

Sygn. akt: I C 309/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 lipca 2017 roku

Sąd Rejonowy w Brzegu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Bogusława Turek
Protokolant:	sekr. sądowy Joanna Gregorasz-Dziak

po rozpoznaniu w dniu 27 czerwca 2017 roku w Brzegu

sprawy z powództwa S. H.

przeciwko R. H.

przy udziale interwenienta ubocznego Gminy B.

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

1. nakazuje pozwanej R. H. opuszczenie i opróżnienie z rzeczy lokalu mieszkalnego położonego w B. przy ul. (...),
2. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 457,00zł tytułem zwrotu kosztów procesu,
3. orzeka o braku uprawnienia pozwanej do otrzymania lokalu socjalnego.

Na oryginale właściwy podpis

Sygn. akt C 309/17

UZASADNIENIE

Powód S. H. wniósł o nakazanie pozwanej R. H. aby opuściła, opróżniła i wydała powodowi lokal mieszkalny położony w B. przy ul. (...).

W uzasadnieniu pozwu wskazał, że jest właścicielem tego lokalu. W przeszłości użyczył swemu synowi i pozwanej lokal na zasadzie ustnej umowy użyczenia zawartej na czas nieokreślony. Jednakże z uwagi na rozwiązanie związku małżeńskiego jego syna i pozwanej, nie uiszczanie należnych opłat związanych z mieszkaniem, powód zdecydował się wypowiedzieć pozwanej umowę użyczenia, co uczynił pismem z dnia 01 lutego 2017 r.

Pozwana w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa w całości.

W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew podniosła, iż nie doszło do skutecznego rozwiązania umowy użyczenia. Nadto zarzuciła, że powód korzysta ze swojego prawa w sposób sprzeczny z zasadami współżycia społecznego, gdyż pozwana mieszka w tym lokalu od 20 lat, a podana przez powoda przyczyna wypowiedzenia umowy użyczenia jest nieprawdziwa

co powoduje, że odpadła przyczyna wypowiedzenia. Zarzuciła, że ze względu na zachowanie powoda powództwo powinno zostać oddalone również w oparciu o art. 5 k.c.

Gmina B. wstąpiła do sprawy w charakterze interwenienta ubocznego po stronie powodowej.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Na podstawie przydziału lokalu mieszkanego wydanego decyzją Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej B. nr (...). powód nabył lokal mieszkalny położony w B., przy ul. (...) jako spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.

Dowód: z zaświadczenia – k.4.

Powód udostępnił około 20 lat temu lokal mieszkalny swojemu synowi oraz pozwanej, którzy byli wówczas małżeństwem. Pozwana mieszkała przez czas trwania małżeństwa w tym lokalu wraz ze swoją córką.

Po rozwiązaniu małżeństwa pozwanej z synem powoda, doszło do ustaleń pomiędzy byłymi małżonkami co do sposobu uiszczania opłat za mieszkanie. Obowiązek ten przejął na siebie syn powoda.

Początkowo relacje między stronami układały się dobrze. Z biegiem czasu zaczęło dochodzić między nimi do nieporozumień w zakresie uiszczania opłat za mieszkanie.

Pismem z dnia 01 lutego 2017r. powód wypowiedział pozwanej umowę użyczenia.

Pozwana pracuje i nie ma nikogo na swoim utrzymaniu.

Dowód: z przesłuchania stron – k.47-48, z kopii ugody – k.37,

z wypowiedzenia z dowodem doręczenia – k.5-6.

Sąd zważył, co następuje:

Opierając się na powyższym stanie faktycznym należy uznać, że powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Z treści art. 222 § 1 k.c. wynika, że właściciel może żądać od osoby, która faktycznie włada jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Właściciel własnościowego prawa do lokalu korzysta z takiej samej ochrony jak właściciel (art. 251 k.c.).

Bezspornym jest, iż powodowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego położonego w B. przy ul. (...). Pozwana i jej mąż zamieszkali w przedmiotowym lokalu z inicjatywy powoda i za jego zgodą. Strony łączą bliskie więzy rodzinne, powód jest byłym teściem pozwanej.

W ocenie sądu zamieszkiwanie pozwanej w lokalu mieszkalnym, za zgodą powoda, należy oceniać jako stosunek prawny zbliżony do użyczenia, a w następstwie tego żądanie opuszczenia mieszkania - jako żądanie zwrotu rzeczy użyczonej na podstawie art. 716 k.c.

Pismo powoda z dnia 1 lutego 2017r., w którym wezwał pozwaną do opuszczenia, opróżnienia i wydania mu lokalu oraz pozew w rozpoznawanej sprawie traktować należy jako wypowiedzenie umowy użyczenia i ocenić, iż najpóźniej wypowiedzenie stosunku użyczenia nastąpiło z momentem doręczenia pozwanym odpisu pozwu. Stwierdzić jednak należy, że wobec wypowiedzenia umowy pismem z dnia 01 lutego 2017r., które doręczone zostało w sposób zastępczy (dnia 23.02.2017r.), pozwana utraciła tytuł prawny do zamieszkiwania w przedmiotowym lokalu z dniem 23 maja 2017r. Choć pozew został złożony z pewnością przedwcześnie, to jednak w chwili orzekania roszczenie stało się aktualne, ponieważ pozwana w dalszym ciągu w nim zamieszkuje i nie zamierza go opuścić i wydać powodowi. W ocenie Sądu powód zatem skutecznie wypowiedział pozwanej, zawartą w sposób dorozumiany, umowę użyczenia lokalu mieszkalnego. Wprawdzie przepisy o użyczeniu nie regulują terminów wypowiedzenia przy rozwiązaniu tego

rodzaju stosunku prawnego, to jednak zakończenie użyczenia lokalu może uwzględniać analogiczne stosowanie terminów przewidzianych dla wypowiedzenia najmu, z uwagi na zbliżony charakter tych dwóch stosunków prawnych.

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. Zatem w świetle poczynionych wyżej uwag dla rozwiązania łączącej strony umowy wystarczające było złożenie przez powoda oświadczenia o wypowiedzeniu umowy. Skoro powód mógł wypowiedzieć umowę bez istnienia przyczyny wypowiedzenia – bez znaczenia dla rozstrzygnięcia rozpoznawanej sprawy pozostaje, w jaki sposób zachowywał się w spornym lokalu i czy umożliwiał pozwanej korzystanie z lokalu.

Działanie powoda, który rozwiązał umowę użyczenia i domaga się eksmisji pozwanej, nie jest sprzeczne z zasadami współzycia społecznego. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 25 sierpnia 2011 r. II CSK 640/10 (LEX nr 964496) wyraził pogląd, który Sąd w pełni podziela, że „istotą prawa cywilnego jest strzeżenie praw podmiotowych, a zatem wszelkie rozstrzygnięcia prowadzące do redukcji bądź unicestwienia tych praw mają charakter wyjątkowy. W konsekwencji odmowa udzielenia ochrony prawnej na podstawie art. 5 k.c., z uwagi na jego wyjątkowy - w powyższym ujęciu – charakter, musi być uzasadniona istnieniem okoliczności rażących i nieakceptowanych w świetle powszechnie uznawanych w społeczeństwie wartości”. Reprezentowana przez fachowego pełnomocnika pozwana nie wykazała istnienia takich okoliczności w świetle których żądanie przez powoda wydania mu lokalu stanowiącego jego własność w sposób rażący prowadzi do nie dającego się pogodzić z zasadami sprawiedliwości rozstrzygnięcia sprawy. Nie jest taką okolicznością ugoda zawarta między pozwaną, a jej byłym mężem w przedmiocie opłacania lokalu. Takie rozumienie obowiązku powoda jest zdaniem Sądu nie do zaakceptowania. Powód nie ma bowiem ani prawnego, ani moralnego obowiązku udostępnienia nieodpłatnie swojego mieszkania pozwanej.

W ocenie Sądu w przedmiotowej sprawie brak jest podstaw do przyjęcia, że powód – występując z żądaniem z zakresu ochrony prawa do lokalu mieszkalnego, nadużył swojego prawa. Istniejący konflikt, nawet jeśli częściowo odpowiada za jego powstanie powód, nie może pozbawić go prawa do niezakłóconego dysponowania lokalem mieszkalnym stanowiącym jego własność. Sąd po wysłuchaniu stron, uwzględnieniu treści ich zeznań uznał, iż w jego ocenie nie budzi wątpliwości, że dojście stron do zgody nie jest obecnie możliwe, strony nie mają bowiem takiej woli. Nie można zgodzić się z argumentacją pozwanej, że powód narusza zasady współzycia społecznego polegające na udzielaniu sobie wzajemnej pomocy przez poszczególnych członków rodziny, utrzymywanie właściwych relacji rodzinnych. Pozwana nie znajduje się w takiej sytuacji życiowej, by uzasadnione było oczekiwanie wsparcia i pomocy ze strony powoda. Powódka pracuje, osiąga własne dochody. Nie znajduje się w niedostatku, nie korzysta z pomocy społecznej, osiąga dochody, które pozwalają jej utrzymać i zaspokoić nie tylko podstawowe potrzeby życiowe. Podkreślić wreszcie należy, że na zasady współzycia społecznego może się powoływać tylko ten, kto sam swego prawa nie nadużywa.

W sytuacji, kiedy również ze strony pozwanej dochodzi do niewłaściwych zachowań wobec powoda, nie może ona skutecznie podnosić zarzutu z art. 5 k.c.

Wskazać należy, że strony są ze sobą skonfliktowane i odnoszą się wobec siebie w sposób wrogi. Między stronami dochodziło do kłótni, wzajemnych oskarżeń i roszczeń finansowych. Nie sposób jednoznacznie wskazać, co stało się przyczyną takiego stanu rzeczy, niewątpliwie u podłoża konfliktu leżą relacje rodzinne.

Należy zatem stwierdzić, że pozwana obecnie nie posiada skutecznego względem powoda prawa do władania przedmiotowym lokalem mieszkalnym, wobec czego powództwo zasługiwało uwzględnienie.

Ponieważ powód domagał się opuszczenia, opróżnienia i wydania lokalu mieszkalnego, służącego zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych pozwanych, zastosowanie znajdują przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.) w tym art. 14. Pozwana nie spełnia przesłanek do przyznania jej prawa do lokalu socjalnego.

Nieuzasadniony jest zarzut podniesiony przez pozwaną, a dotyczący konieczności wypowiedzenia umowy użyczenia również drugiemu biorącemu w użyczenia – synowi powoda poparty twierdzeniem, że ich odpowiedzialność ma charakter solidarny. W ocenie sądu pozwana nie ma racji podnosząc, że wypowiedzenie musi być złożone również jej byłemu mężowi. Wierzyciel ma prawo dokonania wyboru spełnienia całości lub części świadczenia od wszystkich dłużników łącznie, od kilku z nich lub od każdego z osobna (art. 366 k.c.). Nie ma obowiązku żądania opróżnienia lokalu przez jego syna.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie 98 § 1 k.p.c. i art. 108 § 1 k.p.c., obciążając nimi pozwaną.