

Sygn. akt I C 3178/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 stycznia 2019 roku

Sąd Rejonowy w Zgierzu, I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia SR Katarzyna Balcerczyk

Protokolant: sekr. sąd. Marta Florczyk

po rozpoznaniu w dniu 8 stycznia 2019 roku w Zgierzu na rozprawie

sprawy z powództwa J. M. i A. M. (1)

przeciwko A. M. (2)

o wydanie i eksmisję

na skutek sprzeciwu A. M. (2) od wyroku zaocznego Sądu Rejonowego w Zgierzu z dnia 29 marca 2018 roku

1. uchyla w całości zaskarżony wyrok zaoczny;
2. nakazuje pozwanej A. M. (2) opróżnienie i wydanie powodom zabudowanej nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Zgierzu prowadzi księgę wieczystą nr (...) wraz z wszystkim rzeczami i osobami, których prawa reprezentuje;
3. ustala, iż A. M. (2) przysługuje prawo do lokalu socjalnego;
4. wstrzymuje wykonanie pkt 2 wyroku do czasu przedstawienia pozwanej A. M. (2) przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;
5. zasądza od pozwanej A. M. (2) na rzecz J. M. i A. M. (1) solidarnie kwotę 407 (czteryście siedem) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu;
6. nie obciąża pozwanej A. M. (2) kosztami procesu w pozostałym zakresie.

Sygn. akt I C 3178/17

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 16 listopada 2017 r. J. M. i A. M. (1) wystąpili o nakazanie pozwanej A. M. (2) opróżnienia i wydania powodom nieruchomości położonej w Nowych Ł. na ul. (...) stanowiącej działkę gruntu zabudowaną budynkiem mieszkalnym, dla której Sąd Rejonowy w Zgierzu prowadzi księgę wieczystą (...) wraz ze wszystkimi rzeczami i osobami. Powodowie wskazali w uzasadnieniu pozwu, iż pozwana nie posiada tytułu prawnego do zajmowanej nieruchomości, zaniedbuje nieruchomość i korzysta z niej w sposób zagrażający bezpieczeństwu przeciwpożarowemu. (pozew – k. 3-6)

Wyrokiem zaocznym z dnia 29 marca 2018 r. Sąd uwzględnił żądanie pozwu. (wyrok – k. 33)

Pozwana wniosła sprzeciw od wyroku zaocznego. (sprzeciw – k. 43)

Na rozprawie 8 stycznia 2019 r. pozwana wniosła o oddalenie powództwa i ustalenie prawa do lokalu socjalnego. (protokół – k. 67)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

J. M. i A. M. (1) są współwłaścicielami na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej nieruchomości położonej w Nowych Ł. na ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Zgierzu prowadzi księgę wieczystą (...). (bezsporne, nadto odpis księgi wieczystej – k. 25-25v)

Na przedmiotowej nieruchomości posadowiony jest budynek jednorodzinny, drewniany. (przesłuchanie powoda – k. 70 00:03:57-00:21:06)

W dniu 27 maja 2015 r. J. M. i A. M. (1) ustanowili na rzecz swojego syna A. M. (3) dożywotnią, nieodpłatną służebność osobistą mieszkania, polegającą na prawie zamieszkiwania i korzystania z całego budynku mieszkalnego znajdującego się na ww. nieruchomości. (bezsporne, nadto poświadczona za zgodność z oryginałem kopia aktu notarialnego – k. 15-16v)

Wraz z synem powodów na przedmiotowej nieruchomości zamieszkała A. M. (2). (bezsporne)

A. M. (3) zmarł 16 sierpnia 2017 r. (bezsporne, nadto poświadczona za zgodność z oryginałem kopia aktu zgonu – k. 17)

Po śmierci A. M. (3) pozwana pozostała na nieruchomości. Powodowie tydzień po śmierci syna wezwali pozwaną do opuszczenia budynku. (przesłuchanie pozwanej – k. 70 00:21:06-00:37:47)

Pismem doręczonym pozwanej 3 października 2017 r. powodowie wezwali ją do wyprowadzenia się z budynku mieszkalnego położonego w Ł. na ul. (...) do dnia 15 października 2017 r. (bezsporne, nadto kopia wezwania – k. 18, zpo – k. 19)

Pozwana nadużywa alkoholu, pali papierosy. (przesłuchanie powoda – k. 70 00:03:57-00:21:06, kopia karty informacyjnej leczenia szpitalnego (...) Zespołu (...) w Ł. – k. 47-47v)

U pozwanej stwierdzono umiarkowany stopień niepełnosprawności o charakterze stałym. (bezsporne, nadto kopia orzeczenia – k. 66)

Pozwana nie posiada prawa do innego lokalu mieszkalnego. Na przedmiotowej nieruchomości mieszkała 8 lat. Korzysta z pomocy opieki społecznej. (przesłuchanie pozwanej – k. 70 00:21:06-00:37:47)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie zebranych dowodów, które uznał za wiarygodne. Sąd nie dał wiary pozwanej, aby powodowie wyrazili ustną zgodę na zamieszkiwanie przez pozwaną na nieruchomości. Powodowie zaprzeczyli tej okoliczności. Nadto w 2015 r. ustanowili służebność mieszkania jedynie na rzecz syna. Gdyby wyrażali zgodę na zajmowanie nieruchomości przez pozwaną, ustanowiliby prawo zamieszkiwania także na jej rzecz. Ponadto niedługo po śmierci syna wezwali pozwaną do opuszczenia budynku, co wskazuje na fakt, iż nie tolerowali jej obecności na nieruchomości. Jest to tym bardziej wiarygodne, biorąc pod uwagę, że pozwana nadużywa alkoholu i pali papierosy, czym stwarza zagrożenie dla drewnianego budynku.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo było zasadne.

Podstawowym przepisem przewidującym roszczenie windykacyjne jest art. 222 § 1 k.c., który stanowi, iż 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.

Żądanie eksmisji było zasadne z uwagi na fakt, iż pozwana nie posiada tytułu prawnego do zajmowanej nieruchomości. Pozwana podniosła, iż nieruchomość została jej użyczona przez pozwanych.

Stosownie do treści art. 710 k.c. przez umowę użyczenia użyczający zobowiązuje się zezwolić biorącemu, przez czas oznaczony lub nieoznaczony, na bezpłatne używanie oddanej mu w tym celu rzeczy.

Umowa użyczenia jest umową, na podstawie której użyczający (komodant) zobowiązuje się zezwolić biorącemu (komodatariuszowi) – przez czas oznaczony albo nieoznaczony – na bezpłatne używanie oddanej mu w tym celu rzeczy. Cechami charakterystycznymi użyczenia jest nieodpłatność i bezinteresowność. Treść stosunku użyczenia, a zarazem jego społeczno-gospodarcza funkcja, sprowadza się zatem do – motywowanego zazwyczaj chęcią pomocy, dobroczynnością lub inną bezinteresowną pobudką – przysporzenia przez użyczającego korzyści kontrahentowi. Przy czym, umowa ta może być zawarta w dowolnej formie – ustnie, pisemnie, czy przez czynności konkludentne.

Stosownie do art. 715 k.c., jeżeli umowa użyczenia została zawarta na czas nieoznaczony, użyczenie kończy się, gdy biorący uczynił z rzeczy użytek odpowiadający umowie albo gdy upłynął czas, w którym mógł ten użytek uczynić.

Jak stanowi art. 716 k.c., jeżeli biorący używa rzeczy w sposób sprzeczny z umową albo z właściwościami lub z przeznaczeniem rzeczy, jeżeli powierza rzecz innej osobie nie będąc do tego upoważniony przez umowę ani zmuszony przez okoliczności, albo jeżeli rzecz stanie się potrzebna użyczającemu z powodów nieprzewidzianych w chwili zawarcia umowy, użyczający może żądać zwrotu rzeczy, chociażby umowa była zawarta na czas oznaczony.

W niniejszej sprawie pozwana, stosownie do art. 6 k.c., nie udowodniła, aby wiązała ją z powodami umowa użyczenia. Nawet gdyby jednakże przyjąć, iż powodowie ustnie użyczyli nieruchomości pozwanej, skutecznie wypowiedzieli oni przedmiotową umowę, wzywając pozwaną ustnie jak i pisemnie do zwrotu nieruchomości. Należy bowiem przyjąć, iż w razie, gdy umowa użyczenia została zawarta na czas nieoznaczony bez określenia celu użyczenia, możliwe jest wypowiedzenie umowy stosownie do art. 365⁽¹⁾ k.c. W przypadku określenia celu użyczenia zastosowanie znalazłby natomiast przepis art. 715 k.c. [K. Pietrzykowski (red.), Kodeks cywilny. T II. Komentarz. Art. 450–1088. Przepisy wprowadzające, Wyd. 9, Warszawa 2018; Legalis]. Jak stanowi art. 365⁽¹⁾ k.c., zobowiązanie bezterminowe o charakterze ciągłym wygasa po wypowiedzeniu przez dłużnika lub wierzyciela z zachowaniem terminów umownych, ustawowych lub zwyczajowych, a w razie braku takich terminów niezwłocznie po wypowiedzeniu. Pismem z dnia 3 października 2017 r. powodowie wezwali pozwaną do wyprowadzenia się z budynku mieszkalnego położonego w Ł. na ul. (...) do dnia 15 października 2017 r., czym wypełnili dyspozycję przepisu art. 715 k.c. Należy wskazać, iż w niniejszej sprawie powodowie zyskali możliwość żądania zwrotu rzeczy również w oparciu o art. 716 k.c. Pozwana nadużywała bowiem alkoholu i paliła papierosy, czym stwarzała zagrożenie dla drewnianego budynku posadowionego na nieruchomości. Przez używanie rzeczy w sposób sprzeczny z umową należy natomiast również rozumieć narażenie użyczonej rzeczy na utratę bądź uszkodzenie.

Sąd miał na uwadze, iż syn pozwanych najpewniej wyraził zgodę na zamieszkiwanie na nieruchomości pozwanej. A. M. (3) przysługiwała służebność osobista mieszkania na przedmiotowej nieruchomości.

Zgodnie z art. Art. 301 § 1 k.c., mający służebność mieszkania może przyjąć

na mieszkanie małżonka i dzieci małoletnie. Inne osoby może przyjąć tylko wtedy, gdy są przez niego utrzymywane albo potrzebne przy prowadzeniu gospodarstwa domowego. Dzieci przyjęte jako małoletnie mogą pozostać w mieszkaniu także po uzyskaniu pełnoletności.

Przyjęcie na mieszkanie małżonka, dzieci małoletnich, czy innych osób nie oznacza, że osoby te stają się współuprawnionymi ze służebności albo że powstaje na ich rzecz nowa, odrębna służebność. Osoby te mogą współwykonywać prawo przysługujące uprawnionemu ze służebności. Wraz z wygaśnięciem służebności mieszkania osoby przyjęte na mieszkanie tracą możliwość wykonywania nieistniejącego już prawa. W niniejszej sprawie, abstrahując od tego, czy spełnione zostały przesłanki przyjęcia na mieszkanie określone w zacytowanym przepisie art. 301 § 1 k.c., służebność mieszkania wygasła wraz ze śmiercią uprawnionego A. M. (3), wobec czego pozwana utraciła tytuł do zamieszkiwania na nieruchomości.

Wobec powyższego, Sąd orzekł eksmisję pozwanej z zajmowanego lokalu. Sąd ustalił jednocześnie, iż pozwanej przysługuje prawo do lokalu socjalnego. Sąd uchylił wyrok zaoczny stosownie do art. 347 k.p.c.

Jak stanowi art. 14 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 150), w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu.

Jak stanowi ust. 3 wskazanego 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.

Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec: kobiety w ciąży, małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 1998 r. poz. 414, ze zm.) lub ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą, obłożnie chorych, emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej, osoby posiadającej status bezrobotnego, osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały - chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany (art. 14 ust. 4 ustawy).

Stosownie do ust. 7, przepisu ust. 4 nie stosuje się 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 z towarzystwem budownictwa społecznego.

W niniejszej sprawie, z uwagi na art. 14 ust. 7, nie zachodziły podstawy do zastosowania art. 14 ust. 4 ustawy. Sąd uznał natomiast, iż zachodzą podstawy do przyznania pozwanej lokalu socjalnego na podstawie art. 14 ust. 3 ustawy. Pozwana nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu. Ma orzeczoną drugą grupę inwalidzką, wobec czego może podejmować zatrudnienie w warunkach chronionych. Utrzymuje się z pomocy opieki społecznej, nie stać ją na wynajęcie mieszkania. Na przedmiotowej nieruchomości mieszkała 8 lat. Wobec tego Sąd uznał, iż w niniejszej sprawie zachodzą szczególne okoliczności przemawiające za przyznaniem pozwanej lokalu socjalnego. Jednocześnie Sąd wstrzymał wykonanie wyroku zaocznego do czasu przedstawienia pozwanej przez gminę oferty zawarcia umowy lokalu socjalnego.

Na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. Sąd zasądził od pozwanej solidarnie na rzecz powodów kwotę 150 zł opłaty sądowej, 240 zł wynagrodzenia pełnomocnika (§ 7 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie; Dz. U. z 2015 r. poz. 1800) i 17 zł opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Sąd postanowił odstąpić od obciążania pozwanej pozostałymi kosztami procesu, tj. opłatą od sprzeciwu od wyroku zaocznego, stosownie do art. 102 k.p.c. w zw. z art. 113 ust. 1 u.k.s.c.

Instytucja odstąpienia od obciążenia strony przegrywającej kosztami postępowania przewidziana w art. 102 k.p.c. wyraża zasadę słuszności w orzekaniu o kosztach, stanowiąc wyjątek od zasady odpowiedzialności za wynik procesu. Wyjątek niepodlegający wykładni rozszerzającej, wykluczający stosowanie wszelkich uogólnień i wymagający do swego zastosowania wystąpienia wyjątkowych okoliczności. Przepis nie konkretyzuje pojęcia wypadków szczególnie uzasadnionych, pozostawiając ich kwalifikację przy uwzględnieniu całokształtu okoliczności danej sprawy, sądowi. Jego zastosowanie znajduje uzasadnienie wyłącznie w szczególnych wypadkach, które każdorazowo podlegają ocenie przez sąd orzekający na tle okoliczności konkretnej sprawy.

Jak wskazał Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 29 czerwca 2012 r. (I CZ 34/12, LEX nr 1232459), do kręgu "wypadków szczególnie uzasadnionych" w rozumieniu art. 102 k.p.c. należą okoliczności zarówno związane z samym przebiegiem procesu, jak i leżące

na zewnątrz. Do pierwszych zalicza się np. charakter żądania poddanego rozstrzygnięciu, jego znaczenia dla strony, subiektywne przekonanie strony o zasadności roszczeń, przedawnienie, do drugich - sytuację majątkową i życiową strony, z zastrzeżeniem, że nie jest wystarczające powołanie się jedynie na trudną sytuację majątkową, nawet jeśli była podstawą zwolnienia

od kosztów sądowych i ustanowienia pełnomocnika z urzędu (tak też postanowienia Sądu Najwyższego: z 5 lipca 2013 r. IV CZ 58/13, Lex nr 1396462; z 29 czerwca 2012 r.

I CZ 34/12, Lex nr 1232459; z 1 grudnia 2011 r. I CZ 26/11, Lex nr 1101325). Całokształt okoliczności, które mogłyby uzasadniać zastosowanie tego wyjątku powinny być ocenione

z uwzględnieniem zasad współżycia społecznego. W postanowieniu z dnia 26 września 2012 r. (II CZ 100/12, LEX nr 1232760) Sąd Najwyższy wskazał, iż ocena, czy w sprawie zachodzi wypadek szczególnie uzasadniony należy do swobodnej decyzji sądu ze względu

na konieczność zapewnienia poczucia sprawiedliwości oraz realizacji zasady słuszności.

W niniejszej sprawie pozwana znajduje się w bardzo trudnej sytuacji życiowej, korzysta z pomocy opieki społecznej, ma orzeczoną drugą grupę inwalidzką, co ogranicza ją na rynku pracy. W tej sytuacji obciążenie pozwanej kosztami sądowymi godziłoby w zasady słuszności i poczucie sprawiedliwości. Sąd zasądził wobec tego od pozwanej jedynie koszty procesu poniesione przez stronę przeciwną.

W tym stanie faktycznym należało orzec jak w sentencji.