

Sygnatura akt I C 1008/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Jelenia Góra, dnia 11-03-2014 r.

Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący:SSR Paweł Siwek

Protokolant:Anna Kieryluk

po rozpoznaniu w dniu 25-02-2014 r. w Jeleniej Górze sprawy

z powództwa B. R. (1)

przeciwko M. B. i Z. R.

o eksmisję

I. powództwo oddała;

II. zasądza od powódki B. R. (1) solidarnie na rzecz pozwanych M. B. i Z. R. kwotę 137,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 120,00 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt I C 1008/13

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 13 maja 2013 r. B. R. (1) domagała się nakazania M. B. i Z. R. opróżnienia i opuszczenia nieruchomości położonej w J. na ul. (...) oraz wydanie tej nieruchomości na rzecz powódki.

W uzasadnieniu swojego pozwu powódka wskazała, iż pozwane zamieszkują bez tytułu prawnego w nieruchomości budynkowej powódki, której jest właścicielem. Nieruchomość ta jest zlokalizowana jest w J. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...). Budynek stanowi odrębną nieruchomość i posadowiony jest na gruncie oddanym w wieczyste użytkowanie Kw nr (...), (...), (...). Przedmiotową nieruchomość powódka nabyła na podstawie umowy darowizny od córki M. R., która wcześniej nabyła od Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w J..

We wskazanej nieruchomości pozwana M. B. zamieszkuje od (...), zaś małoletnia Z. R. od urodzenia.

Pozwana M. B. została zameldowana w spornej nieruchomości przez syna powódki T. R. w (...) bez zgody poprzedniego właściciela nieruchomości M. R.. Pozwana M. B. wiedziała o braku zgody.

T. R. pozostawał w związku konkubenckim z pozwaną M. B. do (...) kiedy konkubinaty się rozpadł. W czasie trwania konkubinatu T. R. zamieszkiwał wspólnie z pozwany do dnia (...) kiedy się wyprowadził z przedmiotowej nieruchomości.

Przez czas wspólnego zamieszkania T. R. pokrywał osobiście koszty zużywanych wspólnie z pozwany mediów oraz koszty utrzymania nieruchomości. Po wyprowadzeniu się T. R. wskazane koszty ponosił w dalszym ciągu aż do (...), albowiem w wyniku niedopatrzności poprzedni właściciel M. R. nie rozwiązała umów z dostawcami mediów, zaś nowy właściciel nie zawarł nowych. Powołane umowy zostały rozwiązane w (...).

Powódka od czasu nabycia wskazanej nieruchomości żądała od syna i jego konkubiny opuszczenia i opróżnienia zajmowanej nieruchomości albowiem chciała ją sprzedać.

Pozwana zaś nią miała w ogóle zamiaru sprostać oczekiwaniom powódki. Sądziła bowiem, że jeżeli mieszka z synem powódki to nieruchomość się jej należy, zaś powódka winna darować ją jej wnuczce Z. R..

W niedługim czasie pod odcięciu mediów pozwana M. B. zawarła z ich dostawcami umowy we własnym imieniu. Jednocześnie pozwana M. B. wymieniła zamki w drzwiach wejściowych do nieruchomości odmawiając jej opuszczenia i wydania powódce.

W odpowiedzi na pozew M. B. (reprezentująca również małoletnią Z. R.) wniosła o oddalenie powództwa.

W uzasadnieniu swojego stanowiska pozwana przyznała, że zamieszkuje w spornym lokalu od (...), a pozwana Z. R. od urodzenia, czyli od (...).

Pozwana M. B. zamieszkała w tym lokalu w okresie, gdy pozostawała w konkubinacie z T. R.. Z tego związku urodziła się ich córka Z. R.. Związek pozwanej i T. R. rozpadł się na początku (...). T. R. wyprowadził się z tego lokalu. W czasie gdy pozwane zamieszkały w spornym lokalu T. R. posiadał pełne prawa do dysponowania spornym lokalem, czego materialnym dowodem jest pełnomocnictwo udzielone mu przez ówczesną właścicielkę M. R.. A zatem nieuprawnione jest twierdzenie, że małoletnia Z. R. zamieszkała w lokalu bez tytułu prawnego. Ta sama sytuacja dotyczy M. B., jako że zamieszkała w lokalu z upoważnienia osoby dysponującej lokalem z upoważnienia właściciela.

Powyższe wskazuje, że pozwane nadal posiadają tytuł prawny do zamieszkania w spornym lokalu. Nie ma więc podstawy prawnej do żądania eksmisji.

Żądanie eksmisji powódki nie zasługuje na uwzględnienie także na mocy art. 5 k.c.

Pozwane nie mają gdzie powrócić, albowiem trudno wymagać aby rodzice M. B. i dziadkowi małoletniej Z. R. mieli obowiązek przyjąć je do swojego mieszkania, gdy eksmituje je babka małoletniej pozwanej, czyli najbliższy krewny. Nadto sporny lokal stał się ośrodkiem życiowym pozwanych, w który zainwestowała znaczne środki finansowe pozwana M. B. i jej ojciec Z. Z..

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

Od dnia 02 sierpnia 2011 r. B. R. (1) jest właścicielką nieruchomości przy ul. (...) w J..

(Dowód: - okoliczność bezsporna

- wydruki z ksiąg wieczystych nr (...) k. 13 – 106
- akt notarialny z dnia 02.08.2011 r., Rep. (...) k. 135 - 136
- akt notarialny z dnia 24.02.2012 r., Rep. (...) k. 137 - 139)

Poprzednio, od 23 września 1998 r. właścicielem nieruchomości przy ul. (...) w J. była M. R. – córka B. R. (1).

(Dowód: - okoliczność bezsporna

- akt notarialny z dnia 23.09.1998 r., Rep. A nr (...), k. 8 – 12)

W nieruchomości przy ul. (...) w J. zamieszkują M. B. (od (...)) i małoletnia Z. R. (od urodzenia – (...))

(Dowód: - okoliczność bezsporna

- odpis skrócony aktu urodzenia Z. R. k. 107

- pismo z dnia 19.03.2013 r. k. 113

- zeznania świadka Z. Z. k. 159v – 160

- zeznania pozwanej M. B. k. 174v - 175)

Zgody na zamieszkanie w nieruchomości M. B. i małoletniej Z. R. udzielił T. R. – tj. syn B. R. (1), ówczesny konkubent M. B. i ojciec małoletniej Z. R..

(Dowód: - okoliczność bezsporna

- zeznania świadka Z. Z. k. 159v – 160

- zeznania świadka T. R. k. 160v – 161

- zeznania powódki B. R. (1) k. 173v – 174

- zeznania pozwanej M. B. k. 174v - 175)

W dniu 28 stycznia 2009 r. T. R. otrzymał od M. R. pełnomocnictwo w celu zameldowania siebie oraz swoich dzieci w nieruchomości przy ul. (...) w J..

(Dowód: - pełnomocnictwo z dnia 28.01.2009 r. k. 108 – 109

- zeznania świadka T. R. k. 160v – 161

- zeznania świadka M. R. k. 162 – 162v)

M. R. godziła się na zamieszkiwanie w nieruchomości przez M. B..

(Dowód: - zeznania świadka T. R. k. 160v – 161

- zeznania świadka M. R. k. 162 – 162v)

T. R. wyprowadził się z nieruchomości przy ul. (...) w J. w (...).

(Dowód: - zeznania świadka Z. Z. k. 159v – 160

- zeznania świadka T. R. k. 160v – 161

- pismo z dnia 12.02.2014 r. k. 171)

Pismem z dnia 04 marca 2013 r. pełnomocnik B. R. (2) wezwał M. B. do opuszczenia wraz z Z. R. nieruchomości przy ul. (...) w J..

Pismem z dnia 19 marca 2013 r. pełnomocnik M. B. odmówił spełnienia żądania.

(Dowód: - pismo z dnia 04.03.2013 r. k. 111 wraz z potwierdzeniem nadania i odbioru k. 112

- pismo z dnia 19.03.2013 r. k. 113)

W dniu 11 marca 2013 r. M. B. zawarła umowę na dostawę energii elektrycznej do nieruchomości przy ul. (...) w J., a dnia 05 kwietnia 2013 r. zawarła umowę na dostawę gazu.

(Dowód: - umowa z dnia 05.04.2013 r. k. 114 -115

- umowa z dnia 11.03.2013 r. k. 116 – 117)

Poprzednie mieszkanie M. B. zostało sprzedane.

(Dowód: - zeznania świadka Z. Z. k. 159v – 160)

T. R. proponował M. B. wynajęcie mieszkania i deklarował, że będzie opłacał 50% jego kosztów.

Obecnie T. R. ma bardzo niskie zarobki.

(Dowód: - zeznania świadka T. R. k. 160v – 161)

- zeznania powódki B. R. (1) k. 173v – 174

- zeznania pozwanej M. B. k. 174v – 175)

B. R. (1) proponowała, że Z. R. może zamieszkać w jej domu wraz z T. R..

(Dowód: - zeznania powódki B. R. (1) k. 173v – 174)

### **Sąd zważył co następuje:**

Jakkolwiek co do zasady powództwo B. R. (1) zasługiwało na uwzględnienie, to jednak z powodów wskazanych poniżej ostatecznie podlegało ono oddaleniu.

Jak stanowi art. 222 § 1 k.c. 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.

W niniejszej sprawie bezspornym było, że B. R. (1) jest właścicielem nieruchomości położonej przy ul. (...) w J..

Nie było również sporne, że M. B., a później po urodzeniu również Z. R. zamieszkują w tej nieruchomości w oparciu jedynie o wcześniej udzieloną zgodę przez T. R., który nie miał do tego upoważnienia.

W tym miejscu należało jednak wskazać, iż stan w którym pozwane przebywają w nieruchomości trwa od wielu lat (M. B. zamieszkała w spornej nieruchomości już w (...)). O fakcie zamieszkania pozwanych wiedziała tak poprzednia właścicielka nieruchomości M. R., jak i aktualna (od (...)) B. R. (1).

Przy czym jak zeznał T. R., co potwierdziła również w swoich zeznaniach sama M. R., tolerowała ona pobyt pozwanych.

To tolerowanie, w ocenie Sądu Rejonowego, nie było niczym dziwnym jeżeli się wzięło pod uwagę że T. R. z jeden strony jest bratem M. R., a z drugiej jest ojcem małoletniej Z. R. i był do końca (...) konkubentem M. B..

Na uwagę zasługiwał również fakt, że również B. R. (1) po otrzymaniu w darowiźnie nieruchomości nie wystąpiła od razu do M. B. z żądaniem opuszczenia nieruchomości.

Biorąc zatem pod uwagę tak powiązania rodzinne, jak i zachowanie kolejnych właścicieli nieruchomości, zdaniem tutejszego Sądu, w niniejszej sprawie występowała w istocie dorozumiana zgoda właścicieli nieruchomości na pobyt pozwanych na jej terenie.

W związku z powyższym należało rozważyć, czy i jaki stosunek prawny łączył pozwane z właścicielami nieruchomości.

W tym zakresie Sąd Rejonowy stanął na stanowisku, że stosunek prawny pomiędzy wskazanymi podmiotami daje się zakwalifikować jako stosunek zbliżony do użyczenia.

Trudno było bowiem tak długotrwałe użytkowanie nieruchomości – połączone z nakładami na tą nieruchomość, uznać za władztwo prekaryjne, na co się powoływała w mowie końcowej pełnomocnik powódki.

A zatem w świetle tego kluczową kwestią stało się czy doszło do wypowiedzenia tego stosunku prawnego, a konkretnie czy zostały spełnione przesłanki do jego skutecznego wypowiedzenia.

Odnosząc się do kwestii wypowiedzenia można wskazać na dwie podstawy prawne.

Pierwszą z art. 716 k.c. który stanowi on że użyczający może żądać zwrotu rzeczy (co skutkuje rozwiązaniem umowy użyczenia – przyp. SR), 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 nie przewidzianych w chwili zawarcia umowy.

Żadna z tych okoliczności nie została przywołana w trakcie postępowania.

Drugą podstawą prawną wypowiedzenia mógł być art. 365<sup>1</sup> k.p.c., który stanowi, iż 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.

Umowa użyczenia bez wątpienia jest zobowiązaniem o charakterze ciągłym.

W okolicznościach sprawy wynikało, że strony (bez znaczenia była kwestia czy właściciele nieruchomości określali termin T. R.) nie umawiały się jak długo pozwane mogą mieszkać w nieruchomości.

To zaś znaczyło, że umowa użyczenia jaka obowiązywała pomiędzy M. B. (później również Z. R.) a M. R. (a następnie B. R. (1)) miała też charakter bezterminowy.

Czyli co do zasady faktycznie w oparciu o cytowany przepis powódka mogła wypowiedzieć pozwanym umowę użyczenia (za takie wypowiedzenie należało uznać choćby pismo z dnia 04 marca 2013 r.). Przy czym przepis ten nie wymaga powołania się na jakąkolwiek okoliczność dla skuteczności oświadczenia o wypowiedzeniu takiej umowy.

Jednakże jak się wskazuje w doktrynie i orzecznictwie, o ile oświadczenia o wypowiedzeniu nie trzeba uzasadniać, wskazując motywy, jakimi kierowała się strona je składająca. Ponieważ jednak przy wypowiedzeniu umowy mamy do czynienia z wykonywaniem tzw. uprawnienia kształtującego, dokonanie wypowiedzenia podlega kontroli sądowej z punktu widzenia zgodności z zasadami współżycia społecznego oraz społeczno-gospodarczego przeznaczenia prawa (art. 5 k.c.). W ramach tej kontroli wchodzi w grę wyjaśnienie motywów wypowiedzenia i okoliczności jego dokonania. (tak też: Agnieszka Rzetecka – Gil. Kodeks cywilny. Komentarz. Zobowiązania - część ogólna. Lex 2011 r.).

Uwzględniając powyższe trzeba było wskazać, że w niniejszej sprawie żądanie powódki jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, a w szczególności z dobrem małoletniej.

Analizując bowiem całokształt zebranego w sprawie materiału dowodowego i twierdzeń stron wyłonił się obraz wedle którego dopóki funkcjonował pomiędzy M. B. a T. R. związek konkubencki, właścicielom nieruchomości nie przeszkadzał fakt zajmowania jej przez pozwane.

Jednak w momencie ostatecznego rozpadu tego związku (z końcem 2012 r.) zaczęły się pojawiać żądania opuszczenia nieruchomości.

W tym miejscu należało wskazać, że niewiarygodne były twierdzenia powódki, iż zamierza sprzedać nieruchomość i taki zamiar istniał już od dłuższego czasu. Nie przedłożyła ona bowiem żadnego dowodu na ta okoliczność. Co więcej zaprzeczał temu fakt, że mimo nabycia nieruchomości w (...), dopiero w (...) w sposób zdecydowany zażądała opuszczenia nieruchomości.

Świadczyło to zatem o tym, że żądanie opuszczenia nieruchomości oraz powództwo o eksmisję stanowiło jedynie próbę ukarania i pozbycia się niewygodnej dla rodziny osoby.

Swój stosunek do M. B. zresztą wprost wyraziła powódka w swoim zeznaniu na rozprawie w dniu 25 lutego 2014 r., kiedy stwierdziła że pozwanej nie znała, nie zna i znać nie będzie. Uwzględniając, że pozwana jest matką dziecka jej syna - Z. R., takie stwierdzenie wprost wyrażało wrogość wobec pozwanej.

Do tego należało wziąć jeszcze pod uwagę cyniczną deklarację powódki, iż gotowa jest przyjąć do swojego domu małoletnią Z. R. (której przecież domaga się eksmisji) wraz ze swoim synem (a ojcem małoletniej) T. R., ale bez matki małoletniej M. B..

W tej sytuacji trudno było oczekiwać od pozwanej M. B. innej odpowiedzi niż negatywna.

Na fakt, że u podstaw żądania eksmisji nie leżała chęć odzyskania nieruchomości przez powódkę, ale stosunek emocjonalny całej rodziny do pozwanej M. B. wyrażał się również w tym, że o ile w listopadzie 2013 r. przed Sądem Rejonowym w Jeleniej Górze świadek T. R. deklarował chęć wynajęcia dla pozwanych mieszkania i pokrywania nawet 50% jego utrzymania. To już na rozprawie w dniu 25 lutego 2014 r. powódka (która zatrudnia swojego syna) oświadczyła, że od czterech miesięcy T. R. otrzymuje bardzo niskie zarobki.

To zaś czyniło jego deklaracje, które niewątpliwie mogły wpłynąć na treść rozstrzygnięcia w sprawie, za całkowicie gołosłowne.

Powódka również nie wykazała, iż faktycznie pozwane w przypadku eksmisji miałyby gdzie zamieszkać, w tym u rodziców M. B..

I o ile w przypadku samej M. B. nie stanowiło by to przeszkody do orzeczenia eksmisji, to Sąd miał na uwadze dobro małoletniej (w wieku 5 lat), na której brak jakiegokolwiek stabilności mogłyby się negatywnie odbić.

Zwłaszcza znając z urzędu warunki w lokalach socjalnych Gminy J., trzeba było stwierdzić, że przyznanie prawa do takiego lokalu pozwanym nie zapewniłoby małoletniej ochrony jej praw jako dziecku, a stałaby się ona jedynie ofiarą rozgrywek pomiędzy dorosłymi członkami swojej rodziny.

I dlatego też w ocenie Sądu Rejonowego powództwo B. R. (1) powinno było zostać oddalone

Oczywiście trzeba było mieć równocześnie na uwadze, iż oddalenie powództwa windykacyjnego winno być mieć charakter zupełnie wyjątkowy, albowiem takie rozstrzygnięcie prowadzi w istocie to pozbawienia właściciela jego własności (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 03 października 2000 r., I CKN 287/00, OSNC 2001/3/43).

Dlatego trzeba było również zważyć, że obecny stan (i oddalenie powództwa) nie może istnieć w nieskończoność. Pozwane bowiem winny podjąć starania celem uzyskania prawa do lokalu w którym mogłyby zamieszkać.

Powyzsze okoliczności nie zwalniają ich bowiem z generalnego obowiązku zwrotu nieruchomości powódce.

Toteż, co trzeba było wyraźnie podkreślić, oddalenie powództwa o eksmisję wobec pozwanych miało charakter wyjątku od zasady i nie oznaczało w żaden sposób usankcjonowania zajmowania nieruchomości przez pozwane. Winne one jak najkrótszym okresie (nie przekraczającym 6 – 12 miesięcy ) opuścić nieruchomość przy ul. (...) w J. i wydać ją powódce.

W konsekwencji, biorąc pod uwagę powyższe rozważania, orzeczono jak w sentencji.

O kosztach postępowania Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 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). Do niezbędnych kosztów procesu strony reprezentowanej przez

adwokata zalicza się wynagrodzenie, jednak nie wyższe niż stawki opłat określone w odrębnych przepisach i wydatki jednego adwokata, koszty sądowe oraz koszty nakazanego przez sąd osobistego stawiennictwa strony.

W niniejszej sprawie na koszty te w przypadku pozwanych złożyła się opłata skarbową 17 zł oraz koszty zastępstwa procesowego 120 zł (§ 9 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1349 z późn. zm.)).