

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 kwietnia 2013 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Śródmieścia Wydział VIII Cywilny

w składzie :

Przewodniczący : SSR Anna Martyniec

Protokolant: Małgorzata Pluskota

po rozpoznaniu w dniu 10 kwietnia 2013 r. we Wrocławiu na rozprawie sprawy

z powództwa **Z. N. i J. N.**

przeciwko **U. N.**

o eksmisję

I. nakazuje pozwanej U. N., aby opróżniła, opuściła i wydała powodom Z. N. i J. N. lokal mieszkalny nr (...) położony we W. przy ul. (...);

II. ustala, iż pozwanej nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;

III. zasądza od pozwanej na rzecz powodów kwotę 337 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;

IV. oddała wniosek o nadanie wyrokowi rygoru natychmiastowej wykonalności.

UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 30 maja 2012 r. powodowie Z. N. i J. N. domagali się nakazania pozwanej U. N. opróżnienia, opuszczenia i wydania lokalu mieszkalnego nr (...) położonego we W. przy ul. (...) oraz zasądzenia na ich rzecz kosztów postępowania wg norm przepisanych, a także nadania wyrokowi rygoru natychmiastowej wykonalności.

W uzasadnieniu podali, że są właścicielami przedmiotowej nieruchomości. Po wyjeździe za granicę - do Niemiec, w lokalu tym zamieszkała pozwana wraz z mężem M. N. - bratem powoda. Strony łączyła ustna umowa. Pozwana deklarując chęć kupna przedmiotowego lokalu, miała świadomość, że jest jedynie posiadaczem zależnym. Powodowie wstępnie wyrazili chęć sprzedaży mieszkania, jednakże w 2008 r. brat powoda wyprowadził się od pozwanej, zaś ich wspólne córki usamodzielnily się. Pozwana została w lokalu sama. Próby polubownego odzyskania mieszkania przez powodów nie powiodły się, albowiem pozwana zaczęła zgłaszać wygórowane żądania. Wówczas to powodowie pismem z dnia 23 stycznia 2012 r. wezwali ją do opuszczenia lokalu. W odpowiedzi, pismem z dnia 14 maja 2012 r., pozwana odmówiła opuszczenia lokalu nie kwestionując jednocześnie przysługującego powodom prawa własności.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu przyznała, że zamieszkiwała w lokalu przy ul. (...) we W.. Podniosła jednak, że - wbrew twierdzeniom powodów, przysługiwał jej tytuł prawny do tego lokalu. Podała, że w 1989 r. powodowie zawarli z mężem pozwanej ustną umowę o odpłatne używanie nieruchomości. Pozwana, poza prawem do zamieszkania i wprowadzania w lokalu ulepszeń, zobowiązana była ponosić koszty związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej (czynsz na rzecz

wspólnoty mieszkaniowej), podatek od nieruchomości, opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu oraz ubezpieczenia. Pozwana podniosła, że umowa ta nie została ani rozwiązana, ani wypowiedziana przez żadną ze stron. Z ostrożności, w razie nie uznania, że strony wiązał stosunek prawny, na mocy którego uprawniona była do zamieszkiwania w lokalu, pozwana podniosła, iż w oparciu o art. 30 ustawy o ochronie praw lokatorów wstąpiła w stosunek najmu tego lokalu.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powodowie Z. N. i J. N. są właścicielami lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...).

Dowód: - odpis z księgi wieczystej, k. 10-12.

W 1989 r., po wyjeździe powodów do Niemiec, w lokalu przy ul. (...) zamieszkała pozwana z rodziną, tj. dwoma córkami oraz mężem M. N. - bratem powoda. Strony umówiły się, że pozwana i jej rodzina będą dokonywać opłat związanych z utrzymaniem mieszkania. Powodowie nie oczekiwali zapłaty na swoją rzecz za zamieszkiwanie w lokalu. Pozwana oraz jej mąż wykonali w lokalu prace wykończeniowe.

Dowód: - zeznania świadka M. N., k. 135- 136;

- zeznania świadka S. P., k. 136;

- przesłuchanie powoda Z. N., k. 149;

- przesłuchanie pozwanej U. N., k. 149 o.- 150.

Przez okres zamieszkiwania w lokalu pozwana ponosiła opłaty związane z utrzymaniem lokalu oraz nieruchomości wspólnej, tj. czynsz płacony na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) we W., opłaty za użytkowanie wieczyste, podatek od nieruchomości oraz koszty ubezpieczenia lokalu.

Dowód: - potwierdzenia przelewów, k. 43-114;

- zeznania świadka M. N., k. 135- 136;

- zeznania świadka S. P., k. 136;

- przesłuchanie pozwanej U. N., k. 149 o.- 150.

Po rozwodzie pozwanej z mężem w listopadzie 2011 r., powód zadzwonił do pozwanej z żądaniem wyprowadzenia się z lokalu.

Dowód: - zeznania świadka S. P., k. 136;

- przesłuchanie powoda Z. N., k. 149;

- przesłuchanie pozwanej U. N., k. 149 o.- 150.

Pismem nadanym w dniu 23 stycznia 2012 r., doręczonym pozwanej, powodowie wezwali ją do opuszczenia i opróżnienia zajmowanego przez nią lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...) w terminie 30 dni od daty otrzymania wezwania.

W odpowiedzi pozwana, nie kwestionując prawa własności powodów do przedmiotowej nieruchomości, wniosła o rozliczenie dokonanych przez nią nakładów na lokal.

W odpowiedzi powodowie wezwali pozwaną do wyliczenia nakładów koniecznych na lokal.

W piśmie nadanym w dniu 2 kwietnia 2012 r. pozwana oświadczyła, iż nie zgadza się na opuszczenie lokalu bez rozliczenia nakładów. Wniosła o powołanie biegłego rzeczoznawcy.

Powodowie nie wyrazili zgody na powołanie wspólnego rzeczoznawcy podnosząc, że to na pozwanej ciążył obowiązek wyliczenia poniesionych nakładów skoro domagała się ich zwrotu.

Dowód: - pismo powodów wraz z dowodami nadania i doręczenia, k. 13;

- pismo z dnia 24.02.2012 r., k. 14-15;

- pismo z dnia 5.03.2012 r., k. 16-17;

- pismo wraz z kserokopią koperty, k. 18-20;

- pismo z dnia 16.04.2012 r., k. 21-22.

Pozwana nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu, nie jest również nigdzie zameldowana na pobyt czasowy.

Pozwana nie korzysta z pomocy opieki społecznej, nie jest zarejestrowana jako osoba bezrobotna, nie pobiera świadczeń emerytalno-rentowych.

Pozwana zarabia miesięcznie 1425 zł netto.

Dowód: - informacja z Urzędu Miejskiego W., k. 34;

- informacja MOPS we W. z dnia 14.08.2012 r., k. 36;

- informacja PUP we W. z dnia 10.08.2012 r., k. 117;

- informacja (...) Oddziału we W. z dnia 30.1.2012 r., k. 132;

- kopia dowodu osobistego pozwanej, k. 41-42;

- przesłuchanie pozwanej U. N., k. 149 o.- 150.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo było uzasadnione i jako takie zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Materialnoprawną podstawę żądania pozwu stanowił przepis art. 222 § 1 k.c., zgodnie z którym właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

Dla oceny zasadności roszczeń w oparciu o wskazaną regulację prawną konieczne jest więc ustalenie, iż podmiot, który faktycznie rzeczą włada nie dysponuje skutecznym względem właściciela uprawnieniem do wykonywania powyższego, co w przedmiotowej sprawie sprowadzało się do oceny, czy pozwanej U. N. przysługiwał tytuł prawny do zajmowanego lokalu stanowiącego własność powodów Z. N. i J. N., a nadto, czy włada ona faktycznie sporną rzeczą.

Na podstawie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, który stał się podstawą czynionych przez Sąd ustaleń faktycznych, stwierdzić należało, iż strony związane były stosunkiem prawnym odpowiadającym swej treści umowie użyczenia. Zgodnie bowiem przyznały, iż po wyjeździe powodów za granicę umówiono się, że pozwana z rodziną zamieszkają w lokalu przy ul. (...), przy czym powodowie nie oczekiwali wynagrodzenia w zamian za udostępnienie lokalu. Zgodnie zaś z treścią art. 710 k.c. przez umowę użyczenia użyczający zobowiązuje się zezwolić biorącemu, przez czas oznaczony lub nie oznaczony, na bezpłatne używanie oddanej mu w tym celu rzeczy.

Oceny powyższej nie zmieniał fakt, że to na pozwanej i jej rodzinie spoczywał ciężar regulowania opłat związanych z utrzymaniem lokalu. Z istoty stosunku użyczenia wynika bowiem, iż biorący do używania ponosi zwykle koszty utrzymania rzeczy użyczonej, nie ponosi jedynie opłat związanych z korzystaniem z rzeczy na rzecz użyczającego (art. 710 k.c. i 713 k.c.). Niekwestionowane było, że pozwana ponosiła opłaty związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej oraz lokalu w postaci opłat na rzecz wspólnoty mieszkaniowej, kosztów ubezpieczenia lokalu, czy podatku od nieruchomości i opłat związanych z użytkowaniem wieczystym gruntu. Zdaniem jednak Sądu wynikało to z istoty łączącej strony umowy, a uregulowane koszty zmierzały wyłącznie do utrzymania użyczonej rzeczy, pozostawienia jej w stanie niepogorszonym oraz umożliwienia korzystania z niej w sposób zgodny z przeznaczeniem. Jako takie, zdaniem Sądu, mieściły się w dyspozycji art. 713 k.c.

W tym też kontekście jako chybioną należało uznać argumentację pozwanej, jakoby na mocy art. 30 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005, nr 31, poz. 266 j.t.), wstąpiła ona w stosunek najmu na skutek ponad 10-cio letniego zamieszkiwania w lokalu. Jako że przepis ten dotyczył wyłącznie sytuacji zamieszkiwania w lokalu bez tytułu prawnego, a pozwana, jak wskazano powyżej, tytuł taki posiadała - nie mógł on znaleźć w sprawie zastosowania.

Nawet zaś, gdyby przyjąć, że charakter uiszczanych opłat przemawiał za uznaniem, że pozwana nie korzystała z rzeczy pod tytułem darmym w rozumieniu art. 710 k.c., to w okolicznościach sprawy kwestia ta pozostawała bez wpływu na treść rozstrzygnięcia. W oparciu o ustalenia stanu faktycznego Sąd doszedł bowiem do przekonania, iż powodowie skutecznie rozwiązali łączący ich z pozwaną stosunek prawny. Pozwana przyznała, że po wydaniu w listopadzie 2011 r. wyroku rozwodowego, powód zatelefonował do niej żądając, ażeby wyprowadziła się z lokalu. Nadto z obszernej korespondencji stron z okresu od stycznia do kwietnia 2012 r. wynikało, że powodowie zmierzali do odzyskania pełnego władztwa nad lokalem. W istocie zatem zażądali wydania użyczonej rzeczy w rozumieniu art. 716 k.c., co jest równoznaczne z rozwiązaniem umowy użyczenia. Nadto sam pozew z żądaniem nakazania opuszczenia lokalu dowodzi, że powodowie zamierzali zakończyć łączący strony stosunek prawny. Również w toku przesłuchania powód wskazywał, że domagał się wydania lokalu. Mając zatem na uwadze powyższe okoliczności nie sposób było podzielić argumentacji pozwanej, jakoby nadal dysponowała tytułem prawnym do spornej nieruchomości.

Kwestia ewentualnego rozliczenia nakładów poczynionych na rzecz pozostaje poza zakresem niniejszego postępowania i jako taka może być przedmiotem odrębnie zainicjowanego procesu.

W tym zatem stanie rzeczy Sąd uznał żądanie pozwu za w pełni uzasadnione i nakazał pozwanej, ażeby opuściła, opróżniła i wydała powodom lokal mieszkalny położony we W. przy ul. (...).

Mając na uwadze, iż pozwana spełniała przesłanki z art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego i możliwym było przyznanie jej statusu lokatora (jako że używała lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności), Sąd zobligowany był orzec o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia (art. 14 ust. 1 ustawy).

Zgodnie zaś z treścią przepisu art. 14 ust. 3 Sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu osób, o których mowa w ust. 1, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną. Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec kobiety w ciąży; małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej lub ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą; obłożnie chorych; emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej; osoby posiadającej status bezrobotnego oraz osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały, chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany (art. 14 ust. 4).

Pozwana nie spełniała powyższych kryteriów. Z uzyskanych z Powiatowego Urzędu Pracy we W., Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej we W. i Zakładu Ubezpieczeń Społecznych informacji wynikało, że nie posiadała ona statusu osoby

bezrobotnej, nie korzystała ze świadczeń z opieki społecznej oraz nie pobierała świadczeń emerytalno-rentowych. Nie spełniała również kryteriów dochodowych przewidzianych w uchwale Nr XXXVII/2420/05 Rady Miejskiej W. z dnia 21 kwietnia 2005 r., nie znajdowała się bowiem, w rozumieniu tej uchwały, w niedostatku. Zgodnie z § 3 pkt 6 przez pozostawanie w niedostatku należy rozumieć udokumentowany średni miesięczny dochód nieprzekraczający 150% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych, tj. kwoty 1245,72 zł (150% z kwoty 831,15 zł) (por. Komunikat Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych z dnia 14 lutego 2013 r. w sprawie kwoty najniższej emerytury i renty, dodatku pielęgnacyjnego i dodatku dla sierot zupełnych oraz kwot maksymalnych zmniejszeń emerytur i rent, M.P. z 2013, poz. 95). Miesięczne uzyskiwane przez pozwaną świadczenia przewyższają wskazaną powyżej kwotę.

Mając zatem na uwadze powyższe, Sąd orzekł, że pozwanej uprawnienie do lokalu socjalnego nie przysługiwało.

Orzeczenie o kosztach procesu oparto o zasadę odpowiedzialności za wynik procesu wyrażoną w przepisie art. 98 k.p.c., z którego wynika, iż strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Pozwana przegrała proces w całości, a zatem Sąd zasądził od niej na rzecz powodów kwotę 337 zł, na którą składają się kwota 200 złotych tytułem opłaty stałej od pozwu, kwota 120 złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego oraz kwota 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa. W tym stanie rzeczy, o kosztach postępowania należało orzec, jak w punkcie III wyroku.

Jednocześnie w punkcie IV. wyroku Sąd oddalił wniosek powodów o zaopatrzenie wyroku w rygor natychmiastowej wykonalności uznając, iż nie zaktualizowały się przesłanki z art. 333 k.p.c. Powodowie nie wykazali przy tym, ażeby opóźnienie uniemożliwiało lub znacznie utrudniało wykonanie wyroku albo narażało ich na szkodę. Lokal nie jest im bowiem niezbędny do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, brak jest zaś podstaw do przyjęcia, że opóźnienie w jego opuszczeniu narazi powodów na jakąkolwiek szkodę.

Wobec powyższego, orzeczono, jak w sentencji.