

# WYROK

## WIMIENIURZECZYPOSPOLITEJPOLSKIEJ

Dnia 19 czerwca 2013 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Krzyków we Wrocławiu Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Karolina Gruszczyńska

Protokolant: Agnieszka Wiewióra - Sterna

po rozpoznaniu w dniu 7 czerwca 2013 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa Z. K. (1)

przeciwko K. K.

o eksmisję:

I. nakazuje pozwanemu K. K. aby opróżnił, opuścił i wydał powódce Z. K. (1) lokal mieszkalny nr (...) położony przy ul. (...) we W.;

II. orzeka, że pozwanemu nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;

III. orzeka, że koszty procesu ponosi w całości pozwany pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu.

## UZASADNIENIE

Powódka Z. K. (1), zastępowana w sprawie przez profesjonalnego pełnomocnika w osobie adwokata, wniosła o nakazanie pozwanemu K. K. opróżnił, opuścił i wydał powódce zajmowaną część lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...) oraz o obciążenie pozwanego kosztami procesu.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że jest najemcą spornego mieszkania od 1 kwietnia 1995 r.. Podała także, że pozwany jest byłym mężem jej córki. Powódka podniosła, że pozwany zachowuje się względem niej w sposób naganny, wszczyna awantury, a nawet dopuszcza się rękoczynów wobec swojej byłej zony i dzieci. Ponadto pozwany nie partycypuje w kosztach utrzymania lokalu. Wprawdzie powódka początkowo użyczyła pozwanemu części lokalu jednakże później powódka wypowiedziała pozwanemu umowę użyczenia nie godząc się na jego dalsze zameldowanie po 16 listopada 2006 r. oraz wzywając go do jego opuszczenia.

W odpowiedzi na pozew pozwany stwierdził, że nie zgadza się z pozwem, bowiem wiele opisanych w nim rzeczy nie jest prawdą i wniósł o oddalenie powództwa w całości.

### **Sąd ustalił w sprawie następujący stan faktyczny:**

W dniu 1 kwietnia 1995 r. pomiędzy powódką Z. K. (1) a Gminą W. została zawarta umowa najmu mieszkania położonego przy ul. (...) we W..

**dowód:** umowa najmu z dnia 1.04.1995 r. – k. 7 - 10. akt

W 2003 r. w mieszkaniu wynajmowanym przez powódkę zamieszkał pozwany K. K.. Pozwany był mężem córki powódki i zamieszkał w spornym lokalu na zasadzie użyczenia.

**dowód :** zeznania świadka Z. K. (2) – k. 24 – 25 akt

wyjaśnienia powódki Z. K. (1) – k., 25 – 25 verte akt

wyjaśnienia pozwanego K. K. – k. 25 verte – 26 verte akt

Wyrokiem z dnia 17 kwietnia 2008 r. Sąd Okręgowy we Wrocławiu orzekł o rozwiązaniu małżeństwa Z. K. (2) i K. K. przez rozwód. W wyroku nie orzeczono o mieszkaniu stron.

**dowód :** kserokopia wyroku rozwodowego – k. 12 i 12 verte akt

Powódka wielokrotnie mówiła pozwanemu żeby wyprowadził się z mieszkania. Pismem z dnia 5 marca 2010 r. doręczonym pozwanemu w dniu 9 marca 2010 r. wezwała go do zapłaty kwoty 9 000 zł z tytułu bezumownego korzystania z mieszkania.

**dowód :** zeznania świadka Z. K. (2) – k. 24 – 25 akt

wyjaśnienia powódki Z. K. (1) – k., 25 – 25 verte akt

wyjaśnienia pozwanego K. K. – k. 25 verte – 26 verte akt

pismo z dnia 5.03.2010 r. wraz z potwierdzeniem odbioru – k. 13 i 13 verte akt

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Tytuł powódki do zamieszkiwania w spornym lokalu wynika z umowy najmu zawartej pomiędzy powódką a Gminą W. w 1995 r.. Z chwilą zawarcia umowy najmu powódka stała się jedynym najemcą spornego lokalu. W 2003 r. powódka zgodziła się na zamieszkanie z nią córki i jej męża oraz wnuków. Stosunek najemcy do domownika może się opierać na umowie użyczenia, umowie podnajmu, a nawet umowie o pracę. W zależności zatem od rodzaju stosunku prawnego łączącego najemcę z domownikiem, różnie będzie się kształtowała też możliwość domagania się przez najemcę opuszczenia jego mieszkania przez domownika. W odniesieniu do pełnoletnich krewnych lub powinowatych, w stosunku do którego najemcę żadne zobowiązania alimentacyjne nie obciążają, Sąd Najwyższy wskazał, że ich stosunek do najemcy oceniać należy jako stosunek prawny zbliżony do użyczenia i widzi możliwość jego rozwiązania zgodnie z przepisem art. 716 k.c. Tytuł pozwanego do zamieszkiwania w spornym lokalu wynikał więc z umowy jaka łączyła go z powódką, a nie z wynajmującym. Pozwany zamieszkiwał więc w spornym lokalu na podstawie stosunku zbliżonego do użyczenia. Zgodnie z przepisem art. 710 k.c. przez umowę użyczenia użyczający zobowiązuje się zezwolić biorącemu, przez czas oznaczony lub nieoznaczony, na bezpłatne używanie oddanej mu w tym celu rzeczy. Umowa użyczenia może być zawarta na czas oznaczony lub nie oznaczony W wypadku gdy czas trwania umowy został przez strony oznaczony (wprost albo w sposób dorozumiany, a więc przez wskazanie konkretnego okresu, wyszczególnienie daty lub inne określenie czasu, np. przez opis zdarzeń lub zjawisk przyrodniczych, ewentualnie przez scharakteryzowanie celu umowy), użyczenie kończy się z pływem tego czasu. Jeżeli natomiast czasu trwania umowy nie oznaczono, użyczenie gaśnie z chwilą, gdy biorący uczynił z rzeczy użytek odpowiadający umowie albo gdy upłynął czas, w którym mógł ten użytek uczynić. W takiej sytuacji użyczający może żądać natychmiastowego zwrotu rzeczy, bez konieczności uprzedniego wypowiedzenia umowy użyczenia. W każdym innym wypadku umowy użyczenia zawartej na czas nieoznaczony konieczne jest jej wypowiedzenie, przy czym terminy wypowiedzenia powinny uwzględniać interesy i sytuacje obu stron.

W niniejszej sprawie powódka wielokrotnie mówiła pozwanemu, że nie chce już aby z nią mieszkał i żeby się wyprowadził. Pozwany potwierdził ten fakt i mimo próśb powódki nie podjął decyzji o wyprowadzeniu się z mieszkania, mimo również tego że w dniu 5 marca 2010 r. powódka wezwała go do zapłaty kwoty 9 000 zł z tytułu bezumownego korzystania z mieszkania. Córka pozwanego osiągnęła już pełnoletniość, jednakże pozwany nadal pozostaje w mieszkaniu wynajmowanym przez powódkę. W ocenie Sądu zatem spełniony został wymóg co do skutecznego wypowiedzenia przez powódkę pozwanemu umowy użyczenia, pozwany bowiem przyznał, że oświadczenie o wypowiedzeniu umowy użyczenia, bo za takie należy uznać słowa kierowane przez powódkę do pozwanego – „wyprowadź się”, „nie chcę żebyś tu dłużej mieszkał”, do niego doszło, poza tym za wypowiedzenie umowy użyczenia można uznać samo skierowanie pozwu o eksmisję z mieszkania. Skoro wyłącznie powódka dysponuje prawem do lokalu ma ona uprawnienie decydowania z kim chce mieszkać.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w pkt I wyroku.

Zgodnie z przepisem art. 14 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. nr 71, poz. 733), (...) w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. Jednocześnie przepis ten w ustępie 4 stanowi, 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, z późn. zm.<sup>2)</sup><sup>(6)</sup> 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) osoby posiadającej status bezrobotnego,
  - 6) osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały
- chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

Sąd uznał, że pozwany nie spełnia żadnej z przesłanek wymienionych w przytoczonym przepisie, a których spełnienie obligowało by Sąd do orzeczenia o uprawnieniu pozwanego do otrzymania lokalu socjalnego. Pozwany podał, że pracuje na podstawie umowy o pracę zarabia miesięcznie 1 500 – 1 600 zł netto. Nie pobiera żadnych świadczeń z MOPS ani z ZUS, a córką która ma na utrzymaniu jest pełnoletnia.

Wobec powyższego orzeczono jak w pkt II wyroku.

Orzeczenie o kosztach procesu w pkt III wyroku wydano na podstawie przepisu art. 98 k.p.c., który stanowi, że strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Mając zatem na uwadze, że pozwany przegrał proces w całości jest on obowiązany do uiszczenia kosztów procesu w całości. Orzekając o zasadzie ponoszenia kosztów Sąd na podstawie przepisu art. 108 k.p.c. pozostawił ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu.

Z/

1. odnotować;

2. odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć zgodnie z wnioskiem;

3. kal. 14 dni.