

**Sygn. akt: I C 1753/14**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 listopada 2014 roku

**Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim I Wydział Cywilny**

w składzie następującym:

<b>Przewodniczący:</b>	<b>SSR Marta Burzyńska</b>
Protokolant:	Ewa Trusiak

po rozpoznaniu w dniu 12 listopada 2014 roku w Bielsku Podlaskim

na rozprawie

sprawy z powództwa M. G.

przeciwko A. N.

o opróżnienie i wydanie lokalu mieszkalnego

**oddala powództwo.**

Sędzia

**Sygn. akt I C 1753/14**

## UZASADNIENIE

Powódka M. G. wystąpiła przeciwko A. N. z powództwem, w którym wносиła o nakazanie pozwanej, aby opróżniła z osób i rzeczy lokal mieszkalny położony w S. przy ul. (...) i wydała na jej rzecz. Wnosiła także o zasądzenie od pozwanej na jej rzecz zwrotu kosztów procesu. W uzasadnieniu powództwa wskazywała, że na podstawie umowy darowizny zawartej w dniu 23 lipca 2014 roku stała się właścicielką nieruchomości położonej w S. przy ulicy (...). Pozwana zajmuje lokal na tej nieruchomości od 23 lat bez tytułu prawnego. Pozwana jest zameldowana przy ul. (...) i ma tam możliwość zamieszkania. W lokalu zamieszkuje powódka z mężem i dwójka dzieci w wieku lat 5 i 6 miesięcy. Powódka wskazała, iż powodem dla którego wniosła o eksmisję jest powtarzalne, naganne zachowanie pozwanej wobec wszystkich domowników. Pozwana w sposób nagminny nadużywa alkoholu naruszając spokój i bezpieczeństwo domowników, budzi małoletnie dzieci, przyprawia do domu swoich znajomych, którzy naruszają zasady współżycia społecznego. Są nietrzeźwe, hałasują i wszczynają awantur. Pozwana czasami dopuszcza się przemocy słownej wobec domowników, wyzywając ich i popychając. Nie pokrywa kosztów mediów. Z powodu zamieszkiwania z pozwaną, zdrowie życie i byt materialny powódki są zagrożone.

Pozwana A. N. wносиła o oddalenie powództwa, podnosząc, iż jej zachowanie nie jest tak naganne jak przedstawia to powódka i nie uzasadnia żądania powódki o wydanie i opróżnienie lokalu.

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Powódka M. G. wraz z mężem i dwójką małoletnich dzieci zajmują piętro, a pozwana A. N. parter budynku mieszkalnego położonego na nieruchomości oznaczonej numerem geod. (...) położonego w S. przy ulicy (...).

Pozwana A. N. zamieszkała na tej nieruchomości w 1992 roku po zawarciu związku małżeńskiego z J. N., który był wówczas właścicielem tej nieruchomości. Nieruchomość ta stała się centrum życiowym rodziny pozwanej. Pozwana z mężem czynili na nieruchomość nakłady, rozbudowali dom mieszkalny. Z małżeństwa urodziła się córka – powódka M. G., która od urodzenia zamieszkuje na przedmiotowej nieruchomości. W małżeństwie pozwanej doszło do faktycznej separacji. Jej mąż J. N. wyjechał za granicę, gdzie znalazł pracę i założył nieformalną rodzinę. Pozwana pozostała w Polsce, zamieszkując na przedmiotowej nieruchomości i wychowując córkę – powódkę, a później także wnuka Ł. J.. Ani pozwana, ani jej mąż nie poczynili żadnych kroków zmierzających do rozwiązania małżeństwa przez rozwód i do podziału majątku. W dniu 23 lipca 2014 roku J. N. darował na rzecz córki M. G. (wówczas N.) przedmiotową nieruchomość, co nie zmieniło sposobu korzystania z niej przez pozwaną. Powódka osiągnęła pełnoletniość, zawarła związek małżeński, urodziła drugie dziecko i wraz z rodziną zajęła piętro budynku mieszkalnego, a pozwana parter. Stosunki między stronami nie układają się dobrze, matka i córka nie umieją się porozumieć między sobą, inaczej niż stosunki między pozwaną, a jej wnukami. Pozwana pomaga powódce, o ile jest taka potrzeba w opiece nad jej dziećmi. Pozwana nie pracuje, jest zarejestrowana jako bezrobotna bez prawa do zasiłku, korzysta z pomocy społecznej.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie zeznań stron: powódki M. G. (k.45v, 47v), pozwanej A. N. (k.45v-46), świadka I. S. (k. 47-47v) oraz dokumentów w postaci wypisu z aktu notarialnego zawierającego umowę darowizny (k. 5-6), pisma Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w S. (k. 34), pisma Powiatowego Urzędu Pracy w S. (k. 41), pisma Zakładu Ubezpieczeń Społecznych Oddziału w B. (k. 43). Zeznania stron i świadka I. S. były zgodne i wzajemnie się uzupełniały w części w jakie dotyczyły sposobu korzystania z nieruchomości przez ostatnie 20 lat i obecnych stosunków w jakich pozostają strony, co przekonuje, iż zasługują na wiarę.

### ***Sąd ustalił i zważył, co następuje:***

Powództwo jest bezzasadne i nie zasługuje na uwzględnienie.

Zgodnie z przepisem art. 222 § 1 kodeksu cywilnego 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.

Wbrew twierdzeniom powódki, zgromadzony materiał dowodowy nie daje podstaw do przyjęcia, iż pozwana zajmuje lokal na nieruchomości powódki bez tytułu prawnego. Pozwana zamieszkała na przedmiotowej nieruchomości w 1992 roku na podstawie umowy użyczenia zawartej w sposób dorozumiany z mężem J. N.. Zgodnie z art. 710 kodeksu cywilnego, przez umowę użyczenia użyczający zobowiązuje się zezwolić biorącemu, przez czas oznaczony lub nie oznaczony, na bezpłatne używanie oddanej mu w tym celu rzeczy. Treścią umowy użyczenia jest korzystanie z rzeczy cudzej. Użyczenie jest umową, na mocy której użyczający zobowiązuje się zezwolić biorącemu na bezpłatne używanie rzeczy użyczonej przez czas użyczenia. Ten rodzaj umowy jest często zawierany przez osoby pozostające w bliskich relacjach rodzinnych i tak było także w rozpatrywanym przypadku. J. N. wprowadził się wraz z pozwaną na przedmiotową nieruchomość, uczynił z tej nieruchomości centrum życiowe swojej rodziny, a pozwana zgodziła się zamieszkać na nieruchomości będącej wyłączną własnością jej męża. Zgodnie z art. 60 kodeksu cywilnego z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, wola osoby dokonującej czynności prawnej może być wyrażona przez każde zachowanie się tej osoby, które ujawnia jej wolę w sposób dostateczny. Zachowanie małżonków wskazywało, iż ich wolą jest zawarcie właśnie umowy użyczenia. Ta umowa nigdy nie została wypowiedziana przez J. N., mimo tego, iż doszło do faktycznej separacji w ich małżeństwie i opuszczenia przez niego przedmiotowej nieruchomości. Pozwana która w drodze darowizny w dniu 23 lipca 2014 roku nabyła własność tej nieruchomości, zaakceptowała fakt, iż pozwana tam zamieszkuje, nie żądała aby opuściła ona nieruchomości, ani nie domagała się zapłaty czynszu. Okoliczności te wskazują, że także między powódką, a pozwaną doszło do zawarcia w sposób dorozumiany umowy użyczenia przedmiotowego lokalu. Zgodnie z orzeczeniem Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia

2005 roku w sprawie o sygn. akt II CK 569/04 w przypadku zbycia rzeczy użyczonej w czasie trwania umowy użyczenia, jej nabywca nie wstępuje w stosunek użyczenia w miejsce zbywcy (LEX nr 175987), gdyż przepisy kodeksu cywilnego regulujące umowę użyczenia nie zawierają takiego przepisu, a przepisy dotyczące umowy najmu tnie znajdują zastosowania. Jednakże zachowanie powódki i pozwanej wskazuje, że po nabyciu własności nieruchomości przez powódkę, obie miały wolę zachowania dotychczasowego sposobu korzystania z nieruchomości.

Powódka nie udowodniła, aby stosunek użyczenia między nią, a pozwaną został rozwiązany. Zgodnie z art. 716 kodeksu cywilnego umowa użyczenia może być wypowiedziana 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. Zarzut niewłaściwego używania rzeczy będzie uzasadniony wtedy, gdy biorący korzysta z rzeczy w sposób odmienny, niż wynika to z umowy, a w braku wskazania sposobu korzystania używa jej, naruszając jej właściwości lub przeznaczenie. Powódka nie podnosiła, aby zachodziła którakolwiek z tych przesłanek, nie zarzucała, aby pozwana korzystała z nieruchomości w sposób sprzeczny z umową, albo z charakterem nieruchomości, czy też aby wydała nieruchomość osobie trzeciej. Przyznała wprawdzie ostatecznie, że potrzebuje części domu, którą zajmuje pozwana, aby mieć więcej miejsca i urządzić pokój dla dzieci, jednakże nie jest to okoliczność uzasadniająca wypowiedzenie umowy. W chwili nabycia własności nieruchomości pozwana miała już dwójkę dzieci, planowała zawarcie związku małżeńskiego, była w stanie przewidzieć, iż może potrzebować całego domu. Mimo to zaakceptowała fakt, iż jej matka zamieszkuje w tym domu, wyrażając tym samym wolę zawarcia z nią umowy użyczenia. Stąd ta okoliczność nie może obecnie stanowić podstawy wypowiedzenia.

Powódka uzasadniając swoje żądanie, twierdziła, że zachowanie pozwanej jest rażąco naganne wobec pozostałych domowników. Przepis art. 13 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, przewiduje, iż współlokator może wytoczyć powództwo o nakazanie przez sąd eksmisji małżonka, rozwiedzionego małżonka lub innego współlokatora tego samego lokalu, jeżeli ten swoim rażąco nagannym postępowaniem uniemożliwia wspólne zamieszkiwanie. Lokatorem zaś, zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 1 tejże ustawy najemca lokalu lub osoba używająca lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Na powódce, zgodnie z art. 6 kodeksu cywilnego ciążył obowiązek udowodnienia, iż pozwana swoim rażąco nagannym postępowaniem uniemożliwia wspólne zamieszkiwanie, zwłaszcza, iż pozwana temu zaprzeczyła. Pozwana przyznała, że zaprasza znajomych do domu i spożywają alkohol, jednakże nie zdarza się to tak często jak twierdzi powódka i nie utrudnia korzystania rodzinie powódki z domu. Zdaniem Sądu, powódka nie udowodniła, aby zachowanie pozwanej było tak częste i uciążliwe, aby uniemożliwiało dalsze wspólne zamieszkiwanie przez strony w jednym domu. Świadkowie A. M. (k.46-46v), P. K. (k. 46v), T. G. (k. 46v) wprawdzie potwierdziły, iż pozwana często przyjmuje gości i spożywa z nimi alkohol, a ich zachowanie przeszkadza powódce i jej rodzinie, jednakże zeznania tych świadków nie zasługują na wiarę. Świadkowie ci, to koleżanki powódki A. M., P. K. i A. K. i jej szwagier T. G.. Mimo, iż wszystkie te osoby są pełnoletnie, to poza A. K. niezbyt poważnie podeszły do roli świadków, nie rozumiejąc znaczenia jakie w procesie cywilnym odgrywa dowód z zeznań świadka. Żadna z nich nie miała zbyt wiele do powiedzenia, gdyby nie pytania sądu, nie przekazałyby żadnej wiedzy. Pozostając na S. rozpraw po złożeniu zeznań zachowywali się niepoważnie, chichotali, komentowali między sobą zeznania osób które właśnie zeznawały. Mimo, iż zachowywali się cicho i nie przeszkadzali takim zachowaniem w prowadzeniu rozprawy, to ich zachowanie nie uszło uwadze Sądu. W ocenie Sądu, zeznania osób, które traktują wizytę w sądzie jako rodzaj rozrywki, nie mają nic do powiedzenia i ograniczają się do odpowiedzi na pytania sądu, nie są wiarygodne i nie mogą być podstawą prawidłowych ustaleń faktycznych. Świadek A. K., która jako jedyna, zachowała się odpowiednio zeznała, że pozwana nadużywa alkoholu, że kilka razy widziała u niej towarzystwo. Na podstawie jej zeznań nie sposób uznać, że zachowanie pozwanej jest rażąco naganne. Zeznania powódki w tym względzie nie zasługują na wiarę. Mimo, iż powódka zeznała, że zachowanie matki jest strasznie uciążliwe, to przyznała, iż nie szukała pomocy, nie wzywała Policji, poza jednym zdarzeniem w trakcie którego doszło do bójki pomiędzy nią i pozwaną. O ile zatem zachowanie pozwanej w jakimś stopniu może utrudniać funkcjonowanie rodziny powódki, w tym dwójki małoletnich dzieci, to nie jest na tyle nasilone i naganne, aby uzasadniało nakazanie jej wydania i opuszczenia tego lokalu.

Mając na względzie powyższe okoliczności na podstawie art. 222 § 1 kodeksu cywilnego, art. 710 kodeksu cywilnego, art. 13 ust. 2 ustawy z dnia z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, należało orzec jak w sentencji wyroku.

Sędzi a