

Sygnatura akt I C 592/12

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

W., dnia 27-02-2013 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący:SSR Agnieszka Mękal

Protokolant:Paulina Zwolak

po rozpoznaniu w dniu 15.02.2013 r. we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa J. G.

przeciwko E. G.

o eksmisję

I. nakazuje pozwanemu E. G., aby opróżnił, opuścił i wydał powódce J. G. lokal mieszkalny położony we W. przy ul. (...) w terminie dwóch miesięcy od dnia uprawomocnienia się wyroku;

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

III. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 200 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt **I C 592/12**

## UZASADNIENIE

Powódka J. G. pozwem z dnia 30 maja 2012 r. wniosła o nakazanie pozwanemu E. G. opuszczenia i opróżnienia lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...) we W.. Uzasadniając swoje żądanie podała, że jest właścicielem przedmiotowego lokalu stanowiącego jej majątek osobisty, zaś pozwany będący jej byłym mężem od chwili rozwodu zamieszkuje w tym lokalu nie mając do niego tytułu prawnego. Żądanie eksmisji powódka uzasadniła zaś brakiem woli wspólnego zamieszkiwania z pozwanym i wypowiedzeniem mu umowy użyczenia spornego lokalu.

W odpowiedzi na pozew E. G. wniósł o oddalenie powództwa z uwagi na istniejące pomiędzy stronami porozumienie co do warunków zajmowania przez niego przedmiotowego mieszkania. Ponadto E. G. podniósł, że środki na zakup lokalu przy ul. (...) we W. pochodziły również z jego majątku, a jak również, że dokonywał spłaty kredytu zaciągniętego na wykończenie i wyposażenie mieszkania jak i po rozwodzie stron z własnych środków przeprowadził remont lokalu. Pozwany oświadczył, że zamieszkuje w nim wraz 15-letnią córką stron, nad którą sprawuje faktyczną opiekę, niezależnie od uiszczania alimentów na jej rzecz do rąk powódki. Dodatkowo pozwany wskazał, iż opłaca koszty związane z utrzymaniem lokalu, a to opłaty za mieszkanie, media jak i kredyt mieszkaniowy. E. G. wskazał, iż powódka wyraziła zgodę na jego zamieszkiwanie w lokalu, a ponadto strony uzgodniły, że celem zapewnienia ich córce samodzielności lokal zostanie w przyszłości darowany jej właśnie.

G. W.prawidłowo zawiadomiona o toczącym się postępowaniu ( k. 19) nie zgłosiła swego w nim udziału.

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu 28 grudnia 1993 r. powódka J. G. (pod panińskim nazwiskiem K.) otrzymała przydział lokalu na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...).

Dowód: przydział lokalu mieszkalnego - k. 3,

Strony zawarły związek małżeński w dniu 07.07.2001r. Małżeństwo zostało rozwiązane poprzez orzeczenie rozwodu wyrokiem z dnia 5 listopada 2010r., prawomocnym w dniu 27.11.2010r.

Dowód: wyrok z dnia 5 listopada 2010r. w sprawie XIII C 2456/10 k. 36;

Przez czas trwania małżeństwa strony zamieszkiwały wspólnie w lokalu przy ul. (...) wraz ze wspólną, małoletnią córką. Po orzeczeniu rozwodu pozwany w dalszym ciągu zamieszkuje w spornym lokalu zajmując jeden z dwóch pokoi. W drugim pokoju mieszka córka stron. Powódka czasowo przebywa poza spornym lokalem u swojego przyjaciela poza W.. Powódka chciałaby zamieszkać w spornym lokalu wraz z córką. Pozwany nie posiada żadnego innego lokalu, w którym mogły zamieszkać. Po rozwodzie strony ustaliły, iż pozwany będzie ponosił połowę opłat związanych z korzystaniem ze spornego lokalu, a to opłat z tytułu czynszu, za media i z tytułu spłaty kredytu. Pozwany dokłada się także do opłat za telefon i internet.

Dowody: znajdujący się w aktach XIII RC 2456/10 odpis skrócony aktu małżeństwa stron ; wyrok Sądu Okręgowego we Wrocławiu - k. 8; przesłuchanie powódki – k. 65 – 66; przesłuchanie pozwanego k. 66- 67; .

Pismem z dnia 21 listopada 2011 r., doręczonym pozwanemu w dniu 23 listopada 2011 r., powódka wypowiedziała pozwanemu zawartą w dniu 1 stycznia 2011 r. umowę użyczenia lokalu mieszkalnego przy ul. (...) we W. wskazując, iż okres wypowiedzenia upłynie w dniu 31.12.2011r. Pismem z dnia 16 stycznia 2012 r. powódka poinformowała pozwanego, że umowa użyczenia lokalu została rozwiązana we wskazanej uprzednio dacie, równocześnie wyznaczając mu dodatkowy termin na jego opróżnienie i opuszczenie, który upływał z dniem 31 stycznia 2012 .

Dowody: pismo powódki z dnia 21.11.2011 r. – k. 8, zwrotne potwierdzenie odbioru pisma z dnia 21.11.2011 r. – k. 7; pismo powódki z dnia 16 stycznia 2012 r. wraz z dowodem k. 4-5

Pozwany prowadzi we W. działalność gospodarczą polegającą na świadczeniu usług transportu osobowego taksówką. Miesięczny przychód pozwanego z tego tytułu wynosił w 2012 r. średnio 3.672,00 zł. W miesiącu październiku 2012 r. powód ponosił koszty prowadzenia działalności w wysokości 677,86 zł (koszt paliwa, napraw pojazdu), w listopadzie 2012 r. 2380,04 zł (w tym 929,76 zł stanowiły składki z tytułu ubezpieczenia społecznego), w grudniu 2012 r. 2380,04 zł (w tym 929,76 zł stanowiły składki z ubezpieczenia społecznego). Oprócz wskazanych kosztów pozwany w 2012r. opłacił także obowiązkowe ubezpieczenie posiadacza swojego pojazdu od odpowiedzialności cywilnej w kwocie 1018,76 zł.

Dowody: druk PIT-28/A pozwanego za rok 2012 – k. 69 – 71; rachunki uproszczone i faktury VAT na zakup paliwa i naprawy samochodu k.72 – 122; potwierdzenie opłaty składki z tytułu ubezpieczenia OC k. 76;

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Z poczynionych przez Sąd ustaleń faktycznych wynika, że stosunkiem prawnym, na podstawie którego pozwany E. G. zamieszkiwał w spornym lokalu po ustaniu małżeństwa stron był stosunek użyczenia łączący go z powódką, która jest właścicielem spornego lokalu. Przez umowę użyczenia bowiem użyczający zobowiązuje się zezwolić biorącemu, przez czas oznaczony lub nieoznaczony, na bezpłatne używanie oddanej mu w tym celu rzeczy (art. 710 k.c.). W związku z tym, że strony nie zawarły umowy, której ocena nakazałaby wykluczyć jej nieodpłatność i bezinteresowność, jak również zważywszy na wskazania powódki zawarte w pismach kierowanych do pozwanego w dniach 21 listopada 2011 r. oraz 16 stycznia 2012 r., Sąd uznał, że między stronami doszło do zawarcia umowy użyczenia. W okresie wcześniejszym, a to w czasie trwania pomiędzy stronami małżeństwa, prawo pozwanego do zamieszkiwania w

spornym lokalu znajdowało swoje oparcie w treści art. 28 kodeksu rodzinnego i opiekuńczego, nakładającym na małżonków obowiązek przyczyniania się do zaspokajania potrzeb rodziny.

Rozstrzygając o późniejszym uprawnieniu E. G. do lokalu nie bez znaczenia pozostawał fakt, że umowa użyczenia może być zawarta w dowolnej formie, w tym także ustnie i przez czynności konkludentne. Jednocześnie pozwany nie wywodził, iż miałby posiadać tytuł prawny do spornego lokalu z jakiegokolwiek innego stosunku prawnego.

Zawierając umowę użyczenia strony nie przewidziały również okoliczności, których wystąpienie warunkowałoby możliwość wypowiedzenia umowy przez którąkolwiek z nich. Z przesłuchania stron, w tym samego pozwanego, nie wynikało – wbrew jego zarzutom podniesionym w odpowiedzi na pozew - iżby strony zastrzegły jakiegokolwiek warunki, od spełnienia których uzależniona miałyby być dopuszczalność wypowiedzenia łączącej je umowy. Określiły jedynie warunki finansowe, na jakich pozwany miał uczestniczyć w kosztach utrzymania mieszkania, a które potwierdzały nieodpłatność zawartej umowy, a co stanowi istotny element umowy użyczenia właśnie. Podobne ograniczenia nie zostały również przewidziane przez ustawodawcę, który w art. 715 k.c. ogranicza jedynie, w stosunku do umów zawartych na czas nie oznaczony, uprawnienie do żądania natychmiastowego zwrotu rzeczy. Zakres zastosowania powołanego przepisu obejmuje sytuację, w której biorący w użyczenie uczynił z rzeczy użytek odpowiadający umowie albo gdy upłynął czas, w którym mógł ten użytek uczynić. Żadna z powyższych okoliczności nie zachodzi w niniejszej sprawie.

W każdym innym przypadku niż określone w art. 715 k.c. dla rozwiązania umowy użyczenia konieczne jest zatem jej wypowiedzenie, a to na podstawie art. 365 (1) kc. Przy czym termin wypowiedzenia, jeżeli nie wynika z umowy ani z ustawy, a więc tak jak w sporze między stronami, powinien uwzględniać interesy i sytuację obu stron. Gdy przedmiotem użyczenia jest lokal mieszkalny, wskazówką do oceny okresu wypowiedzenia może być zastosowany przez analogię traktujący o stosunku najmu art. 688 k.c. (Por. J. Gudowski (w:) Komentarz do kodeksu cywilnego, Księga trzecia, Zobowiązania, tom 2, Warszawa 2007, s. 375). Zgodnie zaś z art. 688 k.c., jeżeli czas trwania najmu lokalu nie jest oznaczony, a czynsz jest płatny miesięcznie, najem można wypowiedzieć najpóźniej na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.

Trzymiesięczny termin wypowiedzenia, o którym mowa w art. 688 k.c., należy uznać za odpowiedni również w przypadku umowy użyczenia, która łączyła strony niniejszego procesu. Tym bardziej, że nie można uznać, aby wypowiedzenie umowy przez powódkę było pozbawione uzasadnienia. Bezsporne jest bowiem, że obecnie strony pozostają rozwiedzionymi małżonkami, a na powódce nie ciąży obowiązek dalszego alimentowania pozwanego czy też zaspokajania jego potrzeb mieszkaniowych i umożliwianie mu nieodpłatnego zamieszkiwania w posiadanym przez siebie lokalu.

Uwzględniając powyższe, Sąd uznał, że przedłożone w niniejszej sprawie oświadczenie o wypowiedzeniu umowy użyczenia z dnia 21 listopada 2011 r., doręczone pozwanemu w dniu 23 listopada 2011 r., stanowiło skuteczne wypowiedzenie przez powódkę umowy użyczenia przedmiotowego mieszkania E. G.. Zważając na wskazaną datę doręczenia oświadczenia, w oparciu – per analogiam - o art. 688 k.c., uznać należało, że powódka wypowiedziała stosunek użyczenia ze skutkiem na dzień 23 lutego 2012 r.

Wobec ustania stosunku użyczenia pozwany utracił zatem jedyny tytuł prawny do zamieszkiwania w spornym lokalu mieszkalnym, a żądanie powódki nakazania E. G. opuszczenia i opróżnienia lokalu ocenić należało jako zasadne.

Zarzuty dotyczące czynienia przez pozwanego nakładów na lokal będący własnością powódki były przy tym bez znaczenia w niniejszym postępowaniu, którego przedmiotem nie były wszak roszczenia z tytułu nakładów czynionych na majątek odrębny jednego z małżonków w czasie trwania małżeństwa. Skoro bowiem sporny lokal mieszkalny został nabyty przez powódkę przed zawarciem małżeństwa toteż stanowił jej majątek osobisty ( art. 33 krio pkt 1 ) i nakłady finansowe na tenże majątek mogą być ewentualnie dochodzone przez pozwanego w odrębnym postępowaniu.

W niniejszej sprawie zastosowanie znajdują natomiast częściowo przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity - Dz.U. z 2005

r., Nr 31, poz. 266 ze zm.), albowiem pozwany był lokatorem w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy, tj. osobą używającą lokalu na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Zaznaczyć przy tym należy, że powódka w relacji z pozwanym nie jest lokatorem w rozumieniu powołanej ustawy, lecz właścicielem, tj. osobą, z którą wiąże lokatora stosunek prawny uprawniający go do używania lokalu. Fakt, że pozwany jest lokatorem w rozumieniu ustawy oznacza natomiast, że w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd miał obowiązek orzec o jego uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez pozwanego z lokalu oraz jego szczególną sytuację materialną i rodzinną (art. 14 ust. 1 i 3 u.o.p.l.). W niniejszej sprawie nie zachodziły przesłanki obligatoryjnego orzeczenia o posiadaniu uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec podmiotów wskazanych w art. 14 ust. 4 pkt 1-5 albowiem orzeczenie eksmisji dotyczyło lokalu niewchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego ( art. 14 ust. 7 przywołanej ustawy w brzmieniu obowiązującym po 01.01.2005r.). Nawet jednak przy braku podstaw do obligatoryjnego przyznania prawa do lokalu socjalnego Sąd pozostaje zobowiązany do zbadania czy pozwany spełnia warunki do przyznania prawa do takiego lokalu fakultatywnie, albowiem w każdym przypadku orzeczenie takiego lokalu jest możliwe, a zatem nawet w sytuacji, gdy obligatoryjnie prawo do takiego lokalu nie przysługuje.

I tak też w realiach rozpoznawanego sporu skoro pozwany nie jest osobą bezrobotną, nie korzysta ze świadczeń z pomocy społecznej ani z ubezpieczenia społecznego, to pozostawało rozważyć, czy nie spełnia on przesłanek określonych przez radę gminy w drodze uchwały. Zgodnie bowiem z art. 16 ust. 4 pkt 6 ustawy z 2001r. prawo do lokalu socjalnego może być przyznane osobie spełniającej kryteria do otrzymania lokalu socjalnego w uchwale Rady Gminy. Zgodnie zaś z Uchwałą nr (...)R. M.W. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu G. W. prawo do lokalu socjalnego przysługuje osobom, które m.in. spełniają określone kryteria dochodowe, tzn. znajdują się w niedostatku. W niedostatku zaś, zgodnie z par. 3 ust. 6 lit. A przywołanej uchwały, jest osoba, której średni miesięczny dochód z trzech ostatnich miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku, wynosi nie więcej niż 150 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych. Pozwany prowadzi jednoosobowe gospodarstwo domowe. Jego średni miesięczny przychód w 2012r. wyniósł 3 672 zł ( 44 064, 08 zł : 12). Wysokość kosztów prowadzonej przez pozwanego działalności gospodarczej Sąd ustalił w oparciu o przedłożone przez pozwanego faktury Vat i paragony fiskalne dokumentujące koszty nabycia paliwa i napraw samochodu oraz składki uiszczane na ubezpieczenie społeczne w miesiącach październik, listopad i grudzień 2012r. Roczny wydatek z tytułu ubezpieczenia obowiązkowego posiadaczy samochodu w związku z jego ruchem w wysokości 1 018, 76 zł Sąd podzielił na 12 miesięcy i uzyskał w ten sposób kwotę 84, 99 zł, o którą należało powiększyć koszty uzyskania przychodu w miesiącach X, XI i XII 2012r. Z przedłożonych dokumentów Sąd nie uwzględnił jedynie faktury Vat (...) (k. 75), albowiem dotyczyła ona wydatków z maja 2012r. Uwzględniając zatem udokumentowane przez pozwanego wydatki należało przyjąć, iż w miesiącu październiku 2012r. wyniosły one 762, 85 zł ( tj. 677, 86 zł + 84, 99 zł), w listopadzie 2 118, 39 zł ( tj. 2033, 40 zł + 84, 99 zł) i w grudniu 2012r. 2465, 03 zł ( tj. 2380, 04 zł + 84, 99 zł). Po pomniejszeniu kwoty średniego miesięcznego przychodu w 2012r., tj., 3 672 zł, o koszty jego uzyskania w miesiącach X- XII 2012r., uzyska się dochód wynoszący w październiku 2 909, 15 zł, w listopadzie 1 206, 97 zł i w grudniu 1 553, 61 zł . Średni miesięczny dochód z tych 3 miesięcy wyniósł zatem 1 889, 91 zł ( 2 909, 15 zł + 1 206, 97 zł + 2 118, 39 zł : 3). By zaś pozwany spełniał kryteria do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego musiałby uzyskiwać miesięcznie dochód w wysokości nie przekraczającej 150 % najniższej emerytury, tj. kwoty 1198, 77 zł ( 150 % x 799, 18 zł). Mając zatem na uwadze , iż pozwany uzyskuje dochody na poziomie znacznie przewyższającym dochód uprawniający do uzyskania lokalu socjalnego, a także fakt, iż nie spełnia żadnych innych przesłanek poza kryterium dochodowym do uzyskania prawa do takiego lokalu, Sąd orzekł, iż prawo do takiego lokalu pozwanemu nie przysługuje.

Ustalając termin, w przeciągu którego ma nastąpić wydanie spornego lokalu, Sąd miał zaś na uwadze art. 320 kpc. Sąd wziął tu pod uwagę, iż opuszczenie spornego lokalu wymaga od pozwanego reorganizacji dotychczasowej sytuacji życiowej. Czasem odpowiednim dla podjęcia takich działań w ocenie Sądu jest okres 2 miesięcy. Jest to czas odpowiedni jako uwzględniający interesy obu stron, dając pozwanemu możliwość znalezienia odpowiedniego do zamieszkania lokalu, a z drugiej strony nie jest nazbyt długi względem uprawnienia powódki do samodzielnego posiadania i rozporządzania lokalem.

Orzeczenie o kosztach oparto na art. 98 par. 1, a to wobec wygranej powódki w całości. Na zasądzoną na jej rzecz kwotę składa się 200 zł tytułem opłaty od pozwu.

Mając na uwadze powyższe i w oparciu o przywołane przepisy orzeczono jak w sentencji wyroku.