

Sygn. akt I C 259/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 listopada 2016r.

Sąd Rejonowy w Ostrzeszowie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Małgorzata Wierzba-Golicka
Protokolant:	Joanna Kempa

po rozpoznaniu w dniu 17 listopada 2016r. w Ostrzeszowie

na rozprawie

sprawy z powództwa D. M.

przeciwko A. M.

o opróżnienie lokalu mieszkalnego i zapłatę

I. utrzymuje w mocy wyrok zaoczny Sądu Rejonowego w Ostrzeszowie z dnia 9 grudnia 2015r. w zakresie punktów 1 i 4;

II. uchyla wyrok zaoczny Sądu Rejonowego w Ostrzeszowie z dnia 9 grudnia 2015r. w zakresie punktów 2, 3, 5 i 6;

III. zasądza od pozwanego A. M. na rzecz powoda D. M. kwotę 1020,- (jeden tysiąc dwadzieścia) złotych z ustawowymi odsetkami od następujących kwot:

- 255,- złotych od dnia 1 czerwca 2012r. do dnia zapłaty,

- 255,- złotych od dnia 1 lipca 2012r. do dnia zapłaty,

- 255,- złotych od dnia 1 sierpnia 2012r. do dnia zapłaty,

- 255,- złotych od dnia 1 września 2012r. do dnia zapłaty,

IV. oddała powództwo w pozostałym zakresie;

V. odracza do dnia 30 listopada 2018r. wykonanie punktu 1 wyroku zaocznego Sądu Rejonowego w Ostrzeszowie z dnia 9 grudnia 2015r.;

VI. znosi wzajemnie między stronami koszty procesu.

/-/ Małgorzata Wierzba-Golicka

Sygn. akt I C 259/15

# UZASADNIENIE

## **wyroku z dnia 30 listopada 2016r.**

Powód D. M. wniósł pozew przeciwko pozwanemu A. M. o nakazanie pozwanemu, aby opuścił i opróżnił lokal mieszkalny nr (...) położony w O. przy ul. (...). Ponadto wniósł o zasądzenie od pozwanego zwrotu czynszu za okres od stycznia 2010r. do sierpnia 2012r. w kwocie 7834,64 złotych, odszkodowania za bezumowne zajmowanie przedmiotowego mieszkania w kwocie 38400,- złotych oraz zasądzenia na jego rzecz kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, iż pozwany zajmuje należący do niego lokal mieszkalny i pomimo wypowiedzenia umowy użyczenia nie opuścił dobrowolnie przedmiotowego lokalu.

Wyrokiem zaocznym z dnia 9 grudnia 2015r. pozwany A. M. został zobowiązany do opuszczenia i opróżnienia lokalu mieszkalnego położonego w O. przy ul. (...) oraz zapłaty pozwanemu kwot 7834,64 złotych i 38400,- złotych. Ponadto Sąd ustalił, iż pozwanemu nie przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego oraz zasądził na rzecz powoda koszty procesu.

Pozwany w sprzecznie od wyroku zaocznego wniósł o oddalenie powództwa. Pozwany podniósł, iż powód jest jego synem i w momencie zakupu mieszkania nie osiągał dochodów, a mieszkanie zostało zakupione ze środków pozwanego, dlatego też domaganie się jego eksmisji jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Odnośnie roszczenia dotyczącego zapłaty czynszu pozwany podniósł zarzut przedawnienia roszczenia. Również roszczenie o odszkodowanie w ocenie pozwanego jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, a ponadto jego wysokość jest nieudowodniona.

## **Sąd Rejonowy ustalił, co następuje.**

Na mocy umowy z dnia 25 czerwca 1996r. powód nabył lokal mieszkalny położony przy ul. (...) w O.. Środki na zakup mieszkania powód otrzymał od pozwanego, który jest jego ojcem.

Dowód: zeznania świadka A. S. e-protokół rozprawy z dnia 17 listopada 2016r. - 00:09:00-00:15:22 płyta CD k. 283, zeznania świadka M. J. e-protokół rozprawy z dnia 17 listopada 2016r. - 00:15:22-00:48:45 płyta CD k. 283, zeznania pozwanego e-protokół rozprawy z dnia 17 listopada 2016r. - 00:48:45-01:19:20 płyta CD k. 283.

Pismem doręczonym pozwanemu w dniu 15 października 2012r. powód wypowiedział ze skutkiem na dzień 31 października 2012r., łącząc go z pozwanym umowę użyczenia lokalu mieszkaniowego położonego przy ul. (...) w O.. Pozwany nadal zamieszkuje w spornym lokalu.

Dowód: częściowo niesporne, pismo wraz z potwierdzeniem doręczenia, k. 18.

Powód uiszczył na rzecz wspólnoty mieszkaniowej „Nasz dom” w O. opłaty związane z bieżącą eksploatacją mieszkania za okres od stycznia 2010 roku do sierpnia 2012 roku łącznie kwotę 7834,64 złotych. W okresie od maja 2012 roku do sierpnia 2012 roku opłaty te wynosiły 255,- złotych miesięcznie.

Dowód: częściowo niesporne, potwierdzenia wpłaty k. 36-90,

Pozwany A. M. ma 76 lat, choruje na serce, ma niedosłuch, nadciśnienie i zwyrodnienie stawów. Utrzymuje się z emerytury w wysokości 2100,- złotych oraz jest właścicielem udziału wynoszącego 1/2 we własności nieruchomości położonej w O., na której znajduje się budynek jednorodzinny. Pozwany nie spełnia kryteriów to skorzystania ze świadczeń pomocy społecznej.

Dowód: zeznania pozwanego e-protokół rozprawy z dnia 17 listopada 2016r. - 00:48:45-01:19:20 płyta CD k. 283, pismo k. 173, odpis księgi wieczystej k. 156-163.

Powyższy stan faktyczny, który był częściowo niesporny Sąd ustalił na podstawie wyżej wymienionych dokumentów, zeznań świadków M. J. i A. S. oraz przesłuchania powoda.

### **Sąd Rejonowy zważył, co następuje.**

Zgodnie z art. 710 kc przez umowę użyczenia użyczający zobowiązuje się zezwolić biorącemu, przez czas oznaczony lub nie oznaczony, na bezpłatne używanie oddanej mu w tym celu rzeczy.

Podstawę do wypowiedzenia umowy użyczenia zawartej na czas nieoznaczony stanowi art. 365<sup>1</sup> kc, zgodnie z którym 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.

Powoda łączyła z pozwanym bezpłatna umowa użyczenia lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w O.. Powód skutecznie wypowiedział łącząca go z pozwanym umowę. Po wypowiedzeniu umowy użyczenia pozwany nie dysponował tytułem prawnym uprawniającym go do korzystania z nieruchomości. Powód był zatem uprawniony do wystąpienia z żądaniem wydania nieruchomości zajmowanej przez pozwanego ( art. 222 § 1 kc ).

Pozwany wskazał, iż żądanie, aby opuścił lokal mieszkalny jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, gdyż podarował powodowi pieniądze na zakup przedmiotowego mieszkania. Okoliczność, iż powód zakupił mieszkanie za pieniądze otrzymane od powoda nie może jednak prowadzić do pozbawienia uprawnień wynikających z prawa własności, a taki skutek wywarłoby oddalenie niniejszego powództwa w niniejszej sprawie. Pozwany zajmując lokal mieszkalny przy ul. (...) uniemożliwia, bowiem powodowi jakiegokolwiek korzystanie z nieruchomości stanowiącej jego własność. W tym zakresie tutejszy Sąd podziela rozpowszechniony w orzecznictwie pogląd, iż w zasadzie niedopuszczalne jest ograniczanie prawa własności w oparciu o normę prawną wynikająca z art. 5 kc. Ochrona własności jest zasadą konstytucyjną i z tej przyczyny należy odrzucić zbyt liberalne stosowanie w tym zakresie klauzuli generalnej określonej w art. 5 kc, zwłaszcza wobec wprowadzonej przez ustawodawcę regulacji art. 320 kpc, który w szczególnie uzasadnionych wypadkach – a więc przede wszystkim, gdy wchodzi w grę uszanowanie zasad współżycia społecznego – pozwala sądowi odroczyć spełnienie przez pozwanego świadczenia objętego żądaniem właściciela ( vide: wyroki Sądu Najwyższego z dnia 27.05.1999r. w sprawie II CKN 337/98 i z dnia 22.11.1994r. w sprawie II CRN 127/94 oraz wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 14.01.2014r. w sprawie I ACa 861/13 ). Oceniając czy nakazanie opróżnienia lokalu mieszkalnego przez powoda jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego Sąd miał również na względzie, iż pozwany zajmuje lokal należący do powoda, pomimo że dysponuje udziałem w wysokości 1/2 w prawie własności domu jednorodzinnego.

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego sąd orzeka o uprawnieniu do lokalu socjalnego, bądź o braku takiego uprawnienia.

W niniejszej sprawie, Sąd uznał, iż sytuacja życiowa pozwanego nie uprawnia go do uzyskania lokalu socjalnego.

Zgodnie z art. 347 kpc po ponownym rozpoznaniu sprawy sąd wydaje wyrok, którym wyrok zaoczny w całości lub części utrzymuje w mocy albo uchyla go i orzeka o żądaniu pozwu, bądź też pozew odrzuca lub postępowanie umarza. Utrzymanie w mocy wyroku zaocznego ma miejsce wtedy, gdy po ponownym rozpoznaniu sprawy sąd stwierdzi, iż wydane w nim rozstrzygnięcie jest prawidłowe. W przeciwnym razie wyrok zaoczny należy uchylić i orzec o żądaniu pozwu.

W związku z powyższym w pkt 1 wyroku utrzymano w mocy wyrok zaoczny w zakresie pkt 1 i 4, to jest nakazania eksmisji pozwanego oraz ustalenia, iż nie przysługuje mu uprawnienie do lokalu socjalnego. W pozostałym zakresie wyrok zaoczny należało uchylić, o czym orzeczono w pkt 2 wyroku.

Zgodnie z art. 320 kpc w szczególnie uzasadnionych wypadkach sąd może w wyroku w sprawach o wydanie nieruchomości lub o opróżnienie pomieszczenia wyznaczyć odpowiedni termin do spełnienia tego świadczenia. W

niniejszej sprawie Sąd choć stwierdził, iż brak jest podstaw do oddalenia powództwa o wydanie nieruchomości to mając na względzie wiek oraz stan zdrowia pozwanego odroczył wykonanie pkt I wyroku zaocznego do dnia 30 listopada 2018r., tak aby mógł on przedsięwziąć wszystkie czynności związane ze zmianą miejsca zamieszkania.

Zgodnie z art. 713 kc użytkownicy ponosi zwykłe koszty używania rzeczy. Do nakładów takich zaliczają się również opłaty czynszowe uiszczane comiesięcznie na rzecz wspólnoty mieszkaniowej. Opłaty te jako świadczenia okresowe podlegają trzyletniemu okresowi przedawnienia ( art. 118 kc ).

Pozwany podniósł zarzut przedawnienia roszczenia o zapłatę uiszczanych opłat czynszowych ponosi więc odpowiedzialność jedynie w zakresie zobowiązań, które stały się wymagalne w okresie 3 lat przed wytoczeniem powództwa, to jest od 15 maja 2012r.. Należy wskazać, że pozwany w sprzeczności od wyroku zaocznego wyraził zgodę na zapłatę opłat czynszowych w zakresie, w jakim nie uległy one przedawnieniu. Zobowiązania te to łącznie kwota 1020,- złotych, którą pozwany powinien uiścić na rzecz powoda zgodnie z pkt 3 wyroku. W pozostałym zakresie roszczenie powoda o zwrot uiszczanych przez niego opłat czynszowych zostało oddalone jako przedawnione.

Odnosnie żądania przez powoda zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości, to nie przedstawił on żadnych dowodów, na podstawie, których możliwe byłoby potwierdzenie zasadności żądania w określonej w pozwie wysokości. Dlatego też mając na względzie, iż to powód powinien udowodnić zgodnie z regułą określoną w art. 6 kc wysokość roszczenia, powództwo zostało w tym zakresie oddalone jako nieudowodnione.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 100 kpc znosząc je wzajemnie, gdyż powództwo zostało uwzględnione w zakresie żądania eksmisji oraz w niewielkiej części żądania zwrotu opłat uiszczanych z tytułu czynszu, a w pozostałym zakresie zostało oddalone, dlatego też Sąd uznał, iż brak podstaw do obciążania którejkolwiek ze stron kosztami procesu.

/-/ Małgorzata Wierzba-Golicka