

Sygn. akt: I C 293/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 lutego 2016 r.

Sąd Rejonowy w Gorlicach I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Magdalena Penar
Protokolant:	Radosław Wędrychowicz

po rozpoznaniu w dniu 10 lutego 2016 r. w Gorlicach

sprawy z powództwa P. Z.

przeciwko J. Z. (1), S. K. (1), małoletniemu K. K. reprezentowanego przez matkę S. K. (1), małoletniej K. Z. reprezentowanej przez rodziców S. K. (1) i J. Z. (1)

o eksmisję

I. nakazuje pozwanym J. Z. (1), S. K. (1), K. K., K. Z. aby opuścili, opróżnili z rzeczy prawa ich reprezentujących budynek mieszkalny w Z. nr 157 położony na działce nr (...) objętej KW (...),

II. orzeka o uprawnieniu pozwanych J. Z. (1), S. K. (1), K. K., K. Z. do otrzymania lokalu socjalnego, który zobowiązana jest zapewnić Gmina G. wstrzymując wykonanie eksmisji orzeczonej w pkt. I do czasu złożenia pozwanym oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego,

III. zasądza od pozwanych J. Z. (1), S. K. (1), K. K., K. Z. solidarnie na rzecz powoda P. Z. kwotę 337 zł tytułem zwrotu kosztów procesu,

IV. nakazuje wypłacić adw. A. T. ze Skarbu Państwa Kasa Sądu Rejonowego w Gorlicach kwotę 147,60 zł brutto tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanej S. K. (1) z urzędu.

SSR Magdalena Penar

ZARZĄDZENIE

- kal. 21 dni.

G., dnia 10 luty 2016r.

Sygn. akt I C 293/15

UZASADNIENIE

WYROKU Z DNIA 10.02.2016 R.

Powód P. Z. w pozwie skierowanym przeciwko J. Z. (1), S. K. (1), małoletniemu K. K. reprezentowanemu przez matkę S. K. (1), małoletniej K. Z. reprezentowanej przez rodziców J. Z. (1) i S. K. (1) domagał się nakazania pozwanym, aby opuścili i opróżnili z rzeczy ich prawa reprezentujących budynek mieszkalny położony Z. 157, położony na nieruchomości stanowiącej działkę ew. 85 o pow. 0,83 ha, obj. KW (...).

Uzasadniając swoje roszczenie twierdził, że jest właścicielem powyższej nieruchomości, którą otrzymał w darowiźnie poczynionej przez jego rodziców J. Z. (2) i H. Z. w dniu 18.03.2013 r. Wskazał, że pozwani zajmują jego budynek bez tytułu prawnego, a ponadto swoim zachowaniem czynią uciążliwym zamieszkiwanie w nim przez powoda i pozostałych domowników.

Pozwany J. Z. (1) wniósł o oddalenie powództwa. Nie kwestionował okoliczności, że pomiędzy S. K. (1) a jego rodzicami istnieje konflikt, w związku z czym chcą oni, aby opuścili budynek w Z. 157. Twierdził, że nie ma możliwości, aby zamieszkać gdzie indziej.

Pozwana S. K. (1) imieniem własnym oraz małoletnich K. K. i K. Z. wniosła o oddalenie powództwa. Wskazała, że zamieszkała w budynku w (...) lat wcześniej za zgodą matki powoda, która udostępniła im dwa pokoje, nie określając jak długo mogą tam mieszkać. Przyznała, że często dochodzi do konfliktów z rodzicami powoda, którym przeszkadza zachowanie małoletnich dzieci. Twierdziła, że nie ma tytułu prawnego do żadnego innego lokalu.

Gmina G. zawiadomiona o toczącym się procesie nie zgłosiła interwencji ubocznej.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powodowi P. Z. na podstawie umowy darowizny z dnia 18.03.2013 r. poczynionej przez jego rodziców J. Z. (2) i H. Z. przysługuje prawo własności do nieruchomości położonej w Z., stanowiącej działkę ew. 85 o pow. 0,83 ha, obj. KW (...). Nieruchomość ta zabudowana jest budynkiem mieszkalnym, w którym na rzecz darczyńców P. Z. ustanowił służebność osobistą polegającą na prawie bezpłatnego, dożywotniego zamieszkiwania.

/dowód: akt notarialny z 18.03.2013 r. k.7-11, wydruk z KW (...) k.12-15/

Pozwany J. Z. (1) jest bratem powoda i w spornym budynku mieszkał od urodzenia, poczym wyprowadził się do kobiety, z którą był związany. Po rozstaniu z nią w 2009 r., za zgodą matki H. Z. wrócił do domu rodzinnego, gdzie otrzymał do dyspozycji jeden pokój. Wkrótce nawiązał znajomość z pozwaną S. K. (1). W grudniu 2010 r. H. Z. i J. Z. (2) zezwolili, aby wraz z J. Z. (1) w domu w Z. 157 zamieszkała S. K. (1) wraz ze swoim synem K. K.. Do ich dyspozycji oddali dwa pokoje na piętrze, zaś z kuchni znajdującej się w suterynach i łazienki mieli korzystać wspólnie wszyscy domownicy. W zamian za możliwość zamieszkiwania w budynku nie żądali żadnych odpłatności, ani też nie określili jak długo mogą tam mieszkać. H. Z. i J. Z. (2) liczyli natomiast na to, że S. K. (1) i J. Z. (1) będą pomagać im w pracach w gospodarstwie rolnym, mając zapewnienie ze strony pozwanej, że nie boi się pracy na roli. W tym czasie powód P. Z. studiował i w związku z tym przebywał poza domem.

/dowód: częściowo zeznania św. H. Z. protokół rozprawy z 3.11.2015 r. 0:12:55-0:39:29, zeznania św. J. Z. (2) protokół rozprawy z 3.11.2015 r. 0:39:29-1:06:19, zeznania powoda P. Z. protokół rozprawy z 10.02.2016 r. 0:11:15-0:51:39, zeznania pozwanego J. Z. (1) protokół rozprawy z 3.11.2015 r. 1:08:02-1:30:15, częściowo zeznania pozwanej S. K. (1) protokół rozprawy z 10.02.2016 r. 0:51:39-1:20:57/

Z upływem czasu stosunki pomiędzy rodzicami powoda i S. K. (1) ulegały pogorszeniu. Wbrew oczekiwaniom H. Z. i J. Z. (2) pozwana nie angażowała się w prace w gospodarstwie rolnym, zwłaszcza, że w (...) urodziła się córka S. K. (1) i J. K. Z. i pozwana zajęła się opieką nad dziećmi. Ze uwagi na to, że pozwana jest osobą nerwową, często krzyczała na dzieci, czy na J. Z. (1), co zakłócało spokój pozostałym domownikom.

/dowód: zeznania św. H. Z. protokół rozprawy z 3.11.2015 r. 0:12:55-0:39:29, zeznania św. J. Z. (2) protokół rozprawy z 3.11.2015 r. 0:39:29-1:06:19, zeznania powoda P. Z. protokół rozprawy z 10.02.2016 r. 0:11:15-0:51:39, zeznania

pozwanego J. Z. (1) protokół rozprawy z 3.11.2015 r. 1:08:02-1:30:15, zeznania pozwanej S. K. (1) protokół rozprawy z 10.02.2016 r. 0:51:39-1:20:57/

Do dalszego pogorszenia relacji pomiędzy domownikami doszło w 2012 r., kiedy do domu rodzinnego wrócił P. Z.. H. Z. i J. Z. (2) mieli pretensje do S. K. (1) i J. Z. (1), że w przeciwieństwie do powoda, nie pomagają im w pracy na gospodarstwie rolnym, jak też nie uczestniczą w kosztach związanych z utrzymaniem domu. Ponadto pozwani zadłużyli się, co spowodowało, że H. Z. i J. Z. (2), choć początkowo planowali przekazać w dom darowiznie obu synom, zdecydowali się ostatecznie przenieść własność tylko na rzecz syna P. Z..

P. Z. po uzyskaniu własności nieruchomości nie ustalał z J. Z. (1) i S. K. (1) zasad dalszego korzystania z budynku. Domownicy podzielili się jedynie płatnościami: pozwani opłacali gaz i należność za wywóz śmieci, zaś rodzice powoda – prąd i podatki.

/dowód: zeznania św. H. Z. protokół rozprawy z 3.11.2015 r. 0:12:55-0:39:29, zeznania św. J. Z. (2) protokół rozprawy z 3.11.2015 r. 0:39:29-1:06:19, zeznania powoda P. Z. protokół rozprawy z 10.02.2016 r. 0:11:15-0:51:39, zeznania pozwanego J. Z. (1) protokół rozprawy z 3.11.2015 r. 1:08:02-1:30:15, zeznania pozwanej S. K. (1) protokół rozprawy z 10.02.2016 r. 0:51:39-1:20:57/

Kłótnie, do jakich dochodziło pomiędzy S. K. (1) a rodzicami powoda oraz pomiędzy S. K. (1) i J. Z. (1) były uciążliwe dla P. Z., który zajmował jeden z czterech pokoi na piętrze budynku. W związku z tym pismem z dnia 29.08.2014 r. wezwał on pozwanych do opuszczenia budynku w Z. 157 w terminie do 30.09.2014 r.

/dowód: pismo z 29.08.2014 r. wraz z dowodem nadania k.16,17, zeznania powoda P. Z. protokół rozprawy z 10.02.2016 r. 0:11:15-0:51:39/

S. K. (1) i J. Z. (1) nie zastosowali się do tego wezwania. Nie zmieniły się też relacje pomiędzy domownikami. W dalszym ciągu nie włączali się w prace w gospodarstwie rolnym, jak też z zupełnie błahych powodów dochodziło do sytuacji konfliktowych pomiędzy S. K. (1) a rodzicami powoda (np. o sposób sprawowania opieki nad dziećmi, umycie kuchenki, wykonywanie prac porządkowych). Po jednej z nich w maju 2015 r., kiedy po stronie matki opowiedział się powód, nie chcąc dopuścić do szarpaniny między pozwaną a H. Z., S. K. (1) zwróciła się o interwencję Policji (wcześniejsza interwencja zgłoszona przez matkę powoda dotyczyła sprzeczki pomiędzy S. K. (1) i J. Z. (1)). Ponadto na wniosek pozwanej, która przedstawiła sytuację dzielnicowemu, Policja w dniu 21.05.2015 r. założyła (...), wskazując jako osobę podejrzaną o stosowanie przemocy w rodzinie H. Z.. W ramach prowadzonych czynności pracownicy Gminnego Ośrodka Pomocy (...) w G. oraz dzielnicowy odbywali rozmowy z pozwaną oraz H. Z.. W grudniu 2015 r. procedura (...) została zakończona, bez inicjowania żadnych postępowań karnych.

/dowód: protokoły (...) k.39,41-60, zeznania św. T. T. protokół rozprawy z 10. (...). 0:03:15-0:10:58, zeznania św. H. Z. protokół rozprawy z 3.11.2015 r. 0:12:55-0:39:29, zeznania św. J. Z. (2) protokół rozprawy z 3.11.2015 r. 0:39:29-1:06:19, zeznania powoda P. Z. protokół rozprawy z 10.02.2016 r. 0:11:15-0:51:39, zeznania pozwanego J. Z. (1) protokół rozprawy z 3.11.2015 r. 1:08:02-1:30:15, zeznania pozwanej S. K. (1) protokół rozprawy z 10.02.2016 r. 0:51:39-1:20:57/

Pozwany J. Z. (1) zatrudniony jest w firmie (...) za wynagrodzeniem 3 000 zł. netto miesięcznie. Pozwana S. K. (1) nigdzie nie pracuje. Była zarejestrowana jako osoba bezrobotna bez prawa do zasiłku, z tym, że nie stawiała się w PUP w wyznaczonym dniu i w związku z tym utraciła status osoby bezrobotnej. Na syna K. K. pobiera alimenty w wysokości 350 zł. Oprócz niego, ma na utrzymaniu wraz z J. Z. (1) małoletnią K. Z..

Pozwani nie dysponują tytułem prawnym uprawniającym ich do korzystania z jakiegoś lokalu mieszkalnego.

/dowód: zaświadczenie PUP z 14.07.2015 r. k.32, zeznania pozwanego J. Z. (1) protokół rozprawy z 3.11.2015 r. 1:08:02-1:30:15, zeznania pozwanej S. K. (1) protokół rozprawy z 10.02.2016 r. 0:51:39-1:20:57/

Powyższe Sąd ustalił na podstawie dokumentów powołanych w opisie stanu faktycznego, zeznań św. T. T., św. H. Z., św. J. Z. (2), powoda P. Z., pozwanych S. K. (1) i J. Z. (1), które zasadniczo, poza omówionymi poniżej fragmentami zeznań św. H. Z. i pozwanej, nie budzą zastrzeżeń i zasługują na wiarę. Podkreślić przy tym należy, iż fakt nieporozumień pomiędzy rodzicami powoda i pozwaną S. K. (1) na tle wspólnego zamieszkiwania nie był kwestionowany przez pozwanych, z tym że starali się oni w swoich zeznaniach przedstawić, że to H. Z. jest osobą konfliktową, bagatelizując jednocześnie fakty eksponowane przez powoda, dotyczące zachowania pozwanej i związanej z tym dla niego uciążliwością.

Sąd nie dał wiary zeznaniom św. H. Z., w których wskazywała, że S. K. (1) miała mieszkać w budynku w (...) przez 2 lata. Zeznania te są bowiem odosobnione, sprzeczne ze spójnymi co do tej okoliczności twierdzeniami pozwanych oraz św. J. Z. (2) (powód nie miał w tym zakresie wiadomości), którzy zgodnie wskazali, że pomiędzy pozwanymi i ówczesnymi właścicielami nie było w tym względzie żadnych ustaleń.

Z kolei jako nieprzekonujące ocenić należało zeznania pozwanej S. K. (1), gdy podała, że w ogóle nie rozmawiała z rodzicami powoda na temat ich oczekiwań odnośnie pomocy w pracach w gospodarstwie rolnym. Są one bowiem sprzeczne z twierdzeniami św. H. Z. i św. J. Z. (2). Wskazali w nich zgodnie, że informowali pozwaną o tym, iż prowadzą gospodarstwo rolne i oczekują od niej pomocy. Brak jest podstaw do zakwestionowania ich wiarygodności co do tej okoliczności. Zgodnie z doświadczeniem życiowym i realiami panującymi w stosunkach wiejskich jest, że decydując się przyjąć kogoś jako domownika, określa się wobec niego swoje oczekiwania, a zważywszy na wiek św. H. Z. i św. J. Z. (2) logicznym jest, że od osoby znacznie od nich młodszej oczekiwali pomocy.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo jest uzasadnione.

Zgodnie z art. 222 § 1 k.c. właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem niego uprawnienie do władania rzeczą.

Powód wykazał, że jest właścicielem działki ew. 85, zabudowanej budynkiem mieszkalnym położonym w Z. 157, zajmowanych przez pozwanych na podstawie umowy użyczenia. Rodzice powoda w grudniu 2010 r. zezwolili pozwanym J. Z. (1) oraz S. K. (1) i K. K. na wspólne, bezpłatne zamieszkanie w należącym wówczas do nich domu. Fakt, że pozwani ponosili częściowo opłaty za media nie pozwala inaczej zakwalifikować stosunku prawnego łączącego strony, bowiem zgodnie z art. 713 k.c. biorący rzecz do używania ponosi zwykle koszty utrzymania rzeczy.

Jednakże powołując się na art. 716 k.c. powód może żądać zwrotu przedmiotu użyczenia, bowiem pozwani w sposób powtarzalny naruszyli swoje obowiązki wynikające z umowy, nie wykonując prac w gospodarstwie rolnym, czego oczekiwali od nich H. Z. i J. Z. (2), a później P. Z..

Odnosnie konfliktów między S. K. (1) a rodzicami powoda, zauważyć należy, iż decydując się na wspólne zamieszkiwanie to pozwani wini byli rozważyć wszelkie okoliczności mogące mieć wpływ na realizację umowy użyczenia, a więc również i to, czy wspólne zamieszkiwanie w niewielkim domu nie będzie powodować konfliktów. Na pozwanych ciążył obowiązek dostosowania się do panującej w domu powoda atmosfery, unikania sytuacji konfliktowych, brania pod uwagę, że rodzice powoda, a później powód przez wyrażenie zgody na wspólne zamieszkiwanie, ograniczyli standard zaspokajania swoich potrzeb mieszkaniowych i wypoczynku. Pozwani tymczasem jak wynikało z ich zeznań są wobec siebie bezkrytyczni i nie dopatrują się po swojej stronie żadnej winy w doprowadzaniu do sytuacji konfliktowych.

W takiej sytuacji powód jako właściciel budynku ma prawo w sposób swobodny nim dysponować, a skoro pozwani zawiedli jej zaufanie, odgrywające tak istotną rolę przy stosunku użyczenia, nie można wymagać od niego, by tolerował dalsze zamieszkiwanie w nim pozwanych.

Mając na uwadze powyższe orzeczono jak w pkt. I wyroku na podstawie powołanych przepisów.

Sąd rozważał także, czy pozwanym przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego, bowiem ustawa z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 733 ze zm.) ma zastosowanie do wszystkich lokatorów, którymi są najemca lub inna osoba używająca lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż własność (art. 2 ust. 1 pkt. 1).

Zgodnie z art. 14 ust. 1 tej ustawy w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu Sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy.

Ponieważ przedmiotem roszczenia jest żądanie eksmisji z lokalu nie wchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, a zatem zgodnie z art. 14 ust. 7 ustawy, do pozwanych nie ma zastosowania przepis ust. 4 tego art. określający sytuacje, w których sąd nie może orzec o braku uprawnienia do lokalu socjalnego. Mając jednakże na uwadze sytuację osobistą i życiową pozwanych, uznać należało za zasadne przyznanie im prawa do lokalu socjalnego. Pozwani S. K. (1) i J. Z. (1) sprawują opiekę nad dwójką małoletnich dzieci. Dysponując dochodem w wysokości 3 350 zł. na utrzymanie 4 osób, nie można oczekiwać, aby byli w stanie zapewnić lokal, gdzie mogliby przeprowadzić się z dziećmi. Stąd przede wszystkim dobro małoletnich pozwanych przemawia za orzeczeniem o prawie pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego, wobec braku możliwości zamieszkania w innym lokalu, niż dotychczas używany

Nie można natomiast uznać, by pozwani w sposób rażący lub uporczywy wykroczyli przeciwko porządkowi domowemu, co zgodnie z art. 17 powołanej wyżej ustawy skutkowałoby tym, iż nie przysługiwałoby im prawo do lokalu socjalnego. Obustronne, a więc nie tylko powodowane przez pozwanych, konflikty z rodzicami powoda mają swoje podłoże w braku porozumienia odnośnie pomocy pozwanych w pracach w gospodarstwie rolnym, czy w codziennych sytuacjach, jakie zdarzają się podczas wspólnego zamieszkiwania. Nie można zatem dopatrywać się w postępowaniu pozwanych złej woli, czy chęci utrudnienia powodowi i jego rodzicom korzystania z budynku poprzez celowe wywoływanie awantur.

Mając na uwadze powyższe orzeczono jak w pkt. II wyroku na podstawie powołanych przepisów.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu uzasadnia art. 98 § 1 k.p.c. (na zasądzoną kwotę składają się poniesione przez powódkę koszty zastępstwa prawnego 120 zł., opłata skarbową od pełnomocnictwa 17 zł., opłata sądowa 200 zł.).

O kosztach zastępstwa prawnego pozwanej orzeczono na podstawie § 9 pkt. 1 i § 19 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1348 ze zm.).

SSR Magdalena Penar

1. odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi powoda i pozwanej S. K.

2. kal. 14 dni

22.02.2016 r.