

Sygnatura akt I C 231/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia, 23 kwietnia 2013 r.

Sąd Rejonowy w Oleśnicy, Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący **SSR Ryszard Jaworski**

Protokolant Katarzyna Czerniawska

po rozpoznaniu w dniu 23 kwietnia 2013 r. w Oleśnicy sprawy

przy udziale stron:

powód **S. R. (1)**

pozwany **J. R., S. R. (2), A. R., M. R.**

**opróżnienie lokalu mieszkalnego**

powództwo oddała

Z.

- kal 21 dni

23 kwietnia 2013 r.

I C 231/13

## UZASADNIENIE

Powód S. R. (1) wniósł o orzeczenie eksmisji z lokalu mieszkalnego swego syna, synowej i ich dwojga małoletnich dzieci.

Powód podał, że „musi zadbać o siebie” bo jest zadłużony, a syn z rodziną nie mają pracy.

Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa opisując swoją sytuację rodzinną i życiową.

Gmina M. O. nie przystąpiła do sprawy w charakterze interwenienta ubocznego mimo zawiadomienia (k.23).

W toku postępowania ustalono następujący stan faktyczny:

Niesporne jest między stronami - i znajduje też potwierdzenie w dokumentach przedłożonych do akt – że powód jest najemcą lokalu mieszkalnego znajdującego się z zasobach komunalnych miasta O.. Lokal ten ma trzy pokoje i ma powierzchnię ok.60m<sup>2</sup>. Jest ogrzewany przez ogrzewanie gazowe etażowe – a obecnie występują zaległości w opłatach za dostarczany gaz.

Około osiem lat temu w uzgodnieniu z powodem wprowadził się do jego mieszkania syn z rodziną. Strony dokonały podziału do korzystania mieszkania i powód zajął duży pokój, a pozwani dwa mniejsze – wspólnie korzystając z kuchni i łazienki. Nadto strony wspólnie się stołowały i dopiero w ostatnich dniach powód zaprzestał korzystania z możliwości jedzenia wspólnie obiadów.

Należności czynszowe w całości płacone są przez J. R. i w zasadzie nie ma z tego tytułu zaległości u zarządcy nieruchomości.

Miedzy stronami w istocie nie ma konfliktu wewnątrzrodzinnego, choć na przestrzeni 2008-2010r. pozwany J. R. urządził pod wpływem alkoholu awantury domowe. W tym zakresie jednak incydenty nie powtarzały się i strony zgodnie korzystały z mieszkania.

Powód jest w wieku 80 lat i utrzymuje się z emerytury w kwocie 1.600zł.

Z uwagi na znaczne zadłużenia kredytowe uiszcza blisko 1.200zł tytułem spłat. To powoduje, że chce zamienić mieszkanie na mniejsze – co jednak jest niemożliwe w sytuacji, gdy pozwani nie mają innego lokalu, w którym mogliby zamieszkać.

Pozwana nie pracuje, a pozwy pracuje w Niemczech. Dwoje pozostałych pozwanych jest małoletnich i aktualnie uczą się.

Dowód:

pismo (...) k. 27

przydział k. 11

wyrok karny k. 28

zeznania stron k. 30

**X X X**

Jak wynika z zeznań stron, w istocie wszystkie okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia sporu są między stronami niesporne. Powód przyznał bowiem okoliczności w jakich pozwani zamieszkali w jego mieszkaniu, przyznał że częściowo prowadzili wspólnie gospodarstwo domowe i przyznał, że to syn w całości płaci należności czynszowe za lokal. Nie zaprzeczył też, że syn wprowadzając się do niego spłacił długi ciężące na mieszkaniu, a także, że płaci za dostarczane media

– z tym zastrzeżeniem, że na chwilę obecną w tym zakresie występują wymagalne zobowiązania.

Także poza sporem jest – wynika to z prawomocnego wyroku - że syn powoda urządził awantury domowe, ale też strony po tym incydencie puściły to w niepamięć i do dalszych nieporozumień nie dochodziło (k.32) – co powoduje, że nie mają zastosowania przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów.

W tej sytuacji należy wskazać, że zamieszkanie w lokalu dokonane zostało na podstawie ustnej umowy stron (zawartej w istocie w sposób dorozumiany) wraz z dokonaniem podziałem do korzystania.

W istocie można więc przyjąć, że umowa ta, to umowa użyczenia zbliżona do umowy użyczenia (art. 710 kc) na mocy której pozwani zamieszkali w wydzielonej części mieszkania za równoczesnym opłacaniem należności związanych z bieżącym funkcjonowaniem mieszkania. Umowa ta związana była z relacjami rodzinnymi i dotyczyła też częściowo wspólnego stołowania się stron.

W tej sytuacji – odnosząc się odpowiednio do treści art. 715 kc należy stwierdzić, że umowa ta, jako zawarta na czas nieoznaczony, kończy się gdy biorący użył z rzeczy użytek odpowiadający umowie. W orzecznictwie przyjmuje się też, że umowa taka może być rozwiązana w sytuacji wystąpienia sytuacji nieprzewidzianych przy jej zawieraniu. W okolicznościach faktycznych niniejszej sprawy takich okoliczności nie sposób jest się jednak dopatrzeć.

W istocie bowiem powód w żaden sposób nie wykazał, by aktualnie był ograniczony w swym prawie do lokalu lub by relacje z pozwanymi godziły w jakiegokolwiek jego dobro. Sam powód jako jedyną przesłankę żądania eksmisji wskazał zaś fakt swego zadłużenia, co pozbawia go środków na utrzymanie. Zaradzić temu miałaby zamiana mieszkania na mniejsze.

Jednak należy wskazać, że na chwilę obecną to pozwany płaci w całości należności czynszowe (czego nie czyniłby po eksmisji, ani nie płaciłby za ewentualnie zamieniony mniejszy lokal powoda), a także częściowo pokrywa należności bytowe powoda. Argumentacja zawarta w pozwie nie pozwala na jej zrozumienie z przyczyn natury często ekonomicznej. Powód mieszkający samotnie miałby bowiem znacznie większe wydatki niż obecnie – nawet na mniejszym lokalu.

Nadto należy wskazać, że pozwani decydując się na zamieszkanie z powodem także w określony sposób wiązali z tą sytuacją długotrwałe plany – a zatem obecnie, w istocie bez żadnego zawinienia z ich strony, nie można negocjować ich uprawnienia do dalszego zamieszkiwania.

Sąd nie dopatrywał się też podstawy do żądania eksmisji w zachowaniu pozwanego, przesądzonego dołączonym do akt wyrokiem karnym (art. 11 kpc). Jak wskazał to bowiem powód, „w tej chwili nie ma z tym żadnego problemu”, a relacje stron - w zgodnych zeznaniach – są zupełnie poprawne.

Zatem łącznie rozpatrywane wyżej wskazane elementy legły u podstaw oddalenia powództwa.

Brak orzeczenia o kosztach wynika z faktu, że pozwani nie ponieśli żadnych kosztów, a powód był zwolniony od kosztów, co nie pozwala na obciążanie go nieuiszczoną opłatą od pozwu.

Z/

1. odpis dor. powodowi;

2. Kal. 14 dni

24.04.2013r.