

Sygn. akt I C 510/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 października 2018 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi Widzewa w Łodzi I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodnicząca: SSR Emilia Racięcka

Protokolant: st. sekr. sąd. Milena Bartłomiejczyk

po rozpoznaniu w dniu 29 października 2018 roku w Łodzi

sprawy z powództwa T. S.

przeciwko E. H., P. H., J. H.

z udziałem interwenienta ubocznego po stronie powodowej Gminy M. Ł.

o opróżnienie lokalu mieszkalnego:

1. nakazuje pozwanym opróżnienie lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ulicy (...) wraz z całym ich mieniem;
2. nie orzeka o uprawnieniu pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego;
3. zasądza solidarnie od pozwanych na rzecz powódki kwotę 292,20 (dwieście dziewięćdziesiąt pięć 20/100) złotych tytułem zwrotu kosztów udzielonego powódce zastępstwa procesowego z urzędu;
4. zasądza solidarnie od pozwanych na rzecz interwenienta ubocznego kwotę 280 (dwieście osiemdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

I C 510/17

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 1 sierpnia 2017 roku, skierowanym przeciwko E. H., P. H. i J. H., powódka T. S. wniosła o orzeczenie eksmisji pozwanych w lokalu położonego w Ł. przy ul. (...).

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że jest właścicielką lokalu, a pozwana E. H. jest jej córką, która wraz ze swym mężem P. H. i synem J. H. bez zgody powódki mieszkają w jej mieszkaniu. Powódka wskazuje, że pozwoliła pozwany mieszkać w lokalu przez 2 miesiące, na czas znalezienia mieszkania, tymczasem przebywają oni w nim już 17 miesięcy. Znęcają się oni psychicznie nad powódką, przez co nie może ona spokojnie żyć. Powódka wniosła ponadto o zwolnienie jej od kosztów sądowych w całości oraz ustanowienie w sprawie pełnomocnika z urzędu.

/pozew k. 2, wniosek o zwolnienie od kosztów k. 3-4/

Postanowieniem z 7 września 2017 roku Sąd zwolnił powódkę z kosztów sądowych w całości oraz ustanowił dla niej w sprawie pełnomocnika z urzędu w osobie radcy prawnego.

/postanowienie k. 10/

Pismem procesowym z dnia 9 listopada 2017 roku pełnomocnik powódki wniósł ponadto o zwrot kosztów procesu wg norm przepisanych od pozwanych na rzecz powódki. Wniósł on także o zawiadomienie gminy właściwej ze względu na położenie lokalu w celu umożliwienia jej wstąpienia do sprawy.

/pismo procesowe pełnomocnika powódki k. 28-29/

29 listopada 2017 roku do sprawy przystąpiła, w roli interwenienta ubocznego, Gmina Ł., reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika w osobie radcy prawnego. Wniosła ona o orzeczenie, w przypadku uwzględnienia żądania powódki, wobec pozwanych braku uprawnienia do lokalu socjalnego.

/interwencja uboczna k. 44-46/

W piśmie z 26 stycznia pozwani wnieśli o oddalenie powództwa w całości. W uzasadnieniu wskazali, że powódka cierpi na zaburzenia natury psychicznej, a oni się nią opiekują. Zamieszkują ten lokal na mocy nici obligacyjnej wiążącej ich z powódką, regularnie płacą powódce 300 zł czynszu tytułem umowy najmu, a ze względu na trudną sytuację materialną nie są w stanie się od niej wyprowadzić. Wnieśli oni także, w ramach ostrożności procesowej, o przyznanie im prawa do lokalu socjalnego.

/pismo k. 59-60/

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

Powódka T. S. jest właścicielką lokalu mieszkalnego położonego w Ł., przy ul (...).

/odpis księgi wieczystej k. 32/

Na początku 2016 roku mieszkanie należące do pozwanych zostało zajęte w ramach postępowania egzekucyjnego. Poprosili oni powódkę, aby mogli zamieszkać razem z nią. Powódka zgodziła się, aby pozwani wprowadzili się do niej na dwa miesiące.

/wyjaśnienia pozwanej k. 89-94 znacznik czasowy 00:30:31, wyjaśnienia powódki k. 89-94 znacznik czasowy 00:11:01 - 00:15:27/

Uzgodnili, że pozwani będą dokładać się do bieżących wydatków domowych płacąc 300 zł miesięcznie. Nie podpisali oni żadnej umowy.

/bezsporne/

Po upływie dwóch miesięcy pozwani poprosili powódkę, aby mogli nieco dłużej pozostać w jej mieszkaniu. Zgodziła się ona na udostępnienie im mieszkania na dalsze dwa miesiące. Po upływie tego terminu powódka regularnie żądała opuszczenia przez nich lokalu. Pozwani jednak nie wyprowadzili się, podając różnorakie wymówki bądź ignorując żądania powódki.

/zeznania powódki k. 157 – 161 znacznik czasowy 00:06:53, zeznania świadka J. B. k. 89 – 94 znacznik czasowy 01:05:23, pismo k. 86/

Powódka jest osobą starszą, ma 85 lat, utrzymuje się z emerytury 1.100 zł miesięcznie. Po wprowadzeniu się pozwanych do jej mieszkania koszty eksploatacji znacznie wzrosły. Pozwani jedynie sporadycznie przekazywali powódce pieniądze na bieżące wydatki, przez co zmuszona była do oszczędzania na podstawowych potrzebach, aby móc zapłacić rachunki. Powódka nigdy nie leczyła się psychiatrycznie, była samodzielna.

Pozwani regularnie ubliżali powódce, stosując przemoc fizyczną i psychiczną. Grozili jej oddaniem jej do zakładu psychiatrycznego. Mimo braku poważnych zaburzeń psychicznych powódka na ich żądanie została objęta leczeniem psychiatrycznym. Obecność pozwanych w jej mieszkaniu spowodowała dyskomfort powódki. Zajęli oni większość

lokalu, redukując przestrzeń życiową powódki. Ograniczali oni także jej dostęp do kuchni i łazienki, zdarzyło się, że nie wpuścili jej do mieszkania.

/zeznania powódki k. 157-161 znacznik czasowy 00:12:53 – 00:23:42, zeznania świadka J. B. k. 89 – 94 znacznik czasowy 01:08:56 – 01:14:52, opinia biegłego sądowego k. 85-85v/

Pozwani zdolni są do pracy zawodowej i nie cierpią na niedostatek. E. H. prowadziła działalność gospodarczą w zakresie fizjoterapii, którą zawiesiła we wrześniu 2017 roku. P. H. prowadzi działalność gospodarczą, pobiera także emeryturę w wysokości 1556,46 zł. J. H. pracuje jako przedstawiciel handlowy, okazjonalnie dorabiając pracując w barze.

/wyciąg z (...) P. H. k. 87, wyciąg z (...) E. H. k. 88, dokument ZUS k. 64, zeznania pozwanego J. H. k. 157-161 znacznik czasowy 00:58:45/

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie całokształtu materiału dowodowego złożonego w aktach sprawy. Z uwagi na wzajemnie sprzeczne twierdzenia stron Sąd za szczególnie wartościowe źródło dowodowe uznał zeznania świadków, którzy jako osoby obce stronom przedstawiły najbardziej obiektywny przebieg wydarzeń.

Sąd zdecydował się oddalić wnioski dowodowe pozwanych na okoliczność występujących u powódki zaburzeń psychicznych. Kwestia zdrowia psychicznego powódki pozostaje w przeważającej części poza przedmiotowym sporem, wobec czego Sąd uznał rzezone wnioski dowodowe za zbędne i oddalił je na podstawie art. 217 par. 3 kpc.

### **Sąd Rejonowy zważył, co następuje:**

Stosownie do treści art. 222 par. 1 kc 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. Przeciwno osobie, która narusza własność w inny sposób aniżeli przez pozbawienie właściciela faktycznego władztwa nad rzeczą, przysługuje właścicielowi roszczenie o przywrócenie stanu zgodnego z prawem i o zaniechanie naruszeń (par. 2).

Wskazany wyżej przepis statuuje dwa roszczenia, z których pierwsze, znane jako windykacyjne, powstaje w razie bezprawnego pozbawienia właściciela posiadania rzeczy. Drugie, zwane negatoryjnym, powstaje w razie innego bezprawnego wkroczenia w sferę uprawnień właściciela. Oba roszczenia, wynikające z prawa o charakterze bezwzględny, mają także charakter prawnorzeczowy, a zatem chodzi o actiones in rem przed naruszeniami pochodzącymi od jakichkolwiek osób, bez względu na to, czy są związane jakimkolwiek stosunkiem prawnym z właścicielem. Roszczenia te mają charakter obiektywny, bowiem są niezależne od stanu świadomości naruszydciela. Są przy tym zawsze związane z samą rzeczą, tzn. są skierowane przeciwko temu, kto w danej chwili narusza własność. Koniecznymi przesłankami roszczeń jest status właściciela i fakt naruszenia prawa własności. Legitymowanym czynnie jest zatem przede wszystkim właściciel, który występując z którymkolwiek z roszczeń określonych w art. 222 k.c., musi udowodnić, że przysługuje mu prawo własności (art. 6). Legitymowanym biernie jest osoba naruszająca prawo własności, która nie ma do tego uprawnień.

Z ustaleń Sądu wnika, iż strony przez pierwsze dwa miesiące łączyła ustna umowa użyczenia. Pozwani nie są bowiem właścicielami lokalu, a jedynie mieszkali w nim za zgodą powódki. Pozwani nie zawarli również z powódką umowy najmu wskazanego lokalu mieszkalnego. Kwota 300 zł, określania przez pozwanych jako „czynsz”, stanowiła jedynie wkład w bieżące wydatki, a nie regularne wynagrodzenie za korzystanie z mieszkania.

Regulacje dotyczące umowy użyczenia zawarte są w art. 710 k.c. i następnych. Zgodnie zatem z przepisem 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. Z kolei przepis art. 716 k.c. stanowi, iż 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 użytkującemu z powodów nieprzewidzianych w chwili zawarcia umowy, użytkujący może żądać zwrotu rzeczy, chociażby umowa była zawarta na czas oznaczony.

Powódka zawarła ustną umowę z pozwanymi na okres 2 miesięcy, natomiast dalsze użytkowanie mieszkania przez pozwanych nie posiadało żadnego tytułu prawnego. Sąd nie może przychylić się do stanowiska pozwanych, zgodnie z którym strony wiązała „więź obligacyjna” i „rodzina musi sobie pomagać”. Pozwani są zdolnymi do pracy ludźmi, posiadają także stałe źródła dochodów. Nie znajdują się w trudnej sytuacji materialnej. Zatem nie przysługuje im żadne prawo do wymagania od powódki zapewnienia im mieszkania i łożenia na ich utrzymanie. Wręcz przeciwnie, porównując sytuację materialną stron, to powódce mogłoby przysługiwać roszczenie alimentacyjne, choć ta kwestia pozostaje poza przedmiotową sprawą.

W opinii Sądu należy także zwrócić uwagę na całokształt udowodnionych okoliczności faktycznych, bez cienia wątpliwości wskazujących na niewłaściwe stosunki między stronami. Powódka udzieliła pomocy materialnej pozwany poprzez udostępnienie im swojego mieszkania, gdy ci znajdowali się w trudnej sytuacji lokalowej. Ci natomiast wykorzystali gościnność i dobrą wolę powódki do własnych celów, w praktyce pozbawiając jej własnego mieszkania. W praktyce powódka zmuszona była do utrzymywania pozwanych z własnych środków finansowych. Pozwani natomiast, zamiast pomagać powódce w prowadzeniu gospodarstwa domowego, ubliżali jej poprzez wyzwiska i obelgi, a także ograniczenie jej dostępu do własnego mieszkania. Sytuacja taka jest w opinii Sądu niedopuszczalna i naganna. Pozwani zajmują lokal mieszkalny bez żadnego tytułu prawnego, wbrew woli powódki. Ponadto traktują ją w sposób uwłaczający godności, stosując wobec niej przemoc psychiczną i fizyczną. Nie udzielają jej żadnej pomocy mimo posiadania do tego warunków, pomimo że jak stwierdziła sama pozwana „rodzina powinna sobie pomagać”. W przedmiotowej sytuacji pozwani nie tylko bezprawnie zajmują lokal, ale i z rażąco niewdzięcznością traktują osobę, która z dobrej woli zapewniła im mieszkanie.

Ze względu na powyższe powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Zgodnie z art. 14 ust. 1 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2001 Nr 71, poz. 733 ze zm.) 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. Sąd w szczególności może orzec o braku prawa do lokalu socjalnego, gdy zostało wytoczone powództwo o eksmisję ze względu rażąco naganne postępowanie współlokatora, uniemożliwiające wspólne zamieszkiwanie (art. 13 ust. 2). Sąd przychylił się więc do żądania interwenienta ubocznego i orzekł o braku prawa pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego.

O kosztach procesu w punkcie 2 sentencji wyroku Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. statuującego zasadę odpowiedzialności stron za wynik procesu. Powódka wygrała sprawę w całości zatem to strona pozwana zobowiązana jest do zwrotu na rzecz powódki wszystkich poniesionych przez nią kosztów. Jako, że powódka została zwolniona od kosztów sądowych w całości, przysługuje jej solidarnie od pozwanych zwrot kosztów udzielonego powódce zastępstwa procesowego z urzędu, w wysokości 295,20 zł (na podstawie § 7 punkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych z dnia 22 października 2015 r. Dz. U. z 2015 r. poz. 1804). Sąd uwzględnił w całości także żądanie interwenienta ubocznego, dlatego zasądził solidarnie od pozwanych na jego rzecz kwotę 280 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. Na koszty poniesione przez interwenienta głównego składają się 40 zł tytułem opłaty za interwencję uboczną oraz 240 zł tytułem wynagrodzenia profesjonalnego pełnomocnika.