

**Sygn. akt: I C 827/16**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 grudnia 2016 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Anna Dalkowska
Protokolant:	sekr. sądowy Agnieszka Bronk-Marwicz

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 21 grudnia 2016 r. w G.

sprawy z powództwa **S. K.**

**przeciwko E. K.**

**o eksmisję**

I. Oddała powództwo

II. Kosztami procesu obciąża powódkę uznając je za uiszczone w całości

### UZASADNIENIE

Powódka S. K. wniosła pozew o nakazanie pozwanemu E. K. opuszczenia, opróżnienia o wydania lokali mieszkalnego położonego w G. przy ulicy (...). W uzasadnieniu powódka wskazała, iż jest właścicielką przedmiotowego lokalu mieszkalnego, z pozwany zajmuje lokal i ponosi z tego tytułu żadnych opłat

**(pozew k. 2-5)**

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości, wskazując na swój tytuł prawny do zajmowania lokalu wywodzący się z ustnej umowy z jej właścicielką.

**( odpowiedź na pozew k. 61 - 64)**

Zawiadomiona o procesie Gmina M. G. nie przystąpiła do sprawy w charakterze interwenienta ubocznego po stronie powodowej.

**(interwencja uboczna k. 52)**

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Powódka, jest właścicielką nieruchomości położonej w G. przy ul. (...).

**( dowód: postanowienie k. 27, przydział lokalu k. 29)**

W wymienionym lokalu mieszkalnym zamieszkuje pozwany E. K. - ojciec Powódki. Pozwana jest osobą starszą – ma 78 lat, poważnie chorującą. Po rozwodzie z Matką powódki zamieszkał u swojej matki – poprzedniczki prawnej Powódki, i sprawował nad nią opiekę do jej śmierci. Po jej śmierci Pozwany nadal zamieszkiwał za zgodą Powódki przedmiotowy lokal. Strony ustaliły, że Pozwany zamian za możliwość zajmowania lokalu będzie ponosił koszty związanego z jego użytkowaniem na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej.

**(okoliczności bezsporne, dowód: przesłuchanie powódki k. 105 i 77-78, przesłuchanie Pozwanego k. 105 i 78)**

Pozwany dokonywał wpłat na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej w wysokości od 100 do 250 złotych miesięcznie, co pokrywało jedynie część należnych opłat.

**(dowód dowody wpłat, przesłuchanie powódki k. 105 i 77-78, przesłuchanie pozwanego k. 105, 78)**

Z tytułu zajmowania lokalu i opłat powstało zadłużenie na rzecz Spółdzielni, które Powódka uregulowała w części

**(pismo k. 8, 24, k. 25, k. 31-43)**

Powódka nie wzywała na piśmie Pozwanego do zapłaty zaległego czynszu i nie wzywała go do opuszczenia lokalu mieszkalnego.

**(okoliczności bezsporne, przesłuchanie powódki k. 105 i 77-78, przesłuchanie pozwanego k. 105, 78)**

**Sąd zważył co następuje:**

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie załączonych do sprawy dokumentów. Zasadniczo stan faktyczny w niniejszej sprawie był niesporny między stronami. Sąd dał wiarę dokumentom złożonym przez strony oraz wyjaśnieniom stron w całości, gdyż nie były one kwestionowane przez stronę przeciwną, a nadto nie budzą one wątpliwości co do swej wiarygodności, zatem brak podstaw do odmowy dania im wiary.

I tak bezspornym pozostaje fakt wynajmowania przez Pozwaną lokalu mieszkalnego nr (...) w nieruchomości położonej w G., przy ulicy (...), znajdującego się w zasobach (...) Spółdzielni Mieszkaniowej, do którego prawo własności przysługuje Powódce. Poza sporem pozostał również fakt, iż Pozwany zamieszkiwał w lokalu za zgodą i wiedzą Powódki oraz fakt, że dokonywał wpłat w tytułu jego użytkowania na rzecz Spółdzielni mieszkaniowej.

Powódka domagała się opuszczenia opróżnienia i wydania przedmiotowego lokalu mieszkalnego. Roszczenie powoda jest niezasadne i należało je oddalić w całości.

Istotą sprawy była kwestia oceny tytułu prawnego Pozwanego do zajmowania lokalu mieszkalnego stanowiącego własność Powódki. Zgodnie z art. 222 § 1 k.c. powódka jako właściciel spornego lokalu może żądać od osoby, która faktycznie włada jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Warunkiem zatem uwzględnienia roszczenia windykacyjnego, o którym mowa powyżej jest ustalenie, że powód jest właścicielem rzeczy, a pozwany włada nią bez tytułu prawnego. Istnienie w sprawie niniejszej pierwszej ze wskazanych wyżej przesłanek nie może budzić żadnych wątpliwości, bowiem prawo własności powódki co do spornego lokalu nie zostało zakwestionowane.

Przesądziwszy powyższe należało ustalić, czy pozwany posiadają skuteczny względem powódki tytuł prawny do władania lokalem. W okolicznościach niniejszej sprawy pozwany nie kwestionował tytułu prawnego do lokalu powódki jednak wskazywał na swoje prawo do jego zajmowania, które wywodził z ustnej umowy zawartej z powódka po śmierci poprzedniczki prawnej Powódki.

W pierwszej kolejności wskazać należy, iż Powód w niniejszej sprawie opierał podstawy eksmisyjne okoliczności niewywiązywania się pozwanego z obowiązku zapłaty czynszu za mieszkanie na rzecz Spółdzielni mieszkaniowej.

Powyższe przesądza w ocenie Sądu o zakwalifikowaniu stosunku prawnego łączącego strony jako umowę najmu. Świadczy o tym niewątpliwe odpłatny charakter umowy ustnej zawartej między stronami, realizujący się w obowiązku zapłaty czynszu i innych opłat z tytułu zajmowania przedmiotowego lokalu przez Pozwanego.

Zgodnie z art. 11 ustawy z dnia 1 czerwca 2001 r. (tj. Dz. U. z 2005 r., Nr 31, poz. 266), o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego stanowi, że jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego może nastąpić tylko z przyczyn określonych w przepisie tego artykułu, z zastrzeżeniem art. 21 ust. 4 i 5. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia. Zgodnie z przepisem zawartym w ust. 2 pkt. 2 art. 11 wypowiedzenie z powodu zalegania z zapłatą czynszu powinno nastąpić nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego pod warunkiem, że lokator jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności i pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności.

Powódka nie zachowała wskazanego trybu wypowiedzenia umowy najmu, zatem Pozwany nadal posiada tytuł prawny do zajmowania przedmiotowego lokalu.

Orzekając w niniejszej sprawie należy wskazać ponadto na treść art. 5 kc, zgodnie z którym nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa nie korzysta z ochrony. Sąd z urzędu ma obowiązek zbadania czy w okolicznościach rozpoznawanej sprawy ma zastosowanie wskazany przepis art. 5 kc. Omawiany przepis dotyczy wszystkich praw podmiotowych tj praw o charakterze majątkowym i praw o charakterze niemajątkowym. Zasady współżycia społecznego stanowią część porządku prawnego obejmującego różne dziedziny życia, a na ich treść składają się elementy moralne, etyczne i społeczne. Mając na względzie powyższe w ocenie Sąd powództwo w niniejszej sprawie narusza **prawo podmiotowe tj. prawo rodzica do spokojnej starości, do godności i do zamieszkania, a także do pomocy ze strony dzieci.** Zdaniem Sądu uwzględnienie powództwa prowadziłoby do zachwiania porządku w punktu widzenia zasad etyki i moralności. Trudno uznać, aby osoba schorowana w wieku 78 lat bez środków utrzymania potrafiła sobie poradzić z zaspokojeniem potrzeb mieszkaniowych w obecnie obowiązujących realiach rynkowych, z sytuacji gdy posiada dorosłą i w pełni niezależną finansowo córkę. Wiek pozwanego i jest stan zdrowia przemawiają za tym, aby mógł on spędzić ostatnie lata swojego życia w godnych warunkach. Zgodnie z utrwalonym orzecnictwem Sądu Najwyższego art. 5 kc znajduje zastosowanie w sytuacji, gdy osobie uprawnionej przysługuje prawo podmiotowe, lecz w świetle oceny danego stanu faktycznego i przy uwzględnieniu treści konkretnej normy prawnej korzystanie przez nią z tego prawa pozostaje w sprzeczności z zasadami wskazanymi w tym przepisie. ( wyrok SN, Lex nr 52690). Zasady współżycia społecznego są kategorią prawną, w związku z tym swoistej jurydyzacji ulegają również wypełniające je zasady moralne, obyczajowość, słuszność, tradycja itp. Dlatego też w ocenie Sądu zasadne jest w niniejszej sprawie oddalenie powództwa.

Mając powyższe na względzie na mocy art. 11. ust 12 ustawy o ochronie lokatorów z dnia 21.06.2001 r. Dz. U. z 2001 r., Nr 71 poz. 733 w zw. z art. 5 kc a orzeczono jak w sentencji w związku z art. 222 kc orzeczono jak w sentencji

O kosztach procesu Sąd orzekł w punkcie drugim wyroku zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu na mocy art. 98 § 1 i 3 k.p.c.