

Sygn. akt: I C 1432/13

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 października 2014 r.

Sąd Rejonowy w Nysie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	Sędzia Sądu Rejonowego Remigiusz Drzewiecki
Protokolant:	protokolant sądowy Joanna Pile-Syposz

po rozpoznaniu w dniu 10 października 2014 r. na rozprawie w N.

sprawy z powództwa M. L.

przeciwko R. L.

o eksmisję

I. nakazuje pozwanemu R. L. aby opuścił, opróżnił i wydał powódce M. L. lokal mieszkalny położony w N. przy ul. (...) objęty księgą wieczystą (...),

II. ustala, iż pozwanemu nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego,

III. zasądza od pozwanego R. L. na rzecz powódki M. L. kwotę 200 zł (dwieście złotych) tytułem kosztów opłaty sądowej, kwotę 120 zł (sto dwadzieścia złotych) tytułem kosztów zastępstwa procesowego oraz kwotę 34 zł (trzydzieści cztery złote) tytułem opłat skarbowych od pełnomocnictw.

## UZASADNIENIE

**Powódka M. L.** w pozwie przeciwko R. L. wniesionym do Sądu Rejonowego w Nysie w dniu 5 grudnia 2013 r. wniosła o nakazanie pozwanemu R. L., aby opuścił i opróżnił lokal mieszkalny położony w N., przy ul. (...), składający się z trzech pokoi, kuchni i łazienki o łącznej powierzchni 62,05 m<sup>2</sup>, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Nysie prowadzi księgę wieczystą nr (...). Powódka wniosła również o zasądzenie od pozwanego kosztów postępowania sądowego, w tym kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, iż jest wyłączną właścicielką lokalu mieszkalnego opisanego w pozwie. Powódka wskazała, że lokal ten stanowi jej majątek odrębny, albowiem otrzymała go w drodze darowizny od swoich rodziców w trakcie trwania związku małżeńskiego z pozwanym w dniu 9 stycznia 2008 r. Małżeństwo powódki i pozwanego zostało rozwiązane przez rozwód wyrokiem Sądu Okręgowego w Opolu z dnia 15 lipca 2013 r., sygn. akt I RC 953/13. W wyroku rozwodowym jako wyłącznie winnego rozkładu pożycia między stronami uznano pozwanego. Powódka wskazała, że strony w trakcie trwania małżeństwa, jak i chwili obecnej zamieszkują w przedmiotowym mieszkaniu

Pozwany jest natomiast byłym mężem powódki, który po rozwodzie bez żadnego tytułu prawnego zamieszkuje w przedmiotowej nieruchomości.

Dalej powódka podniosła, że od orzeczenia rozwodu między stronami pozwany zajmuje przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego, pomimo żądań powódki nie stosuje się do zwyczajów panujących w jej otoczeniu, wszczyna kłótnie z małoletnim synem stron, nie akceptuje żadnych zasad panujących w rodzinie, którą tworzy obecnie powódka wraz z synem. Powódka starała się dojść z pozwanym do porozumienia w kwestii wspólnego zamieszkiwania, ale napotyka to trudne do przezwyciężenia przeszkody ze strony pozwanego. Pozwany ma w miejscowości K. rodziców, którzy są właścicielami sześciopokojowego domu, w którym pozwany może zaspokajać swoje potrzeby mieszkaniowe. Zamieszkiwanie wspólnie z pozwanym jest dla powódki i małoletniego syna stron uciążliwe. Powódka wskazała też, że od jakiegoś czasu pozwany nie poczuwa się do obowiązku częściowego pokrywania kosztów utrzymania mieszkania w postaci opłat czynszowych i opłat za media, twierdząc, iż właściwie nie przebywa w mieszkaniu powódki, nie jest to jego mieszkanie i nie będzie partycypował w kosztach jego utrzymania. Powódka kilkakrotnie podejmowała próby rozmowy z pozwanym dotyczące opuszczenia przez niego przedmiotowego mieszkania, ale kończyły się one fiaskiem. 18 listopada 2013 r. powódka za pośrednictwem kancelarii prawnej wezwała pozwanego do opuszczenia przedmiotowego mieszkania wyznaczając mu termin wydania lokalu do 28 listopada 2013 r. W odpowiedzi na to wezwanie pozwany oświadczył, że wyprowadzi się natychmiast jeśli powódka wypłaci mu kwotę 20.000 zł. Jako podstawę swojego żądania powódka podała art. 222 § 2 k.c.

**Pozwany R. L. w odpowiedzi na pozew z 14 kwietnia 2013 r. (k. 40-41)** przyznał, że wraz z powódką zajmuje lokal mieszkalny położony przy ul. (...) w N. stanowiący własność powódki. Wskazał jednak, że w trakcie trwania małżeństwa stron poczynił znaczne nakłady na przedmiotowy lokal, które aktualnie wzbogacają majątek powódki. W związku z powyższym wskazał, że wyraża wolę kompleksowego polubownego załatwienia spraw majątkowych związanych z przedmiotowym lokalem. Dalej pozwany podniósł, że w latach 2005-2006 przebywał w celach zarobkowych w Wielkiej Brytanii, skąd przekazał byłej żonie kwotę ok. 20.000 zł. Znacząca część tych środków została przekazana na remont mieszkania zajmowanego przez strony. Poniesione na remont lokalu wydatki pozwany oszacował na 60.000 zł.

**Na rozprawie w dniu 28 maja 2014 r. (k. 56) powódka** podtrzymała dotychczas wyrażone stanowisko.

**Na rozprawie w dniu 28 maja 2014 r. (k. 56) pozwany** podtrzymał dotychczas wyrażone stanowisko i domagał się przyznania lokalu socjalnego.

**Na rozprawie w dniu 4 lipca 2014 r. (k. 79) powódka** wskazała, że trudno uznać, że zamieszkiwanie pozwanego w jej lokalu po rozwodzie miało charakter umowy najmu. Pozwany nigdy nie występował do powódki o zawarcie umowy najmu i pozostało to tak, jak było w trakcie małżeństwa. Pozwany łożył połowę środków na utrzymanie lokalu.

**Na rozprawie w dniu 4 lipca 2014 r. (k. 79) pozwany** podniósł zarzut nadużycia prawa podmiotowego przez powódkę, poprzez żądanie przez powódkę eksmisji byłego męża, który nie ma żadnego tytułu do lokalu mieszkalnego. Ponadto pozwany poczynił znaczne nakłady na lokal, których powódka nie chce zwrócić.

**Na rozprawie w dniu 10 października 2014 r. (k. 85) powódka** podtrzymała żądanie pozwu w całości. Podkreśliła, że partycypacja w kosztach utrzymania mieszkania nie powoduje zawarcia między stronami umowy najmu. Powódka od rozwodu jasno domagała się opuszczenia przez pozwanego lokalu, a pozwany ma gdzie mieszkać. Wspólne zamieszkiwanie źle wpływa na kontakty między stronami oraz między stronami, a ich dzieckiem.

**Na rozprawie w dniu 10 października 2014 r. (k. 85) pozwany** wskazał, że między stronami doszło do zawarcia umowy najmu. Opłaty dokonywane przez pozwanego nie odpowiadały przez część roku połowie opłat, więc jest to czynsz. Między stronami, zdaniem pozwanego doszło do zawarcia choćby umowy użyczenia, a powódka nie dokonała wypowiedzenia tej umowy. Nadto pozwany podtrzymał zarzut nadużycia prawa podmiotowego przez powódkę i naruszenia przepisu 5 k.c. Wskazał, że w lokalu właściwie tylko nocuje, żeby tylko nie wchodzić w konflikt z żoną. Pozwany podkreślił, że jeśli tylko jego sytuacja majątkowa poprawi się, to wyprowadzi się z przedmiotowego

lokalu i znajdzie sobie inny. Domagał się oddalenia powództwa conajmniej jako przedwczesnego, a w razie gdyby to było niemożliwe domagał się zniesienia między stronami kosztów procesu.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Powódka M. L. w drodze umowy darowizny zawartej w dniu 9 stycznia 2008 r. ze swoimi rodzicami tj. M. P. i K. P. zawartej w formie aktu notarialnego sporządzonego przed notariuszem W. R. rep. A (...) stała się właścicielką lokalu mieszkalnego położonego w N., przy ul. (...), składającego się z trzech pokoi, kuchni i łazienki o łącznej powierzchni 62,05 m<sup>2</sup>, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Nysie prowadzi księgę wieczystą nr (...).

dowód: odpis księgi wieczystej nr (...) k. 61-63; umowa darowizny z 09.01.2008 r. k. 5-8; przesłuchanie stron - powódki k. 57,83-84; przesłuchanie stron- pozwanego k. 57-58 oraz 84-85.

Powódka zawarła z pozwanym związek małżeński w dniu 28 października 2000 r. w N., który został zarejestrowany w Urzędzie Stanu Cywilnego w N. pod pozycją nr (...). Prawomocnym wyrokiem z dnia 15 lipca 2013 r., sygn. akt I RC 953/13 Sąd Okręgowy w Opolu rozwiązał związek małżeński stron przez rozwód z winy pozwanego. W wyroku Sąd odstąpił od orzekania o sposobie korzystania ze wspólnego mieszkania stron. Wyrok uprawomocnił się 20 września 2013 r.

dowód: wyrok Sądu Okręgowego w Opolu z 15.07.2013 r. sygn. akt I RC 953/13 k. 77.

Strony w trakcie małżeństwa pozostawały we wspólności ustawowej. Po zawarciu małżeństwa zamieszkały w lokalu w N. przy ul. (...), który stanowił własność rodziców powódki. W tym czasie zarówno powódka, jak i pozwany pracowali. Były okresy, że pozwany nie pracował, były okresy, że zarabiał mniej od powódki, były też okresy, że zarabiał tyle co powódka. W okresie do września 2006 r. do listopada 2007 r. pozwany pracował w Wielkiej Brytanii. Z tego wyjazdu przywiózł zarobione pieniądze, które wydał m. in. na zakup samochodu za 7.200 zł, zakup działki w K. za 3.000 zł, wymianę instalacji c. o. w mieszkaniu powódki, wymianę okien i nawierzchni podłóg.

dowód: faktury na materiały budowlane k. 67-69, oferta firmy (...) k. 70-71 przesłuchanie stron - powódki k. 57,83-84; przesłuchanie stron - pozwanego k. 57-58 oraz 84-85.

Powódka M. L. wezwała w dniu 18 listopada 2013 r. pozwanego, aby opuścił lokal przy ul. (...) w N. będący jej własnością w terminie do 28 listopada 2013 r.

dowód: wezwanie do wydania nieruchomości z 18.11.2013 r. wraz z potwierdzeniem nadania pisma na pocztę k. 4, przesłuchanie stron - powódki k. 57,83-84; przesłuchanie stron - pozwanego k. 57-58 oraz 84-85.

Między stronami dochodzi do awantur, głównie na tle zachowania małoletniego syna stron. Po rozwodzie pozwany przekazuje powódce co miesiąc kwoty pieniężne tytułem alimentów oraz opłat za mieszkanie. Opłaty za mieszkanie płacone przez pozwanego na rzecz powódki wynoszą po 300 zł miesięcznie. Pozwany tytułował wpłaty jako: „opłaty” lub „czynsz” ze wskazaniem miesiąca.

Pozwany R. L. nie jest zarejestrowany w Powiatowym Urzędzie Pracy w N. jako bezrobotny i nie korzystał z pomocy Ośrodka Pomocy (...) w N.. Utrzymuje się z prowadzonej działalności gospodarczej – serwisu narzędzi budowlanych. Spłaca poprzedniego właściciela serwisu – zostało mu do spłaty ok. 22.500 zł. Pozwany prowadzi działalność ze stratą. Płaci 400 zł alimentów na wspólne dziecko stron, 300 zł miesięcznie za mieszkanie, 300 zł alimentów na drugie dziecko. Płaci też za Internet i samochód.

Rodzice pozwanego posiadają sześciopokojowy dom w K.. Dochodzi tam do awantur między ojcem i matką pozwanego z uwagi na nadużywanie alkoholu przez ojca pozwanego. Gdy dochodzi do awantur między rodzicami pozwanego pozwany jedzie tam pomóc matce i uspokaja ojca.

dowód: przesłuchanie stron - powódki k. 57,83-84; przesłuchanie stron - pozwanego k. 57-58 oraz 84-85 ; potwierdzenia nadania przekazów pocztowych i potwierdzenia transakcji k. 72-76; zaświadczenie z Powiatowego Urzędu Pracy w N. z 08.05.2014 r. k. 50; zaświadczenie Ośrodka Pomocy (...) w N. z 05.05.2014 r. k. 48

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo M. L. zasługiwało na uwzględnienie.

Przy ustalaniu stanu faktycznego Sąd oparł się na dowodach z dokumentów opisanych szczegółowo wyżej pod poszczególnymi elementami stanu faktycznego. Żaden z tych dowodów nie został skutecznie podważony przez pozwanego.

Do ustalenia stanu faktycznego posłużył także dowód z przesłuchania stron postępowania M. L. i R. L., w zakresie w jakim ich zeznania się potwierdzały. Sąd na podstawie dowodu z przesłuchania stron ustalił m. in., że rodzice powoda posiadają sześciopokojowy dom w K. oraz, że między stronami dochodzi do awantur, w szczególności na tle sporów o wychowanie syna.

Poza sporem pozostawał fakt, iż to wyłącznie powódce przysługuje prawo własności do przedmiotowej nieruchomości tj. lokalu mieszkalnego położonego w N., przy ul. (...), składającego się z trzech pokoi, kuchni i łazienki o łącznej powierzchni 62,05 m<sup>2</sup>, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Nysie prowadzi księgę wieczystą nr (...) oraz, że strony pozostawały w związku małżeńskim rozwiązany prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Opolu z 15 lipca 2013 r., sygn. akt I RC 953/13.

Przechodząc do rozważań prawnych w pierwszym rzędzie należy wskazać, iż powódka domagała się opróżnienia przez pozwanego lokalu mieszkalnego położonego w N., przy ul. (...).

Pozwany zajmował ten lokal na podstawie umowy użyczenia zawartej per facta concludentia z powódką. Stosunek prawny na podstawie, którego pozwany zajmował nieruchomość objętą księgą wieczystą (...) jest umową użyczenia. Trwał on bowiem kilka lat, a pozwany przez cały ten okres używał przedmiotowego domu dla celów mieszkaniowych, nie płacąc za to powódce. Najpierw obie strony używały przedmiotowego lokalu na podstawie umowy użyczenia zawartej z rodzicami powódki, a od momentu, kiedy 9 stycznia 2008 r. powódka stała się wyłączną właścicielką tego lokalu użyczającym go był jedynie pozwany.

Zgodnie z 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.

Stosunek użyczenia na podstawie, którego pozwany zajmował przedmiotową nieruchomość wynikał z więzów prawnorodzinnych łączących strony. Strony zamieszkiwały na nieruchomości wspólnie jako małżeństwo i rodzina. Więzy prawnorodzinne między stronami ustały z chwilą uprawomocnienia się wyroku rozwodowego z dnia 15 lipca 2013 r. wydanego w sprawie I RC 953/13 przez Sąd Okręgowy w Opolu. W wyroku tym Sąd odstąpił od orzekania o sposobie korzystania ze wspólnego mieszkania.

W niniejszej sprawie nieruchomość objęta księgą wieczystą stanowi majątek osobisty powódki nabyty w drodze darowizny, co wynika bezspornie z odpisu księgi wieczystej (...) oraz umowy darowizny.

Po ustaniu małżeństwa powódka mogła w każdej chwili rozwiązać umowę użyczenia dającą powodowi tytuł prawny do zamieszkiwania na przedmiotowej nieruchomości. Do takiego wypowiedzenia umowy użyczenia pozwanemu doszło za pomocą pisma z dnia 18 listopada 2013 r., nadanego listem poleconym na pocztę.

Wobec tego pozwany od otrzymania tego pisma zajmuje przedmiotową nieruchomość bez tytułu prawnego i powódka mogła skutecznie domagać się opuszczenia przez niego tej nieruchomości w każdej chwili.

Zgodnie z 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. Zgodnie zaś z art. 716 k.c. jeżeli biorący używa rzeczy w sposób sprzeczny z umową albo z właściwościami lub z przeznaczeniem rzeczy, jeżeli powierza rzecz innej osobie nie będąc do tego upoważniony przez umowę ani zmuszony przez okoliczności, albo jeżeli rzecz stanie się potrzebna użyczającemu z powodów nie przewidzianych w chwili zawarcia umowy, użyczający może żądać zwrotu rzeczy, chociażby umowa była zawarta na czas oznaczony.

Powódka miała prawo wypowiedzieć pozwanemu umowę użyczenia nieruchomości.

Odnosząc się do zasadności wypowiedzenia umowy użyczenia, Sąd stwierdza, iż przeprowadzone postępowanie dowodowe wykazało, iż pozwany zachowywał się nagannie w stosunku do swojej współlokatorki byłej żony M. L.. W ocenie Sądu zebrany materiał dowodowy w postaci przesłuchania stron świadczy, że w trakcie, gdy strony przebywały wspólnie na przedmiotowej nieruchomości dochodziło między stronami do awantur. Strony w dalszym ciągu nie potrafią ze sobą wspólnie koegzystować.

Powyższe okoliczności bezsprzecznie potwierdzają, iż niemożliwe jest wspólne zamieszkiwanie stron. Pozwany nie posiada również tytułu prawnego do przedmiotowej nieruchomości, co uzasadnia żądanie eksmisji. Prawnie obojętne dla niniejszej sprawy są podnoszone przez pozwanego okoliczności mające świadczyć o nakładach pozwanego na nieruchomość powódki. Nakłady pozwanego z majątku osobistego czy też wspólnego na nieruchomość powódki mogą być podstawą rozliczenia pomiędzy stronami w postępowaniu dotyczącym podziału ich majątku wspólnego zgodnie z art. 567 § 1 k.p.c.

W niniejszej sprawie po wypowiedzeniu umowy użyczenia przez powódkę pismem z dnia 18 listopada 2013 r. nie doszło między stronami do zawarcia umowy najmu tego lokalu. Nie wskazuje na to fakt tytułowania przez pozwanego wpłat opłat za to mieszkanie jako opłaty za czynsz. Pozwany był obowiązany uiszczać opłaty za korzystanie z lokalu powódki na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2014.150 j.t.) zgodnie z którym osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie. Brak więc dowodów na to, że po rozwiązaniu umowy użyczenia doszło między stronami do zawarcia umowy najmu tego lokalu. Przeczy temu zachowanie powódki, która po dokonaniu wypowiedzenia niezwłocznie wystąpiła z pozwem o eksmisję.

W niniejszej sprawie znajdują także zastosowanie inne przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2014.150 j.t.). W myśl art. 2 ust. 1 pkt 1 tej ustawy za lokatora należy uważać najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Skoro pozwanego z powódką łączyła umowa użyczenia, to pozwanego należy traktować jako lokatora w rozumieniu niniejszej ustawy.

Stosownie do treści art. 14 ust. 1 tej ustawy 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. Z kolei przepis art. 14 ust. 3 ustawy stanowi, że 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.

W tym miejscu należy wskazać, iż Sąd nie znalazł jednak podstaw do przyznania pozwanemu prawa do lokalu socjalnego. Sąd na podstawie ustalonego stanu faktycznego przyjął, że pozwany może zamieszkiwać w innym lokalu niż dom powódki. Nie jest także osobą, której należy obligatoryjnie przyznać lokal socjalny zgodnie z art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów.

Pozwany prowadzi bowiem własną działalność gospodarczą - serwis narzędzi budowlanych. Przychody z tej działalności pozwalają mu realizować zobowiązania alimentacyjne i opłacać koszty mieszkania, samochodu i

Internetu. Nadto pozwany może zamieszkać w domu rodziców, który składa się z sześciu pokoi, a w mieszkają w nim jedynie rodzice pozwanego.

Brak także podstaw do uznania roszczenia powódki za sprzeczne zasadami współżycia społecznego. Nieruchomość jest wyłączną własnością powódki, w trakcie wspólnego przebywania na tej nieruchomości między stronami dochodzi do awantur, a nadto pozwany może zamieszkać u rodziców w K., którzy posiadają sześciopokojowy dom. Nie sposób więc przyjąć, że powódka domagając się opróżnienia nieruchomości przez byłego męża działa w sposób sprzeczny z zasadami współżycia społecznego.

Orzeczenie o kosztach uzasadnia art. 98 § 1 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę zobowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu).

Pozwanego jako przegrywającego sprawę, obciążono kosztami opłaty sądowej w kwocie 200 zł, opłat skarbowych od pełnomocnictw w kwocie 34 zł oraz kosztami zastępstwa procesowego w kwocie 120 zł. Wynagrodzenie pełnomocnika powódki ustalono w stawce minimalnej zgodnie z § 9 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U.2013.490 j.t.). Brak było podstaw do odstąpienia od obciążania pozwanego kosztami postępowania, albowiem koszty postępowania nie są wysokie, a pozwany prowadzi działalność gospodarczą, z której ma bieżące przychody.

Mając powyższe na względzie orzeczono jak w wyroku.