

Sygn. akt I C 2073/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 grudnia 2015r.

Sąd Rejonowy w Świdnicy I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący SSR Maja Snopczyńska

Protokolant Anna Koziół

po rozpoznaniu w dniu 2 grudnia 2015r. w Świdnicy

sprawy z powództwa D. B.

przeciwko K. B.

o eksmisję

I. nakazuje pozwanej K. B. opróżnienie, opuszczenie i wydanie powodowi D. B. nieruchomości położoną w Ś. przy ulicy (...);

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

III. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 327,00 zł tytułem kosztów procesu w tym kwotę 120,00 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt I C 2073/15

UZASADNIENIE

Powód D. B. wniósł o nakazanie pozwanej K. B. opróżnienia, opuszczenia i wydania powodowi nieruchomości położonej w Ś. przy ul. (...) oraz zasądzenia kosztów procesu. W uzasadnieniu podniósł, że powód jest współwłaścicielem nieruchomości, pozwana jest byłą żoną powoda i jako współmałżonka zamieszkiwała w spornej nieruchomości, jednak wobec rozwiązania małżeństwa ustały przyczyny, które przemawiały za dalszym przebywaniem pozwanej w nieruchomości; pozwana nie ponosi kosztów za media i pomimo wezwania do opuszczenia nieruchomości nie wydała powodowi spornej nieruchomości.

Pozwana nie kwestionowała, iż zajmuje nieruchomość bez tytułu prawnego, lecz wniosła o przyznanie lokalu socjalnego.

W TOKU POSTĘPOWANIA SĄD USTALIŁ

NASTĘPUJĄCY STAN FAKTYCZNY:

Powód jest współwłaścicielem nieruchomości położonej w Ś. przy ul. (...).

BEZSPORNE, ponadto wynikające z odpisu KW k. 7

W nieruchomości zamieszkuje rodzice powoda, zaś powód z pozwaną i dwojgiem dzieci zajmowali piętro domu.

Wyrokiem z dnia 28 października 2014 roku Sąd Okręgowy w Świdnicy rozwiązał małżeństwo stron przez rozwód. Powód w rozmowie z pozwaną poprosił ją aby się wyprowadziła, zaś pozwana zgodziła się o ile powód kupi jej i synom mieszkanie. (...) stron mają obecnie 21 i 24 lata, jeden z nich pracuje, drugi jest bezrobotny.

Wobec konfliktu pomiędzy stronami powód wyprowadził się ze wspólnie zamieszkiwanej nieruchomości i zamieszkał w wynajętym mieszkaniu. Obecnie powód zawarł związek małżeński i wraz z żoną chce zamieszkać w swojej nieruchomości. Powód ponosi koszty utrzymania dwóch nieruchomości.

Pozwana nie ponosi w związku z korzystaniem z nieruchomości żadnych opłat czynszowych na rzecz powoda, nie ponosi także opłat za media z których wyłącznie pozwana korzysta. Nie utrzymuje porządku w zajmowanych pomieszczeniach, nie zadbała o zawarcie umowy na dostawę gazu i energii elektrycznej, które to umowy zawarte przez powoda powód rozwiązał, wobec tego, że pozwana nie uiszczała rachunków.

DOWÓD: wyrok SO k. 8

zeznania świadków W. B. k. 38

A. B. k. 38-39

zeznania powoda k. 39

pozwanej k. 39

Pismem z dnia 7 lipca 2015r powód wezwał pozwaną do opuszczenia nieruchomości. Pozwana otrzymała wezwanie w dniu 17 lipca 2015r.

DOWÓD: pismo powoda z potwierdzeniem doręczenia k. 9-10

Matka pozwanej mieszka w (...)/8, gdzie zameldowane są dwie osoby.

DOWÓD: zaświadczenie k. 28

Pozwana pracuje, zarabia 1685,86 zł netto.

Pozwany nie korzysta obecnie z pomocy MOPS w Ś. i nie jest zarejestrowana jako osoba bezrobotna.

DOWÓD: pismo MOPS z 29 X 2015r k. 34

pismo PUP z 27 X 2015r k. 31

zaświadczenia k. 30

W TAK USTALONYM STANIE FAKTYCZNYM

SĄD ZWAŻYŁ:

Powództwo jest zasadne.

Powód jest współwłaścicielem nieruchomości położonej w Ś. przy ul. (...), czego pozwana nie kwestionowała.

Z zeznań stron wynika, że w trakcie trwania małżeństwa stron pozwana jako żona powoda zamieszkiwała w spornej nieruchomości za zgodą właścicieli. Tym samym uznać należało, że powódka i pozwany zawarli ustną umowę użyczenia, na mocy której pozwana mogła mieszkać w spornej nieruchomości, a powód nie otrzymywał z tego tytułu żadnego wynagrodzenia. Po rozwodzie pozwana wraz z dorosłymi synami pozostała w spornej nieruchomości, zaś

powód wyprowadził się do wynajętego mieszkania. Pozwana nie kwestionowała, że nie płacił powodowi za to, że mieszka w tej nieruchomości, ani nie ponosi opłat za media.

W związku z powyższym prawa i obowiązki stron uregulowane są przez przepisy KC dotyczące umowy użyczenia (art. 710 i następne 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 powoda wskazujące na wolę rozwiązania umowy (art. 60 kc). Powód do pozwu dołączył pismo z dnia 7 VII 2015r z potwierdzeniem odbioru, w którym wzywa pozwaną do opuszczenia, opróżnienia i wydania nieruchomości. Uznać więc należało, że powód skutecznie rozwiązał umowę użyczenia z chwilą otrzymania przez pozwaną tego pisma i od tej chwili pozwana zajmuje lokal bez tytułu prawnego.

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

Podkreślić należy, że podstawowym uprawnieniem właściciela nieruchomości jest uprawnienie do korzystania z niej. Dla realizacji tego uprawnienia właścicielowi - przysługuje roszczenie o wydanie rzeczy od osoby, która nią włada (art. 222 §1 kc). To do powoda jako współwłaściciela należy podjęcie decyzji czy chce mieszkać w tej nieruchomości sam czy też wyraża zgodę na zamieszkiwanie z nim osób trzecich. Wolą powoda jest zaś korzystanie z nieruchomości bez obecności pozwanej.

Podnoszony przez pozwaną fakt, że nie ma się gdzie wyprowadzić oraz wcześniejszego wieloletniego zamieszkiwania w tej nieruchomości nie daje pozwanej żadnych uprawnień do zamieszkiwania w nieruchomości, której powód 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 – powód nie musiał wykazywać przyczyn uzasadniających rozwiązanie tej umowy, wystarczająca jest tutaj wola właściciela. Jednak podkreślić należy, że pozwana nie ponosi żadnych opłat z tytułu korzystania z nieruchomości, zaś powód obecnie utrzymuje dwie nieruchomości, dodatkowo płacąc za wynajem mieszkania. Zrozumiałym jest, że po zawarciu nowego związku małżeńskiego powód wraz z żoną chciałby zamieszkać w swoim domu i nie ponosić dodatkowych kosztów związanych z wynajmowaniem mieszkania.

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 spełniała przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego. Pozwana pracuje i otrzymywane wynagrodzenie umożliwi pozwanej zaspokojenie swoich potrzeb mieszkaniowych (o ile – jak podnosi pozwana nie będzie mogła zamieszkać u swojej mamy). Wskazać należy, że powód nie żąda, aby ze spornego lokalu wyprowadzili się synowie stron, tak więc nie jest uzasadniony zarzut pozwanej, że nie może wprowadzić się do mieszkania mamy, gdyż jak zamieszkają tam synowie to nie będzie dla niej miejsca. Jeżeli

dorośli już synowie stron nie będą chcieli mieszkać z pozwanym, to mogą razem z pozwaną wynająć mieszkanie, zaś trzy pracujące osoby nie powinny mieć z tym problemu.

Wskazać należy, że nie występują przesłanki umożliwiające przyznanie lokalu socjalnego wynikające z dotychczasowego sposobu korzystania przez te osoby z lokalu oraz ich szczególnej sytuacji materialnej i rodzinnej. Wskazać należy, że po rozwodzie pozwana została w nieruchomości należącej do jej byłego męża, nie płaciła żadnych opłat za korzystanie z tej nieruchomości, ani za korzystanie z mediów. Kiedy powód rozwiązał umowy z dostawcami gazu i energii elektrycznej, to pozwana nie zadbała o zawarcie tych umów na swoje nazwisko. W swoich zeznaniach pozwana wskazała, że ojciec powoda zaproponował aby „przepisała liczniki” na siebie, lecz pozwana nie mogła w sekundę podjąć decyzji bo nie wiedziała, czy będzie ją na to stać. Wskazać należy, że pozwana – skoro w październiku 2014r orzeczono rozwód, zaś powód – jak zeznała pozwana zostawił rodzinę 5 lat temu – powinna pomyśleć o swoim dalszym losie i ewentualnym miejscu zamieszkania i kosztach tego zamieszkania. Skoro strony już od 5 lat nie były razem i zapadł już wyrok rozwodowy to rzeczą pozwanej – która miała świadomość, że nie jest współwłaścicielem nieruchomości – było przewidzieć konieczność ponoszenia kosztów swojego utrzymania. Tym samym nie można uznać za wystarczający zarzut pozwanej, że nie mogła w sekundę podjąć decyzji, bo nie wiedziała czy będzie ją stać na płacenie rachunków. Jak wynika z zeznań świadków W. B. (2) i A. B. pozwana nie dba także o porządek w zajmowanej części nieruchomości (zarówno w domu jak i ogrodzie). Taka postawa pozwanej nie pozwala uznać, że zachodzą przesłanki do przyznania prawa do lokalu socjalnego mając na uwadze dotychczasowy sposób korzystania przez pozwaną z lokalu. Nie zachodzi także szczególna sytuacja rodzinna i materialna, gdyż jak wyżej opisano pozwana pracuje.

Mając powyższe na uwadze na podstawie powołanych przepisów Sąd nakazał pozwanej opuszczenie, opróżnienie i wydanie powodowi nieruchomości położonej w Ś. przy ul. (...), orzekając jednocześnie o braku uprawnienia pozwanej do otrzymania lokalu socjalnego.

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).

z/ (...)