

Sygn. akt II Ca 594/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 października 2014 r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy, II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Aleksandra Żurawska

Sędziowie: SO Małgorzata Mróz

SO Longina Góra

Protokolant: Bogusława Mierzwa

po rozpoznaniu w dniu 7 października 2014 r. w Świdnicy

na rozprawie

sprawy

z powództwa **E. P.**

przeciwko **L. M.**

o **eksmisję**

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego w Świdnicy

z dnia 22 stycznia 2014 r., sygn. akt I C 1880/13

oddala apelację.

II Ca 594/14

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 22 stycznia 2014 roku, Sąd Rejonowy w Świdnicy, nakazał pozwanemu L. M. opuszczenie i wydanie powódce E. P. lokalu mieszkalnego położonego w W. nr(...); orzekł o braku uprawnienia pozwanego do lokalu socjalnego i o kosztach procesu.

Sąd Rejonowy dokonał następujących ustaleń faktycznych:

Powódka jest właścicielem nieruchomości położonej w W. nr(...). Pozwany mieszkał w spornej nieruchomości od urodzenia. Kilka lat temu wyprowadził się do mieszkania dziadków swojej konkubiny. Kiedy zaczęły się konflikty z dziadkami konkubiny (z uwagi na spożywanie alkoholu przez pozwanego), w styczniu 2013r wprowadził się wraz z konkubiną i dwójką dzieci do domu powódki. Mieszkając w domu powódki, pozwany nadużywał alkohol i urządzał awantury, czego skutkiem były interwencje Policji.

Pozwany korzysta z pomocy Gminnej Komisji(...)w M., gdzie deklaruje abstynencję. Sporadycznie uiszczał należności za zużytą wodę czy energię elektryczną. Nie korzysta z pomocy (...) w M. i nie jest zarejestrowany jako osoba bezrobotna.

Oceniając dokonane ustalenia Sąd Rejonowy uznał, że powództwo jest zasadne. Powódka jest właścicielem nieruchomości położonej w W. nr (...), czego pozwany nie kwestionował. Sąd pierwszej instancji stanął na stanowisku, że strony łączył stosunek użyczenia, który został pozwanemu wypowiedziany z chwilą wniesienia pozwu. W ocenie Sądu pozwany zachowywał się niewłaściwie i agresywnie, nadużywał alkoholu, a nadto nie ponosił opłat eksploatacyjnych za korzystanie z mieszkania.

Podkreślił, że podstawowym prawem właściciela lokalu jest uprawnienie do korzystania z niego. Dla realizacji tego uprawnienia, właścicielowi przysługuje roszczenie o wydanie rzeczy od osoby, która nią włada (art. 222 §1 kc). To do powódki jako właściciela lokalu należy podjęcie decyzji czy chce mieszkać w tym mieszkaniu sama czy też wyraża zgodę na zamieszkiwanie z nią osób trzecich. Wolą powódki jest korzystanie z lokalu bez obecności pozwanego. Podnoszony przez pozwanego fakt zamieszkiwania w tej nieruchomości od urodzenia, nie daje mu tytułu prawnego do zamieszkiwania w niej. O niewłaściwym zachowaniu pozwanego, świadczą zeznania dziadka jego konkubiny -J. S. z których wynika, że powodem opuszczenia zajmowanego u niego lokalu było to, że L. M. w domu nic nie robił i wracał pijany. Uznał, że dla rozstrzygnięcia sprawy nie mają znaczenia okoliczności podnoszone przez pozwanego, że to powódka wszczyna awantury. Tym samym Sąd nie odniósł się do nich w rozważaniach. Nie znalazł podstaw do zastosowania art. 14 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów (...) i orzekł o braku uprawnienia pozwanego do lokalu socjalnego biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania z lokalu oraz jego sytuację materialną i rodzinną. O kosztach Sąd Rejonowy orzekł w oparciu o art. 98 kpc mając na względzie wynik procesu i koszty poniesione przez powódkę (200 zł opłaty od pozwu).

W apelacji od powyższego wyroku pozwany L. M. zarzucił

naruszenie przepisu prawa materialnego – art. 14 ustawy z dnia 21 czerwca 2007

roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy (...) polegające

na bezzasadnym uznaniu, że nie spełnia warunków do otrzymania lokalu

socjalnego, gdy jest ojcem dwojga małoletnich dzieci z którymi zamieszkuje,

a ich matka M. S. jest osobą bezrobotną bez prawa do zasiłku,

a nadto naruszenia przepisów postępowania polegające na sprzeczności ustaleń

sądu polegającą na uznaniu, iż materiał dowodowy zgromadzony w sprawie

pozwala na rozstrzygnięcie, gdy nie została przesłuchana powódka

i wnioskowany świadek. Wskazując na powyższe zarzuty domagał się zmiany

zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa lub przy jego

uwzględnieniu orzeczenie o uprawnieniu do lokalu socjalnego ewentualnie

o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I

instancji.

Sąd Okręgowy rozpoznając apelację oparł się na ustaleniach faktycznych Sądu Rejonowego i zważył co następuje :

Apelacja pozwanego nie jest uzasadniona.

Sąd I instancji dokonał niewadliwych ustaleń faktycznych, a ich ocena odpowiada przesłankom określonym treścią art. 233§ 1 kpc. Nietrafny jest zarzut pozwanego aby Sąd I instancji orzekł przedwcześnie i na podstawie niepełnego materiału dowodowego skoro nie przesłuchał powódki i świadka wskazanego przez pozwanego. W rozpoznawanej sprawie do oceny Sądu należało czy przesłuchać strony (art. 299 kpc), który to dowód został dopuszczony, a wobec niestawiennictwa powódki uprawnione było zaniechanie jego przeprowadzenia (art.240 § 1 kpc), tym bardziej, że nie budzi wątpliwości, że między stronami dochodziło do konfliktów oraz to, że pozwany jest osobą uzależnioną od alkoholu, co wynika z informacji Gminnej Komisji d.s. (...)i zeznań świadków.

Stosownie do treści art. 716 k.c. jeżeli biorący w użyczenie używa rzeczy m.in.

sprzecznie z umową, a za takie należy uznać w okolicznościach sprawy i w myśl

powołanego art. 713 k.c. - brak uczestnictwa L. M. w części ponoszenia

opłat za lokal, nadużywanie przez niego alkoholu, użyczający może żądać

zwrotu rzeczy, chociażby umowa była zawarta na czas oznaczony.

Zdaniem Sądu Okręgowego ustanie stosunku użyczenia może mieć również

miejsce przez jego wypowiedzenie, nawet bez zaistnienia przesłanek

przewidzianych w art. 715 i 716 k.c., ale w takiej sytuacji termin wypowiedzenia

powinien uwzględniać interesy i sytuacje obu stron umowy (zob. Gerard Bieniek,

Helena Ciepła, Stanisław Dmowski, Jacek Gudowski, Krzysztof Kołakowski,

Marek Sychowicz, Tadeusz Wiśniewski, Czesława Żuławska, „Komentarz do

kodeksu cywilnego, Księga trzecia, zobowiązania” tom 2, Wydanie 4 zmienione,

Wydawnictwo Prawnicze „LexisNexis”, W. 2002r., str. 307, oraz

„Kodeks cywilny Komentarz”, pod. red. K. Pietrzykowskiego, komentarz do art.

715, teza 3, Wyd. Legalis). W okolicznościach niniejszej sprawy, gdy odpis

pozwu został doręczony pozwanemu w dniu 19 września 2013 roku, a zatem

po upływie 4 miesięcy, to uznać należało, że przez ten czas odpowiedni okres

wypowiedzenia już upłynął, a zatem również z tej przyczyny rozwiązanie umowy

użyczenia należało uznać za skuteczne i prowadzące do obowiązku zwrotu rzeczy

w myśl art. 718 § 1 k.c.

W okolicznościach rozpoznawanej sprawy, gdy konkubina pozwanego

wraz z małoletnimi dziećmi nie mieszka w lokalu powódki, co wynika

z jej oświadczenia na rozprawie apelacyjnej, a pozwany pracuje, a nadto

zachowuje się nagannie, to słusznie Sąd I instancji uznał, że nie było podstaw do zastosowania art. 14 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014.150 j.t.). i przyznania mu uprawnienia do lokalu socjalnego. Z powyższych względów, Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację pozwanego jako nieusprawiedliwioną.