości lub pokrewieństwie i jest wyrazem chęci niesienia bezinteresownej pomocy przez użyczającego, który bezpłatnie pozwala biorącemu w użyczenie korzystać z rzeczy.

Po przeniesieniu udziału we współwłasności powód zezwolił pozwanej na korzystanie z lokalu, zobowiązując ją do regularnego uiszczania opłat za lokal oraz stawiając zastrzeżenie, że pozwana musi mieszkać sama. Pozwana nie dostosowała się do warunków postawionych przez pozwanego. Nie tylko nadal nie regulowała należności za lokal ( które zmuszony był pokrywać powód, chociaż z lokalu nie korzystał), a dodatkowo pozwalała pozwanemu M. R. na przebywanie w lokalu.

W ocenie Sądu skierowany przeciwko pozwanej pozew o eksmisję złożony w dniu 29 lutego 2016 roku stanowił jednocześnie wypowiedzenie umowy użyczenia i wypowiedzenie nastąpiło z dniem doręczenia pozwanej odpisu pozwu ( 08 grudnia 2016 roku). Co prawda przepisy dotyczące umowy użyczenia nie regulują terminów wypowiedzenia przy rozwiązaniu tego typu stosunków, jednakże zakończenie użyczenia lokalu może uwzględniać analogicznie stosowanie terminów przewidzianych dla wypowiedzenia umowy najmu, z uwagi na zbliżony charakter tych dwóch stosunków prawnych. Na dzień zamknięcia rozprawy stosunek prawny użyczenia ustał, iż pozwanej nie przysługiwało skutecznego wobec powoda prawo do władania lokalem.

Pozwany M. R. nigdy nie dysponował żadnym tytułem prawnym do lokalu skutecznym wobec powoda albowiem nie zawierał z powodem żadnej umowy. Pomimo tego, iż przed zbyciem udziału pozwany przebywał w tym lokalu za zgodą

J. C. ( ówczesnej współwłaścicielki), to z chwili zbycia przez nią udziału powód jako nabywca nie wstąpił w stosunek użyczenia w miejsce zbywcy ( tak też wyrok SN z dnia 07 kwietnia 2005 roku II CK 569/04).

Z tych przyczyn Sąd uznał, iż skoro pozwanym nie przysługuje uprawnienie do władania rzeczą, żądanie powoda nakazania pozwanym opuszczenia przedmiotowego lokalu i wydania go powodowi, zasługuje na uwzględnienie i na podstawie art. 222 § 1 k.c. orzekł jak w punkcie I. sentencji wyroku.

Sąd zważył, iż nie sposób uznać by żądanie zgłoszone przez powoda stanowiło nadużycie prawa. W orzecznictwie Sądu Najwyższego za utrwalony można uznać obecnie pogląd, zgodnie z którym możliwość nieuwzględnienia roszczenia windykacyjnego na podstawie art. 5 k.c. może mieć miejsce tylko w sytuacjach wyjątkowych. Oddalenie powództwa na podstawie art. 5 k.c. oznacza bowiem pozbawienie właściciela ochrony przysługującego mu prawa własności, którego ochrona jest zasadą konstytucyjną (por: orz. SN z 22.11.1994r. II CRN 127/94 nie publ; wyr. SN z 27.01.1999r. II CKN 151/98, wyr SN z 22.03.2000r. I CKN 440/98). Sąd Najwyższy trafnie stwierdził w orzeczeniu z dnia 25 maja 1973r. III CRN 86/73, że zasady współżycia społecznego chronią wprawdzie przed nadużyciem prawa, ale nie mogą tego prawa w ogóle unicestwić. W szczególności przy żądaniu eksmisji mogą one jedynie powodować odroczenie eksmisji, a nie pozbawienie uprawnionego jego prawa podmiotowego w zupełności. W tym konkretnym stanie faktycznym Sąd nie dopatrywał się żadnych okoliczności, które niweczyłyby żądanie powoda. Pozwani nie znajdują się w jakiegokolwiek trudnej i złożonej sytuacji rodzinnej, na którą nie mieliby wpływu. O. nie mają nikogo na utrzymaniu, w tym małoletnich dzieci. Nawet gdyby przyjąć, że pozwana kwalifikuje się do zaliczenia jej do osób niepełnosprawnych ( nie legitymuje się orzeczeniem) to i tak dotychczas była zaliczona do lekkiego stopnia niepełnosprawności, co nie wykluczało jej z rynku pracy. Pozwana korzysta z pomocy pozwanego, który podjął zatrudnienie w Niemczech i jak deklarował na rozprawie czuje się zobowiązany do pomocy. W ocenie Sądu obecne twierdzenia pozwanych , iż nie są parą są niewiarygodne. Pozwany przez cały czas deklaruje pomoc i opiekę pozwanej, na rozprawie pozwani wspierali się wzajemnie. W przeszłości pozwany z powodu konieczności sprawowania opieki nad pozwaną korzystał nawet z przerwy w wykonaniu kary , co było korzystne nie tylko dla pozwanej ale i dla samego zainteresowanego. Nie ma podstaw do odroczenia wykonania orzeczenia. Powód sam wynajmuje mieszkanie, gdzie zobligowany jest do ponoszenia kosztów najmu, choć jest właścicielem spornego lokalu.

Sąd zważył także, iż zgodnie z dyspozycją przepisu art. 14 ust. 1 i ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego zwiążą dalej „ ustawą”, Sąd zobowiązany jest z urzędu badać przesłanki w zakresie orzeczenia o uprawnieniu do lokalu socjalnego wobec osób których dotyczy nakaz opróżnienia lokalu.

Zgodnie z przepisem ust. 4 art. 14 ww. ustawy obowiązek przyznania takiego lokalu istnieje w przypadku: 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.) 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.

Natomiast zgodnie z powołanym ust. 3 art. 14 ustawy lokalu Sąd badając z urzędu czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego bierze pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez pozwanego z lokalu oraz jego szczególną sytuację materialną i rodzinną. Na tej podstawie Sąd może fakultatywnie przyznać pozwanemu prawo do lokalu socjalnego.

Sąd może fakultatywnie przyznać pozwanemu prawo do lokalu socjalnego.

Ponadto, art. 14 ust. 7 ustawy o ochronie praw lokatorów stanowi, iż nie stosuje się przepisów dotyczących obligatoryjnego przyznania prawa do lokalu socjalnego w stosunku do osób, które utraciły tytuł prawny do lokalu niewchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, z wyjątkiem osób, które były uprawnione do używania

lokalu na podstawie stosunku prawnego nawiązanego ze spółdzielnią mieszkaniową albo towarzystwem budownictwa społecznego.

Sąd uznał, iż w niniejszej sprawie pozwanym nie przysługuje obligatoryjne ani fakultatywnie uprawnienie do lokalu socjalnego.

Po pierwsze w sprawie znajduje zastosowanie powołany art. 14 ust. 7 ustawy o ochronie praw lokatorów wykluczający obligatoryjne przyznanie lokalu socjalnego osobom wymienionym w tym przepisie, z uwagi na charakter lokalu, do którego utracili tytuł prawny.

Dodatkowo Sąd nie dopatrył się jakichkolwiek przesłanek pozwalających na fakultatywne przyznanie lokalu socjalnego pozwanej i pozwanemu.

Pozwana J. C. o wielu lat nie reguluje żadnych należności z tytułu opłat za mieszkanie. Taka sama sytuacja miała miejsce w okresie obowiązywania umowy użyczenia zawartej z powodem. Pozwana od 12 lat nie pracuje i nie podejmuje jakiegokolwiek inicjatywy aby zaktywizować się na rynku pracy. Pozwana nie ma nikogo na utrzymaniu. Pozwana w niniejszej sprawie powoływała się na swój stan zdrowia oraz ubóstwo jako uzasadniające orzeczenie o lokalu socjalnym. W ocenie Sądu obecna sytuacja pozwanej jest wyłącznie wynikiem jej zaniechań. Pozwana przedstawiła w Sądzie orzeczenie o niepełnosprawności, które utraciło ważność 31 grudnia 2013 roku wyjaśniając, iż starała się o kolejne ale przez okres 3 lat nie odebrała orzeczenia. Na dzień zamknięcia rozprawy pozwana aktualnego zaświadczenia nie przedstawiła, pomimo zobowiązania nałożonego na rozprawie w dniu 11 maja 2017 roku. Tym samym na dzień rozprawy Sąd nie dysponował jakimkolwiek zaświadczeniem lekarskim lub orzeczeniem wskazującym na stan zdrowia pozwanej. Niezależnie od powyższego pozwana w przedstawionym orzeczeniu o niepełnosprawności została zaliczona do lekkiego stopnia niepełnosprawności z możliwością pracy na otwartym rynku pracy. Pozwana jedynie w krótkim okresie była zarejestrowana jako osobą bezrobotna ( od 02-06 do 17-08. 2015 roku) i nie posiada jakiegokolwiek zaświadczenia o zatrudnieniu. Na obecnym rynku pracy istnieje deficyt pracowników wykonujących prace nie wymagające kwalifikacji zawodowych ( prace porządkowe, interwencyjne) i twierdzenia pozwanej, że nie mogła znaleźć zatrudnienia z powodu wieku należało uznać za gołosłowne. Pozwana przerzuciła ciężar ponoszenia kosztów utrzymania lokalu na członków swojej rodziny ( początkowo własnego ojca, a obecnie powoda), którzy w obawie przed utratą lokalu zmuszeni byli regulować te należności. Reasumując, pozwana znalazła się w obecnej sytuacji jedynie na skutek własnych działań. Uprawnienie do lokalu socjalnego ma przede wszystkim funkcję ochronną dla osób, którzy z powodu wieku, stanu zdrowia, specyficznej sytuacji rodzinnej lub materialnej nie będą w stanie zabezpieczyć sobie lokalu na wolnym rynku. W ocenie Sądu pozwana nie zalicza się do takich osób. Dodatkowo, pozwany M. R. deklaruje pomoc pozwanej i mając na uwadze, iż pozwany pracuje w Niemczech będzie w stanie razem z pozwaną wynająć lokal lub pokój na wolnym rynku. Pozwany natomiast jest osobą zdrową, również nie ma na utrzymaniu dzieci.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z § 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu w brzmieniu obowiązującym po 01 stycznia 2016 roku Sąd zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu zasądził od pozwanych na rzecz powoda kwotę 200 zł tytułem zwrotu kosztów opłaty, a na rzecz interwenienta ubocznego kwotę 520 zł. tytułem zwrotu kosztów procesu ( 40 zł. tytułem opłaty i 480 zł. tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.