

Sygn. akt I C 1777/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 marca 2017 roku

Sąd Rejonowy w Zgierzu, I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodnicząca: Sędzia SR Ewelina Iwanowicz

Protokolant: sekr. sąd. Aneta Fortuniak

po rozpoznaniu w dniu 15 marca 2017 roku w Zgierzu na rozprawie sprawy

z powództwa **J. W. (1)**

przeciwko **E. M. (1), J. M. (1) i D. M. (1)**

o eksmisję

1. nakazuje E. M. (1), J. M. (1) i D. M. (1) opróżnienie lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Z. przy Placu (...) wraz z mieniem;
2. nie przyznaje E. M. (1), J. M. (1) i D. M. (1) prawa do lokalu socjalnego;
3. oddala wnioski pozwanych o wyznaczenie odpowiedniego terminu do spełnienia świadczenia w postaci opróżnienia lokalu mieszkalnego;
4. zasądza od E. M. (1), J. M. (1) i D. M. (1) solidarnie na rzecz J. W. (1) kwotę 457,00 (czteryście pięćdziesiąt siedem) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 1777/15

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 17 sierpnia 2015 roku skierowanym przeciwko E. M. (1), J. M. (1) i D. M. (1) powód J. W. (1) wniósł o nakazanie pozwanym opuszczenia lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy Placu (...) w Z., orzeczenie o braku uprawnień pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego oraz zasądzenie od pozwanych kosztów procesu. W uzasadnieniu pozwu podano, że w 2009 roku powód zawarł z pozwanymi w sposób dorozumiany umowę użyczenia dwóch pokoi w lokalu numer (...) przy Placu (...) w Z., którego jest głównym najemcą. Powód w chwili zawarcia umowy miał nadzieję, że pozwani stworzą z nim wspólne gospodarstwo domowe, nie będą zakłócać jego spokoju i umożliwią wspólne zamieszkiwanie. Pozwani jednak nie spełnili oczekiwań powoda. Ograniczyli powodowi możliwość swobodnego korzystania

z mieszkania. Samodzielnie podejmowali decyzje o jego przemeblowaniu i wyposażeniu.

Powód musiał założyć zamek do drzwi do swojego pokoju, ponieważ zaczęły ginąć należące do niego przedmioty. Pozwani stosowali również wobec powoda akty przemocy fizycznej. Kierowali pod jego adresem słowa wulgarne i obelżywe. Doprowadzili do zadłużenia mieszkania. Pozwana E. M. (1) zawarła umowę z firmą (...) S.A. podpisując się za powoda, z której się nie wywiązywała. Powód nie może przyjmować u siebie swojej córki A. M. (1), ponieważ spotyka się z agresją ze strony pozwanych. Stosunki panujące pomiędzy powodem i pozwanymi powodują, że powód w swoim mieszkaniu nie czuje się bezpiecznie i komfortowo. Z tych przyczyn zdecydował się wypowiedzieć pozwanym umowę użyczenia lokalu, a następnie wezwał ich do jego opuszczenia i opróżnienia z osób i rzeczy do dnia 31 lipca 2015 roku. Pomimo wezwania pozwani nadal zajmują lokal pomimo,

że utracili tytuł prawny do jego dalszego zajmowania.

(pozew – k. 3-5)

Odpis pozwu został doręczony pozwanym E. M. (1) i D. M. (1) w dniu 28 stycznia 2016 roku, a pozwanemu J. M. (1) w trybie awizo w dniu 12 lutego 2016 roku.

(zwrotne potwierdzenia odbioru – k. 52 i k. 53v.)

Gmina M. Z. została zawiadomiona o toczącym się postępowaniu w trybie art. 15 ustawy o ochronie praw lokatorów... w dniu 27 stycznia 2016 roku.

(zwrotne potwierdzenie odbioru – k. 48)

W dniu 18 kwietnia 2016 roku pozwani E. M. (1), J. M. (1) i D. M. (1) złożyli odpowiedź na pozew, w której wnieśli o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na rzecz każdego z pozwanych kosztów procesu. Pozwane D. M. (1) i E. M. (1) przyznały, że mieszkają z powodem w mieszkaniu przy Placu (...) w Z.. Pozwani podnieśli, że powództwo wobec pozwanego J. M. (1) jest bezzasadne, ponieważ pozwany nie mieszka u powoda. Pozwani zaprzeczyli, że zabrali powodowi jakiegokolwiek przedmioty oraz, że nie partycypują w opłatach za lokal należący do powoda. Co miesiąc przekazują bowiem powodowi 400 złotych na czynsz oraz opłacają rachunki za media i inne opłaty związane z korzystaniem z mieszkania.

Z własnych środków kupili również część mebli do mieszkania i wyremontowali większość pomieszczeń. Nigdy też nie znęcali się psychicznie ani fizycznie nad powodem. W razie uwzględnienia powództwa pozwani wnieśli na podstawie art. 320 k.p.c. o wyznaczenie odpowiedniego terminu do opróżnienia lokalu, ponieważ nie dysponują innym lokalem, do którego niezwłocznie mogli się wyprowadzić, jak również środkami finansowymi pozwalającymi na szybkie znalezienie lokalu mieszkalnego. W ocenie pozwanych, za oddaleniem powództwa przemawia również treść art. 5 k.c. Pozwane zamieszkały w lokalu na wyraźną prośbę pozwanego i opiekowały się nim bez żadnego wynagrodzenia.

Nie wyobrażają sobie mieszkania w innym miejscu w sytuacji, kiedy regulują wszelkie należności za lokal i dbają o niego.

(odpowiedzi na pozew – k. 54-55)

Na rozprawie w dniu 15 marca 2017 roku pełnomocnik powoda poparł powództwo o eksmisję oraz wniósł o zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kosztów procesu. Pełnomocnik pozwanych wniósł o oddalenie powództwa. Na wypadek uwzględnienia powództwa wniósł o nieobciążania pozwanych kosztami procesu.

(protokół rozprawy z dnia 15 marca 2017 roku – k. 200, płyta CD z nagraniem – k. 201, 00:43:53-00:46:56)

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

W 1986 roku przydzielony został B. i J. małżonkom W. lokal komunalny numer (...) o powierzchni 60,58 m<sup>2</sup> położony na parterze budynku wielomieszkaniowego przy Placu (...) w Z. składający się z trzech pokoi, kuchni, łazienki, toalety oraz balkonu. Do zamieszkiwania z nimi uprawnione były również dzieci A. W. (obecnie M.), E. W. (obecnie M.) i M. W.. Od śmierci żony B. W. w 1998 roku, J. W. (1) jest jedynym najemcą w/w lokalu.

(bezsporne, nadto uwierzytelniona kserokopia decyzji o przydziale lokalu mieszkalnego – k. 125, wyjaśnienia informacyjne powoda – k. 59v. w zw. z zeznaniami powoda – k. 197-198, płyta CD z nagraniem – k. 201, 00:11:01-00:15:43, zeznania pozwanej E. M. – k. 198, płyta CD z nagraniem – k. 201, 00:21:49-00:34:44, zeznania A. M. – k. 137v.

-139, zeznania S. M. – k. 145v., zeznania Z. M. – k. 163v.-164)

Do 2002 roku E. M. (1) wraz z mężem J. M. (1) i córką D. M. (1) mieszkali u powoda, a następnie wyprowadzili się do wynajmowanego mieszkania w K., a następnie w Ł. przy ulicy (...).

(bezsporne, nadto wydruk z systemu PESEL-SAD – k. 26-28, k. 30-31, k. 33-34, zeznania A. M. – k. 137v., zeznania J. G. – k. 139, zeznania S. M. – k. 146, zeznania S. C. – k. 146v.-147, zeznania K. G. – k. 147-148, zeznania Z. M. – k. 162v., wyjaśnienia informacyjne pozwanej E. M. – k. 60 w zw. z zeznaniami pozwanej E. M. – k. 198, płyta CD z nagraniem – k. 201, 00:21:49-00:34:44)

Pozwani wyprowadzili się od powoda po tym, jak powód odkrył, że E. M. (1) z przekazywanych przez powoda pieniędzy nie regulowała opłat za czynsz doprowadzając do zadłużenia mieszkania. Powód pokrył to zadłużenie w całości.

(zeznania A. M. – k. 137v, zeznania Z. M. – k. 162v.-163)

Pozwani musieli się wyprowadzić z wynajmowanego mieszkania przy ulicy (...) w Ł. z tego powodu, że doprowadzili do jego zadłużenia na kwotę 17.000 złotych.

(wyjaśnienia informacyjne powoda – k. 59v. w zw. z zeznaniami powoda – k. 197-198, płyta CD z nagraniem – k. 201, 00:11:01-00:15:43, zeznania A. M. – k. 137v., k. 138v.)

W 2009 roku za zgodą powoda, pozwani wprowadzili się ponownie do jego mieszkania.

(wyjaśnienia informacyjne powoda – k. 59v. w zw. z zeznaniami powoda – k. 197-198, płyta CD z nagraniem – k. 201, 00:11:01-00:15:43, wyjaśnienia informacyjne pozwanej E. M. – k. 60 w zw. z zeznaniami pozwanej E. M. – k. 198, płyta CD z nagraniem – k. 201, 00:21:49-00:34:44, zeznania A. M. – k. 137v.-k. 138v., zeznania J. G. – k. 139, zeznania S. M. – k. 146, zeznania K. G. – k. 147-148, zeznania S. C. – k. 146v.-147)

Pozwanych nie łączy stosunek prawy w Gminą M. Z. dotyczący zamieszkiwania przez nich w przedmiotowym lokalu.

(bezsporne, nadto zeznania pozwanej E. M. – k. 198, płyta CD z nagraniem – k. 201, 00:21:49-00:34:44)

Powód zajął jeden największy pokój, a pozwani dwa pozostałe.

(zeznania A. M. – k. 137v. -139, zeznania Z. M. – k. 162-163)

Pozwana E. M. (1) i jej córka D. M. (1) są zameldowane po adresem Plac (...) w Z. na pobyt stały od dnia 12 stycznia 2009 roku.

(wydruki z systemu PESEL-SAD – k. 26-28 i k. 33-34)

Pozwany J. M. (1) nie posiada obecnie adresu zameldowania na pobyt stały. Pracuje zawodowo w W. jako pracownik budowlany przez pięć dni w tygodniu. Przebywa w przedmiotowym mieszkaniu od piątkowego popołudnia do poniedziałku rano.

W mieszkaniu tym posiada wszystkie swoje rzeczy, ubrania, kosmetyki.

(wydruk z systemu PESEL-SAD – k. 30-31, wyjaśnienia informacyjne powoda – k. 59v. w zw. z zeznaniami powoda – k.197-198, płyta CD z nagraniem – k. 201, 00:11:01-00:19:28, wyjaśnienia informacyjne pozwanej E. M. – k. 60 w zw. z zeznaniami pozwanej E. M. – k. 198, płyta CD z nagraniem – k. 201,00:21:49-00:34:44, zeznania A. M.

– k. 138, zeznania J. G. – k. 139v., zeznania S. M. – k. 146)

Początkowo relacje pomiędzy powodem i pozwanymi układały się dobrze.

(zeznania A. M. – k. 137v., zeznania J. G. – k. 139, zeznania S. M. – k. 145v., zeznania S. C. – k. 146v.-147, zeznania K. G. – k. 147v.)

W mieszkaniu pozwani przeprowadzili remont, w tym w pokoju zamieszkiwanym przez powoda położyli tapetę na ścianach, wymienili wykładzinę. Powód przekazał pozwanym na remont 2.000 złotych. Pozwani nie zwrócili powodowi tej kwoty.

(wyjaśnienia informacyjne powoda – k. 59v. w zw. z zeznaniami powoda k. 197-198, płyta CD z nagraniem k. 201 00:11:01-00:15:43, zeznania A. M. – k. 138-138v, zeznania S. M. – k. 145v.-146, zeznania K. G. – k. 147v.-148)

Od czasu kiedy do powoda zaczęła ponownie przychodzić jego druga córka A. M. (1) pomiędzy powodem a pozwanymi zaczęło dochodzić do awantur, które często kończyły się interwencją funkcjonariuszy Policji.

(stenogram rozmowy J. W., A. M., M. M. i E. M. z dnia 9.08.2015 r. – k. 18 -19, płyta CD – k. 20, wyjaśnienia informacyjne powoda k. 59v. w zw. z zeznaniami powoda – k. 197-198, płyta CD z nagraniem k. 201 00:11:01-00:15:43, wyjaśnienia informacyjne E. M. – k. 60 w zw. z zeznaniami pozwanej E. M. – k. 198, płyta CD z nagraniem – k. 201, 00:21:49-00:34:44, wyjaśnienia informacyjne D. M. – k. 60v. w zw. z zeznaniami D. M. – k. 199, płyta CD z nagraniem – k. 201, 00:39:01-00:41:10, zeznania A. M. – k. 138-138v, zeznania Z. M. – k. 162v.-164, zeznania S. M. – k. 145v., zeznania S. C. – k. 146v.)

J. M. (1) nawiązał ponownie relacje z drugą córką A. M. (1) po tym, jak komornik zajął mu emeryturę na poczet długu za telefon spowodowanego przez E. M. (1).

(zeznania A. M. – k. 137v., zeznania Z. M. – k. 163v.)

Zdarzało się, że pozwani grozili powodowi pozbawieniem życia. Zwracali się do niego w sposób wulgarny.

(wyjaśnienia informacyjne powoda – k. 59v. w zw. z zeznaniami powoda – k. 197-198, płyta CD z nagraniem – k. 201, 00:11:01-00:15:43, zeznania A. M. – k. 138, zeznania Z. M. – k. 163, stenogram rozmowy telefonicznej E. M. – k. 12-12v., zeznania Z. M. – k. 163)

Pozwani utrudniali powodowi korzystanie z kuchni. Powód musiał spożywać posiłki przywożone przez córkę A. M. (1) albo chodzić do niej na obiady.

(wyjaśnienia informacyjne powoda – k. 59v. w zw. z zeznaniami powoda – k. 197-198, płyta CD z nagraniem – k. 201, 00:11:01-00:19:28, zeznania A. M. – k. 137v.-139, zeznania Z. M. – k. 163)

Pozwane samowolnie wchodziły do pokoju powoda i przeglądały jego rzeczy, dlatego powód w czerwcu 2015 roku zamontował zamek w drzwiach.

(wyjaśnienia informacyjne powoda – k. 59v. w zw. z zeznaniami powoda – k. 197-198, płyta CD z nagraniem – k. 201, 00:11:01-00:15:43, wyjaśnienia informacyjne D. M. – k. 60v. w zw. z zeznaniami D. M. – k. 199, płyta CD z nagraniem – k. 201 00:39:01

-00:41:10, zeznania A. M. – k. 137v., k. 138v, zeznania S. C. – k. 146v., zeznania K. G. – k. 147-148, zeznania Z. M. – k. 163, stenogram rozmowy telefonicznej pozwanej E. M. – k. 12-12v.)

Pozwani wyrzucili starą kuchnię powoda, wyrzucili jego garnki i czajnik. Wynieśli meble kuchenne powoda i wstawili swoje. Wynieśli z mieszkania część mebli należących do powoda. Popsuli pralkę.

(zeznania A. M. – k. 138, zeznania Z. M. – k. 163)

Córka A. M. (1) kupiła powodowi nową pralkę, którą później zabrała do siebie, ponieważ korzystali z niej również pozwani.

(stenogram rozmowy telefonicznej pozwanej E. M. – k. 12-12v., płyta CD – k. 20, stenogram rozmowy E. M., J. M. i D. M. – k. 13-17, płyta CD – k. 20, zeznania Z. M. – k. 163-163v.)

E. M. (1) groziła ojcu, że sprzeda rodzinny grobowiec, w którym pochowana jest B. W..

(zeznania A. M. – k. 138, zeznania Z. M. – k. 163)

E. M. (1) podpisała się imieniem i nazwiskiem powoda pod umową z (...) S.A. o świadczenie usług telekomunikacyjnych. Następca prawny (...) S.A. – (...) Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą w W. złożył pozew o zapłatę przeciwko powodowi. Sprawa zawisła w Sądzie Rejonowym w Zgierzu pod sygn. akt I C 1222/15.

(bezsporne, nadto kserokopia pozwu – k. 62-66, kserokopia faktury VAT za usługi telekomunikacyjne – k. 68-76, kserokopia umowy przelewu wierzytelności wraz z aneksem

– k. 77-83, kserokopia zawiadomienia o przelewie – k. 84, kserokopia wezwania do zapłaty

– k. 85-86, kserokopia faktury za sporządzenie pozwu – k. 87, kserokopia spisu kosztów

– k. 88, kserokopia wniosku o zwrot opłaty sądowej – k. 89, kserokopia pełnomocnictwa

– k. 90-91, kserokopia dowodu uiszczenia opłaty skarbowej – k. 92, kserokopia wyciągu

z rejestru – k. 93-95, k. 96-97, kserokopia wypisu z KRS- k. 98-108, kserokopia sprzeciwu

od nakazu zapłaty – k. 109 – 111, kserokopia protokołu rozprawy z dnia 15.08.2015 r.

– k. 113-113v., kserokopia ekspertyzy z zakresu kryminalistycznych badań identyfikacyjnych podpisów – k. 116-123,

zeznania A. M. – k. 137v.-138, zeznania K. G. – k. 147-148, zeznania Z. M. – k. 162v.-163, zeznania Z. M. – k. 163)

J. W. (1) sam opłaca czynsz za mieszkanie w wysokości 840 złotych i opłaty za energię elektryczną w wysokości 123 złote.

(dowody opłat – k. 126-131, zeznania A. M. k. 137v. - k. 138v., wyjaśnienia informacyjne powoda – k. 59v. w zw. z zeznaniami powoda – k. 197-198, płyta CD z nagraniem – k. 201, 00:11:01-00:15:43)

Według stanu na dzień 31 marca 2016 roku na koncie przedmiotowego lokalu widniała nadpłata w kwocie 168,91 złotych. Jesienią 2016 roku powód przestał dokonywania opłat

za mieszkanie, żeby sprawdzić, czy pozwana będzie ponosiła te opłaty. W dniu 8 grudnia 2016 roku (...) sp. z o.o. w Z. wystosowała do powoda wezwanie do zapłaty kwoty 2.579,48 złotych tytułem zaległości czynszowych i opłat za media.

Należność została uregulowana przez powoda w dniu 22 grudnia 2016 roku.

(zeznania powoda – k. 197, płyta CD z nagraniem – k. 201, 00:11:01-00:15:43, zaświadczenie – k. 131, zeznania A. M. – k. 137v. -139, zeznania Z. M. – k. 162v.-163v., wezwanie przedsądowe – k. 156, dowody wpłat – k. 161)

Wiosną 2016 roku przez kilka dni J. W. (1) bardzo źle się czuł, miał biegunkę. E. M. (1) nie wezwała karetki pogotowia, ale zadzwoniła do dzielnicowego. Po trzech dniach kartkę pogotowia do powoda wezwała A. M. (1).

(zeznania powoda – k. 198, płyta CD z nagraniem – k. 201, 00:15:43-00:19:28, wyjaśnienia informacyjne pozwanej E. M. – k. 60-60v w zw. z zeznaniami pozwanej E. M.

– k. 198, płyta CD z nagraniem – k. 201,00:21:49-00:34:44, zeznania A. M. – k. 138)

W sierpniu 2016 roku Prokuratura Rejonowa w Zgierzu wniosła przeciwko E. M. (1) i J. M. (1) akt oskarżenia do Sądu Rejonowego w Zgierzu w sprawie o przestępstwo znęcania się nad powodem oraz przeciwko E. M. (1) o sfałszowanie podpisu na umowie o świadczenie usług telekomunikacyjnych.

(pismo Prokuratury Rejonowej w Zgierzu – k. 133, załącznik adresowy – k. 134, kserokopia zawiadomienia o przestępstwie – k. 112, zeznania A. M. – k. 138, zeznania K. G.

– k. 147-148, kserokopia aktu oskarżenia – k. 157-160, kserokopia akt postępowania przygotowawczego 1 Ds. 419/15)

Z powodem i pozwanymi od dnia 25 stycznia 2017 roku mieszka również teściowa E. M. (1) i matka J. M. (1). Przez krótki czas mieszkał tam również teść E. M. (1) i ojciec J. M. (1). Pozwani nie pytali powoda o zgodę na zamieszkanie tych osób w przedmiotowym lokalu. Była wówczas interwencja Policji.

(zeznania E. M. – k. 198, płyta CD z nagraniem – k. 201, 00:21:49-00:39:01, zeznania powoda – k. 197-198, płyta CD z nagraniem – k. 201, 00:11:01-00:19:28, zeznania pozwanej D. M. – k. 199, płyta CD z nagraniem – k. 00:39:26-00:41:10)

Pismem z dnia 25 czerwca 2015 roku, doręczonym w dniu 6 lipca 2015 roku, powód skierował do pozwanych wypowiedzenie umowy użyczenia lokalu mieszkalnego przy ulicy (...) w Z. ze skutkiem na dzień 31 lipca 2015 roku.

(pełnomocnictwo – k. 6, uwierzytelniona kserokopia wypowiedzenia umowy użyczenia lokalu – k. 9-9v., uwierzytelniona kserokopia dowodu nadania i doręczenia pisma – k. 10-10v.)

Pismem z dnia 3 lipca 2015 roku, doręczonym 6 lipca 2015 roku, powód wezwał pozwanych do opuszczenia lokalu i opóźnienia go z osób i rzeczy do dnia 31 lipca 2015 roku.

(uwierzytelniona kserokopia wezwania – k. 11, uwierzytelniona kserokopia dowodu nadania i doręczenia pisma – k. 11v.)

Pozwani do dnia wyrokowania nie wyprowadzili się z przedmiotowego lokalu.

(bezsporne)

Pozwani nie figurują obecnie w rejestrze osób bezrobotnych PUP w Z. i nie korzystając z pomocy społecznej MOPS w Z.. Nie są uprawnieni do renty bądź emerytury z ZUS

(bezsporne, nadto pismo MOPS w Z. – k. 40, pismo PUP w Z. – k. 41, pisma ZUS – k. 42-44)

J. W. (1) ma 80 lat. Utrzymuje się z emerytury w wysokości 1.400 złotych, z której ponosi opłaty za mieszkanie w wysokości 1.000 złotych. Cierpi na chorobę P. i cukrzycę. Musi wykupować leki.

(wyjaśnienia informacyjne powoda – k. 59v. w zw. z zeznaniami powoda – k. 197-198, płyta CD z nagraniem – k. 201, 00:11:01-00:15:43, zeznania A. M. – k. 138, zeznania J. G.

– k. 139, zeznania Z. M. – k. 163)

E. M. (1) ma 47 lat. Nie ma żadnych własnych dochodów. Utrzymuje się dochodów uzyskiwanych przez męża J. M. (1).

(wyjaśnienia informacyjne pozwanej E. M. – k. 60 w zw. z zeznaniami E. M.

– k. 198-199, płyta CD z nagraniem – k. 201, 00:21:49-00:34:44)

J. M. (1) ma 51 lat. Z zawodu jest technikiem mechanikiem. Pracuje z dochodem miesięcznym w wysokości 4.000-5.000 złotych netto.

(zeznania pozwanego J. M. – k. 199, płyta CD z nagraniem – k. 201, 00:41:38-00:43:05)

D. M. (1) ma 22 lata. Jest studentką. Studiuje w systemie dziennym. Pozostaje na utrzymaniu rodziców.

(zeznania pozwanej D. M. – k. 199, płyta CD z nagraniem – k. 201, 00:39:01-00:39:26, wyjaśnienia informacyjne pozwanej E. M. – k. 60 w zw. z zeznaniami pozwanej E. M. – k. 198, płyta CD z nagraniem – k. 201, 00:21:49-00:34:44)

Ustalając powyższy stan faktyczny Sąd oparł się na zeznaniach powoda i świadków oraz pozwanych w tej części, w której były one ze sobą spójne i korelowały ze sobą. Sąd w całości dał również wiarę dokumentom prywatnym i urzędowym zgromadzonym w sprawie, które nie były kwestionowane przez żadną ze stron, a Sąd nie miał podstaw do podważania ich waloru dowodowego.

Sąd uznał za wiarygodne zeznania powoda, w tym w zakresie, w jakim twierdził, że dochodziło wobec niego do stosowania przez pozwanych przemocy fizycznej, kierowania pod jego adresem gróźb, słów wulgarnych i obelżywych. Przedstawione przez powoda stenogramy rozmów prowadzonych przez pozwanych w powiązaniu z zeznaniami świadków dawały podstawę do przyjęcia, że do takich sytuacji w istocie dochodziło. Należało zważyć, że postępowanie przygotowawcze o znęcanie się nad powodem przez pozwanych E. M. (1) i J. M. (1) skutkowało wniesieniem przez prokuraturę aktu oskarżenia do Sądu. Skoro prokuratura znalazła przesłanki, aby wnieść oskarżenie przeciwko pozwanym to, w ocenie Sądu, uwzględniając oczywiście zasadę domniemania niewinności, przyjęć należało, iż relacje pomiędzy stronami są bardzo zaburzone.

Zeznania pozwanej E. M. (1), jakoby przekazywała ojcu do końca 2015 roku po 400 złotych na opłaty za mieszkanie, nie znajdują potwierdzenia w innych dowodach. Przede wszystkim powód jednoznacznie zaprzeczył, aby był okres, w którym pozwani płacili za mieszkanie, a nadto, pozwana przyznała, że nie mają pokwitowań, że takie sumy przekazywali powodowi. Pozwana stwierdziła również, iż opłaca należności za prąd i gaz

na podstawie książeczek, które przekazał jej powód. W ocenie Sądu, jest to niewiarygodne, bowiem po pierwsze, pozwani nie przedstawili dowodów wpłat, a po drugie, to powód przedstawił dowody zapłaty za prąd. Jako niewiarygodne ocenić należało także twierdzenia pozwanej, jakoby od stycznia 2016 roku odkładała na konto po 400 złotych, która to kwota może w każdym przypadku zostać wpłacona do ROM-u. Pozwana nie potrafiła racjonalnie wytłumaczyć, dlaczego nie wpłaca tych pieniędzy bezpośrednio na konto Gminy M. Z. jako wynajmującego. Wówczas ani powód, ani jego druga córka nie mieliby dostępu do tych pieniędzy, a to miało przyświecać pozwanej w omawianym działaniu. Poza tym, skoro w każdym momencie mogła przeznaczyć te oszczędności na należności wobec Gminy, to dlaczego zadłużenie z końca 2016 roku spłacił sam powód.

Zdaniem Sądu, E. M. (1) nie potrafiła w sposób przekonujący wyjaśnić, dlaczego nie wezwała pomocy medycznej do chorego ojca, pomimo, że jak sama przyznała w tym czasie kilka razy dzwoniła na Policję informując o złym stanie zdrowia ojca i że jest zamknięty w swoim pokoju. Jednocześnie przyznała, że ojciec wiele razy w ciągu kilku dni choroby wychodził do toalety, a zatem miała możliwość udzielenia mu pomocy nie narażając się na zarzut włamania do jego pokoju. Powód zeznał zaś, iż pozwana powiedziała mu, że nie wezwanie karetki, bo jakie jest życie w szpitalu.

Świadek J. G. (2) przyznała, iż od pozwanych E. M. (1) i D. M. (1) słyszała, że powód chce ich eksmitować, żeby w przedmiotowym lokalu mogła zamieszkać córka i wnuczka A. M. (1). Świadek był tylko jeden raz w przedmiotowym mieszkaniu

i nigdy nie rozmawiał na temat relacji pomiędzy stronami z powodem. Świadek ma zatem jedynie informacje zasłyszane od jednej ze stron konfliktu.

Podobnie świadek K. G. (2), która przyznała, że od pozwanej E. M. (1) wie, że ta ponosi opłaty za mieszkanie. Także ten świadek nie rozmawiał z powodem na temat relacji z pozwanymi.

Oceniając zeznania świadka S. M. (3) Sąd zwrócił uwagę na następujący fragment: „Pan M. zarabia tyle pieniędzy, że to wystarczy na utrzymanie rodziny. Tam dostała mieszkanie B. W. i J. W. (1) z dziećmi. Dostali to mieszkanie, jak dzieci były małe. Nie wiem, dlaczego nadal dorosła córka i jej mąż zarabiający na utrzymanie całej rodziny mieszkają z ojcem.”. Ponadto, świadek przyznał, iż pozwana E. M. (1) powiedziała jej, że daje pieniądze na opłaty za mieszkanie. Jednocześnie S. M. (3) przyznała, że nie rozmawiała z J. W. (1), jak mu się mieszka z córką.

Oceniając zeznania świadków W. S., B. G. i A. B. podkreślić należało, iż świadkowie ci znali strony jedynie z widzenia i nie mieli praktycznie żadnej wiedzy o relacjach panujących między nimi. Wobec tego Sąd pominął te zeznania dokonując ustaleń faktycznych.

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

Powództwo podlegało uwzględnieniu.

Stosownie do treści art. 710 k.c. przez umowę użyczenia użyczający zobowiązuje się zezwolić biorącemu, przez czas oznaczony lub nieoznaczony, na bezpłatne używanie oddanej mu w tym celu rzeczy.

Umowa użyczenia jest umową, na podstawie której użyczający (komodant) zobowiązuje się zezwolić biorącemu (komodatariuszowi) – przez czas oznaczony albo nieoznaczony – na bezpłatne używanie oddanej mu w tym celu rzeczy. Cechami charakterystycznymi użyczenia jest nieodpłatność i bezinteresowność. Treść stosunku użyczenia, a zarazem jego społeczno-gospodarcza funkcja, sprowadza się zatem do

– motywowanego zazwyczaj chęcią pomocy, dobroczynnością lub inną bezinteresowną pobudką – przysporzenia przez użyczającego korzyści kontrahentowi. Użyczenie można także określić jako bezinteresowne pozbawienie się użytku (w całości albo części) danej rzeczy

ze strony użyczającego dla wygody biorącego. Nieodpłatny charakter tej umowy implikuje szczególne obowiązki stron polegające na ograniczeniu obowiązków użyczającego i zarazem rozszerzeniu obowiązków biorącego do używania. Jak wskazał Sąd Najwyższy

w uzasadnieniu postanowienia z dnia 5 marca 2009 roku wydanego w sprawie o sygn. akt

III CZP 6/09, LEX nr 496385, umowa użyczenia, motywowana najczęściej bezinteresownością i chęcią przyścia z pomocą osobom bliskim, ma na celu przysporzenie przez użyczającego korzyści biorącemu, który bezpłatnie może korzystać z rzeczy użyczającego. Nie jest to umowa wzajemna, świadczeniu użyczającego nie odpowiada świadczenie biorącego, bowiem nie jest on zobowiązany do żadnych świadczeń. Jest to umowa jednostronnie zobowiązująca, w której biorący korzysta z rzeczy cudzej w sposób określony przez użyczającego, a jeżeli dokonuje nakładów na rzecz, to czyni to nie dla siebie, lecz dla użyczającego.

Umowa użyczenia to umowa realna – dla jej zawarcia konieczne jest bowiem nie tylko złożenie oświadczeń woli przez strony, ale również wydanie rzeczy biorącemu. Przy czym, umowa ta może być zawarta w dowolnej formie – ustnie, pisemnie, czy przez czynności konkludentne. Dający rzecz w użyczenie nie musi być jej właścicielem, wystarczy że jest posiadaczem (samoistnym albo zależnym), a nawet dzierżycielem. Zatem domagający się zwrotu rzeczy użyczonej nie musi legitymować się prawem własności do rzeczy.

O zakończeniu stosunku użyczenia stanowią przepisy art. 715 k.c. i art. 716 k.c.



Z przepisów tych wynika, iż jeżeli umowa użyczenia została zawarta na czas określony użyczenie kończy się z upływem tego czasu. Nadto, zawarcie umowy użyczenia na czas określony nie stoi na przeszkodzie jej rozwiązaniu i żądaniu przez użyczającego zwrotu rzeczy, jeżeli zachodzą okoliczności takie jak: biorący używa rzeczy w sposób sprzeczny z umową albo z jej właściwościami lub przeznaczeniem, biorący powierza rzecz innej osobie nie będąc do tego upoważniony przez umowę ani zmuszony przez okoliczności oraz rzecz staje się użyczającemu potrzebna z powodów nieprzewidzianych w chwili zawarcia umowy. Jeżeli natomiast czasu trwania umowy nie określono, użyczenie gaśnie z chwilą, gdy biorący uczynił z rzeczy użytek odpowiadający umowie albo gdy upłynął czas, w którym mógł ten użytek uczynić. W takiej sytuacji użyczający może żądać natychmiastowego zwrotu rzeczy, bez konieczności uprzedniego wypowiedzenia umowy użyczenia. W każdym innym wypadku umowy użyczenia zawartej na czas nieoznaczony konieczne jest jej wypowiedzenie, przy czym terminy wypowiedzenia powinny uwzględniać interesy i sytuację obu stron. Przy umowie użyczenia, której przedmiotem jest lokal mieszkalny, można do oceny okresów wypowiedzenia poprzez analogię stosować przepis art. 688 k.c. dotyczący najmu (zobacz uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 18 września 1989 roku, sygn. akt III CZP 78/89, LEX nr 8985).

Natomiast jak wynika z art. 718 § 1 k.c. po zakończeniu użyczenia biorący do używania obowiązany jest zwrócić rzecz użyczającemu.

W niniejszej sprawie bezspornym jest, iż J. W. (1) i B. W. przydzielono na podstawie decyzji z dnia 5 września 1986 roku lokal mieszkalny numer (...) położony w Z. przy Placu (...) należący do zasobów komunalnych Gminy M. Z.. Pozwani miesza z małżonkami W., a później po śmierci B. W. w 1998 roku z samym powodem do 2002 roku, kiedy wyprowadzili się K., a później do Ł.. Ponownie jednak zamieszkali z powodem w 2009 roku i w tym lokalu mieszkają do chwili obecnej. Do lokalu wprowadzili się za zgodą powoda, który jest w podeszłym wieku, choruje na chorobę P. i wymaga pomocy osób trzecich. Powód miał nadzieję, że pozwani w zamian za możliwość zamieszkania w jego mieszkaniu będą się nim opiekować.

Z powyższego wynika, iż pozwani zamieszkują w przedmiotowym lokalu na podstawie umowy użyczenia – zawartej ustnie z pozwanym. Przy czym, dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy nie miało znaczenia, iż J. M. (1) z uwagi na stałe zatrudnienie w innym mieście przez okres od poniedziałku rano do piątku po południu nie przebywa w przedmiotowym lokalu i nie jest w nim zameldowany na stałe. Pozwany stale przebywa w tym lokalu, stamtąd wyjeżdża i wraca po pięciu dniach pracy, tam przechowuje wszystkie swoje rzeczy, a zatem tam znajduje się jego „centrum życiowe”.

Nie budzi wątpliwości okoliczność, iż powód J. W. (1), któremu przysługuje prawo najmu lokalu, może co do zasady żądać eksmisji z tego lokalu członków swej rodziny, którzy zamieszkują z nim na zasadzie użyczenia.

W ocenie Sądu, w niniejszej sprawie nie zachodził żaden z przypadków wygaśnięcia stosunku użyczenia wymienionych w art. 715 k.c. i art. 716 k.c. Zatem dla skutecznego rozwiązania tej umowy powód powinien dokonać jej wypowiedzenia. Taka sytuacja miała,

w ocenie Sądu, miejsce w rozpoznawanej sprawie, bowiem w piśmie z dnia 26 czerwca 2015 roku, doręczonym pozwanym w dniu 6 lipca 2015 roku, J. W. (1) zażądał od E. M. (1) wraz z rodziną wyprowadzenia się z przedmiotowego lokalu. Przy czym powód wskazał w omawianym piśmie, iż ma to nastąpić do dnia 31 lipca 2015 roku. Gdyby nawet przyjąć, iż powinien mieć tu zastosowanie poprzez analogię trzymiesięczny okres wypowiedzenia z art. 688 k.c., to i tak termin ten już pozwanym upłynął.

Okoliczność, iż pomiędzy stronami dochodziło do awantur, które kończyły się interwencjami policji, była dodatkowym argumentem przemawiającym za opuszczeniem przez pozwanych lokalu, do którego uprawniony jest powód. Przy czym, fakt iż sprawa pomiędzy ojcem, teściem i dziadkiem, a córką, zięciem i wnuczką znalazła finał przed Sądem i to nie tylko cywilnym, ale i karnym, oraz okoliczności, że pozwani uniemożliwiali powodowi korzystanie z kuchni czy balkonu, zabrali bądź wyrzucili przedmioty należące do powoda, dokonali bez jego zgody zmiany wystroju mieszkania, czy w końcu kierowali groźby czy wyzwiska pod adresem powoda oraz że powód zainstalował zamek w drzwiach do swojego pokoju celem odizolowania się od pozwanych przemawiały, zdaniem Sądu,

za istnieniem co najmniej zaburzonych relacji pomiędzy stronami. Poza tym, nie można oczekiwać od powoda, iż skoro przed kilkoma laty ponownie udzielił schronienia córce, zięciowi i wnuczce, którzy opuścili wynajmowany przez nich lokal w związku

ze spowodowaniem znacznego zadłużenia czynszowego, to do końca życia, a przynajmniej do momentu dobrowolnego wyprowadzenia się przez pozwanych, będzie zmuszony udzielać im pomocy w postaci umożliwienia zamieszkiwania w przedmiotowym lokalu. Należy na marginesie wskazać, że powód został również zmuszony przez pozwanych do zamieszkiwania w lokalu z rodzicami swojego zięcia, którzy są dla niego osobami obcymi.

Nie bez znaczenia jest przy tym fakt, iż powód jest osobą w podeszłym wieku i cierpi na chorobę Parkinsona, a zatem chciałby na starość mieć spokój i ciszę, co zresztą zalecił mu lekarz. Skoro bowiem charakterystyczną cechą stosunku użyczenia rzeczy – tutaj mieszkania – jest chęć pomocy osobie bliskiej – tutaj zaspokojenia jej potrzeb mieszkaniowych, to odpadnięcie teżej przesłanki pozbawiło stosunek użyczenia jego podstawy i jego kontynuowanie uczyniło bezprzedmiotowym.

Pozwani podnosili, że dokonali znacznych nakładów na lokal, co ich zdaniem uprawnia ich do dalszego zajmowania lokalu. Po pierwsze, pozwani nie przedstawili żadnych rachunków czy paragonów dokumentujących takie wydatki, a po drugie, jeżeli nawet faktycznie je ponieśli, to ewentualnie mogą dochodzić ich rozliczenia stosownie do art. 713 zd. 2 k.c., jednakże nie wstrzymuje to eksmisji.

Pozwani bronili się przed żądaniem eksmisji podnosząc także, iż ponosili opłaty związane z korzystaniem z przedmiotowego lokalu. Jak wskazano już powyższej w ustaleniach faktycznych i ocenie materiału dowodowego, twierdzenia pozwanych jakoby partycypowali w opłatach czynszowych, były nieprawdziwe. Po drugie, w świetle przepisu art. 713 zd. 1 k.c. ponoszenie opłat związanych z utrzymaniem mieszkania należało do podstawowych obowiązków pozwanych jako biorących mieszkanie (a dokładnie jego część) do używania. Poza tym, pozwani nie przedstawili dowodów wpłat na poczet mediów, przy jednoczesnym przedstawieniu przez powoda dowodów wpłat za energię elektryczną.

Strona pozwana podniosła, iż żądanie eksmisji przez powoda jest w okolicznościach niniejszej sprawy sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Obrona ta była, zdaniem Sądu, bezskuteczna nie tylko dlatego, iż pozwani nie wskazali, jakie konkretnie zasady miały być naruszone w tej sytuacji przez powoda, a jak wynika z jednolitego w tym zakresie orzecznictwa Sądu Najwyższego skorzystanie z dobrodziejstwa art. 5 k.c. jest możliwe jedynie wówczas, gdy strona wskaże jakie zasady współżycia społecznego doznały naruszenia w konkretnej sytuacji, nie wystarczy zatem ogólne i lakoniczne powołanie się na naruszenie powyższej normy (tak Sąd Najwyższy na przykład w uzasadnieniach wyroków: z dnia

31 maja 2006 roku wydanego w sprawie o sygn. akt IV CSK 149/05, LEX nr 258681 i z dnia 20 grudnia 2006 roku wydanego w sprawie o sygn. akt IV CSK 263/06, LEX nr 257664), lecz również dlatego, iż w świetle powyższych rozważań dotyczących stosunku użyczenia oraz relacji powoda i pozwanych, nie sposób było przyjąć, że żądanie eksmisji w tym konkretnym przypadku stanowiło nadużycie prawa podmiotowego.

Strona pozwana wywodziła, iż powód żądając eksmisji naruszył zasady współżycia społecznego, bowiem pozwani opiekują się powodem nie otrzymując z tego tytułu żadnego wynagrodzenia, jednocześnie regulując wszelkie należności za lokal. Nie sposób było podzielić argumentacji strony pozwanej, iż powyższe okoliczności przemawiają za niezasadnością żądania eksmisji. Zresztą pozwani nie sprawowali opieki nad powodem i nie uiszczali opłaty za mieszkanie od co najmniej dwóch lat, tj. od momentu zaistnienia konfliktu pomiędzy stronami.

Podsumowując powyższe rozważania przyjąć należało, iż doszło do skutecznego wygaśnięcia stosunku użyczenia pomiędzy stronami, a w konsekwencji, iż pozwani zobowiązani byli do zwrotu przedmiotu użyczenia na rzecz powoda na postawie art. 718 k.c.

Wobec powyższego żądanie eksmisji z przedmiotowego lokalu pozwanych E. M. (1) i D. M. (1), które są tam zameldowane i pozwanego J. M. (1), który nie posiada tam zameldowania, ale ma tam swoje centrum życiowe – uznać należało za zasadne.

Przy czym, pozwani zajmujący lokal na podstawie umowy użyczenia zawartej z powodem, są lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. 2016/1610).

Stosownie do treści art. 14 ust. 1 powyższej ustawy w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku uprawnienia wobec osób których nakaz dotyczy. Z powyższego wynika, że sąd jest zobligowany przy orzekaniu eksmisji do rozstrzygnięcia – czy to w sposób pozytywny czy negatywny

– w przedmiocie lokalu socjalnego. Z kolei z treści ustępów 3 i 4 powyżej powołanego przepisu wynika, iż sąd badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o tym uprawnieniu, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania z lokalu oraz szczególną sytuację materialną i rodzinną osób, których nakaz dotyczy. Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec kobiety w ciąży, małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 12 marca 2004 roku o pomocy społecznej (t.j. Dz.U. 2009/175/1363 z zm.) lub ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą, obłożnie chorych, emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej, osoby posiadającej status bezrobotnego oraz osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały, chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany. Stosownie do ustępu 6 orzekając o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, sąd nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Sąd orzekając o braku uprawnienia pozwanych do lokalu socjalnego miał na względzie po pierwsze – dotychczasowy sposób korzystania przez nich z przedmiotowego lokalu,

tj. iż nie ponosili oni kosztów jego utrzymania – i to zarówno w części przeznaczony do ich wyłącznego użytku, jak i części wspólnych z powodem, po drugie – fakt, że są skonfliktowani z powodem, który jest jedynym najemcą lokalu i przeszkadzali mu w spokojnym korzystaniu z mieszkania oraz po trzecie – ich sytuację rodzinną i majątkową, to jest iż nie są osobami bezrobotnymi, emerytami bądź rencistami, ani korzystają z żadnej z form pomocy społecznej, a pozwany J. M. (1) uzyskuje stały dochód w takiej wysokości, że umożliwia pozwanym zaspokojenie swoich potrzeb mieszkaniowych w inny sposób niż przez zajmowanie lokalu razem z powodem.

Sąd oddalił wnioski pozwanych o wyznaczenie odpowiedniego terminu do spełnienia świadczenia w postaci opróżnienia lokalu mieszkalnego – art. 320 k.p.c. W ocenie Sądu, pozwani dysponują wystarczającymi środkami na wynajem mieszkania dostosowanego do ich potrzeb. Co więcej pozwani są w stanie znaleźć taki lokal na rynku nieruchomości

i przeprowadzić się do niego w bardzo krótkim czasie. Zwłaszcza, że biorąc pod uwagę datę wypowiedzenia stosunku użyczenia, mieli ponad dwa i pół roku na zorganizowanie sobie innego lokum. Tym samym wyznaczenie pozwanym dodatkowego terminu

po uprawomocnieniu się orzeczenia byłoby niepotrzebne i stanowiło dodatkową uciążliwość dla powoda.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. zasądzając solidarnie od pozwanych na rzecz powoda kwotę 457 złotych. Na koszty poniesione przez powoda składała się opłata sądowa w wysokości 200 złotych, opłata skarbową od pełnomocnictwa

w wysokości 17 złotych oraz wynagrodzenie pełnomocnika powoda, będącego adwokatem

w wysokości 240 złotych zgodnie z § 8 pkt 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości

z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu

(t.j. Dz. U. 2013/461 z zm.).