

Sygn. akt I C 203/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 września 2016r.

Sąd Rejonowy w Świdnicy I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący SSR Maja Snopczyńska

Protokolant Magdalena Szymczak

po rozpoznaniu w dniu 12 września 2016 r. w Świdnicy

sprawy z powództwa M. K.

przeciwko E. N. (1), D. N. (1) i małoletniej N. N.

przy udziale interwenienta ubocznego Gminy M. Ś.

o eksmisję

I. nakazuje pozwanym E. N. (1), D. N. (1) i małoletniej N. N. opróżnienie, opuszczenie i wydanie stronie powodowej M. K. lokalu mieszkalnego położonego w Ś. przy ulicy (...);

II. orzeka o braku uprawnienia pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego;

III. nie obciąża pozwanych kosztami procesu.

Sygn. akt I C 203/16

UZASADNIENIE

Powódka M. K. wniosła o nakazanie pozwanym E. N. (1), D. N. (1) i małoletniej N. N. opróżnienia i opuszczenia powódce lokalu mieszkalnego położonego w Ś. przy ul. (...) oraz zasądzenia kosztów procesu. W uzasadnieniu podniosła, że powódka wynajmuje lokal mieszkalny położony w Ś. przy ul. (...), w związku z wyjazdem użyczyła pozwanej ten lokal, pozwana była świadoma, że powódka na przełomie lat 2015/2016 wraca do Polski i że będzie musiała opuścić sporne mieszkanie; powódka pisemnie oświadczyła, że rozwiązuje umowę użyczenia lokalu zaś pozwana nie opuściła lokalu.

Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa, wskazując że nie mają gdzie mieszkać.

Gmina M. Ś. wstąpiła do sprawy jako interwenient uboczny po stronie powódki i wnosząc o oddalenie powództwa podniosła, że z treści pozwu i załączonych do niego dokumentów wskazuje, że umowa łącząca strony jest pozorna.

W TOKU POSTĘPOWANIA SĄD USTALIŁ

NASTĘPUJĄCY STAN FAKTYCZNY:

Powódka jest najemcą lokalu mieszkalnego położonego w Ś. przy ul. (...).

BEZSPORNE, ponadto wynikające z umowy k. 3

W nieruchomości zamieszkują obecnie powódka i pozwani.

W 2014 roku powódka wobec wyjazdu za granicę użyczyła sporny lokal mieszkalny swojej siostrze i jej dzieciom, która właśnie była po rozwodzie i musiała wyprowadzić się z poprzednio zajmowanego mieszkania. W wyniku podziału majątku dorobkowego pozwana E. N. otrzymała lokal użytkowy, w którym prowadziła działalność gospodarczą wraz z udziałami w tej działalności, a jej były mąż prowadzoną przez niego działalność gospodarczą – firmę budowlaną. Pozwana wraz z dziećmi wprowadziła się do powódki, gdyż potrzebowała czasu na znalezienie mieszkania do wynajęcia. W między czasie pozwana E. N. (1) zaczęła mieć problemy zdrowotne, przeszła depresję, a później na skutek wypadku przebywała na długotrwałym zwolnieniu lekarskim, straciła pracę. Okoliczności te spowodowały, że sytuacja majątkowa pozwanej zmieniała się, prowadzona działalność generowała długi. Aby spłacić zobowiązania pozwana w styczniu 2016r sprzedała udział w wysokości 1/2 w lokalu użytkowym w którym prowadzi działalność. Otrzymałą kwotę 80.000 zł przeznaczyła na spłatę zadłużenia. Pomimo tego obecnie ma ponad 100.000 zł zadłużenia.

Obecnie pozwana E. N. (1) prowadzi działalność gospodarczą, lecz po spłacie długów pozostaje 1000 zł, małoletnie pozwana N. N. ma przyznane alimenty od ojca w kwocie 600 zł, lecz obecnie prowadzona jest egzekucja komornicza w celu ich uzyskania. Pozwany D. N. (1) pracuje i zarabia około 2.000 zł.

Pozwana ponosi koszty utrzymania mieszkania w łącznej kwocie 1000zł, w tym czynsz, ogrzewanie i inne media.

Pozwani nie mają prawa do innego lokalu.

DOWÓD: awizo k. 43

korespondencja kierowana do pozwanej E. N. k. 45-52

wydruki przelewów bankowych k. 53-56

zeznania świadków C. L. k. 83 (płyta CD k. 86)

H. L. k. 83-84 (płyta CD k. 86)

K. S. k. 84 (płyta CD k. 86)

zeznania pozwanych E. N. k. 84-85 (płyta CD k. 86)

D. N. k. 85 (płyta CD k. 86)

Pismem z dnia 5 października 2015r powódka poinformowała pozwaną, iż rozwiązuje umowę użyczenia lokalu, a następnie pismem z dnia 7 grudnia 2015 roku wezwała pozwaną do opuszczenia wraz z dziećmi lokalu.

DOWÓD: pisma powódki k. 4, 5

W TAK USTALONYM STANIE FAKTYCZNYM

SĄD ZWAŻYŁ:

Powództwo jest zasadne.

Powódka jest najemcą lokalu mieszkalnego położonego w Ś. przy ul. (...), czego pozwani nie kwestionowali. Bezsprzeczne było także, że powódka i pozwani zawarli ustną umowę użyczenia, na mocy której pozwani mogli mieszkać w spornej nieruchomości.

W związku z powyższym prawa i obowiązki stron uregulowane są przez przepisy KC dotyczące umowy użyczenia (art. 710 i następnym kc) oraz ustawy z 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U nr 71, poz. 733 z późn. zm) – zwanej dalej ustawą. Wynika to z art. 2 ust. 1 pkt.

1 ustawy, który stanowi, że „lokator” w rozumieniu ustawy oznacza także osobę korzystającą z lokalu na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności.

Ustawa ta bardzo szczegółowo reguluje okoliczności, w których może nastąpić rozwiązanie umowy i nakazanie opuszczenia lokalu. Dotyczy to jednak odpłatnych umów najmu. Tym samym w przypadku innych umów nie mają zastosowania przepisy dotyczące trybu i ograniczeń rozwiązania umowy. Także z przepisów dotyczących umowy użyczenia nie wynikają żadne szczególne ograniczenia dotyczące rozwiązania tej umowy. Dla rozwiązania umowy użyczenia występującej w niniejszej sprawie wystarczyło więc jakiegokolwiek zachowanie powódki wskazujące na wolę rozwiązania umowy (art. 60 kc). Powódka do pozwu dołączyła pismo z dnia 7 X 2015r, w którym wzywa pozwanych do opuszczenia, opróżnienia i wydania nieruchomości. Uznać więc należało, że powódka skutecznie rozwiązała umowę użyczenia z chwilą otrzymania przez pozwanych tego pisma i od tej chwili pozwani zajmują lokal bez tytułu prawnego.

Interwenient uboczny kwestionował okoliczność, że pozwani mieszkają w spornym lokalu i kwestionował zawarcie umowy użyczenia. Wskazać należy, że zamieszkiwanie pozwanych o około 2 lat w spornym mieszkaniu potwierdzili świadkowie – sąsiedzi C. L. i H. L. oraz sprzedawczyni w pobliskim sklepie – (...), którzy widzieli pozwanych i z ich zachowania wynikała, że mieszkają w spornym mieszkaniu. Ponadto przedstawiona przez pozwaną E. N. korespondencja – awizo, pisma komornika, faktury za telefon komórkowy – potwierdzają, że pozwana zamieszkiwała w spornym lokalu. Odnośnie odpłatności z zeznań powódki wynika, że ponosiła ona opłaty związane z utrzymaniem mieszkania w kwocie około 1000 zł, w tym czynsz, ogrzewanie, media. Z zeznań tych nie wynika, aby pozwani uiszczali dodatkowe kwoty na rzecz powódki, okoliczność ta nie była także podnoszona przez powódkę, która w pozwie wskazywała, że strony łączy umowa użyczenia. Dołączone przelewy potwierdzają, że pozwana zwracała powódce czynsz związany z najmem lokalu.

Pozwani - po otrzymaniu pisma wzywającego do opuszczenia zajmowanych pomieszczeń, a następnie odpisu pozwu - nie opuścili ich.

Podkreślić należy, że podstawowym uprawnieniem najemcy lokalu (analogicznie jak właściciela) jest uprawnienie do korzystania z lokalu. Dla realizacji tego uprawnienia najemcy przysługuje roszczenie o wydanie rzeczy od osoby, która nią włada (art. 222 §1 kc w zw. z art. 19 ustawy). To do powódki jako osoby mającej tytuł prawny do lokalu należy podjęcie decyzji czy chce mieszkać w tej nieruchomości sama czy też wyraża zgodę na zamieszkiwanie z nią osób trzecich. Wolą powódki jest zaś korzystanie z nieruchomości bez obecności pozwanych.

Podnoszony przez pozwanych fakt, że nie mają się gdzie wyprowadzić nie daje pozwanym żadnych uprawnień do zamieszkiwania w spornej nieruchomości. Jak wyżej wskazano to najemca decyduje o tym kto i jak długo może w niej zamieszkiwać. Wskazać należy, że – ponieważ strony łączyła bezpłatna umowa użyczenia – powódka nie musiała wykazywać przyczyn uzasadniających rozwiązanie tej umowy. Jednak podkreślić należy, że pozwani nie ponoszą żadnych opłat z tytułu korzystania z nieruchomości, zaś powódka obecnie wróciła do Polski, do spornego mieszkania i chce w nim mieszkać bez obecności siostry i jej dzieci.

Zgodnie z treścią art. 14 ust. 1 w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy, zaś obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. Ustawa w ustępie 4 powołanego przepisu wprowadziła przesłanki nakazujące orzeczenie o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego w stosunku do osób wymienionych w tym przepisie. Jednak jednocześnie w ustępie 7 ustawodawca przewidział, że ustępu 4 (obligatoryjnego orzeczenia o prawie do lokalu socjalnego) 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. Tym samym – jeżeli sprawa o eksmisję toczy się pomiędzy osobami fizycznymi – nawet jeżeli spełnione są przesłanki z ustępu 4 - to sąd orzeka o uprawnieniu do lokalu socjalnego lub o braku takiego uprawnienia biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez te osoby z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną (art. 14 ust. 3). Z zebranego materiału dowodowego nie wynika, aby

pozwani spełniali przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego. Pozwana E. N. prowadzi działalność gospodarczą, jest właścicielem udziału w wysokości 1/2 nieruchomości, pozwany D. N. pracuje; otrzymane dochody powinny umożliwić pozwanym zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych. Pozwani E. N. i D. N. wskazywali, że dowiadawali się o możliwość wynajęcia mieszkania dwupokojowego, jednak ich na to nie stać. Podkreślić należy, że pozwani mają stały dochód w wysokości przekraczającej 3.000 zł i dodatkowo małoletnia pozwana ma przyznane alimenty w wysokości 600 zł. Tym samym brak jest podstaw do przyznania pozwanym prawa do lokalu socjalnego, gdyż lokale te są przeznaczone przede wszystkim dla osób w trudniejszej sytuacji materialnej.

Mając powyższe na uwadze na podstawie powołanych przepisów Sąd nakazał pozwanym opuszczenie, opróżnienie i wydanie powódce lokalu mieszkalnego położonego w Ś. przy ul. (...), orzekając jednocześnie o braku uprawnienia pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 102 kpc mając na względzie, że okoliczności niniejszej sprawy uzasadniają zastosowanie tego przepisu (pозwana wprowadzając się z dziećmi do mieszkania powódki miała dużo lepszą sytuację finansową niż obecnie i na skutek zbiegu okoliczności – choroba i wypadek samochodowy – nie opuściła lokalu dobrowolnie.

z/(...)