

Sygn. akt I C 923/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 grudnia 2014r.

Sąd Rejonowy w Świdnicy I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący SSR Maja Snopczyńska

Protokolant Martyna Kamińska

po rozpoznaniu w dniu 21 listopada 2014 r. w Świdnicy

sprawy z powództwa A. P.

przeciwko C. D. (1) i R. D. (1)

o eksmisję

I. nakazuje pozwanym C. D. (1) i R. D. (1) opróżnienie, opuszczenie i wydanie powódce A. P. pomieszczeń zajmowanych przez pozwanych w nieruchomości położonej w L. 24;

II. orzeka o uprawnieniu pozwanej C. D. (1) do otrzymania lokalu socjalnego;

III. nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu przez C. D. (1) do czasu złożenia przez Gminę Ś. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

IV. orzeka o braku uprawnienia pozwanego R. D. (1) do otrzymania lokalu socjalnego;

V. zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwotę 337 zł tytułem kosztów procesu.

Sygn. akt I C 923/14

UZASADNIENIE

Powódka A. P. wniosła o nakazanie pozwanym C. D. (1) i R. D. (1) opróżnienia, opuszczenia i wydania powódce zajmowanych przez pozwanych pomieszczeń w domu powódki położonym w L. (...) oraz zasądzenia kosztów procesu. W uzasadnieniu podniosła, że powódka jest właścicielką nieruchomości położonej w L.(...), pozwani są krewnymi powódki, lecz zajmują nieruchomość powódki wbrew jej woli; strony są w permanentnym konflikcie i dalsze wspólne zamieszkiwanie nie jest możliwe, pozwani nie posiadają żadnego tytułu prawnego do zajmowania nieruchomości; pomimo żądania opuszczenia nieruchomości pozwani nie opuścili i nie wydali jej powódce.

Pozwana C. D. (1) w odpowiedzi na pozew wniosła o zawieszenie postępowania i zasądzenie prawa do lokalu socjalnego; w uzasadnieniu podniosła, że sama wychowała siedmioro dzieci, powódka uzyskała prawo do nieruchomości po zrzeczeniu się tych praw przez jej rodzeństwo, powódka celowo nie przyjmowała zapłaty od pozwanej aby mieć powód do eksmisji; pozwana jest osobą schorowaną wymaga ciągłej opieki; powódka nie wywiązuje się z obowiązku zapewnienia swojej matce warunków do życia.

Pozwany R. D. (1) w odpowiedzi na pozew podniósł, że mieszka w nieruchomości powódki zgodnie z wolą i życzeniem mamy – C. D. (1), którą się opiekuje. W toku postępowania podniósł, że pomiędzy pozwanymi a powódką została nawiązana ustna umowa najmu, której powódka nie wypowiedziała.

W TOKU POSTĘPOWANIA SĄD USTALIŁ

NASTĘPUJĄCY STAN FAKTYCZNY:

Powódka jest właścicielem nieruchomości położonej w L. (...).

BEZSPORNE, ponadto wynikające z treści z KW k. 7-16

Pozwana C. D. (1) mieszkała w domu powódki na zasadzie użyczenia. Pozwany R. D. (1) wcześniej mieszkał w tej nieruchomości jako jej współwłaściciel, lecz na mocy postanowienia Sądu Rejonowego w Świdnicy z dnia 5 maja 2006 roku w sprawie o zniesienie współwłasności spornej nieruchomości pomiędzy powódką a pozwanym przyznano nieruchomość powódce, zaś pozwanemu nakazano aby opróżnił, opuścił i wydał powódce zajmowane przez siebie pomieszczenia do 30 lipca 2006 roku. W dniu 24 kwietnia 2007 roku Komornik w sprawie egzekucyjnej prowadzonej z wniosku powódki przeciwko pozwanemu opróżnił lokal powódki i wydał go powódce.

Pozwany ponownie wprowadził się do domu powódki bez jej zgody. Zajmuje pomieszczenia, w których mieszka pozwana C. D. (1) i przebywa w nich za jej zgodą, aby pomóc swojej matce w codziennych czynnościach.

Pozwani nie ponosili w związku z korzystaniem z nieruchomości żadnych opłat czynszowych na rzecz powódki.

Pozwana dokonała przelewu na rzecz powódki dwukrotnie kwoty 60 zł (21 VI 2013r, i 20 VIII 2013r), jednak kwota wpłacona (...) nie została podjęta w terminie przez powódkę.

DOWÓD: zawiadomienie o dokonanych czynnościach k. 21

Protokół z 24 IV 2007 k. 22-23

Postanowienie SO z 12 IX 2006r k. 24

Postanowienie SR z 5 V 2006 k. 25

Potwierdzenia wypłaty k. 60

Zeznania powódki na płycie CD k. 136a

Pozwanej C. D. na płycie CD k. 136a

Pozwanego R. D. na płycie CD k. 136a

Pismem z dnia 27 września 2013r powódka wezwała pozwanych do opuszczenia nieruchomości. Pozwani otrzymali wezwanie w dniu 30 września 2013r.

DOWÓD: pisma powódki z potwierdzeniem doręczenia k. 17-19

Pozwany nie korzysta obecnie z pomocy (...) w Ś. (ostatnio otrzymał zasiłek celowy i okresowy w 2010 roku) i nie jest zarejestrowany jako osoba bezrobotna. Pracuje i otrzymuje wynagrodzenie w kwocie 1800 zł.

Pozwana nie korzysta z pomocy (...) w Ś., nie jest zarejestrowana jako osoba bezrobotna. Pozwana jest osobą o umiarkowanym stopniu niepełnosprawności.

DOWÓD: pismo (...) z 15 V 2014r k. 42

pismo PUP z 14 V 2014r k. 41

orzeczenie o stopniu niepełnosprawności k. 118

zeznania Pozwanej C. D. na płycie CD k. 136a

Pozwanego R. D. na płycie CD k. 136a

Powódka zawiadomiła (...) w Ś. o popełnieniu przez pozwanego R. D. (1) przestępstwa naruszenia miru domowego.

DOWÓD: zawiadomienie k. 20

W TAK USTALONYM STANIE FAKTYCZNYM SĄD ZWAŻYŁ:

Powództwo jest zasadne.

Powódka jest właścicielem nieruchomości położonej w L. (...), czego pozwani nie kwestionowali. Wskazać należy, że z zebranego materiału dowodowego wynika, że sytuacja pozwanych nie jest taka sama więc wymaga odrębnego omówienia.

Z zeznań stron wynika, że powódka wyraziła zgodę, aby jej matka – pozwana C. D. (1) zamieszkiwała w spornej nieruchomości. Tym samym uznać należało, że powódka i pozwana C. D. (1) zawarły ustną umowę użyczenia, na mocy której pozwana mogła mieszkać w spornym lokalu, a powódka nie otrzymywała z tego tytułu żadnego wynagrodzenia. Pozwana nie kwestionowała, że nie płaciła powódce za to, że mieszka w tym domu, podnosiła natomiast, że ponosi opłaty związane z energią elektryczną.

W związku z powyższym prawa i obowiązki stron uregulowane są przez przepisy KC dotyczące umowy użyczenia (art. 710 i następane 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 29 IX 2013 z potwierdzeniem odbioru w którym wskazuje, że nie wyraża zgody na dalsze zajmowanie nieruchomości przez pozwaną i prosi o jej opuszczenie. Uznać więc należało, że powódka skutecznie rozwiązała umowę użyczenia z chwilą otrzymania przez pozwaną tego pisma (30 IX 2013r) i od tej chwili pozwana zajmuje lokal bez tytułu prawnego.

Natomiast pozwany R. D. (1) od początku zajmuje pomieszczenia w nieruchomości powódki bez jej zgody. Wprawdzie pozwany podnosił w swoich zeznaniach, że powódka wyraziła zgodę na zamieszkiwanie pozwanego w nieruchomości, lecz okoliczności tej nie wykazał, zaś powódka zaprzeczyła, aby zgadzała się na wprowadzenie się pozwanego. Okoliczność, że pozwany zajmuje się matką nie ma znaczenia dla braku zgody powódki – właściciela nieruchomości – na zamieszkiwanie pozwanego w nieruchomości.

Pozwani - po otrzymaniu pism wzywających do opuszczenia nieruchomości a następnie odpisu pozwu - nie opuścili lokalu.

Podkreślić należy, że podstawowym uprawnieniem właściciela lokalu jest uprawnienie do korzystania z niego. Dla realizacji tego uprawnienia właścicielowi - przysługuje roszczenie o wydanie rzeczy od osoby, która nią włada (art. 222 §1 kc). To do powódki jako właściciela 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 oraz wcześniejszego wieloletniego zamieszkiwania w tej nieruchomości nie daje pozwany żadnych uprawnień do zamieszkiwania w nieruchomości, której obecnie powódka jest właścicielem. Jak wyżej wskazano to właściciel nieruchomości 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, wystarczająca jest tutaj wola właściciela. Tym samym dla rozstrzygnięcia sprawy nie ma znaczenia fakt, że powódka nie odebrała w terminie przelanych na jej rzecz 60 zł za wodę i światło, gdyż ewentualne ponoszenie kosztów ze zużytą energią elektryczną czy też wodą nie ma wpływu na bezpłatność umowy użyczenia (a pozwani nie podnosili, że uiszczają na rzecz powódki wynagrodzenie za korzystanie z lokalu).

Dla rozstrzygnięcia sprawy nie mają znaczenia okoliczności związane z uiszczaniem opłat związanych z nieruchomością w latach 1994-2006, dlatego Sąd nie odniósł się do dokumentów dołączonych przez pozwaną do odpowiedzi na pozew a dotyczących ponoszonych w tym okresie opłat.

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. Co do pozostałych osób, nie wymienionych w powołanym przepisie, 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 pozwana w niewłaściwy sposób korzystała z zajmowanego lokalu. Pozwana utrzymuje się z renty, jest osobą o umiarkowanym stopniu niepełnosprawności, korzysta z pomocy osób trzecich, pozostaje pod opieką lekarską. Okoliczności te zadecydowały o orzeczeniu o uprawnieniu pozwanej do otrzymania lokalu socjalnego.

W związku z przyznaniem pozwanemu prawa do lokalu socjalnego Sąd na podstawie art. 14 ust. 6 ustawy nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu co do pozwanej C. D. (1) do czasu złożenia przez Gminę M. Ś. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Odmienna sytuacja zachodzi w przypadku pozwanego R. D. (1). Z zebranego materiału dowodowego nie wynika, aby pozwany spełniał przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, nie jest osobą bezrobotną ani nie korzysta z pomocy społecznej, nie zachodzi więc sytuacja wskazana w ust. 4 pkt. 2 i 5 powołanego przepisu. Nie zachodzą więc przesłanki obligatoryjnego przyznania prawa do lokalu socjalnego. Z zebranego materiału dowodowego nie wynikają okoliczności wskazujące na konieczność przyznania pozwanemu uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego – w szczególności, że pozwany pracuje więc posiada stałe źródło dochodu.

Mając powyższe na uwadze na podstawie powołanych przepisów Sąd nakazał pozwany opuszczenie, opróżnienie i wydanie powódce zajmowanych przez pozwanych pomieszczeń w nieruchomości położonej w L. (...) orzekając jednocześnie o uprawnieniu pozwanej do otrzymania lokalu socjalnego i o braku takiego uprawnienia po stronie pozwanego.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 kpc mając na względzie wynik procesu i koszty poniesione przez powódkę (200 zł opłaty od pozwu, 120 zł kosztów zastępstwa procesowego oraz 17 zł opłaty skarbowej od pełnomocnictwa).