

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 lipca 2018 r.

Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi, III Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Dominika Chruścielewska

Protokolant: Aleksandra Wrońska

po rozpoznaniu w dniu 12 lipca 2018 r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa **R. T.**

przeciwko **W. Ś.**

z udziałem **Miasta Ł.**

o eksmisję

1. nakazuje W. Ś. opróżnienie lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ulicy (...) w Ł. i wydanie go R. T.;
2. ustala, że W. Ś. nie przysługuje prawo do otrzymania lokalu socjalnego;
3. nie obciąża pozwanej kosztami procesu;
4. przyznaje adw. E. J. kwotę 295,20 zł (dwieście dziewięćdziesiąt pięć złotych dwadzieścia groszy) tytułem wynagrodzenia za pomoc prawną udzieloną pozwanej z urzędu i nakazuje wypłacić ją ze Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi.

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 5 kwietnia 2018 r. powódka R. T. wniosła o orzeczenie eksmisji pozwanej W. Ś. z lokalu mieszkalnego nr (...) przy ulicy (...) 16 w Ł.. (pозew – k. 3-7)

Do sprawy przystąpiło Miasto Ł. w charakterze interwenienta ubocznego. Miasto Ł. pozostawiło powództwo do uznania sądu, a w przypadku jego uwzględnienia, wniosło o orzeczenie braku uprawnienia do otrzymania przez pozwaną lokalu socjalnego. (pismo – k. 34)

W odpowiedzi na pozew złożonej przez pełnomocnika pozwanej z urzędu, pozwana nie uznała pozwu i wniosła o jego oddalenie. (odpowiedź na pozew – k. 46-48).

Na rozprawie w dniu 12 lipca 2018 r. strony podtrzymały dotychczasowe stanowisko w sprawie, a nadto pozwana wniosła, aby w przypadku orzeczenia eksmisji przyznać jej prawo do lokalu socjalnego. (protokół rozprawy – k. 69)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka R. T. jest właścicielką mieszkania nr (...) przy ulicy (...) w Ł.. Powódka wraz z mężem A. T. nabyła przedmiotowy lokal na podstawie umowy sprzedaży z dnia 3 marca 1999 r. Lokal ma powierzchnię 22,62 m² i składa się z jednego pokoju, kuchni, łazienki, ubikacji i korytarza. Tego samego dnia została zawarta pisemna umowa pomiędzy R. i A. T. a L. Ś. – ojcem powódki. Zgodnie z powyższą umową małżonkowie oddali dożywotnio do korzystania L. Ś. ww lokal mieszkalny oraz zobowiązali się zameldować go w tym lokalu oraz niewymeldowywać bez jego zgody. L. Ś. zobowiązał się wykorzystywać lokal do celów mieszkaniowych, nie pogarszać jego stanu i wartości oraz zobowiązał się ponosić wszelkie koszty związane z eksploatacją i użytkowaniem lokalu oraz opłaty za czynsz, energię elektryczną i gaz. Tego samego dnia nastąpiło wydanie przedmiotowego lokalu L. Ś..

dowód: wydruk z KW – k. 8-12

umowa użyczenia lokalu – k. 13-14

W dniu (...) r. L. Ś. zawarł związek małżeński z W. S., która przybrała nazwisko Ś. (pозwaną) i pozwana zamieszkała w przedmiotowym lokalu. Po jakimś czasie powódka dowiedziała się, że ojciec zawarł związek małżeński i zamieszkuje z żoną w lokalu. L. Ś. nie pytał się powódki o zgodę na zamieszkiwanie pozwanej w lokalu. Również powódka nie wypowiadała się w żaden sposób co do zamieszkiwania pozwanej w lokalu tzn. ani nie wyrażała zgody, ani nie sprzeciwiała się temu.

dowód: zeznania powódki – k. 70

odpis aktu małżeństwa – k. 49

Powódka przez ostatnie lata nie utrzymywała kontaktów z ojcem. Przedmiotowy lokal zakupiła właśnie po to, by jej ojciec miał gdzie zamieszkać po orzeczeniu rozvodu pomiędzy jej rodzicami. Powódka widziała się z pozwaną za życia ojca tylko raz, niedługo po jego ślubie.

dowód: zeznania powódki – k. 71

Pozwana cały czas zameldowana jest pod adresem ul. (...) Ł.. Pozwana od 2009 r. wie, że przedmiotowy lokal nie był własnością jej męża. Wcześniej pozwana zamieszkiwała przy ul. (...) w Ł., ale pozostawiła to mieszkanie swojemu synowi. Ponieważ syn nie płacił za mieszkanie, utracił do niego prawo.

dowód: okoliczność przyznana przez pozwaną – k. 46-47

zeznania pozwanej – k. 69

L. Ś. zmarł (...) r. Po śmierci męża pozwana nadal zamieszkiwała w przedmiotowym lokalu. Nadal zamieszkuje w nim sama. W dniu 18 stycznia 2018 r. powódka poinformowała pozwaną, że jest właścicielem lokalu oraz, iż z chwilą śmierci L. Ś. wygasła umowa użyczenia lokalu. Poprosiła pozwaną o zorganizowanie sobie innego miejsca zamieszkania i zapytała w jakim terminie jest to możliwe. Pozwana powiedziała, że potrzebuje dwóch tygodni.

dowód: kopia aktu zgonu – k. 15

zaświadczenie o zameldowaniu – k. 16

W dniu 18 stycznia 2018 r. powódka dowiedziała się od (...) sp. z o.o., że saldo z tytułu niedopłaty za przedmiotowy lokal wynosi na koniec 2017 r. 2.526,21 zł. Miesięczny czynsz za lokal wynosił 283 zł. Powódka tytułem spłaty zadłużenia zapłaciła 2.000 zł.

dowód: karta właściciela – k. 17-18

potwierdzenie zapłaty – k. 19

W dniu 4 lutego 2018 r. powódka wraz z mężem przeprowadzili kolejną rozmowę z pozwaną prosząc o dobrowolne opuszczenie zajmowanego lokalu. Z uwagi na brak reakcji ze strony pozwanej, pismem z dnia 12 lutego 2018 r. powódka wezwała pozwaną do opróżnienia lokalu ze swoich rzeczy i do jego opuszczenia i wydania lokalu właścicielowi, udzielając dodatkowego – 10-dniowego terminu. Pozwana odebrała to pismo w dniu 13.02.2018 r. Wobec braku reakcji na wezwanie, do pozwanej skierowane zostało kolejne pismo wzywające do opuszczenia lokalu i wydania go w terminie do 4.03.2018 r. Wezwanie to również pozostało bezskuteczne.

dowód: zeznania powódki – k. 71

wezwanie z dnia 12.02.2018 wraz z (...) – k. 20-21

wezwanie z dnia 26.02.2018 – k. 22

okoliczności przyznane przez pozwaną – k. 47

W. Ś. nie posiada statusu osoby bezrobotnej. Jest osobą niepełnosprawną w stopniu lekkim. Utrzymuje się z renty rodzinnej w kwocie 2.035,75 zł brutto. Na rękę po potrąceniach dostaje kwotę 1.181 zł. L. Ś. nie pozostawił żadnego majątku. W skład spadku wchodzi natomiast długi w postaci niespłaconych czterech pożyczek. Pożyczki zaciągane były wspólnie przez małżonków.

dowód: pismo z PUP – k. 31

pismo MOPS – k. 33

pismo ZUS – k. 43

zeznania pozwanej – k. 69

Pozwana ma trzech synów. Jeden z nich mieszka w L. w wynajętym mieszkaniu, drugi w K. również w wynajętym mieszkaniu. Trzeci syn mieszka przy ul. (...), tam, gdzie zameldowana jest pozwana. Pozwana nigdy nie mieszkała w tym lokalu. Pozwana nie chce zamieszkać przy ul. (...), ponieważ jej syn nadużywa alkoholu. Pozwana ma siostrę, ale nie wyraziła ona zgody na wspólne zamieszkiwanie z pozwaną. Pozwana zwracała się do (...) o przyznanie jej lokalu, ale otrzymała odpowiedź odmowną z uwagi na zbyt wysokie dochody. Wnosiła także o przyjęcie jej do Domu Opieki Społecznej, ale czas oczekiwania na miejsce jest bardzo długi. Aktualnie pozwana zapłaciła ok. 400 zł za korzystanie z przedmiotowego lokalu, w styczniu i marcu 2018 r. (razem z mediami) Pozwana nie występowała z pozwem o alimenty w stosunku do swoich synów. Pozwana zapoznawała się z ofertami najmu mieszkań, ale nie znalazła żadnego mieszkania, na które byłoby ją stać.

dowód: zeznania pozwanej – k. 69-70

podanie do (...) k. 76

Powyższy stan faktyczny sąd ustalił na podstawie zeznań powódki oraz pozwanej i złożonych do akt sprawy dokumentów. Zasadniczo stan faktyczny nie jest sporny między stronami co do kwestii, które mają znaczenie w sprawie.

Sąd oddalił wniosek pozwanej o przesłuchanie w charakterze świadków A. S. i E. M., gdyż świadkowie ci mieli zeznawać na okoliczność, że przez cały czas choroby L. Ś. opiekowała się nim jedynie pozwana (wniosek – k. 46). Okoliczności te nie mają znaczenia w realiach niniejszej sprawy. Również załączone do odpowiedzi na pozew dokumenty w postaci dokumentacji lekarskiej L. Ś. (k. 50-61) pozostają bez wpływu na zasadność czy niezasadność powództwa. Należy wskazać, że powódka nie twierdziła, jakoby opiekowała się ojcem, przeciwnie – wskazała, że od 6-7 lat nie utrzymywała z nim kontaktów.

Sąd zważył co następuje:

Roszczenie powódki jest zasadne.

W pierwszej kolejności należy odnieść się do umowy, jaka wiązała powódkę z jej zmarłym ojcem. Umowa ta nie była bynajmniej umową dożywocia uregulowaną w art. 908-916 kodeksu cywilnego. W umowie dożywocia bowiem właściciel nieruchomości zobowiązuje się przenieść jej własność na nabywcę. Nabywca w zamian za to zobowiązuje się zapewnić zbywcy lub bliskiej mu osobie dożywnie utrzymanie.

W realiach niniejszej sprawy powódka i jej mąż oddali lokal mieszkalny do „dożywnie korzystania” L. Ś. W zamian za to R. T. i A. T. nie uzyskiwali żadnych korzyści, zaś L. Ś. zobowiązywał się sam ponosić koszty związane z eksploatacją lokalu i nie pogarszać jego stanu. Umowę tę zatem należy określić jako umowę użyczenia lokalu. Zgodnie bowiem z art. 710 kc przez umowę użyczenia użyczający zobowiązuje się zezwolić biorącemu, przez czas oznaczony lub nie oznaczony, na bezpłatne używanie oddanej mu w tym celu rzeczy. Zgodnie z art. 713 kc biorący zobowiązany jest ponosić zwykłe koszty utrzymania rzeczy użyczonej. Jako termin zakończenia umowy użyczenia, strony umowy wskazały moment śmierci biorącego w używanie.

Należy wskazać, iż z faktu, że przedmiotowy lokal był jedynie użyczony L. Ś., a nie wynajęty, płyną istotne konsekwencje prawne. Po pierwsze, do sytuacji L. Ś. nie miałyby zastosowania przepisy dotyczące warunków wypowiedzenia umowy określonych w art. 11 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz.U.2014.150). Tym bardziej zatem nie miałyby one zastosowania w stosunku do W. Ś.. Po drugie czynność prawna powódki polegające na bezpłatnym oddaniu lokalu do korzystania jako zawarta pod tytułem darmym, z istoty swojej nie powinna być interpretowana w sposób rozszerzający. W związku z tym, w przypadku czynności użyczenia lokalu nie można mówić o tym, aby z chwilą zawarcia związku małżeńskiego przez L. Ś. jego żona – pozwana – stała się również uprawnioną do korzystania z przedmiotowego lokalu.

Gdyby jednakże uznać, że powódka po dowiedzeniu się o zamieszkiwaniu pozwanej w lokalu, tolerując korzystanie przez pozwaną z przedmiotowego lokalu, w sposób dorozumiany wyraziła zgodę na objęcie ją umową użyczenia, to termin zakończenia tej umowy w stosunku do pozwanej pozostawał bez zmian- umowa użyczenia wygasła z chwilą śmierci L. Ś.. Nawet zatem przy przyjęciu tej argumentacji, od chwili śmierci L. Ś., pozwanej nie przysługiwał żadnej tytuł prawny do lokalu i to bez względu na to, czy pozwana opłacała czynsz za lokal i media czy też nie.

Aktualnie powódka domaga się od pozwanej opuszczenia lokalu. Powództwo znajduje oparcie w art. 222 k.c., zgodnie z którym właściciel może żądać od osoby, która faktycznie włada jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Właścicielem spornego lokalu jest bez wątpienia m.in. powódka. Pozwana zajmuje lokal bez tytułu prawnego, wobec czego nie ma żadnego skutecznego względem właściciela uprawnienia do władania tymże lokalem.

Mając to na uwadze sąd nakazał pozwanej opróżnienie lokalu, tak aby umożliwić wykonywanie praw właściciela.

Pozwana wnosząc o oddalenie powództwa powoływała się na zasady współżycia społecznego. Zdaniem pozwanej za oddaleniem powództwa przemawia okoliczność, że gdy L. Ś. zachorował, opiekowała się nim jedynie W. Ś., zaś powódka nie interesowała się ojcem. Jednakże przyznała jednocześnie, że nie informowała powódki o chorobie jej ojca, nie знаła bowiem jej adresu.

Pozwana podnosiła także, że sama opłaciła koszty pogrzebu ojca powódki. Wskazała także, że małżonkowie zaciągali pożyczki, które nie zostały spłacone i z tego powodu z renty rodzinnej pozwanej są dokonywane potrącenia. Pozwana w związku z tym wskazała, że skoro obie strony sporu nie odrzuciły spadku po L. Ś. i obie są jego spadkobierczyniami, to również powódka będzie zobowiązana do spłaty zobowiązań zaciągniętych przez L. Ś. jak i kosztów jego pochówku. W związku z tym, zdaniem pozwanej, nietrafiony jest argument powódki, że pozwana w ostatnim czasie spowodowała zadłużenie na koncie lokalu, ponieważ za zadłużenie to (za okres, kiedy żył L. Ś.) odpowiada także powódka. Argument

ten nie stanowi jednakże o niezasadności powództwa. Kwestie finansowe bowiem w niniejszej sprawie nie mają znaczenia dla uwzględnienia roszczeń powódki. Bez wątplenia pomiędzy obiema stronami tego procesu istnieje szereg powiązań finansowych wynikających z nich dziedziczenia po L. Ś., jednakże w niniejszym postępowaniu pozostają one bez znaczenia. Podstawą żądania powódki jest bowiem fakt zajmowania lokalu przez pozwaną bez podstawy prawnej i bez zgody powódki. Powództwo zatem zasadne byłoby nawet w przypadku, gdyby powódka była dłużniczką pozwanej z jakiegokolwiek tytułu i nawet gdyby nie istniało zadłużenie na koncie lokalu.

Zasady współzycia społecznego również potwierdzają zasadność powództwa. Powódka przez wiele lat tolerowała bezpłatne zamieszkiwanie pozwanej w lokalu. Po śmierci ojca podjęła z pozwaną rozmowy na temat dobrowolnego opuszczenia przez nią lokalu i udzieliła jej w tym celu dodatkowego terminu, nie obciążając dodatkowymi kosztami wynikającymi z korzystania z lokalu poza zwykłymi kosztami eksploatacyjnymi. Należy wskazać, że pozwana zdawała sobie sprawę już od kilku lat wcześniej, że lokal nie należy do jej męża, a zatem, że powinna zabezpieczyć swoje potrzeby mieszkaniowe na wypadek jego śmierci. Tym bardziej, że śmierć L. Ś. nie była zdarzeniem nagłym i niespodziewanym.

Trudno jest także zrozumieć, dlaczego pozwana upatruje sprzeczności z zasadami współzycia społecznego w działaniach powódki, która przecież nie jest zobowiązana do jakichkolwiek świadczeń na rzecz pozwanej. Tymczasem pozwana nie zauważa, że w pierwszej kolejności powinna ona wymagać od swoich synów pomocy w zaistniałej sytuacji, a nie od powódki. Nie bez znaczenia jest także okoliczność, że pozwana dysponuje pewnym i stałym dochodem. Nie jest on wysoki, jednakże nie wyklucza możliwości najęcia lokalu, tym bardziej, że pozwana jako osoba samotna i niepracująca może poszukiwać przecież lokalu nie tylko w granicach Ł..

Pozwaną można by uznać za lokatora w rozumieniu art. 2 ust 1 pkt. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2001 r. Nr 71 poz 733 z późn. zm.). Zgodnie bowiem z tym przepisem lokatorem jest osoba używająca lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Sytuacja taka zachodzi w przedmiotowej sprawie gdyż pozwana zajmowała lokal na podstawie co najwyżej użyczenia.

Art. 14 ust 1 powyższej ustawy stanowi, że sąd w wyroku eksmisyjnym jest zobligowany rozstrzygnąć w sposób pozytywny lub negatywny o uprawnieniu osób eksmitowanych do otrzymania lokalu socjalnego. Przy wydawaniu tego rozstrzygnięcia bierze się pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania z lokalu przez osoby, których nakaz dotyczy oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną. W stosunku do określonych kategorii osób istnieje zakaz orzeczenia braku uprawnienia do lokalu socjalnego. Wśród osób wskazanych w tym artykule są np. małoletni, bezrobotni, obłożnie chorzy, kobiety w ciąży, a także emeryci i renciści spełniający kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej. Pozwana nie spełnia jednakże żadnego z tych kryteriów. Nadto powyższego przepisu nie stosuje się do osób, które utraciły tytuł prawny do lokalu niewchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego. Zatem również z tego powodu pozwana nie ma prawa do otrzymania lokalu socjalnego.

Zobligowany treścią powołanej wyżej ustawy o ochronie praw lokatorów, sąd miał obowiązek orzec, że pozwana nie jest uprawniona do otrzymania lokalu socjalnego.

O kosztach postępowania sąd orzekł na podstawie art. 102 kpc. orzekając o nieobciążaniu pozwanej kosztami postępowania z uwagi na charakter niniejszej sprawy. Pełnomocnik pozwanej wniósł o nieobciążanie jej kosztami postępowania.

W punkcie 4 wyroku Sąd przyznał pełnomocnikowi z urzędu pozwanej adw. E. J. kwotę 295,20 zł (łącznie z VAT) tytułem nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanej, na podstawie rozporządzenia ministra sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu Dz.U. 18.10.2016 r. Poz. 1714