

Sygnatura akt I C 192/20

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 marca 2021 r.

Sąd Rejonowy w Kamiennej Górze I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Marek Dziwiński

Protokolant: Magdalena Mastej

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 17 marca 2021 r. w K.

sprawy z powództwa W. J.

przeciwko M. M., B. M.

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

I nakazuje pozwanym M. M. i B. M., aby opuścili, opróżnili wraz z rzeczami i osobami ich prawa reprezentującymi lokal mieszkalny położony w M. nr (...) i wydali go powodowi W. J.;

II ustala, iż pozwanym M. M. i B. M. przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;

III nakazuje wstrzymanie wykonania pkt I wyroku do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

IV koszty sądowe zalicza na rachunek Skarbu Państwa.

Sygn. akt I C 192/20

UZASADNIENIE

Powód W. J. wniósł pozew o eksmisję pozwanego M. M. wraz z osobami z nim mieszkającymi, z lokalu mieszkalnego położonego w M.(...), pozwanego M. M. wraz z osobami z nim mieszkającymi. Wniósł również o zasądzenie od pozwanego na jego rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu swojego żądania wskazał, że jest głównym najemcą przedmiotowego lokalu, a z pozwanym łączyła go słowna umowa dotycząca okresu zamieszkania w lokalu. M. M. mieszka w lokalu od 16 lat, od śmieci B. M. (jego żony), nie partycypuje on w kosztach utrzymania lokalu, wszystkie opłaty dotyczące mieszkania ponosi powód. W. J. wskazał, że nie posiada dostępu do mieszkania, przebywa w jednym pomieszczeniu, nie mając dostępu do kuchni i łazienki.

W odpowiedzi na pozew M. M. wniósł o oddalenie powództwa w całości, jako oczywiście bezzasadnego oraz obciążenie powoda w całości kosztami postępowania.

W uzasadnieniu przyznał, iż to W. J. jest głównym najemcą lokalu należącego do Gminy B., a on sam mieszka w nim od kilkunastu lat- początkowo z pierwszą żoną, a po jej śmierci wprowadziła się jego obecna małżonka B. M.. Wskazał, że mieszka w lokalu na zasadzie ustnej umowy użyczenia, gdyż nie płaci powodowi za możliwość korzystania z niego, jedynie partycypuje w kosztach jego utrzymania na podstawie rachunków. Sposób korzystania z mieszkania został ustalony w momencie wprowadzenia się i obowiązuje do dnia dzisiejszego. Pozwany podniósł, iż mieszkając w lokalu w M.(...) dokonał wielu inwestycji, stworzył małe samodzielne dwupokojowe mieszkanie z własną łazienką z toaletą

oraz kuchnią. M. M. podniósł, iż partycypuje w kosztach utrzymania lokalu, dokonuje opłat, spłacał zadłużenia do którego doprowadził powód, tylko dzięki niemu nie doszło do eksmisji z lokalu.

Postanowieniem z dnia 1 lutego 2021 r., w oparciu o treść przepisu art. 15 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, sąd wezwał do udziału w charakterze pozwanej B. M. (k. 56).

W odpowiedzi na pozew B. M. również wniosła o oddalenie powództwa w całości, jako oczywiście bezzasadnego oraz obciążenie powoda w całości kosztami postępowania. Poparła ona w pełni stanowisko wyrażone przez M. M. w odpowiedzi na pozew. Dodatkowo wskazała, jedynie, że od dnia 27.05.2016 r. powód korzysta z lokalu bezumownie, gdyż (...) wypowiedział mu umowę najmu. Więc w jej ocenie taki sam status w lokalu położonym w M.(...) ma ona i M. M., gdyż nie mają zawartej umowy z właścicielem lokalu i na bieżąco uiszczają odszkodowanie z tytułu bezumownego korzystania z lokalu.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Od dnia 30.12.1969 r. najemcą lokalu mieszkalnego położonego w M.(...) była S. J..

Dowód:

- umowa o najem lokalu mieszkalnego z dnia 30.12.1969 r. (k. 188-189)

- umowa o najem lokalu z dnia 21.03.1996 r. (k. 184-185)

Po śmierci matki W. J. wstąpił w stosunek najmu przedmiotowego lokalu, co zostało potwierdzone umową najmu z dnia 26.06.2003 r. Mieszkanie składało się z jednego pokoju, kuchni, przedpokoju o łącznej powierzchni użytkowej 64,04 m², w tym mieszkalnej (...) m².

Dowód:

- umowa najmu lokalu z dnia 26.06.2003 r. (k. 4-6, 116 -118, 127-129, 139-141,)

W. J. w 2003/2004 r. pozwolił zamieszkać w lokalu mieszkalnym położonym w M.(...), swojej siostrzenicy B. U. wraz z mężem M. M. i ich dziećmi. Ustalili oni sposób korzystania z mieszkania w ten sposób, że W. J. będzie miał do dyspozycji jeden pokój, natomiast B. U. z rodziną drugi pokój, przedpokój, i kuchnię. Przez pewien czas dokładali się oni do czynszu płaconego przez W. J.. W 2015 r. zmarła B. U., a M. M. powtórnie się ożenił i do mieszkania wprowadziła się jego nowa żona B. M.. Na przestrzeni lat pozwany dokonał nakładów na części mieszkania, którą miał do dyspozycji. Powstały dwa małe pokoje, kuchnia, łazienka i toaleta. M. M. dokonywał spłat zadłużenia mieszkania, płacił niektóre rachunki.

Dowód:

- przesłuchanie W. J. na rozprawie w dniu 17.03.2021 r. (k. 323-323v)

- przesłuchanie M. M. na rozprawie w dniu 17.03.2021 r. (k. 323v-324)

- przesłuchanie B. M. na rozprawie w dniu 17.03.2021 r. (k. 324-324v)

Pismem z dnia 27.04.2016 r. G. (...) w B. wypowiedział W. J. umowę o najem lokalu położonego w M.(...) z zachowaniem 1 miesięcznego okresu wypowiedzenia, z uwagi na zaległości czynszowe.

Dowód:

- wypowiedzenie umowy z dnia 27.04.2016 r. (k. 210)

Przed Sądem Rejonowym w Kamiennej Górze pod sygn. akt I C 921/16 toczyło się postępowanie z wniosku G. (...) w B. o eksmisję W. J. z lokalu położonego w (...) (...). Pozew został cofnięty, a postępowanie umorzone.

Dowód:

- zawiadomienie z dnia 10.01.2017 r. (k. 226)

- ksero postanowienia z dnia 24.03.2017 r. (k. 246)

- ksero pozwu o opróżnienie i wydanie lokalu socjalnego (k. 255-256)

Sąd zważył co następuje:

Ustaleń powyższych sąd dokonał na podstawie przedstawionych dokumentów, których prawdziwości nikt nie kwestionował oraz faktów, które przyznali pozwani M. M. i B. M. oraz powód W. J..

Stosunek prawny jaki łączył powoda z pozwanymi należy traktować jako podobny do umowy użyczenia. 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. Wprawdzie W. M. i B. M. ponosili pewne koszty związane z zamieszkiwaniem w lokalu m.in. dokonywali opłat za media, płacili wynajmującemu część czynszu za zajmowaną część lokalu, niemniej nie przybrało to formy umowy najmu pomiędzy powodem a pozwanymi. Mając na uwadze powyższe należało uznać, że między powodem, a pozwanymi doszło do zawarcia ustnej umowy, której podobieństwo do umowy użyczenia, każe stosować właśnie przepisy o użyczeniu. Fakt zajmowania przez powoda i pozwanym oddzielnych części mieszkania, do których z zewnątrz prowadziły nawet dwa odrębne wejścia, nie zmienił relacji pomiędzy powodem W. J., którego – stosując terminologię właściwą do umowy użyczenia – traktować należy jako użyczającego, a pozwanym M. M. i B. M. jako biorących do używania. W każdym razie nie można mówić, jak chcieliby tego pozwani, że powstały dwa odrębne przedmioty najmu, a wynajmującym w stosunku do pozwanym była Gmina B.. Pozwani podnosili, iż G.(...) w B. wypowiedział w dniu 27.04.2016 r. W. J. umowę najmu przedmiotowego lokalu i w związku z tym ich sytuacja jest taka sama jak powoda, który zajmuje mieszkanie bez tytułu prawnego. Należy mieć na względzie to, że w stosunku do powoda nie orzeczono eksmisji z tego mieszkania, pozew zawierający taki żądanie został cofnięty. Na potrzeby niniejszego postępowania nie ma potrzeby oceniać skuteczności owego wypowiedzenia albowiem istotne dla oceny roszczenia objętego niniejszym pozwem jest to, że powód korzysta z tego mieszkania w związku ze stosunkiem najmu łączącym go z Gmina B., pozwani zaś zajmują lokal w oparciu o umowę zawartą per facta cuncludentia z powodem.

Przepisy kodeksu cywilnego nie regulują kwestii rozwiązania umowy użyczenia i w tej mierze zastosowanie ma ogólny przepis art. 365¹ § 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. Pozwani nie otrzymali oddzielnego pisma o wypowiedzenia niemniej złożenie pozwu przez W. J. zawierającego żądanie opuszczenia lokalu przez pozwanym i doręczenie go pozwanym było równoznaczne z wypowiedzeniem skutkującym rozwiązaniem stosunku prawnego łączącego powoda z pozwanymi. Sąd podziela stanowisko Sądu Najwyższego, zgodnie z którym, wypowiedzenie najmu lokalu mieszkalnego może nastąpić również przez doręczenie najemcy wniesionego pozwu o opróżnienie tego lokalu (Uchwała SN z dnia 11 września 1997 r., sygn. (...), LEX nr 31158). Skutki takie tym bardziej należy przypisać wniesieniu pozwu zawierającego żądanie opuszczenia lokalu będącego przedmiotem użyczenia, czy też umowy podobnej do umowy użyczenia. W związku z tym zachowanie W. J. w postaci wniesienia w dniu 3 marca 2020 r. pozwu o eksmisję było jednocześnie wypowiedzeniem łączącej go z pozwanymi umowy.

Z powyższych okoliczności wynika, iż w dacie orzekania strony nie łączyła już umowa użyczenia i dlatego też Sąd - w punkcie I wyroku - nakazał pozwanym M. M. i B. M. - jako osobom zajmującym przedmiotowy lokal mieszkalny

bez tytułu prawnego – aby opuścili, opróżnili wraz z rzeczami i osobami ich prawa reprezentującymi lokal mieszkalny położony w M. nr (...) i wydali go powodowi W. J..

W punkcie II wyroku Sąd ustalił, iż pozwanym przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego, jednakże Sąd odstąpił od uzasadnienia tego punktu gdyż wniosek o uzasadnienie go nie dotyczył.