

Sygn. akt I.C.488/12

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 maja 2013 r.

Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSR Alina Gałęzowska

Protokolant: Alina Kowalik

po rozpoznaniu w dniu 15 maja 2013 r. w Środzie Śląskiej

sprawy z powództwa U. M., M. D. (1) i K. M. (1)

p/ko M. M. (1), C. M., M. S. (1), S. S. (1), oraz małoletniemu S. M. i P. M. reprezentowanym przez przedstawicielkę ustawową S. S. (1)

o eksmisję

oddala powództwo w całości

Z)

1.(...)

3. (...)

22.05.2013 r.

Sygn. akt I C 488/12

## UZASADNIENIE

Powodowie U. M. i M. D. (1) wnieśli o rozwiązanie przez Sąd stosunku użyczenia istniejącego pomiędzy C. M. i M. M. (1) a U. M. i M. D. (1), przedmiotem którego jest część nieruchomości, na której powstały dwa lokale mieszkalne znajdujące się na piętrze budynku przy ul. (...) w P. oraz nakazanie pozwanym C. M., M. M. (1), S. S. (1), M. S. (1), P. M. i S. M. aby opuścili, opróżnili i wydali powodom lokale mieszkalne położone na pierwszym piętrze budynku w P. przy ul. (...). Powodowie wnieśli również o odstąpienie od orzekania wobec pozwanych o uprawnieniu do lokalu socjalnego i zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powodów kosztów procesu

W uzasadnieniu powodowie wskazali, że są współwłaścicielami w częściach ułamkowych nieruchomości gruntowej zabudowanej domem mieszkalnym oraz zabudowaniami gospodarczymi położonej w miejscowości P. przy ul. (...). Brak jest pomiędzy współwłaścicielami umowy o sposobie korzystania z nieruchomości wspólnej. Jednak powodowie korzystają z tej nieruchomości w sposób utrwalony przez lata. Powódka U. M. wraz z pozwanymi zajmuje 2/3 domu mieszkalnego położonego na terenie nieruchomości. Natomiast powód M. D. (1) korzysta z drugiej części budynku. Powódka U. M. odziedziczyła wraz z dziećmi po zmarłym mężu, który był bratem pozwanych M. i C. M. udział w spornej nieruchomości. Mąż powódki uzyskał natomiast własność udziałów w nieruchomości w drodze darowizny od swoich rodziców. Pozwani C. i M. M. (1) zajmują nieruchomość na podstawie użyczenia. Początkowo zamieszkiwali wraz z rodzicami, a następnie za przyzwoleniem brata zajmując dwa lokale znajdujące się na piętrze w części domu

zajmowanego przez rodzinę M.. Powód M. D. (1) nie sprzeciwiał się takiemu używaniu nieruchomości jednakże nigdy nie wyraził zgody na zamieszkiwanie na terenie nieruchomości S. S. (1) wraz z dziećmi. Zachowanie M. M. (1), który nadużywa alkoholu, awanturuje się, jest agresywny, świadczy o notorycznym nadużywaniu przez niego porządku domowego, co stanowi przesłankę do rozwiązaniu stosunku użyczenia na podstawie art. 13 ustawy o ochronie praw lokatorów oraz opróżnienia i wydania przedmiotowego lokalu. Pozwany C. M. jest agresywny zarówno w stosunku do dzieci jak i dorosłych, wszczynając awantury, używa słów wulgarnych czym również zakłóca porządek domowy, stąd żądanie rozwiązania z nim stosunku użyczenia na podstawie art. 13 ustawy o ochronie praw lokatorów oraz opróżnienia i wydania przedmiotowego lokalu jest również zasadne. Pozwana S. S. (1) wraz z dziećmi zajmuje lokal bez tytułu prawnego. Na jej zamieszkiwanie nigdy nie wyrażał zgody powód M. D. (1), co w przypadku istniejącej współwłasności było konieczne albowiem udostępnienie nieruchomości wspólnej osobie trzeciej jest czynnością przekraczającą zwykły zarząd i wymaga jednomyślnej zgody współwłaścicieli. Pozwana ma możliwość zamieszkania w innym lokalu, co czyniła już wielokrotnie po kłótniach z konkubentem M. M. (1). Ponieważ pozwana nie posiada tytułu prawnego do zajmowanego lokalu nie obejmuje ją ochrona związana z lokalem socjalnym, dlatego też powodowie wnoszą o nakazanie pozwanej opróżnienia lokalu bez orzekania o prawie do lokalu socjalnego. Natomiast wobec pozwanych M. i C. M. ochrona ta nie ma zastosowania z powodu zakłócania przez nich porządku domowego. Pozwani pomimo wielokrotnych i trwających od kilku lat próśb ze strony powodów nie chcą dobrowolnie opuścić zajmowanych lokali. Nieruchomość jest w stanie katastrofalnym i wymaga kapitalnego remontu. Powodowie podjęli decyzje o sprzedaży nieruchomości jednak nie mogą tego zrobić z powodu zamieszkiwania w niej pozwanych.

Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa. Pozwana S. S. (1) działając w imieniu własnym oraz małoletnich dzieci w odpowiedzi na pozew zażądała od powódki U. M. wykonania ugody z dnia 2 grudnia 2011 r. Wskazała, że w nieruchomości zamieszkuje od 12 lat, a od lat 10 jest w niej zameldowana przez męża powódki J. M. (1) wraz z synem M. S. (1). Powód M. D. (1) nie wypowiadał się, co do jej zamieszkiwania w nieruchomości i nigdy nie żądał aby się z niej wyprowadziła. W grudniu 2011 r. powodowie na spotkaniu oświadczyli, że chcą sprzedać nieruchomość i zapewnić pozwanym lokale zastępcze lub zapłacić pewną sumę pieniędzy. Pozwana wskazała, że doszło do zawarcia ugody pomiędzy nią a powódką. Pozwana wskazała, że nie ma możliwości zamieszkania w innym lokalu. Pozwany M. M. (1) w odpowiedzi na pozew wskazał, że żądanie M. D. (1) rozwiązania stosunku użyczenia jest bezzasadne albowiem nie jest on stroną tej umowy. Wniósł o oddalenie pozwu w zakresie żądania opuszczenia, opróżnienia i wydania powodom lokali mieszkalnych położonych na pierwszym piętrze budynku. Jednocześnie wniósł o zobowiązanie powódki U. M. do zapewnienia wszystkim pozwanym lokalu zastępczego. W uzasadnieniu wskazał, że nieruchomość zakupili na przełomie lat 1973/1974 jego rodzice, którzy przepisali ją na syna J.. Wola J. M. (1) było aby pozwany M. S. (2) wraz z rodziną zamieszkiwał dożywotnio na pierwszym piętrze w tej nieruchomości. Fakt ten potwierdza okoliczność zameldowania S. S. (1), M. S. (1) oraz małoletnich dzieci P. i S. M.. M. D. (1) nie był uprawniony do decydowania o tym kogo J. M. (1) ma zameldować w swojej części nieruchomości, dlatego wyrażenie przez niego zgody nie było konieczne. Propozycja U. M. zapewnienia lokalu zastępczego jest zdaniem pozwanego do przyjęcia jednak propozycje powódki były jedynie obietnicami. Pozwany M. S. (1) podniósł, że został zameldowany przez męża powódki 10 lat temu. Nigdy powodowie nie zgłaszali żadnych żądań dotyczących opuszczenia przez nich nieruchomości. J. M. (1) wraz powódka zgodzili się na dobudowanie na strychu kuchni i łazienki przez pozwanych. Po śmierci J. M. (1) nie było żadnych żądań aż do czasu informacji o sprzedaży nieruchomości. Pozwany potwierdził fakt zawarcia ugody z powódką w grudniu 2011 r.

Na rozprawie dnia 15 maj 2013 r. do sprawy w charakterze powoda przystąpił K. M. (1).

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

Pozwani C. M. i M. M. (1) zamieszkuje w nieruchomości rolnej zabudowanej położonej w P. przy ul. (...) od połowy lat 70-tych. Prawo własności udziału wynoszącego 2/3 w zabudowanej działce siedliskowej nr (...) o pow. 0,51 ha oraz gruntów rolnych nabyli rodzice pozwanych C. i M. E. M. i J. M. (2) w roku 1972 i w niej zamieszkali wraz z synami C., M., J., E., R. i A..

Niesporne

M. D. (1) umową sprzedaży z dnia 27 grudnia 1984 r. nabył prawo własności udziału 1/3 części w działce siedliskowej nr (...) o pow. 0,51 ha oraz gruntów rolnych tj. działek o nr (...) o pow. 5,49 ha od T. i M. K. T. i M. K. przy akcie oświadczyli, że z działki siedliskowej nr (...), której częściami składowymi są: budynek mieszkalny, jedna stodoła, dwie obory, dwie szopy i dwa kurniki, korzystają w zakresie mieszkania składającego się z dwóch pokoi i kuchni na parterze domu, jednego pokoju z dwoma skrytkami na piętrze tegoż domu, a w budynkach gospodarczych z jednej obory, jednego kurnika, jednej szopy, połowy stodoły i połowy piwnicy pod oborą. Natomiast w odniesieniu do gruntów objętych tą działką użytkują część gruntów graniczących z działką siedliskową M. D. (2) o dł. 17 m i szer. 12 m oraz ogród i sad zasadzony przez nich znajdujący się na zapleczu budynków gospodarczych.

Dowody: umowa sprzedaży z dnia (...)r. Rep (...)sporządzona w Państwowym Biurze Notarialnym przed notariuszem W. P.k. 19- 21

przesłuchanie powoda M. D. (1) k.145-146

Nieruchomość została przekazana przez rodziców pozwanych w drodze ustawy z dnia 14 grudnia 1982 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników indywidualnych i członków ich rodzin synowi J. M. (1) umową z dnia 27 listopada 1984r. J. M. (1) ustanowił na rzecz ustanowił E. M. i J. M. (2) prawo dożywotniego użytkowania 0,30 ha gruntów. Wolą rodziców było aby C. M. i M. M. (1) nadal zamieszkiwali w nieruchomości pomagając J. M. (1) w prowadzeniu gospodarstwa rolnego. J. M. (1) wyraził zgodę na zamieszkanie w tej nieruchomości przez S. S. (1) i M. S. (1) począwszy od 2000 r./2001 r. dokonując ich zameldowania w przedmiotowej nieruchomości. Ze związku (...) urodził się S. M. i P. M., którzy również zostali zameldowani przez J. M. (1) pod adresem P. ul. (...).

Dowody: wydruk z księgi wieczystej kw nr (...) prowadzonej przez

Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej k. 5- 17

przesłuchanie pozwanego M. M. (1) k. 147-149

przesłuchanie pozwanego C. M. k. 149-150

przesłuchanie pozwanej S. S. (1) k. 150- 151

J. M. (1) zmarł 18 czerwca 2007 r., a spadek po nim nabyli żona U. M. w 5/20 części oraz dzieci K. M. (1), K. M. (2), M. M. (3), A. M. i D. M. po 3/20 części.

Dowód: postanowienie Sądu Rejonowego w Środzie Śląskiej z dnia 9 września 2008 r. sygn. akt I Ns (...)k. 18

Pozwani M. M. (1) i C. M. nadużywają alkoholu. Pod wpływem alkoholu używają słów wulgarnych, ubliżają domownikom, awanturują się. W stosunku do M. M. (1) wielokrotnie interweniowała policja.

Dowody: zeznania świadka A. D. k. 112

raporty z interwencji k. 76-82

przesłuchanie powódki U. M. k. 143-145

przesłuchanie powoda M. D. (1) k. 145-150

przesłuchanie powoda K. M. (1) k. 146-147

przesłuchanie pozwanej S. S. (1) k. 150- 151

przesłuchanie pozwanego M. S. (1) k. 152

W dniu 2 grudnia 2011 r. powodowie w obecności pracownika biura pośrednictwa nieruchomości poinformowali pozwanych o zamiarze sprzedaży nieruchomości i proponowali pozwanym możliwość zamieszkania w innym lokalu mieszkalnym lub zapłatę pieniędzy. M. M. (1) i C. M. nie byli zainteresowani propozycją. Ostatecznie nie doszło do zawarcia ugody.

Dowody: przesłuchanie powoda M. D. (1) k. 145-150

przesłuchanie powoda K. M. (1) k. 146-147

przesłuchanie pozwanego M. M. (1) k. 147-149

przesłuchanie pozwanej S. S. (1) k.150- 151

przesłuchanie pozwanego M. S. (1) k. 152

Współwłaścicielami nieruchomości rolnej zabudowanej składającej się z działki gruntu nr (...) o pow. 0,51 ha położonej w P. są w następujących udziałach: 20/60 M. D. (1), 10/60 U. M., 6/60 K. M. (1), 6/60 K. M. (2), 6/60 A. M., 6/60 M. M. (3), 6/60 D. M..

Dowód: wydruk z księgi wieczystej kw nr (...) prowadzonej przez

Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej k. 5- 17

C. M. zajmuje jeden pokój, kuchnię i łazienkę o łącznej pow. 28 m<sup>2</sup>. S. S. (1), M. S. (2), M. S. (1), P. M. i S. M. zajmują dwa pokoje, kuchnię i łazienkę na piętrze w budynku mieszkalnym położonym w P. przy ul. (...).

Dowody: przesłuchanie powoda M. D. (1) k. 145-150

przesłuchanie pozwanego C. M. k. 149-150

przesłuchanie pozwanej S. S. (1) k.150- 151

C. M., S. S. (1) i M. S. (1) nie figurują w ewidencji osób zarejestrowanych w PUP we W.. M. M. (1) po opuszczeniu zakładu karnego zarejestrował się jako osoba bezrobotna. C. M., M. M. (1), S. S. (1), M. S. (1) nie pobierają świadczeń z ubezpieczenia społecznego.

Dowody: pismo PUP we W. z dnia 26 września 2012 r. k. 37

pismo KRUS z dnia 26 września 2012 r. k. 38

pismo ZUS k. 39, 49, 50

przesłuchanie pozwanego M. M. (1) k. 147-149

### **Sąd zważył co następuje :**

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Powodowie U. M., M. D. (1) i K. M. (1) wystąpili przeciwko pozwanym z dwoma żądaniami. Pierwsze żądanie dotyczyło rozwiązania przez Sąd stosunku użyczenia istniejącego pomiędzy C. M. i M. M. (1) a U. M. i M. D. (1), przedmiotem którego jest część nieruchomości, na której powstały dwa lokale mieszkalne znajdujące się na piętrze budynku przy ul. (...) w P.. Natomiast drugie żądanie dotyczyło nakazania pozwanym C. M., M. M. (1), S. S. (1), M. S. (1), P. M. i S. M. aby opuścili, opróżnili i wydali powodom lokale mieszkalne położone na pierwszym piętrze budynku w P. przy ul. (...).

Istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy miało ustalenie czy powodowie posiadają legitymację czynną do wystąpienia z powyższymi żądaniami. Z żądaniem pozwu nie wystąpili bowiem wszyscy współwłaściciele nieruchomości. Udziały U. M., M. D. (1) i K. M. (1) w prawie własności nieruchomości wynoszą 36/60 części.

Zgodnie z art. 209 k.c. każdy ze współwłaścicieli może wykonywać wszelkie czynności i dochodzić wszelkich roszczeń, które zmierzają do zachowania wspólnego prawa. Czynność zachowawczą charakteryzują dwie podstawowe cechy: ich celem jest ochrona prawa przed możliwym niebezpieczeństwem i ochrona ta musi odnosić się do wspólnego prawa, a więc chronić interesy wszystkich współwłaścicieli. Do kategorii czynności zachowawczych należą czynności faktyczne, prawne jak i procesowe. Spośród czynności prawnych zmierzających do zachowania wspólnego prawa można wymienić ugodę. Wątpliwe jednak jest czy do czynności tych można zaliczyć oświadczenia woli o odstąpieniu od umowy, czy wypowiedzeniu umowy. Błędne wydaje się utożsamianie problematyki kształtowania stosunków zobowiązaniowych (ich unicestwienia) z problematyką czynności zmierzających do zachowania wspólnego prawa. (vide E. Gniewek Komentarz do art. 209 k.c.) Do kategorii czynności procesowych służących zachowaniu wspólnego prawa zalicza się niewątpliwie powództwo windykacyjne lub negatoryjne. Zatem w razie wystąpienia z powództwem windykacyjnym nie zachodzi współuczestnictwo konieczne czynne albowiem każdy ze współwłaścicieli jest legitymowany do samodzielnego dokonywania owych czynności. Współwłaściciel dokonujący czynności zachowawczej nie działa w imieniu pozostałych współwłaścicieli jako ich przedstawiciel lecz w imieniu własnym chociaż we wspólnym interesie wszystkich. Dlatego należało uznać, że powodowie posiadają legitymację czynną procesową do wystąpienia z żądaniem wydania nieruchomości stanowiącym czynność zmierzająca do zachowania wspólnego prawa.

Podstawę prawną do wystąpienia przez powodów z żądaniem rozwiązania umowy użyczenia stanowi natomiast art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (DzU z 2005 Nr 31 poz. 266), zgodnie z którym jeżeli lokator wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku, inny lokator lub właściciel innego lokalu w tym budynku może wytoczyć powództwo o rozwiązanie przez sąd stosunku prawnego uprawniającego do używania lokalu i nakazanie jego opróżnienia.

Powodowie zażądali w pozwie aby Sąd rozwiązał stosunek użyczenia istniejący pomiędzy C. M. i M. M. (1) a U. M. i M. D. (1), przedmiotem którego jest część nieruchomości, na której powstały dwa lokale mieszkalne znajdujące się na pięttrze budynku przy ul. (...) w P.. Sąd będąc związany żądaniem pozwu zmuszony był taka sformułowane żądanie oddalić. Tym bardziej, że powodowie reprezentowani byli przez fachowego pełnomocnika. (art.321 § 1 k.p.c. )

Z ustaleń faktycznych dokonanych na podstawie całości zebranego materiału dowodowego wynika, że stosunek zobowiązaniowy użyczenia wiąże nie tylko powódkę U. M., K. M. (1) ale także K. M. (2), A. M., M. M. (3), D. M. z pozwanymi M. M. (1), C. M., S. S. (1), M. S. (1), S. M. i P. M..

Niesporna w sprawie była okoliczność, że pozwani M. M. (1) i C. M. zamieszkują na podstawie stosunku użyczenia w przedmiotowej nieruchomości początkowo za zgodą rodziców a następnie ich następcy prawnego J. M. (1). W toku sprawy powodowie przyznali, że S. S. (1) i M. S. (1) oraz P. i S. M. mogli zostać zameldowani pod adresem (...) przez zmarłego męża powódki J. M. (1), który tym samym wyraził zgodę na ich zamieszkiwanie w nieruchomości. Sporna natomiast była okoliczność czy pozwaną S. S. (1), M. S. (1), P. i S. S. (2) łączył stosunek użyczenia z J. M. (1).

Powodowie podnosili w pozwie okoliczność, że wyrażenie zgody na zamieszkiwanie w nieruchomości będącej współwłasnością przez osobą trzecią jest czynnością przekraczająca zakres zwykłego zarządu i wymaga zgody wszystkich współwłaścicieli. Wskazali również na okoliczność, że nie było zawieranych umów dotyczących podziału nieruchomości do korzystania.

W ocenie Sądu ze stanowiskiem powodów nie sposób się zgodzić. Już z samej umowy sprzedaży z dnia 27 grudnia 1984 r., na mocy której powód M. D. (1) nabył prawo własności udziału 1/3 części w działce siedliskowej nr (...) o pow. 0,51 ha oraz gruntów rolnych tj działek o nr (...) o pow. 5,49 ha od T. i M. K. wynika podział nieruchomości quoad usum.

T. i M. K. przy akcie oświadczyli, że z działki siedliskowej nr (...) korzystają w zakresie mieszkania składającego się z dwóch pokoi i kuchni na parterze domu, jednego pokoju z dwoma skrytkami na piętrze tegoż domu, a w budynkach gospodarczych z jednej obory, jednego kurnika, jednej szopy, połowy stodoły i połowy piwnicy pod oborą. Natomiast w odniesieniu do gruntów objętych tą działką użytkują część gruntów graniczących z działką siedliskową M. D. (2) o dł. 17 m i szer. 12 m oraz ogród i sad zasadzony przez nich znajdujący się na zapleczu budynków gospodarczych. Zarówno powodowie jak pozwani potwierdzili w trakcie przesłuchania, że korzystają z lokali znajdujących się w tej nieruchomości w sposób utrwalony od lat.

Użyczenie lokalu jest zwykle czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną, na której znajduje się ten lokal. Jednakże w przypadku gdy współwłaściciele nieruchomości dokonali podziału nieruchomości quoad usum to zawarcie przez współwłaściciela nieruchomości, na którego części znajdują się te lokale, umowy użyczenia, nie stanowi czynności zarządu wspólną nieruchomością. Do czynności tej nie jest więc potrzebna zgoda wszystkich współwłaścicieli ( art 199 k.c. ) ani nawet większości współwłaścicieli ( art. 201 k.c.) ( vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 czerwca 1994 r. II CRN 53/94 Lex nr 82294)

Dlatego też w ocenie Sądu brak zgody M. D. (1) nie niweczy faktu nawiązania przez J. M. (1) z pozwanymi S. S. (1), M. S. (1), S. M. i P. M. stosunek użyczenia, w który to stosunek prawny z chwilą jego śmierci wstąpili U. M., K. M. (1), A. M., K. M. (2), M. M. (3) i D. M..

Powódka U. M. mogłaby żądać rozwiązania tego stosunku w trybie art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego ( DzU z 2005 Nr 31 poz. 266) w przypadku rażącego naruszenia przez pozwanych porządku domowego, w sposób uniemożliwiający korzystanie z innych lokali. Uwzględnienie takiego żądania wymagało by jednak prawidłowego określenia stosunku prawnego obejmującego swym zasięgiem zarówno U. M., K. M. (1), A. M., K. M. (2), M. M. (3) i D. M., a po stronie biorących w użyczenie M., M., C. M., S. S. (1), M. S. (1), S. M. i P. M. oraz wypełnienia przez wszystkich pozwanych przesłanki rażącego lub uporczywego wykroczenia przeciwko porządkowi domowemu. Rozwiązanie stosunku użyczenia jedynie pomiędzy powódką U. M. a pozwanymi C. M. i M. M. (3) nadal uprawniałoby tych ostatnich do korzystania z lokali na podstawie stosunku użyczenia łączącego ich z K. M. (1), A. M., K. M. (2), M. M. (3) i D. M..

W razie braku wystąpienia przesłanek z art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego ( DzU z 2005 Nr 31 poz. 266), co ma miejsce w stosunku do pozwanych S. S. (1), M. S. (1), S. M. i P. M. użyczający U. M., K. M. (1), A. M., K. M. (2), M. M. (3) i D. M. mogliby ten stosunek zobowiązaniowy wypowiedzieć lub wobec zaistnienia przesłanek z art 715 k.c. lub 716 k.c. żądać zwrotu lokali użyczonych pozwanym. W tym przypadku konieczne jednak jest uprzednie skuteczne wypowiedzenie umowy użyczenia przez wszystkie osoby będące stroną tego stosunku lub wystąpienie z powództwem przez wszystkie osoby posiadające legitymację czynną.

Zakończenie stosunku zobowiązaniowego jakim jest umowa użyczenia następuje jeżeli umowa użyczenia została zawarta na czas nieoznaczony, jeżeli biorący uczynił z rzeczy użytek odpowiadający umowie bądź też upłynął czas, w którym mógł taki użytek uczynić. ( art. 715 k.c.) Przesłanki wcześniejszego rozwiązania umowy użyczenia reguluje art. 716 k.c. Zgodnie z tym przepisem jeżeli rzecz stanie się potrzebna użyczającemu z powodów nie przewidzianych w chwili zawarcia umowy użyczający może żądać zwrotu rzeczy chociażby umowa została zawarta na czas oznaczony. Umowa użyczenia zawarta na czas nieoznaczony wygasa także w przypadku upływu terminu wypowiedzenia. (art. 365

<sup>1</sup> k.c.) Umowa użyczenia zawarta na czas nieoznaczony stanowi bowiem zobowiązanie bezterminowe o charakterze ciągłym, które wygasa zawsze po wypowiedzeniu przez dłużnika lub wierzyciela z zachowaniem terminów umownych, ustawowych lub zwyczajowych, a w razie braku takich terminów niezwłocznie po wypowiedzeniu. Wypowiedzenie takiej umowy nie jest uzależnione od zaistnienia szczególnych przyczyn. Wystarczające jest aby oświadczenie woli użyczającego doszło do biorącego użyczenie tak aby ten zapoznał się z jego treścią ( System Prawa Prywatnego Tom 8 Prawo zobowiązań część szczegółowa pod red. Janiny Panowicz –Lipskiej, komentarz do Kodeksu cywilnego pod red. Z. Gawlika)

W ocenie Sądu stosunek użyczenia łączący U. M., K. M. (1), A. M., K. M. (2), M. M. (3) i D. M. nie został nigdy skutecznie wypowiedziany. Okoliczność ta wynika bezpośrednio z przesłuchania powódki U. M. i K. M. (1), którzy nigdy wcześniej przed wniesieniem pozwu nie wzywali pozwanych do wydania nieruchomości. Powódka U. M. przesłuchana zeznała, że nie pamięta okoliczności związanych z propozycjami ugodowymi, nie rozmawiała na ten temat z pozwanymi a jedynie z pełnomocnikiem. W ocenie Sądu do wypowiedzenia nie doszło również przez fakt wytoczenia powództwa albowiem dla skutecznego wypowiedzenia umowy użyczenia w tej formie niezbędne było by wystąpienie po stronie powodów również małoletnich A. M., K. M. (2), M. M. (3) i D. M..

W tej sytuacji należało uznać, że uprawnienie pozwanych do władania rzeczą, skuteczne względem powodów nie wygasło i dlatego też żądanie eksmisji pozwanych z zajmowanych przez nich pomieszczeń znajdujących się w budynku położonym przy ul. (...) w P. zarówno w oparciu o art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego ( DzU z 2005 Nr 31 poz. 266), jak również art 718 k.c., czy art. 222 §1 k.c. nie mogło zostać uwzględnione.

Zarządzenie:

1/(...)

2/ (...)

3/ (...).