

Sygn. akt VIII C 818/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 lipca 2014 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Śródmieścia Wydział VIII Cywilny

w składzie :

Przewodniczący : SSR Anna Martyniec

Protokolant: Małgorzata Pluskota

po rozpoznaniu w dniu 2 lipca 2014 r. we Wrocławiu na rozprawie sprawy

z powództwa **I. S.**

przeciwko **B. K.**

o eksmisję

I. nakazuje pozwanemu B. K. aby opróżnił i opuścił stanowiący własność powódki I. S. lokal mieszkalny nr (...) położony we W. przy ul. (...);

II. ustala, iż pozwanemu B. K. przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;

III. wstrzymuje wykonanie opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez Gminę W. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

IV. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 337 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;

V. przyznaje od Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Wrocławia – Śródmieścia na rzecz adwokat S. B. kwotę 147,60 zł tytułem kosztów pomocy prawnej udzielonej pozwanemu z urzędu;

VI. kosztami wynagrodzenia biegłego obciąża Skarb Państwa.

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 10 maja 2012 r. powódka I. S., reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, wniosła o nakazanie pozwanemu B. K. opuszczenia i opróżnienia lokalu mieszkalnego położonego we W., przy ul. (...) wraz ze wszystkim rzeczami do niego należącymi. Jednocześnie wniosła o zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania.

W uzasadnieniu pozwu podała, iż w okresie od 1991 r. do 2000 r. pozostawała w związku partnerskim z pozwanym i zamieszkiwała z nim w lokalu mieszkalnym przy ul. (...) we W., którego była najemcą. Wskazała, iż rozstała się z pozwanym w 2005 r., w związku z czym nakazała pozwanemu opuszczenie mieszkania, jednakże bezskutecznie. Pozwany wyprowadził się do innego pokoju i zajmuje mieszkanie do chwili obecnej. Podniosła, iż w dniu 10 listopada 2010 r. nabyła od Gminy W. przedmiotowy lokal. Wskazała, iż wielokrotnie wzywała pozwanego do opuszczenia lokalu mieszkalnego oraz do zapłaty z tytułu bezumownego korzystania, jednakże bezskutecznie. Pozwany nie uiszcza również opłat eksploatacyjnych związanych z korzystaniem z mieszkania.

W odpowiedzi na pozew pozwany wskazał, iż w przedmiotowym lokalu mieszkalnym jest zameldowanych 5 osób. Obecnie, z uwagi na brak dochodu, płaci za prąd i gaz. Podniósł, iż od 1989 r. samodzielnie pokrywał wszelkie koszty związane z utrzymaniem mieszkania i wyżywienia psa powódki, gdyż powódka swoje dochody przeznaczala na alkohol.

Uzależnienie powódki od alkoholu stało się główną przyczyną rozpadu ich związku. Wskazał, iż powódka od 6 lat znęcała się nad nim psychicznie i fizycznie, na jej wniosek do lokalu wstrzymane zostało dostarczanie prądu oraz gazu. Podał, iż wyprowadzi się z mieszkania jeżeli powódka zwróci mu kwotę 123.000 zł tytułem zwrotu kosztów utrzymania psa, kosztów remontów i napraw mieszkania oraz kosztów ogrzewania mieszkania. Przy czym wskazał, iż poniesiony koszt ogrzewania przeznacza na rekompensatę kosztów najmu.

Postanowieniem z dnia 22 lipca 2013 r. Sąd ustanowił dla pozwanego pełnomocnika z urzędu.

O toczącym się postępowaniu została zawiadomiona Gmina W..

W piśmie procesowym z dnia 4 września 2013 r. pełnomocnik pozwanego wskazał, iż pozwany zajmował lokal za wiedzą i zgodą powódki. Tym samym brak jest podstaw do uznania, iż pozwany zajmuje lokal bez tytułu prawnego. Podniósł, że z uwagi na fakt, iż do dnia wystosowania pisma z dnia 27 lutego 2012 r. powódka nie żądała od pozwanego żadnych opłat z tytułu zamieszkiwania, za wyjątkiem partycypowania w kosztach zużycia gazu i prądu, uznać należy, że pozwany zajmował lokal na podstawie umowy użyczenia, a powódka nie dokonała wypowiedzenia stosunku prawnego łączącego strony.

Postanowieniem z dnia 22 października 2013 r. Sąd zwolnił pozwanego od kosztów sądowych w całości.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny

Powódka mieszka w lokalu mieszkalnym przy ul. (...) we W. od urodzenia, po śmierci swojej matki wstąpiła w stosunek najmu. Powódka w okresie od 1991 r. do 2000 r. pozostawała z pozwanym w nieformalnym związku. Pozwany zamieszkał w lokalu mieszkalnym przy ul. (...) w 1991 r., wówczas najemcą lokalu była matka powódki. Matka powódki zameldowała pozwanego w przedmiotowym lokalu. Pozwany nie uiszcza z tytułu zamieszkiwania w przedmiotowym lokalu żadnych opłat. Czasami dawał powódce pieniądze na połowę opłat. Mianowicie w czerwcu 2006 r. oraz lipcu 2006 r. przekazał powódce połowę należności za gaz i prąd, we wrześniu 2006 r. przekazał powódce ¼ należności za prąd, w listopadzie 2006 r. przekazał powódce kwotę 60 zł tytułem należności za prąd, w marcu 2007 r. przekazał powódce kwotę 18 zł za gaz, w czerwcu 2007 r. przekazał powódce kwotę 49,23 zł, w lipcu 2007 r. przekazał powódce kwotę 25 zł oraz kwotę 50,60 zł za prąd, we wrześniu 2007 r. przekazał powódce kwotę 70 zł za prąd, w kwietniu 2008 r. przekazał powódce kwotę 105 zł tytułem należności za prąd za marzec i kwiecień 2005 r., w kwietniu 2008 r. zapłacił tytułem należności za gaz 48 zł, w lipcu 2008 r. przekazał powódce kwotę 63 zł tytułem połowy należności za gaz i prąd, w sierpniu 2008 r. przekazał powódce kwotę 71 zł tytułem połowy opłat za gaz i prąd, we wrześniu 2008 r. przekazał powódce połowę należności za prąd i gaz, w październiku 2008 r. zapłacił należność za prąd w kwocie 82,50 zł, w listopadzie 2008 r. przekazał powódce kwotę 44 zł tytułem połowy należności za prąd i gaz, w kwietniu 2009 r. uiszczył połowę należności za gaz i światło za miesiąc luty 2009 r., w czerwcu 2009 r. przekazał powódce kwotę 89 zł tytułem połowy należności za gaz i prąd, od lutego 2011 r. do stycznia 2012 r. uiszczał połowę należności za prąd, w miesiącu marcu 2011 r. oraz miesiącu styczniu 2012 r. uiszczył należność za gaz, w lutym 2011 r., w maju 2011 r., w lipcu 2011 r. oraz we wrześniu 2011 r. przekazał połowę należności za gaz. Ponadto w lutym 2008 r. zakupił 10 ton węgla, a w styczniu 2009 r. zakupił 0,5 tony węgla.

Dowód:

- Dowody zapłaty oraz oświadczenia na rachunkach k. 142-155;
- Przesłuchanie powódki protokół elektroniczny k. 219;
- Przesłuchanie pozwanego protokół elektroniczny k. 219.

W dniu 10 listopada 2010 r. powódka zawarła z Gminą W. umowę sprzedaży. Na jej podstawie powódka nabyła własność lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) we W..

Dowód:

- Akt notarialny rep. A nr (...) k. 7-10;
- Odpis zwykły księgi wieczystej numer (...) k. 11-12.

Powódka kilkakrotnie zwracała się do pozwanego, aby opuścił lokal mieszkalny przy ul. (...) we W.. Pismem z dnia 27 lutego 2012 r. powódka wezwała pozwanego do opuszczenia lokalu mieszkalnego oraz zapłaty kwoty 10.480,80 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie oraz opłat związanych z korzystaniem z lokalu.

Dowód:

- Pismo z dnia 27 lutego 2012 r. wraz z potwierdzeniem nadania k. 16-18;
- Przesłuchanie powódki protokół elektroniczny k. 219.

Pozwany jest zarejestrowany w Powiatowym Urzędzie Pracy jako osoba bezrobotna bez prawa do zasiłku, korzysta z pomocy Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej. Orzeczeniem z dnia 14 grudnia 2012 r. u pozwanego został stwierdzony umiarkowany stopień niepełnosprawności.

Dowód:

- Pismo z dnia 24 grudnia 2012 r. k. 76;
- Zaświadczenie Powiatowego Urzędu Pracy k. 43;
- Orzeczenie o stopniu niepełnosprawności k. 78;
- Decyzja MOPS k. 57-58, 72-73, 216-217.

Sąd zważył co następuje

Powództwo było uzasadnione i jako takie zasługiwało na uwzględnienie.

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 oraz czy wykonuje on faktyczne władztwo nad sporną rzeczą. Okoliczność, iż pozwany faktycznie rzeczą władał nie była w sprawie kwestionowana.

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, który to stosunek został przez powódkę skutecznie rozwiązany. Zgodnie bowiem przyznały, iż pozwany zamieszkał w przedmiotowym lokalu za zgodą matki powódki, a następnie mieszkał tam za zgodą samej powódki, gdy jej przysługiwał tytuł prawny do lokalu, przy czym powódka nie oczekiwała 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 pozwany uiszczał czasami opłaty za media. 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.).

Konsekwencją zaś powyższego było przyjęcie, iż pozwany utracił prawo do zajmowania lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) we W.. Obecnie zatem pozwany w istocie zajmuje lokal przy ul. (...) we W. bez tytułu prawnego.

Wskazać przy tym należy, iż nie mógł zrodzić po stronie pozwanego żadnych uprawnień w tym zakresie fakt, iż pozwany dokonywał w przedmiotowym mieszkaniu remontów, czy też opiekował się psem powódki.

Skoro zatem strony związane były stosunkiem użyczenia, żądanie powódki opuszczenia mieszkania należało traktować jako żądanie zwrotu rzeczy użyczonej (art. 716 k.c.). Jak wynika z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie powódka wielokrotnie domagała się opuszczenia przez pozwanego zajmowanego lokalu. Jako chybioną należało uznać argumentację pozwanego, jakoby powódka nie poczyniła żadnych kroków zmierzających do wypowiedzenia tej umowy. Przeczy temu treść załączonego do pozwu pisma datowanego na dzień 27 lutego 2012 r., z którego wynikało, iż domagała się ona opuszczenia przez pozwanego zajmowanego przez niego lokalu. Z twierdzeń pozwanego, wyrażonych w piśmie z dnia 4 września 2013 r. wynikało, iż zapoznał się on z jego treścią. Nawet zaś gdyby uznać, iż pismo to nie zostało mu doręczone, to powódka w sposób jasny wyraziła wolę rozwiązania łączącej strony umowy wytaczając niniejsze powództwo. Również podczas swojego przesłuchania oświadczyła, iż nie chce zamieszkiwać z pozwanym.

Mając zatem na uwadze, że umowa użyczenia uległa rozwiązaniu najpóźniej w marcu 2012 r., albowiem pismo powódki nadane zostało w dniu 27 lutego 2012 r., uznać należało, że z dniem następnym od doręczenia pisma pozwany utracił tytuł prawny do przedmiotowego lokalu.

Z powyższych względów żądanie nakazania pozwanemu opuszczenia i opróżnienia i wydania lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) we W. zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Zgodnie natomiast z brzmieniem art. 14 ust 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. 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 (ust. 3). Stosownie zaś do treści ust. 4 sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego m.in. wobec niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów o pomocy społecznej oraz osoby posiadającej status bezrobotnego.

Mając zatem na uwadze, iż pozwany został zaliczony do osób o umiarkowanym stopniu niepełnosprawności, jak również okoliczność, iż jest on osobą bezrobotną, Sąd miał obowiązek ustalić, iż przysługuje mu uprawnienie do lokalu socjalnego, co też uczynił w punkcie II sentencji wyroku.

Podkreślić przy tym należy, iż Sąd nie miał wątpliwości, iż pozwany jest lokatorem w rozumieniu wskazanej ustawy, a zatem znajdują do niego zastosowanie jej przepisy. Jak stanowi bowiem art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy lokatorem jest najemca lokalu lub osoba używająca lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Bez wątplenia zaś stosunek użyczenia jest tytułem prawnym uprawniającym do używania lokalu. W orzecznictwie niejednokrotnie wskazywano, iż tytułem takim jest nawet tytuł znajdujący oparcie w stosunkach prawnorodzinnych, a poza zakresem pojęcia lokator są jedynie te osoby, które używają lokalu bez tytułu prawnego lub używają lokalu, gdyż służy im prawo własności nieruchomości. Wszystkie inne osoby używające lokal na podstawie jakiegokolwiek tytułu prawnego, są lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy (wyrok SN z dnia 14 lutego 2008 r., II CSK 484/07, wyrok SN z dnia 21 marca 2006 r., V CSK 185/05, wyrok SN z dnia 26 lipca 2004 r., V CA I/04, wyrok SN z dnia 24 października 2002, I CKN 1074/00).

W tym stanie rzeczy, mając na uwadze powyższe, należało orzec jak w punkcie I i II wyroku.

W oparciu zaś o przepis art. 14 ust. 6 ustawy Sąd nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu w stosunku do pozwanego do czasu złożenia przez stronę powodową oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

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).

Pozwany przegrał proces w całości, a zatem Sąd zasądził od niego na rzecz powódki 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.

Orzeczenie zawarte w punkcie V sentencji wyroku znajduje podstawę w § 19 w zw. z § 2 ust. 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu. Mając na uwadze, iż pozwany przegrał sprawę w całości, a korzystał z pomocy prawnej udzielonej z urzędu, Sąd zasądził na rzecz adwokat S. B. kwotę 147,60 zł, powiększając stawkę minimalną za prowadzenie sprawy o opróżnienie lokalu (§ 10 pkt 1) o stawkę podatku od towarów i usług.

Z uwagi na fakt, iż pozwany zwolniony był od kosztów sądowych w całości, w sprawie pozostały nierozliczone wydatki na wynagrodzenie biegłego w kwocie 189 zł, dlatego też Sąd kosztami wynagrodzenia biegłego obciążył Skarb Państwa.