

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 01 lipca 2019 r.

Sąd Rejonowy w Chełmnie Wydział I Cywilny

w składzie następującym :

Przewodniczący : SSR Sławomir Lewandowski

Protokolant: starszy sekretarz sądowy Beata Szymańska

po rozpoznaniu w dniu 17 czerwca 2019 r. w Chełmnie

sprawy z powództwa W. R.

przeciwko J. R. (1)

o eksmisję

I. Nakazuje pozwanemu J. R. (1), aby opróżnił i opuścił należącą do powódki W. R. nieruchomości, położoną w miejscowości O. pod numerem 36, gmina S..

II. Ustala, że pozwanemu J. R. (1) nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego.

III. Kosztami sądowymi obciąża Skarb Państwa.

IV. Nie obciąża pozwanego obowiązkiem zwrotu kosztów procesu.

V. Przyznaje adwokatowi M. W. i adwokatowi Z. Ś. ze Skarbu Państwa kwoty po 147,60 zł. brutto, w tym kwoty po 27,60 zł. podatku VAT, z tytułu kosztów nie opłaconej pomocy prawnej udzielonej powódce i pozwanemu z urzędu.

UZASADNIENIE

Powódka W. R., w pozwie z dnia 28 września 2017 r. wniosła o nakazanie pozwanemu J. R. (1), aby opuścił i opróżnił nieruchomości położoną w miejscowości (...), dla której Sąd Rejonowy w Chełmnie prowadzi księgę wieczystą nr (...) i wydał ją powódce oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kosztów procesu. W uzasadnieniu swojego żądania powódka wskazała, że jest osobą starszą, schorowaną, o niskiej emeryturze w wysokości 1100 zł. Powódka wskazała, iż po operacji, która odbyła się trzy lata temu, często przebywa u swojej córki R. P. (1). Ponadto wskazała, że jest cukrzykiem i to ta choroba najbardziej ogranicza jej tryb życia. Powódka wyjaśniła, iż większość pieniędzy wydaje na lekarstwa. Powódka wskazała, że jej córka często zabiera ją do swojego domu, albowiem w swoim domu nie ma spokojnego życia. Powódka wskazała, iż wraz z nią mieszka jej syn – pozwany J. R. (1), który zachowuje się wobec niej skandalicznie i nieobliczalnie. Powódka wyjaśniła, iż pozwany ubliża jej, popycha, szarpie, w skutego czego znalazła się w szpitalu z wytrąconym barkiem. Natomiast prośby oraz prośby jej pozostałych dzieci, aby pozwany zmienił swoje postępowanie nie przyniosły żadnych rezultatów, a wręcz przeciwnie, zachowywał się jeszcze gorzej. Powódka wskazała, iż wysłała list polecony do pozwanego z prośbą o opuszczenie jej domu, jednakże pozwany odmówił. Ponadto powódka wskazała, iż postanowiła sprzedać dom, ponieważ chciałaby przeprowadzić się na stałe do córki. (k. 1).

Pełnomocnik pozwanego J. R. (1) na rozprawie w dniu 12 marca 2018 r. wniósł o oddalenie powództwa w całości. (k. 42). Podczas rozprawy w dniu 13 maja 2019 r. pełnomocnik pozwanego z ostrożności procesowej wniósł o przyznanie pozwanemu uprawnienia do lokalu socjalnego.

Sąd ustalił, co następuje:

Pozwany J. R. (1) zamieszkuje w budynku znajdującym się na nieruchomości zlokalizowanej w miejscowości O. pod numerem 36. Właścicielem w/w nieruchomości jest powódka W. R..

(dowód: zeznania powódki - k. 67 – 67 v akt, zeznania pozwanego - k. 73 – 73 v akt,

postanowienie Sądu Rejonowego w Chełmnie z dnia 24.09.2009 r., wydane w

sprawie o sygnaturze(...) - k. 30 akt sprawy o sygn.(...)

Pozwany J. R. (1) mieszka na przedmiotowej nieruchomości od 2007 r., kiedy to zmarł ojciec pozwanego - a mąż powódki – J. R. (2). Powódka zgodziła się na bezpłatne zamieszkanie pozwanego, albowiem cieszyła się, że po śmierci swojego męża będzie miała zapewnioną opiekę ze strony pozwanego. Zadowolone było również rodzeństwo pozwanego, które liczyło na to, iż pozwany będzie w sposób właściwy zajmować się powódką, która z uwagi na wiek wymaga stałej opieki. Początkowo relacje pomiędzy powódką, a pozwanym były poprawne, które z czasem się jednak popszyły. Pozwany przestał się opiekować powódką: nie zapewniał jej jedzenia, lekarstw, nie ogrzewał mieszkania. Pozwany wobec powódki dopuszczał się również szarpania, grożenia czy obrażania. Nie pozwalał także pozostałemu rodzeństwu odwiedzać powódki. Ponadto wzywane były interwencje Policji. Pogarszający się stan zdrowia powódki, złe warunki w domu i naganne zachowanie pozwanego zmusiły powódkę do wyprowadzenia się do swojej córki R. P. (1) na stałe.

(dowód: zeznania powódki - k. 67 – 67 v akt, zeznania świadków: R. P. (1) - k. 55

v – 56 akt, R. P. (2) - k. 56 – 56 v akt, D. B. k. 56 v –

57 akt, wykaz interwencji funkcjonariuszy KPP w C. k. 60 akt)

Pozwany J. R. (1) otrzymuje miesięcznie ok. 934 zł. tytułem renty, albowiem jest on całkowicie niezdolny do pracy. Nie ma on w swojej dyspozycji innego mieszkania, do którego mógłby się przeprowadzić.

(dowód: zeznania pozwanego - k. 73 – 73 v akt , orzeczenie lekarza orzecznika ZUS - k. 23

– 25 akt)

Przy rozstrzygnięciu sprawy, Sąd oparł się na zeznaniach powódki W. R. (k. 67 – 67 v), świadków: R. P. (1) (k. 55 v – 56), R. P. (2) (k. 56 – 56 v) i D. B. (k. 56 v – 57), które uznał za wiarygodne, albowiem zeznania tych świadków są spójne i logiczne. Sąd przy ustalaniu stanu faktycznego sprawy nie uwzględnił złożonych przez stronę pozwaną dokumentów dotyczących wydatków poniesionych przez pozwanego w związku z zamieszkiwaniem w przedmiotowej nieruchomości, bowiem treść tych dokumentów nie ma istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Ponadto Sąd nie dał wiary zeznaniom pozwanego J. R. (1) (k. 73 – 73 v) w części, w której wskazywał, iż opiekował się powódką. W tym zakresie zeznania pozostają w oczywistej sprzeczności z wiarygodnymi zeznaniami świadków: R. P. (1), R. P. (2) i D. B. oraz powódki. Sąd przyznał również przymiot wiarygodności zeznaniom świadka K. M. (k. 57 – 57 v), jednakże nie wykazały one przydatności do poczynienia przez Sąd wiążących w sprawie ustaleń dotyczących spornych okoliczności, bowiem świadek ten stwierdził, iż nie ma wiedzy na temat stosunków rodzinnych pozwanego.

Sąd zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 710 k. c., przez umowę użyczenia użyczający zobowiązuje się zezwolić biorącemu, przez czas oznaczony lub nieoznaczony, na bezpłatne używanie oddanej mu w tym celu rzeczy. Mając na uwadze ustalony w toku postępowania w niniejszej sprawie sposób używania budynku, znajdującego się na nieruchomości zlokalizowanej w miejscowości O. pod numerem 36, przez pozwanego J. R. (1), brak płacenia czynszu przez pozwanego powódce za możliwość zamieszkiwania przez niego w tym lokalu mieszkalnym oraz fakt początkowego akceptowania przez powódkę takiego stanu rzeczy, powoduje, iż należy uznać, że między powódką a pozwanym doszło do zawarcia ustnej umowy użyczenia. Przepisy kodeksu cywilnego nie regulują kwestii wypowiedzenia umowy użyczenia i dlatego też do wypowiedzenia umowy użyczenia ma zastosowanie ogólny przepis art. 365 § 1 k. c., zgodnie z którym zobowiązanie bezterminowe o charakterze ciągłym wygasa po wypowiedzeniu przez dłużnika lub wierzyciela z zachowaniem terminów umownych, ustawowych lub zwyczajowych, a w razie braku takich terminów niezwłocznie po wypowiedzeniu. Mając na uwadze, że przedmiotem użyczenia w niniejszej sprawie jest lokal mieszkalny, należy uznać, że wskazówką do oceny okresu wypowiedzenia jest - stosowany per analogiam - dotyczący umów najmu lokali mieszkalnych – art. 688 k. c., który stanowi, że 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. Ponadto, przepisy dotyczące użyczenia, jak i przepisy dotyczące umowy najmu nie przewidują podania przez wypowiadającego przyczyn wypowiedzenia umowy. Taki obowiązek wskazania w pisemnym wypowiedzeniu umowy przyczyn wypowiedzenia reguluje natomiast przepis art. 11 ust.1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1182), który stanowi, iż jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego może nastąpić tylko z przyczyn określonych w ust. 2-5, art. 21 ust. 4-4b i 5 oraz art. 21a w/w ustawy, a wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia. Jednakże powyżej wskazana regulacja nie ma zastosowania w niniejszej sprawie, albowiem dotyczy jedynie lokatorów uprawnionych do odpłatnego używania lokalu, pozwany natomiast używał lokalu na podstawie umowy użyczenia, która jest umową nieodpłatną.

Mając na uwadze powyższe, aby doszło do rozwiązania umowy użyczenia konieczne jest wypowiedzenie umowy użyczenia. Z ustalonego stanu faktycznego wynika, iż pozwany nie otrzymał pisma wypowiadającego umowę użyczenia. Sąd podziela jednak stanowisko Sądu Najwyższego zgodnie z którym, wypowiedzenie najmu lokalu mieszkalnego może nastąpić również przez doręczenie najemcy wniesionego przez pełnomocnika procesowego pozwu o opróżnienie tego lokalu (Uchwała SN z dnia 11.09.1997 r., sygn. (...), LEX nr 31158). Zachowanie powódki w postaci wniesienia w dniu 11 grudnia 2017 r. pozwu o eksmisję należy zatem traktować jako wypowiedzenie umowy użyczenia ((...) k. 19)

Z powyższych okoliczności wynika, iż w dacie orzekania strony nie łączyła już umowa użyczenia i dlatego też Sąd – w punkcie I wyroku – nakazał pozwanemu J. R. (1) – jako osobie zajmującą przedmiotową nieruchomość bez tytułu prawnego - aby opróżnił i opuścił należącą do powódki W. R. nieruchomość, położoną w miejscowości O. pod numerem(...) gmina S..

Zgodnie z art. 14 ust. 1 zdanie pierwsze ustawy o ochronie praw lokatorów, 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. Zgodnie z ustępem 4 tego artykułu - Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec:

- 1) kobiety w ciąży,
- 2) małoletniego, osoby niepełnosprawnej w rozumieniu ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2018 r. poz. 511, z późn. zm.) lub ubezwłasnowolnionego oraz osoby sprawującej nad nim opiekę i wspólnie z nim zamieszkałej,
- 3) obłożnie chorego,

- 4) emeryta lub rencisty spełniającego kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej,
- 5) osoby posiadającej status bezrobotnego,
- 6) osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały

- chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany lub ich sytuacja materialna pozwala na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie. Jednakże zgodnie z art. 14 ust. 7 ustawy o ochronie praw lokatorów, przepis art. 14 ust. 4 w/w ustawy nie stosuje się do osób, które utraciły tytuł prawny do lokalu niewchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, z wyjątkiem osób, które były uprawnione do używania lokalu na podstawie stosunku prawnego nawiązanego ze spółdzielnią mieszkaniową albo z towarzystwem budownictwa społecznego. W przedmiotowej sprawie, żądanie eksmisji dotyczy lokalu niewchodzącego do publicznego zasobu mieszkaniowego, co oznacza, iż Sąd może wobec pozwanego nie orzekać o prawie do lokalu socjalnego mimo zaistnienia, wymienionych w art. 14 ust. 4 przesłanek.

Sąd badając również, w myśl art. 14 ust. 3 w/w ustawy, czy zachodzą przesłanki do fakultatywnego otrzymania przez pozwanego lokalu socjalnego, wziął pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez niego z lokalu oraz jego szczególną sytuację materialną i rodzinną. Pozwany J. R. (1) wprawdzie znajduje się w sytuacji majątkowej i dochodowej, która by uzasadniała przyznanie mu lokalu socjalnego, jednakże z przeprowadzonego postępowania dowodowego wynika, iż zachowanie pozwanego wobec powódki było co najmniej naganne i doprowadziło do wyprowadzenia się powódki z nieruchomości stanowiącej jej własność. W ocenie Sądu, nie można wynagradzać za złe zachowanie względem właściciela nieruchomości, osoby korzystającej nieodpłatnie z tej nieruchomości, poprzez przyznanie tej osobie prawa do lokalu socjalnego i dlatego też w pkt II wyroku Sąd ustalił, iż pozwanemu J. R. (1) nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego.

Z uwagi na fakt, iż powódka była w niniejszej sprawie zwolniona od kosztów sądowych, a pozwany nie jest w stanie pokryć kosztów procesu bez uszczerbku utrzymania koniecznego dla siebie, Sąd w pkt III wyroku orzekł, iż kosztami sądowymi obciąża Skarb Państwa.

Zgodnie z art. 102 k. p. c. Sąd w wypadkach szczególnie uzasadnionych może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Skorzystanie z art. 102 k. p. c. jest uprawnieniem sądu orzekającego i do jego decyzji, opartej na swobodnym uznaniu, kształtowanym własnym przekonaniem oraz oceną całokształtu okoliczności sprawy, należy przesądzenie, czy wystąpił przewidziany w tym przepisie szczególnie uzasadniony wypadek, który uzasadnia odstępianie od generalnej zasady obciążenia kosztami procesu strony przegrywającej spór (wyrok S. A. w Białymstoku z dnia 18.09.2018 r., sygn. (...), LEX nr 2617114). W niniejszej sprawie Sąd uznał, iż zaszedł taki szczególnie uzasadniony wypadek, albowiem pozwany z uwagi na trudną sytuację zarówno zarobkową, jak i rodzinną nie byłby w stanie pokryć kosztów procesu bez uszczerbku utrzymania koniecznego dla siebie. W związku z powyższym, Sąd w pkt IV wyroku orzekł, iż nie obciąża pozwanego obowiązkiem zwrotu kosztów procesu.

Sąd - w punkcie V wyroku - przyznał pełnomocnikowi powódki adw. M. W. i pełnomocnikowi pozwanego adw. Z. Ś. ze Skarbu Państwa kwoty po 147,60 zł. brutto, w tym kwoty po 27,60 zł. podatku VAT, z tytułu kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej poszczególnym stronom z urzędu. Sąd ustalił wynagrodzenie pełnomocnika powódki i pełnomocnika pozwanego w oparciu o § 13 ust. 1 i § 4 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 18).