

Sygnatura akt I C 2159/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

K., dnia 10-10-2017 r.

Sąd Rejonowy w Kaliszu I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Bogumiła Bilewicz

Protokolant: Elżbieta Laskowska

po rozpoznaniu w dniu 26-09-2017 r. w Kaliszu

na rozprawie sprawy z powództwa R. J., A. J.

przeciwko J. J.

- opróżnienie lokalu mieszkalnego

1. Nakazuje pozwanemu J. J., aby opuścił, opróżnił i wydał powodom R. J. i A. J. dom jednorodzinny położony w (...),
2. Orzeka o uprawnieniu pozwanego do otrzymania lokalu socjalnego, który zobowiązana jest zapewnić gmina właściwa ze względu na miejsce położenia lokalu,
3. Wstrzymuje wykonanie opróżnienia lokalu wobec pozwanego do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego,
4. Zasądza od pozwanego solidarnie na rzecz powodów kwotę 457,00 zł tytułem kosztów postępowania,
5. Przyznaje od Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Kaliszu na rzecz Kancelarii Adwokackiej adw. A. D. kwotę 240,00 zł powiększoną o należny podatek od towarów i usług tytułem kosztów pomocy prawnej udzielonej pozwanemu z urzędu.

SSR Bogumiła Bilewicz

Sygn. akt I C 2159/17 **UZASADNIENIE**

Powodowie R. J. i A. J. wnieśli o nakazanie pozwanemu J. J., aby opuścił, opróżnił i wydał powodom dom jednorodzinny położony w (...) (...)-(...) B. oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powodowie podali, że są właścicielami domu jednorodzinnego położonego w (...). Pozwany jest bratem powoda i przez jakiś czas mieszkał w przedmiotowej nieruchomości, opuścił jednak dom rodzinny mieszkając w G., Z., P. a od 1998 r. w D.. Od kwietnia 2014 r. pozwany bez zgody powodów pomieszkuje w ich domu, korzysta z całej nieruchomości nie dysponując tytułem prawnym.

Pozwany J. J. wniósł o oddalenie oraz przyznanie od Skarbu Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu, albowiem koszty te nie zostały w całości ani w części pokryte.

W uzasadnieniu pozwany zaprzeczył wszelkim wyraźnym twierdzeniom powodów. Pozwany podał, że nie „pomieszkuje” w domu mieszkalnym położonym w (...), tylko stale tam zamieszkuje od około 15 lat i jest to jedyne miejsce gdzie ma możliwość zamieszkiwania. Pozwany nie ma dokąd się wyprowadzić.

Sąd zawiadomił Gminę B. o toczącym się postępowaniu (art. 15 ustawy). Gmina B. nie zgłosiła udziału w postępowaniu.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Właścicielami nieruchomości położonej w (...) gm.B. są powodowie na podstawie umowy przekazania gospodarstwa rolnego z dnia 25.10.1990 r. Pozwany jest bratem powoda R. J..

W latach 80- tych pozwany przebywał czasowo w G., a około 1985 r. zamieszkał z żoną w Z., a potem przez około 10 lat mieszkał w P. z uwagi na wykonywaną pracę.

Do 2002 r. pozwany wynajmował mieszkanie wraz z partnerką w D..

Powodowie nie mieszkali i obecnie nie mieszkają w przedmiotowej nieruchomości. Około 2002 r. pozwany wprowadził się z powrotem do swoich rodziców w (...) i od tego czasu do chwili obecnej pozwany tam mieszka. Ojciec powoda i pozwanego zmarł w 2011 r. a matka w 2014 r. W chwili ich śmierci pozwany zamieszkiwał w przedmiotowej nieruchomości. Powodowie nie sprzeciwiali się zamieszkiwaniu pozwanego wraz z rodzicami.

(dowód: zeznania częściowo powodów k.69 protokół rozprawy z dnia 26.09.2017 r. 00;58;25, zeznania pozwanego k. 69 protokół rozprawy z dnia 26.09.2017 r. 00;58;58, zeznania świadków P. Z. k.68v protokół rozprawy z dnia 26.09.2017 r. 00;39;25, M. M. k.68v, protokół rozprawy z dnia 26.09.2017 r. 00;48;33)

W 2015 r. powodowie wszczęli postępowanie administracyjne w przedmiocie wymeldowania pozwanego z pobytu stałego w (...). Decyzją z dnia 31.10.2016 r. Wójt Gminy B. postanowił nie wymeldować J. J. z adresu pobytu stałego (...), gdyż w toku przeprowadzonego postępowania ustalono, że J. J. zamieszkuje pod adresem (...) i nie nastąpiły żadne okoliczności uzasadniające podjęcie decyzji o wymeldowaniu pozwanego z pobytu stałego.

(dowód: decyzja z 31.10.2016 r. w aktach El.5343.9.2015)

W dniu 15.02.2016 r. pomiędzy R. J. i A. J. a pozwanym J. J. została zawarta umowa użyczenia nieruchomości położonej w (...). Pismem z dnia 3.04.2017 r. powodowie wezwali pozwanego do opuszczenia i opróżniania zajmowanego domu jednorodzinnego położonego w (...) w terminie 7 dni od otrzymania wezwania.

(dowód: umowa użyczenia z 15.02.2016 r k.l49, wezwanie k.7, okoliczność niesporna)

Pozwany J. J. obecnie nadal zamieszkuje w (...).

Jest rencistą i otrzymuje rentę w kwocie 375,00 zł miesięcznie. Pracuje dorywczo. Choruje na nadciśnienie, ma niedowład prawej nogi po wypadku samochodowym. Pozwany nie ma tytułu prawnego do innego lokalu, w którym mógłby zamieszkać; pozwany nie ma dokąd się wyprowadzić.

(dowód: zeznania pozwanego k. 69 protokół rozprawy z dnia 26.09.2017 r. 00;58;58)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych dowodów, którym dał wiarę w całości. Okoliczności w przedmiocie zawarcia umowy użyczenia nie były sporne.

Sąd zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 222§ 1 kc 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 myśl art. 710 kc przez umowę użyczenia użyczający zobowiązuje się zezwolić biorącemu, przez czas oznaczony lub nie oznaczony, na bezpłatne używanie oddanej w tym celu rzeczy. Treścią umowy użyczenia jest korzystanie z rzeczy cudzej. W myśl art. 715 kc jeżeli umowa użyczenia została zawarta na czas oznaczony, użyczenie kończy się z

upływem czasu w niej wskazanego. Jeżeli umowa użyczenia została zawarta na czas nie oznaczony, użyczenie kończy się, jeżeli biorący uczynił użytek odpowiadający umowie bądź też upłynął czas, w którym mógł taki użytek uczynić. Brak wskazania w umowie 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 należy przyjąć, że umowa ta, z uwagi na ciągły charakter zobowiązania, wygasa, ilekroć stosunek ten zostanie wypowiedziany przez użyczającego.

Wskazać należy, że wprawdzie przepisy o użyczeniu nie regulują terminów wypowiedzenia przy rozwiązaniu tego rodzaju stosunku prawnego, to jednak zakończenie użyczenia lokalu może uwzględniać analogiczne stosowanie terminów przewidzianych dla wypowiedzenia najmu, z uwagi na zbliżony charakter tych dwóch stosunków prawnych. Zgodnie z art. 688 kc 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.

Niesporne jest, iż pozwany zamieszkiwał w przedmiotowej nieruchomości za zgodą powodów na podstawie użyczenia z dnia 15.02.2016 r. oraz że powodowie pismem z dnia 3.04.2017 r. wezwali pozwanego do wydania im przedmiotowej nieruchomości, co oznacza że wypowiedzieli umowę użyczenia. Stosunek prawny pomiędzy stronami został rozwiązany, a prawo do zamieszkiwania pozwanego w spornym lokalu wygasło z chwilą wypowiedzenia umowy użyczenia przez powodów. Pozwany nie posiada tytułu prawnego do nieruchomości położonej w (...) i zobowiązany jest wydać nieruchomość powodom. Wypowiedzenie umowy użyczenia było dokonane przez powodów pismem z dnia 3.04.2017 r. i do zakończenia stosunku łączącego strony doszło najpóźniej z dniem 31.07.2017 r. Pozwany nie kwestionował faktu doręczenia pisma z 3.04.2017 r., zatem po myśli art. 230 kpc i 231 kpc Sąd przyjął, iż do pozwanego pismo to zostało nadane w dniu 04.04.2017 r., zatem termin wypowiedzenia umowy rozpoczął bieg od 1.05.2017 r.

W niniejszym postępowaniu pozwany nie wykazał, że przysługuje mu tytuł prawny do przedmiotowej nieruchomości, a po wypowiedzeniu umowy użyczenia przez powodów nie przysługuje mu skuteczne względem właściciela nieruchomości prawo do władania rzeczą. W tych okolicznościach na podstawie wymienionych przepisów orzekł jak w punkcie I wyroku.

Zgodnie z art. 2 ust.1 ustawy o ochronie praw lokatorów ust.1 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) lokatorem jest najemca lokalu lub osoba używająca lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Pozwany był lokatorem w rozumieniu ustawy. Swój tytuł prawny do zamieszkiwania wywodził ze stosunku użyczenia łączącego go z powodami.

Art. 14 ust. 1 cytowanej ustawy stanowi, iż 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 tych osób, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną. (art. 14 ust.3)

Jak już zaznaczono, ustawa nakłada na sąd obowiązek rozważenia z urzędu przesłanek uprawnienia osoby, która była lokatorem, do otrzymania lokalu socjalnego, oraz stosownego do wyniku tego badania orzeczenia w wyroku eksmisyjnym. Struktura regulacji zawartej w art. 14 u.o.p.l. wskazuje na to, że sąd w pierwszej kolejności powinien brać pod uwagę indywidualną sytuację danej osoby, a więc "dotychczasowy sposób korzystania z lokalu i szczególną sytuację materialną oraz rodzinną osób zobowiązanych do jego opróżnienia" (art. 14 ust. 3 u.o.p.l.), z tym że nie może nie orzec o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego w stosunku do wymienionych w art. 14 ust. 4 u.o.p.l. kategorii osób.

Takiego obowiązku sąd nie ma jedynie w pewnych, wyjątkowych okolicznościach, np. uprawniony ma zamieszkać w innym lokalu, gdy powodem eksmisji jest znęcanie się nad rodziną (art. 17 u.o.p.l.) lub gdy zachodzi rażące

wykraczanie przez pozwanego o eksmisję przeciwko porządkowi domowemu albo rażąco naganne postępowanie uniemożliwiające wspólne zamieszkiwanie.

Pozwany spełnia przesłanki do przyznania mu prawa do lokalu socjalnego na podstawie art. 14 ust.3). Pozwany niewątpliwie znajduje się w szczególnie trudniej sytuacji materialnej. Jest rencistą i otrzymuje rentę w kwocie 375,00 zł, pracuje dorywczo. Choruje na nadciśnienie, ma niedowład prawej nogi po wypadku samochodowym. Pozwany nie ma tytułu prawnego do innego lokalu, w którym mógłby zamieszkać; pozwany nie ma dokąd się wyprowadzić.

O kosztach orzeczono zgodnie z art. 98 kpc i § 7 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22.10.2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie Dz.U. poz.1800). W skład kosztów wchodzi opłata sądowa od pozwu w kwocie 200,00 zł, koszty zastępstwa procesowego w kwocie 240,00 zł i opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17,00 zł.

O kosztach pomocy prawnej udzielonej pozwanemu z urzędu orzeczono zgodnie z § 13 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu (Dz.U. z 2015 r. poz.1801). SSR Bogumiła Bilewicz