

Sygn. akt I C 1503/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 grudnia 2014r.

Sąd Rejonowy w Świdnicy I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący SSR Maja Snopczyńska

Protokolant Martyna Kamińska

po rozpoznaniu w dniu 4 grudnia 2014r. w Świdnicy

sprawy z powództwa M. B.

przeciwko F. B.

o eksmisję

- I. nakazuje pozwanemu F. B. opróżnienie, opuszczenie i wydanie powódce M. B. lokalu mieszkalnego położonego w Ś. przy ulicy (...);
- II. orzeka o uprawnieniu pozwanego do otrzymania lokalu socjalnego;
- III. nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez Gminę M. Ś. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;
- IV. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 337,00 zł tytułem kosztów procesu, w tym kwotę 120,00 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt I C 1503/14

UZASADNIENIE

Powódka M. B. wniosła o nakazanie pozwanemu F. B. opróżnienia, opuszczenia i wydania powódce lokalu mieszkalnego położonego w Ś. przy ul. (...) oraz zasądzenia kosztów procesu. W uzasadnieniu podniosła, że strony wraz z dziećmi zajmowały lokal na podstawie umowy najmu, pozwany od 2005 roku mieszka sam, gdyż powódka i dzieci stron wyjechały do S., wyrokiem z (...)rozwiązano małżeństwo stron, zaś w dniu 17 X 2011r powódka nabyła sporny lokal; pozwany zajmuje nieruchomość powódki wbrew jej woli; powódka osiągnęła wiek emerytalny, chce wrócić do Ś. i zamieszkać w swoim lokalu.

Pozwany zgodził się na eksmisję wnosząc o przyznanie lokalu socjalnego.

W TOKU POSTĘPOWANIA SĄD USTALIŁ

NASTĘPUJĄCY STAN FAKTYCZNY:

Powódka jest właścicielem lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość położonego w Ś. przy ul (...).

BEZSPORNE

Pozwany mieszka w lokalu powódki na zasadzie użyczenia.

Pozwany nie ponosi w związku z korzystaniem z nieruchomości żadnych opłat czynszowych na rzecz powódki.

DOWÓD: zeznania powódki k. 69-70

pozwanego k. 70-71

Pismem z dnia 15 maja 2014r powódka wezwała pozwanego do opuszczenia lokalu. Pozwany otrzymał wezwanie w dniu 16 maja 2014r.

DOWÓD: pismo powódki z potwierdzeniem doręczenia k. 15-16

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

Pozwany w 1984r doznał urazu głowy z towarzyszącym krwotokiem podpajęczynkowym; następnie w badaniu KT głowy wykazano zaniki korowo-podkorowe mózgowia. Po wypadku miał pękniętą podstawę czaszki, od nowa uczył się mówić, chodzić.

Pozwany był leczony w poradni neurologicznej i psychiatrycznej.

Pozwany otrzymywał rentę z tytułu niezdolności do pracy, zaś decyzją z dnia 7 XI 2014r przyznano pozwanemu od dnia 14 X 2014r emeryturę z urzędu w kwocie 1246,01 zł (do wypłaty).

DOWÓD: pismo MOPS z 3 IX 2014r k. 32

pismo PUP z 4 IX 2014r k. 34

decyzja ZUS k. 66

karta informacyjna leczenia szpitalnego k. 67, 68

zeznania powódki k. 69-70

pozwanego k. 70-71

W TAK USTALONYM STANIE FAKTYCZNYM

SĄD ZWAŻYŁ:

Powództwo jest zasadne.

Powódka jest właścicielem lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość położonego w Ś. przy ul (...), czego pozwany nie kwestionował.

Z zeznań stron wynika, że powódka wyraziła zgodę, aby jej były mąż zamieszkiwał w spornej nieruchomości. Tym samym uznać należało, że powódka i pozwany zawarli ustną umowę użyczenia, na mocy której pozwany mógł mieszkać w spornym lokalu, a powódka nie otrzymywała z tego tytułu żadnego wynagrodzenia. Pozwany nie kwestionował, że nie płacił powódce za to, że mieszka w tym lokalu, podnosił natomiast, że ponosił opłaty związane z mediami.

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 15 V 2014r z potwierdzeniem odbioru w którym wzywa pozwanego do opuszczenia, opróżnienia i wydania lokalu. Uznać więc należało, że powódka skutecznie rozwiązała umowę użyczenia z chwilą otrzymania przez pozwanego tego pisma (16 V 2014r) i od tej chwili pozwany zajmuje lokal bez tytułu prawnego.

Pozwany - po otrzymaniu pisma wzywającego do opuszczenia lokalu, a następnie odpisu pozwu - nie opuścił 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 pozwanego.

Podnoszony przez pozwanego fakt, że nie ma się gdzie wyprowadzić oraz wcześniejszego wieloletniego zamieszkiwania w tej nieruchomości nie daje pozwanemu żadnych uprawnień do zamieszkiwania w lokalu, którego 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 bez znaczenia jest okoliczność czy powódka ma zamiar wrócić ze S. i zamieszkać w Ś., czy też – jak podnosił pozwany – nie wróci do Polski, gdyż związała się z obcokrajowcem, który do Polski się nie przeprowadzi.

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 pozwany w niewłaściwy sposób korzystał z zajmowanego lokalu. Pozwany utrzymuje się z emerytury (od XI 2014r, wcześniej z renty z tytułu niezdolności do pracy), pozostaje pod opieką lekarską. Okoliczności te zadecydowały o orzeczeniu o uprawnieniu pozwanego 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 do czasu złożenia przez Gminę M. Ś. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Mając powyższe na uwadze na podstawie powołanych przepisów Sąd nakazał pozwanemu opuszczenie, opróżnienie i wydanie powódce lokalu mieszkalnego położonego w Ś. przy ul. (...), orzekając jednocześnie o uprawnieniu pozwanego 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/(...)