

Sygn. akt III Ca 118/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 marca 2015 r.

Sąd Okręgowy w Nowym Sączu, Wydział III Cywilny Odwoławczy w składzie

następującym:

Przewodniczący:	SSO Urszula Kapustka SSO Zofia Klisiewicz (sprawozdawca) SSO Tomasz Białka
Protokolant:	staż. Kinga Burny

po rozpoznaniu w dniu 18 marca 2015 r. w Nowym Sączu

na rozprawie

sprawy z powództwa A. R.

przeciwko W. B., A. B.

z udziałem interwenienta ubocznego po stronie powodowej Miasta i Gminy U. M.

o eksmisję

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Rejonowego w Nowym Sączu VII Zamiejscowy Wydział Cywilny z siedzibą w Muszynie

z dnia 1 września 2014 r., sygn. akt VII C 674/13

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 60 zł (sześćdziesiąt złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego**

Sygn. akt III Ca 118/15

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 1.09.2014r. Sąd Rejonowy w Nowym Sączu VII Zamiejscowy Wydział Cywilny z siedzibą w Muszynie w sprawie z powództwa A. R. przeciwko W. B., A. B. z udziałem interwenienta ubocznego po stronie powodowej Miasta i Gminy U. M. o eksmisję, nakazał pozwany opuszczenie i opróżnienie budynku mieszkalnego położonego w Ż. pod nr (...) (omyłkowo podając nr (...)), usytuowanego na dz. ewid. nr (...) obj. Kw (...), a w szczególności pomieszczeń mieszkalnych usytuowanych na parterze budynku i wydanie go powodowi w stanie wolnym (pkt I sentencji), zakazał pozwany wykonania jakichkolwiek aktów posiadania nieruchomości opisanej w pkt I niniejszego

wyroku (pkt II sentencji), orzekł o braku uprawnienia pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego (pkt III sentencji), zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz powoda kwotę 337 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt IV sentencji), zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz interwenienta ubocznego kwotę 120 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Rejonowy ustalił, że powód jest wyłącznym właścicielem nieruchomości położonej w Ż. stanowiącej dz. ewid. nr (...) o pow. 0,20 ha, zabudowanej budynkiem mieszkalnym pod nr (...) obj. Kw (...), na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Muszynie z dnia 9.02.2010r. orzekającego o zgodnym dziale spadku po jego ojcu M. R. wydanego w sprawie do sygn. akt I Ns 195/09. W budynku tym powód zamieszkuje wspólnie ze swoją żoną U. R.. W domu tym do czerwca 2013r. zamieszkiwali wspólnie z powodem pozwani, zajmując w nim pokój na parterze budynku, z możliwością korzystania z kuchni, korytarza i łazienki. Powód w tym budynku zajmował pomieszczenia na piętrze oraz korzystał z jedynej kuchni usytuowanej na parterze budynku. W tym czasie ich wzajemne relacje były poprawne. Gdy powód postanowił zaprosić na swój ślub brata B. R. z rodziną, z którym pozwani byli skłóceni, doszło do pogorszenia relacji pomiędzy stronami. Matka powoda – pozwana A. B. była przeciwna obecności B. R. na ślubie powoda. Wspólnie z mężem podjęła kroki mające na celu skłócenie powoda z jego przyszłą żoną, stwierdzając, w obecności jego przyszłych teściów, że jest on niedobrym człowiekiem. Pozwany W. B. jest osobą konfliktową, mieszkając wspólnie z powodem wtrącał się do jego życia osobistego, zachowywał się tak jakby był właścicielem nieruchomości wtrącał się do wszystkiego, był skłócony ze wszystkimi sąsiadami, urządzał awantury używając wobec nich wulgarnych słów. Również pozwana będąc pod wpływem swojego męża, przestała utrzymywać kontakty z sąsiadami. Między stronami dochodziło do konfliktów związanych z zamykaniem domu, kuchni i po jednej z awantur i interwencji Policji pozwani opuścili dom powoda i udali się do sąsiadki S. C., u której spędzili jedną noc skarżąc się, że nie mogą dostać się do budynku, bo syn wymienił zamki w drzwiach. Następnie udali się do brata pozwanej zamieszkałego w N., później do siostry pozwanej zamieszkałej w P., a w końcu do brata pozwanej L. G. zamieszkałego w J., gdzie przebywali przez okres około tygodnia do czasu wynajęcia mieszkania w N. przy ul. (...). W mieszkaniu tym pozwani są zameldowani na pobyt czasowy od dnia 21.06.2013r. do 20.06.2018r., zaś umowę najmu mieszkania zawarli na czas nieoznaczony. Pozwani nie zamierzają powrócić do Ż.. Po opuszczeniu domu powoda, pozwani przyjeżdżali do niego kilka razy po swoje rzeczy (ubrania, pralkę), czasami pod nieobecność powoda. Z posesji powoda pozwani zabrali metalowy garaż tzw. blaszak i złożyli go u brata pozwanej. Podczas pobytu w Ż. w dniu 28.09.2013r. pomiędzy powodem, a jego bratem J. R. doszło do ostrej wymiany zdań. W dalszym ciągu pozwani posiadają klucze do budynku powoda oraz klucze do pokoju na parterze tego budynku, w którym przechowują swoje meble. W budynku tym znajduje się ich lodówka postawiona w pomieszczeniu obok kuchni.

Pozwana A. B. sprzedała działkę nabytą w drodze działu spadku po M. R. (mężu), nie przekazując powodowi żadnych środków pieniężnych pochodzących ze sprzedaży wymienionej działki. Za kwotę 8 000 zł zakupiła z mężem samochód osobowy m-ki T. (...), który obecnie użytkują.

Powód z własnych środków pieniężnych przeprowadził generalny remont budynku mieszkalnego, wymieniając w nim dach, okna oraz wykonał elewację budynku.

Pozwana otrzymuje rentę rodzinną po mężu w kwocie 728 zł, natomiast pozwany otrzymuje rentę górniczą inwalidzką w kwocie 1 509 zł plus 113 zł renty wyrównawczej, ponadto co roku otrzymuje deputat węglowy w kwocie 1 500 zł. Koszt wynajmu mieszkania pozwanych wynosi 600-1000 zł miesięcznie, na zakup lekarstw miesięcznie przeznaczają kwotę 400 zł. Wspólnie spłacają pożyczkę zaciągniętą w 2013r. w kwocie 4 000 zł. Do spłaty pozostała im kwota 2 000 zł.

W tym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał, że pozwani nie posiadają żadnego tytułu prawnego uprawniającego ich do zamieszkania w budynku powoda mieszkalnym położonym w Ż. nr (...). Nie łączy ich z powodem również stosunek najmu. Powołując się na treść art. 222 § 1 k.c. uznał Sąd, że powód, jako właściciel budynku mieszkalnego położonego w Ż. nr (...) może skutecznie domagać się od pozwanych opróżnienia tego budynku mieszkalnego, albowiem pozwany nie przysługuje skuteczne uprawnienie do zamieszkania w nim, oraz do przechowywania w nim swoich rzeczy oraz mebli. Pozwani mimo, że aktualnie mieszkają w N., jednakże w dalszym ciągu w pokoju na parterze budynku, do

którego powód nie ma dostępu, przechowują swoje rzeczy oraz meble, posiadając klucz od tego pomieszczenia, a także klucze do drzwi wejściowych do budynku, przez co mają do niego nieograniczony dostęp.

Odwołując się do treści art. 14 ust. 3 i 4 pkt 4 ustawy z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego uznał nadto Sąd, że pozwanym nie przysługuje prawo do otrzymania lokalu socjalnego, albowiem od czerwca 2013r. zamieszkują w innym lokalu niż dotychczas używany, a ponadto ze względu na dobrą ich sytuację materialną, stosunkowo wysokie dochody oraz sytuację rodzinną, nie spełniają oni warunków do przyznania im uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 2 k.p.c. oraz na podstawie § 10 ust. 1 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.

Powyższy wyrok zaskarżyli pozwani apelacją, w której zarzucili :

1. oparcie zaskarżonego rozstrzygnięcia na stwierdzeniach dowolnych nie mających podstawy w zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym ani w przesłuchaniach stron, ani w sprzecznych zeznaniach świadków,
2. sprzeczność istotnych ustaleń zaskarżonego wyroku z materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie,
3. naruszenie przepisów postępowania, które to uchybienia miały istotny wpływ na wynik sprawy, przepisu art. 233 § 1 k.p.c., przez przekroczenie zasad swobodnej oceny dowodów przez dowolne, bez wszechstronnego rozważenia zebranego materiału zaprzeczenie prawdziwości zeznań pozwanych oraz zeznań świadków zgłoszonych przez pozwanych na rzecz obdarzenia prawdomównością zeznań powoda i zeznań świadków powołanych przez powoda,
4. naruszenie prawa materialnego, przepisu art. 222 § 1 i 2 k.c., przez nakazanie eksmisji pozwanych podczas, gdy w prawdziwym stanie rzeczy pozwani nie zamieszkują w budynku mieszkalnym w Ż. pod nr (...), nie władają faktycznie nieruchomości powoda, nie pozbawiają powoda faktycznego władztwa nad nieruchomością, ani nie naruszają własności powoda w inny sposób oraz przepisów art. 14 ust. 1, 3 i 4 pkt 4 i pkt 6 ustawy z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego przez przyjęcie, iż pozwani mają dobrą sytuację materialną wysokie dochody oraz sytuację rodzinną i przez to nie spełniają warunków do przyznania im uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego. Powoływali się na łączący ich z powodem stosunek użyczenia.

Wskazując na powyższe zarzuty, pozwani wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku przez oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powoda na ich rzecz kosztów postępowania wraz z kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych, ewentualnie jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu z pozostawieniem temuż Sądowi orzeczenia o kosztach postępowania wraz z kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Powód wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie od pozwanych na jego rzecz kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje :

Apelacja jest niezasadna.

Wyrok Sądu Rejonowego jest prawidłowy.

W sprawie nie zachodzą uchybienia skutkujące nieważnością postępowania, których wystąpienie sąd odwoławczy ma obowiązek brać pod uwagę z urzędu – art. 378 § 1 k.p.c.

Sąd Rejonowy poczynił prawidłowe ustalenia dotyczące wszystkich istotnych dla sprawy okoliczności. Ustalenia te znajdują potwierdzenie w materiale dowodowym zebranym w sprawie, a ich ocena dokonana została właściwie i

wszechstronnie. Ocena ta nie budzi zastrzeżeń Sądu Okręgowego i mieści się w granicach swobodnej oceny dowodów. Sąd Okręgowy podziela wszystkie te ustalenia Sądu I instancji, które miały znaczenie dla orzeczenia w sprawie o eksmisję, przyjmując je za podstawę własnych rozważań, jak również podziela wyprowadzone z tych ustaleń wnioski natury prawnej. Apelacja nawet nie wskazuje które dowody zostały błędnie ocenione przez Sąd Rejonowy, w szczególności, zeznania których świadków są niewiarygodne, a tylko powołuje się na bliżej nieokreślone zeznania świadków, które mają przeczyć ustaleniom Sądu Rejonowego.

Jeżeli chodzi o ustalenia Sądu Rejonowego w zakresie źródeł finansowania remontów prowadzonych w przedmiotowej nieruchomości, w ocenie Sądu Okręgowego na potrzeby rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, nie były one konieczne. W związku z powyższym, Sąd Okręgowy uznał odnoszenie się do zarzutów pozwanych podniesionych w apelacji w tej części, za zbędne. W pozostałym zakresie zarzuty skarżących polegające na naruszeniu art. 233 § 1 k.p.c. są niezasadne z przyczyn podanych wyżej.

Zarzut naruszenia art. 222 § 1 k.c. jest także niezasadny.

Stosownie do treści w/w przepisu ustawy, właściciel nieruchomości ma prawo żądać od osoby, która faktycznie włada jego nieruchomością aby rzecz została mu wydana, jeżeli osobie tej nie przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania jego rzeczą.

Pozwani nie wykazali by wobec rzeczy powoda przysługiwało im prawo do władania. Zarzut pozwanych, że przedmiotowy budynek używali na zasadzie użyczenia jest nieskuteczny bowiem jeżeli nawet tak by było, to pozwani opuścili nieruchomość po jednej z awantur i jak podali w zeznaniach, nie zamierzają mieszkać w Ż..

Stosownie do treści art. 715 k.p.c. jeżeli umowa użyczenia została zawarta na czas nieoznaczony, użyczenie kończy się, gdy biorący uczynił z rzeczy użytek odpowiadający umowie albo gdy upłynął czas, w którym mógł ten użytek uczynić.

Zgodnie z treścią art. 716 k.p.c. 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 nieprzewidzianych w chwili zawarcia umowy, użyczający może żądać zwrotu rzeczy, chociażby umowa była zawarta na czas oznaczony.

Treść w/w przepisów ustawy stanowi o tym, że umowa użyczenia też może ulec zakończeniu.

Pozwana zeznała na rozprawie w dniu 19.08.2014r. (k.135 – 136), że nie są z mężem zainteresowani powrotem do Ż., gdyż z mieszkania w N. są zadowoleni. Dalej zeznała „Wspólnie z mężem zdecydowaliśmy się opuścić dom powoda i udaliśmy się do sąsiadki u której nocowaliśmy” (k.136). Wprawdzie dalej podała, że było to po interwencji Policji, ale z wcześniejszych jej zeznań wynika przyczyna konfliktów z powodem. Mianowicie pozwana zeznała, że relacje jej z synem popsuły się po tym jak powód zaprosił brata B. na swój ślub, a ona pojechała do rodziców narzeczonej syna aby ich ostrzec przed synem – powodem. Powyższe wskazuje na to, że konflikty spowodowała sama pozwana, która obrażona na jednego syna, chciała by również powód z nim nie rozmawiał i nie zaprosił go na swój ślub. To było również przyczyną próby skonfliktowania powoda z narzeczoną. Taki wniosek wynika jednoznacznie z samych zeznań pozwanej, która - co już wyżej podano - zeznała, że jej stosunki z powodem były dobre do czasu kiedy nie zaprosił swojego brata na ślub. W świetle powyższego w żaden sposób nie można uznać, że to nie pozwana, a w innych sferach także pozwany nie byli prowodyrami tych konfliktów. Pozwana nie może wymagać od swoich dorosłych dzieci by ich wzajemne relacje były pochodną jej negatywnego zachowania w stosunku do jednego z nich.

Przytoczona na wstępie część zeznań pozwanej wskazuje na dobrowolne opuszczenie budynku powoda, ale gdyby tak nie było, to należało by przyjąć, że powód miał prawo zażądać opuszczenia przez nią domu. Podstawą tego byłoby sprzeczne z umową używanie rzeczy przez biorącego, o jakiej mowa w treści art. 716 k.p.c.

Jak wynika z przepisu art. 710 k.c. przez umowę użyczenia użyczający zobowiązuje się zezwolić biorącemu na bezpłatne używanie oddanej mu w tym celu rzeczy na czas oznaczony lub nieoznaczony. Jest to w istocie bezinteresowne

pozbawienie się użytku określonej rzeczy ze strony użyczającego dla wygody biorącego w użyczenie. Umowa użyczenia, motywowana najczęściej chęcią przyjsia z pomocą osobom bliskim, ma na celu przysporzenie przez użyczającego korzyści biorącemu, który bezpłatnie może korzystać z rzeczy użyczającego. Nie jest to umowa wzajemna, bo świadczeniu użyczającego nie odpowiada jakiegokolwiek świadczenie ze strony biorącego. Jest to umowa jednostronnie zobowiązująca, w której biorący korzysta z rzeczy cudzej w sposób określony przez użyczającego (vide: wyrok SN z dnia 3.012.2009 II CSK 550/09, LEX nr 577690, wyrok SA w Łodzi z dnia 7.05.2014r. I ACa 1366/13, LEX nr 1469337). Stosunek użyczenia wymaga zatem ze strony biorącego w użyczenie tylko lojalności i poszanowania jego życia prywatnego zwłaszcza gdy zamieszkuje się we wspólnym domu. Biorący w użyczenie nie może być przyczyną zakłócania miru domowego, a w każdym razie stwarzać sytuacji ten mir naruszających. Tak jednak w niniejszej sprawie nie było, bowiem zarówno pozwana jak i pozwany wtręcali się w sprawy powoda zarówno te osobiste jak i majątkowe, co wynika z zeznań powoda i świadków, którym Sąd Rejonowy dał wiarę. Oznacza to, że biorący w użyczenie używali lokal mieszkalny w sposób sprzeczny z umową, tj. w sposób sprzeczny z interesem dającego w użyczenie. Sposób rozwiązania umowy użyczenia może nastąpić również przez doręczenie odpisu pozwu, aczkolwiek pozwana podała, że opuściła z mężem dom na wezwanie powoda, co może wskazywać na przyjęcie takiego sposobu rozwiązania użyczenia.

Podsumowując stwierdzić należy, że powoływanie się przez pozwanych na użyczenie nie mogło odnieść zamierzonego skutku w postaci zmiany wyroku.

Zarzut skarżących, iż niezasadna jest eksmisja wobec nich bowiem nie zajmują oni przedmiotowego budynku, jest również niezasadny. Pozwani jak wynika z ich zeznań zajmują nadal pokój na parterze pod zamknięciem, posiadają klucze do przedmiotowego domu i wytoczyli sprawę o ochronę posiadania zajmowanych pomieszczeń na parterze budynku, w której domagają się jego przywrócenia, a nadto w domu tym są zameldowani. Bez wyroku orzekającego eksmisję, powód nie może prawnie uregulować powyższych spraw. Już sama możliwość korzystania przez pozwanych z domu przez posiadanie kluczy zwłaszcza pod nieobecność powoda jest podstawą żądania z art. 222 § 1 k.c. Okoliczność, że pozwani w taki sposób wchodzili do domu powoda wynika z zeznań pozwanej (k.136/2) nadto z zeznań świadków: B. R. (k.108/2), I. R. (k.110), K. S. (k.111), J. Ł. (k.111/2), J. P. (k.112), A. Ś. (k.113), L. G. (k.115/2).

Zarzut naruszenia art. 14 ust. 1, 3, 4 pkt 4 i pkt 6 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego także nie został skutecznie wywiedziony. W szczególności stwierdzić należy, że przepis ten może mieć zastosowanie tylko do osób, które w chwili orzeczenia eksmisji zajmują mieszkanie objęte wyrokiem i nie mają możliwości przeprowadzenia się do innego mieszkania. Pozwani w takiej sytuacji się nie znajdują. Posiadają bowiem zawartą umowę najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony i w lokalu tym są zameldowani na okres 5 lat. Posiadają miesięczne dochody w kwocie ok. 2 400 zł, a nadto samochód.

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy oddalił apelację na zasadzie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego postanowiono na zasadzie art. 98 k.p.c. w zw. z § 10 pkt 1, § 13 ust. 1 pkt 1 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.

Na marginesie Sąd Okręgowy zauważa, że Sąd Rejonowy popełnił oczywistą omyłkę pisarską w oznaczeniu numeru budynku w pkt I zaskarżonego wyroku, którą winien sprostować w trybie art. 350 k.p.c.

(...)