

***Sygn. akt I C 282/13***

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 grudnia 2013 roku

***Sąd Rejonowy w Świdnicy I Wydział Cywilny***

w składzie następującym:

***Przewodniczący: SSR Wojciech Zatorski***

Protokolant: Anna Drozd

po rozpoznaniu w dniu 18 grudnia 2013 roku w Świdnicy

na rozprawie sprawy z powództwa: I. W.

przeciwko R. Z.

o eksmisję

I. nakazuje pozwanemu R. Z., aby opróżnił, opuścił i wydał I. W. lokal mieszkalny nr (...) położony w budynku przy ulicy (...) w J., z tym, że do spełnienia tego obowiązku wyznacza termin 3 (trzech) miesięcy od daty prawomocności wyroku;

II. ustala, że pozwanemu nie przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego;

III. nie obciąża pozwanego obowiązkiem zwrotu powódce kosztów postępowania.

## UZASADNIENIE

I. W. domagała się nakazania R. Z. opuszczenia i opróżnienia lokalu mieszkalnego położonego w J. Śl. przy ul. (...) (k.2). W uzasadnieniu swojego żądania wskazała, że jest właścicielem tego lokalu, w którym kiedyś zamieszkiwała wspólnie z pozwanym, bowiem pozostawała z nim w związku partnerskim, jednak obecnie drogi byłych partnerów rozeszły się, powódka natomiast w związku z pracą we W. zamierza sprzedać mieszkanie i przenieść się na stałe do miejsca zatrudnienia, co nie uchybi interesom pozwanego, który prowadzi działalność i stać go na wynajęcie mieszkania (k.2o.) .

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa (k. 14) podnosząc, iż przez wiele lat żył z powódką w konkubinacie, namówił powódkę do wykupu od jej pracodawcy lokalu do adaptacji, a gdy ta to uczyniła przystąpił do adaptacji, co wykonał przy całkowitym zaangażowaniu swoich sił i środków finansowych oraz znacznej pomocy swej rodziny, powódka w tym czasie wyraziła wolę zawarcia małżeństwa z pozwanym, remont mieszkania skończył się w 2005r. a wykup lokalu nastąpił w 2010r. wyłącznie na rzecz powódki, która argumentowała, że pozwany mając dzieci z poprzedniego związku skomplikuje sytuację prawną nabywanej nieruchomości, po zamieszkaniu w wykupionym lokalu stosunki między stronami uległy pogorszeniu i powódka zażądała od pozwanego, aby wyprowadził się, na co ten nie wyraził zgody; powyższe wskazuje, że między stronami doszło do zawarcia umowy użyczenia lokalu na czas nieoznaczony, w sprawie nie zaszyły okoliczności uzasadniające żądanie zwrotu przedmiotu użyczenia, a żądanie pozwu jest w okolicznościach sprawy sprzeczne z zasadami współżycia społecznego (k. 15-17).

W odpowiedzi powódka zarzuciła, że nigdy nie prowadziła z pozwanym gospodarstwa domowego, nigdy nie zapewniała go, że wspólnie z nim wykupi mieszkanie, przez 7 lat pozwany niełożył na utrzymanie mieszkania, dnia 05.01.2012r. pozwana wypowiedziała mu umowę użyczenia (k. 24-25).

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Powódka jest właścicielem lokalu mieszkalnego położonego w J. Śl. przy ul. (...).

Bezsporne.

Lokal ten powstał po uprzedniej adaptacji pomieszczeń (...) S.A. Oddział (...) Zakład w W., o powierzchni 108,3 m<sup>2</sup> i 21,9 m<sup>2</sup>. Powódka (będąca pracownikiem (...)) obowiązana była ją przeprowadzić na własny koszt i własnym staraniem (na podstawie umowy z 15.05.2002r.). Następnie budynek, w którym znajdowały się te pomieszczenia, został przekazany Gminie, która dnia 02.10.2006r. wynajęła powódce lokal mieszkalny nr (...) przy ul. (...) w J. Śl. o powierzchni 108,17 m<sup>2</sup>.

Na modernizację (adaptację) lokalu powódka w dniach 15.11.2002r. i 23.01.2003r. otrzymała pożyczki z Funduszu Świadczeń Socjalnych (...) w kwotach 10.000 zł i 5.000 zł. Na wykup lokalu powódka dnia 20.07.2010r. otrzymała pożyczkę (również z FŚS) w kwocie 8.000 zł.

Dowód:

- umowa najmu: k. 30-34,
- umowa na adaptację: k. 27-29,
- umowa pożyczki: k. 35,36, 37.

Ponadto powódka zaciągała pożyczki bankowe z dnia : 27.04.2004 - 1.500 zł , 03.12.2004 - 3.772,16 zł , 24.08.2005 - 4775,45 zł , 01.03.2007 - 11.185, 61 zł , a także pożyczkę w eurokoncie z limitem 2.000 zł

Dowód:

- umowy pożyczki: k. 38 - 49 .

Pozwany zaciągał pożyczki bankowe z dnia : 24.05.2007 - 3.000 zł , 10.04.2009 - 10.000 zł , a także 10.04.2009 zawarł umowę o używanie karty kredytowej z limitem 2.000 zł

Dowód:

- umowy pożyczki: k. 163 - 174 .

Umową z dnia 18.08.2010r. powódka kupiła od Gminy J. Śl. w/w lokal za kwotę 7.230, 50 zł (z uwzględnieniem 95% bonifikaty od kwoty 144.610 zł), będąc stanu wolnego. Cenę kupna zapłaciła przed podpisaniem aktu notarialnego.

Dowód:

- akt notarialny: k. 62 - 63 .

W okresie adaptacji mieszkania powódki strony mieszkały u rodziców pozwanego. Prace adaptacyjne wykonywał głównie pozwany, jednak do części prac wynajmował fachowców. Finansowanie prac następowało z dochodów obu stron. Po zakończonych pracach strony wspólnie przeprowadziły się do wyremontowanego mieszkania i wspólnie prowadziły gospodarstwo domowe.

W 2011r. stosunki między stronami uległy pogorszeniu i powódka zażądała od pozwanego opuszczenia mieszkania, czemu ten odmówił.

Dowód:

- Częściowo przesłuchanie pozwanego: k.191,
- Częściowo przesłuchanie powódki: k. 151,
- Zeznania M. R.: k. 149, L. B.: k. 150, J. M.: k. 150, K. P.: k.132, M. B.: k.133, K. M.: k.134, M. W.: k. 1310.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo jest zasadne.

Zgodnie z art. 222 § 1Kc 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. Natomiast zgodnie 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.

Powódka jest niewątpliwie właścicielem lokalu, który wykupiła - jako jego najemca - od Gminy, a który powstał w drodze adaptacji pomieszczeń należących uprzednio do (...), którego powódka była i jest pracownikiem. Pozwany natomiast, który był z powódką związany przez wiele lat i który zasadniczo prowadził prace adaptacyjne mieszkania powódki, po zakończeniu adaptacji zamieszkał z nią w tym mieszkaniu nie tylko za jej zgodą, lecz w zasadzie w wykonaniu wcześniejszych ustaleń, jeszcze z okresu zamieszkiwania stron u rodziców pozwanego, co do wspólnego zamieszkania w lokalu adaptowanym właśnie na potrzeby związku stron. W następstwie pozwany przez kilka lat korzystał z /całego/ lokalu, bez wyodrębnienia poszczególnych pomieszczeń do korzystania i bez ustalenia opłaty z tego tytułu. Odpowiada to w/w umowie użyczenia, a ponieważ strony nie określiły czasu jej trwania, przyjąć należało, iż między stronami doszło do zawarcia umowy użyczenia na czas nie oznaczony.

Sąd przyjął powyższe częściowo na podstawie twierdzeń stron, którym dał wiarę w części, a ponadto na podstawie zeznań przesłuchanych świadków oraz zgromadzonych dokumentów.

Suma pożyczek bankowych powódki w okresie: IV 2004 – III 2007, wynosi ok. 21.200 zł (bez uwzględnienia limitu kredytowego w eurokoncie), natomiast suma pożyczek z funduszu socjalnego (bez uwzględnienia kwoty na wykup mieszkania), uzyskanych w latach: 2002 – 2003, zamyka się kwotą 15.000 zł, co łącznie daje ok. 36.200 zł (w przeciągu 5 lat). Wartość lokalu wynosi z kolei 144.610 zł (k. 63), co po odjęciu kwoty uzyskanej przez powódkę od pracodawcy na wykup mieszkania (8.000 zł) i łącznej sumy pożyczek, daje wynik 100.410 zł. Jest w tej sytuacji oczywiste, że proces adaptacji lokalu musiał być finansowany, poza w/w pożyczkami powódki, z innych jeszcze źródeł, zwłaszcza wobec zaciągnięcia części z nich już po zakończeniu remontu (i wynajęciu powódce przez Gminę już wyodrębnionego lokalu mieszkalnego). Wskazuje to na finansowanie adaptacji mieszkania powódki przez pozwanego, a ponadto potwierdza przeznaczenia pożyczek zaciąganych przez niego (k. 163 i nast.) na dalsze remonty.

Pomiędzy zakończeniem remontu (2005) i najmem (2006) a wykupem (2010) strony wspólnie żyły bezkonfliktowo przez kilka lat a pozwany korzystał z rachunku bankowego powódki (k. 110-111). Strony mają wspólne dziecko. Chybione są więc uwagi powódki, iż strony nie prowadziły razem gospodarstwa domowego, a także, iż pozwany nie łożył na utrzymanie domu, skoro powódka nie zaprzeczyła zaciąganiu przez pozwanego pożyczek i nie wskazała innego sposobu ich spożytkowania, który pozwany jednoznacznie określił, jako przeznaczone na remont mieszkania powódki (z którą chciał się związać na stałe); ponadto świadkowie zgodnie wskazują na pozwanego, jako osobę dźwigającą pod każdym względem ciężar adaptacji mieszkania powódki.

Lokal powódki liczy ponad 100 m2 powierzchni i - jak przyznaje sama powódka – jest dla nie zbyt duży. Za oczywiste uznać więc należy, iż tak duży lokal nie służyłby samej powódce, lecz rodzinie, którą mogłaby utworzyć z pozwanym. Potwierdza to tezę pozwanego, iż lokal służyć miał obu stronom, a w zasadzie rodzinie, którą mieli założyć.

Świadkowie zgodnie zeznają, że to pozwany zasadniczo prowadził adaptację mieszkania powódki, zarówno pod względem organizacyjnym, jak i ekonomicznym oraz własnymi staraniami (pracą), czego zapewne by nie czynił, gdyby nie miało ono służyć również jemu. Świadkowie potwierdzają również, że strony tworzyły związek, co wskazuje nie tylko na fakt i motywację dokonania adaptacji, lecz także na charakter użytkowania przez pozwanego mieszkania po jego adaptacji, tj. jako partnera powódki.

Wobec powyższego twierdzenia stron podlegają częściowej weryfikacji. Zeznania powódki w zakresie nakładów pozwanego na jej mieszkanie i charakteru jego zamieszkania w jej lokalu są sprzeczne z w/w dowodami. Pozwany natomiast nie może zapominać, że to powódka jest właścicielem lokalu, który kupiła od Gminy, jako jego najemca, którym została z racji przydziału do adaptacji pomieszczeń (...), jako pracownik tej jednostki, a ponadto, że uzyskane przez powódkę pożyczki stanowią istotny element finansowania adaptacji i przeczą, z uwagi na ich wysokość, wydatkowaniu środków uzyskanych przez powódkę na potrzeby bieżące, czy wręcz tylko na przyjemności.

Zgodnie z art 461 § 1 Kc zobowiązany do wydania cudzej rzeczy może ją zatrzymać aż do chwili zaspokojenia lub zabezpieczenia przysługujących mu roszczeń o zwrot nakładów na rzecz oraz roszczeń o naprawienie szkody przez rzecz wyrządzonej (prawo zatrzymania). Przepisu powyższego nie stosuje się, gdy obowiązek wydania rzeczy wynika z czynu niedozwolonego albo gdy chodzi o zwrot rzeczy wynajętych, wdzierżawionych lub użyczonych (§ 2).

Kwestia nakładów na rzecz nie stanowi więc o uprawnieniu pozwanego do zatrzymania lokalu a w efekcie nie przydaje mu prawa, o jakim mowa w art. 222 § 1 (in fine) Kc. Ma jednak znaczenie dla oceny zachowania powódki, któremu pozwany zarzuca sprzeczność z zasadami współżycia społecznego, jak również służy ocenie wiarygodności stron, co w braku pisemnego dowodu na okoliczność tytułu prawnego pozwanego do spornego lokalu, też ma istotne znaczenie. Ponadto postawa pozwanego w zakresie korzystania z lokalu w ogólności ma znaczenie dla innych jego uprawnień powiązanych z żądaniem pozwu (orzekanie o lokalu socjalnym, o czym w dalszej części). Z tych przyczyn sąd uwzględnił wnioski dowodowe pozwanego i poświęcił tej kwestii tyle uwagi.

Art. 715 Kc stanowi: 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.

Z kolei art. 716 Kc stanowi: 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.

Z powyższych przepisów wynika, że Kodeks zakończenie użyczenia bezterminowego przewiduje m.in. z uwagi na uczynienie przez biorącego umownie ustalonego użytku z użyczonej rzeczy lub z racji upływu czasu, w którym użytek taki mógł on uczynić (art. 715) albo też rzecz stała się użyczającemu potrzebna z przyczyn, które nie były mu znane w dacie użyczenia (art. 716).

W realiach sporu aktualna pozostaje ostatnia z w/w przyczyn.

W judykaturze przyjęto, że „potrzebę” użyczającego (art. 716 kc) rozumieć należy szeroko. W myśl uchwały SN z 1992.07.08 sygn. III CZP 81/92 OSNC 1993/3/30 „Rzecz oddana w użyczenie staje się potrzebna użyczającemu także wtedy, gdy - z powodów nie przewidzianych w chwili zawarcia umowy - uzasadnione jest inne nią rozporządzenie (art. 716 k.c.)”. Sama zaś dopuszczalność wypowiedzenia takiej umowy, stosownie do wyroku SA w Krakowie z 2013.02.06, sygn. I ACa 1370/12 LEX nr 1362750, nie może budzić wątpliwości, skoro „Umowa użyczenia należy do kategorii zobowiązań o charakterze ciągłym, w których istotnym elementem jest czynnik czasu. W przypadku zobowiązań

bezterminowych (trwałych) przyjmuje się, że każdy stosunek zobowiązaniowy o charakterze ciągłym może wygasnąć przez wypowiedzenie (art. 365[1] k.c.)”.

Wobec powyższego umowie łączącej strony, a zwłaszcza możliwościom jej rozwiązania, nie można przydawać znaczenia wskazywanego przez pozwanego. Użyczenie jest umową najbardziej zbliżoną do najmu, od którego odróżnia ją brak odpłatności, a ta cecha wskazuje na istotne odmienności w sytuacji biorącego rzecz do używania, w szczególności powoduje, że nie może on być traktowany korzystniej od (płacącego czynsz) najemcy. Tymczasem w myśl twierdzeń pozwanego użyczenie nie tylko zostałoby zrównane z najmem, lecz wręcz czyniłoby je prawem „mocniejszym” bowiem byłoby je zniweczyć trudniej nawet od „obostrzonego” ustawą o ochronie praw lokatorów najmu lokalu mieszkalnego.

W uzupełnieniu dodać można, że już przez sam fakt wystąpienia z żądaniem eksmisyjnym powódka dała dostatecznie jasny wyraz swej woli, iż nie chce dłużej użyczać spornego lokalu pozwanemu, co jest jednoznaczne z zakończeniem trwania tej umowy.

Reasumując, pozwanemu nie służy już uprawnienie do władania rzeczą, ani też prawo jej zatrzymania, co roszczenie pozwu, na podstawie art. 222 § 1 i art. 716 w zw. z art. 710 Kc, czyni zasadnym.

Sytuacja pozwanego daje jednak podstawy do rozważenia sygnalizowanego przezeń zastosowania w sprawie art. 5 kc, skoro poczynił on na lokal należący do powódki nakłady w takiej wysokości, że wskazują one na co najmniej współfinansowanie pod względem ekonomicznym tego przedsięwzięcia.

Powoływanie się na zasady współżycia społecznego wymaga przede wszystkim wskazania, jakie konkretnie reguły słuszności, dobrych obyczajów, itp. zostały naruszone, a ponadto – w myśl ogólnych reguł ciężaru dowodu - wymagane jest udowodnienie okoliczności uzasadniających naruszenie wskazanych przez stronę zasad. Pozwany nie nazwał tych zasad i nie wykazał okoliczności wskazujących na ich naruszenie, jednak z jego twierdzeń dostatecznie jasno wynika, że w istocie zarzuca on powódce próbę eksmisji z mieszkania, którego adaptację nie tylko /co najmniej/ współfinansował, lecz był inicjatorem i wykonawcą tego przedsięwzięcia, zatem żądanie eksmisyjne jest niesłuszne i oczywiście niesprawiedliwe. Zauważyć jednak należy, iż nacisk na kwestie ekonomiczne umożliwił stronom załatwienie sporu w tym zakresie, w szczególności rozliczenie nakładów na nieruchomości, itp. w innym postępowaniu, co zresztą – jak podaje sam pozwany - ma już miejsce w postępowaniu przed SO. W tej sytuacji ewentualność oddalenia powództwa na podstawie art. 5 kc nie znajduje racjonalnego uzasadnienia.

Zgodnie z art. 14 ust. 1 Ustawy z dnia 21.06.2001r. 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. 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 (ust. 3). W myśl powyższych przepisów sąd jest zatem zobowiązany do każdorazowego rozpatrzenia sytuacji mieszkaniowej eksmitowanego, po uprzednim zbadaniu jej z urzędu, a także orzeczeniu w wyniku powyższego, czy pozwany powinien zyskać uprawnienie do lokalu socjalnego

Ponieważ przez lokatora należy rozumieć najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności (art. 2 pkt 1 w/w ustawy), zaś pozwany używał lokalu na zasadzie użyczenia, przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów znajdują zastosowanie również do jego sytuacji (art. 1 ustawy).

Pozwany „bezkolizyjnie” zamieszkiwał w spornym lokalu przez kilka lat. Zauważyć jednak należy, iż nastąpiło to w wykonaniu wcześniejszych ustaleń z powódką, związanych z zamiarem założenia rodziny (zatem zapewne i w celu zapewnienia potrzeb mieszkaniowych również pozwanego). Obecnie natomiast strony nie tworzą już związku a powódka ma inne plany co do tego mieszkania, czemu z uwagi na miejsce jej zatrudnienia nie można odmówić racjonalności. Również sytuacja materialna pozwanego przeczy konieczności orzeczenia o prawie do lokalu socjalnego.

Poza głośnym stwierdzeniem, że pozwanego nie stać na wynajem mieszkania i nie może zamieszkać u rodziny, po prostu nie wykazał on tych okoliczności. Brak zatem podstaw do pozytywnego orzeczenia w tej kwestii.

Potwierdzeniem przyjętych ocen jest wskazanie hipotetycznych skutków oddalenia powództwa, ewentualnie przyznanie pozwanemu uprawnienia do lokalu socjalnego. W pierwszym wypadku z pewnością doszłoby do ponownego procesu eksmisyjnego w niedługim czasie po „wyczekaniu” przez powódkę na zmianę okoliczności, w drugim natomiast - nie tylko obligatoryjne zaangażowanie w spór stron podmiotu zobowiązanego do zapewnienia lokalu socjalnego, lecz także komplikacje związane z czasowym odsunięciem momentu pełnego odzyskania przez powódkę swej własności do czasu przyznania pozwanemu lokalu socjalnego (sposób używania lokalu przez obecnie obcych sobie ludzi, opłat z tego tytułu, etc. ), w każdym zaś wypadku – mnożenie konfliktów stron. Ponadto orzeczenie o uprawnieniu do lokalu socjalnego w istocie wykreowałoby prawo pozwanego do mieszkania, tj. najmu lokalu socjalnego (art. 14 ust. 6 w/w ustawy), pomimo tego, że uprzednio nie był żadnym najemcą, zatem stworzyłoby dość nietypową sytuację polegającą na tym, że osoba „bez umowy” zyskuje tytuł do „mieszkania od Gminy”. Jeżeli zatem przed zamieszkiwaniem z powódką pozwany mógł zamieszkiwać u ojca lub wynajmować mieszkanie, a nie wykazał, że nie może tego uczynić obecnie, brak podstaw do przyjmowania tezy przeciwnej, zwłaszcza wobec obowiązku alimentacyjnego rodziny pozwanego (art. 128 kro), powołującego się na życie w niedostatku (art. 133 § 2 kro).

Zważywszy natomiast na trudności mogące towarzyszyć znalezieniu przez pozwanego odpowiedniego lokalu i konieczność załatwienia spraw z tym związanych, zasadne i celowe jest wyznaczeniu mu okresu 3 miesięcy na realizację obowiązku eksmisyjnego (art. 320 kpc)

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 102 k.p.c. Zwolnienie pozwanego z obowiązku zwrotu powódce kosztów procesu, mimo wyniku sporu, nastąpiło z uwagi na wyjątkowy charakter sprawy. Z tej racji uznano, że zachodzi szczególny przypadek, o jakim mowa w w /w przepisie orzekając jak w pkt III wyroku.