

Sygn. akt I C 745/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 kwietnia 2018 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi Widzewa w Łodzi I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodnicząca: SSR Emilia Racięcka

Protokolant: st. sekr. sąd Kamil Kowalik

po rozpoznaniu w dniu 16 kwietnia 2018 roku w Łodzi

sprawy z powództwa O. R.

przeciwko M. J.

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

o opróżnienie lokalu mieszkalnego:

1. nakazuje pozwanej opróżnienie lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ulicy (...) wraz z całym jej mieniem oraz zwrot powódce kluczy do przedmiotowego lokalu;
2. nie orzeka o uprawnieniu pozwanej do otrzymania lokalu socjalnego;
3. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 440 (czteryście czterdzieści) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu;
4. zasądza od pozwanej na rzecz interwenienta ubocznego kwotę 240 (dwieście czterdzieści) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

**Sygn. akt I C 745/17**

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 14 listopada 2017 roku O. R. reprezentowana przez pełnomocnika wniosła o nakazanie M. J. opróżnienia i opuszczenia lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ulicy (...) w Ł. i zwrócenia kluczy do lokalu do rąk powódki. Nadto wniosła o zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu wskazano, że pozwana zajmuje bez zgody powódki lokal mieszkalny nr (...) przy ulicy (...) w Ł. stanowiący własność powódki i nie chce go opuścić.

/pozew k. 2-3/

Postanowieniem z dnia 20 listopada 2017 roku Sąd zawiadomił o toczącym się postępowaniu Gminę Ł. celem umożliwienia jej wstąpienia do sprawy w trybie art. 15 ust 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2011 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy o zmianie Kodeksu cywilnego.

/postanowienie k. 23/

W dniu 7 grudnia 2017 roku M. J. wniosła pozew wzajemny, w którym wniosła o zasądzenie od powódki na swoją rzecz kwoty 72.755,25 zł oraz o zasądzenie od powódki na swoją rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

Nadto wniosła o zwolnienie jej od kosztów sądowych. W uzasadnieniu pozwana wskazała, że dochodzone roszczenie wynika, z faktu iż to ona urządziła przedmiotowy lokal po zakupie przez powódkę i poczyniła na niego znaczne nakłady finansowe. Nadto podała, że udzielała powódce pożyczek.

/odpowieź na pozew k. 29-30/

Zarządzeniem z dnia 11 grudnia 2017 roku Sąd uznał, że nie zachodzą podstawy z art. 204 § 1 k.p.c. i pozew wzajemny wyłączył do odrębnego rozpoznania.

/zarządzenie k. 84/

W piśmie z dnia 28 grudnia 2017 roku Miasto Ł. Zarząd Lokali Miejskich zawiadomił o wstąpieniu do sprawy w charakterze interwenienta ubocznego oświadczając przy tym, że powództwo o eksmisję pozostawia do uznania Sądu a w przypadku jego uwzględnienia wnosi o orzeczenie wobec pozwanej braku uprawnienia do lokalu socjalnego. Nadto interwenient wniósł o zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych.

/pismo k. 85-87/

Zarządzeniem z dnia 6 kwietnia 2018 roku Sąd pozostawił wniosek pozwanej o zwolnienie od kosztów sądowych bez rozpoznania wobec ustalenia, że dotyczy on zwolnienia od opłaty sądowej od pozwu wzajemnego.

/zarządzenie k. 90 odwrót/

W piśmie z dnia 10 kwietnia 2018 roku pozwana wniosła o zasądzenie od powódki na swoją rzecz kwoty 72.755,25 zł oraz kosztów procesu od powódki na swoją rzecz według norm przepisanych. Nadto wniosła o zwolnienie od kosztów sądowych.

/pismo k. 93-94/

Zarządzeniem z dnia 12 kwietnia 2018 roku Sąd wyłączył pozew wzajemny do osobnego rozpoznania.

/zarządzenie k. 92/

Na rozprawie w dniu 16 kwietnia 2018 roku pozwana wnosiła o oddalenie powództwa o eksmisję.

/e-protokół, płyta CD k. 100 adnotacja 00:39:43-00:40:08/

### **Sąd ustalił następującą stan faktyczny:**

Powódka jest właścicielką lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ulicy (...).

/bezsporne, w tym wypis aktu notarialnego k. 4-14/

Strony pozostawały w związku partnerskim. M. J. w czerwcu 2016 roku została zameldowana w lokalu powódki ale mieszkała tam już wcześniej na podstawie ustnej bezpłatnej umowy użyczenia na czas nieokreślony zawartej z powódką. Strony nie zawierały umowy pisemnej. Pozwana nie partycypowała w kosztach utrzymania przedmiotowego lokalu. Z czasem relacje pomiędzy stronami zaczęły się psuć. Związek stron rozpadł się w sierpniu 2017 roku. Następnie powódka reprezentowana przez pełnomocnika w osobie adwokata J. C. wypowiedziała pozwanej umowę użyczenia i wezwała pozwaną do opróżnienia lokalu i wydania go powódce w wyznaczonym terminie. Powódka chciała rozliczyć się z pozwaną w zakresie nakładów poczynionych przez pozwaną na lokal. Powódka zaproponowała pozwanej zwrot kwoty 10.000 zł. Dla pozwanej kwota pieniężna zaproponowana jej przez powódkę tytułem zwrotu nakładów była za niska.

Pozwana od listopada 2017 roku nie nocuje w przedmiotowym lokalu ale nadal ma do niego klucze. Jeden z pokoi w mieszkaniu powódki został przez pozwaną zamknięty na klucz i znajdują się tam rzeczy pozwanej. Powódka nie ma dostępu do tego pokoju. Powódka nie jest już związana z pozwaną i nie chce by pozwana mieszkała w jej lokalu.

/zeznania powódki, e-protokół płyta CD k. 100, adnotacja 00:08:58-00:23:00, zeznania pozwanej, e-protokół, płyta CD k. 100, adnotacja 00:23:25-00:33:49, pismo k. 15-16, pismo k. 17-18/

Pozwana zabrała z lokalu powódki wyposażenie kuchni. Pozwana nie chce wyprowadzić się z lokalu powódki ponieważ ta nie zwróciła jej wartości nakładów finansowych poczynionych przez pozwaną na powyższy lokal. Po rozliczeniu się pozwana jest w stanie wyprowadzić się z lokalu tego samego dnia. Pozwana wie, że nie ma tytułu prawnego do tego lokalu. Pozwana pomagała powódce finansowo, oprócz tego robiła zakupy.

/zeznania pozwanej, e-protokół, płyta CD k. 100, adnotacja 00:23:25-00:33:49/

Pozwana ma własne mieszkanie. Pracuje w Policji w Z.. Jest to umowa na czas nieokreślony, na pełen etat. Pozwana otrzymuje wynagrodzenie około 3000 zł netto. Pozwana jest zdrowa, nie ma orzeczenia o stopni niepełnosprawności. Pozwana nie otrzymuje renty. Pozwana nie korzysta z pomocy Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej II Wydziału Pracy Środowiskowej w Ł.. Pozwana nie ma nikogo na utrzymaniu.

/pismo PUP w Ł. k. 26, pismo MOPS w Ł. k. 27, pismo ZUS k. 28, zeznania pozwanej, e-protokół, płyta CD k. 100, adnotacja 00:23:25-00:33:49/

### **Sąd uważa iż następuje:**

Podstawę prawną powództwa stanowi przepis art. 222 § 1 k.c., zgodnie z którym 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. Koniecznymi przesłankami powództwa windykacyjnego jest zatem nie tylko status właściciela i fakt, że nie włada on (sam lub przez inną osobę) swoją rzeczą, ale także fakt, że rzeczą tą faktycznie włada osoba do tego nieuprawniona (tak m. in. Sąd Najwyższy w wyroku z 23.09.1992 r., II CRN 99/92).

W rozpoznawanej sprawie bezspornym jest, że powódce przysługuje prawo własności lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ulicy (...). Tym samym pierwsza przesłanka umożliwiająca realizację roszczenia wydobywczego została spełniona.

Drugą konieczną przesłanką wyrażoną w art. 222 § 1 k.c. jest fakt władania rzeczą przez osobę do tego nieuprawnioną.

Z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, że pozwana nie jest ani właścicielką przedmiotowej nieruchomości, ani współwłaścicielką ani jego najemcą. Sąd ustalił natomiast, że strony łączyła ustna umowa użyczenia. Zgodnie zaś 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.

Pozwana przed 2016 roku wprowadziła się do lokalu powódki i korzystała z tego lokalu pozostając z powódką w związku partnerskim. Z czasem relacje pomiędzy stronami zaczęły się psuć. Związek stron rozpadł się w sierpniu 2017 roku po czym powódka reprezentowana przez pełnomocnika w osobie adwokata J. C. wypowiedziała pozwanej umowę użyczenia i wezwała pozwaną do opróżnienia lokalu i wydania go powódce w wyznaczonym terminie. Pozwana przestała mieć zatem tytuł prawny do zamieszkiwania lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ulicy (...) bowiem powódka skutecznie wypowiedziała jej umowę użyczenia. Pozwana nie kwestionowała braku tytułu prawnego do zajmowania powyższego lokalu.

Z uwagi na to, że powódce przysługuje prawo własności przedmiotowej nieruchomości, a pozwanej nie przysługuje żadne skuteczne względem powódki uprawnienie do władania przedmiotowym lokalem mieszkalnym powództwo o eksmisję zasługiwało na uwzględnienie. (punkt 1 sentencji wyroku)

W toku postępowania ustalić należało również okoliczności mające wpływ na ocenę uprawnień pozwanej do przyznania im lokalu socjalnego.

Stosownie do przepisu art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2014.150 t.j.) Sąd w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu 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. Badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, Sąd 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). Ust. 4 pkt 5 komentowanego przepisu przewiduje, iż Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec osoby posiadającej status bezrobotnego, chyba że osoba ta może zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

Mając na uwadze zebrany w sprawie materiał dowodowy Sąd przyjął, że pozwanej nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego. Sąd ustalił bowiem, iż pozwana ma własne mieszkanie. Nadto Sąd ustalił, że pozwana pracuje, że jest zdrowa, nie ma orzeczenia o stopniu niepełnosprawności. Pozwana nie otrzymuje renty. Pozwana nie korzysta z pomocy Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej II Wydziału Pracy Środowiskowej w Ł.. Pozwana nie ma nikogo na utrzymaniu.

Pozwana przegrała proces w całości zatem w myśl art. 98 § 1 i 3 k.p.c. zobowiązana jest zwrócić na rzecz powódki oraz na rzecz interwenienta ubocznego poniesione przez nich koszty procesu.

Powódka poniosła koszty w łącznej wysokości 440 zł. Kwota ta obejmuje opłatę sądową od pozwu w wysokości 200 zł., koszt zastępstwa procesowego pełnomocnika będącego adwokatem w wysokości 240 zł ustalony na podstawie § 7 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie z dnia 22 października 2015 r. (Dz.U. z 2015 r. poz. 1800) w brzmieniu obowiązującym w dacie wniesienia pozwu.

Interwenient uboczny poniósł koszt w wysokości 240 zł co stanowi koszt zastępstwa procesowego pełnomocnika będącego radcą prawnym ustalony na podstawie Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych z dnia 22 października 2015 r. (tj. z dnia 3 stycznia 2018 r. Dz.U. z 2018 r. poz. 265).

W tym miejscu na marginesie należy odnieść się do przyczyn wyłączenia pozwu wzajemnego co miało miejsce dwukrotnie. Sąd wyłączył pozew wzajemny mając na uwadze specyfikę każdej ze spraw – sprawy o eksmisję i sprawy o zapłatę. Co prawda oba roszczenia dotyczą tego samego przedmiotu to jest lokalu mieszkalnego nr (...) przy ulicy (...) to jednak sprawa o eksmisję z założenia powinna być rozpoznana w krótkim czasie, a Sąd proceduje w niej na podstawie stosownych przepisów ustawowych. Postępowanie o zwrot nakładów poczynionych na lokal byłoby w ocenie Sądu postępowaniem toczącym się zdecydowanie dłużej niż postępowanie w sprawie o eksmisję, gdyż wiązało by się z potrzebą zebrania szerszego materiału dowodowego (dokumentów, świadków, biegłego).

Nie bez znaczenia pozostaje również fakt, iż roszczenie wzajemne o zwrot nakładów uczynionych na przedmiot użyczenia – przedmioty lokal mieszkalny wymaga podniesienia w treści pozwu wzajemnego w zarzutu zatrzymania z art. 461 § 1 k.c. w myśl którego 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 wyrządzoną. M. J. nie sformułowała zarzutu zatrzymania z art. 461 § 1 k.c. niemniej jednak okoliczność ta nie miała znaczenia dla oceny wyłączenia pozwu wzajemnego z uwagi na fakt, iż po myśli art. 461 § 2 k.c. zarzutu zatrzymania nie stosuje się, gdy obowiązek wydania rzeczy wynika z czynu niedozwolonego albo gdy chodzi o zwrot rzeczy wynajętych, wdzierżawionych lub użyczonych.

Reasumując, w ocenie Sądu rozliczenie się stron powinno nastąpić w innym postępowaniu, nie zaś w sprawie o eksmisję.