

Sygn. akt I C 442/18

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 października 2018 r.

Sąd Rejonowy w Piszcu I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSR Anna Gajewska
Protokolant:	sekretarka Agnieszka Zuzga

po rozpoznaniu w dniu 17 października 2018 r. w Piszcu

sprawy z powództwa L. S., M. C.

przeciwko J. K.

z udziałem interwenienta ubocznego Gminy P.

o wydanie lokalu mieszkalnego

o r z e k a

I. Nakazuje pozwanemu J. K., aby opróżnił i wydał powódkom L. S. i M. C. pomieszczenia zajmowane przez pozwanego w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego numer (...) znajdującego się przy ulicy (...), o powierzchni 57,70 m<sup>2</sup>, składającego się z trzech pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju, dla którego nie jest prowadzona księga wieczysta.

II. Przyznaje pozwanemu prawo do lokalu socjalnego.

III. Nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia i wydania lokalu do czasu złożenia przez Gminę P. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

IV. Zasądza od pozwanego J. K. solidarnie na rzecz powódek L. S., M. C. kwotę 12 855,33 zł (dwanaście tysięcy osiemset pięćdziesiąt pięć złotych 33/100) wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 29 maja 2018 roku do dnia zapłaty.

V. Zasadzić od pozwanego J. K. solidarnie na rzecz powódek L. S., M. C. kwotę 457 zł (czteryście pięćdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 442/18

## UZASADNIENIE

L. S. i M. C. wytoczyły powództwo przeciwko J. K. o wydanie lokalu mieszkalnego i zapłatę. Wniosły o nakazanie pozwanemu opróżnienia i wydania powódkom lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w P. przy ulicy (...) oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powódek solidarnie kwoty 12 855,33 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu (29.05.2018r.) do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu pozwu powódki podniosły, że są jedynymi właścicielami wskazanego wyżej lokalu mieszkalnego. Sąd Rejonowy w Pieszku postanowieniem z dnia 6 marca 2018 roku wydanym w sprawie I Ns 37/17 dokonał podziału majątku wspólnego i działu spadku po D. S. oraz częściowego działu spadku po A. K. (1), w skład którego wchodzi spółdzielcze własnościowe prawo do opisanego wyżej lokalu mieszkalnego, w ten sposób, że prawo to przyznał powódkom na współwłasność w udziałach po 1/2 części. Pozwany zajmuje przedmiotową nieruchomość bez tytułu prawnego, wbrew woli powódek. Zachowuje się nagannie, nadużywa alkoholu, uniemożliwia powódkom korzystanie z przedmiotowego lokalu, nie dba o ten lokal, a przede wszystkim nie opłaca należności za jego używanie. Od lipca 2015 roku nie dokonuje żadnych wpłat z tytułu użytkowania lokalu, pomimo, iż tylko on jeden zajmuje ten lokal. Lokal jest zadłużony, w związku z czym powódki za pozwanego dokonały kilku wpłat z tytułu czynszu.

Pozwany J. K. w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa w całości, zaś w przypadku jego uwzględnienia, o przyznanie mu prawa do lokalu socjalnego i wstrzymanie wykonania opróżnienia i wydania lokalu do czasu złożenia przez Gminę P. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

W uzasadnieniu podniósł, że roszczenie powódek jest sprzeczne z art. 5 k.c., to jest z zasadami współżycia społecznego, szczególnie zważywszy na jego trudną sytuację życiową – wiek i stan zdrowia uniemożliwiający podjęcie pracy. Wskazał, że przedmiotowy lokal mieszkalny jest jego domem rodzinnym, w którym wychowywał się wraz z trójką rodzeństwa, w tym z matką powódek. Za życia swojej matki sfinansował gruntowny remont łazienki i ubikacji, malowanie mieszkania, zakup mebli do kuchni i pokoju, wymianę okien. Nadto, po uzgodnieniu ze swoją siostrą, matką powódek, przekazał kwotę 30 000 złotych na wykup przedmiotowego lokalu mieszkalnego.

Pozwany podniósł, że jest osobą przewlekle chorą, po dwóch operacjach na kręgosłup, w tym jednej nieudanej, ze stwierdzonym częściowym niedowładem prawej strony ciała, po licznych rehabilitacjach. Ponadto, w wyniku obrażeń doznanych w wypadku na rowerze, cierpi na częste, chwilowe zaniki pamięci oraz utraty świadomości. Według orzeczenia ZUS nie przysługuje mu prawo do renty. Nie posiada żadnego majątku ani oszczędności. Obecnie nigdzie nie pracuje. Stan zdrowia nie pozwala mu na podjęcie każdej pracy zarobkowej, a i pracodawcy boją się zatrudnić pracownika z takim stanem zdrowia.

W dniu 28 czerwca 2018 roku Gmina P. zgłosiła wstąpienie do sprawy w charakterze interwenienta ubocznego po stronie powodowej i popierając powództwo wniosła o orzeczenie, iż pozwanemu nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego.

### **Sąd ustalił, co następuje:**

A. K. (2) zmarła 6 lipca 2006 roku. Przed śmiercią stale zamieszkiwała w P. w lokalu mieszkalnym nr (...) położonym przy ulicy (...). Wspólnie z nią zamieszkiwał jej syn J. K..

(okoliczności bezsporne)

Sąd Rejonowy w Pieszku postanowieniem z dnia 6 marca 2018 roku wydanym w sprawie I Ns 37/17 dokonał podziału majątku wspólnego i działu spadku po A. K. (3) i A. K. (2), działu spadku po D. S. oraz częściowego działu spadku po A. K. (1), w skład którego wchodzi spółdzielcze własnościowe prawo do opisanego wyżej lokalu mieszkalnego, w ten sposób, że prawo to przyznał na współwłasność w udziałach po 1/2 części L. S. i M. C..

(okoliczności bezsporne, dowód: postanowienie k. 9-9v)

J. K. w dalszym ciągu mieszka w opisanym wyżej lokalu mieszkalnym. Nie ponosi należnych za ten lokal opłat. Zadłużenie wobec Spółdzielni Mieszkaniowej za okres od lipca 2015 roku do maja 2018 roku wynosi łącznie 12 855,33 złotych i jest sukcesywnie spłacane przez L. S. i M. C..

Z uwagi na powyższe L. S. i M. C. wielokrotnie wzywały J. K. do opuszczenia lokalu, jednak wezwania pozostały bezskuteczne.

(okoliczności bezsporne, dowód: analiza konta Spółdzielni Mieszkaniowej w P. k. 17-19; dowody wpłat k. 12-16, 58-70, 76-76v)

J. K. w dniu 24 czerwca 2018 roku osiągnął wiek emerytalny. Do tego dnia zarejestrowany był jako osoba bezrobotna z prawem do zasiłku.

(dowód: informacja i zaświadczenie z PUP w P. k. 32 i 33)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Żądanie strony powodowej znajduje podstawę prawną w przepisach gwarantujących ochronę interesów właściciela pozbawionego możliwości korzystania z rzeczy w wyniku posiadania jej przez nieuprawnioną do tego osobę. Interesy właściciela chronione są m. in. za pomocą roszczenia windykacyjnego uregulowanego w kodeksie cywilnym w 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.

W niniejszej sprawie bezspornie ustalono, że właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku nr (...) przy ulicy (...) w P., na mocy postanowienia Sądu Rejonowego w Piszcu wydanego w sprawie I Ns 37/17 są powódki, zaś uprzednio lokal ten wchodził w skład majątku wspólnego A. i A. małżonków K. – dziadków powódek i rodziców pozwanego.

Ponadto, z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie bezspornie wynika, że A. K. (2) użyczyła swojemu synowi – pozwanemu – przedmiotowy lokal do zamieszkiwania. W ocenie Sądu stosunek, jaki wytworzył się pomiędzy pozwanym, a jego matką, miał charakter stosunku użyczenia, uregulowanego art. 710-719 k.c. Umowa użyczenia została zawarta w sposób dorozumiany, a jej celem było umożliwienie pozwanemu zamieszkiwania w przedmiotowym lokalu mieszkalnym z uwagi na relacje rodzinne matka-syn.

Wskazać należy, że zawarcie umowy użyczenia nie jest uzależnione od zachowania formy szczególnej, bez względu na przedmiot użyczenia. Umowa ta może być zawarta także w sposób dorozumiany. Użyczenie jest umową, na mocy której użyczający zobowiązuje się zezwolić biorącemu na bezpłatne używanie rzeczy użyczonej przez czas użyczenia.

Stosownie do treści art. 715 k.c., jeżeli umowa użyczenia została zawarta na czas nie oznaczony, użyczenie kończy się, gdy biorący uczynił z rzeczy użytek odpowiadający umowie albo gdy upłynął czas, w którym mógł ten użytek uczynić.

W doktrynie ugruntowany jest pogląd, że brak określenia terminu, na jaki umowa została zawarta, przy jednoznacznym określeniu celu, dla którego rzecz została oddana do korzystania, rodzi domniemanie o oznaczonym czasie trwania stosunku, poprzez zdarzenie, jakim jest przeznaczenie jego przedmiotu. W braku oznaczenia w sposób wyraźny lub dorozumiany czasu trwania umowy użyczenia przyjąć należy, że umowa ta, z uwagi na ciągły charakter zobowiązania, wygasa, ilekroć stosunek ten zostanie wypowiedziany przez użyczającego. Wprawdzie powódki wyraźnie nie wypowiedziały owej umowy użyczenia, jednakże według Sądu należy przyjąć, że użyczenie pozwanemu do zamieszkiwania przedmiotowego lokalu zakończyło się najpóźniej z dniem wytoczenia niniejszego powództwa.

W tym stanie rzeczy Sąd, na zasadzie art. 222 § 1 k.c. i art. 715 k.c., nakazał pozwanemu, aby opróżnił i wydał powódkom pomieszczenia zajmowane w lokalu mieszkalnym nr (...) położonym przy ulicy (...), dla którego nie jest prowadzona księga wieczysta.

Pozwany, którego uprawnienie do przedmiotowego lokalu mieszkalnego wynikało w przeszłości z prawnorodzinne go stosunku, nie może być traktowany gorzej niż gdyby w przeszłości był najemcą lokalu. W konsekwencji, w niniejszej sprawie zastosowanie mają odpowiednie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2015 r., poz. 150 j.t.) dotyczące lokalu socjalnego.

W myśl art. 14 ust. 1 u.o.p.l., 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. 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 (art. 14 ust. 3 u.o.p.l.).

Zgodnie z art. 14 ust. 4 pkt 4) i 5) u.o.p.l. Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec emerytów oraz osoby posiadającej status bezrobotnego, chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

W oparciu o załączoną do akt sprawy informację i zaświadczenie z Powiatowego Urzędu Pracy w P. Sąd ustalił, że pozwany spełnia powyższe warunki i w konsekwencji, na podstawie powołanych przepisów, przyznał mu prawo do lokalu socjalnego.

W związku z powyższym rozstrzygnięciem, na podstawie art. 14 ust. 6 u.o.p.l. Sąd w punkcie III. wyroku wstrzymał wykonanie opróżnienia i wydania lokalu do czasu złożenia pozwanemu przez Gminę P. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Na uwzględnienie zasługuje również roszczenie powódek o zapłatę kwoty 12 855,33 złotych wraz z odsetkami. Wskazać należy, iż zgodnie z art. 713 zd. 1 k.c., biorący do używania ponosi zwykle koszty utrzymania rzeczy użyczonej. Pozwany nie zaprzeczył, że nie ponosi opłat za przedmiotowy lokal oraz, że z tego tytułu istnieje zadłużenie wobec Spółdzielni Mieszkaniowej w P. w łącznej wysokości 12 855,33 złotych, które sukcesywnie spłacane jest przez powódki. Wskazana wyżej kwota zaległości wynika wprost z załączonej do akt sprawy analizy konta Spółdzielni Mieszkaniowej w P. za okres od lipca 2015 roku do maja 2018 roku (k. 17-19).

Z uwagi na powyższe, na podstawie art. 713 zd. 1 k.c. oraz art. 481 § 1 k.c. Sąd zasądził od pozwanego solidarnie na rzecz powódek kwotę 12 855,33 złotych wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

Sąd pominął dowód z zeznań zawnioskowanych przez pozwanego świadków, D. M. i E. S. (2), albowiem wymienieni świadkowie mieli zeznawać na okoliczności nieistotne dla sprawy. Podnoszona przez pozwanego kwestia przekazania kwoty 30 000 złotych na kupno przedmiotowego lokalu, zakupu mebli i sfinansowania remontu tego lokalu przez pozwanego jeszcze za życia matki, nie miała żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia rozpoznawanej sprawy. Natomiast roszczenie o zwrot nakładów poczynionych na przedmiotowy lokal po śmierci matki, pozwany winien był podnosić w postępowaniu toczącym się przed Sądem Rejonowym w Piszku pod sygn. akt I Ns 37/17 o podział majątku wspólnego i dział spadku.

O kosztach procesu Sąd rozstrzygnął w oparciu o § 7 pkt 1) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. z 2015 r., poz. 1800 ze zm.) oraz art. 98 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. W tym przypadku jest to kwota 200 złotych tytułem zwrotu opłaty sądowej od pozwu, kwota 240 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego oraz kwota 17 złotych tytułem zwrotu opłaty od udzielonego pełnomocnictwa.