

## UZASADNIENIE

Powód Ł. K. wniósł o nakazanie pozwanym A. C. i I. C. opuszczenie, opróżnienie i wydanie pięciu pomieszczeń mieszkalnych położonych na parterze po lewej stronie od frontu budynku mieszkalnego znajdującego się na nieruchomości powoda położonej w miejscowości w (...) gm. D. jak również części posesji stanowiącej drewnutnię, a także o zasądzenie od nich na rzecz powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Uzasadniając swe roszczenie wskazał, że był właścicielem nieruchomości położonej w miejscowości (...) w udziale 1/2 części. Wskutek dziedziczenia po S. C. (1) powód nabył pozostały udział w nieruchomości. Powód zawarł z pozwanymi ustną umowę użyczenia części nieruchomości, na mocy której zostali uprawnieni do korzystania z 5 pomieszczeń mieszkalnych usytuowanych na parterze budynku po stronie lewej od frontu. Nadto pozwani korzystali z przyległej do lewej bocznej ściany budynku działki, na której znajduje się drewnutnia. Pozostałą część nieruchomości zajmuje powód wraz z żoną i dziećmi. Powód wskazał, że nie ustalił z pozwanymi czynszu za korzystanie z nieruchomości. Po stronie pozwanych leżało jedynie regulowanie opłat eksploatacyjnych. W opinii powoda pozwani korzystają z nieruchomości w sposób sprzeczny z zasadami współżycia społecznego. Są skonfliktowani z powodem, czynią jemu złośliwości oraz utrudniają codzienne funkcjonowanie powoda i jego rodziny. Wskutek nagannego zachowania pozwanych, na nieruchomości powoda kilkakrotnie interweniowała policja. Powód nadmienił, że pozwani lekceważą sprzeciw powoda wobec odwiedzin syna pozwanych, który jest osobą agresywną i wulgarną w stosunku do powoda i jego rodziny. Powód w dniu 16 października 2019 r. wypowiedział pozwanym użyczenie wyznaczając termin opróżnienia i opuszczenia nieruchomości, jak również określił koszty za bezumowne korzystanie. Pozwani wszelkie pisma pozostawili bez odpowiedzi.

W odpowiedzi na pozew pozwani A. C. oraz I. C. wnieśli o oddalenie powództwa w całości, ewentualnie ustalenie prawa do lokalu socjalnego oraz wstrzymania eksmisji do chwili otrzymania tegoż lokalu. W uzasadnieniu pozwani zaprzeczyli jakoby zachowywali się w sposób niewłaściwy wobec powoda bądź jego rodziny. Wszelkie twierdzenia w tym zakresie są całkowicie nieprawdziwe. Pozwani w żaden sposób nie występują przeciw powodowi ani jego rodzinie. Dbają o posesję i dokonują niezbędnych nakładów. Nadto wskazali, że eksmisja z zajmowanego przez nich lokalu byłaby niezgodna z zasadami współżycia społecznego, bowiem pozwani dokonali remontów zajmowanych pomieszczeń, jak również doprowadzili instalację sanitarną i elektryczną, a powód nigdy tych nakładów nie kwestionował. Pozwani zaznaczyli, że przed laty otrzymali od S. C. (1) do korzystania część budynku stanowiącego jego własność, zaś powód wielokrotnie zapewniał pozwanych o możliwości zamieszkiwania na przedmiotowej nieruchomości „do śmierci”. Pozwani wskazali, że istnieje konflikt pomiędzy powodem a synem pozwanych, niemniej jednak nie ma on nic wspólnego z obecną sytuacją. (k. 41-42).

Gmina D. nie przystąpiła do sprawy.

### **Sąd ustalił, co następuje:**

Ł. K. jest właścicielem zabudowanej nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), położonej w miejscowości P. gm. D., objętej księgą wieczystą nr (...), prowadzoną przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sąd Rejonowy w Olsztynie. Udział 1/2 części w prawie własności wskazanej nieruchomości stanowi majątek wspólny powoda oraz jego żony K. K., natomiast pozostały udział powód nabył do majątku osobistego w drodze dziedziczenia testamentowego po S. C. (1), na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Olsztynie z 12 lutego 2019 r. w sprawie I Ns 167/18.

Powód po zakupie udziału wynoszącego 1/2 część nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) w miejscowości (...) w 2007 roku, zamieszkał w położonym na niej budynku mieszkalnym. W drugiej części budynku zamieszkiwał S. C. (1) oraz jego syn i synowa – pozwani A. i I. C.. Powód i jego rodzina żyli ze S. C. (1), który pomagał w pracach gospodarskich oraz odwiedzał ich towarzysko. Po śmierci S. C. (1) udział 1/2 części w prawie własności wskazanej

nieruchomości, na podstawie testamentu notarialnego nabył powód. Od tamtej pory strony pozostają w konflikcie. Mają do siebie wzajemne pretensje związane ze wspólnym funkcjonowaniem na nieruchomości. Osobą prowokującą konflikty jest syn pozwanych, który odwiedza rodziców. Syn pozwanych po spożyciu alkoholu, odnosi się w sposób wulgarny i agresywny do powoda i jego rodziny, atakuje małoletnie dzieci powoda, wyrządza szkody na posesji. Również pozwany, będąc pod wpływem alkoholu, kieruje wobec powoda i jego rodziny groźby i wyzwiska. Pozwani nie ustalili z powodem opłat za zamieszkiwanie w zajmowanej części budynku mieszkalnego.

(dowód: wyjaśnienia powoda Ł. K. złożone w trybie informacyjnym – zapis od 00:19:33 do 01:09:23 protokołu elektronicznego z dnia 7 grudnia 2020 r., wyjaśnienia pozwanego A. C. złożone w trybie informacyjnym – zapis od 01:09:23 do 01:33:55 protokołu elektronicznego z dnia 7 grudnia 2020 r., wyjaśnienia pozwanej I. C. złożone w trybie informacyjnym – zapis od 01:33:55 do 01:48:38 protokołu elektronicznego z dnia 7 grudnia 2020 r., zeznania świadka K. K. – zapis od 01:48:38 do 02:26:38 protokołu elektronicznego z dnia 7 grudnia 2020 r., zeznania świadka B. S. – zapis od 02:26:38 do 02:42:13 protokołu elektronicznego z dnia 7 grudnia 2020 r.)

Powód pismem z dnia 16 października 2019 r. wypowiedział pozwanym umowę użyczenia oraz wyznaczył termin opróżnienia i opuszczenia lokalu do dnia 31 października 2019 r. Zażądał także opłaty z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości w kwocie 1.000 zł miesięcznie począwszy od listopada 2019 r. W dniu 14 maja 2020 r. powód skierował do pozwanych wezwanie do zapłaty kwoty 7.000 zł jako odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

(dowód: pismo z dnia 16 października 2019 r. z dowodem nadania – k. 14-15, pismo z dnia 14 maja 2020 r. z dowodem nadania k. 16-17)

Syn pozwanych M. C. jest zameldowany w budynku stanowiącym własność powoda. Nie mieszka z rodzicami – pozwanymi A. i I. C., ale często ich odwiedza, także będąc pod wpływem alkoholu. Przyjazdy M. C. stały się zarzewiem nowego konfliktu pomiędzy stronami. Powód oraz jego żona padli ofiarą wyzwisk i gróźb z jego strony. Pozwani nie reagowali na niewłaściwe zachowanie syna ani nie prosili go o zaprzestanie odwiedzin, pomimo żądań powoda.

(dowód: zeznania powoda Ł. K. – zapis od 00:07:12 do 00:35:10 protokołu elektronicznego z dnia 17 grudnia 2020 r., zeznania pozwanego A. C. – zapis od 00:35:10 do 00:49:53 protokołu elektronicznego z dnia 17 grudnia 2020 r., zeznania pozwanej I. C. – zapis od 00:49:53 do 01:09:09 protokołu elektronicznego z dnia 17 grudnia 2020 r.)

Między 2016, a 2020 rokiem w miejscowości (...) odnotowano siedem interwencji Policji, w tym cztery związane z wszczynaniem awantur przez M. C., kierowaniem przez niego gróźb pobicia, spalenia domu oraz używania słów obelżywych wobec powoda i jego rodziny. Skierowani na miejsce policjanci przeprowadzali ze stronami rozmowy na temat konfliktu sąsiedzkiego stron.

(dowód: pismo z Komisariatu Policji w D. z dnia 15 grudnia 2020 r. – k. 95)

Zgodnie prawomocnym wyrokiem Sądu Rejonowego w Olsztynie II Wydziału Karnego z dnia 8 stycznia 2019 r., sygn. akt II K 1587/18, M. C. został uznany za winnego stosowania gróźb pozbawienia życia i uszkodzenia ciała K. K. – żony powoda.

(dowód: wyrok w katach sprawy II K 1587/18 k. 71)

Pozwany A. C. nie jest zarejestrowany jako osoba bezrobotna w Urzędzie Pracy Powiatu (...) w O., nie posiada orzeczenia o stopniu niepełnosprawności, nie pobiera renty ani emerytury, pracuje zawodowo w firmie ogólnobudowlanej, miesięczny dochód z tytułu umowy o pracę wynosi 1.800 zł netto, nie korzysta ze wsparcia Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w O..

Pozwana I. C. nie jest zarejestrowana jako osoba bezrobotna w Urzędzie Pracy Powiatu (...) w O., nie pobiera świadczeń z ZUS, nie korzysta z pomocy społecznej, pracuje na pół etatu jako sprzątaczką. Osiąga miesięczny dochód

w kwocie 800 zł. Pozwana cierpi na astmę, rozedmę oraz zwyrodnienie stawów. Pozostaje pod kontrolą lekarza pulmonologa. Ma orzeczony lekki stopień niepełnosprawności, na czas oznaczony do dnia 31 grudnia 2021 roku.

Pozwani nie mają nikogo na utrzymaniu.

(dowód: pismo Urzędu Pracy Powiatu (...) Filia w D. – k. 58, pismo Miejskiego Zespołu ds. Orzekania o Niepełnosprawności w O. – k. 60, pismo Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w D. – k. 62, pismo Zakładu Ubezpieczeń Społecznych Oddział w G. – k. 64, 77, zeznania pozwanej I. C. – zapis od 00:58:02 do 01:01:44 protokołu elektronicznego z dnia 17 grudnia 2020 r.)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo zasługuje na uwzględnienie w całości.

Sąd ustalił stan faktyczny w sprawie na podstawie dowodów z dokumentów złożonych do akt, których prawdziwość i wiarygodność nie była kwestionowana i nie budziła wątpliwości Sądu. Pomocniczo wykorzystano również zeznania stron oraz przesłuchanych świadków w części, w jakiej były one wzajemnie spójne i korespondowały z pozostałym materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie.

Podstawę prawną żądania pozwu stanowił przepis art. 222 § 1 k.c., zgodnie z którym właściciel może żądać wydania od osoby, która włada faktycznie rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Wynikające z tego przepisu roszczenie służy przeciwko osobie, która faktycznie włada cudzą rzeczą bez podstawy prawnej. Rozpoznając powództwo windykacyjne, Sąd obowiązany jest badać więc, po pierwsze, czy osoba zgłaszająca roszczenie jest właścicielem rzeczy, po drugie, czy osoba, przeciwko której skierowane jest roszczenie rzeczą faktycznie włada oraz po trzecie, czy władającemu rzeczą przysługuje skuteczne względem właściciela prawo do posiadania rzeczy.

W przedmiotowej sprawie bezspornym było, że powód jest właścicielem zabudowanej nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), położonej w miejscowości P. gm. D., na której zamieszkują pozwani.

Pomiędzy stronami nie było żadnych ustaleń, co do odpłatności za zajmowanie mieszkania przez pozwanych – syna i synową zmarłego S. C. (2), w związku z czym pozwani zamieszkiwała w lokalu nieodpłatnie. Taki charakter korzystania przez pozwanych z lokalu kwalifikuje je jako umowę użyczenia w rozumieniu art. 710 k.c., a w następstwie tego żądanie opuszczenia mieszkania - jako żądanie zwrotu rzeczy użyczonej na podstawie art. 716 k.c.

W sprawie bezspornym było, że pozwani nigdy nie płacili powodowi żadnego czynszu rozumianego jako wynagrodzenie za samą możliwość zamieszkiwania w lokalu. W konsekwencji należało uznać, że strony łączył nieodpłatny stosunek użyczenia, który powód wypowiedział pozwanym pismem z dnia 16 października 2019 r. zwracając się o opuszczenie zajmowanych pomieszczeń w budynku mieszkalnym.

Zdaniem Sądu stosunek użyczenia ma charakter jednostronnie zobowiązujący. Jest to umowa nieodpłatna, zawierana w celu niesienia bezinteresownej pomocy osobie, która takiej pomocy oczekuje. Użyczający za swoją czynność wobec biorącego, za pozbawienie siebie użytku z rzeczy, nie otrzymuje żadnej korzyści. Jeśli umowa ta zostaje zawarta na czas nieokreślony może zostać wypowiedziana przez użyczającego, co powoduje wygaśnięcie stosunku użyczenia. Dla skutecznego wypowiedzenia pozwanej umowy użyczenia nie musi zaistnieć określona przyczyna, wystarczające było złożenie oświadczenia woli przez powoda.

Specyfika umowy użyczenia, w której jedna strona bez żadnego ekwiwalentu zmuszona jest do rezygnacji z korzystania ze swojego prawa, powoduje, że dający w użyczenie nie może być pozbawiony możliwości rozwiązania istniejącego stosunku prawnego. Odmowa uznania za dopuszczalne rozwiązania w drodze wypowiedzenia umowy użyczenia zawartej na czas nieoznaczony i nie określającej celu użyczenia mogłoby prowadzić do nie dającej się zaakceptować sytuacji, w której dający rzecz w użyczenie nigdy nie odzyskałby prawa do swojej rzeczy. Specyfika, a szczególnie nieodpłatność umowy użyczenia, wskazany brak ekwiwalentności świadczenia, czyni niemożliwym traktowanie

w taki sam sposób stron umowy użyczenia lokalu jak stron umowy najmu lokalu. Brak jest także podstaw do wywodzenia, że wypowiedzenie umowy użyczenia wymaga dla swej skuteczności istnienia realnie istniejącej przyczyny wypowiedzenia. Przyjęcie ww. postulatu powodowałoby nierówność wobec prawa i nakazywało właścicielowi rzeczy bezterminowe i nieodpłatne znoszenie ograniczenia swego prawa.

Nie ulega wątpliwości, że umowa użyczenia została przez strony zawarta na czas nieokreślony i że strony nie określiły celu użyczenia. W sprawie bezspornym było także, że pozwani nigdy nie płacili powodowi żadnego czynszu rozumianego jako wynagrodzenie za samą możliwość zamieszkiwania w lokalu. W konsekwencji należało uznać, że strony łączył nieodpłatny stosunek użyczenia, który powód wypowiedział pozwanym zwracając się o opuszczenie zajmowanych pomieszczeń w budynku mieszkalnym.

Tym samym, na dzień zamknięcia rozprawy, A. C. i I. C. nie przysługiwało skuteczne względem powoda uprawnienie do władania częścią budynku mieszkalnego położonego na działce nr (...), w miejscowości P. gm. D..

Wskazać należy, że strony są ze sobą skonfliktowane i odnoszą się wobec siebie w sposób wrogi, co Sąd miał możliwość zaobserwowania wielokrotnie na S. rozpraw. Między stronami dochodziło do kłótni oraz wzajemnych oskarżeń. Niewątpliwie osobą prowokującą konflikty jest syn pozwanych, jednak pozwani wielokrotnie upominani przez powoda i jego żonę nigdy nie zwrócili synowi uwagi na jego agresywne zachowanie względem powoda i jego rodziny. Nie odmówili przyjmowania syna w mieszkaniu, gdy ten był pod wpływem alkoholu. Bagatelizowali groźby kierowane przez M. C. w kierunku rodziny powoda. Powód, zdaniem Sądu, ma prawo oczekiwać, że pozwani skoro nieodpłatnie korzystali z jego nieruchomości będą podporządkowywali się jego zasadom i porządkom wprowadzanym na spornej nieruchomości. Tymczasem pozwani nie dość, że nie podporządkowywali się decyzjom powoda, co do sposobu funkcjonowania na nieruchomości to je kwestionowali i wywoływali sytuacje konfliktowe. Sąd rozumie, że dla pozwanych, którzy niemal całe życie mieszkali na spornej nieruchomości sytuacja jest trudna, ale nie zmienia to faktu, że to powód jako jej właściciel jest uprawniony do ustalania sposobu jej zagospodarowania i funkcjonowania stron na niej. Obecne kwestionowanie woli spadkodawcy nie mogło wywrzeć zamierzonego skutku, skoro prawomocnym postanowieniem została przesądzona kwestia następstwa prawnego po S. C. (3) i uprawnienia właścicielskie powoda.

W ocenie Sądu roszczenie powoda o wydanie przez pozwanych zajmowanych pięciu pomieszczeń mieszkalnych położonych na parterze, po stronie lewej od frontu budynku mieszkalnego oraz 40m<sup>2</sup> gruntu wraz z pomieszczeniem drewni, należało uznać za uzasadnione, o czym orzeczono w punkcie I wyroku.

Konsekwencją uznania, że pozwani nie zajmowali lokalu bez tytułu prawnego, jest obowiązek orzeczenia przez Sąd w wyroku o lokalu socjalnym.

Zgodnie z dyspozycją przepisu z art. 14 ust. 1 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.), Sąd zobowiązany jest z urzędu badać przesłanki w zakresie orzeczenia o uprawnieniu do lokalu socjalnego wobec osób których dotyczy nakaz opróżnienia lokalu. Obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu.

Zgodnie z art. 14 ust. 4. wskazanej ustawy 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 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 lub ich sytuacja materialna pozwala na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

Należy przyjąć, że przypadki wymienione w tym przepisie stanowią enumeratywne wyliczenie osób z tak szczególną sytuacją materialną i rodzinną, że zostały one wyróżnione przez ustawodawcę jako ewidentnie wymagające przyznania lokalu socjalnego.

Natomiast zgodnie z powołanym ust. 3 art. 14 ustawy, Sąd bierze pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania z lokalu oraz szczególną sytuację materialną i rodzinną. Obie te przesłanki muszą wystąpić łącznie. Na tej podstawie Sąd może fakultatywnie przyznać pozwanemu prawo do lokalu socjalnego.

Pozwani nie dysponują lokalem, do którego mogliby się wyprowadzić. Zdaniem jednak Sądu pozwani mogą zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe we własnym zakresie.

Sytuacja rodzinna i finansowa pozwanych, zdaniem Sądu, nie uzasadnia przyznania im prawa do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Pozwani posiadają stałe źródła dochodu, nie mają nikogo na swoim utrzymaniu. Pozwana I. C., co prawda cierpi na schorzenia płuc i stawów, pozostaje pod kontrolą lekarza pulmonologa, jednak ani ona ani pozwany A. C. nie są osobami obłożnie chorymi, czy niepełnosprawnymi 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.). Nie można tracić z pola widzenia, że pozwana pomimo lekkiego stopnia niepełnosprawności pracuje zawodowo.

W ocenie Sądu pozwani są w stanie własnymi siłami zapewnić sobie odpowiednie warunki mieszkaniowe. Tym bardziej, gdy weźmie się pod uwagę, że przez całe lata zamieszkiwania w nieruchomości powoda nie ponosili kosztów związanych z jej utrzymaniem, a pozwani otrzymał od powoda świadczenie pieniężne tytułem zachowku po zmarłym ojcu S. C. (4).

Uprawnienie do lokalu socjalnego pełni przede wszystkim funkcję ochronną dla osób, które z powodu wieku, stanu zdrowia, specyficznej sytuacji rodzinnej lub materialnej nie będąc w stanie zabezpieczyć sobie lokalu na wolnym rynku. W ocenie Sądu pozwani nie zaliczają się do takich osób.

W tych okolicznościach, przy uwzględnieniu art. 14 ust. 3 ustawy, stwierdzić należy, że pozwanym nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego. Pozwani bowiem mają możliwość zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych własnym staraniem. (pkt II wyroku)

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 powódki od pozwanych składała się opłata od pozwu w kwocie 200 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 240 zł. (pkt III wyroku)

Sędzia Justyna Smolińska

## ZARZĄDZENIE

1. odnotować,
2. odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi pozwanych
3. z apelacją lub za 14 dni.

O., 5 luty 2021 r.