

**Sygn. akt: I C 603/16**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 lipca 2016 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Joanna Jank
Protokolant:	stażysta Katarzyna Chachulska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 5 lipca 2016 r. w G.

sprawy z powództwa **L. M.**

**przeciwko G. M.**

**przy udziale interwenienta ubocznego – Gminy M. G.**

**o eksmisję**

I. nakazuje pozwanej G. M., aby opuściła, opróżniła i wydała powódce L. M. lokal mieszkalny przy ul (...) w G.

II. orzeka, że pozwanej przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego i wstrzymuje wykonanie eksmisji do czasu złożenia pozwanej przez Gminę G. oferty najmu lokalu socjalnego

III. zasądza od pozwanej G. M. na rzecz powódki L. M. kwotę 697 zł (sześćset dziewięćdziesiąt siedem złotych) z tytułu zwrotu kosztów postępowania

**IC 603/16**

## UZASADNIENIE

Powódka L. M. wniosła o nakazanie aby pozwana G. M. opuściła, opróżniła i wydała powódce lokal mieszkalny nr (...) znajdujący się w budynku położonym w G. przy ulicy (...)

W uzasadnieniu pozwu wskazano, iż powódka jest właścicielem przedmiotowego lokalu, zaś pozwana nie posiada do niego tytułu prawnego.

Pozwana w odpowiedzi na pozew nie zakwestionowała zasadności powództwa, wskazała jednak, iż w spornym lokalu zamieszkiwała przez wiele lat jako konkubina zmarłego syna powódki.

Interwencję uboczną po stronie powodowej zgłosiła Gmina M. G. domagając się uwzględnienia powództwa i nieprzyznania pozwanym uprawnienia do lokalu socjalnego.

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Powódka Ł. M. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) znajdującego się w budynku położonym w G. przy ulicy (...). Własność lokalu powódka nabyła w drodze dziedziczenia po swoim synu W. M.

/okoliczność bezsporna /

W lokalu od 1995r. zamieszkuje pozwana G. M., która była konkubina W. M.. Pierwotnie pozwana zamieszkiwała w lokalu wyłącznie z konkubentem, zaś powódka zamieszkiwała w Niemczech. Następnie, po powrocie Niemiec powódka zamieszkała wspólnie z synem i pozwaną. Po śmierci W. M. powódka pierwotnie wyrażała zgodę na nieodpłatne zamieszkiwanie pozwanej w lokalu. Po jakimś czasie doszło jednak do konfliktu pomiędzy stronami, w efekcie czego powódka wypowiedziała pozwanej pisemnie możliwość dalszego zamieszkiwania w lokalu.

/zeznania stron – k. 65- 66/

Pozwana utrzymuje się z emerytury wynoszącej 959 zł netto., ma 63 lata i nie posiada innego lokalu, do którego mogłaby się wyprowadzić.

/zeznania pozwanej – k. 66 /

### **Sąd zważył co następuje:**

Stan faktyczny w powyżej ustalonym zakresie, istotnym dla rozstrzygnięcia, był pomiędzy stronami bezsporny, wobec czego rozstrzygnięcie sprawy zależało od prawnej oceny ustalonych powyżej okoliczności faktycznych.

Żądanie powoda opiera się na przepisie art. 222 § 1 k.c., który stanowi, że właściciel może żądać od osoby, która włada jego rzeczą, aby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela prawo do władania rzeczą.

Warunkiem zatem uwzględnienia roszczenia windykacyjnego, o którym mowa powyżej jest ustalenie, że powód jest właścicielem rzeczy, a pozwana włada nią bez tytułu prawnego.

Istnienie w sprawie niniejszej pierwszej ze wskazanych wyżej przesłanek nie może budzić żadnych wątpliwości, bowiem prawo własności powoda co do spornego lokalu nie zostało zakwestionowane.

Przesądziwszy powyższe należało ustalić, czy pozwana posiada skuteczny względem powódki tytuł prawny do władania lokalem.

Niewątpliwie pozwana zamieszkiwała w spornym lokalu na podstawie umowy użyczenia zawartej pierwotnie z W. M., a następnie z powódką (powódka zeznała, że po śmierci syna najpierw zgadzała się na zamieszkiwanie pozwanej, do czasu powstania i eskalacji konfliktu pomiędzy stronami). Pomędzy stronami nie było żadnych ustaleń co do co do odpłatności za zajmowanie mieszkania przez pozwaną, w związku z czym pozwana zamieszkiwała w lokalu nieodpłatnie. Taki charakter korzystania przez pozwaną z lokalu kwalifikuje je jako umowę użyczenia w rozumieniu art. 710 k.c. Oceny tej nie zmienia fakt, iż pozwana w toku postępowania uregulowała część opłat obciążających mieszkanie, względnie – że zamieszkując z W. M. prowadziła z nim wspólne gospodarstwo domowe partycypując tym samym, choćby pośrednio, w kosztach utrzymania mieszkania. Zgodnie bowiem z przepisem art. 713 k.c. biorący do używania ponosi zwykle koszty utrzymania rzeczy. W sprawie bezspornym było, że pozwana nigdy nie płaciła ani W. M. ani powódce żadnego czynszu rozumianego jako wynagrodzenie za sama możliwość zamieszkiwania w lokalu, a co najwyżej od czasu do czasu partycypowała w kosztach jego utrzymania. W konsekwencji należało uznać, że strony łączył nieodpłatny stosunek użyczenia, który powódka wypowiedziała pozwanej .

Zgodnie z przepisem art. 716 k.c. użyczający może żądać zwrotu rzeczy m.in. jeżeli stanie się mu ona potrzebna z powodów nieprzewidzianych przy zawarciu umowy użyczenia względnie, jeżeli biorący rzecz do używania korzysta z niej w sposób sprzeczny z umową albo właściwościami rzeczy.

W ocenie Sądu przesłanki zastosowania tego przepisu zostały w niniejszej sprawie spełnione. Należy zauważyć, że umowa użyczenia – nawet zawarta na czas nieoznaczony – nie jest stosunkiem prawnym nierozwiązywalnym, przeciwnie – z założenia ma charakter czasowy, zaś z niskiego ustawowego poziomu ochrony użyczającego wynika wręcz prowizoryczny, ulotny charakter tego stosunku prawnego. Sąd podziela pogląd prawny Z. G., że w braku oznaczenia w sposób wyraźny lub dorozumiany czasu trwania umowy użyczenia przyjąć należy, że umowa ta, z uwagi na ciągly charakter zobowiązania, wygasa, ilekroć stosunek ten zostanie wypowiedziany przez użyczającego (Z. Gawlik, Komentarz do art. 715 k.c., teza 3, LEX).

Powódka zarzucała pozwanej zachowania sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, nadużywanie alkoholu czy urządzanie awantur. Pozwana zarzutom tym zaprzeczyła, a Sąd w braku jakichkolwiek innych dowodów poza zeznaniami zainteresowanej wynikiem procesu powódki, uznał je za nieudowodnione. Pozwana nie kwestionowała natomiast, że pomiędzy stronami istnieje konflikt i dochodzi do sprzeczek, co już samo w sobie w ocenie sądu daje powódce prawo do wypowiedzenia umowy użyczenia., jak zaznaczono powyżej, użyczenie jako stosunek prawny nieodpłatny jest umowa nietrwała i ulotną. Właściciel udostępniający innej osobie mieszkanie ma prawo wymagać, aby wspólne zamieszkiwanie odbywało się bezkonfliktowo, zgodnie i spokojnie. Dotyczy to zwłaszcza osób w wieku zaawansowanym, jak powódka. Nie można oczekiwać od właściciela, aby tolerował nieodpłatne zamieszkiwanie w swoim lokalu przez osobę, z którą się nie zgadza i nie może dojść do porozumienia, nawet jeżeli przyczyną takiego stanu rzeczy nie są szczególnie naganne zachowania biorącego do używania, ale np. zwykła różnica charakterów.

Dlatego też Sąd uznał, iż powódka skutecznie wypowiedziała pozwanej umowę użyczenia pozbawiając ją tym samym tytułu prawnego do zamieszkiwania w spornym lokalu.

To z kolei zrodziło po stronie powódki skuteczne roszczenie windykacyjne wynikające z art. 222 § 1 k.c.

Dlatego Sąd orzekł, jak w punkcie I wyroku.

Konsekwencją przyjęcia takiego stanowiska była wynikająca z art. 14 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego konieczność orzeczenia o istnieniu po stronie pozwanego uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego względnie o braku takiego uprawnienia.

Zgodnie z przepisem art. 14 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów (...) sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o tym uprawnieniu biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania z lokalu oraz szczególną sytuację materialną i rodzinną lokatora.

Przepis art. 14 ust. 4 ustawy stanowi z kolei, że 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 (Dz. U. z 1998 r. Nr 64, poz. 414, Nr 106, poz. 668, Nr 117, poz. 756 i Nr 162, poz. 1118 i 1126, z 1999 r. Nr 20, poz. 170, Nr 79, poz. 885 i Nr 90, poz. 1001 oraz z 2000 r. Nr 12, poz. 136 i Nr 19, poz. 238) 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) bezrobotnych,
  - 6) osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały
- chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

W przekonaniu Sądu, mimo, że pozwana nie spełnia wymienionych powyżej, obligatoryjnych przesłanek do otrzymania lokalu socjalnego, należało jej przyznać uprawnienie do lokalu socjalnego. pozwana jest emerytką, zaś jej emerytura wynosi 959 zł netto. taka wysokość dochodów pozbawia pozwaną możliwości wynajęcia lokalu w warunkach rynkowych, w których czynsz najmu wynosi co najmniej kilkaset złotych, nie licząc opłat eksploatacyjnych., w konsekwencji odmowa przyznania pozwanej lokalu socjalnego zmusiłaby ją do drastycznej redukcji wydatków przeznaczanych na zaspokojenie nawet podstawowych potrzeb. Emerytura w wysokości poniżej 111000 zł i tak nie może być uznana za wysoką i z pewnością, nawet niepomniejszona o czynsz najmu., wymusza na pozwanej ograniczanie wydatków do tych najbardziej niezbędnych. Biorąc zaś pod uwagę fakt, iż pozwana w spornym lokalu zamieszkuje od ok. 20 lat, prowadziła wspólne gospodarstwo domowe z synem powódki i w ten sposób, choćby pośrednio przyczyniała się do jego utrzymania, pozbawienie jej prawa do lokalu socjalnego kłóciłoby się z poczuciem sprawiedliwości.

Z powyższych względów Sąd orzekł, jak w punkcie II wyroku, wstrzymując jednocześnie, zgodnie z przepisem art. 14 ust. 6 jego wykonanie do czasu złożenia pozwanej oferty najmu lokalu socjalnego.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. Koszty postępowania należne powodowi w sprawie niniejszej obejmowały bowiem kwotę 697 zł (200 zł z tytułu opłaty od pozwu oraz 480 złotych z tytułu wynagrodzenia pełnomocnika procesowego), 17 zł z tytułu opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.